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

פרוטוקול החלטות מספר 0023-24
ג' כסלו תשפ"ה 04/12/2024 12:00 - 16:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 13:20
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חיים מאיר גורן, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, דייבי דישטניק, ד"ר, ראובן לדיאנסקי, עו"ד

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
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	משנה לראש העירייה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	דייבי דישטניק, ד"ר	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
	רבקה פרחי, אדר'	מ. מח' תכנון צפון
	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:	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	דודו לניאדו	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עמי אלמוג	נציג רשות מקרקעי ישראל
	תומר צליח, עו"ד	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 24-0023
ג' כסלו תשפ"ה 04/12/2024 12:00 - 16:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 13:20
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חיים מאיר גורן, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, דייבי דישטניק, ד"ר, ראובן לדיאנסקי, עו"ד

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
.1	1		תוספת שימושים ברובע 4 דיון בסעיף 77
.2	9		תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4 דיון בהפקדה
.3	17	507-0866632	התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון
.4	25	507-0888040	התחדשות מתחם עמידר - רמת אביב דיון בדיווח (4) על החלטת ועדה מחוזית לתת תוקף לתכנית
.5	33	507-1038686	מלון התעשייה 7-5 דיון בהפקדה
.6	41	507-1159771	פרדס דכה דיון בהפקדה
.7	49	507-0987735	מרחב הארד רמת החייל דיון בהתנגדויות
.8	57	507-1030410	נחל הבשור דיון בהתנגדויות
.9	65	507-1090919	רובינשטיין המחרוזת דיון בהתנגדויות
.10	73	507-1068436	מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

בכבוד רב,

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

הודעה על תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 78-77

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובנייה

מיקום: מגרשי מגורים ברובע 4 לאורך רחובות: יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן ושאול המלך.

מפת תחום התכנית:

שטח התכנית:

מתכנן: מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה
יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה
בעלות: פרטיים

רקע לדיון:
רובע 4 הוא אחד מארבעת רובעי מרכז העיר, קיימים בו בעיקר שימושי מגורים וחסרים בו רחובות עירוניים עם חזית מסחרית פעילה.

הרובע מאופיין במיעוט שטחי מסחר, במיוחד בהתחשב בגידול מספר התושבים והמבקרים בו. המסחר הקיים ברובע 4 הינו ספורדי ודליל ופרט לרחוב ה' באייר, כיכר מילאנו, הדופן המזרחית של אבן גבירול אין בו רחובות מסחריים.

על פי בדיקה שנעשתה בנושא היקף שטחי הציבור ביחס ליח"ד הקיימות והמתוכננות, ובפרט לאור המימושים הגבוהים מתוקף תכנית רובע 4 ותכניות אחרות כגון סומייל, כיכר המדינה ועוד, נמצא חוסר של כ-20,000 מ"ר שטחי מסחר.

(מיפוי)

מצב סטטוטורי קיים:

תכנית רובע 4, תא/3729א, תכניות תא/567,568,תא/569, תא/570, תא/2312.

תכנית המתאר תא/5000 קבעה את חזית מסחרית ברחובות יהודה המכבי, פנקס בחלקו המערבי, ז'בוטינסקי בין כיכר המדינה לרחוב אבן גבירול, וויצמן מדרום לכיכר המדינה באופן חלקי.

מצב השטח בפועל:

היקף מימושים ניכר מתוקף תכנית רובע 4 ואחרות המביא לתוספת של כ-18,000 יח"ד וגידול במספר התושבים ובהתאם לצרכים גדלים בשטחי מסחר.

מצב תכנוני קיים:

מחסור ברחובות מסחריים ובשטחי מסחר.

מצב תכנוני מוצע:

קביעת שימושי מסחר בקומות הקרקע במבני מגורים בשלד הרחובות הראשיים של רובע 4: יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן ושאול המלך.

עקרונות התכנון:

1. חיזוק רשת הרחובות העירוניים ברובע 4 ליצירת רחובות פעילים מעודדי הליכתיות.
2. קביעת שימושי מסחר בהתאם לתוספת יח"ד הצפויות כתוצאה מהתחדשות המבנים ומתכניות הכוללות תוספת דיור.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח המגרש.

תחבורה, תנועה, תשתיות: תוספת השימושים לא תכלול תוספת חניה. התכנית תכלול התייחסות לנושאי כניסות לחניה ונושאי פריקה וטעינה בנספח תנועה.

עיצוב: התכנית תכלול הוראות עיצוב החזית המסחרית והוראות פיתוח.

התייחסות לסביבה: קביעת זיקת הנאה לאורך הרחוב.

איכות סביבה: קביעת הוראות למניעת מטרדים בשל השימושים המוצעים.

תנאים לפי סעיף 78:

מוצע לא לאפשר הוצאת היתרי בניה במגרשי מגורים ברובע 4 לאורך רחובות: יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן, שאול המלך, לתקופה של 3 שנים - למעט המקרים הבאים :

1. מגרשים עליהם חלות תכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או חנות בודדת.
2. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת בבדיקת תנאי סף במערכת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה. במגרשים אלה תותר הוצאת היתרי בניה בהתאם להוראות התכנית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לקבוע תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים למגרשי מגורים ברחובות ז'בוטינסקי, פנקס, יהודה המכבי, ויצמן למעט המקרים הבאים :

1. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה ו/או החלטת ועדת ערר.
2. החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי 4.12.2024 או תיקון החלטה כאמור.
3. בקשות להיתרי בניה מינוריות כגון מרפסות, פרגולות, הנגשה, שיפוץ פתרונות מיגון וכן בקשות לשימוש חורג.

על כל הבקשות המוחרגות יחולו הוראות תכנית רובע 4.

בישיבתה מספר 24-0023ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לועדה המחוזית לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ולקבוע תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים למגרשי מגורים ברחובות ז'בוטינסקי, פנקס, יהודה המכבי, ויצמן בתחום רובע 4 למעט המקרים הבאים :

1. מגרשים עליהם חלות תוכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או חנות בודדת.
2. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה
3. החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי 4.12.2024 או תיקון החלטה כאמור או החלטת ועדת ערר למתן ההיתר.
4. בקשות להיתרי בניה מינוריות כגון מרפסות, פרגולות, הנגשה, שיפוץ, פתרונות מיגון וכן בקשות לשימוש חורג.

על כל הבקשות המוחרגות יחולו הוראות תכנית רובע 4.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אורנה ברביבאי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רובע 4, בתחום התכניות תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117.

כתובת: התכנית חלה על מגרשים בתחום התכניות תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117.

מתכנן: מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: מרקם בנוי של בניה נמוכה למגורים.

מדיניות קיימת: ל"ר

מצב תכנוני קיים:

תא/3729א, תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117
יעוד קיים: מגורים

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: יישום פסק דין שניתן ע"י ביהמ"ש העליון בעע"ם 5018/23 מרים וולפיש נ' הוועדה המקומית ואח' בנוגע לתוספת זכויות בניה עד 6% לחלק מהמגרשים המוגדרים כקוטג'ים בתכנית תא/3729א.
בנוסף, מוצעות הסדרת זכויות בניה בבניה חדשה למגרשים בייעוד מגורים ב2 בתכנית 398, והסדרת מסלול לבניה חדשה שאינה בעת ובעונה אחת במגרשים לבניה נמוכה.

פירוט יעדים/שימושים: מגורים

יח"ד: ל"ר

נתונים נפחיים: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א
מספר קומות: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א
גובה: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א
קווי בניין: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

רקע ודברי הסבר :

תכנית רובע 4 הינה אחת משלוש תכניות עירוניות לרובעי מרכז העיר, אשר חלה על בנייני מגורים. התכנית קבעה סל זכויות מקסימלי לבניה חדשה ולתוספת על בניינים קיימים והטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 תוך שמירה על איכויות המרקם הבנוי הקיים בכל הנוגע לנפחי הבניה, חלוקת המגרשים, שמירה על מרווחים נאותים, שפה אדריכלית, הוראות לפיתוח המגרש וכיו"ב.

מרבית הבניה ברובע מאופיינת בבניינים משותפים הכוללים 4-6 קומות, להם קובעת התכנית נפחי בניה של 7-9 קומות בבניה חדשה. בנוסף, בחלקו הצפוני של הרובע קיימים אזורים לבניה נמוכה הממוקמים בתכניות תא/122, תא/478, תא/398, תא/196, תא/117 ובהם טיפוסי בניה שונים, ביניהם טיפוס קוטג' המוגדר בתכנית כ"בית צמוד קרקע שגובהו עד 3 קומות הכולל יחידת דיור אחת בבעלות אחת בכל מפלסיו".
היות שטיפוס ה"קוטג'" לא היה זכאי לתמריצי תמ"א 38, התכנית קבעה סל זכויות המבוסס על זכויות הבניה עפ"י התכניות התקפות, וכן תוספת בניה על הגג של חדרי יציאה/עליות גג (מגרשים לקוטג'ים בתחום תכנית 122 ו-478 קיבלו בנוסף הרחבה עד 25 מ"ר).
במסגרת התנגדויות שהוגשו לתכנית המופקדת, נטען כי יש להטמיע בזכויות הבניה תוספת של 6% שניתן היה לקבל בהקלה בהתאם למדיניות העירונית ביחס לבקשות להיתרי בניה טרם אישורה של תכנית זו.
בהמלצת החוקרת אשר אומצה ע"י הוועדה המחוזית שדנה בהתנגדויות בתכנית הומלץ כלהלן:

"בתחום הבניה לקוטג'ים על פי הגדרתם בתכנית זו, שמורה הזכות לבקש הקלות של 6% ....".
החלטה זו לא מצאה ביטוי מפורש בהוראות התכנית ובהתאם לסעיפים 151 לחוק התו"ב וסעיף 9(א) לתקנות סטייה ניכרת, מקום בו מאושרת תכנית חדשה המשנה זכויות בניה לאחר התאריך הקובע, כל הקלה בתוספת זכויות בניה מהווה סטיה ניכרת.

ערר (תא/1043/0321)שהוגש על החלטת הוועדה המקומית לדחיית בקשה להיתר לבניה חדשה של קוטג בתחום תכנית 398 הכוללת הקלה בזכויות ותוספת חדר יציאה בתכסית 65% התקבל חלקית באופן בו בכל הנוגע לאפשרות להתיר הקלה כמותית התקבלה עמדת הוועדה המקומית לפיה התכנית קובעת שינוי בזכויות ובהתאם להוראות הדין לא ניתן להתיר את ההקלה המבוקשת. ביחס לשטח הבניה המותר עבור חדר יציאה נקבע כי בקוטג' ניתן להתיר חדר יציאה ששטחו עד 65%.
עתירה (עת"מ 22-09-26809) שהוגשה ע"י מבקשי ההיתר בגין החלטה זו נדחתה. בערעור שהוגש לביהמ"ש העליון (עע"ם 5018/23), לאור המלצת בית המשפט, ניתנה הסכמת הוועדה לקדם תכנית בסמכות ועדה מחוזית (שלא תתנגד להצעת התכנית) שמטמיעה את המלצת החוקרת כאמור לעיל ובכפוף להסכמה זו נדחה הערעור.

תכנית זו מקודמת בהתאם לפסק הדין האמור ובנוסף מסדירה מסלולי מימוש נוספים כמפורט להלן.

מטרות התכנית:
תוספת 6% משטח המגרש לטיפוסי הקוטג'ים בתחום תכנית 196 (שיכון הקצינים), ולטיפוסי הקוטג'ים בתחום תכנית 398, ביעוד מגורים א2 וב2.

בנוסף, מוצע להסדיר 2 נושאים נוספים אשר מהווים השלמה להוראות התכנית בתחום הבניה הנמוכה:

1. במגרשים בבניה נמוכה שאינם קוטג'ים בתחום תכנית 122, ובמגרשים בבניה נמוכה לכלל הטיפוסים בתחום תכנית 117, זכויות הבניה לבניה חדשה נקבעו בכפוף לבניה בו זמנית של המבנים הבנויים בקיר משותף על מנת ליצור מבנה בעל שפה אחידה ולהימנע מהפרשי הקומות אשר עלולים להיווצר בבניה נפרדת בבניינים הבנויים בקיר משותף. בתחום תכנית 117 בבניה חדשה בו זמנית מס' הקומות הינו 4 ק. וקומת גג חלקית, ובתחום תכנית 122 מס' הקומות בבניה חדשה בו זמנית הינו 3 קומות וקומת גג חלקית.
מימוש שאינו בעת ובעונה אחת מתאפשר רק במסלול של תוספת על בניין קיים בהיקף של קומה וקומת גג חלקית.
לאחר בחינה אדריכלית של התוצר התכנוני, מוצע לאפשר מסלול לבניה חדשה שאינה בעת ובעונה אחת גם בבניה חדשה בתחום תכנית 122 ו-117, בו יותרו 3 קומות וקומת גג חלקית. (כנגד 4 קומות וקומת גג חלקית במסלול של בניה בו זמנית בתכנית 117, ובדומה לבניה חדשה בתחום 122 בה מותרים 3 קומות וקומת גג חלקית בבניה בו זמנית).
2. בטבלת הזכויות בתכנית רובע 4 לא נכללו מס' חלקות בודדות בייעוד מגורים ב2 בתחום תכנית 398 (שיכון צמרת). מוצע להסדיר במסגרת תכנית זו זכויות בניה במגרשים אלה כלהלן:
   - במגרשים בבניה נמוכה שאינה קוטג'ים (בניינים משותפים) בתחום תכנית 398 ביעוד ב2 (חלקות 544, 574) - יותרו 3 קומות וקומת גג חלקית.

- טיפוסי קוטג'ים בייעוד זה (חלקות 626,2080) יתווספו בטבלת הזכויות לטיפוסי הקוטג'ים ותחול עליהם הוראת תוספת 6% המוצעת בתכנית זו.

תחבורה, תנועה, תשתיות: ללא שינוי

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק): הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור דנה בנושא בתאריך 29.10.2024. הועדה החליטה כי אין צורך בהליכי שיתוף ציבור היות ומדובר על תכנית המקודמת מתוקף החלטת בית משפט ובהקלות משמעותיות בהליכי הוצאת היתרי בניה.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
בטיפוסי קוטג'ים	בתחום תא/398 אזור מגורים א'2	50% בשתי קומות, מקסימום 33% בקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג	56% בשתי קומות, מקסימום 36% בקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג
	בתחום תא/398 אזור מגורים ב'2 (חלקות 626,2080)	לא הוגדר בתכנית	
	בתחום תא/196 "שיכון הקצינים"	25% לקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג	28% בקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג
בבנינים משותפים בבניה נמוכה	בתחום תא/398 אזור מגורים ב'2 (חלקות 544, 574)	לא הוגדר בתכנית	3 קומות +קומת גג קווי בניין: צידי-3 אחורי-5
בכל טיפוסי הבניה הנמוכה	בתחום תכנית 117	מסלול בניה חדשה מותנה בבניה בעת ובעונה אחת: 4+ ק. גג חלקית	אפשרות לבניה עצמאית: 3+ ק. גג חלקית
בבנינים משותפים בבניה נמוכה	בתחום תכנית 122	מסלול בניה חדשה מותנה בבניה בעת ובעונה אחת: 3+ ק. גג חלקית	אפשרות לבניה עצמאית: 3+ ק. גג חלקית

יתר ההוראות עפ"י תכנית רובע 4

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 24-0023ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אורנה ברביבאי

מהות הדיון: עדכון הוועדה המקומית לנושא עדכון טבלאות איזון והקצאה לאור החלטת הוועדה לשינויים בטבלת הזכויות

בישיבה מספר 24-0006ב' מיום 08/05/2024 החליטה הוועדה המקומית לקבל בחלקן את ההתנגדויות שהוגשו לתכנית ולתת לה תוקף. הוועדה המקומית החליטה לקבל את ההתנגדויות שנגעו לאופן חישוב זכויות הבנייה וכן על עדכון טבלת הזכויות בשני מסלולי ההתחדשות שהתכנית מציעה- מסלול הריסה ובנייה מחדש ובמסלול חיזוק ותוספת בנייה.

מתיקון זכויות הבנייה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, עלה הצורך להתאים בין טבלת הזכויות המעודכנת לבין טבלת ההקצאה והאיזון המופקדת. לאחר בדיקת טבלת ההקצאה והאיזון המופקדת, ערך שמאי התכנית (שמאי אמיר פישלר) מספר שינויים :

שווי תרומת המחוברים שונה לשווי ריאלי ומקובל של 2.900 ₪/ מ"ר, בנוסף מגרש 103 קיבל תוספת בשיעור 3% בגין זמינות טובה יותר לעומת המגרשים האחרים בתכנית, ותוספת 3% למגרש 104 והפחתה בשיעור 3% למגרשים מס' 101-102 כל זאת בגין מקדם התאמה למיקום.

השינויים נבדקו ואושרו ע"י יחידת המקרקעין מאחר וטבלת האיזון החדשה שומרת על השוויים היחסיים של הבעלים בתכנית ועל ההקצאות ביחס לטבלת האיזון שהופקדה.

לאור המפורט לעיל, הרי שמדובר בתיקונים מינוריים של טבלת ההקצאות, שאינם משפיעים על ההקצאה לבעלים כפי שהוצגה בעת הפקדתה ומשכך ממליצים לאשר את התכנית בהתאם.

להלן הדיונים שהתקיימו בעבר בוועדה המקומית :

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רמת אביב א' (רמת אביב הירוקה)

כתובת: **רח' שמעוני 11, 13, 15, 17, 19, 21, 25**
רח' קרני יהודה 17, 19, 21, 23
רח' קרני יהודה 15 (שב"צ -גן ילדים)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6771	מוסדר	חלק	15, 19	

שטח התכנית: 15.096 דונם, מתוכם 12.886 דונם ביעוד מגורים

מתכנן: קו-מתאר בע"מ

יזם: ב.ס.ר; ע.ט. החברה להתחדשות עירונית
הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: מגרש מגורים – פרטיים
מגרש ביעוד שב"צ - עירייה

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים 7 בניינים, בני 4 קומות, בעלי מערכת שבילים ממזרח למערב ומצפון לדרום. סה"כ 168 יח"ד קיימות.
כל המבנים ממוקמים בחלקה אחת ורשומים כבית משותף מורכב, דבר המקשה על קידום היתרי בניה, שכן נדרשת הסכמה מתוך כל בעלי הדירות בחלקה.

מדיניות קיימת:

9086 – מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א – 22/04/2020

9003 – מדיניות גדרות רמת אביב הותיקה – 17/09/2014

9006 – מדיניות לרמת אביב א' ולדרום רמת אביב ב' – 22/01/2014
המלצה על התחדשות של המגרש באמצעות תב"ע מכוח תא/5000
בינוי עד 15 קומות
שמירה על הרצף הירוק בין הבניינים
תוספת של 288 יח"ד (סה"כ 456 יח"ד)

מצב תכנוני קיים:

2423 – הרחבות דיור – רח' קרני-שמעוני, רמת אביב – 22/01/1990
סה"כ 168 יח"ד; סה"כ 16,968 מ"ר
ע1 – מרתפים - 18/03/2003
ג1 – בניה על גגות – 20/08/2007

תכנית מתאר מקומית - תא/5000:

אזורי יעוד

אזור מגורים בבניה עירונית:
רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 4
צפיפות לא תפחת מ 18 יח"ד לדונם

עיצוב עירוני

עד 15 קומות
מרקם בנוי לשימור
אתר טבע עירוני

אזורי תכנון ומתחמי תכנון

מתחם תכנון 106א
מתחם להתחדשות עירונית
תוספת 1 רח"ק; סה"כ רח"ק מירבי 5
מדרגת בניה נוספת – עד 25 קומות

מצב תכנוני מוצע:

קידום תכנית מכוח תמ"א 38 להתחדשות המגרש בשלבים.
מוצע שהועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית על מנת לאפשר את התחדשות המגרש כולו באופן מסונכרן, גם אם התחדשות זו תתרחש בשלבים.

התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ובאמצעות פרצלציה יוצרת 4 תאי שטח עצמאיים. בכך, היא מפשטת את הליך הוצאת היתרי הבניה בכל תא שטח, ללא תלות בתאי השטח האחרים, תוך יצירת מסגרת לתכנון כולל, המאפשר תשתית משותפות, מרחב משותף-פתוח מוצל ונעים לשהיה, בעל **מערכת זיקות הנאה** במפלס הקרקע, מצפון לדרום וממזרח למערב - בדומה למצב הקיים, ובהתאם לעקרונות "נחלת הכלל" של מסמך המדיניות לרמת אביב.

בתכנית, במסגרת האיחוד והחלוקה, הקצאה לצרכי ציבור - **הגדלת המגרש הציבורי הקיים** בדרום מתחם המגורים (ששטחו 2.1 דונם), בשטח של 0.730 דונם.

התכנית היא מכח סעיף 23 לתמ"א 38, חישוב זכויות הבניה הינו ע"פ זכויות הבניה התקפות, ובתוספת תמ"א 38 על תיקוניה.
כמו-כן התכנית מציעה עדכון של קווי הבניין ומס' הקומות, וכן קובעת הנחיות לזיקות הנאה למעבר ושהייה בין תאי השטח במפלס הקרקע ובתת-הקרקע.
בנוסף למסלול המרכזי של הריסה ובניה מחדש, התכנית מאפשרת גם התחדשות באמצעות עיבוי בניין קיים וחיזוקו.

התכנית מציעה 7 מבנים חדשים:
בדופן המזרחית של המתחם – כלפי השכונה – לאורך רחוב שמעוני - 3 ממבנים בני 8 קומות, המשמרים את הטיפולוגיה וההעמדה הקיימת לפיה החזיתות ראשיות פונות כלפי צפון/דרום.
בדופן המערבית של המתחם – כלפי דרך נמיר – לאורך השצ"פ – 4 מבנים בני 15 קומות

התכנית מאפשרת סה"כ **420 יח"ד** (תוספת של 252 יח"ד למצב הקיים)
שטח ממוצע פלדלת ליח"ד: 87.0 מ"ר
20% יח"ד קטנות

התכנית תואמת את מסמך המדיניות ותכנית ומתאר,
היא אינה ממצה את הרח"ק המירבי המצויין בתכנית המתאר, וכן אינה ממצה את כל יחידות הדיור אשר אושרו במסגרת מסמך המדיניות:
למרות שתכנית המתאר מאפשרת רח"ק מירבי 5.0 (4.0 בתוספת רח"ק 1 בגין התחדשות עירונית) - תכנית זו מציעה רח"ק 3.95.
מסמך המדיניות מאפשר להגיע במסגרת תכנית התחדשות עירונית ל 456 יח"ד, תכנית זו מציעה 420 יח"ד.
באופן זה, מתקבל נפח בינוי מצומצם יחסית לתכנית פינוי-בינוי, אשר משתלב טוב יותר במרקם השכונתי.

במרחב התכנון אותרו 3 מקבצי עצים ותיקים בעלי ערכיות גבוהה לשימור, וכן עצים נוספים לשימור בדרום המרחב.

התכנית מייעדת את כל המבנים בתחומה להריסה ובניה מחדש, אך מאפשרת גם חיזוק בדרך של עיבוי, בחלק מתאי השטח. בהתאם, התכנית כוללת הוראות לעניין חיזוק מבנים במסלול עיבוי.
עם פקיעת תוקפה של תמ"א 38 (על תיקוניה), הוראות תכנית זו ימשיכו לחול.

תקן חניה – **0.8** מקומות חניה ליח"ד , הכנה להטענת רכב חשמלי ב 30% ממקומות החניה לפחות ; חנית אופניים לפי תקן 1:1 בחלוקה שליש בפיתוח, שליש בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע, שליש בחדרי אופניים במרתף.

בניה ירוקה - תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
תכסית פנויה – 15% לפחות.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התקבל אישור תת הועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 13.5.21 במתווה של עדכון ציבור לאור התאמת התכנית למסמך המדיניות לרמת אביב.
בהתאם, התקיימו מפגשים:
24/08/2021 – עדכון ועד השכונה
17/10/2021 – עדכון ציבור

תוצרי ההתייעצות (בריכוז יועצי שת"צ מטעם היזם חברת "סיטי וויז"):

• נושא התנועה- עלו טענות לגבי העומס התחבורתי שהתכנית צפויה ליצור ברחוב שמעוני. בתום המפגש הועברה לועד השכונה לבקשתו הבדיקה התנועתית שנערכה במסגרת מסמך המדיניות. בנושא תכנית החניה על דרך נמיר הובהר כי היא נדחתה על ידי ועדת הערר המחוזית.
• אופי הבינוי החדש- במהלך המפגש הוצגו לתושבים החלופות הקודמות שנבחנו שהציעו בינוי נמוך יותר בתכסית גדולה יותר. במהלך המפגש הוסבר בפירוט שפריסת המבנים בחלופות אלו הייתה פחות איכותית למגורים (הפירים הפנימיים לא יעילים בגובה 8 קומות), ומצד שני, המרחב הפתוח והשלד הירוק שבין הבניינים היו מצומצמים יחסית כתוצאה מתכסית גבוהה וגושניות המבנים. לכן לא תאמה לאופי השכונה.
• במהלך המפגש הוצגו לתושבים עיקרי הנחיות תכנית המדיניות ותכנית המתאר והודגש אופן התאמת התכנית של המתחם להנחיות אלו.

סיכום והמלצות להמשך:
הנושא הבוער ביותר שתפס את מרבית השיח במפגשים הוא נושא התנועה. החשש ממחסור בחניה ותופעת גודש התנועה, שנחווים כבר היום, מהווים את הגורם העיקרי להתנגדות לקידום התחדשות עירונית בשכונה. ראו חוו"ד אגף התנועה למענה שניתן לנושא זה.

טבלת השוואה:

מגורים (שטח המגרש קטן, בהקצאה לצרכי ציבור ב 0.730 דונם)

נתונים		מצב קיים (זכויות לא כולל תמ"א 38)	מצב מוצע - מגורים
סה"כ זכויות בניה (לא כולל מרפסות) מעל הקרקע	אחוזים		
	מ"ר	16,968 מ"ר (הרחבות) + 3,151 מ"ר (65% משטח הקומה לפי ג1) 20,119 מ"ר	**48,000** מ"ר ברוטו (מהם סה"כ שטחי "פלדלת" 36,540 מ"ר)
זכויות בניה לקומה	אחוזים	ל"ר	ל"ר
	מ"ר	ל"ר	ל"ר
גובה	קומות	5 קומות (4 קומות + ג1)	8 קומות או 15 קומות
	מטר		
תכסית		ל"ר	עד 60%
מקומות חניה		0	תקן 0.8 סה"כ = 336 מקומות חניה (עבור 420 יח"ד)

מבנים ומוסדות ציבור (שטח המגרש גדל, בהקצאה לצרכי ציבור ב 0.730 דונם)

זכויות הוראות הבניה לפי תכנית תא/מק/צ'

נתונים		מצב קיים (לא כולל זכויות תמ"א 38)	מצב מוצע - מגורים
סה"כ זכויות בניה (לא כולל מרפסות) מעל הקרקע	אחוזים	270	270
	מ"ר	5686	7,657
זכויות בניה לקומה	אחוזים	ל"ר	ל"ר
	מ"ר		
גובה	קומות		ללא שינוי
	מטר		
תכסית		60%	60%

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0866632	שם התכנית תא/ מק/ 5013 – קרני - שמעוני	מגיש התכנית 1. ועדה מקומית 2. ע.ס החברה להתחדשות עירונית לישראל (קרני-שמעוני) בע"מ	עורך התכנית אדר' צבי גבאי
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 הוותכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל כ- 15.3 דונם. התוכנית כוללת איחוד וחלוקה, הריסת 7 מבני מגורים והקמת 7 מבני מגורים רבי קומות (מגדל בגובה 61 קומות ו- 4 מבנים בגובה 29 קומות), חוראות פיתוח ושצ"פ במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח ובקשות מפורטות לרבות עיבוד	62 א. (ג) חוק התו"ב המשבית תס"א 38, סעיף 23	סמכות הדנה בעמאות עם ת"בנית מתאר מקומית בתחיריחס לתוכנית תא/5000 (מתא תמ"א 22.12.2016).

מהות התוכנית **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים הן אמים את הוראות התוכנית הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן

הסעיף הרלוונטי בתוכנית המתאר	זהות הנושא בתוכנית המתאר	הוראות רלבנטיות בתכנית המתאר	התאמה להוראות התוכנית הרלוונטית
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התכנית בהכפלה הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	N106א רמת אביב א	הוראות מיוחדות יכול שיהיו לנושא רחיים, נוחיות, שימושים, מסמך מדיניות וכדו'. 1. מסי קומות מירבי – 15 2. מתחם התחדשות עירונית 3. מרקם בנוי לשימור 4. מסמך מדיניות	+ אושר מסמך מדיניות לרמת אביב – 9006 התכנית תואמת מסמך המדיניות כאמור לחלן
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - מרקם בנוי לשימור	**סימון המתחמים לפי אחד ממשמני התוכנית:** **תשריט יעדי קרקע:** אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי – אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה **נספח עיצוב עירוני:** מרקם בנוי לשימור אתר טבע עירוני **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם התחדשות עירונית	1.5 – הגדרות כלליות 3.2.3 – אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה 3.2.4 – אזור מגורים בבניה עירונית 4.3.2 – מרקם בנוי לשימור 4.5.1 – אתר טבע עירוני 5.2.1 – מסמכי מדיניות 5.3.2 – מתחם התחדשות עירונית 5.3.4 – מרקם בנוי לשימור	+ התכנית תואמת מסמך מדיניות רמת אביב – 9006. המתחם כלול במסמך המדיניות ומאושר, אשר כולל היבטים והנחיות לעניין התחדשות עירונית, שטחים פתוחים, עמרונות בינוי לשימור, שטחים פתוחים וזיקות תואה (יחלת הכלליים), צמיחות, מסי יחיד.
קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי – אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	3.1.1 ו' – מבנים ומוסדות ציבור 3.2.4 – מגורים בבניה עירונית	עפיה נוחל מבאיית ישד: 1. מגורים 2. מבנים ומוסדות ציבור
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 3.6 דירות מגורים לסוגיהן)	**לפי תשריט אזורי היעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי – אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	**מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור היעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור יעוד).** **פרוט מקבצי השימושים: סעיף 3.6 בהוראות התוכנית.** 3.2.1 סעיף **מגורים:** דירות מגורים לסוגיהן 3.2.4 1ו- 2א – שימוש למשרד בחלק מדירת המגורים	34.5 יחיד לדונם + בתכנית קיימות הנחיות לגבי הנחיל יחהיד. לא נדרשת תוספת מסחר בהתבסס על מרכזון מסחרי צמוד
קביעת שימושים נוספים, כללים, ושותיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)	הגדלת יעוד קרקע קיים (בהקצאה לצרכי ציבור):	3.1.1. ו' – שימושים כלליים – יעוד	+

(פרוט מקבצי חשימושים: סעיף 1.6) **מבנים ומוסדות ציבור:** מוסדות ציבור לסוגיהם, שהרתים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק למעט שדות תעופה, נמלים, מזחים, בתי מטבחיים, בתי קברות, שוקים ומובלות.	מבנים ומוסדות ציבור	למבנים ומוסדות ציבור	התכנית מרחיבה שטח מגרש קיים, לשימושים בתמ"ל ציבורי - ב – 730 מ"ר
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנית עד לשטח הבנית המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבנית עירונית	**טווח שטחי הבנייה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד בפרק 3).** סעיף 3.2.4 ב' מגרשים מעל 1.5 דונם - רחיק בסיסי: 2.5 רחיק מירבי: 4.0 מותרת תוספת 1 רחיק (וסחיב רחיק 5) עבור מתחם התחדשות עירונית לפי סעיף 2.4.3 – תכנית למימוש זכויות מתמ"א 38, וזכויות ותקפות, לא תחשב תכנית סותרת תכנית זו	+ תתכנית קובעת זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 וזכויות תקפות, ואינה עולה על הרחיק המירבי מבנים ומוסדות ציבור – בהתאם לתכנית תא/מק/צי
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים למימוש הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי ייעוד.		3.1.4(ו) מצללות לשימושים ציבוריים	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי** לפי 3.1.5. או – זכויות מכח תכניות תקפות	+ מכח תכנית ע1
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6**	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני עד 15 קומות **אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':** אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עד 25 קומות	**בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.** אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית – עד 25 קומות סדרגת גובה נוספת סעיף 4.2.2 (ג) קומה טיפוסית עד 3.8 טבנים בני 12 קומות ומעלה – עד 6 מ' קומה חקרקע	+ התכנית כוללת בניה של 3 מבנים בני 8 קומות, ו- 4 בניינים בני 15 קומות, בהתאם לנספח העיצוב +
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**	**בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)** **חנויות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)**	+ +
תקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לתקיף תכנית הכוללת תוספת שטחי בנית...או הוספת שטחי בנית מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ושמתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבנית עירונית	**טווח התקצאות לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקת תכונות מיוחדות...בהתאם בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)**	**עפ"י תוו"ד היחידה האסטרטגית** הקצאת מגרש פנוי בשטח 730 מ"ר, כשטח השלמה למגרש הציבורי הקיים והמאושר בדרום התכנית
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5	**בכל שטח התוכנית,** סמל שימוש ציבורי ו	**סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות**	

[redacted]	התוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סטל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סטל של שתחם לוגיסטי ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	שתחם לוגיסטי מומיעים בתשריט אזורי היעוד	**בדבר שימושים (אב), שיחי בניית (ב) והוראות נוספות, כולל תגבלת בדבר שינוי ייעוד (ד). סעיף 2.5.3 ג' – תכניות נושאיות.**	זכויות והוראות לפי תכנית תא/מק/צ
[redacted]	**הוראות לפרבוי תחבורה – 3.8** כולל הוראות כלליות (3.8.1)	**נספח תחבורה**	סעיף 3.8.7	1.7 – נספח תנועה ונקוף חניה (0.8 + חוזייד תחבורתית
[redacted]	והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)			
[redacted]	**שימור – סעיף 4.3** הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	**מרקם בנוי לשימור:** על פי נספח הנוצרב העירוני	סעיף 4.3.1 סעיף 4.3.2 – נדרש מסמך מדיניות סעיף 5.4 – אזור תכנון אלא	ועדת השימור נתנה אישור כולל לפרוייקטים בשכונה המתאמים את מסמך המדיניות התכנית תואמת מסמך מדיניות רמת אביב – 9006. המותחם כלול במסמך המדיניות המאושר, אשר כולל היבטים והנחיות לעניין המרקם הבנוי לשימור. 6.16 - עתיקות
[redacted]	**איכות סביבה - סעיף 4.4** הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) רמות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפקדה (4.4.5) **השמכות לשטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.4.3 – הוראות לבניה חדשה סעיף 4.4.4 – הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5 – תנאים להפקדת תכנית – אנרגיה, מבני ציבור	+ חוזייד סביבתית – אושרה עיי מחי בנית ירוקה ותכנון בר קיימא תוכנעו הוראות בנית ירוקה ותכנון בר קיימא והערות מחי איכהייס +
[redacted]	**הוראות בנושא שבע עירוני – סעיף 4.5** אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	**אתר טבע עירוני-על פי נספח הנוצרב העירוני** **אתר טבע עירוני או מקומי:** שנקבע בתכנית	סעיף 4.5.1 – בדיקה מוקדמת סעיף 4.5.4 – הנחיות מרחביות לטבע עירוני (טרם אושרו) סעיף 5.4 – אזור תכנון אלא	תתכנית תואמת מסמך מדיניות רמת אביב – 9006. המותחם כלול במסמך המדיניות המאושר, אשר כולל היבטים והנחיות לעניין הטבע העירוני והשטחים הירוקים בשכונה. התכנית תואמת מסמך המדיניות. 6.13 – דיקת חנאח 6.14 – שמירת על עצים בוגרים 6.17 ב. ג. תתכנית תואמת והטמיעה את ההנחיות העירוניות לטבע עירוני (6.22 – סביבה ונוף, טבע עירוני
[redacted]	**תשתיות – סעיף 4.6** **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) השמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.6.2 – הנחיות כלליות להכנת תכניות סעיף 4.6.4 - ניקוז סעיף 4.6.5 - ביוב סעיף 4.6.6 – תשמל	+ נספח בינוי נספח נוף נספח תנועה נספח שימור עצים חוזייד סביבתית

[redacted]				נספח הידרולוגי תשתיות – מים וביוב תשתיות – מיגוי אשכח

	שימוש בסעיפי חוק בסטיות/מתן בניית מסתאר - לפי סעיף 152א(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 (א6), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 152א (א) למעט: (א4) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניין בין יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידיי, (16) – תוספת שטחי בניות ברשות עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיפי קטן (א)	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יחיד	+
	סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+
	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 הרישת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברית...ולעניין הוקמת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר והתחייבות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (סתקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מגישי הבקשה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		18.1.2022
חתימת המודד			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלת אבריאם אוזן, עו"ד	2438976-9		18.1.2022

ח"ן בראש | 2007

העתקים
גבי אילנה סילמי – ראש ענף (מרשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית תואמת את מדיניות רמת אביב ואף מייצרת נפחים מתונים מאלה שהמדיניות מאפשרת.
היא תאפשר את התחדשות המגרש בשלבים באופן כוללני, אחיד משותף ויעיל.
חלופת הבינוי הכוללת מבנים בגובה 15 קומות לאורך דרך נמיר בשילוב בניה מרקמית של בנייני 7.65 קומות כלפי השכונה, פותחה לאחר שהניסיונות התכנוניים להתבסס על בניה מרקמית בלבד לא הישגו תוצאה משביעת רצון.
התכנית תאפשר לציבור להמשיך ולהינות מהמרחב הירוק שבין הבניינים – לחצות אותם וליהנות ממקבצי העצים האיכותיים הקיימים במגרש ומוגדרים לשימור.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. על מנת להשתלב במראה הבניינים בשכונה, המאופיינים בנפחים "נקיים", נדרשת תכסית אחידה של המבנה בכל הקומות הטיפוסיות ובקומת הקרקע.
מבוקש שגם המרפסות והחזיתות בכלל תהיינה חזרתיות ובפשטות עיצובית.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה מול אגף הנכסים על התחייבות להעברת השטחים הציבוריים לחזקת העירייה וכן להסדרת זיקות ההנאה לציבור וזיקות ההנאה ההדדיות שלטובת הבעלים בחלקות הסמוכות (זיקות במרתפי חניה) שבפרויקט.
3. התכנית תאפשר שתי ירידות למרתפי החניה : אחת בדרום ואחת בצפון מגרש המגורים. הגישה למגרשי האמצע המתקבלים בפרצלציה תתאפשר באמצעות זיקות הנאה בתת הקרקע.
4. לאור גודלו של המגרש, התכנית תאפשר פינוי אשפה פניאומטי מרוכז – נספח התשתיות יציג מערכת זו כחלופה כולל מתקנים ותוואי להעברת הצנרת.
5. התכנית תתנה כל היתר בניה בתחומה באישור **תכנית עיצוב אדריכלי** באישור הועדה המקומית.
תכנית העיצוב תוכל לכלול מבנה אחד או מספר מבנים, בהתאם לשלביות ביצוע הפרויקט.
כל תכנית חלקית תראה התייחסות לכלל המתחם וקישוריות לאזורים הגובלים.
6. תכנית העצוב תסדיר את הגאומטריה של **זיקות ההנאה לציבור** במפלס הפיתוח באופן שיאפשר תנועת הולכי רגל שתי וערב בשטחים הפתוחים שבמגרש.
7. תכנית העיצוב תכלול התייחסות אקוסטית לקרבה לדרך נמיר.
8. במסגרת תכנית העיצוב יפורט תמהיל הדירות בפרויקט.
9. תכנית העיצוב תציג תכנית פיתוח מפורטת לתחומה.
10. הגג העליון בבניינים המרקמיים (בעלי 7.65 קומות) יפותח כגג ירוק ולפחות 60% משטחו יכלול תכסית מצע גנני מנותק בעומק שלא יפחת מ-20 ס"מ ושיהווה חלק אינטגרלי מרצפת הגג העליון.
לשם כך, יתאפשר במידת הצורך מיקום קולטים סולריים/פוטוווולטאים מעל הפרגולות של קומת הגג. ככל הניתן, תתאפשר לכלל דיירי המגרש גישה לגגות הירוקים לשימוש כשטחי רווחה משותפים.
11. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

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

ערן וקסלר : חברי הועדה בוודאי זוכרים את ההתנגדויות לברזיל מדובר במגרש עם 7 מבנים מטיפוס זהה רק בשני הבדלים. אחד המגרש הזה יותר רחב, מה שאפשר יותר משחק. דבר נוסף הבעלים במקרה הזה קדמו תוכניות מכח תמא 38 ולא מתוקף תוכנית המתאר מה שאפשר לצמצם נפחים. על מנת לאפשר את התוכנית הזו אנחנו ממליצים שהועדה המקומית תכנס כמגישה. מכיוון שמדובר ב7 מבנים אין הסכמה מלאה וכדי שאפשר יהיה לממש את התוכנית בשלבים זה מה שיתן לזה כח.
צבי גבאי מקו מתאר : מציג את התוכנית
מיטל להבי : מדוע הצ'ופצ'יק של מבנה המסחרי לא בפנים

צבי גבאי : טיפלנו בחלק של המגורים אם נצטרך להרחיב קו כחול נצטרך לחזור שוב לועדה וחבל.
עופר טויסטר : להוסיף מסחר באיחוד וחלוקה שלא בהסכמה במגורים זה פתח שגורר זמן ולכל היותר אפשר יחד עם העיריה להכניס לקו הכחול של התוכנית לא לקוח הכחול של האו"ח מכיוון שהעיריה חותמת כמגישה כל מה שהראו לנו יכלים לתכנן שם ולא לערבב חלב ובשר כי זה יפיל את התוכנית.
מיטל להבי : לא ברור מה בנוי שם, כי שאתם מביאים דרפט אתם מביאים מצב מוצע כמצב תכנוני שהיה קורה אם היו עושים את כל ההרחבות וכד'. אתם לא מביאים את המצב הבנוי הקיים בשטח. מה בנוי היום? מה המכפלה של הבנוי? הרחוב נבלעות בתמ"א הם לא נספרות בתוך התמ"א. אני רוצה לדעת כמה בנוי היום לא המצב. אני רוצה לדעת באיזה שכונות אתם קובעים שההרחבות הם חלק מהמצב של הזכויות הקיימות ובאיזה שכונות ההרחבות הם לא חלק מהזכויות הקיימות, אני רוצה להבין מה הבנוי. התפקיד של אנשי הצוות זה לכתוב מה היה בשטח ולא תאורטית אני רוצה לראות את המכפיל מהבנוי.
צבי גבאי : להוציא את השטח המסחרי בנוי 168 יח"ד שהשטח שלהם הוא קרוב ל15,000 מ"ר בנוי בפועל עיקרי. יש עוד שטחי שרות ולא הרבה שטח וברוב הבנינים אין מעליות.
מיטל להבי : למעשה ב16,968 מ"ר הזכויות של ההרחבות לא קיימות, לא ספרת את הזכויות של ההרחבות שלא קיימות.
צבי גבאי : מה שחסר בטבלה הזו ההרחבות שהם בערך 30 ומשהו מטר לדירה ועוד ג' 1 שלא קיים כרגע. מיטל אבל כתוב 3151מ"ר שזה ג' 1 כתוב 20,000 מ"ר אתם אומרים שהשטח הבנוי מצב קיים כולל ג' 1 לא זה מה שמתוכנן כעת
גל הוברמן : הזכויות שלתוכנית ההרכבות הם כמעט 17,000מ"ר וג'1 זה ה3000 מ"ר וביחד מותר 20,000 מ"ר בנוי בפועל המימוש עד כה כ 15,000 מ"ר.
מיטל להבי : יש פער של 25% בין מה שמותר למה שבנוי בשטח
צבי גבאי : משהו כזה
ערן וקסלר : בתחילת התכנון אנחנו ישבנו ובדקנו את הזכויות הבנויות ומזה הוצאנו את הזכויות של הפרויקט 48 אלף ברוטו עשינו על בסיס ההרחבות שבוצעו בלבד. נתנו 25 מ"ר לכל דירה.
צבי גבאי : כאן לא מחשבים את ההרחבה כזכות לעתיד, דירה ממוצעת 87 X 420 כולל ממ"דים.
מיטל להבי : אם אתה פועל לפי תוקף תמ"א איך אתה מגיע ל15 קומות?
צבי גבאי : אנחנו פועלים לפי סעיף 23 שלפיו לועדה המקומית יש סמכות לעשות שינוי של המדד לגובה במסגרת התנאים שמותר לה לעשות ופעלתם עם יעוץ משפטי.
מיטל להבי : כלומר התוכנית היא לא מתוקף התמ"א רק הזכויות.
צבי גבאי : נכון, התוכנית תואמת את מסמך המדיניות ותוכנית המתאר.
מיטל להבי : יש פה רק מגורים. מאיפה נכנסים כי החשש המרכזי היתה התנועה והחניה
צבי גבאי : עשינו שיתוף ציבור לגבי החניה והתנועה ואנחנו במצב של 80% מהדירות שהם מקבלות חניה זה נקבע במסגרת המסמך. אופניים 100% וכל האשפה היא תת קרקעית במצב הסופי.
מלי פולישוק : מה מצב התנועה.
צבי גבאי : מסומן בחץ האדום בצפון הוא משקף רמפה אחת שיורדת למתחם 101 מרח' שימעוני במקביל אליו הוא קילדסק שמצפון לו נכנסים לעמידר. זו כניסה ל105 דירות במתחם הצפוני. מתקן האשפה שנמצא שם אפשר יהיה להגדיל אותו בעתיד. אין העמסה לקרני כולם נוסעים לשמעוני.
מלי פולישוק : איך כל המכוניות נוסעות בשמעוני
צבי גבאי : אנחנו מציעים להרחיב את המדרכות והמכוניות שנמצאות במתחם ירדו לתת קרקע ויהיה אפשר לפנות את הרחוב ולהגיע למצב של 300 מקומות חניה. כמו כן שמרנו על צירי הליכי והמגמה היא לאפשר הליכתיות וזה יביא לכך שאנשים ישאירו את הרכבים בבתים.
מיטל להבי : איפה המעברים הירוקים לכיוון דרך נמיר.
צבי גבאי : המתחם כולו גם הבנינים שנמצאים במזרח אלינו יכולים לעבור דרך שלשת הצירים שעוברים בתוך המתחם ופתוחים למעבר ציבורי ולעבור בנוחיות רבה. (מציג שקופית) כל הרצועה ממערב לנמיר היא שטח ירוק במישור אחד.
גל הוברמן : ממערב לפרויקט יש שצ"פ
צבי גבאי : כל אחד מ4 הצירים שמהם אפשר להגיע לדרך נמיר וזו זיקת הנאה שתהיה רשומה.
מיטל להבי : למה אתה לא יכול לעשות את הפרויקט ב2 מגרשים ולמנוע בהחלטת עיריה לכפות על דיירים להיכנס לפרויקט שהם לא רוצים.
ערן וקסלר : החיבור של כל 7 הבנינים מאפשר לנו לאחד תשתיות וחניון משותף עם 2 כניסות. מעבר לזה ללא החלוקה הזו לא יתכן פרויקט. 4 המגרשים מאפשרים לכל בנין לקבל החלטה בנפרד התבע מאפשרת זאת וקיימות 2 זיקות הנאה תת קרקעיות לבנינים שבמרכז .
מיטל להבי : אז אפשר להחליט רק על שני בנינים.
עו"ד טויסטר עופר : יש כאן בעיה קניינית של בית משותף אחד.
מיטל להבי : אז תביא את כל האחוזים בהתאמה של כל הבית המשותף.
אורלי אראל : צריך לקחת אחוזים מכל בנין בנפרד.
עו"ד טויסטר עופר : יש בנינים שיכולים לעשות תמא עיבוי.
מיטל להבי : אבל בקשת שהעיריה תצטרף כמגישה ושני הבנינים יצטרכו להצטרף.

צבי גבאי : אנחנו לא מחייבים לעשות עיסקה אנחנו רק מתכננים תכנון אידאלי כי הוא בנוי כבית משותף . ואמרו לנו שזה התכנון הנכון
ערן וקסלר : התוכנית מקבעת זכויות תמא 38 על מנת שגם הדיירים שלא חתומים עדיין יוכלו לממש בהמשך, התוכנית מסדירה את המגרש כולו.
מלי פולישוק : הם לא ניזוקים מבחינת הזכויות שלהם
צבי גבאי : ההיפך ומאפשרים בינוי מוצע.
מלי פולישוק : אם 103 לא רוצים אתם לא יכולים לבנות מתחתם.
צבי גבאי : אני לא רוצה לחייב ואם יבחרו לעשות רק עיבוי זו בעיה שלהם ואז 104 ישאר עם מתחם משלו ו102 אם יחליט לבנות יקבל זיקת הנאה מהחניון הצפוני.
עו"ד יוסי קליין שמלווה את הפרויקט : החזון היה לבנות בשיתוף פעולה אבל 103 יש להם כוונה אחרת והם יצאו לדרך אחרת ואחרי הרבה עבודה הם הגיעו למתווה שמאפשר להם לממש את החזון שלהם ועל 103 שמרנו.
נחשון קיוותי : האוכלוסייה שיושבת ב103 ו102 ברגע שיראו שהתוכנית אושרה הם הצטרפו.
מלי פולישוק : אתם עלולים להיות במצב ששני הירוקים כן והשניים אחרים לא במצב כזה לא תוכלו לעשות חניון תחת ה102 וכשהם ירצו הם בבעיה איך להיכנס לחניון שלהם.
צבי גבאי : תכנון את הפרויקט ש101 יש לו חניון משלו דרכו יש זיקת הנאה כבר בתבע הזו וגם במסגרת ההיתר הבנין יהיה חייב לאפשר את הכניסה ל102 אותו דבר במתחם הדרומי במידה ו103 יבחרו לבנות יקבלו זיקת הנאה ב-1 גם לנושא של החניה והאשפה. אין מצב שמישהו תוקע מישהו אחר.
מיטל להבי : התנאי השני להפקדה אומר להעביר את השטחים הציבוריים לחזקת העיריה זה השטח החום למטה?
צבי גבאי : כן היום חלק ממגרש 104. במגרש של העיריה יש מבנה קטן בלי שום ספק שיהיה חייב לעשות שהעיריה תצא בלבנות מבנה ציבורי ראוי.
מיטל להבי : הגג העליון בבנין המרקמים יפותח כגג ירוק וכתוב שככל הניתן תתאפשר לדיירי הבנין גישה לא ברור או שנותנים גישה או שתסדרו גישה.
ערן וקסלר : לא בהכרח הפרויקט יבנה כמקשה אחת ויהיו כאלה שלא יהיו שותפים לו ולכן רשמנו את ההסתייגות הזו.
מיטל להבי : אני מציעה להוריד את ההסתייגות הזו ולכתוב הגגות שיבנו תתאפשר לדיירי המגרש.
ערן וקסלר : יש 4 מגרשים
צבי גבאי : יש חלופות גג ירוק יכול להיות מבחינה אקולוגית ואפשר להחליף אותו בגג כחול ואפשר לתת את השירות הציבורי במיוחד שהשטחים הירוקים ענקיים ואנחנו לא מכירים את המצב הזה באף אחד מהפרויקטים האלה בת"א שיש יחס כזה של שטח ירוק בקומת הקרקע לעומת השטח הבנוי ולחייב דיירים בבנין קטן ולתת לכל המתחם הזה להיכנס לגג שלהם דרך המעליות של עצמן זה רק לבנות סט מעליות מיוחד שישרת את הציבור לקומת גג שהיא לא מי יודע מה גדולה. אני מציע שהיזם את אותם שירותים ציבורים ינתנו במסגרת בקומת הקרקע במסגרת ה15 קומות.
אורלי אראל : אנחנו רוצים להוסיף לתוכנית מציעים : החלטת הועדה להוסיף את המגרש המסחרי לתחום הקו הכחול של התוכנית מגרש זה לא יהיה חלק מהאו"ח של התוכנית והרח"ק יהיה 1.5 מספר קומות 4 ובהתאם להוראות תא 5000
צבי גבאי : עלינו זה מקובל.

הצבעה :
בעד : דורון ספיר, חן אריאלי , גל שרעבי דמאיו
מיטל נמנעת.
ההפקדה אושרה בהתאם להמלצת מה"ע והתוספת

בישיבתה מספר 0002-22ב' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. על מנת להשתלב במראה הבניינים בשכונה, המאופיינים בנפחים "נקיים", נדרשת תכסית אחידה של המבנה בכל הקומות הטיפוסיות ובקומת הקרקע.
מבוקש שגם המרפסות והחזיתות בכלל תהיינה חזרתיות ובפשטות עיצובית.

2. תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה מול אגף הנכסים על התחייבות להעברת השטחים הציבוריים לחזקת העירייה וכן להסדרת זיקות ההנאה לציבור וזיקות ההנאה ההדדיות שלטובת הבעלים בחלקות הסמוכות (זיקות במרתפי חניה) שבפרויקט.
3. התכנית תאפשר שתי ירידות למרתפי החניה : אחת בדרום ואחת בצפון מגרש המגורים. הגישה למגרשי האמצע המתקבלים בפרצלציה תתאפשר באמצעות זיקות הנאה בתת הקרקע.
4. לאור גודלו של המגרש, התכנית תאפשר פינוי אשפה פניאומטי מרוכז – נספח התשתיות יציג מערכת זו כחלופה כולל מתקנים ותוואי להעברת הצנרת.
5. התכנית תתנה כל היתר בניה בתחומה באישור **תכנית עיצוב אדריכלי** באישור הועדה המקומית. תכנית העיצוב תוכל לכלול מבנה אחד או מספר מבנים, בהתאם לשלביות ביצוע הפרויקט. כל תכנית חלקית תראה התייחסות לכלל המתחם וקישוריות לאזורים הגובלים.
6. תכנית העצוב תסדיר את הגאומטריה של **זיקות ההנאה לציבור** במפלס הפיתוח באופן שיאפשר תנועת הולכי רגל שתי וערב בשטחים הפתוחים שבמגרש.
7. תכנית העיצוב תכלול התייחסות אקוסטית לקרבה לדרך נמיר.
8. במסגרת תכנית העיצוב יפורט תמהיל הדירות בפרויקט.
9. תכנית העיצוב תציג תכנית פיתוח מפורטת לתחומה.
10. הגג העליון בבניינים המרקמיים (בעלי 7.65 קומות) יפותח כגג ירוק ולפחות 60% משטחו יכלול תכסית מצע גנני מנותק בעומק שלא יפחת מ-20 ס"מ ושיהווה חלק אינטגרלי מרצפת הגג העליון. לשם כך, יתאפשר במידת הצורך מיקום קולטים סולריים/פוטוווולטאים מעל הפרגולות של קומת הגג. ככל הניתן, תתאפשר לכלל דיירי המגרש גישה לגגות הירוקים לשימוש כשטחי רווחה משותפים.
11. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
13. הועדה מחליטה להוסיף את המרכז המסחרי לתוכנית כמגרש נפרד שלא נכנס לאיחוד וחלוקה ולהוסיף לו 4 קומות ברח"ק 1.5 בהתאם להוראות 5000 ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 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 10559 בעמוד 8736 בתאריך 30/05/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

הארץ	02/06/2022
מעריב הבוקר	02/06/2022
מקומון ת"א	03/06/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מס'	המתנגד	כתובת
1	עו"ד ענת בירן, בשם "מיי טאון שמעוני בע"מ" ובעלי הזכויות ברח' שמעוני 11-13 ת"א	דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521
2	רונן מנור עו"ד	ד. מנחם בגין 150 ת"א 6492105
3	עו"ד איתן עקיבא, בשם ועד שכונת רמת אביב הירוקה	
4	יוסף כהן	שמעוני 17, ד' 3, ת"א 6902609

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1	מיי טאון שמעוני בע"מ ובעלי הזכויות ברח' שמעוני 11-13 ת"א. בא כוח: עו"ד ענת בירן (בתחום התכנית)	א. התכנית המופקדת קובעת כי בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה תותר תוספת של 1.65 קומות. הדבר בניגוד לנקבע במדיניות רמת אביב הירוקה, מדיניות תמ"א 38 של הוועדה המקומית ובניגוד לגרסת התכנית שהופיעה באתר מינהל התכנון בזמן הדיון להפקדה והחלטת ההפקדה אינה מתייחסת לכך.	הטענה נוגעת לפוטנציאל היקף הזכויות/קומות שניתן לבקש במסגרת היתר לחיזוק מכוח תמ"א 38. ככלל, התכנית מאפשרת התחדשות במסלול של חיזוק ותוספת בנייה ומבחינה תכנונית אין מניעה לאפשר במסלול של חיזוק תוספת של 2.65 קומות לקבלת בניין בגובה כולל של 6.65 קומות סה"כ. הדבר בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38 ומדיניות השכונה, כאשר הבניין הקיים בן 4 קומות לפחות. ההבדלים בין התקנון שהופקד לתקנון שהיה לעת הדיון בוועדה נבעו בבסיסם מטעות בספירת הקומות (3+עמודים=4) וההתאמה למדיניות הוועדה לתמ"א 38 לעניין מס' הקומות הנוספות בבניין בן 3 קומות או 4 קומות.	**לקבל את ההתנגדות** תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף א' בעיקרי השינויים הנדרשים במסמכי התכנית (למטה).
		ב. תכנית פוגעת בסל הזכויות במסלול של חיזוק ותוספת בנייה במגרש הנדון (התכנית קובעת סל זכויות כמפורט בסעיף ז' להערות טבלה 5), שאינו לוקח בחשבון את זכויות הבנייה המוקנות מכוח תכנית ההרחבות תא/2423. יש לתקן ולקבוע כי בחלופה של חיזוק, תוספת זכויות בניה תהיה לפי תכנית ההרחבות או לפי התכנית המופקדת, הגבוה מבניהם.	הערה (ז) לטבלת הזכויות (טבלה 5) קובעת סל זכויות לבניינים בהם קיימת חלופה של חיזוק ותוספת בנייה. טענת המתנגדים הינה שהתכנית פוגעת בזכויות ואינה עוקבת תכנית תמ"א 38, שמאפשרת ניצול זכויות מאושרות מכוח תכנית מפורטת, שניתן לראותם כאילו נתנו מכוח תמ"א 38 ובאופן יחסי. תכנית ההרחבות תא/2423 מאפשרת הרחבת הדירות הקיימות בשטח ממוצע של 28 מ"ר (עיקרי). לאור הטענה שעלתה מההתנגדות, נערך חישוב חוזר של הזכויות התקפות וזכויות אשר ניתן לתת מכוח תמא 38 במגבלה של תוספת של 2.65 קומות. החישוב נערך בשיתוף מחלקת רישוי בנייה וכמפורט מטה, בהתאם לאמור מוצע לקבל את התנגדות ולתקן את סעיף קטן (ז) לטבלת הזכויות בהתאם לחישוב החדש. עם זאת, חשוב לדגיש כאן כי זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות.	**לקבל את ההתנגדות** תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף ב' (למטה). לאור ההתנגדות נבחנו שנית זכויות הבנייה במסלול הריסה ובנייה. תיקון מסמכי התכנית בהתאם למפורט בסעיף ג' (למטה).
		ג. התכנית קובעת כי "לא תתאפשר חניה בתת הקרקע בחלופת חיזוק בניין קיים" ובכך סותרת את מדיניות רמת אביב ופוגעת במתנגדים. ניתן לאפשר חניון בכפוף לנקבע במדיניות- יותר חניון תת	ככלל, אין מניעה לאפשר חנייה תת-קרקעית גם בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה. אולם, לא ניתן יהיה להוסיף כניסות למרתפים מעבר למסומן בנספח התנועה לתכנית והמעבר בין המרתפים במגרשים השונים יהיה ע"י מתן זיקת הנאה	**לקבל את ההתנגדות בחלקה** תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף ד', ה', ו' למטה.

		קרקעי בתנאי של שלושה מבנים צמודים לפחות תוך שימוש ברמפת ירידה אחת.	הדדית בתת הקרקע. הגבלת מספר כניסות רכב למגרש ל-2 כניסות בלבד יישמר ונועד על מנת לאפשר את רציפות השטחים הפתוחים בין הבניינים, על מנת לשמור על מערך התנועה ברחובות ועל בטיחות הולכי הרגל במדרכות הגובלות. בהתאם לכך, התכנית לא מאפשרת חנייה על קרקעית. רמפות יסודרו בנפח הבניינים ולא בתחום השטח הפתוח. על מנת לאפשר גמישות תכנונית מומלץ שתקן החניה שתכנית קובעת בכל תאי השטח (תקן 0.8 מקומות חניה לכל יחידת דיור), יהיה תקן מקסימלי.	
		ד. יש לאפשר גמישות והקטנה של רוחב זיקת ההנאה בחלופה של חיזוק בניין, שכן זיקת הנאה ברוחב 6 מ' כקבוע בתכנית לא תאפשר לממש חלופה של חיזוק ותוספת בנייה. יש לקבוע כי שינוי והקטנה של רוחב זיקת הנאה לא יהווה סטייה ניכרת.	שמירה על תנועות הולכי רגל חופשיות צפון-דרום ו-מזרח-מערב הינה אחד מעקרונות התכנון של התכנית. כמו כן, התכנית קובעת כי מיקום סופי של זיקות ההנאה יקבע בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. על מנת לאפשר לבניין להתחדש בדרך של חיזוק ותוספת בניה, וגם לשמור על מערך התנועה בין המגרשים, מומלץ לקבוע כי בחלופה של חיזוק ותוספת בניה ניתן יהיה לצמצם רוחב זיקת ההנאה ו וכי ישמר מעבר בתחום קומה מפולשת חלקית (הקיימת בפועל בטיפוס הבנייה המקורי). מיקום זיקות ההנאה יאושר ע"י הוועדה המקומית בשלב תכנית העיצוב. בהמשך לכך, על מנת לשמור על מערך המעברים בזיקת הנאה לציבור מומלץ לקבוע זיקת הנאה במגרש בייעוד תעסוקה, בהיקף המגרש, בין קו הבניין לגבול המגרש.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה** תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף ז', ח', ט' למטה.
		ה. התכנית מסמנת מבנים להריסה ויש לקבוע כי התשריט אינו מחייב לנושא מבנים להריסה בתכנית שמאפשרת התחדשות בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה.	הטענה היא שסימון מבנים להריסה בתשריט מאיין את האפשרות לחיזוק בניין קיים ותוספת בניה עבורו. לעניין זה נציין כי הוראות התכנית והתשריט מתפרשים זה לצד זה ומשלימים זה את זה ואין בסימון המבנים להריסה בתשריט משום סתירה להוראות התכנית המאפשרות מסלול של חיזוק ותוספת בניה לצד מסלול של הריסה ובנייה מחדש.	**לקבל את ההתנגדות** תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף י' למטה.
		ו. התכנית הופקדה בפועל מבלי שעמדה בתנאי ההפקדה של "חתימה מול אגף הנכסים על התחייבות להעברת השטחים הציבוריים לחזקת העירייה וכן להסדרת זיקות הנאה לציבור וזיקות הנאה הדדיות לטובת הבעלים בחלקות הסמוכות (זיקות במרתפי חניה) שבפרויקט"	התכנית הופקדה לאחר קבלת הבהרות מאגף הנכסים שלא נדרש טרם הפקדה כתב התחייבות כיוון שתקנון התכנית קובע בסעיף 6.17 (2) תנאי להגשת היתר בנייה את "הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה" ובסעיף קטן (6) קובע את "הבטחת פנוי והריסה של הבינוי והמוחזק בשטחים ציבוריים ומסירת החזקה בהם לעירייה". סעיף 6.19 (4) קובע תנאי לאכלוס עבור תאי השטח 101-104 "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה". כמו כן, תקנון התכנית קובע תנאי	**לדחות את ההתנגדות**

			להגשת בקשה להיתר של "הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור" ועבור זיקות הנאה הדדיות בתת הקרקע וכן תנאי לאכלוס (6.19 (4) רישום בפועל של זיקות ההנאה לשימוש הציבור.	
2	עו"ד רונן מנור, בעל דירה, שמעוני 19 (בתחום התכנית)	א. התכנית כוללת פרצלציה וקובעת את הבניין בכתובת שמעוני 19 והבניין בשמעוני 15-17 כמגרש בנייה אחד והדבר עשוי לסכל ולסרבל הליכי ההתחדשות פוגע באפשרות שני הבניינים להתחדש. יש לקבוע פרצלציה בה כל בניין יהיה במגרש נפרד.	המתנגד אינו מפרט את הסיבות לסרבול ולסיכול הליכי ההתחדשות במגרש הכולל מבנן אחד עם 2 בנינים, שהרי התכנית מיטיבה את מצבם של כלל הדיירים בכלל הבניינים בכך שמחלקת חלקה אחת עם 7 בניינים במצב הנכנס ל- 4 מגרשים רגולריים במצב יוצא ועל מנת לאפשר התחדשות עם מינימום תלות בין הבניינים. כמו כן המדיניות של השכונה קבעה כי התחדשות הבינוי תיעשה תוך שמירה על מבנני התכנון המקוריים וכך נעשה גם כאן.	**לדחות את ההתנגדות**
3	ועד שכונת רמת אביב הירוקה. בא כוח עו"ד איתן עקיבא (מחוץ לתחום התכנית)	א. אופי המבנים אינו מתאים למרקם השכונתי שהוגדר מרקם לשימור.	התכנית תואמת למדיניות התכנון לשכונה, שקבעה שהתחדשות הבינוי תתבצע "תוך שמירה על חלוקה למבנני תכנון מקוריים והעמדת הבניינים בהתאם לבינוי הקיים **וכן האפשרות להגדלת הנפחים הבנויים ותוספת בניה משמעותית בדפנות השכונה רח' איינשטיין, דרך נמיר**". התכנון תואם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000 לנושא מספר קומות מקסימלי , עד 15 קומות (נספח עיצוב עירוני) וכולל מגוון של טיפוסי בנייה : במסלול הריסה ובנייה חדשה- בנייה מרקמית של 8 קומות ובנייה גבוהה של 15 קומות. במסלול של חיזוק ותוספת - עד 7 קומות.	**לדחות את ההתנגדות** בנוסף, על מנת לשמור על מסגרת הקומות, מומלץ להוסיף הוראה שכל תוספת במספר הקומות יהווה סטייה ניכרת מתכנית. תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף יא' למטה.
		ב. התכנית מקטינה את זכויות הבנייה של מי שיבחר בהתחדשות במסלול של חיזוק ותוספת בניה.	הטענה נוגעת לפוטנציאל היקף הזכויות/קומות שניתן לבקש במסגרת היתר לחיזוק ותוספת מכוח תכנית זו. ככלל, התכנית מאפשרת מסלול של חיזוק ותוספת בנייה ומבחינה תכנונית אין מניעה לאפשר במסלול של חיזוק תוספת של 2.65 קומות לקבלת בניין בגובה כולל של 6.65 קומות כפי שנטען בהתנגדות מס' 1 סעיף א' לעיל.	**לקבל את ההתנגדות** בהתאם למפורט במסגרת התנגדות 1(א)
		ג. הבינוי המוצע (בינוי רב קומות) אינו יכול להיות מאושר במסגרת תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.	הטענה ניטענה באופן כללי וללא נימוקים. התכנית נערכה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 במטרה של חיזוק מבנים קיימים או הריסתם והקמתם מחדש. סל הזכויות במסלול הריסה ובניה מחדש וכן במסלול חיזוק ותוספת בניה תואם לחישוב זכויות מכוח תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 כפי שעודכן ודווח לעיל. אופי הבינוי תואם למגבלות תכנית המתאר לנושא מגבלת קומות, נספח עיצוב עירוני ועד 15 קומות. בינוי של 15 קומות באופן נקודתי מאפשר תכנון מיטבי, צמצום	**לדחות את ההתנגדות**

			תכסית בניה וקבלת מרווחים גדולים יותר בין הבניינים ותואם למדיניות התכנון לשכונה.	
		ד. לתכנית המופקדת נוספו הוראות שונות שלא תאמו את החלטת הוועדה להפקדה.	תיקונים בהוראות התכנית לקראת הפקדתה נערכים בהתאם להחלטת הוועדה להפקדה לרבות תיקונים טכניים, תיקונים בהנחיית הגרמים העירונים ותיקונים בהתאם להנחיות השירות המשפטי וכמפורט בחוו"ד צוות ובהחלטת הוועדה להפקדה.	**לדחות את ההתנגדות**
		ה. התכנית פוגעת בזכויות הבעלים שכן אינה כוללת את סל הזכויות המותר מכוח תכנית ההרחבות ואת הזכויות שמאפשרת תכנית תמ"א 38.	ראו התייחסות להתנגדות מס' 1, סעיף ב' לעיל.	**לקבל את ההתנגדות** בהתאם למפורט במסגרת התנגדות 1(ב)
4	יוסף כהן, בעל דירה, שמעוני 17 (בתחום התכנית)	א. קיים הסכם בין בעלי דירות בשמעוני 17 עם יזם שמיטיב עם בעלי הדירות המורחבות (מכוח תכנית ההרחבות) ומקפח את בעלי הדירות שלא הרחיבו את דירתם.	א. מדובר בטענות שלוועדה המקומית אין את הסמכות או הכלים לבחון, לרבות מערכות היחסים בין היזם לבעלי דירות או בין בעלי דירות לבין עצמם ושמהווים נושאים קניינים ושאינם תכנוניים.	**לדחות את ההתנגדות**
		ב. בעלי הדירות המורחבות עשו שימוש ברכוש המשותף (שטחי חצר) להרחבת הדירות וללא מתן תמורה או פיצוי ליתר הדיירים.	ב. בהמשך למענה בסעיף א' לעיל, הטענה הינה קניינית ואינה רלוונטית לדיון בהתנגדויות לתכנית.	**לדחות את ההתנגדות**
		ג. התכנית כוללת הריסה ובנייה של הבניין ותמחק את זכויות הבנייה של בעלי הדירות שטרם הורחבו וקניינם יפגע.	ג. ראו התייחסות להתנגדות מס' 1, סעיף ב' לעיל.	**לקבל את ההתנגדות** ראו סעיף ב' בעיקרי השינויים הנדרשים במסמכי התכנית (למטה).

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

1. ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן, לתקן את מסמכי התכנית עפ"י המפורט מטה, לרבות תיקונים טכניים, ולתת תוקף לתכנית.
2. תיקון הוראות ומסמכי התכנית כפי שמפורטים לעיל, לרבות תוספת קומות בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה, חישוב שטחי הבנייה בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה, מתן גמישות ברוחב זיקות ההנאה, אינם משנים מהותית את מסגרת התכנית המופקדת בנושא גובה בינוי, מספר קומות וקווי בניין וההמלצה היא שלא נדרש פרסום של 106 ב'.
3. להלן עיקרי השינויים הנדרשים בהוראות התכנית :

א. תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (5) : "תוספת קומות- תוספת שתי קומות מלאות בקונטור קומה טיפוסית מורחבת וקומת גג חלקית בהתאם לתכנית ג'1". הערה : התכנית המופקדת מאפשרת בינוי מרקמי עד 8 קומות, קבלת ההתנגדות לנושא מספר קומות במסלול "חיזוק ותוספת בנייה" מביאה את הבניין לגובה של 6.65 קומות. לאור כך, לא נדרש לפרסם לפי סעיף 106ב, שהמסגרת התכנונית אפשרה מלכתחילה עלייה ל-8 קומות בבנייה מרקמית.

ב. תיקון סעיף (ז) בטבלה 5 באופן הבא : "להלן זכויות הבנייה, העל הקרקע, במסלול עיבוי-חיזוק בתאי שטח 102 ו-103. תא שטח 102 : מבנה קיים מטיפוס I – שמעוני 19 : 2720.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מבנה קיים מטיפוס H, שמעוני 15-17 : 5836.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. תא שטח 103, מבנה מטיפוס H, שמעוני 11-13 : 5320 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מספר יחידות הדיור, שטחי מרפסות וקווי בניין בהתאם לסעיף 4.1.2(ח). זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע'1 ובכפוף לסעיף 4.1.2(ט)".

[הזכויות במסלול עיבוי-חיזוק ותוספת בניה חושבו עפ"י העקרונות הבאים: (א) דירות שהורחבו בהיתר בניה עד 2005 זכאיות לקבל תמריצים מכוח תמא 38. (ב) דירות שהורחבו אחרי 2005 מקבלות תוספת של 25 מ"ר או שטח ההרחבה, הגדול מבינהם ובהפחתה של שטח ההרחבה שבוצע בפועל. לפי תכנית תא/2423 שטח ההרחבות הוא כ-28 מ"ר לדירה + ממ"ד מכוח תקנות (ג) דירות שלא הורחבו, תוספת הזכויות בהתאם לתכנית ההרחבות + ממ"דים מכוח תקנות (ד) החישוב נעשה על בסיס תוספת של 2 קומות מלאות וקומה חלקית על הגג בשיעור של 65% משטח קומה טיפוסית מורחבת וסה"כ בניין בן 6.65 קומות (ה) החישוב נבחן פרטנית לאור היתרים שנתנו והרחבות שבוצעו בפועל]

ג. טבלה 5 תתוקן באופן הבא (לעניין שטחי בנייה על קרקעיים בלבד):

יעוד	תא שטח	גודל מגרש	עיקרי	שירות	מספר יח"ד
מגורים	101	3281	10137	1899	105
מגורים	102	2957	10270	1899	105
מגורים	103	2083	6628	1190	70
מגורים	104	3835	13354	1899	140

תוספת הערה לטבלה 5: השטחים המפורטים בטבלה 5 הם עבור הריסה ובניה מחדש ולא תותר תוספת שטחי בנייה מעבר לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה שתהווה סטייה ניכרת. תותר המרת שטח עיקרי לשטח שירות.

ד. תיקון סעיף 4.1.2 (ט): חיזוק ועיבוי מבנים קיימים, חניה: תתאפשר חניה בתת הקרקע בחלופת חיזוק בניין קיים. רמפות כניסה לכלי רכב בהתאם לסעיף 6.1(6). לא תתאפשר חניה על קרקעית.

ה. תיקון סעיף 6.1 (1): תא שטח 101-104, תקן 0.8:1 ליחידת דיור והתקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 201 לפי תקן תקף והתקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 301, לפי תקן תקף והתקן יהיה תקן מקסימלי.

ו. תיקון סעיף 6.1 (6): מיקום הכניסות (הרמפות) המשותפות לכלי רכב בנספח התנועה הינו מנחה ויקבע בתכנית העיצוב. יותרו מרתפי חניה בכל המגרשים. מספר הכניסות המשותפות לכלי רכב לארבעת המגרשים הינו מחייב. תינתן זיקת מעבר לכלי רכב בתת הקרקע בין מגרשי המגורים. מיקום זיקת ההנאה תיקבע בשלב תכנית העיצוב.

ז. תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (4): קומה מפולשת- תתאפשר סגירה ומילוי של קומה מפולשת באופן חלקי תוך שמירה על רצועת עמודים מפולשת בעומק של 6 מ' לפחות. זיקת הנאה בתחום קומה מפולשת חלקית תיקבע בתכנית העיצוב כמפורט בסעיף 6.13.

ח. תיקון לסעיף 6.13 סעיף קטן (3): "בשלב תכנית העיצוב יותרו שינוי בתצורה ובמיקום זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל בתשריט ובלבד שבתאי השטח למגורים (101-104) ישמרו עקרונות של תנועה חוצה מצפון לדרום ברוחב של כ-6 מ' ומעברים מזרח-מערב בין החלקות ברוחב של כ-8 מ'. במגרשים בהם יקבע כי הבניין יתוכנן במסגרת חיזוק ותוספת בנייה, זיקות ההנאה תתאפשר בתחום הקומה המפולשת ותיקבע במסגרת תכנית העיצוב. השינוי בתוואי או ברוחב זיקת הנאה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.

ט. תיקון סעיף 4.1.2(ח)(קווי בניין, ס"ק 1): הבנייה תותר בתחום קווי בניין כמסומן בתשריט בצבע תכלת. תיקון סעיף קטן (2): לא תותר חריגה מקו בניין קדמי לרחוב שמעוני, אלא לצורך מרכיבי חיזוק הבניין בלבד. תוספת סעיף קטן (3) תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין צדדי. תוספת ס"ק (4) מרחק בין בניינים לאחר הרחבתם לא יפחת מ-3 מ'.

י. תוספת לסעיף 4.1.2(ח), מתחת לכותרת המשנה "חיזוק ועיבוי מבנים קיימים" יש להוסיף: "ההוראות בתקנון התכנית גוברות על סימון המבנים להריסה בתשריט התכנית".

יא. תוספת לסעיף 4.1.2(א)(1): "תוספת קומות מעבר למותר תהווה סטייה ניכרת מתכנית".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24ב' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון:

אלון גולדמן: מציג את עיקרי התוכנית בקצרה ואת ההתנגדויות מתוך הדרפט.
ענת בירן: מייצגת את מיי טאון שמעוני בע"מ. הגשנו התנגדות לעניין הקומות והיא התקבלה. לעניין תחשיב הזכויות יש טעות במספרים , אין ויכוח על האופן של חישוב הזכויות, מציעה להשאיר זאת לתיאום סופי לגבי המספרים עם הצוות, ולעשות את התחשיב של 5 קומות טיפוסיות+ גג של 65% +קומת הקרקע שהיא חלקית , כדי שלא יהיה בעיות בעת הוצאת ההיתר. לעניין זיקת ההנאה יש התייחסות לזיקת הנאה שתמוקם בתוך הבניין בין העמודים, אנו מבקשים להעביר אותה לשני צדי הבניין מבלי לפגוע בזכויות הבניה. יש הוראת גמישות בתוכנית בשלב הרישוי אבל אנו לא רוצים שתהיה כלל אופציה לעבור דרך הבניין. לנושא החניה מדובר בתקן 0.8 לדירה, עלינו זה מקובל אנו מבקשים לשמור זאת לתקן בתא השטח גם אם הבניין לא ייהרס ויהיה חיזוק. באם יהיה עיבוי ,יהיה חניון שייגמר בצד השני של המגרש אלא אם כן יוחלט להרוס את המבנה.
ליאור שפירא: זיקת ההנאה זה להולכי רגל בתוך הבניין?
ענת בירן: אין לנו בעיה שיעברו בין תאי השטח השונים אבל שיעברו מצדי הבניין ולא בתוכו.

אלון גולדמן: הטיפולוגיה של הבניינים הקיימים מאפשרת דירות בקומת הקרקע וגם קומת עמודים חלקית דרכה ניתן לעבור. הכוונה היא שבחלופה של חיזוק ותוספת שומרים על טיפולוגית הבניין המקורית.
ליאור שפירא: עו"ד בירן מאפשרת זיקות הנאה מצדי הבניין על מנת שלא יעברו בלובי.
אלון גולדמן: גם זיקות הנאה בצדדים יהיו, הן מצומצמות יותר. במסלול של חיזוק ותוספת בנייה אנו נשארים עם 2 מטרים בצדי הבניינים, זה ייפגע בסכמת התנועה במגרש.
עו"ד רונן מנור: בעלים של דירה בבניין ברח' שמעוני 19 וחבר נציגות הבניין, שמונתה לבחור יזם לצורך התחדשות עירונית. באופן עקרוני אנו לא מתנגדים לתוכנית אנו מסתייגים רק מעניין שהכלילו אותנו במגרש אחד עם בניין נוסף, מגרש 102. יש בניין נפרד בשמעוני 19 ויש בניין נוסף בצד המערבי שמכיל 2 כניסות שמעוני 15 ו-17 אין לנו קשר אתו. אנו לא מעוניינים להתחבר לבניין הזה, בחרנו יזם אחר ושנית אנו לא מעוניינים להיות כבולים עם הבניין הנוסף. התייעצתי עם אדריכלים וגם על פי הוראות החיזוק אין אפשרות לחייב אותם לחבור לבניין הזה. אנו מבקשים לקבל מגרש נפרד או שיובהר בתקנון התוכנית שאנו לא תלויים בשמעוני 15 ו17.
איתן עקיבא: יו"ר וועד השכונה. לעניין הסמכות אשמח שעופר שטריקר שמייצג אותנו ידבר.
עו"ד עופר שטריקר: מקור הסמכות של העירייה יכול לנבוע משני מקורות ממקור הסמכות הכללית שהיא וועדה מקומית עצמאית ויש תוכנית מתאר שמתוכה יכולה לגזור תכניות מפורטות וכן מקור סמכות ספציפי לפי סעיף 23 לתמ"א 38. העובדה שלוועדה המקומית יש סמכות כללית ממילא יש לה סמכות לאשר תוכנית לא מלמדת כאילו התוצאות הנובעות מהפעלת הסמכות הכללית הן זהות לתוצאות הנובעות לפי סעיף 23 לתמ"א 38. השוני האחד שאם מדובר בתוכנית מכח הסמכות הכללית שצריך להפעיל באופן שוויוני את התנאי שצריך להגיש דוח כלכלי שפיו בודקים כל דירה ולפי זה קובעים את התוספות המכפילים ואת הנפחים והגבהים, המגבלה אינה חלה בנסיבות שמבוצע אם מבוצע התקנה של תוכנית מכח סעיף 23. שוני נוסף שאם התוכנית מבוצעת מכח סעיף 23 יש מערכת של פטורים מהיטל השבחה שאינה מתקיימת בנסיבות שהתוכנית מאושרת שלא מכח סעיף 23 אלא מכח התוכנית הכללית. לסיכום, אומנם יש סמכות לאשר את הנפחים והגבהים אבל אם עושים שימוש בסכמות הכללית התוצאות משמעותיות. במקרה דנן נאמר שהתוכנית מאושרת מכח סעיף 23. כדי להפעיל את הסמכות של סעיף 23 צריך לעמוד בתנאי שבו נאמר שצריכה להיות התאמה למאפייני היישוב או חלקים ממנו. לשאלה מה הם מאפייני היישוב ידבר מר איתן עקיבא.
איתן עקיבא: השכונה הוגדרה כמרקם לשימור. התוכנית לא מתאימה לסביבה ולתשתיות ולאזור . אני מבקש לחשוב לפני שמאשרים את התוכנית הזו . חשוב להקפיד על התכנון והמרקם. אני מבקש לא לקבל החלטה בדיון הזה, יש הרבה תוכניות באזור.
יוסף כהן: דייר בשמעוני 17. הבניין מחולק ל-8 ו-6 דירות. 8 הורחבו ו-6 לא הורחבו. כל בעלי הדירות ברגע שהבניין ייהרס יעמדו בצורה שווה. זכות הקניין שלי נפגעת, היות ויש דירות שהורחבו ומי שלא הרחיב כמוני הפסיד.
ליאור שפירא: הטענה שלך אומרת שהעירייה התערבה במערכת יחסים בינך לבין היזם?
יוסף כהן: ברגע שהיזם מקבל זכויות בניה אבל הוא מחלק אותן בצורה לא שיוויונית.
ליאור שפירא: איזה קשר יש לזה לעירייה? העירייה לא התערבה בקשר שבין העירייה ליזם? אנו נותנים סל זכויות אתה יכול לפנות ליזם ולהגיע אתו להסדר. ההתנגדות שלך היא שאנו נכנס באופן אקטיבי ולנו אין את הסמכות לכך. הבנתי נכון את התנגדותך?
יוסף כהן: הבנת נכון את התנגדותי
ליאור שפירא: אנו לא צד להסכם וגם לא נהיה צד להסכם. סל הזכויות הוא שלך ואתה תחליט לגביו.
יוסף כהן: נודע לנו שנגור בבניין של 15 קומות וכיום אנו גרים בבניין של 3 קומות. אני גם יודע שאין פתרון תחבורתי וגם יש בעיה לגישה של כיבוי אש מעל 9 קומות. אני מבקש שיכירו בזכויות שלי כאדם מבוגר בפרויקט. לעניין המיגון בבניינים החדשים אין מקלוט בתת הקרקע וזה בעיה כי ממ"ד לא עונה כמו מקלט, חשוב לשנות את התוכנית שיהיה מקלט תת קרקעי ולא ממ"ד.
עו"ד עופר טויסטר: נכנסו 7 בניינים שהם כולם חלקה רישומית אחת. נעשתה פה עבודה מרובה ומאומצת. רב הבניינים קיבלו מקסימום עוד בניין אחד לדבר איתו. לעשות טבלת איזון חדשה משמעותה להתחיל מבראשית וניפגש עוד חמש שנים. היתה חשיבה יחד עם העירייה והגיעו למיטב והמירב בכדי לצאת לדרך, חבל לפגוע במה שנעשה. לגבי וועד השכונה, סטטוטורית לא אמור להתנגד, בתקופה הזאת מיותר להגיד מהי חשיבות ההתחדשות. לטענה שזה לא מאפייני היישוב זו טענה שאינה נכונה וחבל שוועד השכונה מונע מתושבי השכונה התחדשות וביטחון.
נחשון קויתי בעלים חב' בסר: יחד עם חברת ע.ט יזמנו את הקמת הפרויקט. אנחנו כבר 10 שנים בפרויקט הזה. עברנו הרבה תהפוכות בפרויקט גם עם הדיירים והצוותים בעירייה ובסופו של דבר הגענו לתוכנית, תודה לצוותי העירייה לתוכנית שעושה טוב לדיירים. מה שקורה היום שם לבניינים זה תת רמה. הגיעה השעה והעת להרוס ולבנות חדש. נכון שיגידו שאני כיזם יש לי אינטרס, זה נכון אבל זה יעשה רק טוב לדיירים.
אסף חרש נציג הדיירים: אבקש להשלים את מה שאמר נחשון ולהודות לכם, בנימה אישית אני כדייר, החרדה שהייתה לנו בתקופת האזעקות , הבניינים שלנו לא עומד בשום תקן. חלק מהבניינים קיבלו מבנה

מסוכן, כל שבוע בעיות צנרת , סתימות וביובים וכו'. אנו מבקשים לאשר את התוכנית לפינוי בינוי. איתן שהציג את עצמו כיו"ר השכונה אנו קרני -שמעוני לא בחרנו בו.
אלון גולדמן: מקריא מענה מתוך הדרפט.
מיטל להבי: אני לא רואה שאתם משנים במספר הקומות? כל החלקות מקבלות 15 קומות?
אלון גולדמן: טבלה 5 מציגה את המקסימום בחלקה. התקנון כולל גם הנחיות בינוי במגרשים. במגרשים המערבים 15 קומות ובמגרשים המזרחיים עד 8 קומות במצב של הריסה ובניה. לגבי חיזוק ותוספת בניה יש סעיף בתקנון ושם מצוין תוספת קומה וקומה חלקית של 65% שיתקון ל-2.65 קומות ואילו התיקונים שאנו מבקשים לעשות.
מיטל להבי: איך הגענו ל-7.65 בדרפט?
אלון גולדמן: במסלול של חיזוק ותוספת ישנו בסיס שהוא הבניין הקיים בן 4 קומות, מרחיבים אותו מוספים לו 2.65 קומות ואז מגיעים 6.65 קומות. במסלול של הריסה ובניה יש לנו את האפשרות לקחת את סל הזכויות של תמ"א 38 ולחלק אחרת. זה כמובן עובר את הפילטר של המדיניות.
מיטל להבי: אתה מתבסס על המדיניות הארצית של תמ"א 23 או על המדיניות של תמ"א 38?
אלון גולדמן: כל חישוב הזכויות בתב"ע לכפוף למדיניות הוועדה של תמ"א 38.
מיטל להבי: האם יש 3.65 באיזו צורה? איך הגעת ל- 8?
אלון גולדמן: במידה ואנו הולכים על הריסה בניה, אנו מייצרים בניין חדש, הפוטנציאל בהריסה ובניה הוא לשחרר יותר שטחים לטובת נטיעות , גינון שטחים פתוחים בלב בניינים ולכן ניתן לצמצם תכסית לעלות ל-8 קומות בבניה מרקמית ו-15 בבניה גבוהה.
מיטל להבי: אני הבנתי שתמ"א זה תוספת קומות לא זכויות
אורלי אראל: יש 2 מסלולים שונים הריסה ובניה או תוספת
מלי פולישוק: זו תוכנית של תמ"א + תב"ע?
הראלה אברהם אוזן: לא. התוכנית היא לפי 5000 . תכנית 5000 מאפשרת לפעול בהתאם לתמ"א 38. התוכנית בהתאמה למדיניות התכנונית של הוועדה.
מלי פולישוק: התמ"א 38 היא רק לצורכי השבחה?
הראלה אברהם אוזן: זו יכולה להיות המשמעות. אי אפשר לחלוק על כך שהמבנים שנמצאים בתחום התוכנית הם מבנים שחלה עליהם התמ"א , מבנים שמגיע להם חיזוק מפני רעידות אדמה.
מיטל להבי: למה לא עושים את המדיניות הזו גם בדרום העיר?
אודי כרמלי: גם בדרום העיר ומזרח נעיר נעשו תוכניות על פי סעיף 23 לתמ"א
אורלי אראל: הרבה תוכניות נעשו בדיוק במתווה הזה
הראלה אברהם אוזן: שטחי הבניה הם מכח ובהתאמה ל-5000, אנו עומדים ברח"ק של 5000 בתוכנית הזו.
מלי פולישוק: העירייה מעדיפה הריסה ובניה, האם יש מוטיבציה נוספת כי הם מעדיפים עיבוי?
אודי כרמלי: כל בניין אם זה עיבוי או הריסה ובניה זה לפי החוק. תפקידנו לוודא שההיתר יוצא בהתאם לכל התקנות להבטחת יציבות ובטיחות התושבים. זכותם להגיד שהם רוצים עיבוי ולא חידוש.
מלי פולישוק: האם העירייה נותנת מוטיבציה ליזם ללכת לכיוון פינוי ובינוי?
אודי כרמלי: אנו לא יכולים לכפות עליהם חידוש, למרות שאנו מעדיפים הריסה ובניה.
אלון גולדמן: ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. אנו מבקשים שתקן החניה יוגדר תקן מקסימלי, כך שבמידה ובניין שמבצע חיזוק ותוספת לא יהיה מעוניין לסדר חניה הוא יוכל שלא לתת חניות כלל.
ליאור שפירא: למה הם לא?
אורלי אראל: הבניין לא נהרס. יש עניין של עלויות להרים את הבניין למעלה ולעשות חניון.
ליאור שפירא: עכשיו אנו מאפשרים להם לקבל החלטה כן או לא?
אורלי אראל: התוכנית כפי שאושרה בוועדה המקומית קבעה תקן חניה מקסימום
ליאור שפירא: באיזה שלב אנחנו נדע אם זה כן או לא?
אורלי אראל: רק בשלב היתר הבניה. הם ייבחרו.
ליאור שפירא: אני חושב שצריכה להיות חניה
מלי פולישוק: בתמ"א 38 לפעמים אין ברירה אבל כשעושים תוכנית צריך לחייב חניה
ליאור שפירא: היזם אומר שהעלויות גבוהות מאוד ואז ייתכן שהפרויקט לא ייצא לפועל
אלון גולדמן: ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
מיטל להבי: איזו תועלת ציבורית נוספה בתוכנית שאיננה קיימת?
אלון גולדמן: כיום אין זיקת הנאה. אין סטטוטוריקה.
ליאור שפירא: אני לא מבין את העניין שבניין שחודש יעברו בו בלובי?
אלון גולדמן: מדיניות רמת אביב קובעת את עיקרון "נחלת הכלל". העיקרון אומר שיש לשמור על רצף הליכתי בין השטחים הפתוחים הציבוריים לבין הפרטיים. אנו עומדים מאחורי זה ומחזקים זאת בתכנית. מדובר במרקם בנוי לשימור. זיקות הנאה בתוכניות חדשות מסומנות וגדרות לא יתאפשרו, כדי שנוכל להמשיך לחיות ולצעוד ברצף בלתי אמצעי בשטחים פתוחים ציבוריים לבין שטחים פתוחים פרטיים.
ליאור שפירא: אז הם לא יוכלו לסגור את הלובי?
אלון גולדמן: הפתרונות האדריכליים יינתנו בשלב העיצוב.

אורלי אראל: מדובר בקומת עמודים מפולשת
ליאור שפירא: אם בבוא העת חברי הוועדה יחשבו שזה לא רעיון טוב, אנו נוכל לבטל את זיקות ההנאה?
אודי כרמלי: אם נכתב בתקנון שיש זיקת הנאה לא ניתן לבטל אותה
אלון גולדמן: אפשרנו גמישות בתוואי זיקות הנאה וברוחב זיקות ההנאה.
אודי כרמלי: שלא יהיו ספקות, אנו עומדים מאחורי העקרונות האלה. ברמת אביב יש עיקרון של נחלת הכלל גם במרחב הציבורי והפרטי אנשים עוברים דרכו.
ליאור שפירא: לפי הבנתי, אנו קובעים את זיקת ההנאה עכשיו אבל כשתהיה תוכנית העיצוב ואנו סוברים שהזיקת הנאה לא טובה אנו יכולים להעביר אותה למקום אחר בתחום המגרש.
מיטל להבי: כמה מעברים יש?
אלון גולדמן: התכנית קובעת מעברים ברוחב של 6 מטרים צפון דרום, וברוחב 8 מטרים מזרח מערב. ויש סימון בתשריט.
מיטל להבי: המתנגד שטען שהדירה שיש לו זכויות בניה ולא ניצל אותה, האם הוא מקבל את הזכות?
רבקה פרחי: יש סל זכויות שניתן לאפשר במסגרת הזכויות של תמ"א 38. יש את הזכות של סל ההרחבות אבל זה עניין קנייני.
מיטל להבי: כתוב על דירות שלא הורחבו שיהיה חישוב על פי הזכויות.
ליאור שפירא: כל הזכויות מא' עד ת' שייך לבעלי הנכסים. בעל הנכס חייב לפנות ליזם ולנהל אתו מו"מ
אלון גולדמן: ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
חיים גורן: יש הנחיות מרחביות לאזור הזה?
אודי כרמלי: אין הנחיות מרחביות לרמת אביב א'
אלון גולדמן: ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
עו"ד ענת בירן: לגבי זיקת ההנאה, עקרון "נחלת הכלל" מקובל עלינו. אנו מתנגדים לקביעה שבתוך הבניין יעברו. בכלל לא צריכה להיות הוראה שזיקת ההנאה תהיה בתוך הבניין, צריכה להיות בתוך המגרש ולאחר מכן ייקבעו היכן זה יהיה. כל הבניינים הולכים לשנות את האופי שלהם ולא הגיוני שיהיה מעבר בין הדירות. זכותם של הדיירים לעשות עיבוי כי בחיזוק הם מקבלים הרחבה. לנושא החניה, ההנחה שלא תתבצע חניה במקרה של חיזוק, אולי כלכלית יימצא פתרון, ייתכן וזה ישתנה. המספר 5300 מ"ר אינו נכון כל קומה היא כ-1000 מ"ר, יש כמעט 6500 מ"ר מציעה לעשות זאת ביחד ולא להכניס זאת כהחלטת וועדה.
עו"ד רונן מנור: לעניין ההתייחסות שאין אפשרות להפריד אותנו מהבניין לידינו, אנו בדקנו עם אדריכל שלנו אין מניעה פיזית ואדריכלית. היזם ע.ט כתב לנו בתגובה ניתן יהיה לבצע הריסה ובניה בנפרד, נראה לנו כי בחרנו ביזם אחר ולכן לא מאפשרים לנו.
ליאור שפירא: יש לך מסמך מגורם מוסמך המראה שניתן להפריד?
עו"ד רונן מנור : לא. אבל היזם כתב
ליאור שפירא: זו חלקה שאי אפשר לאזן בה, ואי אפשר לעשות זאת כבר במצב הנכנס. מכתב היזם לא מחייב אותנו
עו"ד עופר שטריקר: הושמעה אמירה ולפיה מבחינת הזכויות גוזרים זאת מסעיף 23 מבחינת הכמויות את השטחים גוזרים מכח סעיף 23 לתמ"א
הראלה אברהם אוזן: זה לא מה שנאמר, השטחים הם מכח תוכנית 5000. על הבניינים חלה תמ"א אבל השטחים והרחק הם מכח 5000.
עו"ד עופר שטריקר: כדי שהליך אישור הליך תוכנית מסעיף 23 צריך להתקיים תנאים מצטברים ולא רכיב מתוכם. לא די כדי שתוקנה סמכות לפי סעיף 23 גם הכמות וגם הגובה. צריך היה שמאפייני השכונה הקיימים היו מצדיקים 15 קומות במקום 7.65 בגובה ולא היה די בכך ששומרים כמות שטחים.
איתן עקיבא: ועד השכונה מייצג את האינטרס של השכונה, האיכות חיים של השכונה ואיך יגורו בה. זה נכון שהבניינים מסוכנים אבל אפשר לעשות זאת נכון.
יוסף כהן: הבניין שלנו עבר חיזוק ומצבו מצוין. עדיין לא קיבלתי תשובה לעניין חתימה על החוזה, ולעניין מס' הקומות והמקלט.
עו"ד יוסי קליין: אנו מלווים את הדיירים כבר 15 שנים. הפרויקט מסתפק בפחות זכויות מתמ"א 38. התוכנית מאוד צנועה תואמת לתוכנית המתאר. תוספת הקומות נועדה כדי לשפר את התכנון, כדי שיהיו יותר שטחים פתוחים. זו תוכנית מוצלחת גם לעירייה וגם ליזם. יש פה 168 משפחות שמייחלות לפרויקט
מיטל להבי: יש דיירים בדיור מוגן של עמידר ?
יוסי קליין: בכל המתחם יש 3-2 דירות עמידר והם חתמו על העסקה. עמידר מצטרפים.
מיטל להבי: מה הם דרכי הגישה לחניה?
אלון גולדמן: התכנית מאפשרת שתי כניסות למרתפי החניה מרח' שמעוני.
מיטל להבי: האם נעשתה בדיקה תחבורתית? בדיקה ששמעוני יכול לשאת כל כך הרבה כלי רכב?
אלון גולדמן: כל הבדיקה התנועתית הוצגה בשלב הדיון להפקדה. נעשתה בדיקה גם לעת עריכת מדיניות רמת אביב ומאז המצב התחבורתי (תחבורה ציבורית, קו ירוק) רק השתפר.
מיטל להבי: לפי הדרפט לא נעשתה בדיקה

מלי פולישוק: בשלב ההפקדה שאלתי שאלות לגבי התחבורה ולא קיבלתי תשובות מפורטות. אבל זה לא משנה דיון בהפקדה כבר היה.
הראלה אברהם אוזן: אבקש להוסיף להחלטה :"בכפוף להצגת תחשיב ע"י מתנגדת מס' 1 שייבחן ויאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, יותרו שינויים בתחשיב הנ"ל"
ליאור שפירא: ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקן ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לחוות דעת הצוות ולתת תוקף לתוכנית.
הצבעה:
מיטל להבי נמנעת
בעד: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון , חן אריאלי, אורנה ברביבאי

בישיבתה מספר 24-0006ב' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם למפורט בחוו"ד צוות התכנון , לתקן את מסמכי התכנית כמפורט מטה, לרבות תיקונים טכניים, ולתת תוקף לתכנית.

1. תיקון הוראות ומסמכי התכנית , לרבות תוספת קומות בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה (התכנית המופקדת מאפשרת בינוי מרקמי עד 8 קומות. קבלת ההתנגדות לנושא מספר קומות במסלול "חיזוק ותוספת בנייה" מביאה את הבניין לגובה של 6.65 קומות), חישוב שטחי הבנייה בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה, מתן גמישות ברוחב זיקות ההנאה, אינם משנים מהותית את מסגרת התכנית המופקדת בנושא גובה בינוי, מספר קומות וקווי בניין ולכן לא נדרש פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה.

2. לתקן את הוראות התכנית כדלקמן :
א. תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (5) : "תוספת קומות- תוספת שתי קומות מלאות בקונטור קומה טיפוסית מורחבת וקומת גג חלקית בהתאם לתכנית ג'1".

ב. תיקון סעיף (ז) בטבלה 5 באופן הבא : "להלן זכויות הבנייה, העל הקרקע, במסלול עיבוי-חיזוק בתאי שטח 102 ו-103. תא שטח 102 : מבנה קיים מטיפוס I – שמעוני 19 : 2720.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מבנה קיים מטיפוס H, שמעוני 15-17 : 5836.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. תא שטח 103, מבנה מטיפוס H, שמעוני 11-13 : 5320 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מספר יחידות הדיור, שטחי מרפסות וקווי בניין בהתאם לסעיף 4.1.2(ח). זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע'1 ובכפוף לסעיף 4.1.2(ט)".
בכפוף להצגת תחשיב ע"י מתנגדת מס' 1 שיוצג תוך 30 יום שיבחן ויאושר ע"י מה"ע / מי מטעמו יותרו שינויים בתחשיב הנ"ל.

ג. טבלה 5 תתוקן באופן הבא (לעניין שטחי בנייה על קרקעיים בלבד) :

יעוד	תא שטח	גודל מגרש	עיקרי	שירות	מספר יח"ד
מגורים	101	3281	10137	1899	105
מגורים	102	2957	10270	1899	105
מגורים	103	2083	6628	1190	70
מגורים	104	3835	13354	1899	140

תוספת הערה לטבלה 5 : השטחים המפורטים בטבלה 5 הם עבור הריסה ובניה מחדש ולא תותר תוספת שטחי בנייה מעבר לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה שתהווה סטייה ניכרת. תותר המרת שטח עיקרי לשטח שירות.

ד. תיקון סעיף 4.1.2 (ט) : חיזוק ועיבוי מבנים קיימים, חניה : תתאפשר חניה בתת הקרקע בחלופת חיזוק בניין קיים. רמפות כניסה לכלי רכב בהתאם לסעיף 6.1(6). לא תתאפשר חניה על קרקעית.
ה. תיקון סעיף 6.1 (1) : תא שטח 101-104, תקן 0.8 :1 ליחידת דיור והתקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 201 לפי תקן תקף והתקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 301, לפי תקן תקף והתקן יהיה תקן מקסימלי.
ו. תיקון סעיף 6.1 (6) : מיקום הכניסות (הרמפות) המשותפות לכלי רכב בנספח התנועה הינו מנחה ויקבע בתכנית העיצוב. יותרו מרתפי חניה בכל המגרשים. מספר הכניסות המשותפות לכלי רכב לארבעת המגרשים הינו מחייב. תינתן זיקת מעבר לכלי רכב בתת הקרקע בין מגרשי המגורים. מיקום זיקת ההנאה תיקבע בשלב תכנית העיצוב.
ז. תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (4) : קומה מפולשת- תתאפשר סגירה ומילוי של קומה מפולשת באופן חלקי תוך שמירה על רצועת עמודים מפולשת בעומק של 6 מ' לפחות. זיקת הנאה בתחום קומה מפולשת חלקית תיקבע בתכנית העיצוב כמפורט בסעיף 6.13.

ח. תיקון לסעיף 6.13 סעיף קטן (3): "בשלב תכנית העיצוב יותרו שינוי בתצורה ובמיקום זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל בתשריט ובלבד שבתאי השטח למגורים (101-104) ישמרו עקרונות של תנועה חוצה מצפון לדרום ברוחב של כ-6 מ' ומעברים מזרח-מערב בין החלקות ברוחב של כ-8 מ'. במגרשים בהם יקבע כי הבניין יתוכנן במסגרת חיזוק ותוספת בנייה, זיקות ההנאה תתאפשר בתחום הקומה המפולשת ותיקבע במסגרת תכנית העיצוב. השינוי בתוואי או ברוחב זיקת הנאה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית".

ט. תיקון סעיף 4.1.2(ח)(קווי בניין, ס"ק 1) : הבנייה תותר בתחום קווי בניין כמסומן בתשריט בצבע תכלת. תיקון סעיף קטן (2): לא תותר חריגה מקו בניין קדמי לרחוב שמעוני, אלא לצורך מרכיבי חיזוק הבניין בלבד. תוספת סעיף קטן (3) תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין צדדי. תוספת ס"ק (4) מרחק בין בניינים לאחר הרחבתם לא יפחת מ-3 מ'.

י. תוספת לסעיף 4.1.2(ח), מתחת לכותרת המשנה "חיזוק ועיבוי מבנים קיימים" יש להוסיף: "ההוראות בתקנון התכנית גוברות על סימון המבנים להריסה בתשריט התכנית".

יא. תוספת לסעיף 4.1.2(א)(1): "תוספת קומות מעבר למותר תהווה סטייה ניכרת מתכנית".

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, חיים גורן, זבולון אחלנן

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לעדכן את טבלת ההקצאה והאיזון בהתאם.

בישיבתה מספר 24-0023ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לעדכן את טבלת ההקצאה והאיזון בהתאם.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אורנה ברביבאי

דיווח בדבר החלטת הוועדה המחוזית (ועדת משנה להתחדשות עירונית) מתאריך 7.11.2024 לתת תוקף לתכנית

התכנית ביוזמת חברת "עמידר" קודמה במינהל ההנדסה בשנים 2017-2022 מתוך הבנה בין היזם לוועדה המקומית שהתכנית תאפשר לשמור ולהגדיל את מלאי יחידות הדיור הציבורי וכללה את שימור הבניין הצפוני עם תוספת בנייה מעליו, תוספת של 160 יח"ד וסה"כ 237 יח"ד. התכנית כללה המרה של הקצאת שטחי קרקע לצרכי ציבור לשטחי ציבור בנויים לשימוש למגורים בהיקף של 1,200 מ"ר, וביטול מגרש עירוני למבני ציבור והמרתו בשטחי ציבור בנויים.
חוסר היכולת של עמידר לספק מענה לשמירה ולהגדלה של מלאי הדיור הציבורי במגרש, למרות ההבנות שהיו בעת קידום התכנית עם הצוות המקצועי ומהנדס העיר, התכנית לא הומלצה לקידום ע"י הוועדה המקומית.
לאחר החלטת ההפקדה של התכנית, הסמיכה הוועדה המקומית את מה"ע להגיש התנגדות לתכנית.

התנגדות מה"ע הוגשה ב-31.12.2023 וכללה ארבעה נושאים עקרוניים:

א. התכנית המופקדת לא הבטיחה שמירה והגדלה של מלאי הדיור הציבורי במגרש ובניגוד לאופן קידום התכנית מול עמידר לאורך השנים.
ב. התכנית המופקדת פוגעת בנכסי ציבור ומקטינה את שטחי הציבור מהמצב הנכנס.
ג. התכנית כפי שהופקדה משביחה באופן ניכר את הקרקע, מוסיפה מספר יחידות דיור גדול ואינה נותנת מענה ראוי לצרכי ציבור.
ד. היות והתכנית אינה כוללת פתרונות של דיור ציבורי אין מניעה לחזור ולהתאימה להוראות תא/5000 ולאשרה בסמכות הועדה מקומית בהתאם לאפשרויות ולמגבלות של תכנית המתאר.

התנגדויות אלה נדחו ע"י הוועדה המחוזית (החלטה מ-7.11.2024) ולהלן עיקרי תשובות הוועדה המחוזית:

א. "דיור ציבורי" אינו ייעוד קרקע אלא דירות בבעלות מדינה שאותן היא מנהלת בהתאם לדין, התכנית מגדילה את מלאי יחידות הדיור בבעלות המדינה ואינה מסכלת את האפשרות לדיור ציבורי.
ב. גריעת מגרש הציבורי (שב"צ) בשטח 620 מ"ר והחלפתו בשטחי ציבור בנויים בשיעור של 250 מ"ר "הינה מספקת".
ג. התכנון חורג מסמכות הוועדה המקומית לנושאי הקצאות לשטחי ציבור וגובה בינוי שחורג משנקבע בנספח העיצוב העירוני ועל כן אין סמכות לוועדה המקומית לאשר תכנית זו.
ד. אופי הבינוי המדורג (בניין שחלקו בן 8 קומות וחלקו 20) תואם לאופי הבינוי שנקבע במדיניות התכנון לשכונה

הועדה המחוזית קיבלה בחלקן מספר התנגדויות לנושאי הבטחת יחידות הדיור להשכרה ואופן רישומן, הבטחת שימור הבניין הצפוני ואופי תוספות הבנייה עבורו ותוספת שימושי חינוך לסל השימושים המותרים בשטחי הציבור המבונים ושימושי מסחר וחצרות נלווים עבור השטח הציבורי הבנוי.

להלן החלטות קודמות של הועדה המקומית:
דיווח בדבר החלטת הוועדה המחוזית (ועדת משנה להתחדשות עירונית) מתאריך 10.7.2023 להפקיד את התכנית בתנאים:

א. בתאריך 21.12.2022 דווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית להפקדת תכנית (פרוט מטה).

ב. לאור החלטת הוועדה המחוזית לעת הפקדת התכנית שקבעה כי "התייחסות הוראות התכנית לדיור ציבורי יוסרו בתיאום עם היועמ"ש... הנושא ישוב לדיון", החליטה הועדה המחוזית בישיבתה מספר 82 מיום 10.7.2023 כי:
1. בהתאם לבחינת הסוגיה ע"י יועמ"ש לוועדה המחוזית הוראות התכנית יתוקנו כך שייקבע התכנית דיור מיוחד לשכירות בבעלות אחודה. הדיור המיוחד ייקבע כשימוש בתא שטח 100 ביחס ל-14 יח"ד בהיקף של 820 מ"ר שטחים עיקריים.
2. בתא שטח 100 יקבעו השימושים למבנים ומוסדות ציבור כדלקמן: קהילה רווחה ובריאות.
3. טבלאות איחוד וחלוקה תוקנו בהתאם להנחיות אילה ובתיאום עם שמאי הוועדה.

ג. בהמשך להחלטה זו, וכיוון שטרם הופקדה התכנית להתנגדויות, מבוקש להסמיך את מה"ע להגיש התנגדות לתכנית לנושאים הבאים:

1. אבטחת שמירה על מלאי הדיור הציבורי (52 יח"ד ציבורי קיימות) והכנסת הוראות וסעיפי הסבר בדבר השימושי הייחודי של דיור ציבורי בבעלות המדינה.
2. תוספת 14 יח"ד ציבוריות להגדלת מלאי הדיור הציבורי.
3. בנוסף לאמור לעיל ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית לקבוע מלאי דירות להשכרה ארוכת טווח לפי התוספת השישית, שלא יפחת מ-15% מסך יח"ד בתכנית (כ-35 יח"ד).
4. שימושים בשטח ציבורי בנוי בהתאם לשימושים המותרים בתכנית צ' לצרכי העירייה, לרבות שימושי חינוך ולא להגבילם בתכנית זו.
5. תיקון טבלאות איחוד וחלוקה לרישום יחידות הדיור הציבוריות ע"ש המדינה. רישום שטח ציבורי בנוי ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
6. לאור מסמכי התכנית שיופקדו, סעיפי התנגדות נוספים להתאמת התכנית למדיניות העירונית, מדיניות הוועדה המקומית, ובשיקול דעת מה"ע.

דיווח בדבר החלטת הוועדה המחוזית (ועדת משנה להתחדשות עירונית) מתאריך 21.11.2022 להפקיד את התכנית בתנאים:

א. בתאריך 27.7.2022 החליטה הוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, שהתכנית אינה מבטיחה דיור ציבורי לצמיתות, אינה מבטיחה שמירה על המאגר הקיים של הדיור הציבורי או הגדלתו.

ב. התכנון שאושר בוועדה המחוזית כולל:
- הכרזה על המבנה הצפוני כמבנה לשימור עם תוספת 3 קומות בקונטור הבניין הקיים ותוספת גרעין הכולל מעליות וממ"קים לקבלת בניין בן סה"כ 9 קומות.
- הריסה של המבנה הדרומי והקמת בניין חדש בן סה"כ 17 קומות.
- סה"כ זכויות הבנייה בתכנית: למגורים 12,600 מ"ר, למסחר: 250 מ"ר, עבור שימושים ציבוריים 250 מ"ר (שטח ציבורי בנוי).
- סה"כ יח"ד בתכנית= 237 יח"ד.

ג. בהתייחסותה לנושא הדיור הציבורי קבעה בוועדה המחוזית כי "התייחסות הוראות התכנית לדיור הציבורי יוסרו בתיאום עם היועמ"ש. יבחן היחס לנושא זה בחוו"ד לפי תקן 21 ולפי הצורך, הנושא ישוב לדיון".

ראו בעמוד הבא החלטת הוועדה המחוזית להפקדת התכנית.

מינהל התכנון
עיריית תל אביב-יפו
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

תאריך: 23.11.2022

מספר: 507-0888040

א.נ.,

הנדון: תכנית - 507-0888040 - שמעוני 27-29 תל אביב

הריני מתכבדת להודיעך כי ועדת המשנה להתחדשות עירונית בישיבתה מס' 67 מיום 21.11.2022 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

התכנית בשטח של כ-5 דונם מצויה בחלקה המערבי של שכונת רמת אביב א', מצפון לרחוב שמעוני וממזרח לדרך נמיר. במצב הקיים, ישנם 2 מבנים בני 5 קומות הכוללים 76 יח"ד, במצב המאושר יעודי הקרקע בתחום התכנית: מגורים ושטח בנוי ציבורי. מתחם התכנית קרוי "מגורי עמידר", חברת עמידר מחזיקה ב-52 מיח"ד והיתר נמכרו ברבות השנים.

התכנית שהוגשה לוועדה המחוזית מציעה להכריז על המבנה הצפוני כמבנה לשימור, ולהוסיף על גביו 3 קומות בקונטור הבניין הקיים וגרעין הכולל מעלית וממ"ק. ביחס למבנה הדרומי התכנית מציעה את הריסתו ובניית בניין בן 16 קומות במקומו צפיפות מוצעת 49.5 יח"ד לדונם.

לפי תכנית המתאר תא/ 5000: התכנית מצויה באזור מגורים בבניה עירונית" עד 15 קומות במרקם בנוי לשימור, באתר טבע עירוני ומתחם התחדשות עירונית. רח"ק מירבי: 4.

המלצות מסמך המדיניות לשכונת רמת אביב (9006), ביחס למגרש הנדון:

- *שימור טיפולוגית המגורים (בניין אחד מהשניים נספח -שימור ילווה).*
- *שימור אופי הדיור דיור ציבורי.*
- *בינוי לגובה בדופן הדרומית של המתחם.*

שילוב מבנה ציבור בפיתוח עתידי, בהתאם להמלצות היחידה לתכנון אסטרטגי

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

הוועדה סבורה כי התכנון המוצע מביא להתחדשות המבנים תוך שמירה על מאפייני הביטוי כפי שנקבעו במדיניות לשכונת רמת אביב, תוך כדי הכרזה על המבנה הצפוני כמבנה ראוי לשימור לאור מאפייניו התכנוניים וההיסטוריים. התכנית תורגם מתוכנית המתאר תא/ 5000 לפי סעיף 4.1.1(א) בדבר הקצאת שטחי ציבור, היות וזו מוסיפה שטחי ציבור מצומצמים באופן יחסי למצב המאושר, כל זאת בכפוף לעובדה כי מדובר בתוכנית אשר משמרת מבנה ברוטליסטי וכן מאפשרת הגדלת יח"ד.

1. **שטחי בניה מירביים, שימושים ומס' יח"ד:**

סך שטחים מירביים עיקריים:

א. מגורים
1) זכויות בניה: 12,600 מ"ר
2) מס' יח"ד: 237 יח"ד

ב. מסחר: 250 מ"ר

ג. מבני ציבור: 250 מ"ר, לשימוש של קהילה רווחה וחינוך. במידה וייקבע בהיתר הבנייה שימוש לגן ילדים, תוצמד לו חצר כנדרש עפ"י הנחיות משרד החינוך.

2. בינוי:

א. במבנה הצפוני יותרו 7 קומות+ קומת קרקע וקומת גג טכנית.

במבנה הדרומי יותרו 14 קומות + קומת קרקע + קומת גג וקומת גג טכני.

ב. גובה קומה טיפוסית במבנה הצפוני יהיה כ-2.8 מ' ברוטו בהתאמה למצב הקיים, ובמבנה הצפוני – 3.30 מ' ברוטו.

גובה קומת הקרקע במבנה הדרומי יהיה עד 6 מ'.

ג. יישמר מרווח של 20 מ' לכל הפחות בין המבנים.

ד. תוספת הבינוי על גבי המבנה הצפוני לשימור יהיה בקונטור המבנה ולא במערך העמודים והקורות החיצוניות, למעט לנושא מרחבים מוגנים.

ה. ביחס למבנה הדרומי יקבעו בתוכנית העיצוב הנחיות לעיצוב המבנה.

ו. בתשריט התכנית יסומן קו בניין תת"ק וקו בניין על קרקעי- בנפרד.

ז. השטח הלא מבונה במפלס הקרקע יסומן בזיקת הנאה למעבר הציבור ושהייה של הולכי רגל.

ח. המבנה הצפוני יקבע כמבנה לשימור המאפשר תוספות בנייה, לאור מאפייניו האורבניים התואמים את עקרונות מרקם שכונת רמת אביב, ומאפייניו ההיסטוריים כמבנה לזונות צעירים, עפ"י ערכי תקופת תכנונו, ובהתאם לרעיון "שיכון לדוגמא".

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

א. בחלקה הצפוני של התכנית מצפון למבנה לשימור יקבע שצ"פ בגודל של 700 מ"ר הפנוי מכל בינוי למעט ריהוט גן מצללות וכדומה, במטרה לשמור על היקף שטחי הציבור הפתוחים ועל העצים הבוגרים.

ב. לפחות 15% משטח התכנית יהיו שטחים חדירי מים(לא כולל רמפות כניסה לחניונים ושטחים מיועדים לסלילה או ריצוף), במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי התכנית.

ג. מעל המרתפים ישמר עומק אדמה גננית של 1.50 מ' לטובת נטיעות.

ד. המיגון אקוסטי יקבע בהתאם למסקנות הדוח האקוסטי.

4. תנועה וחניה:

א. לאורך רחוב שמעוני יקבע קו בניין של 4 מ' במפלס הקרקע, על מנת לאפשר מעבר רחב להולכי רגל.

ב. תקן חניה לרכב יהיה לפי תקן החניה התקף או 1:0.8, הנמוך מביניהם.

5. תיאומים ואישורים:

א. תנאי להפקדת התכנית אישור פקיד היערות.

ב. אישור ולק"ו לנושא הקלה מקו בניין מדרך ראשית לפי סעיף 4.2.1 לתמא/1 - פרקי תחבורה-דרכים, ככל הנדרש. הוועדה ממליצה לאשר את קו הבניין נוכח העובדה כי מדובר בקו בניין קיים, והתוספת אינה חורגת מקו הבניין המערבי שפונה לדרך נמיר.

ג. השלמת תיאום עם המשרד להגנ"ס בתוך 30 יום מקבלת המסמכים.

מינהל התכנון
מינהל תל אביב
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

6. כללי:

א. התייחסות הוראות התכנית לדיור ציבורי יוסרו בתיאום עם היועמ"ש. יבחן היחס לנושא זה בחוו"ד לפי תקן 21 ולפי הצורך, הנושא ישוב לדיון.

ב. יוסרו סעיפים המתייחסים להפקעות סעיפים הכוללים הפניות למחלקות בעירייה או בעלי מקצוע בעירייה או יועצים אחרים סעיפי עיצוב וסקרים יועברו לבחנה בתכנית העיצוב האדריכלי יוסרו סעיפים המוסדרים בתקנות הרישוי, בתיאום עם יועמ"ש הוועדה המחוזית.

ג. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

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

[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות /הדיון.

[x] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[x] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[ ] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,

ענת אלשיך

ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 2022-547

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:
רמת אביב א'

ממערב: שצ"פ לאורך דרך נמיר
מצפון: מגרש מגורים
ממזרח: שביל להולכי רגל
מדרום: רחוב שמעוני

כתובת:
תל אביב- יפו
שכונת רמת אביב א'
רחוב שמעוני 27,29

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6771	מוסדר		35,36	

שטח התכנית: 4.789

מתכנן: גדעון בר אוריין

יזם: עמידר – החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

בעלות: מגרש מגורים (שטח 4.17 ד') - מדינה ובעלים פרטיים
מגרש שב"צ (שטח 0.62 ד') - עירייה

מצב השטח בפועל:
במגרש המגורים (חלקה 36) קיימים 2 בניינים בני 5 קומות ובהם 76 יחידות דיור, כל אחת בשטח 38 מ"ר.
רוב הדירות (כ-50) משמשות כדיור ציבורי בבעלות עמידר. היתר נמכרו ונמצאות בבעלות פרטית.
מגרש השב"צ ריק ומשמש כחלק מחצר המגורים.

מדיניות קיימת:
מסמך המדיניות לרמת אביב הוותיקה מזהה את המתחם כבעל ערכים פיזיים וחברתיים לשימור.
המסמך מציב יעד של שימור הטיפולוגיה והשימוש וממליץ לשמר את אחד משני הבניינים, לשמר את מרכיב הדיור הציבורי ולאפשר בניה לגובה. בנוסף המסמך ממליץ על שילוב מבנה/שטחי ציבור בפרויקט.
בבדיקות הנפחיות שבוצעו במסגרת מסמך המדיניות מוצע בניין גבוה עד 15 קומות כתחליף לבניין הדרומי.

תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 קובעת את רמת אביב א (אזור 106 א) כאזור מגורים בבניה עירונית, וכן כמרקם לשימור וכמתחם להתחדשות עירונית. רח"ק מותר 4.0, רחק המרבי 5.0, בניה עד 15 קומות.

תשריט אזורי ייעוד

נספח עיצוב

רקע היסטורי:

המתחם בשטח של כ- 4.8 דונם הוקם בשנת 1963 כמתחם "בית זוגות צעירים" ע"י משרד השיכון כמתחם דיור ציבורי בסגנון ברוטליסטי אשר היה נפוץ בשנים אלו. תוכנן ע"י אדר' רוברט בנט, שהיה גם מתכנן השכונה, יחד עם אדר' יצחק פרלשטיין.

המבנה תוכנן בתקופת השיכון לדוגמא ומהווה מעין מיקרוקוסמוס הממחיש את המושג על עקרונותיו בתוך מרקם של שיכון מימי ראשית המדינה.

המבנים הקיימים בני ארבע קומות בסגנון ברוטליסטי (חזיתות מבטון חשוף), וכוללים פרוזדור פתוח וגרמי מדרגות מונומנטליים בעלי ערכי שימור.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): ל', לב, , 2310, 1740, ג'1, 524, 406, תמ"א 38, צ'
יעוד קיים: מגרש שב"צ ומגרש מגורים
שטח התכנון: 4,789 מ"ר.
זכויות בניה למגרש המגורים: בהתאם למצב השטח בפועל (כ-4500 מ"ר ברוטו)
קומות: ק+4
תמ"א 38 מתאפשרת בכפוף למדיניות רמת אביב הוותיקה.

זכויות למגרש השב"צ (בשטח 620 מ"ר): בהתאם לתכנית צ' למבני ציבור - זכויות בהיקף 270%.

מצב תכנוני מוצע:

<u>מטרות התכנון:</u>

התחדשות המבנים על ידי הריסת המבנה הדרומי (שמעוני 27) ובמקומו בנייה של בניין בן 16 קומות ושימור המבנה הצפוני (שמעוני 29) בתוספת קומה חלקית ו- 2 קומות מלאות הכולל הפרשה מבונה לשני גני ילדים וחצר צמודה. כל זאת תוך שימור יחידות הדיור הציבורי ותוספת שטחים ויחידות דיור לדיור ציבורי נוסף כתועלת ציבורית.

עיקרי התכנית:

1. הריסת מבנה דרומי בן 5 קומות על רחוב שמעוני 27.
2. איחוד חלקות שלא בהסכמה.
3. קביעת ייעוד קרקע למגורים בלבד
4. קביעת הוראות לבניה חדשה ברחוב שמעוני לבניין מגורים בן 14 קומות מעל קומת קרקע הכוללת שימוש מסחרי, וקומת גג חלקית.
5. קביעת 237 יח"ד
6. קביעת הוראות לשימור המבנה בשמעוני 29 ותוספת של קומה בנסיגה ו- 2 קומות מלאות.
7. קביעת זיקת הנאה לצורך מעבר ציבורי בכיוון מזרח מערב.
8. קביעת קווי בניין
9. קביעת צפיפות
10. קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל כניסות כלי רכב לחניון תת קרקעיים.
11. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח.
12. קביעת הוראות לאיכות סביבה.
13. הקצאת שטח בנוי ציבורי (שב"צ) בקומת הקרקע בבניין לשימור בשילוב חצרות צמודות לשימוש זה.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הפרויקט מציע שדרוג ואינטגרציה לדיירי הדיור הציבורי בפרויקט לצד הגדלת מלאי הדיור הציבורי בעיר ת"א. זאת על ידי שימור יחידות הדיור הציבורי הקיימות, תוספת שטחים לדירות ושיפורן ותוספת של 14 יחידות דיור ציבורי לתושבי העיר תל אביב.

התכנית משלבת שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע במבנה הצפוני ומסחר בקומת הקרקע במבנה הדרומי.

התוכנית קובעת את קו המבנה הדרומי כקו אפס לרחוב שמעוני. מיקומו של השימוש המסחרי בפינת רחוב שמעוני, ושילוב השטחים הציבוריים המבונים, ייצר ברמה התפקודית מרכז שכונתי של פעילות למגוון גילאים ולאורך כל שעות היום. באופן פיזי, המבנה הדרומי יגשר על הפרשי המפלסים שבין רחוב שמעוני לבין מפלס החצר, קומת הקרקע תהיה מפולשת בחלקה ותאפשר חיבור בין הרחוב לחצר.

קומת הקרקע המפולשת מתחברת לחצר שבין המבנים, מאפשרת מעבר הולכי רגל דרך המגרש, ממשיכה אותה מחזקת ושומרת על ציר הרוחב השכונתי בכיווני מזרח מערב.

בנוסף, התכנית קובעת זיקות הנאה במפלס הקרקע בכל השטחים הלא מבונים במגרש למעבר ושהיית הולכי רגל. וכן התחברות עתידית מערבה לרכבים.

פירוט יעודים/ שימושים:

בתא שטח 100 : ייעוד מגורים ד', שימושים : מגורים, מב"צ ומסחר

קווי בניין:

קו בניין קדמי לרחוב שמעוני : 0 מ'
קו בניין צידי (מזרח) : 3 מ'
קו בניין צידי (מערב) : 5 מ'
קו בניין אחורי (צפון) : 5 מ'

שימור:

שימור המבנה הקיים יהיה עפ"י תיק התיעוד המאושר של המבנה.

קביעת המבנה הצפוני ברח' שמעוני 29 כמבנה לשימור

זיקת הנאה:

תירשם זיקת הנאה במפלס הקרקע בשטחים הלא מבונים במגרש למעבר ושהיית הולכי רגל.

בחלקת המגורים השוכנת ממערב לרחוב שמעוני תקבע בנוסף זיקת הנאה לכלי רכב כמופיע בתשריט המוצע.

מרתפים:

1.בהתאם לתכנית ע1

2.חלחול 15% מהמגרש.

תמהיל הדיור :

דירות קטנות 32-50 מ"ר : 60%

דירות בינוניות 51-85 מ"ר : 37%

דירות גדולות 86-110 מ"ר : 3%

סה"כ יח"ד : 237

נתונים נפחיים:

מבנה לשימור :
מספר קומות : סה"כ 6.65 (כולל קומת קרקע וקומת גג).
גובה המבנה : 26 מ'
תכסית : לפי קיים

מבנה חדש (מגדל) :
מספר קומות : סה"כ 16 (כולל קומת קרקע וקומת גג).
גובה המבנה : 60 מ'
תכסית : 21%

תשריט מצב מוצע:

תכנית קומת קרקע:

הדמיה:

<u>זכויות בניה</u>:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי				סה"כ עיקרי + שירות מעל ומתחת לקרקע	שטחי שירות			
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע			מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים ד'	מגורים מבנה חדש	10,062	210	-	-	13,251	3,189	31	12,128 (1)	260
מגורים ד'	מסחר מבנה חדש	250	5	-	-	265	15	6	-	-
מגורים ד'	מגורים מבנה לשימור	2,350	50	-	-	3,830	1,480	63	-	-
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור מבנה לשימור	250	5	-	-	280	30	12	-	-

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

(1) סה"כ שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	83%	310%
	מ"ר	כ- 4500	17,625
גובה	קומות	4	6.65 , 16
	מטר	12	26 ,60
תכסית		18%	32%
מקומות חניה		0	199

הוראות לתנועה וחניה:

1. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה.

2. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8.

עבור שאר השימושים ייקבע על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי הבנייה.

3. יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה והוא יהיה תקן מינימלי.

חניות אופניים יוסדרו במחסנים משותפים, בשטחי הפיתוח בקומת הקרקע או באזורים נגישים לגרעיני המבנים.

4. יותר פתרון החנייה באמצעות מתקנים אוטומטים, מעליות חנייה או כל שילוב שלהם ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לעת הוצאת היתרי הבניה.

5. תותר התקנת חניות נכים בקומת הקרקע בתחום זיקת ההנאה לרכבים ברחוב שמעוני בפינה הדרום מערבית של המגרש.

הוראות לעצים בוגרים:

1. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

ב. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.

ג. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ההנחיות העירוניות שיתקבלו להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם אגף שפ"ע.

הוראות לאיחוד וחלוקה:

האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה 1965 ויירשמו

בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת תוכנית לצורכי רישום.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית הוגשה ישירות לועדה המחוזית לתו"ב ללא השלמת התיאום עם מנהל ההנדסה.
בהתאם לכך, הנתונים בדרפט הם מטעם יזם התכנית בלבד.

במתווה בו מקודמת התכנית קיים חשש ש-52 יחידות הדיור הציבורי שבפרויקט (דירות התמורה) עלולות, לאחר האכלוס, להימכר ולהיגרע ממאגר הדיור הציבורי.

עד כה היזם <u>לא סיפק מענה מניח את הדעת לסוגיית הבטחת כמות יחידות הדיור הציבורי בפרויקט</u>.

לאור כל האמור לעיל, מומלץ לוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

רקע:
מדובר במתחם הדיור הציבורי היחיד של חברת עמידר בצפון תל אביב, כאשר המבנים הקיימים בעלי ערכים היסטוריים ותוכננו על-ידי מתכנני שכונת רמת אביב: אדר' יצחק פרלשטיין בשיתוף עם אדר' רוברט בנט.

מתוך הכרה בחשיבות קיומו של הדיור הציבורי ליצירת קהילה מגוונת וכאמצעי לחוסן עירוני ולמניעת קיטוב חברתי, הפרויקט בא לשמר ואף להגדיל את מאגר הדיור הציבורי ברמת אביב. זאת, לאחר שבשנים האחרונות כשליש מיחידות הדיור הציבורי במגרש נמכרו לדיירי עמידר בהתאם לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה).
התכנית מוסיפה יחידות דיור ציבורי באמצעות <u>הסבת ההקצאה של שטחי הציבור</u> ליחידות דיור ציבורי נוספות.
על מנת לקבוע שימוש ציבורי ליחידות דיור ציבורי (שימוש שאינו נכלל בשימושים הציבוריים שמאפשר סעיף 188 לחוק התכנון והבניה) התכנית הוגדרה כתכנית בסמכות הועדה המחוזית.
התכנית מציעה שדרוג ואינטגרציה לדיירי הדיור הציבורי בפרויקט. יחידות הדיור הציבורי יוטמעו במסגרת הבינוי החדש לצד יחידות הדיור הפרטיות. התכנית תתרום לרווחת משתכני הדיור הציבורי בחידוש והרחבת יחידות הדיור הקיימות, וכן בשדרוגן הפיזי באמצעות חיזוק, הנגשה ומיגון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

ערן וקסלר: בשמעוני 27 29, מתחם של עמידר ברמ"א הירוקה, קודמה תוכנית מטעם עמידר כשהמטרה לשמר ולעבות את הדיור הציבורי בצפון העיר. אבל היתה נקודת כשל שבגינה אנחנו לא ממליצים על התוכנית והיא חוסר היכולת של עמידר להבטיח לנו שיח"ד של הדיור הציבורי ישמרו ולא ימכרו לאחר אישור התוכנית לדיירים ובכך הן יגרעו מהמאגר.
אודי כרמלי: אין מחלוקת תכנונית עם המשרד המתכנן. יש מחלוקת אידאולוגית על מעמדן של יחידות הדיור הציבורי והיכולת של הפרויקט להבטיח כמות מספקת של דיור ציבורי לאחר מימוש התכנית.
אורלי אראל: הנושא היה דיון מספר פעמים וניסינו להבטיח שיח"ד של הדיור הציבורי יהיו ועמידר לא הסכימו ולכן בדיוני תכנון נאמר שלא נקדם תוכנית שלא יובטח לאורך זמן לצמיתות דירות של עמידר והם יעמדו למכירה לציבור. אתה מוכר את הדירות ולא יהיה דיור ציבורי.
נציג עמידר: כרגע יש חוק ואנחנו נעשה ככל שאפשר לטפל בנושא. עמידר הקצתה בין 14 ל18 יח"ד שיהיו דיור סוציאלי ונאמר שהם לא ימכרו בשוק הפרטי ויהיו חלק מהמטלות. אנחנו לא יכולים להכריח דיירים לא למכור את הדירה. יש חוק זכויות הדיור הציבורי לעמידר אין עמדה בנושא. עמידר הקצתה ביחד עם הצוות יח"ד שיהיו דיור סוציאלי והם באמת לא יוכלו להימכר והיה רציונל לשים הערת אזהרה על הדירות הללו כדי שלא ימכרו בשוק הפרטי.
ליאור שפירא: וכל יתר הדירות יהיו דירות ציבוריות?
גם אתם ואנחנו רוצים שיהיה דיור ציבורי ואני מציע שלא תמכרו את יתר הדירות ותשמרו אותם ונגמר הסיפור של התחדשות עירונית ויש מלאי דירות ציבוריות.
אורן אלייתים: מדובר בתוכנית עם רוב דיור ציבורי. אתם בקשתם להבטיח את ה50 דירות הקיימות.
ליאור שפירא: יש חוק וברגע שיש התחדשות עירונית כתוצאה מהבניה יווצרו 50 דירות חדשות אחרי ההתחדשות תהפכו אותם לדירות פרטיות ואז לא יהיה מלאי דירות ציבוריות.
אורן אלייתים: התחדשות עירונית היא למעשה נותנת תוספת לדירות הקיימות ופעם שניה כל המיזם צריך להרוס והדלתא הוא רווח יזמי. סוכם שנלך עד הקצה עם הרווחיות ונקצה יותר יח"ד לדיור ציבורי והגענו ל20% רווח כלכלי יזמי. האינטרס שלנו הוא שיהיו כמה שיותר יחידות דיור ציבורי.

ליאור שפירא: למה עמידר צריכה רווח יזמי?
אורן אלייתים: צריך כדאיות כלכלית כדי שהבנקים יממנו והם דורשים לפחות 15% כרווח יזמי. הכספים האלה חוזרים אלינו חזרה לשיפוץ ותחזוקת של דירות קימות, קרן פריפריה. הקופה הזו הולכת ליעוד ציבורי.
ליאור שפירא: מי קונה את הדירות הללו? אנשים מבחוץ ואז נוצרת ג'נטריפקציה.
אורן אלייתים: אנחנו אפילו לא מגיעים לרח"ק המקסימלי. אי אפשר לקחת את הכל או כלום. יש כאן 50 דיירים קשישים ו24 נכים בלי נגישות בלי ממ"דים והסכמנו להוסיף קרוב ל-20 יח"ד דיור. כמנהל הפרויקט יש כאן דרך של 5 שנים ואני מתואם עם הצוות.
אסף הראל: אפשר לחשוב על מנגנון שאתה שומר אצלך דירות ולא מוכר אלא משכיר אותן. ואז דירות עמידר שנמכרות, אתה יכול לתת דירה חליפית במקומן.
ליאור שפירא: אם עושים התחדשות עירונית הדייר רשאי לקנות. אומרת העיריה זה אכן החוק, אבל הוצאת את הדירות האלה מהמאגר. הבעיה שהוא רוצה רווח יזמי.
אורן אלייתים: בכל מקרה ברגע שהפרויקט יבוצע, שווי הדירות יעלה ועם כל ההנחות דייר עמידר לא יוכל לקנות אותן. אלו דיירים מיעוטי יכולת.

דיון פנימי
ליאור שפירא: לא להמליץ על התוכנית.

בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 34) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאור כל האמור לעיל, הועדה המקומית מחליטה שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.
משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל, מוטי רייף

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מתוך הכרה בחשיבותו של הדיור הציבורי ועל מנת לקבוע שימוש ציבורי של יחידות דיור ציבורי (שימוש שאינו נכלל בשימושים הציבוריים שמאפשר סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה) הועדה המקומית המליצה כי התכנית תוגדר כתכנית בסמכות הוועדה המחוזית, שתכלול שדרוג ואינטגרציה לדיירי הדיור הציבורי, שילוב יחידות דיור ציבוריות במסגרת הבינוי החדש, לצד יחידות דיור פרטיות, וכן הרחבה ושדרוג פיזי של יחידות הדיור הציבורי הקיימות בבניין לשימור.

בתאריך 27.7.2022 החליטה הוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, שכן במתווה בו קודמה התכנית ע"י חברת עמידר, עלה החשש ש-52 יחידות הדיור הציבורי שבפרויקט עלולות להימכר ולהיגרע ממאגר הדיור הציבורי.
התכנית הוגשה ישירות לועדה המחוזית, הועדה המחוזית דנה בתכנית והחליטה להפקידה תוך הסרה של ההוראות בתכנית הנוגעות לדיור ציבורי.
מצ"ב החלטת הועדה המחוזית.

אנו ממליצים כי תוגש התנגדות מה"ע, בין היתר לנושא שמירה על מלאי יחידות הדיור הציבורי וללא מכירתן והבטחה ורישום יחידות הדיור הציבורי החדשות.
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 0032-22ב' מיום 21/12/2022 תיאור הדיון:

אלון גולדמן: דווח על החלטת וועדה מחוזית להפקדת תכנית התחדשות מתחם עמידר ברמת אביב.
רקע: הוועדה המקומית החליטה ביולי האחרון שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית היות ואינה מבטיחה דיור ציבורי לצמיתות, לא על שמירת המאגר הקיים ולא על הגדלתו. התכנון כפי שאושר בוועדה המחוזית כולל הכרזת מבנה לשימור והקמת בנין בן 17 קומות עם שטח ציבורי של 250 מטר בקומת הקרקע וסה"כ 237 יח"ד. בהתייחסות לנושא הדיור הציבורי קבעה הוועדה המחוזית כי התייחסות הוראות הדיור הציבורי יוסרו בתיאום עם היועצת המשפטית. בשלב זה אין עדיין מסמכי תכנית שהופקדו. המלצתנו היא להגיש התנגדות מהנדס העיר, בין היתר לנושא של שמירה על מלאי יחידות הדיור הציבורי ללא מכירתן והבטחה ורישום של יחידות הדיור הציבורי.

דורון ספיר: לא השתכנעתי שצריך לאשר את הפרויקט, כשיש 70 יחידות של עמידר ולא ברור מה מעמדן. אין בעיה סטטורית יש פה עניין מהותי. קיים דיור ציבורי במקום. לא ייתכן שמדברים על דיור ציבורי וכעת כשיש הזדמנות מתעלמים, לא מאשרים ומתנגדים לתכנית.
עמית גולשטיין: לא הייתה התנגדות לדיור ציבורי. האמירה היא שבתכנית לא צריך לקבוע דברים כאלו. זה דבר קנייני.
אודי כרמלי: ממתי דיור ציבורי הוא דבר קנייני?
עמית גולדשטיין: כל עוד הוא לא מוגדר ומוסדר בחוק התכנון והבניה לא ניתן לעגן את זה בתוכנית.
אודי כרמלי: אנחנו יודעים לעשות את זה כשיש תכנית של עמיגור לדיור ציבורי, עשינו זאת בשנות ה-70 וה-80 איך איבדנו את היכולת לעשות את זה היום?
דורון ספיר: אנו מבקשים מהוועדה המחוזית לעשות דיון חוזר. צריך למצוא פתרון משפטי. אם יבטיחו מס' דירות לדיור הציבורי תנוח דעתנו לא משנה חדשות או ישנות.
רועי אלקבץ: צריך לתת דיור ציבורי עם כל יוקר המחיה וכעת שזה לא ממומש ציבורית זה לא בסדר.
עמי אלמוג: אין התנגדות לדיור הציבורי .אבל זה צריך לעשות עפ"י חוק. לנו כמדינה אפשר רק 20%, זה בסדר לדרוש אבל צריך שההחלטות יגיעו מלמעלה. התיקון של 120 החריג את המדינה.
הדרגים המקצועיים תומכים בהחלטה כזו אבל ההחלטות צריכות להיות מלמעלה.
דורון ספיר: אם נחליט החלטה ביחד שאם לפחות 50 דירות מתוך 270 דירות יהיו לדיור הציבורי נוכל לעשות זאת ביחד, אין אף אחד שיתנגד לזה.
עמי אלמוג: צריך לעבוד על הדברים האלה אחרת. צריך לקדם את זה גם מלמעלה.
ליאור שפירא: בפרויקט הזה גם 20% אין. מה שבסמכות המדינה תתנו.
עמי אלמוג: יכול להיות שכן, לא מכיר את הפרויקט לעומק
אודי כרמלי: זה עניין של שעת רצון בכל הדרגים המקצועיים. לא יכול להיות שכל אנשי התכנון מסכימים עם זה אבל בגלל פלפול משפטי זה לא מבוצע, דבר שידענו לעשות זאת כל הזמן.
ליאור שפירא: אנו מדברים על דיור ציבורי לא דיור בהישג יד.
עמי אלמוג: אני לא יודע מה ההנחה שעמידר נותנת להם אבל יש הנחה.
דורון ספיר: הפרויקט היה מלכתחילה 70 דירות של עמידר.
ליאור שפירא: כל מה שצריך זה הסכמה שיהיה תיקון בתקנון.
דורון ספיר: עמידר הסכימו להוסיף 14 דירות +הקיימות שאפשר למכור אותן. לא ביקשנו חצי דירות דיור עמידר.
אודי כרמלי: יש להם הגבלה של כמה שנים אבל אח"כ הם יכולים למכור וזה כבר לא יהיה דיור ציבורי.
אנו ממליצים לוועדה המקומית שכאשר התוכנית תופקד אנו נגיש התנגדות למחוזית.
אביגדור: אי אפשר להגיע איתם להסכמה?
אודי כרמלי: עמידר הגישו את התוכנית ישירות למחוזית, יש התדיינות כבר שנתיים. לא ייתכן שמתוך 270 יחידות דיור יהיו 14 יחידות לדיור ציבורי?
ליאור שפירא: אנו כעירייה יכולים לרכוש את זה?
אודי כרמלי: רעיון מעניין.
דורון ספיר: עמידר היא חברה לטיפול בדיור ציבורי למה שהעירייה תרכוש?
אורלי אראל: בתוכנית הזו גם ביטלו 620 מ"ר מגרש ציבורי שהסכמנו שיהפוך לדיור ציבורי. לא רק שזה לא קרה אלא גם השטח הציבורי "נעלם".

בישיבתה מספר 0032-22ב' מיום 21/12/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קבלה דיווח
משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, ענת בן לוי יליזרוב, חן קראוס, רועי אלקבץ ,אלחנן זבולון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית ובמטרה לשמור על מגוון טיפוסי דיור בשכונת רמת אביב לרבות דיור ציבורי, במקרקעי המדינה והעירייה, ממליצים להגיש התנגדות לתכנית, לכשתופקד, שתכלול את הסעיפים הבאים:

א. שמירה על מלאי הדיור הציבורי ורישומו ע"ש המדינה. הכנסת הוראות וסעיפי הסבר בדבר השימוש של דיור ציבורי.
ב. הגדלת מלאי הדיור הציבורי ב-14 יח"ד נוספות בשטח של 820 מ"ר עיקרי ורישומן ע"ש המדינה.
ג. בנוסף לאמור לעיל, הכנסת הוראות בדבר דיור להשכרה בהתאם לתוספת השישית בשיעור של 15% מסך יח"ד התכנית.

ד. ביטול ההגבלות על השימושים הציבוריים לרבות ביטול המגבלה לשימושי חינוך, השטחי הציבורי הבנוי ישמש לכלל השימושים המותרים בתכנית צ' ובהתאם לצרכי העירייה.
ה. תיקון טבלאות איחוד וחלוקה שהשטחים הציבוריים הבנויים ירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
ו. על סעיף אחר שאינו תואם לרוח החלטות הוועדה המקומית בתכנית.
ז. לאור מסמכי התכנית שיופקדו, סעיפי התנגדות נוספים להתאמת התכנית למדיניות העירונית, מדיניות הוועדה המקומית, ולשיקול דעת מה"ע.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון:

אורלי אראל: תוכנית שנדונה בועדה המחוזית לא הומלצה ע"י הועדה המקומית. התוכנית עברה דיונים בועדה מחוזית אשר המליצה להפקיד את התוכנית היא עדיין לא הופקדה. מבוקש מהועדה המקומית להסמיך את מהנדס העיר להגיש התנגדות כי התוכנית תופקד בעת הפגרה של הועדה המקומית בשל הבחירות. ביקשנו שהתוכנית תדגיש את נושא הדיור הציבורי ותגדיל אותו. היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית ביקשה (ציתות מתוך ההחלטה) " בהתאם לבחינת הסוגיה הוראות התוכנית יתוקנו כך שיקבע דיור מיוחד לשכירות בבעלות אחודה. הדיור המיוחד יקבע שימוש בתא שטח מסוים בהיקף של 820 מטר מרובע בשטח עיקרי". לא תהיה תוספת של דיור ציבורי כפי שהועדה המקומית בקשה והדיור הזה לא יקרה דיור ציבורי. בנוסף במגרש הציבורי הוגבלו השימושים רק לשימושי לפי קהילה רווחה ובריאות הוגבלו שימושים עפ"י צ'. אנו חושבים שיש לחשוב על כך מחדש ולכן מבקשים להסמיך את מהנדס העיר להגיש התנגדות לאחר שנראה את התוכנית המופקדת.
מלי פולישוק: לא הוגשה התנגדות?
אורלי אראל: התוכנית לא הופקדה עדיין.
מלי פולישוק: אז מה זה יעזור עכשיו?
אורלי אראל: יש 6 נושאים שאנו רוצים להעלות בהתנגדות.
דורון ספיר: היו 52 יח"ד בדיור ציבורי, והמדינה רוצה לבטל אותם במחית יד, ולא מבטיחה את הקיום שלהם זו תעודת עניות כאשר מוסיפים 270 יח"ד ולא דואגים לתוספת יחידה אחת לדיור ציבורי.
אורלי אראל: זו ההחלטה של היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.
עמית גולדשטיין: התוכנית החדשה באה לבקש לקבע את הדיור הציבורי, זה לא משהו שמעוגן בחוק התכנון והבניה.
דורון ספיר: אז איך עמידר בונה דיור ציבורי?
עמית גולדשטיין: הם מוגדרות בחוק בדרכים אחרות.
אודי כרמלי: תתקן אותי אין כאן כוונה שלא יהיה בכלל דיור ציבורי, אלא לאפשר מצב סטטוטורי לאפשר ברמה של הסכמים.
עמית גולדשטיין: הפתרון שמצאנו הוא להגדיר את זה בשכירות אחודה מדינת ישראל תחליט איך היא תעשה זאת.
מלי פולישוק: אין חוק שמגדיר דיור ציבורי במדינת ישראל?
עמית גולדשטיין: אין חוק.
דורון ספיר: אולי אפשר לקבוע שהדירות יהיו בדיור ציבורי על פי החוק של הדיור הציבורי.
מלי פולישוק: אולי העירייה צריכה ליזום הצעת חוק בנושא.
דורון ספיר: נאשר למהנדס העיר להגיש התנגדות.

בישיבתה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדה מחוזית.
הועדה מסמיכה את מה"ע להגיש התנגדות לתכנית לכשתופקד.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

בישיבתה מספר 0023-24ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדה מחוזית מתאריך 7.11.2024 לתת תוקף לתכנית

מס' החלטה	התוכן
-	**תא/ 4804 שמעוני 29-27** **וועדה מקומית**

.

משתתפים : חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אורנה ברביבאי, מיטל להבי

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

מיקום: שכונת מונטיפיורי

כתובת: רחוב התעשיה 5-7

מפת התמצאות

שטח התכנית: 1.032 דונם

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7104	מוסדר	חלק	55 ,54	

מתכנן:

אדריכל: GSARCH Architects
קונסטרוקטור: שמעון מויאל
יועץ תנועה: ד.ג.ש. הנדסה
יועץ קרקע: ישראל קלר
יועץ בטיחות: ישראל ערוסי
יועץ מיגון: ק.א.מ.ן
יועץ נגישות: אירנה רובין
יועץ בנייה ירוקה: WaWa
יועץ תברואה: ירוחם איש גור
מודד: מודדי השרון
אגרונום: אדמה

יזם: א.ק. קבוצת הילה מלונות

בעלות: א.ק. קבוצת הילה מלונות
מצב השטח בפועל:

פרויקט "מלון התעשיה" קיבל היתר בשנת 2020 (מס' 0923-20). על בסיס תב"ע 1043א המאושרת משנת 2000. המגרש כיום נמצא בהליכי בנייה.

בהיתר אושרו שלוש קומות מרתף. קומת המרתף התחתונה יועדה לחניה.
הבניה החלה לפי ההיתר המאושר, ובמהלכה הוחלט על ביצוע תב"ע לתוספת קומות, בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
במהלך תכנון תוספת קומות במסגרת תב"ע נקודתית, הוחלט לבצע שינויים בתכנון המאושר בהיתר, בין היתר בהתאם לדרישות גורמי העירייה, והחל תהליך תכנון מחודש, במסגרתו עתיד להיות מוגש היתר שינויים במהלך הביצוע. זאת, במקביל לקידום התב"ע.
בחודש אוקטובר 21' נערכה פגישה בהשתתפות נציגי מחלקות הרישוי והתכנון, וצוות הפרויקט, בה נידון נושא ביטול החניות ושימוש במרתף התחתון כקומה טכנית בלבד. זאת, בהתאם למדיניות העירונית המעודדת הקטנת תקן החניה לשימושי תעסוקה מלונאות ומסחר באזורי תעסוקה מטרופולוניים הסמוכים למוקדי הסעת המונים. סוכם כי קומת המרתף התחתונה (מרתף 3-), שבהיתר המאושר משנת 2020 יועדה לחניה, תשמש כקומת מערכות טכניות ומשום שהקומה כבר נבנתה מכח היתר תקף, הנושא יוסדר במסגרת התב"ע החדשה.

עוד מבוקשת הגבהת החלל העובר בקומת הקרקע לגובה 10.5 מ', בהתאם לחתך הבניין בשלב ב' – זאת, כשינוי ביחס להיתר תקף (היתר מס' 0923-20), בו גובה הקומה 7.9 מ' – ובמסגרת **בקשת הקלה** להגבהת הבניין ותוספת קומות בעת הגשת היתר שינויים.

יודגש כי גובה החלל העובר המבוקש בקומת הקרקע מתבסס על ההנחיות המרחביות לבניין באזור תעסוקה, מעל גובה 29 מ' (ביחס למצב התכנוני המבוקש בתב"ע) – חיבור בין קומת הקרקע (עד 7 מ') וקומה טיפוסית (עד 4 מ'), לכדי חלל רציף באזורים מסויימים בקומת הקרקע בגובה של 10.5 מ' (פחות מהסה"כ המתאפשר, בסך 11 מ') ולשיטתנו ניתן היה לאשר הגבהת חלל קומת הכניסה במסגרת הקלה:

גובה כללי	גובה קומת קרקע	גובה קומה טיפוסית
עד 29 מ'	1. בבית חד־משפחתי או דו־משפחתי - עד 4 מ'* 2. בבניין מגורים ללא חזית מסחרית - עד 3.5 מ'. תותר הגבהה ל־4 מ' במקרה שתידרש התקנת מעלית רכב בתחום קווי הבניין. 3. בבניין שבו חזית מסחרית באזור מגורים - עד 4.5 מ'** 4. בבניין באזור תעסוקה - עד 6 מ' 5. ברחובות שבהם הוחלט על מדיניות אחרת (הנמסרת בתיק מידע) יהיה הגובה על פי הכתוב בתיק המידע.	1. בבית חד־משפחתי או דו־משפחתי - עד 4 מ' 2. בכל בניין אחר - עד 3.5 מ' 3. בבניין תעסוקה – עד 4.5 מ'
מעל 29 מ'	עד 6 מ'	עד 3.8 מ' לקומה טיפוסית באזורי תעסוקה, גובה קומת הקרקע יהיה עד 7 מ' וגובה קומה טיפוסית יהיה עד 4 מ', בתנאי שתאושר תוכנית עיצוב אדריכלי לפני הגשת הבקשה להיתר.

* למעט בחלל כפול.
** בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

הבנייה בשטח הותאמה לדרישות צוות התכנון ולתנאי התב"ע העתידית (לרבות הגדלת שטח החלחול ביחס להיתר המאושר).

לאחר הפגישה הוגש תיק מידע לטובת היתר השינויים, בהתאם לנידון בה, ובו פורטו השינויים הבאים:

תוספות ושינויים כלפי היתר מס' :20-0923
1. שינוי במיקום עמודים קונסטרוקטיביים
2. שינוי בעיצוב החזיתות, לרבות תוספת בליטה אדריכלית לרפפות הצללה
3. שינוי בגובה הבניין והקומה הטיפוסית
4. שינוי במיקום מעליות ומדרגות
5. שינוי במיקום פירים טכניים
6. שינוי במרחב המוגן הקומתי
7. שינוי בתכנון הקומות
8. תכנון דחסנית הידראולית בקומת המרתף במקום בקומת קרקע
9. צמצום שטח המרתפים והגדלת שטח חלחול ל-15% משטח המגרש
10. ביטול חניות על פי דרישות מחלקת תנועה וביטול מעלית הרכב
11. בקשת הקלה עבור בליטה אדריכלית בעומק 50 ס"מ בהיקף הקומות
12. שינוי בתכנון המרתפים:
א. מרתף 1- שטחים נלווים למלון, ספא+בריכה, מטבח וחדר טכני
ב. מרתף 2- תפעול משק הבית והמלון
ג. מרתף 3- טכני בלבד
13. תכנון מסדרונות כמעברים ציבוריים לפי דרישות רשות הכבאות והגדרתם כשטחי שירות, שאינם יוכלו לשמש כשטח מלונאות עיקרי.
14. תוספת שטחי שירות לפי תכנית א1043, פרוטוקול 183ב', לטובת תכנון הממ"מים.

בחודש מאי 23' נערכה פגישת פרה רולינג בהשתתפות צוות הרישוי.

היתר השינויים נשלח לבדיקה ב-24.10.23.

ההיתר עבר לבדיקת מהנדס, לאחר עמידה בתנאי סף ופרסומים להקלות, ב-29.1.24.

במקביל התקדמה התב"ע בליווי צוות תכנון מרכז. הפרויקט הוצג ואושר בפני פורום מהנדס העיר ב-30.7.23.

תהליך הרישוי להיתר השינויים נעצר, בהנחיית גורמי הרישוי, עד לפרסום התב"ע להתנגדויות. סוכם כי לאחר שלב זה ניתן יהיה להמשיך בהליך.

לסיכום האמור, **בנוגע למרתפים** הרי שבינוי שלוש קומות המרתף נעשה כדין ובהתאם להיתר. השימושים שיקבעו לקומות המרתף יוקנו במסגרת התב"ע כפי שמתאפשר מכוח תכנית המתאר תא/5000. **לעניין הגבהת החלל העובר בקומת הקרקע** – היתר השינויים שהתבקש כלל גם בקשה זו ולצורך אישורה פורסמה הקלה ולא התקבלו התנגדויות.

אם כן עניין לנו בבניה קיימת שאישור התב"ע נועד בעיקרו לאפשר הסבת שימושים בבנייה זו לשימושים התואמים את שמאפשרת תא/5000 וכן העצמת הבנייה באופן התואם גם כן את תא/5000 ואת הוראות החוק. למעלה מן הצורך נבהיר, כי גם בחינת הפן המשפטי של סוגיית הכשרת בנייה קיימת באמצעות אישור תב"ע אינה מעוררת קשיים משום שההלכה לעניין הכשרת בנייה קיימת (כזו שקיימת שלא כדין באופן מובהק) קובעת, כי על מוסד התכנון "להפעיל את שיקול דעתו על יסוד מכלול השיקולים הפרטיקולאריים שלפניו, כשאינטרס ההגנה על שלטון החוק – מבלי לגרוע מעוצמתו – הוא אך אחד משיקולים אלה" (בג"צ 8171/09 **ראש מועצת הכפר אל ג'אניה נ' מועצת התכנון העליונה במינהל האזרחי** (2011), [פורסם בנבו]). שילוב ההלכות שנקבעו על ידי בתי המשפט לעניין זה ויישומן על ידי ועדות הערר מלמד כי על הוועדה המקומית בשלב ראשון לבחון האם עסקינן בתכנית ראויה לפי מבחן "המגרש הריק", ואם נמצאה ראויה תיבחן הבנייה הקיימת אותה מכשירה התכנית ומידת הפגיעה שיש בבנייה בשלטון החוק והאם היא כזו המצדיקה אי אישור התכנית (ערר (דרום) 6081/17 **ניסנוב בניה וייזמים בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי**, 14.1.2018, פורסם בנבו).

במקרה הנדון בחינת השיקול התכנוני מעלה, כי מדובר בתכנית ראויה אשר השימוש העיקרי בה למלונאות, שתי קומות מבונות ציבוריות ובתת הקרקע שימושים נלווים למלונאות ומסחר תואם הן את תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 והן את המדיניות התכנונית של הוועדה המקומית שנקבעה לאזור זה כפי שבא לידי ביטוי בטופס הסמכות. מהמקובץ עולה, כי ראוי לשקול את אישור התכנית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 1043א – שימושים באזור תעסוקה בתל אביב יפו, משנת 2000
יעוד קיים: תעסוקה
שטח התכנון: 1.032 דונם
זכויות בניה: 200% בנייה
שטח קומה: 40% משטח מגרש
עד 5 קומות ועד 17 מ'

תכנית המתאר תא/5000 מיום 2016:

מתחם תכנון : 602.

- תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני ואזור תעסוקה סמוך להסעת המונים.

- עפ"י נספח עיצוב עירוני אזור מעל 40 קומות.

- עפ"י נפח תשתיות רצועת מים ברחוב המסגר ממזרח לשטח התכנית.

- עפ"י נספח תחבורה ממזרח לשטח התכנית רחוב המסגר –
- וממערב דרך מנחם בגין – מתע"ן קו אדום וקו ירוק בצומת הרחובות קרליבך ודרך מנחם בגין.

מדיניות קיימת:

- מדיניות מרחב המשולש (תא/ 9107) שאושרה בועדה המקומית בחודש יוני 2022.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:
הקמת מבנה מלונאות במקרקעין, מעל קומה מסחרית בלב מרחב התעסוקה המטרופוליני בהתאם לתכנית המתאר ולמדיניות מרחב המשולש.

עקרונות התכנית:
1. קביעת יעוד קרקע למלונאות (אכסון מלונאי) ותכלית השימושים המותרים.
2. קביעת זכויות בניה ושימושים, לפי רח"ק מרבי 10.4.
3. קביעת הנחיות בינוי, לרבות גובה בינוי מקסימאלי ומספר יחידות מלונאיות.
4. קביעת שטחים לשימושים ציבוריים במסגרת יעוד מלונאות.
5. הגדרת קווי בנין.

6. קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה 24/7 עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים בתחום המגרש, בשטח 125 מ״ר.

7. קביעת שטחים המיועדים לשטחים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

8. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה, תכנון בר קיימא ובניה ירוקה.

9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

פירוט יעודים/שימושים:

במסגרת התכנית וזכויות הבניה המבוקשות בה, מתוכנן בניין בן 23 קומות לטובת חדרי מלון מעל קומת קרקע מסחרית, שטחי ציבור מבונים, חללי תפעול ו-3 קומות מרתף: מרתף 1-, 2-, שטחי שירות ושטחים עיקריים נלווים למלונאות, מרתף 3- קומה טכנית.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 23 (כולל קומת קרקע, קומת ביניים, קומות טכניות וגג עליון)

קומות מרתף: 3, מתוכן שני מרתפים עליונים לשירות ושטחים נלווים למלונאות, מרתף שלישי תחתון לשימושים טכניים

גובה: 95 מ' (אבסולוטי)
גובה קומה: מרתפים 5.2-3.8 מ'
קומת קרקע + קומת ביניים 10.5 מ'
קומה טיפוסית 3.5 מ'
קומה טיפוסית גבוהה 5.25 מ'

רח"ק מירבי 10.4 כולל בנייה קיימת ובנייה עתידית לפי התכנית המקודמת.

תכסית: עד 60% משטח מגרש במסגרת קווי בניין

קווי בניין: קדמי ואחורי 4 מ', צדי 3 מ'
תת קרקעי אחורי 1.5 מ'

בינוי:
במסגרת התכנית מוגש נספח בינוי מחייב.

מבט מרח' התעשייה

תמהיל וגודל יחידת אירוח:
בתכנון המוצע 185 חדרים קטנים בשטח ממוצע של 17 מ"ר ו-52 חדרים בשטח ממוצע של 35 מ"ר.
סה"כ 237 יחידות אירוח, בהתאם לתקני משרד התיירות.

חוו"ד אסטרטגית:

הקצאות לצורכי ציבור:

המרחב מאופיין בשימושי תעסוקה, תעשיה ומלאכה המשנה את פניו לאזור תעסוקה ומגורים בבניה מגדלית עתירת זכויות. לאור העובדה כי האזור תוכנן ללא שטחי ציבור כלל, יש חשיבות רבה ביצירת תשתית איכותית של שטחים ציבורים פתוחים ולמוסדות ציבור לתמיכה בשימושי המגורים, ולרווחת המועסקים והמבקרים הרבים שיפקדו את האזור.

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של כ-0.3 דונם שטחים ציבוריים עבור שימושים שאינם למגורים. בהמרה לשטח ציבורי בנוי לפי רח"ק 2.7 מדובר בכ 810 מ"ר.

עם זאת בהתאם למתודולוגיה העירונית היקף שטחי הציבור המבונים בתוכנית לא יעלה על 10% מתוספת הזכויות. לאור זאת מוצע כי התוכנית תקצה שטחי ציבור מבונים בהיקף של 774 מ"ר.

על מנת לאפשר שימוש מיטבי בשטחי הציבור המבונים מוצע כי:

1. **בהתאם לנוהל הוראות גנריות בקומת הקרקע לשטחי הציבור תוצמד מבואה עצמאית בשטח של כ-80 מ"ר עם נראות ונוכחות לרחוב.**
2. **יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך שטחי הציבור המבונים בתוכנית.**
3. **שטחי הציבור יתוכננו ברצף ויוצגו בצורה בהירה בנספח הבינוי של התוכנית.**

שטחים ציבוריים בנויים:

התכנית כוללת 774 מ"ר שטחי ציבור בנויים, הנחלקים בין קומת הקרקע, קומה ראשונה וקומה שנייה. לשטחים אלה מוצמד שטח שירות נלווה בתת הקרקע בסך 116 מ"ר.

עיצוב:

הבניין נהגה כמערכת נפחים סדורה, המתפתחת בהדרגה מקומת הרחוב אל קו הרקיע.
על מנת להדגיש את הגיאומטריה הנקייה והאחידה, בוצעו ניתוקים בין שלושת המסות, בדמות נסיגה בקו קיר המסך בקומות גבוהות.
מתוך חשיבה מותאמת אקלים, מעטפת הבניין מורכבת מ'לוברים' אנכיים, המונעים סנוור ובוהק כלפי הסביבה ומפחיתים חדירת קרינת השמש פנימה.
בקומות הגג מוקמו מרפסות גג פתוחות המאפשרות שטחי חוץ.

פיתוח בסביבת הפרויקט:

רחוב התעשיה משתפל באופן חד מחוץ למגרש. על מנת לגשר על פער זה, תוכננה מערכת של ערוגות מדורגות, המגשרות על פערי הגובה ומחברות את קומת הקרקע אל מרחב הרחוב באופן הדרגתי, על מנת ליצור מרחב נופי פתוח ומזמין. התכנון תואם במסגרת פרויקט "שדרת הקריה", ועבודות שיפוץ הרחוב בוצעו בהתאם.

זיקת הנאה:

תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה 24/7 לציבור בשטח שבקדמת הבניין.

תנועה וחניה:

במסגרת המדיניות העירונית לצמצום תקני החניה ובשל סמיכותה למערכות הסעת המונים, התכנית אינה כוללת חניות כלל ואינה משפיעה על מערך התנועה הקיים.

חו"ד אגף תנועה:

1. תכנית התעשייה 7-5 הינה תכנית שעיקרה מלונאות. התכנית מוסיפה לקיים/מאושר כ 236 חדרי אירוח ו כ744 מ"ר עבור שימושים ציבוריים.
2. התכנית לא כוללת תוספת חניות לכלי רכב פרטיים.
3. התכנית מרחיבה את המדרכה ב 5 מ' על ידי זיקת הנאה.
4. התכנית נסמכת על פיתוח פרויקט שדרת הקריה ברח' התעשייה (בביצוע) ואינה משנה את החתך בו או את הסדרי התנועה ברחוב.

5. במסגרת הוראה 3.8.1ה לתכנית המתאר תא/5000 נקבע כי תכניות המוסיפות 100 יח"ד או למעלה מ 10,000 מ"ר תעסוקה או שנקבע שיש להן השפעה תחבורתית ניכרת נדרשות בחוו"ד תחבורתי (מצ"ב הסעיף)

לאור הנ"ל, התכנית אינה נדרשת בחו"ד תחבורתי.

איכות הסביבה:
נערך נספח סביבתי מלא, המאגד במסגרתו את הניתוח האקלימי (במסגרתו נבדקו השפעותיו האקלימיות הפוטנציאליות של הפרויקט בתחומים הבאים: ניתוח רוחות, חשיפה לשמש, הצללה) ואת סקר האנרגיה, דוח האקוסטיקה, דוח מסכם פינוי זיהום קרקע ונספח ניהול מי נגר. הפרויקט עומד בדרישות.

התייעצות עם הציבור: סיכום מתאריך 8.9.24

רקע :בתכנית להקמת מלון בן 25 קומות ברח 'התעשייה 7-5 בהתאם להוראות תכנית המתאר ולמדיניות מרחב המשולש.
סיכום :מאחר ומדובר באזור למוסכים ותעשייה ודל באוכלוסייה הוועדה קיבלה את המלצת הצוות שלא לקיים הליך יידוע ציבור.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
יעודי קרקע	אזור תעסוקה מטרופוליני	מלונאות (אכסון מלונאי)
שימושים	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
		מסחר
		מלונאות (אכסון מלונאי)
זכויות הבנייה	200%	מימוש רח"ק מקסימאלי עפי מתאר **10.4**
מספר קומות	5	23

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	200% עיקרי	מימוש רח"ק מקסימאלי עפי מתאר **10.4**
	מ"ר	2992	10733
זכויות בניה לקומה	אחוזים	40%	60%
	מ"ר	415	590
גובה	קומות	5	23
	מטר	17	125.8
תכסית		40%	60%
מקומות חניה			ללא חניון עפ"י מתאר

זמן ביצוע:
שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיזעץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1038686	שם התכנית מלון התעשיות 5-7	מגיש התכנית א.ק. קבוצת חלה מלונאות (2014) בע"מ	עורך התכנית GSARCH אדריכלים 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 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:			

כללי: בתקנון התוכנית בסעיף 1.4 יש לכתוב:

לפי סעיף בחוק: 62א (ג), 62א (ד) 62א(א) סעיף קטן (1), (4), (5), (19)

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	שינוי ייעוד המגרש למלונאות, הגדלת זכויות בניה לטובת מלונאות, הקצאת שטחי ציבור מבונים, קביעת קומת קרקע מסחרית וקביעת זיקת הנאה, בהתאם לתא/5000 ולמסמך מדיניות המשולש תא-9107 ושאינה בניה לגובה 7.5	62 א. (3) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מחוץ 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 ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 602 - שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	5.3.3	+ קיים מומלץ מדיניות רחיק מירבי 10.4 עד 25 קומות
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	**שימוש המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע:** אזורי תעסוקה	**סעיף 5.3.3:** **סעיף 5.2.1:** **מסמך מדיניות תמשולש תא-9107**	+ +
יעודי קרקע	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (3)** קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	**אזור תעסוקה מטרופוליני**	+ יעוד מבאיית: מלונאות
שימושים	**קביעת שימושים - 3.1.1 (3)** הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי הייעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	**3.3.2(א)(1) שימושים ראשיים: משחר 1, תעסוקה 1,** **3.3.2.(א)(2): חזית משחרית** **3.3.1 ג**	+ (התכניות מציעה ביין למלונאות וכוללת משחר בקומת הקרקע) + + התכנית אינה כוללת שימושי תעסוקה וכוללת ביוני על מגרש בן פרות מ1.5 דונם. התכנית אינה מאפשרת חניה, בשל סמיכותה למערכות הסעת המונים. התכנית אינה משפיעה על מערך התנועה הקיים
	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 בכפוף לחוראות המפורטות.	**שימושים נוספים באזור תעסוקה מטרופוליני סעיף 3.3.2 א' 1: משחר 2** בקומות המרתף ומעל המרתף בכפוף לבדיקה תכנונית	+ בעל הקרקע מסחר 2 עד 25% בתת הקרקע ללא הגבלה

			מוקדמות ובכפוף לתמנו 5 **שימושים כלליים** **סעיף 3.1.1(ו):** מלונאות, קומות ציבוריות, תעסוקה	+ התכנית מציעה שינוי ייעוד למלונאות עם קומות מבוטות ציבוריות
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת נוספת שטחי בניה עד לשטח הבנית המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** יאזור תעסוקה מטרופוליני	**סעיף 3.3.1 (א'-ד'):** **סעיף 3.3.2 ב' 2:** גודל מגרש קטן מ- 1.5 ד' סמוך לציר מתעין; רחייק בסיסי - 4.2 רחייק מירבי - 10.4 **סעיף 3.3.2 ג(1)** – תכסיות בינוי 60% מגודל המגרש	+ + **מצע רחייק 10.4** בהתאם לרחייק מרבי במתאם 602 = 1032*10.4 = 10733 תועלת ציבורית: +
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4 מרוט 8 הונרחישים לפיהם הוועדה רשאיות לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	**סעיף 3.1.4 (ו)** **תוספת 1 רח"ק מצללות לשימושים ציבוריים**	+
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**3.1.5 (א)** **עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע** **3.1.5. (ד) –** **שימושים בתת הקרקע: יותרו שימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים**	+ + שני מרתפים לטובת שטחי תפעול, מסחר, ושטחים נלווים לבית מלון, מרתף שלישי לטובת מערכות טכניות
הוראות בינוי	**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)**	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני .	**לפי נספח עיצוב עירוני: מעל 40 קומות.** **לפי סעיף 4.2.2 (א) 2: מגרש מתחת ל- 1.5 דו'** **לפי סעיף 4.2.2 (ב)** **לפי סעיף 4.2.2 (ג):**	25 קומות, גובה 100 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת + + (קיים נספח בינוי ונספח אקלים. לא קיים נספח התחבורה לאור חוויית שלא נדרש. נספח תשתיות יצורף לעת התפקדה + גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מי גובה קומת הקרקע 10.5 מי (על פי סעיף 62א(א)(5) – בסמכות מהמתאר. חזית מסחרית עד 6 מי
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניין בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)**	+ (בהתאם לנספח בינוי)

		הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.6)	+
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד: (תעסוקה מטרופוליני	מחות התקצאת לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקות תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+ בהתאם לחוות דעת חיתידת האסטרטגית
הוראות למרכיבי תתבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) חמרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חגייה (3.8.7) עתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורת	סעיף 3.8.1 – סעיף 3.8.7 –	+ לא נדרשת חוות דעת תחבורתית שכן התכנית אינה בעלת השפעת תחבורתית ניכרת שכן התכנית איננה כוללת חניון ומסתמכת על ותחבורה ציבורית, ובסמוך אליה פיתוח שבילי אופניים ומדרכות במסגרת תכנון יישרגת הקריות" + התכנית קובעת כי לא יותרו מקומות חניה
איכות סביבת - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעת סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטיות מהוראות סעיף 4.4**	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.1 – השפעה סביבתית הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (ד) שימושים מעורבים למסחר ומלונאות (ח) תכנית המאפשרת בינוי מעל 20 קומות (ט) תכנית המכוללת בתחומה קרקעות המשוריות במזרחמות סעיף 4.4.2 – תוו"ד סביבתית סעיף 4.4.3 – הוראות לבנייה ירוקה סעיף 4.4.4 – הנחיות מרחביות	+ + + +
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים תבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת 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	סעיף 4.6.2 – הנחיות כלליות לחכנת תכניות סעיף 4.6.4 – ניקוז - סעיף 4.6.5 – ביוב	+ נספח תשתיות יכורף כתנאי להפקדה בפועל כאמור לעיל + ניתן שטח חלחול של 15% משטח המגרש + (תאום עם מי אביבים במסגרת נספח תשתיות)

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתנה את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א3)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (5), (8), (16) ו- (17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
	62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (5) – שינוי חלוקת שטחי בניין בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בניית ברשות עירונית.	
	סעיף / **מהות הסעיף**	
	סעיף קטן (א)(1) / איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(4) / שינוי בקביעת קווי בניין	+
	סעיף קטן (א)(5) / שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים	+ תוספת גובה בקומת הקרקע עד 10.5 מ'
	סעיף קטן (א)(19) / קביעת הוראות לעניין חריטת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין המקצת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ ויקת הגאה לפעבר ושהיה בחזית המבנין

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתכנן הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025[illegible]736		26.11.2024
חיצוני המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אוזן, עו"ד	243897-6-9		26.11.2024

ק"ן ברעם | 2017

העתקים
גב' אילנה טולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

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. תנאי להפקדה בפועל, הינו אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית, לרבות טבלת איחוד וחלוקה.
5. תנאי להפקדה בפועל אישור נספח תשתיות.
6. תנאי להפקדה בפועל אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכי התכנית והטמעת המסקנות וההנחיות של הנספח האקוסטי.
7. זיהום קרקע: התכנית נמצאת בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה: חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע. הנושא טופל במסגרת היתר הבנייה למבנה המבוקש בן 7 קומות (בהיתרים מהשנים 2018-2020) ככל שהתכנית תאפשר שימוש עיקרי בתת הקרקע נדרש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה.
8. אקוסטיקה: התכנית נדרשה לביצוע חיזוי רעש תחבורה לקביעת רמת ההנחתה הנדרשת ליח' מלונאות ושטחי ציבור והתייחסות למערכות אלקטרומכניות בתכנית וסביבתה על מנת לבחון האם ישנן הגבלות. עם אישור הנספח האקוסטי יוטמעו הנחיות בהוראות התכנית.

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 0023-24ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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. תנאי להפקדה בפועל, הינו אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית, לרבות טבלת איחוד וחלוקה.
5. תנאי להפקדה בפועל אישור נספח תשתיות.
6. תנאי להפקדה בפועל אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכי התכנית והטמעת המסקנות וההנחיות של הנספח האקוסטי.
7. זיהום קרקע: התכנית נמצאת בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה: חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע. הנושא טופל במסגרת היתר הבנייה למבנה המבוקש בן 7 קומות (בהיתרים מהשנים 2018-2020) ככל שהתכנית תאפשר שימוש עיקרי בתת הקרקע נדרש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה.
8. אקוסטיקה: התכנית נדרשה לביצוע חיזוי רעש תחבורה לקביעת רמת ההנחתה הנדרשת ליח' מלונאות ושטחי ציבור והתייחסות למערכות אלקטרומכניות בתכנית וסביבתה על מנת לבחון האם ישנן הגבלות. עם אישור הנספח האקוסטי יוטמעו הנחיות בהוראות התכנית

משתתפים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אורנה ברביבאי, מיטל להבי

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:
ממזרח: שדרות ירושלים
ממערב: רח' אייזיק חריף
מצפון: רח' סהרון
מדרום: רח' זלמן מייזל

כתובת: אפלטון 28, 28א, אייזיק חריף 21ג, 21א, 10, 23, 15, 19, 23ב, 21ה, 25, 21ב, 21, 17, 23א, 21ד, 23ג, מייזל זלמן 1א, 1, 3, סהרון 7, סהרון 3, סהרון 9, סהרון 3א, קרוא ברוך 22ב, 22א, 24א, שד' ירושלים 214ג, 214ב, 212א, 210ב, 208ב, 212ב, 210א, 206ב, 208, 206א, 216א, 208א, 204א, 210, 204, 214א, 218, 206, רחוב 403 יפו: 3-1, 5, 6, 10-8, 14-12, רחוב 3408: 1, 2, 2א', רחוב 3407: 2, 4, 4א', 5, 5א'-ג', 5ו', רחוב 3404: 1א', 1ב', 2, 2א', 2ב', 3, 3א', 4, 4א', 5, 5א', 6, 7, 8א'-ד', 12-9, 12א'-ד', 14א'-ג', 15, 15א'-ג', 19, 21א', 21ב'.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6999	מוסדר	חלק	5-4, 8-7, 11-10, 57-13, 61-59, 82-74, 87, 89-90, 93-92, 97, 103, 105, 107, 113-111, 119, 121, 167	126, 128, 132, 134
7000	מוסדר	חלק	148, 150, 166, 251	139, 142, 195-194
7050	מוסדר	חלק	137	139
7075	מוסדר	חלק	77	

שטח התכנית: 116.994 ד'

צוות התכנון:

אדריכלות	נועם פרחי, פרחי צפריר אדריכלים
יזם	רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב יפו
ניהול הפרויקט	ברכת קלימשטיין לוי, חושן ניהול פרויקטים
מתכנן נוף	נועה ברוט, ברמן ברוט
תנועה	רן זילברשטיין, לוי שטארק
סביבה	רון לשם
אגרונום	עידו שלום, גיאוטבע יעוץ ותכנון סביבתי
מודד	אבראהים טאטור
שמאי	צח קוזניצקי

בעלות: מדינת ישראל, עיריית תל אביב-יפו, רשות הפיתוח, פרטיים

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון ברובו מתאפיין בהיותו סגור ותחום ובו בניה צמודת קרקע לא מוסדרת ותשתיות לקויות.
המרחב הציבורי : את מרחב הפרדס חוצה רחוב 3404 המהווה את השלד של המרחב הציבורי, ומאפשר מעבר ציבורי בהליכה וברכב ונגישות למרחבים שבצדדיו. במרכזו גינה ציבורית מתפקדת. יתרת השטח נגיש בדרכים ושבילים לא מוסדרים, רובם באחזקה פרטית ובנגישות מוגבלת מאד לציבור. חלק מהרחובות ההיקפיים הגובלים במרחב מסתיימים ללא מוצא ולא מחוברים לרשת העירונית, כגון רחובות אייזיק חריף, זלמן מייזל וברוך קרוא. בחלק הדרומי של מרחב התכנון שטח פתוח ציבורי רחב הכולל מגרשי ספורט.
בינוי : הבינוי במרחב התכנון מורכב ממספר מועט של מבנים היסטוריים, ביניהם בתי באר, שהורחבו במהלך השנים באופן בלתי מוסדר, בבניה קבועה וארעית. מרבית המבנים משמשים למגורים, וחלקם לעסקים כגון מוסכים, משתלות וכו'. ברחוב שדרות ירושלים פועלת תחנת דלק. בדפנות הדרומית והמערבית, לאורך רחובות אייזיק חריף וזלמן מייזל, פועלים מבני ציבור מוסדרים ומתפקדים הכוללים בית כנסת, גני ילדים, מעונות יום ומתנ"ס.

חלקה 3 : בחלקו הצפון מזרחי של המרחב, חלקה מס' 3 ובה מוקמים בימים אלו שני מגדלי מגורים בני 15 קומות וקומה טכנית ובהם 123 יח"ד. הגישה הנוכחית אל החלקה מתוכננת להתבצע בזיקת הנאה מרח' סהרון מצפון, דרך חלקה 97.
תשתיות : בלב מרחב התכנון, הסובל מהצפות, פתח ניקוז גדול וממנו מובל תת קרקעי משמעותי המהווה חלק ממערכת הניקוז העירוני. בחלק הצפוני של המרחב פועלת תחנת שאיבה לביוב. התחנה מיושנת ולא צפויה לעמוד בשירות הנדרש לשכונה החדשה, ויהיה צורך להחליפה. מעבר לכך, יתר התשתיות הנן מיושנות, חלקן ארעיות ומתפקדות בצורה לקויה.
תחבורה : ברחוב שדרות ירושלים, בדופן המזרחית של המרחב, ממוקמת תחנת הקו האדום "מחרוזת". כל מרחב התכנון נמצא בתחום 500 מ' בקו אווירי מהתחנה. בנוסף, קווי אוטובוס רבים עוברים בשדרות ירושלים, וכן ברח' יפת הסמוך למרחב ממערב.
עצים בוגרים : במרחב התכנון קיימים עצים בוגרים רבים.

מדיניות קיימת:

תוכנית המתאר תא/5000 (2016)
נספח אזורי ייעוד : אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק 4
נספח עיצוב עירוני : עד 8 קומות.
נספח מתחמי תכנון : אזור 704 א' – מתחם להתחדשות עירונית. תוספת רח"ק 1. סה"כ רח"ק ממוצע 5.
תוספת מדרגת גובה : עד 15 קומות. התכנית מטמיעה הקלה במספר הקומות עד 19 קומות.
חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 704 א' כתנאי להגשת תוכנית מפורטת. תוכנית מדיניות אושרה ב-2017.

תוכנית מדיניות שיכוני דרום יפו (2017)
כלי ההתחדשות המוצע בפרדס דכה הנו "פינוי ובינוי". מוצעת "בניה חדשה וגבוהה בפרדס דכה". הגובה המוצע : 8-25 קומות.
עקרונות תכנון נוספים מתוך המסמך המדיניות :

- קישוריות להולכי רגל בכיוון מזרח ומערב, בדגש על קישוריות אל הרכבת הקלה ואל הים.
- דגש לתכנון מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים כך שתיווצר שדרה ירוקה ומקשרת בין מבני הציבור.
- תכנון חדש למערך התחבורה, אשר יקשר בין הרחובות הקיימים ויצור מערך מתפקד של תנועה במרחב.
- חזית מסחרית ברח' סהרון.
- תקן חניה מופחת.
- תמהיל דירות מגוון.
- יצירת המשך לרח' אייזיק חריף דרך פרדס דכה.

התכנית המוצעת עומדת בעקרונות המדיניות.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/2631 יפו – סהר (פרדס דכה). אושרה 10/08/1998

- יעוד קיים: מגורים ב', מגורים מיוחד, אזור מסחרי, מגרש מיוחד (תחנת דלק), שטח פרטי פתוח, שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים (מאושרת, מוצעת, משולבת), שבילים, שטח לספורט
- שטח התכנון: כ-123 ד'. תחום התוכנית התקפה רחב במעט מתחום התוכנית המוצעת.
- 668 יח"ד
- 46.852 ד' סחיר (כולל שפ"פ)
- 72,000 מ"ר בנוי ברוטו על קרקעי במגרשים הסחירים. רח"ק 1.54.
- 4-13 קומות (עד 19 קומות באישור הוועדה).
- שימושים מותרים: באזורי המגורים: מגורים בלבד. באזור מסחרי: מסחר ומשרדים. במגרש מיוחד: תחנת דלק ומסחר או מגורים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

א. התחדשות של מרחב התכנון במתווה של פינוי ובינוי, בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 ולמדיניות שיכוני דרום יפו.

ב. פינוי והריסת הבניה הלא מוסדרת במרחב, למעט בתי באר שהוגדרו לשימור, והקמת שכונה חדשה בת 1,923 יח"ד ו-15,000 מ"ר למסחר ולתעסוקה. המבנים החדשים ישלבו בניה מרקמית בת 9 קומות לכל היותר, ו-12 מגדלים בני 19 קומות לכל היותר.

ג. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

ד. הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים בסך של כ-20 ד', ובנוסף כ-1.5 ד' שפ"פ בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה וכ-5.5 ד' שטחים סחירים בזיקת הנאה לציבור. סה"כ כ-27.1 ד' פתוחים לרווחת הציבור, שיפותחו כמרחב רציף והמשכי המקושר למארג הרחובות בשכונה ובסביבה, תוך שמירה על מקבצי עצים בוגרים קיימים.

ה. הקצאת כ-23.5 ד' למבנים ומוסדות ציבור, המהווים תוספת של 1.5 ד' ביחס למצב המאושר, חלקם קיימים ומתפקדים וחלקם חדשים לטובת התושבים הקיימים והחדשים בשכונה.

ו. קביעת מערך דרכים חדש מוטה הולכי רגל ואופניים.

ז. קביעת חזיתות מסחריות לאורך שדרות ירושלים ורח' סהרון, וכן בחלק מהרחובות הפנימיים בשכונה.

ח. קביעת זכויות בניה בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

ט. קביעת הוראות כלליות לנושא בינוי, פיתוח, מרתפים, ניהול נגר, זיקות הנאה, תנאים בהליך הרישוי לרבות תוכניות עיצוב אדריכלי, איכות הסביבה, תנועה וחניה ועוד.

י. קביעת גודל דירה ממוצע ותמהיל יחידות דיור.

פירוט יעדים/שימושים מוצעים:

ייעוד	שימושים
מגורים	שימוש ראשי: מגורים, דיוריות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מהדירה שימוש משני: מסחר
מגורים ותעסוקה	שימוש ראשי: מגורים, דיוריות, משרדים שימוש משני: מסחר
מבנים ומוסדות ציבור	כל השימושים המותרים על פי חוק, בתיאום עם עיריית תל אביב-יפו

זכויות בניה:

- <u>שטחי בניה ברוטו מעל הקרקע במגרשים הסחירים</u>: 236,608 מ"ר לפי חישוב רח"ק 5 X 47.339 ד' סחיר. מתוכם:
  - כ-15,000 מ"ר ברוטו על קרקעי למסחר ולתעסוקה.
  - בחלקה 3 (כיום בבניה): 15,764 מ"ר ברוטו למגורים, 123 יח"ד.
  - מחוץ לחלקה 3: כ-220,844 מ"ר ברוטו לבניה חדשה, 1,800 יח"ד. כ-114.4 מ"ר ברוטו ליח"ד כולל שטחים משותפים. מתוכם 80 מ"ר עיקרי, 12 מ"ר ממ"ד (סה"כ 92 מ"ר "פלדלת") ו-כ-22.4 מ"ר שטחים משותפים ליח"ד בממוצע ליח"ד.
- <u>שטחי בניה ברוטו בתת הקרקע</u>: 194,539 מ"ר לפי חישוב 85% משטח המגרש X 5 קומות בתחום התוכנית למעט חלקה 3. מתוכם:
  - תותר המרת שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים למסחר / שטחים עיקריים נלווים למגורים כגון מועדוני דיירים וכו' בתת הקרקע בלבד בהיקף שלא יעלה על 25% משטח המגרש (כמחצית התכסית הבנויה).
  - שטחי שירות בתת הקרקע מיועדים לכלל השימושים במגרש.

ייעוד	שימוש	שטח עיקרי			שטחי שירות	
		מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	מעל הקרקע (1)	מתחת לקרקע (2)

		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים (ללא חלקה 3) 39.047 ד'	מגורים	133,520	338.8%	-	-	133,520	58,700	44.0%		
	מסחר	3,130	7.9%	-	-	3,130	1,030	32.9%		
מגורים (חלקה 3) 3.139 ד'	מגורים	11,377	358.3%	-	-	11,377	4,387	38.6%		
מגורים ותעסוקה 4.756 ד'	מגורים	10,480	220.4%	-	-	10,480	3,144	30.0%		
	מסחר	750	15.8%	-	-	750	250	33.3%		
	תעסוקה	7,380	155.2%	-	-	7,380	2,460	33.3%		

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד : 1,923
צפיפות : 40.6 יח"ד / ד' נטו בממוצע
שטח ממוצע ליח"ד : 80 מ"ר עיקרי + ממ"ד

נתונים נפחיים :
מספר קומות : מ : 9 עד : 19 (כולל הקלה בקומות מ 8 קומות ל 9, ומ 15 קומות ל 19)
גובה : 71.5 מ' למגדלי המגורים, 84.0 מ' למגדל מעורב שימושים
תכסית : עד 65%
קווי בניין : 2 מ' כלפי הרחובות

מרחב ציבורי ותחבורה :

- מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחנת מחרוזת של הקו האדום בשדרות ירושלים ממזרח, וקווי אוטובוס רבים ברח' יפת במערב. בהתאם, עיקר שלד הרחובות במרחב מורכב מרחובות להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד, כאשר התנועה המנועית צומצמה למינימום ההכרחי לטובת תפקוד התוכנית.
- התכנון שם דגש על יצירת חיבורים בכיוון מזרח ומערב, לטובת שיפור הקישוריות בין הפרדס מזרחה אל תוואי הרכבת הקלה בשדרות ירושלים, ובין הפרדס מערבה אל רחוב אייזיק חריף ומשם הלאה אל רחוב יפת והים. התוכנית גם מוסיפה חיבור צפון – דרום ראשי שקושר את רחוב סהרון בצפון אל רחוב זלמן מייזל בדרום. בנוסף, התוכנית מאפשרת את המשך רחוב אייזיק חריף צפונה אל רחוב סהרון, ובכך מוסיפה חיבור נוסף בכיוון צפון דרום, שהיום חסר מאד. חיבורים משמעותיים אלו מצטרפים אל הרשת העירונית ומשלימים אותה, והופכים את הפרדס ממתחם סגור לחלק מהרקמה העירונית.
- מארג הרחובות והשבילים יוצא מרחב רווי באפשרויות הליכה אטרקטיביות ומגוונות, המעודד הליכה ורכיבה על אופניים. התוכנית כוללת הוראות להצללת המרחב הציבורי, הקפדה על רוחב מדרכות, חזיתות מסחריות וקווי בניין מחייבים יבטיחו דופן ברורה ופעילה, יעשירו את הפעילות במרחב הציבורי ויסייעו לתחושת הביטחון.

<u>חוות דעת תחבורתית :</u>
השלד הראשי :
שדרות ירושלים - ציר מרכזי בעיר והינו דרך עירונית ראשית. השדרות כוללות את תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה, עם תחנת "מחרוזת" הסמוכה למתחם.
השלד המשני :
רחוב סהרון - רחוב מקומי בגבול הצפוני של המתחם. מתוכננת בו חזית מסחרית.
רחוב אייזיק חריף -
רחוב בגבול המערבי של המתחם. מתוכנן המשכו צפונה לחיבור עם רחוב סהרון.
רחוב זלמן מייזל- רחוב בגבול הדרומי של המתחם.
מערכת תחבורה ציבורית :
-קו הרכבת הקלה האדום עובר בשדרות ירושלים, עם תחנת "מחרוזת" בסמוך למתחם.
-קווי אוטובוס רבים עוברים ברחוב יפת הסמוך ממערב למתחם.
- תחנת הרכבת הכבדה וולפסון מספקת שירות חלקי למתחם.
מערכת שבילי אופניים :
התכנית שמה דגש על יצירת מרחב המעודד הליכה ורכיבה על אופניים, עם מארג רחובות ושבילים המאפשר תנועה נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים.

התכנית מתממשקת עם התוכנית האסטרטגית לאופניים לשנת 2025 ע"י חיבור רשת השבילים לשבילים הבאים מתוך הרשת:
-שביל ראשי בשדרות ירושלים.
-שביל ראשי ברחוב יפת.
- שבילים משניים ברחובות סהרון והולצברג.
תנועת הולכי רגל:
התכנית שמה דגש מיוחד על יצירת מערך הליכה רציף, נגיש ובטוח להולכי רגל, תוך מתן עדיפות לתנועה הרגלית במרחב. במרכז המערך עומד ציר מזרח-מערב ראשי המקשר בין תחנת הרכבת הקלה "מחרוזת" בשדרות ירושלים לכיוון הים, וציר צפון-דרום מרכזי המחבר בין רחוב סהרון לרחוב זלמן מייזל. לאורך צירים אלו ובכל רחובות הפרויקט תוכננו מדרכות רחבות ונגישות. המרחב מועשר ברשת צפופה של מעברים להולכי רגל בין המבנים ושבילים ייעודיים בשטחים הפתוחים, היוצרים חיבורים ישירים למוקדי העניין ולמבני הציבור. בטיחות והנוחות של הולכי הרגל מובטחת באמצעות מעברי חצייה מוגבהים בצמתים מרכזיים, תאורה ייעודית, וריהוט רחוב המאפשר מנוחה לאורך הדרך. מערך זה משתלב ומתחבר למערכת הרחובות הקיימת בסביבה ומייצר המשכיות של תנועת הולכי הרגל אל השכונות הסמוכות, תחנת הרכבת הקלה, ומוקדי המסחר והתעסוקה באזור.
חנייה ברחובות:
התכנית מצמצמת את התנועה המנועית למינימום ההכרחי. חניה ברחובות תתאפשר ברחובות המקומיים, אך תוך צמצום מספר מקומות החניה לטובת הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.
מיתון תנועה:
במסגרת התכנון התחבורתי ברחוב, תיושם מדיניות מיתון תנועה מקיפה שמטרתה להגביר את בטיחות כלל משתמשי הדרך ולשפר את איכות החיים במרחב העירוני. מדיניות זו תכלול מגוון אמצעים פיזיים ותכנוניים, ובהם: הצרת נתיבי הנסיעה לרוחב מרבי של 3.0 מטרים, התקנת פסי האטה במרווחים מתאימים הגבלת מהירות הנסיעה ל-30 קמ"ש. אמצעים אלו, בשילוב עם הרחבת המדרכות והסדרת מעברי חצייה מוגבהים, יתרמו ליצירת סביבת רחוב בטוחה ונעימה יותר להולכי הרגל ולרוכבי האופניים אשר מפורטות במסמך זה תחת הפרק המתאים, תוך מתן מענה הולם לתנועת כלי הרכב.

תקן חנייה:
התוכנית מציעה תקן חניה מופחת בהתאם למדיניות העירונית (רובע 7):

- מגורים: 0.8 מקום חניה ליח"ד כתקן מקסימלי לפי מדיניות רובע 7.
- תקן החניה למסחר הינו "0".
- תקן החניה לתעסוקה הינו 350 :1 כתקן מקסימלי.

רכב תפעולי:
חניות רכבים תפעוליים יוקצו לפי היקף נדרש של חניה תפעולית בהתאם לנוהל מנהל התכנון במשרד האוצר שאושר ב 4.7.16 הנחיות מקצועיות עבור תקנות החנייה 2016.
דגשים:
1. התכנית שמה דגש על יצירת חיבורים בכיוון מזרח-מערב לשיפור הקישוריות בין הפרדס לתחנת הרכבת הקלה ולכיוון הים.
2. מוצע חיבור צפון-דרום ראשי המקשר את רחוב סהרון בצפון עם רחוב זלמן מייזל בדרום.
3. התכנית מאפשרת את המשך רחוב אייזיק חריף צפונה אל רחוב סהרון, מוסיפה חיבור נוסף בכיוון צפון-דרום.
4. מארג הרחובות והשבילים יוצר מרחב עם אפשרויות הליכה מגוונות ואטרקטיביות.
5. התכנית כוללת הוראות להצללת המרחב הציבורי, הקפדה על רוחב מדרכות, וחזיתות מסחריות שיעשירו את הפעילות במרחב הציבורי.

<u>בינוי ועיצוב:</u>

- התוכנית כוללת מגרש מעורב שימושים (מגורים ותעסוקה) בצומת שדרות ירושלים ורחוב סהרון, בסמוך לתחנת הרכבת הקלה, בהתאם לעקרונות פיתוח מוטה תחבורה ציבורית.
- הבינוי בתוכנית מורכב מבינוי מרקמי ברובו, 9 קומות ברוטו לכל היותר: קומת קרקע + 7 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגה. בבינוי משולבים 12 מגדלים בני 19 קומות, מתוכם שניים בחלקה 3 ומגדל מעורב שימושים אחד. בכך התוכנית מאפשרת מגוון של סוגי מגורים שיתאימו למגוון אוכלוסיות.

- הבינוי מתאפיין בתכסיות גבוהות ובמרווח קדמי מצומצם, לטובת מימוש נפחי הבניה הנדרשים לישימות הכלכלית של התוכנית תוך שמירה על בינוי מרקמי ברובו, ותוך זיקה לתכנון היפואי ההיסטורי.
- בתוכנית משולבים שלושה בתי באר היסטוריים לשימור, הכוללים שרידים של מבני המשאבות ובריכות האיגום.
- התוכנית כוללת הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור בהתאם למדיניות היחידה האסטרטגית בעירייה, ומספקת פתרונות לצרכי הציבור של הקהילה הקיימת והאוכלוסייה החדשה.

בית באר 3
שדרות ירושלים
חלקה 3
(בבניה)
בית באר 1
סדיון
אייזיק חריף
שמחה הולצברג
ת. שאיבה
לביוב
פתח ניקוז
בית באר 2
בית כנסת
מרכז קהילתי
בני ברית

מבט ממערב

עצים בוגרים:

- במרחב התכנון עצים בוגרים רבים ובעלי ערך. התכנון שם דגש על שימור עצים רבים ככל הניתן תוך קביעת הבינוי הנדרש להתחדשות המרחב.

תשתיות:

- התוכנית שומרת על מתקן הניקוז בלב הפרדס והמובל התת קרקעי המנקז אותו לכיוון צפון מערב. מעבר לכך, יתר תשתיות הניקוז יוחלפו בתשתית תת קרקעית מוסדרת.
- התוכנית מציעה החלפה של תחנת השאיבה לביוב הקיימת בתחנה חדשה שתמוקם בסמוך לתחנה הקיימת, בחלקו הצפון מערבי של הפרדס. התחנה תוקם מחדש והציוד בה יוחלף כך שהתחנה תוכל לספק שירות טוב ותקין לבינוי החדש. יתר תשתיות הביוב הרעועות יוחלפו.

התייחסות לסביבה:

- שטח התוכנית נשען על תחום התוכנית המאושרת תא/2631 יפו – סהר (פרדס דכה)
- התוכנית נשענת על שלד הרחובות הקיים בפרדס, וכן כוללת מספר מתחמי מימוש הנשענים על המבנה הקיים של הקבוצות בקרקע. כל זאת, לטובת ישימות התוכנית ומימושה בשלבים באופן בלתי תלוי במבנה האחזקות ככל הניתן.

איכות סביבה:

- במרחב התכנון קיימת תחנת דלק. התוכנית מציעה פינוי של התחנה וביטול מגבלות הבניה הקיימות תוך קביעת תנאים בהליך הרישוי להבטחת טיפול נאות בזיהומים אפשריים.

<u>חוו"ד סביבתית:</u>
זיהום קרקע:
התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה.
הוגש סקר היסטורי ותכנית דיגומים לאישורו.
יידרש לפעול עפ"י האישור שיינתן והנחיותיהם לשלבים השונים של התכנון.
תחנת דלק:
כחלק מקידום התכנית תחנת הדלק הקיימת בתחום הקו הכחול מיועדת לפינוי ופירוק התשתיות.
לצורך כך נדרש להטמיע בתקנון התכנית סעיפים כתנאי להיתר הריסה ותנאים להיתר בנייה ולפעול עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה : מסמך ריכוז הנחיות מקצועיות להשבתה של אתר החשוד בזיהום קרקע" מיום 7.9.2020.
בכל מקרה, לא יותרו עבודות בשטח טרם קבלת NFA מהמשרד להגנת הסביבה.

תחנת שאיבה:
בשל מיקום התחנה בשטח התכנית עפ"י תקנות המים יש לשמור על רדיוס בינוי של 50 מ' משטח התחנה לשימושים רגישים כמגורים ומבני ציבור על מנת להימנע ממטרדים לשימושים אלו.
אסבסט:
נערך סקר אסבסט חלקי ונמצאו ממצאים בשטח התכנית.
לשלב היתר הבנייה יושלם סקר מקיף לכל המבנים שבשטח התכנית
אקוסטיקה:
לצורך קידום התכנית נדרש ביצוע חיזוי רעש תחבורה ורעש ורעידות מהרק"ל להבנת ההשפעות על התכנון המקודם כמו גם בחינת השפעת המערכות האלקטרו מכניות אשר יתוכננו במבנים הנמוכים/מרקמיים ביחס לבינוי הגבוה.
עם השלמת וקבלת המסמכים יוטמעו המסקנות בתקנון ובנספח הסביבתי.

פרוגרמה לשטחי ציבור (היח' האסטרטגית):
מאפייני האוכלוסייה הוערכו לפי ממוצע בין א"ס 734, 735, 736 (צהלון ושיכוני חסכון, נווה גולן ויפו ג', בהתאמה) מתוך הנחה כי מגמות הגידול הקיימות ימשיכו והאזור צפוי להתאכלס במשפחות צעירות, ובאוכלוסייה ערבית ודתית שמאופיינת במשקי בית גדולים יחסית.

1. הנחות הבסיס:
   1. משק בית ממוצע– **2.9**, כ-5,570 תושבים.
   2. גודל שנתון ממוצע לגילאי 6-19 (1.7%), כל שנתון יעמוד על כ-92 ילדים.

שטחי ציבור נדרשים:

1. עבור סך יחידות הדיור במצב המוצע נדרשים:

	שטח למבני ציבור	שטחים פתוחים
כלל השטחים	26 ד' קרקע	27.8 ד'
סף הבית		16.7 ד'
תוספת	4.9 ד'	8 ד' *בהתייחס לשטחי סף הבית בלבד, לא נדרשת תוספת

2. פירוט השימושים הנדרשים נורמטיבית:

שירות	מס' כיתות
כיתות עבור מעונות יום	6.9
כיתות עבור גני ילדים	9.2
כיתות בית ספר יסודי	18.4
כיתות בית ספר על יסודי	18.4
מרפאה שכונתית	1
בי"כ	3
מוסדות נוספים	מתחת לסף

	שב"צ	שצ"פ
דרישת פרוגרמה	26	16.7 (סף הבית בלבד)
מוצע בתכנית	23.47	20
פער	-2.53	+3.3

		(בהתייחס לסף הבית בלבד)

היקף השב"צ בתכנית המוצעת אינה עומדת בדרישות ההקצאה כפי שעולות בחוות הדעת.
אי ההתאמה בין המצב הנדרש בפרוגרמה לבין המצב המוצע בתכנית נובע מנסיבות מיוחדות ומחריגותה של התכנית במספר תחומים:
- מרחב פרדס דכה מאופיין ברובו בבנייה שאינה מוסדרת וכולל כ 200 בתי אב שחיים ללא תשתית וללא מעמד תכנוני מסודר.
- הבינוי הלא מוסדר בפרדס מונע מימוש בפועל של שטחים ציבורים מאושרים כולל דרכים, שצ"פ ומבני ציבור באופן זה נפגעים הן התושבים בתחום התכנית והן תושבי השכונה מזה שנים מתשתיות מטרדיות, מרשת דרכים קטועה, וממחסור בשטחי ציבור.
- התמשכות המצב הנוכחי אינה מטיבה ועלולה להרע את המצב הן בתחומי התכנית והן לסביבתה.
- מאחר ומרבית השטח אינו מוסדר, תכנית זו אינה תכנית נורמטיבית להתחדשות עירונית. על מנת לייצר תכנית שהינה בעלת אופק מימוש, נדרש לקחת בחשבון את התנאים המיוחדים הנגזרים מהצרכים ומשמעויות ההתארגנות של בתי האב הקיימים.
לאור סיבות חריגות אלו, היחידה האסטרטגית ממליצה לאשר את ההקצאות המוצעות על אף הפערים, מתוך הבנה שהתכנית המוצעת תביא להסדרת המרחב, לשימוש מיטבי בפוטנציאל שטחי הציבור ומיצוי פוטנציאל השטחים הסחירים.
לפיכך, לעניין שטחי הציבור ובהתייחס לטעמים המיוחדים הנ"ל, מומלץ לאשר את התכנית בהתאם לפרוגרמה המוצעת ובהתאם לסעיף 4.1.1 (ד) (2) ((ח)) בהוראות תכנית המתאר.

התייעצות עם הציבור:

מתווה התייעצות עם הציבור אושר בתת ועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 16.07.24.
לאורך התקדמות התכנון התקיימו פגישות רבות עם ועד הפרדס בהן הוצג התכנון ונידון עם הועד. בתאריך 08/10/2024 התקיימה פגישת יידוע פתוחה לכלל הציבור במרכז בני ברית יפו ג'. להלן סיכום המפגש באמצעות היועץ החברתי שמלווה את התכנית:
השתתפו במפגש: נציגי העירייה, עורכי התכנית, יועץ חברתי, תושבי פרדס דכה: כ-40 משתתפים, ביניהם נציגי ועד השכונה, בעלי עסקים מקומיים ואזרחים מעורבים.
מהלך המפגש:
מנכ"ל המשלמה ליפו הציג את תפיסת העירייה לפיתוח אזור דרום יפו, חשיבות התוכנית לעתיד האזור ואת העשייה למען התושבים.
מנהל אגף נכסי העירייה הדגיש את החשיבות של שיתוף הציבור בתהליך התחדשות פרדס דכה, התהליך הארוך שהביא ליום הזה ורצון העירייה לעשות כל מה שאפשר כדי להטיב עם תושבי הפרדס.
מנהל מנהלת הפרדסים הציג את כל שלבי תהליך שיתוף הוועד בתהליכי התכנון, מאז הקמת המנהלת.
כמו כן, הוצגו פעולות שהעירייה קידמה בכדי לקדם את הפרויקט כגון:

1. מועצת העיר הכריזה על הפרדס כמתחם להתחדשות עירונית.

2. במסגרת חוק ההסדרים הקודם ניתן פטור מהיטל השבחה בגין התכנית וזאת בכדי לעודד את קידומו והגדלת הכדאיות הכלכלית.

במסגרת שיתוף הפעולה ההדוק עם וועד הפרדס והחלטות המשותפות שהתקבלו למען התושבים, הוצג והודגש חלון הזמן הנוכחי להכנסת התכנית לדיון להפקדה עד סוף השנה וזאת לעמוד בשינוי החקיקה לקבלת הקלות הנדרשות לתוספת קומות.

מתכנן מצוות תכנון דרום יפו בעירייה האמון על התוכנית הציג את הרקע לתכנית, את המטרות ואת המסגרת התכנונית הכללית, עם שלבי התוכנית הלו"ז הצפוי עד האישור להוצאת היתר והתחלת בנייה.

אדריכל התכנית מטעם רשות מקרקעי ישראל, הציג את התכנית.

שאלות, הערות והתייחסויות: התושבים הביעו עניין רב בתכנית והעלו מגוון רחב של שאלות והערות:

- פרטי התכנון: התושבים ביקשו פירוט נוסף לגבי גובה הבניינים, מספר יחידות הדיור, חלוקת השטחים הציבוריים והמסחריים, ומיקום מבני ציבור.

- הקשר למורשת: הועלתה הדאגה לשמירה על אופייה הייחודי של השכונה והקשר שלה למורשת החקלאית של פרדס דכה. התושבים ביקשו לשלב אלמנטים היסטוריים בעיצוב הנוף והמבנים החדשים.
- תשתיות ותחבורה: התושבים התעניינו בתכנון הכבישים, החניונים, התחבורה הציבורית והנגישות לאזורים השונים בשכונה.
- שטחים פתוחים ונוף: הועלתה חשיבות השמירה על השטחים הפתוחים הקיימים, פיתוח גנים ציבוריים חדשים ושיפור הנוף.
- מסחר ושירותים: התושבים ביקשו להבין את השיקולים שעמדו בבסיס תכנון אזורי המסחר והשירותים, והאם יינתנו עדיפות לעסקים מקומיים.
- דת ומסורת: הועלתה שאלה לגבי התייחסות לתכנון מבני דת בשכונה.
- תהליך קבלת ההחלטות: התושבים ביקשו לקבל מידע נוסף על שלבי התכנית הבאים, על האופן שבו התגובות שלהם ישולבו בתכנון הסופי, ועל לוחות הזמנים הצפויים.
- עלה נושא הקשר והסיכום מול רשות מקרקעי ישראל השותפה במתחם בפרדס ובעלים של קרקעות רבים, כאשר ביצוע התוכנית דורש את הסמכתה תוך שמירה על הכדאיות הכלכלית.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	154%	500%
	מ"ר	72,000	236,608
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות	13,4	19,9
	מטר		71.50 למגדלי מגורים, 84.0 למגדל מעורב שימושים
תכסית			עד 65%
מקומות חניה			1:0.8 למגורים

התאמה לתמ"א 4/35

תמ"א 35 דורשת שתפרוסת השטחים למגורים בתחום התכנית תהיה מינ' 50%
עוד קובעת התמ"א שמוסד התכנון יהיה רשאי לאשר גמישות ולאשר תכנית הכוללת שטח קרקע למגורים עד 40%.
תכנית פרדס דכה מאופיינת בשטחי ציבור רבים במצב המאושר. חלק גדול מהשטחים הציבוריים הקיימים כיום הינם תפוסים והתכנית כוללת אותם כדי לאפשר מנגנון פינויים והשמשתם עבור כלל השכונה.
בשטח התכנית המוצעת כלל שטח המגרשים למגורים: מגורים, מגורים ותעסוקה ושפ"פ מהווים 40.1%.
התכנית הינה תכנית צפופה מאוד, מקודמת ברח"ק מקס' ונמצאת בשכונה המצטופפת בפרויקטים רבים להתחדשות.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית	שם התכנית	גורם הגורם	עורך התכנית
507-1159771	תא/מק/4781 פרדס דכה	הועדה המקומית	זרחי צפריר אדריכלים

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 הרשות
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית

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

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית להתחדשות עירונית בסרחב פרדס דכה בשכונת יפו ג' ביפו. במסגרת התכנית מוצעות 1923 יחיד, שטחי תעסוקה לאורך שדרות ירושלים ומסחר מלווה רחוב. התכנית קובעת מבנים ואלמנטים היסטוריים לשימור, וקובעת מגרשים לשטחי ציבור.	62א (ג)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן 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	תוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת התוראות בתוכנית המוצעת
תוראות מיוחדות	תוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות תוראות לשטח התוכנית בטבלת תוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	704א' יפו ג' יפו ד'	ס.5.4, 704א'- מתחם התחדשות עירונית -סעיף 5.3.2 עורך במסמך מדיניות. מסמך המדיניות יתייחס לחיבטים הבאים: 1. בחינת התאים ומתחמים לתוכנית פינוי-בינוי.	+ + קיים מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו

			2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב מתחמי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבחיקף השכונות. ר-71 שדרות ירושלים הוראות לעיצוב רחובות	תא/9080- מיום 6.9.2017 + לא נדרש מסמך מדיניות עבור חריגות כמכלול שכן קיים מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו שמתייחס לביצוי לאורך הרחוב. כמו כן, קיים תכנון מפורט (שבוצע) לקו האדום שמתייחס לחתך הרחוב.
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפוריטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מתחם הונחדשות עירונית	**שימוש המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** תשריט יעודי קרקע, אזור מגורים בבניה עירונית **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם להתחדשות עירונית	סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית: 5.3.2 (א) (ב) נוסף מדיניות 5.3.2 (ג) עליה בדרגת גובה אחת מנספח עיצוב עירוני ו 1 רחייק נוסף. 5.3.2 (ד) ניוד זכויות בין מגרשים (רחייק מצוצ)	+ קיים מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו תא/9080 + התכנית קובעת 1 רחייק נוסף (עד 5 רחייק) התכנית קובעת עלייה בדרגת גובה מנספח העיצוב העירוני עד 15 קומות תכנית זו מטמיעה הקלות בהתאם לחוק התכנון והבנייה מ- 15 ל- 19 קומות +
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	704- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית - ציר מעורב (שדרות ירושלים)	3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית מקבץ שימושים ראשי: מגורים 3.4.2 ציר מעורב 3.1.1 (ו) שימושים כלליים בתואם להגדרות למקבצי שימושים	+ מגורים מבנים ומוסדות ציבור שטח ציבורי פתוח שטח פרטי פתוח דרך מאושרת דרך מוצעת מגורים ותעסוקה
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היישוב. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	704א'- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבנית עירונית - ציר מעורב (שדרות ירושלים)	3.2.4.ס (אן)-שימושים: מגורים ס. 3.4.2 ציר מעורב (אם שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 סעיף 3.2.1(א)(1)(ב)(3)	+ + לא יקבעו שימושי מגורים בקומת הקרקע בדומן שדי ירושלים + מעל 100 יח"ד- קיימת חובת יחי האסטרטגית
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח), 3.2.4 (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	704א'- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבנית עירונית ציר מעורב	3.2.4. (אן)(3) בנינים המסוקמים על דרך ערקית רב-עירונית שיטוש למשרדים בקומת הקרקע (4) שימושים נוספים מסחר 1 בקומת הקרקע עד 25% ס.3.1.1 (ו): שימושים כללים	+ + + התכנית קובעת מגרשים ביישוב שציע השביע

	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי	704א'- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבנית עירונית	3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים 3.1.3קביעת תוספת שטחי בנייה עד הרחיק המירבי סעיף 3.1.3 א' הקצאת שטחי ציבור סעיף 3.1.3 ב' סעיף 3.1.3 ג' תרומה משמעותית למרחב הציבורי, יצירת תועלות חברתיות כגון תמהיל מגוון, שימור 3.2.4 (ג) (2) צפיפות מינימלית 18 יחיד לד' נטו 3.2.4 (ב) רחיק בסיסי 2.5 רחיק מירבי 4	+ + + + + צפיפות 40 יחיד לדונם נטו +
	קביעת שטחי בנייה הערלים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה השלים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי באזורים	ס. 3.1.4(ב) התחדשות עירונית 5.3.2 (ג) תוספת רחיק 1 מעל הרחיק המירבי במתחם התחדשות עירונית (ד) רחיק ממוצע ס. 3.1.4 (ה) ; שטחי בנייה עבור מרפסות לגגורים ס. 3.1.4 (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים עד 1 רחיק נוסף מעבר לרחיק המירבי לטובת מצללות או סככות צל	+ רחיק מירבי 4 +1 במתחם התחדשות עירונית + + +
	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ס.3.1.5 (א)	+ לפי עז. במגרשים בהם קיימים מבנים לשימור זכויות הבניה במרתפים יהיו עד 50% מהרחיק מעל הקרקע
	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	**מרקם בני לשימור:** על פי נספח העיצוב העירוני **מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת **אתר עתיקות:** על פי נספח העתיקות	4.3.1(א) הועדה תחליט על הפקדת תכנית שבתחומה מצוי מבנים שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית מאושרת או בתכנית המוצעת רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור העירונית. (ב)(ג)(ד) (ה)	בתחום התכנית בתי באר שהתכנית קובעת לשימור. השימור המוצע אושר בועדת שימור בתאריך 11.09.24 + + + + קיים תיק תיעוד מתחמי
	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר הבנייה נקודתית חריגת לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	704א' יפו ג', יפו ד' - נספח עיצוב עירוני - אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 4.2.2 (א)(1) : מספר הקומות - 8 קומות סעיף 4.2.6 (ב) עלייה ממדרגת גובה מ-8 ל-15 קומות לפי סעיף 5.3.2 (ג) מתחם להתחדשות עירונית סעיף 4.2.2 (ג)(א)(3) הפרשי גובה מעל 8 קומות לעומת ביטוי גובה, קיים או מתוכנן	+ + תכנית המתאר מאפשרת עד 15 קומות. תכנית זו מטמיעה הקלות בהתאם לחוק התכנון והבנייה מ-15 ל-19 קומות +

			סעיף 4.2.2 (ג)(1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8מ' במבנים בגובה 12 קומות ומעלה או ברחובות עם תזית מסחרית ניתן לקבוע קומת קרקע בגובה עד 6 מ' סעיף 4.2.2(ג)(3) במבנים עד 20 קומות קומות גג תהא קומה חלקית	+ +
	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 התכנית	סעיף4.2.1 : כללי סעיף 4.2.3 -הוראות לבנייה במרווח שבין קו בניין לגבול מגרש סעיף 4.2.4- חנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.	+ + +
	תקנאה לערכי ציבור – סעיף 4.1.1 **תוערה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הטמת שטחי בנית מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.**		סעיף 4.1	+ קיימת חוות דעת של היחידה אסטרטגית. לאור חריגותה של התוכנית במספר תחומים (כמוסבר ברווייד היחידה תאסטרטגית), ממליצה היחידת האסטרטגית לאשר את התוכנית על אף קיומו של פער מסויים בין הפרוגרמה למצב המוצע בתוכנית, ביחס לשטחים למבני ציבור. חבינוי הלא מוסדר בפרדס מונע מימוש בפועל של שטחי ציבור סאושרים באזור הפונע באוכלוסייה בתחום התוכנית ומביא למחסור במבני ציבור במצב הנאושר. התוכנית מאפשרת פיצוי של שטחי ציבור קיימים בתכניות מאושרות שכיום לא ניתן להשתמש בהן.
	קביעת הוראות למרחב הציבורי **סעיפים 3.6.18 – 3.6.1** **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'**	בכל שטח התוכנית	סעיף 3.6 – מרחב ציבורי סעיף 3.6.1 (א) שימושים לפי מקבץ השימושים למרחב ציבורי (ב) שטחי בניה (ג) הוראות (ג)(5) שטחי בניה למתקן ושתית מעל הקרקע לא יעלה על 2% משטח המגרש (ג)(8) הועדה תפקיד את התכנית רק אם צורפו אליה נספח תנועה ונספח פיתוח העיצוב נופי המעגן את התוריד הסביבתית 3.6.13 ציר ירוק עירוני	+ + + + + + : 10.5 מ' רצועה לא בניה עד למיסעה. בצד חשני של חשדרת עד 9.8 רצועה לא בניה עד למיסעה. סך הכל למעלה מ 20 מ' לא בנוי כנדרש

		3.6.14 רחוב עירוני 3.6.14 (ב) –הבטחת רוחב מדרכות של 8-10 מ' ברחוב עירוני ותשתיות לשבילי אופניים	+ אין אפשרות להבטיח מדרכה של 8-10 מ' בהתאם לבדיקה תכנונית מוקדמת. התכנית מציעה מדרכה ברוחב 6.5 מ' אלא מתווסף שביל אופניים. סך הכל רצועה לא בנויה של 10.5 מ' עד למיסעה.
		3.6.18 אזור לספורט	קיים סימבול ליאזור לספורט" במרחק של כ-400 מ' מצפון לשטח התכנית. סימבול זה מקבל פענת במסגרת רצועה קיימת של שטחי ספורט מצפון לתכנית ומחוץ לשטחה.
הוראות לתכנון	הוראות לתכנון תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7)	בהתאם לנספח תחבורה; כלל שטח התכנית	3.8.1 (ה) התכנית מרסיפק מעל 100 יחיד 3.8.1 (ג) שביל אופניים 3.8.2 (ג) דרך עורקית רב - עירונית 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.4 קווי מתעין ס.3.8.7 : תקן חניה	+ חוות דעת תחבורתית + + קו בניין 7 מ' מגבול הדרך – שדרות ירושלים + + + בהתאם למדיניות העירונית 1:0.8 למגורים תקן חניה 0 למסחר תקן חניה לציבורי בהתאם לתקן התקף
איכות סביבה	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) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התכנית	ס.4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית ס.4.4.2 : חוות דעת סביבתית. ס.4.4.3 : בניה ירוקה ס.4.4.4: הנחיות מרחביות כתנאי להיתר. סעיף 4.4.5-תנאים להפקדת תכנית	+ נובל בדרך עורקית רב עירונית + קיימת חובת הרשות לאיכה"ס וקיים נספח סביבתי + הוטמעו הנחיות בתקנון ערך דוח מיקרו אקלים + +
תשתיות	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	בכל שטח התכנית	ס.4.6.2 (א) הנחיות כלליות ס.4.6.4 ניקוז ס.4.6.5 ביוב מתרון לטיפול בשפכים סימבול תחנת שאיבה לביוב	+ כולל נספח תשתיות + שטחי חלחול בהיקף של 15% במגרש המגויים מבנייה על ותת קרקעית. + + קיימת בפועל תחנת שאיבה לביוב. התכנית מותירה רדיוס מגן ללא בינוי סביב התחנה כנדרש. תחנת השאיבה כלולה בתכנית החדשה כולל השתקת מיקומת

[redacted]				השידרוגה לאור תוספת יחיד.

	שימוש בסעיפי הוק בטיוטת התוכנית המוצעת - לפי סעיף 149 לחוק		
	תוכנית בסמכות ועדת מקומית תחלה בעטת שהלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדת מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גבול וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(3)	איחוד והלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד והלוקה ללא חסכמת בעלים
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכלים	+
	סעיף (א) (9)	כל עניין שיהיה לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 לחוק	+ תוספת קומות
	סעיף קטן (א)(13)	קביעת אתר לשימור	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחשמרת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ סיטון הריסה בתשריט מצב מוצע. קביעת זיקת הנאה.

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמשומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד פרמלי, אדרי	025332735		25.11.2024

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלת אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		24.11.2024

ק.ב.ר | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

5\309\2

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לועדה המקומית 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 לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. הפקדת התכנית תתאפשר עד 7 חודשים מיום ההחלטה על הפקדת התכנית.
5. אישור של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים.
6. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.
7. אישור הרשות לאיכו"ס.
8. תיאום עם חברת מי אביבים לשטח הנדרש עבור תחנת השאיבה לביוב.
9. תיאום עם מחלקות העירייה השונות ותיקון המסמכים בהתאם לתיאומים שיערכו.
10. קביעת הוראות לפינוי והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התכנית ואישורן ע"י אגף הנכסים.
11. הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע.
12. השלמת טבלת איזון והקצאה. טבלת האיזון תובא לדיון נוסף בפני הועדה כתנאי להפקדה בפועל, כולל עדכון השטחים בטבלה 5 במידת הנדרש.

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 24-0023ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את עקרונות התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. השלמת טבלת איזון והקצאה ובחינת הכנסת חלקה 3 בגוש 6999 לאיחוד וחלוקה. טבלת האיזון תובא לדיון נוסף בפני הועדה כתנאי להפקדה בפועל, כולל עדכון השטחים בטבלה 5 במידת הנדרש.
2. אישור של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים.
3. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.
4. אישור הרשות לאיכו"ס.
5. תיאום עם חברת מי אביבים לשטח הנדרש עבור תחנת השאיבה לביוב.
6. תיאום עם מחלקות העירייה השונות ותיקון המסמכים בהתאם לתיאומים שיערכו.
7. קביעת הוראות לפינוי והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התכנית ואישורן ע"י אגף הנכסים.
8. הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע.
9. תנאי להפקדה יהיה תיאום מנגנון העתקת תחנת השאיבה עם מי אביבים.
10. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
11. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
12. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
13. הפקדת התכנית תתאפשר עד 7 חודשים מיום ההחלטה על הפקדת התכנית.

משתתפים : חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אורנה ברביבאי, מיטל להבי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:
אזור התעסוקה רמת החייל :
ממערב: רחוב ראול ולנברג
ממזרח: מתקנים של חברת חשמל- תחמ"ש ותחמ"ג
מדרום: רחוב הארד
מצפון: מבנים קיימים- מבנה לדיור מוגן "עד מאה ועשרים", מדגל תעסוקה "טבע"; מבנים מתוכננים- תכנית "פניקס דבורה הנביאה" (תא/4486) מבנים ביעוד מגורים ותעסוקה

כתובות:
רחוב ראול ולנברג 28
רחוב הארד 2, 4, 6, 8, 10

שטח התכנית: 63.027 דונם

מיקום התכנית:

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	34	
6638	מוסדר	283	
6639	מוסדר		86

מתכננים:
אדריכל תכנית: מיכאל וינד, משרד ארי כהן מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: אב אדריכלות
יועץ תנועה: מ.ת.ן הנדסה בע"מ
תשתיות מים, ביוב, ניקוז: ח.ג.מ מהנדסים יועצים ומתכננים בע"מ

סביבה: אתוס בע"מ
יזם: רשות מקרקעי ישראל

בעלויות ומגיש תכנית:
בבעלות מדינת ישראל. השטח כלול בהסכם בין רמ"י לחברת חשמל והתוכנית מוגשת ע"י רמ"י.

מצב השטח בפועל:
מרבית השטח כולל מגרשים פנויים, חלקם משמשים כחניה בתשלום. בשטח קיים מבנה ששימש להכשרת טכנאים של חח"י ומשמש כיום כמשכן זמני לבתי ספר ומיועד לפינוי.

רקע תצלום אויר:

מצב תכנוני קיים:
תכניות תקפות – תא/ 738, תא/3561
תת"ל 71/ג – הקו הירוק של הרק"ל
תת"ל/103 - לתכנון קו מטרו 3 M

יעוד קרקע: אזור תעשייה מיוחד (חב' החשמל), דרך להמשך רחוב הברזל.
שימושים: מתקנים מיוחדים של חב' החשמל, בי"ס מקצועי לחשמלאים.

תשריט מצב מאושר:

תכנית מתאר 738- תיקון לתכנית "ל"- שטחים מעבר לירקון (1966)

- אושרה בשנת 1966,התכנית התוותה את המרחב דרומית לרח' ראול ולנברג כאזור תעשייתי אשר ברוות השנים התפתח לאזור תעסוקתי ומסחרי. תחום התכנון נבדל משאר שימושי התעשייה ויועד כ-כ"אזור תעשיה מיוחד (חברת חשמל)", בניגוד לשאר השטחים בתכנית, השטח בתחום התכנית כמעט ולא מומש מלבד בי"ס להכשרת טכנאים ותח' מיתוג. השטח משמש בפועל כחניה למבקרי ועובדים במרחב.
- השימושים המותרים בתחום התכנון מכח תכנית 738 : שימושים הקשורים במתקנים המיוחדים של חברת חשמל, וכן בי"ס מקצועי לחשמל.

תא/ 3561 אזור תעסוקה רמת החייל

- תוכנית שבין מטרותיה שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל
- תוכנית תא/3561 הרחיבה את זכות הדרך לאורך רחוב הארד ויצרה את זכות הדרך של רח' הברזל. שטחם של המגרשים הסחירים בתוכנית מרחב הארד לא נכלל בתשריט תוכנית תא/3561

תכנית המתאר תא/ 5000:

- <u>נספח אזורי תכנון</u> : אזור מס' 211.
- <u>תשריט אזורי ייעוד</u> : אזור תעסוקה עירוני סמוך למערכת הסעת המונים בו ניתן לקבוע את השימושים הבאים, כולם או חלקם : מסחר 1, מסחר 2 תעסוקה 1 ומשרדים. שטחי הבניה המקסימאלי רח"ק 8 למגרש גדול מ-2 דונם.
- תכסית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש.
- <u>נספח עיצוב עירוני</u> : בנייה עד 40 קומות ובכפוף למגבלת גובה רשות שדות התעופה.
- <u>תשריט נספח תחבורה</u> : תחום התכנית נמצא בקרבה לקו הירוק של הרק"ל ולתחנת מטרו M3 .
- באזור תעסוקה עירוני יותרו עד 25% מגורים. לא יותרו שימושים ממקבץ תעסוקה 2 ו 3.

מרחב הארד בתכנית המתאר: א. תשריט אזורי יעוד, ב. נספח עיצוב עירוני, ג. נספח תנועה, ד. נספח אזורי תכנון

מטרות התכנית:

תכנון מפורט לשלושה מבנים עירוניים מעורבי שימושים לתעסוקה, מסחר, ומגורים בצפון אזור התעסוקה רמת החייל, ובנוסף הקצאות קרקע לצרכי ציבור- שטחים בנויים ופתוחים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע קיים 'אזור תעשייה מיוחד' ליעודים הבאים: מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך מוצעת, דרך קיימת.
2. קביעת זכויות בנייה לשימושי תעסוקה, מסחר בהיקף של 197,345 אלף מ"ר ברוטו.
3. קביעת זכויות בנייה למגורים בסך של 598 יח"ד, בהיקף של 63,535 מ"ר ברוטו ועד 25% מהשטחים הסחירים.
4. סה"כ זכויות הבנייה העל קרקעיות בכל מגרש לא יעלה על רח"ק 8.
5. קביעת תמהיל יחידות דיור, הכולל 15% דב"י במחירי שכירות מוזלת ו 5% דירות להשכרה ארוכת טווח.
6. קביעת הוראות שימוש ופיתוח לשטחים הלא בנויים.
7. קביעת קווי בניין לכל תא שטח.
8. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה ו-365 יום בשנה לשהייה ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
9. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה קומה מירבי וגובה מבנים מירבי.
10. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, כולל הנחיות לסטווים (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
11. קביעת הוראות לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.
12. קביעת הוראות להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
13. סימון מבנים לפינוי והריסה.
14. קביעת הוראות בניה.

15. קביעת הוראות לבניה ירוקה ויעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
16. קביעת הוראות לעניין איכות סביבה ,בנייה ירוקה וקיימות.

תשריט מצב מוצע:

שם היעוד	שטח ד'
מבנים ומוסדות ציבור	13.046
שטח ציבורי פתוח	10.028
מגורים מסחר ותעסוקה	16.575
מסחר ותעסוקה	16.035
דרך מאושרת	4.527
דרך מוצעת	2.816
סה"כ יעודים לבינוי	63.027

תיאור התכנית:

אזור תעסוקה עירוני- עירוב שימושים

התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר תא/ 5000 ומציעה אזור תעסוקה ומגורים משולב. התכנית מאפשרת פיתוח מרחב עירוני פעיל וחיי קהילה לצד שימושי תעסוקה, מסחר, פנאי ותמהיל מגורים מגוון. כמו כן התכנית קובעת מגרשים לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור בהיקף כולל של 23.074 דונם וכן הרחבת דרכים בהיקף של 2.816 ד'.

טבלת זכויות והוראות בניה:

שטחי בנייה:

יעוד קרקע	שטח מגרש דונם	ד'	%
מגורים, מסחר ותעסוקה	16.575	שטח סחיר 32.6	51.7%
מסחר ותעסוקה	16.035		
מבנים ומוסדות ציבור	13.046	שטח ציבורי 30.43	48.2%
שטח ציבורי פתוח	10.028		
דרך מאושרת	4.527		
דרך מוצעת	2.816		
סה"כ	63.027		100%

זכויות בניה:

סחיר / ציבורי	שימוש	שטח קרקע (ד')	שטח בניה ברוטו (מ"ר)	אחוז מהשימושים	רח"ק
סחיר	תעסוקה מסחר	32.6 ד'	197,345 מ"ר	75.7%	8
	מגורים		63,535 מ"ר	24.3%	
ציבורי	מוסדות ציבור	13.04 ד'	52,184 מ"ר		4
סה"כ יעודים לבינוי		45.64 ד'	314,064 מ"ר		

תאי שטח	גודל מגרש מוחלט	שטח ברוטו (על קרקעי)

מגורים	1A, 1B, 1C		8045	37160
תעסוקה				25150
מסחר				2050
סה"כ מ"ר ברוטו				**64360**
בקרה- 8.045*8=64,360 מ"ר ברוטו				

	תאי שטח		גודל מגרש מוחלט	שטח ברוטו (על קרקעי)
מגורים	2A, 2B, 2C		8530	26375
תעסוקה				39145
מסחר				2720
סה"כ מ"ר ברוטו * כולל שטח עיקרי למסחר בתת הקרקע בהיקף של 720 מ"ר				**68240**
בקרה-8.530*8=68,240 מ"ר ברוטו				

	תאי שטח		גודל מגרש מוחלט	שטח ברוטו (על קרקעי)
מגורים	3A,3B,3C,3D		16035	0
תעסוקה				120880
מסחר				7400
סה"כ מ"ר ברוטו				**128280**
בקרה-16.035*8=128,280 מ"ר ברוטו				

שימושים:

קומת הקרקע:

שימושי מסחר והסעדה; שימושים בעלי אופי ציבורי; מבואות לובי למגורים.

בקומות מעל לקרקע:

- מגורים
- תעסוקה (משרדים לסוגיהם)
- שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון חדר כביסה וחדר כושר אשר ירשמו על שם הדיירים כרכוש משותף.
- שימושים לפעילויות תרבות ופנאי.

קומות המרתף

- חניות רכב
- חניית אופניים ומלתחות לרוכבי אופניים בעדיפות לתת הקרקע ואפשרות במפלס הקרקע עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- מעבר תת קרקעי לתחנת מתע"ן (לרבות מטרו ורק"ל)
- מחסנים דירתיים
- חוות שרתי מחשב
- חצר תפעולית עבור פתרונות אשפה ומחזור ופריקה וטעינה.
- מתקני תשתית לרבות חדרי שנאים, אשפה ומחזור, אגירת אנרגיה, פריקה וטעינה

תמהיל יחידות דיור:

יח"ד: 598 יחידות דיור

שטח ממוצע ליח"ד: 84 מ"ר שטח דירה כולל מרחב מוגן

צפיפות: כ- 36 יח"ד/דונם (בתאי השטח הכוללים מגורים)

30% 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 52 מ"ר

25% 66-85 מ"ר שטח ממוצע 75 מ"ר

25% 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 95 מ"ר

20% 106-140 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 130 מ"ר

- השטח המפורט בתמהיל הינו שטח יח"ד ברוטו, וכולל בתוכו את שטח הממ"ד אך ללא מרפסת בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לאפשר סטייה של עד 2% מהתמהיל
במקרה בו חישוב התמהיל לא ייצא תוצאה של מספרים שלמים, ניתן לעגל כלפי מטה את מס' יח"ד בגודל ממוצע 50 מ"ר (ולא פחות מ-35 מ"ר).
- יח"ד בר השגה משתלבות באותו תמהיל, ללא הדירות מעל 100 מ"ר.

- לא יותר איחוד דירות.

דיור בהישג יד:

א. התכנית מקצה 20% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד – 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
ב. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, בכפוף להוראות החלטת מועצת מקרקעי ישראל ביחס לגודל היחידות המקסימליות להשכרה. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
ג. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית
ד. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים

מספר קומות וגובה:

תא שטח	מגורים	תעסוקה	מסחר
1A, 1B, 1C מגורים מסחר ותעסוקה	מרקמי עד 10 קומות מגדלי עד 30 קומות	עד 30 קומות	קומת קרקע
2A, 2B, 2C מגורים מסחר ותעסוקה	מרקמי עד 10 קומות	תעסוקה עד 40 קומות	קומת קרקע ומפלס תחנת מטרו
3A,3B,3C,3D מסחר ותעסוקה	ללא מגורים	מרקמי עד 10 קומות מגדלי עד 40 קומות	קומת קרקע

מס' הקומות המותר מ: 10-7 עד: 40 (רח"ק 8)
גובה: 175 מ' תעסוקה, 140 מ' מגורים
- גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.6 מטרים ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו.
- גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ', וגובה קומת מרתף עליון משולבת תפעול כ-6 מ'
- גובה קומה טכנית בגג בניה מרקמית כ-3.2 מ', בבניה מגדלית כ-6.4 מ'. גובה הקומות הסופי ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

תכסית בינוי:

- תכסית הבינוי המינימלית במגרשים בייעודים סחירים היא 50% משטח המגרש
- תכסית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובליטות): עד 80%. התכסית מבוקשת בכדי לצמצם את העמקת החניון ולהימנע מהקרבה למי התהום.
- לפחות 15% יהיה שטח רציף פנוי מבניה בחפיפה מעל ומתחת לקרקע עבור נטיעות ופתרונות חלחול

קווי בניין:

0.0 כלפי רח' הארד ומרחב תחנת המטרו
0.0 כלפי רח' ראול ולנברג. ישמר מרחק של 5 מטר במפלס הקרקע באמצעות זיקת מעבר לציבור (ברוחב 5 מטר) שסומנה בתשריט.
6.0 כלפי רח' הברזל בגדה המערבית
1.0 כלפי רח' הברזל בגדה המזרחית
- המגרשים האופייניים מזרחית לרח' הברזל מאופיינים בעומק שבין 90-75 מטר. המגרש בתחום התכנית הינו צר יחסית ברוחב 41 מטר בשל הימצאות התחמ"ג שמאחוריו (ממנו היה צריך לייצר חיץ

של שצ"פ). קו הבניין המצומצם יחסית שולב באופן הדרגתי כ-27 מטר אחרי צומת הארד/והברזל ויש לציין כי חתך הרחוב המתוכנן (והמתואם) של המשך רח' הברזל כולל מרחבי הליכה ורכיבה נרחבים בנוסף לזיקות מעבר שמגדילות את גישת הציבור בתחום הפרטי.

- במקומות בהם מסומן קו בניין 0, תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 75% לפחות מאורך חזית המגרש; היצמדות הבינוי נדרשת לפחות בשש הקומות התחתונות במבנה.
- בליטת מרפסות של עד 1.2 מ' לכיוון הייעודים דרך מוצעת/מאושרת, ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- קו בניין מינימלי בין שטח סחיר לשצ"פ יהיה 4 מ'
- קו בניין מינימלי בין שטח סחיר למבנה ציבור יהיה 4 מ'

מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים , עבור מרפסות למגורים בהתאם למפורט בטבלה מס' 5. תותר תוספת מרפסות רק למגורים ולכל יח"ד תותר הקמת מרפסת אחת.

א. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
ב. שטח המרפסות העולה על שטחי הבניה הכוללים במגרש, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.
ג. תותרנה מרפסות שקועות, בולטות וחצי שקועות. לא תותר הבלטת מרפסות מעל תחום ביעוד שצ"פ.
ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב הקמת מרפסות גדולות, ששטחן מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המותרים במגרש.
ה. לא יותר צירוף שטח המרפסת לשטח יח"ד ע"י סגירתה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של המרפסות.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

כללי:
תוכנית זו כוללת את המתחם מצפון לרח' הארד, הנחצה ע"י רחוב הברזל שהינו הרחוב הראשי החוצה את אזור התעסוקה רמת החייל מצפון לדרום. התוכנית סמוכה לקו הירוק של הרק"ל העובר ברח' וולנברג, וכן לתחנת המטרו העתידית הצפויה לקום ברח' הארד.

מרחקי הפרדה מתחמ"ג

בגדה המזרחית של רח' הברזל, הוקמו בשטח מתקני חשמל: תחמ"ש ותחמ"ג עתידים.
בהתאם חלות מגבלות סביבתיות: נדרש מרחק פיזי מהמתקנים, ומוצעים בתא השטח רק שימושים שאינם למגורים. בגדה זו, יוקמו מבנים לשימושי תעסוקה, מסחר ופנאי. בין מתקני התשתית למבנים החדשים תפריד רצועה ברוחב 10 מ' ביעוד שטח ציבורי פתוח.

מגורים ויצירת קהילתיות

השטח ממערב לרח' הברזל יכלול מבני תעסוקה ומבני מגורים – הכוונה ליצור מרחב שיאפשר קהילתיות שבמרכזו שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור (מבנה מרכזי ומבנה נוסף. התכנית מאפשרת חיבור בין שני מבני הציבור המוצעים - מעבר תת קרקעי או מבנה גשר מקורה עילי). מבני המגורים חלקם בבנייה רוויה וחלקם בבנייה מגדלית. מוצע שהדיור, יוקם בהעדפה בבינוי נמוך, משיקולים כגון עלויות תחזוקה.

שילוב גישה למתע"ן בקומות מרתף

בשל הקרבה למערכות הסעת המונים- יתאפשר שימוש מסחרי בקומת המרתף במתחם המרכזי- כך שתשמש בין היתר גם ליציאה עתידית מתחנת המטרו. מוצע ליצור אפשרות לשילוב התחנות בקומות הקרקע של המבנים הגובלים.

תחבורה, תנועה:

התכנית גובלת ברחובות קיימים:
הברזל – הרחוב הראשי באזור התעסוקה.
רחוב ראול ולנברג- בתחומו עובר הקו הירוק של הרק"ל.
רחוב הארד – בתחומו מתוכננת תחנת מטרו של 3M.
מוצעת דרך חדשה החוצה במרכז התכנית בין רחוב הארד לכיוון רחוב דבורה הנביאה.

לאור פיתוח מערכת הסעת המונים ברחובות הגובלים, התוכנית מתבססת על שימוש בתחבורה בת קיימא, משלבת מערך שבילי אופנים ומייצרת תשתית הליכה מיטבית להולכי רגל. לא יותרו כניסות למרתפי חנייה מרח' הארד ודבורה הנביאה. הגישה לרמפות כניסה למרתפי חנייה תתאפשר מרח' הברזל ומהרחוב הפנימי החדש המתוכנן.

חניה פריקה וטעינה:

תקן החניה לרכב יהיה מופחת, בהתאם לאזור מוטה הסעת המונים.

- תקן חניה מקסימלי למגורים יהיה 0.8 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. תקן חניה לדיור בהישג יד ולדירות הקטנות מ- 70 מ"ר יהיה 0.
- תקן חניה מקסימלי לתעסוקה יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למסחר יהיה 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למבני ציבור יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ובהתאם לשימוש שייקבע.

חניות לאופנים ורכב דו גלגלי:

- תקן החנייה לאופנועים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.

- תקני חנייה לאופניים יהיו בהתאם לתקן התקף או בהתאם למדיניות העירונית לנושא, התקן הגבוה

מבין השניים, ויהיו תקני מינימום, קרי, ניתן להוסיף עליהם.

- הסדרי חניות אופניים (נגישות, טעינה חשמלית, חלקה בין חניית טווח ארוך/טווח קצר וכו') תהיה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.

התוכנית מספקת תשתית חניה לכ-3,800 אופניים וכ-1,000 אופנועים, באמצעות הקצאת שטחים במרתפי החניה של תאי השטח הרלוונטיים. זאת, לבד מהקצאת מקומות חניה לדו-גלגלי בשטחים הציבוריים (מדרכות ושצ"פים), שיוקצו ע"י העירייה בהתאם למדיניות העירייה והתקנים החלים לעת פיתוח השטחים.
במבני מגורים, תותר הקמת חניית אופניים במחסן הנמצא במפלס קומת המגורים לדיירים בלבד.
בכל אחד מתאי שטח ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" ו-" מסחר ותעסוקה" יוקמו מלתחות לרוכבי אופניים לטובת ציבור המועסקים. המלתחות יתכננו בזיקה ישירה ונגישה לחניית האופניים. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תציג את פתרון המלתחות ויחס לחניית האופניים.

עיצוב

תכנית מרחב הארד, משתרעת משני עברי רחוב הברזל. הבינוי מלווה רחוב עם חזיתות פעילות/מסחריות לאורך הרחובות הגובלים.
התכנית כוללת שילוב של בניה גבוהה עד 60% מכלל השטח הבנוי.
מיקום המגדלים נקבע במטרה לחזק את צירי הרחובות.
גובה מקסימלי לבינוי לתעסוקה עד 40 קומות.
מבנים לשימושי המגורים מגדלים עד 30-25 קומות ובנייה מרקמית 10-9 קומות.

חזית מסחרית:

בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, שירותים בעלי אופי ציבורי לאורך לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש בה מסומנת חזית מסחרית.
חזית מסחרית תהיה חזית פעילה לרחוב ו/או למרחב ציבורי אחר תוך אפשרות לשימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי ומבני ציבור ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.

זיקת הנאה

בתשריט מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע, בחציות מזרח-מערב במרכזם של 3 המבננים, וכן בדופן הצפונית של המבננים המזרחי והמערבי, הגובלת בשביל החוצה בגבול התוכנית הצפוני.
בתחום זיקת ההנאה תהיה זכות שהייה ומעבר לכלל הציבור, להולכי רגל ולאופניים ללא מכשול בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
כמו כן נקבעה בתוכנית זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע, למעבר בין חלקי החניונים.

קישוריות והליכתיות

התכנית מעודדת הליכתיות ומציעה פיתוח של צירי תנועה ושבילים החוצים את תחום התכנון ומאפשרים גישה לשטחים הפתוחים הגובלים כגון נחל הירקון ונחל פרדסים במזרח לבין השכונות הגובלות ממערב. השימושים המוצעים הותאמו לסביבתם וכך פנאי ותעסוקה גובלים בתחמ"ג הגוזר מגבלות על השימושים בקרבתו.

סביבה וקיימות:

א. **קרינה**: עקב הימצאות תחנת מיתוג "ירקון" של חברת החשמל ממזרח לגבול התוכנית, בוצעו לתכנית בדיקות קרינה במצב הקיים (לא נמצאו חריגות), וכן חיזוי עבור מבחינת מגבלות קרינה במצב העתידי, לאור שינויים הצפויים במערך הולכת החשמל. המגרש היחיד הצפויים בו ערכי קרינה גבוהים מערך הסף המחמיר לשימושי מסחר ותעסוקה (7 mG) הינו חלק מזערי מהמגרש המצוי צפון לתחמ"ג (חלקה המזרחי של התוכנית). בהתאם לחיזוי זה נערכה התאמה של התוכנית, כאשר גבולות מגרש המסחר והתעסוקה הותאמו לגבול ערך ה-7 mG, וגבולות המבנה מצויים בערכי קרינה הנמוכים מערך זה. בנוסף נערכו השלכות קרינה אלמ"ג מקווי הרק"ל והמטרו ולא נמצאו חריגות צפויות.

ב. **בדיקות קרקע**: בוצע סקר היסטורי לאפיון הקרקעות, על פיו לא נמצא פוטנציאל לזיהום קרקע בשטח התוכנית ובמגרשים סמוכים ואין צורך בביצוע סקר קרקע. לצד זאת קיים פוטנציאל להימצאות גזי קרקע, ובהוראות נקבע כי ביצוע תוכנית הדיגום לגזי קרקע (הכלולה בסקר) וקבלת אישור הגנ"ס מהווים תנאי לקבלת היתר הריסה/חפירה/בנייה בכל שטחה התוכנית.

ג. **קווי מתח**: קיימות מגבלות כתוצאה מתשתיות החשמל בתחמ"ג ומקווי המתח העליון והעל-עליון המתחברים אליו. מגבלות אלו נסקרו לעיל בחלק העוסק בקרינה.

ד. **רעש**: נבחן חיזוי רעש במצב עתידי ביחס לרק"ל ונמצא כי לא צפויות חריגות מקריטריון הרעש. ביחס למטרו לא נערכו תחזיות רעש מכיוון שלא צפויות השפעות רעש בזמן תפעול התחנה. נקבע בהוראות כי לכל היתר בנייה יצורף מסמך אקוסטי שיוגש לאישור היחידה לאיכ"ס בעיריית ת"א, אשר יתייחס למטרדי רעש צפויים ויקבע במידת הצורך אמצעים למזעור המטרדים.

ה. **מיקרו אקלים**: בוצעו בדיקות באמצעות מודל במטהר לבחון את רמת ההשפעה של התוכנית המוצעת על סביבתה, ולספק המלצות כלליות לבינוי בתחום. דוח מיקרו אקלים מצורף לנספח הסביבתי ואושר ע"י מח' תכנון בר קיימא. נקבעה חובה לעריכת בדיקות מיקרו אקלים לרבות הצללות ורוחות במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

ו. **בנייה ירוקה**: נקבעה חובת התייחסות לתקנים 5281 (מדדי בנייה ירוקה) ו-5282 (מדדי יעילות אנרגטית) בהתאם למסמכי המדיניות העירוניים.

ז. **גגות ירוקים/כחולים**: נקבעה חובה לתכנן 60% מסך שטחי הגגות כגג ירוק (מגונן) או כגג כחול (מעכב נגר).

ח. **סקר אנרגיה**:

1. נערך סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה בהתאם להנחיות העירוניות, אשר מתייחס לצריכת אנרגיה, פוטנציאל ייצור אנרגיה ומרכזי אנרגיה. הסקר אושר ע"י המח' לתכנון בר-קיימא וצורף כחלק ממסמכי התוכנית.
2. נקבעה חובה לעריכת ניתוח צריכת אנרגיה ופוטנציאל ייצור אנרגיה במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
3. המלצת סקר האנרגיה הינה לשילוב בין מערכת סולרית לחימום מים ולמערכת PV, למטרות ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת וחיסכון בחשמל בחימום מי צריכה.

ניהול מי נגר

א. התוכנית נמצאת באזור המוגדר כרגיש להחדרת נגר עילי ע"פ תמ"א/1. המתחם אינו כלול בפשט ההצפה של נחל הירקון כפי שמסומנת בתמ"א 1 ובתמ"א 5/2.

ב. לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית חופף ופנוי מבינוי. 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 וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

ג. יש ליישם אמצעי השהיה/ חלחול/ החדרת מי נגר בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.

ד. ניהול הנגר יבוצע החל מתחומי המגרשים ועד להזרמתו אל תשתית התיעול העירונית. בשטחי התעסוקה ומבני הציבור תבוצענה השהיות מקומיות באמצעות גגות ירוקים, וכן בשטחי המגורים מעל גגות החניונים ובשפ"פים.

ה. עודפי הנגר יזרמו אל רצועות מגוננות ברחובות, אל מערכת התיעול, ואל השצ"פים המקומיים. פתרון הקצה עבור אגן הניקוז הוא הובלה אל נחל הירקון באמצעות תשתית התיעול העירונית.

ו. כל הבדיקות הנ"ל נדרשות בעת קידום התב"ע בכדי להבין את היתכנות התוכנית והיקף ההשקעות שידרשו עבור תשתיות וכד'.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה המקומית.
2. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כוללת בקנ"מ 1:500 תקודם לכל אחד מארבעת המבנים הבאים: 1A-1C, 2A-2C, 3A-3B, 3C-3D.
3. תוכנית עיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו, ותתייחס להיבטים הבאים:

א. תנועה: דרכי הגישה, זיקות הנאה במתחם, תנועה וחניה. בתת הקרקע: כניסות, אזור תפעול פריקה וטעינה, חניות רכב פרטי ודו-גלגלי, חצר פריקה וטעינה, רחבות כיבוי אש.

ג. טופוגרפיה ופיתוח שטח: שיפועים מפלסים חתכים עקרוניים בתחום השטח , ממשק עם השטחים הגובלים, ניהול נגר ותשתיות רטובות, פיתוח המרחב שבין המבנים.

ד. בדיקות מיקרו אקלים לרבות הצללות ורוחות.

ה. יישום הוראות המחלקה לתכנון בר קיימא בעיריית ת"א- יפו.

ו. ניתוח צריכת אנרגיה ופוטנציאל יצור אנרגיה.

ז. העמדת המבנים וקביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בקומת הקרקע.

ח. ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתוכנית זו.

ט. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת כניסות בין מגורים לבין תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.

י. אפיון חזיתות, חומרים

יא. קביעת גובה קומות סופי בנושא גובה כל קומה.

יב. מיקום סופי , בשטח המגרש, למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם להנחיות העירוניות.

יג. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.

יד. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים

טו. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה ולא לכיוון שטחים ציבוריים בנויים, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגזוז גנרטור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.

טז. לסה"כ שטחי המסחר יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.

יז. הצגת מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.

יח. הצגת מיקום מערכות מכניות של המסחר.

יט. הפרדת פירים בין מסחר/ תעסוקה / מגורים

כ. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית

כא. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.

כב. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.

עצים:

הנחיות לעצים חדשים:

יינתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.

פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.

עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:

1. בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.

יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט כולל מצע גידול בנפח מספק לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.
2. עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ10 4 צול בגובה מטר מהקרקע.
4. גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף עץ הרחוב הקבוע בסביבת ריצופים קשים יהיה 4.5 מ' לפחות.
5. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות.
6. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עירית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ : קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).
7. מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
8. שתילת צמחייה תעשה בהתאם לסטנדרט העירוני, בכלל זה עומק גנני מינימלי כולל בתי גידול ו / או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'.
9. נפח הנטיעה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב .
10. העצים שינטעו יהיו בוגרים בהתאם למדיניות העירונית.
11. עצים שישמשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים .
12. ככלל, לצורך הפחתת אי החום העירוני יידרשו נטיעות במרחב הציבורי והפרטי.
13. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

איחוד וחלוקה:

תכנית ללא איחוד וחלוקה.

26/07/23

| | | |

טבלת השוואה שטחי בניה:

	נתונים	מצב קיים		מצב מוצע	
		רח"ק		רח"ק	
תא שטח 1A, 1B, 1C			אזור תעשייה מיוחד		מגורים מסחר ותעסוקה
	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע			8	64,360
	תעסוקה מתוך סך הזכויות				27,200 (מתוכם 2,050 מסחר)
	מגורים מתוך סך הזכויות				37160
	שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות				0
	מספר יח"ד				342
	גודל יח"ד ממוצעת				83 מ"ר פלדלת, 103 מ"ר ברוטו
	מספר קומות				10-30
	חניה				32,180
תא שטח 2A, 2B, 2C			אזור תעשייה מיוחד		מגורים מסחר ותעסוקה
	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע			8	68,240
	תעסוקה מתוך סך הזכויות				41,865 (מתוכם 2,720 מסחר)
	מגורים מתוך סך הזכויות				26375
	שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות				0
	מספר יח"ד				226
	גודל יח"ד ממוצעת				83 מ"ר פלדלת, 103 מ"ר ברוטו
	מספר קומות				10-40
	חניה				34,120
תא שטח 3A,3B,3C,3D			אזור תעשייה מיוחד		מסחר ותעסוקה
	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע			8	128,280
	תעסוקה מתוך סך הזכויות				120,280 (מתוכם 7,400 מסחר)
	מגורים מתוך סך הזכויות				0
	שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות				0
	מספר יח"ד				0
	גודל יח"ד ממוצעת				0
	מספר קומות				10-40
	חניה				64,140

פרוגרמת היחידה לתכנון אסטרטגי

עורכת המסמך: תמי כורם, אוגוסט 2023

שטחי ציבור:

שטח ביעוד בנייני ציבור נדרש: כ 13,000 מ"ר.

שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח נדרש: 10,000 מ"ר.

מוצע למקם את השטח ביעוד בנייני ציבור במרכז המתחם, לא סמוך לדרכים ראשיות, ובאופן שיתאים למיקום בי"ס על יסודי.

יש לתכנן את מרבית שטח השצ"פ באופן שיתאים לגינה מקומית בסמוך לשב"צ.

תמהיל:

התמהיל מתייחס לשטח עיקרי+ממ"ד (בסמכות מה"ע 2% סטייה מהמוצע):

30% 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 52 מ"ר

25% 66-85 מ"ר שטח ממוצע לדירה 75 מ"ר

25% 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 95 מ"ר

20% 106-140 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 130 מ"ר

יח"ד בר השגה משתלבות באותו תמהיל, ללא הדירות מעל 100 מ"ר.

חוות דעת סביבתית

עורכת המסמך : מירי אידלסון, אוגוסט 2023

סביבת התכנית :

מצפון - דיור מוגן ,מבנה מסחר ,מסוף עתידים וקריית עתידים.

ממזרח -תחמ"ג עתידים(תחנה מיתוג חדשה ,) פארק הירקון ,נחל פרדסים וכביש. 4

מדרום -רחוב הארד ובו שימושי מסחר ותעסוקה.

ממערב -רחוב ראול ולנברג ושכונת המגורים רמת החייל . בית הספר הקיים בחלקה המערבי של התכנית מיועד להתפנות.

מצפון מערב -שכונת המגורים נווה שרת.

במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי ע"י חב' אתוס אשר בחן את הנושאים הסביבתיים בהתייחס למיקומה של התכנית.

זיהום קרקע:

שטח התכנית ממוקם בתחום המתווה לקרקעות מזוהמות באזור המוגדר חובת בדיקת קרקע, גזי קרקע ואזור רגיש להחדרת נגר עילי.
נערך סקר היסטורי והוגשה תכנית דיגומים לגזי קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה.
עפ"י הסקר ותגובת המשרד להגנת הסביבה ממאי 2022 אין חשד להימצאות קרקע מזוהמת בתחום התכנית.
קיים חדש להמצאות גזי קרקע ולכן המסמך מציע תכנית לדיגום גזי קרקע שאושרה לביצוע.
נדרש לתאם מול המשרד להגנת הסביבה מראש את מועד התקנת הבארות וביצוע הדיגומים בשלב היתר הבנייה.

קרינה:

ממזרח לתכנית מצויה תחמ"ג עתידים וכן קווי מתח גבוה הגובלים בתחום התכנית.
נערכו מדידות קרינה בפועל למצב קיים ומודל לבדיקת קרינה במצב עתידי.
במסגרת קידום התכנית נערכה התאמה של הבינוי לערכי הקרינה החזויים.
גבולות מגרש המסחר והתעסוקה הותאמו לערכים הנדרשים וגבולות המבנה נמצאים בתחום בו ערכי הקרינה נמוכים מהנדרש.
בשטחים בהם נמצאים ערכים גבוהים מתוכנן שצ"פ ולא מתוכננת בו שהייה ארוכה של אנשים.
בתקנון התכנית בסעף 4.2 מסחר ותעסוקה: ב.2 הוטמע כי בתא שטח 3B לא תותר בנייה על קרקעית או שימושים המעודדים שהייה ממושכת של אנשים בשל הקרבה לכבלי מתח עליון הגובלים לתחום התכנון.
סביב התחמ"ג מתוכננת רצועה ירוקה.

אקולוגיה:

נערך סקר אקולוגי לפיו שטח התכנית בערכיות נמוכה שכן מדובר בשטחים מופרים מבחינת ערכיות אקולוגית , אך בסביבת התכנית :נחל פרדסים נמצא ממזרח לתכנית במרחק של כ-50 מ' ונחל ירקון(המצוי כ -250 מ ׳מדרום) אשר מאופיינים בערכיות גבוהה מאד בשל תפקודם כבית גידול לח ומסדרון אקולוגי ,ומגוון המינים הגבוה בהם .שטחי החקלאות הינם ערכיות גבוהה ,ושאר האזורים בערכיות בינונית ומטה ,בשל מגוון מינים נמוך או היותם שטחים כלואים.

ניתנו הנחיות למזעור השפעות כגון : תכנון תאורה אקולוגית ,טיפול במינים פולשים ,ביצוע שיקום אקולוגי וכן הוטמעו הנחיות בנושא מעברי בע"ח.

במסגרת תקנון התכנית הוטמעו הנחיות בנושאי איכות אויר ואקוסטיקה לשלבים השונים של התוכנית.

כמו כן **בשל מיקומה של התכנית בסמיכות לשימוש רגיש : דיור מוגן, נדרש כתנאי לתחילת העבודות תוגש תכנית להתארגנות אתר ונספח אקוסטי לביצוע במטרה**

למזער את המטרדים בזמן העבודות.

חוות דעת תחבורתית:

עורכת המסמך : אסיה פפרנו, חב' מ.ת.ן הנדסה בע"מ, 16/10/2021

ג.נ.

הנדון : **פרויקט מרחב הארד – תכנית מפורטת מס' 507-0987735**

חוות דעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית תא/5000 :

"הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ-10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח החבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו."

בהמשך לבקשתכם ועל פי דרישת תכנית המתאר מצורף להלן דו"ח תחבורה לסיכום תאום הפרויקט עם אגף התנועה – עיריית ת"א – יפו :

1. **רקע:**

הפרויקט ממוקם בשכונת עתידים בצפון מזרח תל אביב בין הרחובות ראול ולנברג במערב, הברזל במזרח , הארד בדרום, דבורה הנביאה בצפון.

היקפי הבינוי בפרויקט כוללים

- 598 יח"ד מתוכם 299 דירות קטנות
- 11075 מ"ר מסחר
- 165565 מ"ר תעסוקה
- 16900 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור

2. **תחבורה ציבורית:**

לאור פיתוח מערכת הסעת המונים ברחובות הגובלים, התוכנית מתבססת על שימוש בתחבורה בת קיימא, משלבת מערך שבילי אופנים ומייצרת תשתית הליכה מיטבית להולכי רגל.

המרחב נמצא בנקודת הצטלבות של מספר קווי מתע"ן ולפיכך הינו משורת בצורה מיטבית על ידי תחבורה ציבורית.

ממערב לפרויקט מתוכנן קו ירוק של רק"ל עם תחנת דבורה הנביאה (תת"ל 71/ג)

מדרום מתוכננת תחנת מטרו של קו 3M – (תת"ל/103)

תחנות אוטובוס נמצאות בכל הרחובות הגובלים בתכנית: ראול ולנברג, הברזל , הארד ודבורה הנביאה.

3. **הולכי רגל ואופניים:**

חתכי רחובות שבהיקף הפרויקט כוללים שבילי אופניים: רחוב ולנברג – על פי תכנון נת"ע לקו ירוק של רק"ל, רחוב הארד ורחוב הברזל – במסגרת התכנית המוגשת. בנוסף מתוכנן שביל אופניים דו סטרי בשצ"פ הנמצא בצד הצפוני של התכנית המתחיל ברחוב ולנברג, סמוך לתחנת רק"ל דבורה הנביאה ומסתיים במזרח בפארק הירקון.

מארך הפיתוח ורחובות של הפרויקט כולל שבילים החוצים את הפרויקט בכיוונים מזרח – מערב וצפון דרום ומאפשר הליכתיות מיטבית.

מתוכנן קשר טוב בין כל מרכיבי הפרויקט וכן קשר עם תחבורה ציבורית – תחנת רק"ל דבורה הנביאה, תחנות אוטובוסים בכל הרחובות היקפיים וכן תחנת מטרו המתוכננת ברחוב הארד, בסמוך לפרויקט.

4. תקני חניה, חניונים:

בשל סמיכות הפרויקט לקו רק"ל ולתחנת מטרו תקני החניה המוצעים לרכב פרטי מבוססים על תקנים מופחתים בהתאם למדיניות הועדה המקומית. התקנים לרכב פרטי הם מקסימליים, קרי, ניתן לרדת מהם.
התקנים לחניות אופניים תואמים את מדיניות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה ותכנון בר קיימא ממאי 2023 והם תקני מינימום, קרי, ניתן לספק יותר.

להלן תקני חניה מוצעים:

<u>תקן לרכב פרטי (מקסימלי):</u>

דירות קטנות מ- 70 מ"ר ודירות דב"- 0

דירות מעל 70 מ"ר 0.8:1

מסחר 1:50

תעסוקה 1:350

<u>תקן אופניים (מינימלי):</u>

דירות 2:1

תעסוקה 1:75

מבחר 1:150

סה"כ מספר מקומות חניה לרכב פרטי בחניונים תת קרקעיים בפרויקט: 1260

סה"כ מקומות לאופניים: כ-3,950

בפרויקט 3 חניונים – מערבי – עם נגישות מרחוב הברזל, מרכזי עם נגישות מהרחוב הפנימי החדש, מזרחי –עם הנגישות מרחוב הברזל. לכל אחד מהחניונים מתוכננת מערך תפעולי, פינוי אשפה, פריקה וטעינה אשר יתבצעו בגבולות המגרשים.

5. סיכום:

התכנון התחבורתי המוצע עבור הפרויקט משתלב במערך התכנון והמדיניות העירונית. הפרויקט משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית וכתוצאה הינו מבוסס על תקני חניה מופחתים. מתקיימות בפרויקט עקרונות הליכתיות וקישוריות בדגש לתכנון שבילי אופניים, שבילי הולכי רגל מגוננים ומוצללים וצירי הליכה אורתוגונליים.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0987735	שם התכנית מרחב הארד	סגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכניות מיכאל וינד
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:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תוכנית להקמת מרחב תעסוקה ומגורים משרב שיפושים הנובלת בתחנות סטרו ורקיל (ואת בשטח כולל של כ-62 דו'. התוכנית מציעה 3 תאי שטח סחירים בשטח של כ-32 דו' וכן שטחים למוסדות ציבור בהיקף של 13 דו' ושצ"ים בשטח כולל של כ-7.8 דו'. התוכנית מסמנת לחריסת מבנה קיים הנובל ברחו' ראול ולנברג. התכנית מציעה דרך מוצעת חדשה לחיבור הרחובות הארד ודבורה הנביאה.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (נאתן תוקף 22.12.2016).**
	התכנית הינה בסמכות ועדת 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 / תתאמת ההוראות בתוכנית המוצעת

הוראות מיוחדות	תוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור מס' 211 – עתידים, אזור התעסוקה רמת התיכל. סימון בתשריט יאזור תעסוקה עירוניי ר- יסמוך לחטיבת המרמיטי	א. יקבע צירים ירוקים מקומיים לעבר פארק חירקון במסגרת תכניות מפורטות. ב. יותרו עד 25% שטחים למגורים ג. רחייק מירבי 8 ד.מספר קומות מירבי: 40.	+ א. נקבע שביל המקביל לרחי הארד מרחי ולגרנ עד הברזל. בנוסף, נקבע זיקות מעבר לחצייה תאי השטח בכיוון המוזכר בהוראה. ב. התכנית מציעה 25% משטחים לשימוש מגורים ג. רחייק מירבי 8 למגרשים סחירים ר ד.מספר קומות מירבי מוצע: 40.
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור תעסוקה עירוני	קביעת יעודי קרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המתאר לאזור הייעוד ובתכניות מאושרות סעיף 3.3.3.א שימושים מסחר 1 ר-2 תעסוקה 1 ומשרדים טבלה 5 מאפשרת עד 25% מגורים	+ יעודים מוצעים: - מגורים מסחר ותעסוקה - מסחר ותעשיה עתירת ידע - מבנים ומוסדות ציבור - שטח ציבורי פתוח - שביל - דרך מוצעת
שימושים	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור תעסוקה עירוני	- לפי סעיף 1.6 מקבץ שימושי תעסוקה 1 ומסחר 1 ר-2 ומשרדים על פי טבלה 5 יותרו עד 25% מגורים	+ מסחר, תעסוקה ומשרדים - 25% מהשטחים הסחירים למגורים - צמיחת ממוצעת לשימוש מגורים36.8 יחיד/דיאנטו
	קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	שימושים כלליים לפי סעיף 1.3.1.1	+ פירוט השימושים הכלליים המוצעים: מבנים ומוסדות ציבור שטח ציבורי פתוח
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה עירוני סמוך לחטיבת המונים	טווח שטחי הבניית נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד בפרק 3). במגרשים מעל 2 דונם בסמוך לציר מתעיץ עד רחייק 8 לפי סעיף 3.3.3.ב סעיף 3.3.1(ג) סעיף 3.3.3(ג) תכסית עד 70%	+ תאי שטח ביעוד סחיר הינם בשטח גדול מ-2 ד'. רחייק מוצע הינו 8. + +
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבנית המרבי הקבוע באזורי הייעוד.		3.1.4(ה) מרפסות למגורים ומלוגאות 3.1.4(ו) רחייק 1 למצללות לשימושים ציבוריים	+ +
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח הייר	לפי סעיף 3.1.5	+ שטחי הבנייה בתת הקרקעי יהיו עד 50% מהרחייק העל-קרקעי.
בנייה	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה: העלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 40 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים	+ א. לפי נספח עיצוב עירוני עד 40 קומות

(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	אפשרות לגניה נקודתית חריגה לסביבתה": לא רלוונטי עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: לא רלוונטי	4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.	ב.גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מ' וקומת קרקע עד 6 מ' ג. לפי סעיף 4.2.2.ב ישנם נספח בינוי עירוני, נספח תחבורתי, נספח אקלים ונספח תשתיות ד. סעיף 4.2.2.(א)3 – בגבול הדרומי של התכנית קיים בינוי נמוך יותר אך מופרד על ידי רחוב הארד שמורחב בתכנית מפורטת מאושרת קודמת. בגבול הצפוני של התכנית קיים מבנה ציבור ומבנה לדיור מוגן
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כללות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ א. קווי הבניין מחייבים ומפורטים בתשריט ונספח הבינוי. ב. שולבו הוראות בדבר שימור עצים בסעיף 6.7. ג. שולבו הוראות בסעיף 6.1 (בינוי ופיתוח) בנוגע לנטיעת עצים התולמות את הוראות 4.2.1 ו- 4.2.4.
חקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 חובה תחליט להפקיד תכנית הכוללת הוספת שטחי בנית...או הסרת שטחי בנית מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבע בת הוראות בדבר חקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה עירוני שמוך לתחנת המונים	מחות התקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+ התכנית מקצה שטחים לצרכי ציבור בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ייחוד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של יחתם לוגיסטי ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם ייעוד חדש ובין אם ייעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית, סמל יחוד ציבורי" ו יחתם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעד א. אין סימול מחייב בתשריטי תכנית המתאר לגבי תחום התכנית ב. במצב המאושר אין יעדים מאושרים למוסדות ציבור ו/או שטחים פתוחים ציבוריים אשר מוסכים לייעוד אחר.	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד). סעיף 2.5.3ב תכניות נושאיות	א. התכנית מקצה שני מגרשים למוסדות ציבור. רחיק מוצע 4 . ב. הוראות הבינוי תהיינה בהתאם לתכנית צ'

[illegible]	**קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1** **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי'** [שטח פתוח מטרופוליני, יס, מארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, נשי מעל דרך פרברית מהירה קידוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט]	**א. בתשריט יעודי תקרקע:** רחוב עירוני (ארד) ורחוב עירוני מוצע (המשך רחי הברזל) **ב. בהוראות:** יחס לסעיף 3.6.14 (רחוב עירוני).	**סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל תנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל תגבלת בדבר שינויי יעוד (ד).** 3.6.1(ג) (2)	**א. התכנית חולפת את הסבב המאושר להמשך רחי הברזל (יעוד דרך מאושרת) ורחי הארד תוך הרחבות נקודתיות ודיוק החיבורים באופן מפורט לרחי דבורה הנביאת, ציר עתידים ורחי הארד.** **ב. התכנית הסמיכה צירים ירוקים המופיעים בתכנית מפורטת תא/5361 (אזור תעסוקה רמת החייל).** **ג. התכנית מציעה שצייפ בשטח של 3.6 דונם ושלבו הוראות פיתוח לשצייפ, שבילים והדרכים.**
	תוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיץ (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תוכן חנוה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה** **א. מופיע סימול של יידרך עורקית עירונית מוצעת" לרחי הברזל** **ב. מופיע סימול של קו מערכת תחבורה עתירת נוסעים (בצבע עתוב).** דרך עורקית – רחי ולנברג	עפייי סעיף 3.8.1 (ה) התכנית נדרשת לפטור מהגדיס העיר מתורייד תחבורתית	+ **א. חוות דעת תנועתית.** **ב. קווי בניין לרחוב ראול ולנברג - קו בניין 0. קו בנין לרחוב הברזל – 1 מי.** **ג. התכנית כוללת התוויה של דרך מקומית חדשה ומורחבה את רחוב הארד ואת רחוב הברזל בחלקו החדש על פי תכנית תא/3561** **ד. תקן החניה יהא עפיי תקן המאושר לעת הגשת הבקשה להיתר.** **ה. קווי המתעיין נובלים בתכנית אך אינם בתחומה. נספח התנועה מטמיע את כלל מערך התנועה לרבות קווי המתעיין בתאום עם נתייע.**
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לשטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית** **א. לפי סעיף 4.4.1 התכנית היתה בעל השפעה סביבתית.** **ב. לפי סעיף 4.4.2 נדרשת חווייד סביבתית.** **ג. לפי סעיף 4.4.3 נדרשות הוראות בנוגע לבניה ירוקה** **ג. לפי סעיף 4.4.4 נדרש התייחסות למפורט בסעיפים א-ת.**	**א. הוראות 4.4.4 לגבי** **א. ההגדרה לפי סעיף 4.4.1 נדרשת בשל עירוב השימושים המוצע וכן מסי קומות מוצע החורג מ-20.**	+ **א. חווייד סביבתית לתכנית הכוללת מדירות לנושא קריינה וקבעת תחומי מגבלות, סקר קרקע היסטורי ועוד.** **ב. התכנית כוללת הוראות לבניה ירוקה.** **ב. לתכנית נערך סקר אנרגיה להתייעלות אנרגטית** **ג. לתכנית נערך סקר עצים ממורט ושולבו הוראות בסעיף 6.7 לגבי שמירה על עצים.**
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לתכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	**בכל שטח התוכנית**		+ **א. לתכנית נערכו הנספחים הבאים:** **- מים וביוב** **- ניקוז ונוהול מי נגר** **ב. בהוראות התכנית:** **- הוראות ניקוז סעיף**

	חשמל (4.6.2)			6.5 - הוראות תשתיות ביוב ומים סעיף 6.6 התכנית עומדת ב- 15% שטח פנוי מבניה על תת קרקעית לצורך חלחול

	שימוש בסעיפי חוק בסמכות התוכנית המותאר - לפי סעיף 62א (ד)		
שימוש בתוכנית הממורטת	**תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתרר את התוכנית הכוללנית, וארלם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, ענייני הסמכויות בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.** 62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) שינוי הלוקת שטחי בניה בין יעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יח"ד, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.		
	סעיף	סוגות 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 לסמורט בסעיף	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הוריות שבנים; לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הקצאת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם לסמורט בסעיף.	+

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף 62 בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי	025332735		8.8.2023
חיובי המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אזולי, עו"ד	24387746-9		7.8.2023

יון בראש | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

6\14021\2021

7\14021\2021

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

א. התכנית תקצה 20% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד – 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
ב. תנאי להפקדה בפועל סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים: ייעודי קרקע, רישוי, הכנסות מבנייה ופיתוח, תנועה, איכות סביבה, נכסים, מבני ציבור, תכנון בר קיימא.
ג. יש לעדכן את סקר העצים ומסמכי התכנית בהתאם להנחיות שניתנו על ידי אדריכל העיר.
ד. יש להשלים תאום עם נת"ע לנושא תשתיות והסדרי תנועה לאורך ראול ולנברג והארד.
ה. קווי בניין: במגרשים למבנים ומוסדות ציבור קווי הבניין יהיו לי תכנית "צ".
במגרשים הסחירים הגובלים עם המגרשים הציבוריים יש לשנות את קו הבניין מ-4 מ' ל-5מ'.
ו. תכסית: בסעיף 3.3.3 (ג) (1) בתכנית המתאר צויין כי "תכסית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש".
מבוקשת תכסית בינוי אשר לא תעלה על 80% בהתאם לסעיף 62 (א) (5) בחוק התכנון והבנייה. הגובה האבסולוטי בתכנית נע בין 12.90-17.9 ונמצא בקרבת מרחב נחל ירקון. על מנת לצמצם את הקרבה למי תהום מבוקשת הגדלת התכסית שתסייע בצמצום העמקת החניון.
הדרישה העדכנית (יחסית לתכנית המתאר הוותיקה יותר) לגישה ישירה של אופניים לחניון מייצרת דרישת שטח נוספת מעבר לנדרש לשירות רכב מנועי. התכנית עתירה שטחי תעסוקה ועתידה לכלול כ-3,950 מקומות חניה לאופניים (בלבד ללא רכב, משאיות ודו גלגלי) בשל המידות הצרות יחסית של תאי שטח 2 כ-32.4 מ', מגרש זה רגיש יותר מתאי השטח האחרים בשל הקושי במימוש חניון יעיל.
ז. יש לשנות את ייעוד השצ"פ האורכי בדופן המזרחית של התכנית, ליעוד שביל מגונן ללא ספסלים בשל סמיכותו למתקן חברת חשמל.
ח. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם תועלות והסכם להקמת הדב"י.
ט. גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטרים.
י. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
יא. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
יב. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש לאחר הפקדתה.
יג. תנאי להפקדה בפועל- התאמת מסמכי התכנית למדיניות העירונית העדכנית לתכנון בר קיימא.
יד. תנאי להוצאת היתרי בנייה לכלל המגורים יהיה הוצאת היתרי בנייה לפחות ל- 50% משטחי התעסוקה.

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 0015-23ב' מיום 16/08/2023 תיאור הדיון:

זיו לייבו: מרחב ארד 4987 תוכנית סמכות ועדה מקומית נמצאת באזור צפון אזור רמת החייל והתוכנית מקודמת ע"י רמ"י.
מיכאל וינד: מציג את התוכנית במצגת

מאיה נורי: למה רק 25% של מגורים כי כאשר אין עירוב שימושים. האם רק 25% מגורים יהיה המקום חיי בערבים עירוב שימושים יחיה את האזור.
ליאור שפירא: צמוד לזה יש עוד בנין מגורים וזה יחיה את המקום.
מאיה נורי: האם זה יגרום יותר להליכתיות באזור?
ליאור שפירא: זו אדמה של המדינה עם כמות דב"י ולדעתי ראש העיר פנה לשר להגדיל את ההנחה וזו בשורה.
מאיה נורי: המקום הזה צריך את ההליכתיות.
אורלי אראל: דווקא באזור הזה חסר תעסוקה ולכן אנחנו מעודדים עירוב שימושים כדי להכניס תעסוקה ומסחר באזור שאין.
מאיה נורי: אני ממש שמחה שמייצרים מגורים ליד עבודה ושאפשר יהיה ללכת למקום העבודה ושאזור הזה יתקדם.
מלי פולישוק: 5500 משנה את החלוקה של 75% 25% ?.
אורלי: אין שינוי בשימושים בחלוקה ההצעה שלנו לשנות את חישוב הזכויות. כלומר לתת זכויות לתעסוקה שהם מחושבות מ70% במגרש וללא תלות כמה קרקע חומה נקבל בעתיד.
מלי פולישוק: תמיד התשובה היא בשל תוכנית המתאר אבל מכיוון שעל הפרק 5500 לא הופקד ולא אושר אולי כדאי כן לקחת בחשבון.

אורלי אראל: 5500 לא משנה את העקרונות שבאזורי תעסוקה בתפיסת העולם המקצועית.
דורון ספיר: מתי תפקידו את התוכנית?
מלי פולישוק: לאור מה שעולה כאן אולי צריך לחשוב כי תמיד שואלים למה רק 25%. תחנת המיתוג מעל הקרקע או מתחת לקרקע? זה אזור בעיקרו תעסוקה למה משמשים שטחי הציבור מה הכוונה?
אורלי אראל: התכנית תצא לפועל שאנחנו תלויים ברמ"י יעשו הערכה בעירייה מה הצרכים הציבוריים. כרגע זה מגרש חום שהעיריה יכולה להשתמש בו. לפי פרוגרמה של תוכנית מה היקפים השטחים הציבוריים.
זיו לייבו: להוסיף לחוו"ד צוות. מבוקש להוסיף תנאי שזו תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ויש להטמיע תנאי נוסף להפקדתה שהוא תיקון מסמכי התוכנית בהתאם לכך והכנת טבלת הקצאות למסמכים הללו.
רבקה פרחי: יש טבלת הקצאה אבל אין על מסמכי התוכנית סימון של איחוד וחלוקה ולא צוין בתקנון שזו תוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
עמי אלמוג: למה צריך את זה? יש טבלת הקצאה.
רבקה פרחי: יש טבלת הקצאה אבל זה לא מספיק צריך להוסיף שזה איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לא כתוב בתקנון.
עמי אלמוג: נושא של דיור בהישג יד כפי שסוכם 15% יהיו להשכרה במחיר מופחת ויש להוסיף ע"פ התוספת השישית לחוק. נושא של 5% מיח"ד נעשה בהסכמה עם לייבה ונירה מנהלת המרחב אך 5% זה לא מדויק אני מציע לא לרשום 5% אנחנו ניתן את כל הבניין. המגרש הוא 32 יח"ד. אך זה יהיה כפוף להעברת השטרות בדובנוב זה היה בהסכם.
אודי כרמלי: זה לא קשור לוועדה הזו בכלל.
עמי אלמוג: אנחנו מבקשים שנושא ה- 5% לא יכנס למסמכים.
אודי כרמלי: בלתי אפשרי.
אורלי: זה הסיכום בין המנכ"ל לנירה
אודי: התנאי היה שהוא תנאי סטטוטורי ונשמח שרשות מקרקעי ישראל תגדיל את מס' יח"ד להשכרה במסגרת השיווקיים. הבנו את התקדימים שלכם אבל יש לכם תפקיד ציבורי במעלה ראשונה, אם הדיור להשכרה לא יקבל דחיפה ממדינת ישראל זה לא יהיה. יש חשיבות גדולה מאוד לנושא ונבקש שתלכו לקראת העיר ת"א במסגרת השיווקיים. אבל חד משמעתי אני חושב שהדעה שלך חשובה. הנושא חשוב שיאמר לפרוטוקול המגרש הזה מניב הרבה הכנסות למדינת ישראל מן הראוי אחרי ההצעות הפורמלי הסטטוטוריות עם 15% ו5% להשכרה יהיה נכון שרמ"י תגדיל את מספר יח"ד להשכרה.
עמי אלמוג: סעיף ח' תנאי להפקדת חתימה על הסכם תועלות, איזה הסכם צריך לחתום כי יש הסכם להקמת דב"י הנושא של דב"י מעוגן בתוכנית 15% ועוד 5% תוספת זה מופיע בתוך התוכנית.
אודי כרמלי: אנחנו מבקשים שעד לאישורה של תוכנית העיצוב נושא של הקמת יח"ד הדב"י יוסדר בצורה ברורה.
אורלי אראל: אבל מה שקורה שרמ"י משווקים את הקרקע ומי שיבוא לתוכנית העיצוב יבוא יזם פרטי.
דורון ספיר: ההנחיה נמצאת בתב"ע.
ליאור שפירא: ראש העיר פנה לשר שגם המדינה תגדיל את ההנחות שנותנים לדיור בר השגה ל40% וגם במקרה הזה ומקווים שהשר יקבל את ההמלצה.
עמי אלמוג: לגבי התוספת השישית היא מביאה ל37% וזה לקראת ה40%.
אורלי אראל: להכניס תנאי לאישור תוכנית עיצוב חתימה על הסכם דב"י .
עמי אלמוג: סעיף ח' נמחק?
הראלה: תנאי לאישור תוכנית העיצוב חתימה על הסכם להקמת הדב"י וההחלטה תוקנה בעוד 2 דברים בסעיף א' דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית. ונכנס סעיף ב התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה ונדרש לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לצרף טבלת איחוד וחלוקה.
עמי אלמוג: לאשר את טבלאות ההקצאה
דורון ספיר: אושר.

בישיבתה מספר 0015-23ב' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

א. התכנית תקצה 20% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית– 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
ב. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ונדרש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולאשר את טבלאות ההקצאה.
ג. תנאי להפקדה בפועל סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים: ייעודי קרקע, רישוי, הכנסות מבנייה ופיתוח, תנועה, איכות סביבה, נכסים, מבני ציבור, תכנון בר קיימא.
ד. יש לעדכן את סקר העצים ומסמכי התכנית בהתאם להנחיות שניתנו על ידי אדריכל העיר.

ה. יש להשלים תאום עם נת"ע לנושא תשתיות והסדרי תנועה לאורך ראול ולנברג והארד.
ו. קווי בניין: במגרשים למבנים ומוסדות ציבור קווי הבניין יהיו לפי תכנית "צ".
במגרשים הסחירים הגובלים עם המגרשים הציבוריים יש לשנות את קו הבניין מ-4 מ' ל-5מ'.
ז. תכסית: בסעיף 3.3.3 (ג) (1) בתכנית המתאר צויין כי "תכסית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש".
מבוקשת תכסית בינוי אשר לא תעלה על 80% בהתאם לסעיף 62 (א) (5) בחוק התכנון והבנייה. הגובה האבסולוטי בתכנית נע בין 12.90-17.9 ונמצא בקרבת מרחב נחל ירקון. על מנת לצמצם את הקרבה למי תהום מבוקשת הגדלת התכסית שתסייע בצמצום העמקת החניון.
הדרישה העדכנית (יחסית לתכנית המתאר הוותיקה יותר) לגישה ישירה של אופניים לחניון מייצרת דרישת שטח נוספת מעבר לנדרש לשירות רכב מנועי. התכנית עתירה שטחי תעסוקה ועתידה לכלול כ-3,950 מקומות חניה לאופניים (בלבד ללא רכב, משאיות ודו גלגלי) בשל המידות הצרות יחסית של תאי שטח 2 כ-32.4 מ', מגרש זה רגיש יותר מתאי השטח האחרים בשל הקושי במימוש חניון יעיל.
ח. יש לשנות את ייעוד השצ"פ האורכי בדופן המזרחית של התכנית, ליעוד שביל מגונן ללא ספסלים בשל סמיכותו למתקן חברת חשמל.
ט. תנאי לאישור תכנית העיצוב חתימה על הסכם להקמת הדב"י.
י. גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטרים.
יא. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
יב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
יג. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש לאחר הפקדתה.
יד. תנאי להפקדה בפועל- התאמת מסמכי התכנית למדיניות העירונית העדכנית לתכנון בר קיימא.
טו. תנאי להוצאת היתרי בנייה לכלל המגורים יהיה הוצאת היתרי בנייה לפחות ל- 50% משטחי התעסוקה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק , חיים גורן, מאיה נורי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 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 12529 בעמוד 10080 בתאריך 07/07/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	05/07/2024
מעריב	05/07/2024
מקומון ת"א	12/07/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות לתכנית:

חברת החשמל -זהר עמית ת.ד. 10 חיפה 3100001

1. חברת החשמל		
תמצית הטענה	**מענה לטענה**	**המלצה**
לאור קיום ממשק גאוגרפי, תפעולי ובטיחותי של תחום התכנית עם תחנת המיתוג עתידים יתוקנו מסמכי התכנית באופן שיאפשר הפעלת תחנת המיתוג באופן בטוח. להלן התיקונים הנדרשים:		
1.1א' תיקון גבולות תכנית בתשריט: יש חוסר התאמה בין גבולות התכנית לבין גבולות אתר מיתוג עתידים. יש לתקן את גבולות התכנית על פי תצ"ר 11186 המהווה את הנתון המדויק לגבול האתר ותמ"א 10/ג/5.	**1.1א'** תצ"ר 2251/2022 כשר לרישום (לא נרשם). התצ"ר יוצר חלקה לתחנת המיתוג. יש להתאים את גבול התכנית לתצ"ר ולעדכן חלוקה אנליטית וטבלת הקצאה בהתאם.	**1.1א' לקבל את ההתנגדות:** יש לתקן את גבולות התכנית בהתאם לתצ"ר 2251/2022. יש לתקן גם את טבלאות ההקצאה בהתאם.
1.1ב' תא שטח 7- יש לסמן דרך גישה בשטח השביל מהשער הקיים , שישמש כיציאת חירום מתחנת המיתוג. תנאי זה הכרחי לכך שחח"י תוותר על הנגישות כפי שהיא כיום. יש להתאים את השינוי הנ"ל לתכנית הנופית.	**1.1ב'** תא שטח 7 ביעוד שביל כולל הוראות למעבר רכב חירום ושירות. (סעיף 4.5א'3). עם זאת, יש להוסיף בסיפא של הסעיף : "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג".	**1.1ב' לקבל את ההתנגדות:** יש להוסיף לסייפא של סעיף 4.5א'3 "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג".
1.1ג' יש לסמן על גבי התשריט או נספח תשתיות את תוואי יציאת הכבלים מהתחנה. נדרש סימון מתח גבוה ומתח עליון וסימון תוואי פרוזדור עם מגבלות בניה ושימוש ובמיוחד שימוש עם שהייה ממושכת.	**1.1ג'** התכנית כוללת הוראות (סעיף 4.2.2ב') למגבלות בניה ושהות . כמו כן, התכנית כוללת חו"ד סביבתית הכוללת התייחסות להשפעות תחנת המיתוג וקו מתח עליון על תחום התכנית. עם זאת, מוצע להציג בנספח תשתיות את קווי החשמל הקיימים ובכלל זה קווי חשמל תת קרקעיים ולהציג פתרונות להסטת הכבלים התת הקרקעיים הקיימים בתחום המגרשים הסחירים. יש לעדכן את נספח הבינוי והנספח הסביבתי בהתאמה.	**1.1ג' לקבל את ההתנגדות:** יש להציג בנספח התשתיות את קווי החשמל הקיימים בתחום התכנית ובכלל זה קוים תת קרקעיים. נספח התשתיות יציג פתרונות (במידת הצורך) להסטת התשתיות, בתיאום ובאישור חברת החשמל. נספח הבינוי והנספח הסביבתי יתוקנו בהתאמה. במידה וכתוצאה מההסטה יהיה שינוי מהותי בבינוי, הנושא יובא לאישור הועדה המקומית. ● תנאי למתן תוקף, הצגה למהנדס העיר של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. יש להוסיף את ההוראות הבאות בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13 : ● ניתוק קווי החשמל יהווה תנאי לאכלוס במגרשים בהם קיימים קווי חשמל . ניתוק ו/או

1.1ד' יש להסדיר בהוראות התכנית הוראות לתכנון וביצוע בתא שטח 7 וכן למתן הוראות בדבר השארתה פתוחה ופנויה בכל עת לשימוש. יש לקבוע שלא תיסגר דרך הקיימת עד להשלמת הפתרון הסטטוטורי מאושר על ידי חח"י לדרך חלופית. **1.1ה'** יש לכלול בהוראות התכנית סעיף של תיאומים והנחיות בטיחות על מערכת החשמל ולקבוע שכל היתרי הבניה יינתנו לאחר תיאום עם חח"י ואישורה.	**1.1ד'** נספח התנועה ונספח הבינוי והפיתוח מציגים כניסה לתחנת המיתוג. מוצע להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13 כי תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג. **1.1ה'** סעיף 6.13.19 בהוראות התכנית תנאים בהליך הרישוי נדרש אישור חח"י.	העתקה כאמור יבוצעו עפ"י דין וכלל ההנחיות הרלוונטיות" **1.1ד' לקבל את ההתנגדות:** יש להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13, לפיה תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג. **1.1ה' לדחות את ההתנגדות.**
1.2. עיגון הוראות רגולציה רלוונטית למשק החשמל בהוראות התכנית ובסקר האנרגיה: הוראות התכנית וסקר אנרגיה לא יסתרו את הרגולציה שעוגנה בהחלטת הממשלה 3859 ובתיקון מספר 16 לחוק משק החשמל 1996. לשם כך יש להבהיר בתכנית ובסקר האנרגיה: **1.2א'** אספקת החשמל למתחם המיועד למגורים לרבות ביעודי קרקע מעורבים הכוללים מגורים, תינתן באמצעות חיבורים פרטניים ולא בחיבור אחד מרוכז, קרי חיבור חשמל אחד לכל דירה. **1.2ב'** במקרים בהם יוקמו מתקני ייצור ו/או אגירה שאינם בשטח פרטי שיצריכו חלוקה והעברת אנרגיה לרשת ולצרכנים שונים, אזי רשת החלוקה המחברת בין מתקני הייצור תוקם ותופעל על ידי חברת החשמל כבעלת רישיון החלוקה. **1.2ג'** בחלוקת חשמל בתחום שטחים של דרכים ציבוריות – רק חברת החשמל על פי הוראות הדין, מוסמכת להקים ולהניח תשתיות חשמל בתחום דרכים ציבוריות. **1.2ד'** הקמת מתקני ייצור מבוזר	עסקינן בתכנית בניין עיר, אשר כשמה כן עוסקת בתכנון בלבד. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית, קובע אילו שימושים ויעודים יעשו בקרקע וזאת על פי הצרכים הציבוריים והעירוניים. מוסד התכנון אינו יכול לקבוע במסגרת התכנית מי יהיה הגוף שיפעיל את השימושים הללו **ואינו קובע את הרגולציה עבור אותו השימוש**. ככל שקיימת רגולציה בחוק עבור השימוש בקרקע, יש לה כחקיקה תוקף עצמאי בין אם תוזכר בתכנית ובין אם לא. נוכח זאת, אין כל צורך להוסיף בתכנית הוראות הקבועות בחוק אחר, הוא יחול ממילא מכח היותו חיקוק. עם זאת ולמעלה מן הצורך ניתן להוסיף הוראה בתקנון כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה** ולהוסיף הערה בקשר למרכזי האנרגיה בהוראות התכנית סעיף 4.2.1, כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.

מותנית בביצוע תיאום תשתיות עם חברת החשמל אשר תהיה זו אשר תפרוס את תשתית החשמל העוברת בשטחים/דרכים ציבוריים והמיועדת לצורך חיבור מתקן הייצור לרשת חלוקת החשמל.		

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית:
1. לתקן את גבולות התכנית בהתאם לתצ"ר 2251/2022. יש לתקן גם את טבלאות ההקצאה בהתאם.
2. יש להוסיף לסייפא של סעיף 4.5א'3 "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג".
3. יש להציג בנספח התשתיות את קווי החשמל הקיימים בתחום התכנית ובכלל זה קוים תת קרקעיים. נספח התשתיות יציג פתרונות (במידת הצורך) להסטת התשתיות, בתיאום ובאישור חברת החשמל. נספח הבינוי והנספח הסביבתי יתוקנו בהתאמה. במידה וכתוצאה מההסטה יהיה שינוי מהותי בבינוי, הנושא יובא לאישור הועדה המקומית.
4. יש להוסיף תנאי למתן תוקף, הצגה למהנדס העיר של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א- יפו.
5. יש להוסיף את ההוראות הבאות בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13: ניתוק קווי החשמל במגרשים יהווה תנאי להיתר בניה במגרשים בהם קיימים קוי חשמל . ניתוק ו/או העתקה כאמור יבוצעו עפ"י דין וכלל ההנחיות הרלוונטיות".
6. יש להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13, לפיה תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג.
7. יש להוסיף הערה בקשר למרכזי האנרגיה בהוראות התכנית סעיף 4.2.1, כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.
8. תיקונים טכניים נוספים, ככל שיידרש, באישור היועצת המשפטית של הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0023-24ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בחוו"ד הצוות , לתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית:

1. לתקן את גבולות התכנית בהתאם לתצ"ר 2251/2022. יש לתקן גם את טבלאות ההקצאה בהתאם.
2. יש להוסיף לסייפא של סעיף 4.5א'3 "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג".
3. יש להציג בנספח התשתיות את קווי החשמל הקיימים בתחום התכנית ובכלל זה קוים תת קרקעיים. נספח התשתיות יציג פתרונות (במידת הצורך) להסטת התשתיות, בתיאום ובאישור חברת החשמל. נספח הבינוי והנספח הסביבתי יתוקנו בהתאמה. במידה וכתוצאה מההסטה יהיה שינוי מהותי בבינוי, הנושא יובא לאישור הועדה המקומית.
4. יש להוסיף תנאי להגשת בקשה להיתר בניה , הצגה למהנדס העיר של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א- יפו.
5. יש להוסיף את ההוראות הבאות בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13: ניתוק קווי החשמל במגרשים יהווה תנאי להיתר בניה במגרשים בהם קיימים קוי חשמל . ניתוק ו/או העתקה כאמור יבוצעו עפ"י דין וכלל ההנחיות הרלוונטיות".
6. יש להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13, לפיה תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג.
7. יש להוסיף הערה בקשר למרכזי האנרגיה בהוראות התכנית סעיף 4.2.1, כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.
8. תיקונים טכניים נוספים, ככל שיידרש, באישור היועצת המשפטית של הועדה המקומית.

משתתפים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן

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

מיקום: שכונת "מכללת יפו-ת"א ודקר", דופן פארק דוידוף

כתובת: רחוב נחל הבשור 2-34 , זוגיים

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	מוסדר	חלק מהגוש	50, 53, 69-76	54-55

שטח התכנית : 9.9 דונם

תצ"א:

עורכי התכנית:

אדריכל: ברעלי-לויצקי-כסיף אדריכלים
יועץ תנועה: אמי מתום מהנדסים ויועצים
יועץ פיתוח: צ'סלר סולמון אדריכלות נוף
אשפה: ירוחם איש גור – סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ
אגרונום: אדיר יעוץ ופיקוח נופי
שמאי מקרקעין: רביב קונפורטי
יועץ סביבה: יוזמות למען הסביבה
יועץ תשתיות (מים וביוב) : מ. רוזנטל מהנדסים
שיתוף ציבור: הריברטו וינטר – דיאלוג

יזם התכנית: קבוצת מורפוזיס יזמות נדל"ן-שבתאי פישמן
מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו, קבוצת מורפוזיס יזמות נדל"ן
בעלות: פרטית, רשות מקומית, מדינת ישראל/ רשות הפיתוח (דירות דיור ציבורי), חברת החשמל

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון ממוקם ממזרח לשדרות ירושלים, דרומית לרחוב נחל הבשור ובסמוך לפארק דוידוף.
סה"כ בשטח התכנית קיימות 128 יח"ד, בארבעה מבני שיכון (שנות בנייה 1961-1964), בני 4 קומות.
כל בניין כולל 32 יח"ד בשטח מממוצע של כ57 מ"ר. (צפיפות : של 15 יח"ד\ דונם)
במערב מרחב התכנון (בדופן שדרות ירושלים) מגרש הכולל מתקן של חברת חשמל מגודר וסגור (טראפו עילי) . שטח זה נמצא בסמוך לתוואי הרק"ל (קו אדום) ומיקום התחנה ועל כן נכלל במרחב התכנון.
בשטח התכנית קיים מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח שאינו מפותח בצורה מטבית ושבילים במרחב הבין בנייני.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 (2016)

תשריט אזורי יעוד: אזור –706- "דקר ושיכוני חסכון" , אזור מגורים בבניה עירונית (רח"ק מירבי 4)

נספח אזורי ומתחמי התכנון : אזור 706א', "מתחם להתחדשות עירונית" , תוספת 1 רח"ק (רחק מרבי 5) , גובל ב"ציר ירוק מטרופוליני" בחלקו הדרומי.

בנספח עיצוב עירוני: גובה הבינוי עד 8 קומות. (תתאפשר עליה נקודתית בגובה מתוקף מתחם התחדשות עירונית מ8 קומות ל15 קומות). תכנית זו מציעה הטמעת "הקלה" במספר הקומות מ15 ל19 בכפוף לחוק (סעיף 62א(א)9.

נספח תחבורה : שדרות ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב עירונית, הכוללת שביל אופניים ומתע"ן (קו רכבת קלה -אדום)

טבלת הוראות מיוחדות:706 א', חובת מסמך מדיניות לאזור כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכוני יפו תא\9086- אושרה ב2017).

שדרות ירושלים (ר-71), יחולו הוראות עיצוב .

אזור מגורים בבניה עירונית | עד 8 קומות | מתחם להתחדשות עירונית

מדיניות שיכוני דרום יפו תא\9080 (2017)

מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא\5000) תוך עמידה ביעדים הבאים :

- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל דיור מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים. תוך חיזוק ותוספת שטחי ציבור בנויים ופתוחים כבסיס לתכנון עתידי.
- שמירה על אוכלוסייה קיימת, על ידי שילוב בניה חדשה בעלויות תחזוקה סבירות, שילוב מנגנוני תחזוקה, תמהיל דיור ושילוב דירות להשכרה ציבורי ופרטי.
- התייחסות למרחב הציבורי ופארק דוידוף כעוגן להתחדשות עירונית, תוך ייעול שטחי הציבור הקיימים.

- חיזוק המעברים בציר צפון דרום וחיבור השכונה ומרחבי המגורים לפארק דוידוף ומוקדים ציבוריים. הרחבה וחיזוק שבילי ההליכה והמדרכות בציר מזרח מערב- וחיבור השכונה לתחנות הרק"ל והרחובות המסחריים.
- שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי . נדרשת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים וחיזוק המסחר המקומי .
- בתכניות פינוי בינוי גובה המבנים המומלץ 8 ק' עד 15 ק' נקודתי, לאורך שדרות ירושלים הבינוי יהיה בגובה של 6.5 קומות עם חזית פעילה.

תכנית זו תואמת את המתווה המוצע להתחדשות המרחב בהליך פינוי-בינוי, תוך התיחסות לאופי הבניה והגבהים במוצעים במדיניות. בדגש על פיתוח ושיפור המרחב הציבורי, הדופן הפונה לפארק דוידוף ותוספת שטחי ציבור משמעותית.

מצב תכנוני קיים :

תכניות תקפות:

תכנית תא\ 432 (1960) –תיקון לתכנית מתאר יפו

מטרת התכנית : לקבוע חוקי בניה והוראות, תכנון מחדש והתווית דרכים, קביעת שטחים ציבוריים, ושימושי קרקע נוספים, הגדרת גבולות יחידת שכנות. תכנית מתארית אשר דורשת תכנית מפורטת למימוש.

תכנית תא/ 576 (1965)- תיקון תכנית 432

שטח התכנון : 119.545 דונם .

מטרת התכנית : קביעת אופן הבנוי, דרכים ושבילים, אזור מגורים ג לסוגיו, חזית מסחרית, בניינים ציבוריים ומגרש מיוחד לקולנוע, מועדון, בית קפה ומשרדים.

התכנית מסווגת את המתחם הנשוא, באזור מגורים ג (אזור משנה 1).בהתאם לתשריט התכנית ניתן יהיה להקים בכל חלקה בית בן 4 קומות המכיל 32 יח"ד.(למעט במגרש חברת חשמל שהוחרג)

יעוד מאושר (תחום התכנון) :שביל הולכי רגל, שטח ציבורי פתוח, מגורים ג'.

תרשצ 3/05/1 (1966) –תכנית שיכון ציבורי

מטרות התכנית :קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי.

יעוד מאושר : יעוד מגורים, שטח בנייני ציבור, כבישים וחניות, שטחים פרטים פתוחים ושבילים.

תחום התכנון סומן כ-אזור מגורים בניה של 3-4 קומות, ייעוד שטחים פרטיים פתוחים ושבילים.

תכנית 720(1969) – תיקון לתכנית 432

מטרת התכנית: שינוי יעוד הקרקע לאזור תעשיה, מסחר, מגרשים מיוחדים, בנינים צבוריים ושטח צבורי פתוח, התווית דרכים חדשות ולשנות רשת רחובות.

ללא שינוי משמעותי במרחב התכנון.

תכנית 2673 (1998)

שטח התכנון : כ- 87 דונם

מטרת התכנית: – שיפור תנאי הדיור ע"י הרחבת דירות קיימות עד לשטח מרבי של 119 מ"ר.

שינוי יעוד של חלק מהשטחים הפרטיים הפתוחים לשטח ציבורי פתוח והתאמת תפקודם.

תוספת שבילי הולכי רגל בחיבור השכונה לפארק דוידוף (צפון-דרום)

עדכון לתרש"צ 3/05/01

יעוד מאושר :בנייני ציבור, דרכים, טח פרטי פתוח,שטח ציבורי פתוח,שביל הולכי רגל, מגורים.

בתחום התכנון הנשוא : מגורים :טיפוס D3,D1 , שטח ציבורי פתוח, שבילי הולכי רגל.

זכויות בניה: הרחבת דירות עד 119 מ"ר (שטחים עיקריים כולל ממ"ד)ובתוספת שטחי שירות אחרים.

שטח ממוצע ליח"ד במצב הנכנס כ-57 מ"ר (פלדלת).

תשריט מאושר:

יעודי קרקע קיימים: מגורים :8.5 דונם, שביל : 0.14, שטח ציבורי פתוח : 1.22 דונם

מצב תכנוני מוצע:

פירוט הייעודים/שימושים המוצעים:

מגורים (מעל קומה מסחרית)- 6.54 ד', שטח למוסדות ציבור-2.144 ד', שטח ציבורי פתוח 1.22 ד'.

התחדשות עירונית במתווה "פינוי בינוי" בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למסמך המדיניות להתחדשות דרום יפו (2017).

התכנון המוצע כולל 4 מבנים מרקמיים בגובה 6-9 קומות ושני מגדלי מגורים בגובה 15-19 קומות (סך הכל 346 יחידות דיור) תוך יצירת חזית מסחרית כלפי שדרות ירושלים ותחנת הרכבת הקלה וחזית פעילה כלפי פארק דוידוף (משרדים\מסחר\ציבורית) .

כמו כן, התכנית כוללת 10% יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.(כ-35 יח"ד)

התכנית מקצה קרקע למוסדות ציבור בהיקף של כ-2 דונם בסמיכות לפארק דוידוף, תוך שמירה על המרחב הפתוח וחיזוק המעברים בין הפארק ללב השכונה צפון-דרום.

התוכנית מתייחסת למרחב התכנון כמרחב רציף להתחדשות עירונית, תוך שמירה על גמישות המימוש בשני שלבים (מתחמים) באופן בלתי תלוי זה בזה.

תאור מטרות התכנון:

א. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
ב. פינוי והריסת 4 מבנים קיימים ובהם בסה"כ 128 יח"ד.
ג. קביעת הוראות לשינוי ייעודי הקרקע: מייעודי מגורים, מגורים מיוחד ג 1, שביל ושצ"פ לייעודים מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח .
ד. קביעת היקף שטחי בניה להקמת שישה מבנים ובתוך כך: קביעת קווי בניין, גובה בינוי ,שימושים והוראות בניה .
ה. קביעת צפיפות ותמהיל יחידות הדיור עבור 346 יחידות מוצעות בממוצע כולל של כ-74 מ"ר (עיקרי+ שירות).
ו. 10% מיחידות הדיור בתוכנית זו יוגדרו כדירות בהישג יד.(35 יחידות דיור)
ז. קביעת שטחים ציבוריים בנויים (300 מ"ר עילי) לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
ח. קביעת שטחים המיועדים לשטחים למוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביהם – סה"כ 2.14 דונם בשני תאי שטח.
ט. ארגון מחדש של שטחים ציבוריים פתוחים קיימים ומיקומם ברצף לפארק דוידוף – כ 1.2 ד'.
י. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה במפלס הקרקע לטובת הרחבת מדרכות, תוספת נטיעות ותוספת שבילים לחיבור פארק דוידוף לרחוב נחל הבשור.
יא. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחנייה: כניסות לחניונים, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה.
יב. קביעת הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי ותנאים להוצאת היתר בנייה.
יג. קביעת הוראות לנושא איכות הסביבה, תשתיות, בניה בת קיימא וניהול מי נגר.

תלת מימד-העמדה:

פירוט זכויות הבנייה מוצעות:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי						שטחי שירות			
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע				מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
		מ"ר		מ"ר	%			מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים ד'	מגורים	21517						9833	30%	15,300 (3)	
	מסחר	892		650				158		710 (5)	
	מוסדות ציבור	255						45		45	
שטח למוסדות ציבור	מוסדות ציבור	7719 (390%)						857 (10%)			

*חישוב הזכויות (לפי רח"ק 5)- סה"כ 32700 מ"ר בניה עילית
שטחי מרפסות מעבר לרח"ק, 12 מ"ר בממוצע ליח"ד
(3)- מרתפים לפי ע1- (חושב לפי תכסית של 85% משטח המגרש כפול 4ק'-שטח מקסימלי)
(5) שטחים טכניים במרתף ללא חנייה

צפיפות ותמהיל יחידות הדיור:

סה"כ: כ- 346 יח"ד בשטח ממוצע 74 מ"ר (עקרי+שירות),
צפיפות מוצעת: 52.9 יח"ד לדונם (שטחי מגורים)
תמהיל מוצע: (תמהיל סופי יקבע בתכנית העיצוב):

- לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.
- לפחות 30% מהדירות יהיו בשטח של 66-85 מ"ר.
- לפחות 25% מדירות יהיו בשטח של 86-105 מ"ר.
- לפחות 5% מהדירות יהיו בשטח של 106 מ"ר ומעלה.

שטח מינימלי ליחידת דיור- 40 מ"ר (עיקרי) במענה ממ"ד או פלדלת ,במענה ממ"ק.

דיור בר השגה:

על פי מדיניות הדיור העירונית (אוגוסט 2022) תכנית זו מקצה 10% (כ-35 יח"ד) מכלל יחידות הדיור בעבור דיור בהישג יד - בשכירות מפוקחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

שטחן הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות דיור סופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.יחידות אלו יהיו בניהול ובבעלות אחודים .

נתונים נפחיים-מעקרונות בינוי:

הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית משולבת עם בניה לגובה:
שטח התכנון המערבי-בדופן שדרות ירושלים יכלול: מבנה בן 7 קומות (קרקע+5+ גג חלקי) ובניין רב קומות בן 15 קומות (קרקע+13+גג חלקית) בחלקו הפנימי (מזרחי) של המגרש.
הבניינים חולקים קומת מסד בעלת חזית מסחרית הכוללת :שטחי מסחר, ציבור מבונים ושטחים נלווים למגורים. מגרש זה אינו כולל חניון בתת הקרקע ועל כן מתאפשרת קומת תת קרקע לשימושי מסחר ושטחים נלווים למגורים .

שטח התכנון המזרחי יכלול:
שלושה מבנים מרקמיים בני 9 קומות (קרקע+7+גג חלקית) ובנין בן 19 קומות (קרקע+17+גג חלקית) בחלקו המזרחי של המגרש זאת בהמשך לתב"ע המקודמת בסמוך אשר מגדירה גובה בנייה גבוה באופן רציף לתכנית זו ("מתחם הנחלים" תא\5066)
קומות הקרקע הבנויות ישמשו לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחי שירות, שטחי מסחר/ משרדים נקודתי בדופן הפונה לפארק דוידוף, ללא מגורים.

תכסית הבנייה:
עד -65% למגרש מזרחי, עד 75% למגרש מערבי.
תכסית קומת הגג החלקית למגורים – עד 80% מהקומה תחתיה.
מרווח בין בניינים לא יפחת מ8 מטר, מרווח במגורים בסמוך לבניה מגדלית 10-12 מ"ר.

גובה קומות:
גובה קומות קרקע בין 4.5 ל -6 מטרים.
גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטרים
גובה קומת גג חלקית (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון) – 7 מ'
גובה וקומות מרתף לפי ע'1

עיצוב :
-יושם דגש על פיתוח ועיצוב הדופן המערבית של המתחם המהווה את החלק הבנוי האחרון במקטע של שדרות ירושלים.
-תובטח רציפות ומעבר נגיש להולכי רגל דרך זיקות ההנאה מרחוב נחל הבשור אל פארק דוידוף לאור הפרשי הטופוגרפיה המשתנים לאורך חתכי המתחם ללא גדרות או מחסומים.
המרחב הבין בנייני יפותח כהמשך לשטחים הציבוריים, תוך שמירה על בתי גידול מספקים לנטיעות בהתאם למדיניות עירונית מעל מפלס החניה ע"י קביעת עומק אדמה לנטיעות .
שטח זה יוגדר כזיקת הנאה מעבר ושהייה לציבור בכל ימות השנה ושעות היממה ויהיה בתחזוקה עירונית.

תכנית קומת הקרקע:

תחבורה, חנייה, תנועה ותשתיות:
תחבורה ציבורית:
מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית :
מרחב התכנון סמוך לציר מתע"ן- תחנת הרק"ל האדום ממוקמת במרחק של 120 מטר.
לאורך שדרות ירושלים תחנות אוטובוס לשני הכיוונים.
במרחק של כ-250 מטר רחוב היינריך אשר מהווה ריכוז תחבורה ציבורית משמעותי, המאפשר מגוון אפשרויות התניידות (נתיבי תח"צ אוטובוסים, רכבת ישראל-תחנת וולפסון) .

הולכי רגל- רוחב המדרכה הקיים ברחוב נחל הבשור לפחות 4 מ' , אליו מתווסף בתכנון המוצע עוד 3 מטרים בזיקת הנאה (פתוחה לשמים, למעט בליטת מרפסות).
בשדרות ירושלים רוחב המדרכה הקיים 5 מ' ,אליו מתווסף 4 מ' בקולונדה בתחום הבנוי.

שביל אופניים מלווה את גבול התכנית הדרומי לאורך פארק דוידוף. ממערב – לאורך שדרות ירושלים.

תקן חניה :
במגרש המזרחי, תקן החניה המוצע המקסימלי למגורים לא יעלה על 1:0.8 למגורים . תקן החניה למסחר הוא 0.
מגרש המגורים המערבי נמצא בסמיכות לתחנת רכבת קלה ושדרות ירושלים ועל כן מתוכנן ללא חניה בתת הקרקע (תקן חניה 0) . שטחים אלו ישמשו לשטחי מסחר במפלס קומה עליונה בתת הקרקע.
תקן החניה לשטחי ציבור בהתאם לתקן התקף בהתאם לשימוש שיקבע.
תקן החניה לדו גלגלי בהתאם לתקן התקף והמדיניות העירונית.

הסדרי התנועה והחניה יתחשבו בפתרון החניה המוצע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו .פתרון החניה הסופי ,כניסות לחניה ,אזורי תפעול למסחר ומיקום רחבות כיבוי אש יוצג במסגרת נספח העיצוב האדריכלי לאישור אגף התנועה.

- מרתפי החנייה ימוקמו בתת הקרקע של המגרש המזרחי. רמפת כניסה לחניה תכלל בנפח הבנוי ותעשה מחלקו המזרחי של המתחם, בשטח המגדל.
- החנייה ופינוי אשפה יהיה בתת הקרקע.
במגרש המערבי (המתוכנן ללא מרתף חנייה) – איסוף ואצירת אשפה במרתף, פינוי אשפה עילי.
פתרונות פינוי האשפה, יקבעו סופית בתכנית העיצוב בהתאם לבינוי הסופי ואישור כלל הגורמים העירוניים.

התייחסות לסביבה :

- תכנית מאושרת מתחם כיכר דקר תא/ 4476 על שדרות ירושלים מצפון למתחם, מציעה מגדל של עד 20 קומות ושפ"פ בעורף הבניין המחובר בשביל אל רחוב נחל הבשור המיועד לשימוש מסחרי, משרדים ודיור מיוחד (סיעודי).
- תכנית מתחם הנחלים (תא\5066) המקודמת בגבול המזרחי של מרחב תכנון זה מציעה תכנון מחודש של מרחב נחל עוז-נחל שורק-הגיחון סביב מוקד ציבורי פתוח והקצאת שטח למוסדות ציבור בסמיכות למרחב תכנון זה. גובה בניינים מוצע משולב כ- 8 ו-19 קומות.
- עבור שלושה מבני שיכון מעברו הצפוני של רחוב נחל הבשור, בפינת רחוב נחל עוז, מקודם היתר לבנייה והריסה מחדש לפי תמ"א 38 – המבנים כלפי רחוב נחל הבשור יהיו בגובה 9-10 קומות
כלל התכניות המקודמות כיום נדרשות לבחון מחדש את חתך שדרות ירושלים, תוך יצירת מפלס רציף ואחיד בין השדרה לבינוי החדש, תוספת נטיעות, המשך שביל אופניים ושילוב שטחים איכותיים למעבר ושהייה של הולכי הרגל אם בקולונדות או במרחבי שהייה.

הקצאה לצרכי ציבור

רקע : שכונת מכללת יפו-דקר מאופיינות במשקי בית של 2.6 נפשות , גבוה ביחס לממוצע העירוני (2.2) ולממוצע ביפו (2.4). בכל אזור דרום יפו ניכרת עלייה בגודל משקי הבית משנת 2008 וניתן לשער כי מגמה זו תימשך. אחוז הילדים בגילאי 0-19 עומד על 26% (נתון זה מאפיין את אזור יפו אך גבוה יחסית למרבית אזורי העיר).
השכונה צפויה לעבור תהליכי התחדשות משמעותיים שיכפילו את כמות יח"ד הקיימות בטווח הארוך.
תהליכים אלו עתידים לשנות את האפיון הדמוגרפי ואת תמהי חזקת הדיו ,ולייצר עומסים על התשתיות והשירותים הציבוריים. על כן, גוברת החשיבות בהקצאת השטחים הנדרשים למוסדות ציבור ושיפור המרחב הציבורי, בכל תכנית התחדשות.

בהתאם לתוספת יחידות הדיור המוצעת ולשטחן, נדרש שטח קרקע לצרכי ציבור בהיקף:
סה"כ שב"צ -2.4 דונם

שצ"פ - 3.1 ד'
מתוכם: 1.8 ד' סף הבית, 1.2 ד' עירוני

א. **שטחים ציבוריים פתוחים** : התכנית מארגנת מחדש כ-1.2 ד' שצ"פ בהמשך לפארק דוידוף כמרחב רציף ואיכותי. מיקום התכנית המוצעת בדופן הצפונית של פארק דוידוף, בשילוב עם קיומו של שצ"פ מפותח ורחב היקף (כ - 6 דונם) בעברו השני של רחוב נחל הבשור, נותנים מענה נגיש ואיכותי לשטחי ציבור פתוחים **ומייתרים את הצורך** בהקצאה נוספת של שטחים אלה במסגרת תכנית זו.

ב. **שטח למוסדות ציבור** : התכנית מקצה את מרבית השטח הדרוש עבור מבני ציבור בקרקע - כ-2.1 ד' בשני מגרשים אשר יוכלו לתת מענה לשימושי חינוך נורמטיביים ושימושים נוספים :
מגרש 10- בשטח של 1.15 דונם במרכז מרחב התכנון, בהמשך רציף לגינה הציבורית הקיימת מצפון וחיבור השכונה לפארק דוידוף.
מגרש 11 - בשטח של כ 0.95 דונם בקצה המזרחי של מרחב התכנון מתוכנן בסמיכות לשטח למוסדות ציבור עתידי (במסגרת תכנית תא\5066) ובסופו של רחוב "נחל עוז" המהווה רחוב שכונתי משמעותי בהתפתחותה של השכונה וחיבורו לפארק דוידוף.
מגרש זה נמצא בסמיכות לקו איגודן (שאינו כלול בתכנית) ובעל מגבלות בניה (ראה חוו"ד סביבתית)
בשטחים אלו יוגדר היקף בניה מקסימלי של 400% ועד 6 קומות.

ג. **שטחי ציבור מבונים** : יתרת השטח יוקצה כשטח ציבורי מבונה ביחס המרה 1:1 המהווה כ- 300 מ"ר שימוקומו בקומת הקרקע של המבנים. לשטחים המבונים יוצמדו חצרות/מרפסות בשטח של כ-70 מ"ר וכן שטחי שירות נלווים בתת הקרקע (15%).
שטחי הציבור המבונים ייקבעו באופן שיאפשר גמישות שימושים מקסימאלית, למען הסר ספק, שטחים אלה אינם כפופים להנחיות גובה קומה טיפוסית ויתוכננו בהתאם להנחיות העירוניות הגנריות לשטחי ציבור מבונים. מיקומו המועדף של שטחי הציבור המבונים הוא במגרש המערבי, יחד עם זאת תתאפשר בתכנית העיצוב גמישות במיקומם במגרש המזרחי , בכפוף לחוו"ד הגורמים העירוניים מיקומם הסופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

איכות הסביבה
הוגש ואושר נספח סביבתי, על ידי חברת "יוזמות למען הסביבה" מחודש יוני 2023.
זיהום קרקע : התכנית אינה בתחום המתווה לטיפול בקרקע מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה.
איכות אויר : בכפוף לניטור שבוצע ע"י הרשות לאיכות הסביבה אין חריגות בחלקיקים או חנקן דו חמצני.
ניתן למקם שימושים רגישים (מגורים) מעל 4.5 מטרים ממפלס הקרקע.
ככל שיתוכננו בעתיד בשטח החום המזרחי מוסדות חינוך יש לעדכן את הרשות לאיכות הסביבה על מנת לקבל את התיחסותם.
אקוסטיקה: חלקה המערבי של התכנית משופע ממפלסי רעש תחבורה גבוהים. לשלב היתר הבנייה ובכפוף לחו"ד אקוסטית יינתנו הנחיות למיגון דירתי.
אסבסט: תנאי לתחילת עבודות באתר, ביצוע סקר אסבסט אישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה וקבלת היתר פירוק
מהמשרד להגנת הסביבה.

הנחיות איגודן -תחום התכנית נמצא בקרבה לקו איגודן קו Q בחלקו המזרחי. הנחיות איגודן כדלקמן :
- תחום קו הביוב מוגדר כ-5 מ' מכל צד של דופן הקו – בתחום זה נדרש עבודה בתנאים מיוחדים.
- תחום רצועת קו איגודן יהיה בשטח לייעוד ציבורי בלבד וללא בנייה.
- אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן אלא להשתמש בשיטות דיפון אחרות
- מרחק קו בניין מקו איגודן – 10 מ' לכל הפחות

הנחיות מדויקות יתקבלו בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב.

בניה בת קיימא – תדרש התאמה למדיניות בת קיימא העדכנית תא\9144 שאושרה בועדה ב10.5.2023.
תנאי בהליך ההיתר יהיה אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור לא יפחת מדירוג B), או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEEDV4 ברמת פלטינום לפחות.

ניהול מי נגר - בשטח התוכנית יותרו מינימום 15% שטחים מחלחלים ללא תכסית בניה עילית ותת קרקעית, וזאת על מנת לאפשר קליטת מירב כמות הנגר העילי, השהייתו ו/ או החדרתו במידת האפשר אל תת הקרקע בתוך תחומי התכנית.

מדרום למרחב התכנון מקודמת תכנית תא\5206 לבריכת איגום (בשטח מגרשי הספורט) ותכנית המובל לים (תא\4972) . תכניות תשתיתיות אלו אינן בעלות השפעה או מגבלות בניה על מרחב התכנון הנדון.

עצים בוגרים:
סקר עצים בוגרים אושר ע"י ידי האגרונום העירוני (יוני 2023)
בתחום התכנית 103 עצים בוגרים. 65 עצים נקבעו לשימור ועוד 2 עצים להעתקה (סה"כ 65% מהעצים הבוגרים).
קווי הבניה הסופיים בתת הקרקע בכפוף למיקום ומרחק נדרש מעצים בוגרים ושמירת בית גידול נדרש בהתאם לחוות דעת האגרונום.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
הליך קידום התכנית החל ב2014-2015במינוי נציגויות מכל בניין, התאגדות ומינוי עורך דין עידן הררי ממשרד הררי ושות' על ידי בעלי הדירות והסכמה עקרונית לביצוע פרויקט.
ב2016 נבחר יזם מטעם הדיירים, הקמת נציגות לא פורמלית של דיירים, כתב ההסכמה ומסמך עקרונות של בעלי הדירות מול יזם התכנית(חברת "מורפוזיס")
ב2018 נערך כנס עם העירייה להצגת מסמך המדיניות לכלל השכונה.
ב2019 הוחלט על קידום תכנון כולל על כל המתחם מתוך רצון לתכנון מטבי ומאוזן בעבור כל הבניינים אשר נדונה ואושרה לקידום בפורום מהנדס העיר בפברואר 2022
ב 16.5.22 אושר מתווה שיתוף ציבור על ידי תת ועדה לשתוף ציבור לאחריו התקיים בתאריך 27.12.22 מפגש תושבים ב"בית איטליה" ברחוב נחל הבשור להצגת עקרונות התכנון והתהליך הצפוי לתושבים.
במפגש זה נכחו כ40 בעלי דירות ותושבי השכונה.

בהתאם למידע שהועבר מהיזם: היקף ההסכמות העדכני בכל המתחם (כולל דיור ציבורי) עומד על כ 82%.

תסקיר חברתי נערך בשנת 2020 על ידי חברת "אורבניקס" בכ 50% מסך יחידות הדיור במרחב התכנון.
כחלק מהמלצות הנספח חברתית, הומלץ ללוות אוכלוסיות רגישות בתקופת המעבר, ליווי משפטי ויידוע בדבר זכויותיהם בתהליך (הנחות ארנונה וסיוע רווחה) וכן שילוב מנגנוני סיוע בתחזוקה לאחר אכלוס הבניינים (קרן הונית).
ברמה התכנונית, המלצות הדיירים הוטמעו בתכנון המוצע: הפניית דירות לפארק, פינוי חדר הטרפו המהווה מפגע, הסדרת מעברים ציבוריים מהשכונה לפארק וצמצום המעבר במגרשים הפרטיים וכד'.

זמן ביצוע: שוטף

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
יחידות דיור		128	346
יחידות לדונם		15	53
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	85%	500%
	מ"ר	7,256	32,700
זכויות בניה לקומה	אחוזים	21.25	ל"ר
	מ"ר	1541.9	ל"ר
גובה	קומות	4	7-19
	מטר	15	27-70
תכסית		34%	כ-65%
מקומות חניה		0	כ179 חניות בעבור המגורים (0.8 ליח"ד לדירות הגדולות מכ 55 מ"ר) או תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר – הנמוך מבינהם

מבט מדרום

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1030410	שם התכנית תא/5118-נחל הבשור	סוגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה חברת נורפוויס יזמות נדל"ן בע"מ	שרך התכנית ברעלי לויצקי בסיף 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, וחוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 10 ד'. התוכנית כוללת הריסת 4 מבני מגורים טוריים בני ארבע קומות והקמת 6 מבני מגורים חדשים כולל עירוב שימושים בקומות הקרקע בגובה 7-19 קומות. בנוסף, התכנית כוללת שצ"פ של 2 דונם וסיסיפה 2 דונם עבור מגרש למבנים למוסדות ציבור.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן 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	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**תוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות לשתחנו התוכנון.	706-דקר שיכוני הסכון ר-71-שד' ירושלים	סעיף 5.4 -706א **נדרש משמך מדיניות בהתאם לסעיף 5.3.2 וטבלה 5.4.** **הוראות לעיצוב רחובות סעיף 5.3.5**	+ קיים מסמך מדיניות מאושר תא/9080 מדיניות שיכוני יפו (2017) הכולל את כל ההיבטים הנדרשים בסעיף 4 ס 2 ס 3 ס 1 ס 3 ס 1 +
	קביעת הוראות לשתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית **נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות** **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם התחדשות	**סעיף 5.3.2** –מתחם התחדשות עירונית 5.3.2 (ג)	+ תוספת 1 רחיק מעל הרחק הנרבי-סחי-ב 5 תוספת דרגת מרבה מעבר לקבוע בטבלה העיצוב מ-8 ל 15 קומות במוסף הסמעת הקלה בסמסר קומות בהתאם לסעיף 62אא(ג). מ-15 לפי 19 קומות

		עירונית והוראות לעיצוב רחובות.	5.3.2(ד)-ניוד זכויות בין המגרשים	+ רחקי מסחרנע של כלל המגרשים הסחירים לא עולה על 5
שטחים ציבוריים	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: 706-אזור מגורים בבנייה עירונית -עיר מעורב עיר ירוק מטרופוליני	סעיף 3.2.4.(א)- קביעת ייעודי קרקע מגרשים בהתאם לשימושים המיוחדים בפנקס השימושים המתאר לאזור הרשות - מגורים סעיף 3.2.1 – התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד- בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת והתנאים בסעיף. סעיף 3.4.2 (א)-ציר מעורב סעיף 3.1.1(ו)- מוסדות ומבני ציבור-שימושים כללים סעיף 1.4.5-סימבול "אזור לספורט" (מרחק של כ 400 מטר) סעיף 1.4.5-סימבול "מוסד ציבורי חדש" (מרחק של כ 300 מטר)	+ יעודי מבאת: קביעת ייעוד למגורים, שטח ציבורי פתוח ושטח למוסדות ציבור. + התכנית מוסיפה 218 יחיד בתוסף ל 128 יחידות קיימות. + אין מגורים בקומת הקרקע + תוספת שטחים למוסדות ציבור בהיקף של 2 דונם + מרחב זה מהווה כמרחב מוקה שימושי מגורים אשר אינם נכללים כרגע תכנוני לאזור הספורט הנתידי והקיים בפארק זיוידוף. + הסימבול למוסד ציבורי חדש מתייחס למיקוד ציבורי קיים ועתידי בשטח של כ 243 דונם הממוקם מצפון למרחב התכנון. בהתאם לאזור מתייע לא קיים צורך להכליל את המרחב הנדון תחת הגדרת ייעוד ציבורי חדשי
שטחים פרטיים	קביעת שמושים עיקריים-3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי תיעוד: 706א- אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב	סעיף 3.2.4 (א): מגורים סעיף 3.4.2(א)-ציר מעורב (מדרי ירושלים) שימושים (ג) מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 . למרות האמור בסעיף קטן (ג) לגיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.	+ + + לא יותרו שימושי מסחר 2
	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 בכפוף להנחיות המסמרטות.	שימושים נוספים 3.2.4(א) מסחר 1 3.1.1(ו)-שימושים כלליים	+ + שירותים בעלי אופי ציבורי, מוסדות ציבור ושטחים מבונים, מגרש למבנים ומוסדות ציבור התכנית קובעת תוספת של כ-300 מ"ר לשטח ציבורי בנוי.
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בשימושים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי	לפי תשריט אזורי יעוד: 706א-אזור מגורים בבנייה עירונית אזור המתחדשות עירונית	3.2.4 (ב)-רחק מרבי 3.4.2(ב)-ציר מעורב 3.1.3 (ג)-שטחי בנייה מרבי	+ רחק מרבי 4 + בהתאם לאזורי יעוד + הקצאה של כ10% לדיור בהישג יד.
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4	שטיף בללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.4 (ב) 5.3.21 (ג)- רשאית הועדה ,לאחר שתחנה את מכלול המיבנים המבוקשים , המיזמים ,החברתים והכלכלים, לאשר 1 רחיק מעל לרחיק מרבי .	+ רחק מקסימלי 5 (מחרים להתחדשות עירונית)
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	3.1.5.9 (א): שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למחר על פי תכנית תקפה או עד 50% משטחי הבנייה מעטל הקרקע, לפי הנבוה מבניהם 3.1.5(ד)-יותרו השימושים המותרים באתר מגרש מעל הקרקע, למעט מסרים	+ לפי ע1 +

			ס 3.1.5.(ח): לא ניתן בתכנית שינוי דת או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לגייר שטחי בנייה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע	+
הוראות בינוי	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר יבנייה נקודתית חריגה לסביבתה: ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 8 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:	4.2.2(א)-מספר קומות 4.2.2(ג)-גובה קומה 4.2.6(ב)- עלית מדרגות גובה במתחם התחדשות עירונית	+ + + עליה מ8 ל15 קומות מותנה בהתחדשות עירונית בהוסף הטמעת הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 62א(א)(9), מ15 ל18 קומות.
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי השטח, טריעות חנים.	כלל שטח התוכנית	4.2.1 –כללי 4.2.3- בנייה בין קווי בניין לקוי סגרש. 4.2.4-הוראות בדבר טריעות חנים	+ נושף נספח ביוני למסמכי התכנית 4.2.1 (ב) הוראות תכנית עיצוב אדריכלית 4.2.1 (ג) + +
הקצאה	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורים בבנייה עירונית.	6.1.1 (ב)-(ח)-היקף הקצאות לצרכי ציבור	+ תנאים חוייב יחידת אשכרטעות הקבאה של כ 2 דונם קרקע למטרות ציבור וכ 300 מ"ר ציבורי מבונה
הוראות לבנייה ציבור	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאור למטרות ציבור עירוניות . על שטח למיקומים ציבוריים שנקבע בגוף שטל יחיד ציבורי עירוני ובן על מגרש המיועד לטבנה ציבורי ,בין אם כיומד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קיומות	בכל שטח התוכנית, תשריט אזורי היעוד	3.5.1א-שימושים 3.5.1(ב)-שטחי בניה 3.5.1(ג)-הוראות 3.5.1 (ד)-שינוי יעוד	+ + היקף שטחי הבניה עד רחק 6 והתכסית של עד 80% בהתאם לסביבה- קיומי לתאתי + +
הוראות למרחב הציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 התוראות נוגעות לנגוון אזורים הטאוגדים תחת ההגדרה ימרחב ציבוריי שטח פתוח עירוני, ציר ירוק מטרופוליני, רחוב עירוני או מקומי.	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ובנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – ימרחב ציבוריי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) הוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי יעוד (ד) סעיף 3.6.1-כללי סעיף 3.6.13- ציר ירוק עירוני ואו מטרופוליני סעיף 3.6.14- רחוב עירוני	+ התכנית מאפקטת מרחב כ 1.2 דונם ביעוד שצייר תוך מיקומם כשטח רציף לפארק + התכנית נוכלת בציר ירוק מטומן בשדי ירושלים הובלת בציר ירוק מטרופוליני לאורך "פארק דיירוני" + תוספת זיקות הנאה לתוחומת מדרכות
הוראות למרכיבי תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)	נספח תחבורה	3.8.1-כללי 3.8.1(ח) 3.8.2-דרכים 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית 3.8.4-קווי מתען סמיכות לקו מתעין-קו אדום 3.8.7- תקן חנייה	+ תוספת מעל 100 יחידות קיימת חוזר תחבורתית + התכנית מסומנת לרוחב עורקית עירונית ושביל אופניים (שדי ירושלים) שדי ירושלים מסומנת בתמיים 5 כדרך עורקית מטרופוליטית קיימת עם תוואי רוחבת קלה ממומנים קו בוין מוקות הדרך שדי ירושלים לטובת שיפור התבנון + + הפחתת תקן חנייה בהתאם לתקן מחקון, בתיאום אגף האוטומה
איכות סביבה	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)	בכל שטח התוכנית	4.4.1 -תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2-חוייד סביבתית 4.4.3-בנייה ירוקה 4.4.4-הנחיות מרחביות 4.4.5-תנאים להפקדה	+ קיים נספח סביבתי כחלק מנספחי התכנית + קיימת חוזר סביבתית + + +

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 סנן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות סעיף 4.6.3-בריכות אגירה ורדיוס סנן 4.6.4-ניקוז 4.6.5-ביוב	+ קיימים מספחי תשתיות מים, ביוב וניקוז. מסיבות לייבריות מים מתוכננתי מיקום והיקף הבריכה נקבע במסגרת תכנית מפורטת המקודמת ביום (אא/$20) לוקמת מאגר המים כמפורט ונדרש כמספח התשתיות של תא5000 בשטח "שמארק זורזוף". התכנית דורשת שטח חמיחל שלא יפחת מ15% בכל אחד מהמגרשים. נספח תשתיות- מסמכות לכל שאדון מתוכנן, קו ביוב ראשי, וקו מים קיים מגבלות הבניה מינוריות ומבוטאות במסמכי התכנית

	שימוש בסעיפי חוק בסמכויה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (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 (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62 (א) למעט: (4) – קביעה או שינוי מבנה רקמות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה בשטחי ציבורית		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד והלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה 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 לפי סעיף 147 (יהקלות)	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	+

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית (מחקו את המיותר) כמשומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר'	025332735		16.7.23

יועץ המשפטי לועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז	חתימה	תאריך
הראלה אבריהם אזולאי, עו"ד	2438976-9		4.7.2023

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
5. לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.
6. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד , קרן הונית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי , תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
7. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
8. עדכון מדידה

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/07/2023
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 09/07/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0013ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :

קטיה גנות לרמן משרד ברעלי-לויצקי כסיף : מציגה את עיקרי התכנית ממצגת.
חיים גורן : למה המבנן הנמוך פונה לשד' ירושלים?
קטיה : כי מדיניות שד' ירושלים מגדירה את חתך הרח' והרעיון היה לשמר בניה מרקמית נמוכה כלפי שד' ירושלים בקדמת הפארק.
עדי בסיס : מעבר לנחל הבשור יש את תכנית "כיכר דקר" המתוכננת מגדל בדופן ולכן הסתנו את הבניינים הבניינים הגבוהים כדי שיישארו להם כיווני אוויר איכותיים.
מלי פולישוק : הפארק נשאר?
עדי בסיס : וודאי
חיים גורן : השטח הציבורי יכול לשרת את הביה"ס?
עדי בסיס : פרוגרמתית אין צורך בבי"ס יש מוקד ציבורי גדול מאוד קרוב מצפון.
מלי פולישוק : הטרפו של חב' החשמל נשאר פעיל?
עדי בסיס : לא הוא מוטמן בתת קרקע כחלק מהתכנית.
חיים גורן : לא נעשתה חניה שם בגלל זה?
קטיה : לא. היתה התעקשות של הצוות שתוכנית שמקודמת על תחנת הרק"ל ראויה שתהיה ללא חניה וזו הבשורה. יש לנו בתא השטח השני חניה תת קרקעית וריכוז מערכות ושמחנו לקחת חלק בחזון העירוני להיפוך הפרמידה המשמיש את התחבורה הציבורית.
חיים גורן : יש חניון ציבורי?
עדי בסיס : לאור העובדה שאין חניה במגרש אחד אפשר היה להוסיף בתת הקרקע שימושים מסחריים. אפשר לעשות שימושים במינוס אחד כמו חדר כושר, סופר ושימושי מסחר שלא צריכים חזית פעילה. הדירות שללא חניה הן דירות קטנות, דירות בהישג יד. הפרויקט סמוך לתחנת הרכבת.
לכל דירות התמורה והדירות הגדולות יש מענה של חניה במגרש השני
קטיה : בחזית שפונה לפארק הוספנו מסחר . כדי לאפשר לדוגמא לאדם שצריך לעבוד כמה שעות חללים שאפשר לעבוד בהן ולא צריך להניע את הרכב, צריך לשנות את הגישה לגבי התחבורה. הטרפו יהיה בחלק התחתון של המבנן השני. הוא חייב להיות לפי החוק במרחק מסוים.
אורלי אראל : אנו מבקשים שעד ההפקדה בפועל יהיה לנו 6 חודשים ולא 4 חודשים.
דורון ספיר : מאושר

בישיבתה מספר 23-0013ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ותנאים הבאים :

1. הועדה המקומית מצטרפת כחלק ממגישי התכנית.

2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
6. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד , קרן הונית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי , תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
7. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
8. עדכון מדידה

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

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 12291 בעמוד 7163 בתאריך 08/04/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב הבוקר	10/05/2024
מעריב עסקים	10/05/2024
מקומון ת"א	10/05/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

דודו מחלב - איגודן	אבן גבירול 218 ת"א 62038
ויסאם דעאדלה	רחוב נחל הבשור 12 תל אביב - יפו 6819006
עו"ד עפר טויסטר	ד. בגין מנחם 150 תל אביב 6492105

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

1. התנגדות עו"ד טויסטר בשם חברת "מורפוזיס" (מגיש התכנית)		
מהות ההתנגדות	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
בניה ירוקה תיקון סעיף 6.4 והפחתת הדירוג הנדרש בת"י 5281-בניה ירוקה מרמה של ארבעה כוכבים לשלושה כוכבים כי מרבית הבניינים מתחת ל15 קומות.	לדחות את ההתנגדות	מדובר בפרשנות מוטעית של מגיש ההתנגדות, מדיניות הועדה המאושרת תא\9144 מציינת במפורש שפרויקט ובו בנין רב קומות -מעל 15 קומות **ו\או <u>מתחם</u>** נמוך מעל ל-100 יח"ד יידרשו לדירוג של 4 כוכבים לפי ת"י 5281 ולדירוג אנרגטי A לפי ת"י 5282 (כאשר דירוג של כל יח"ד לא ייפחת מ-B). יתרה מכך, מרחב התכנון כולל את שתי הקטגוריות על בסיסן נדרש לעמוד בהנחיות המדיניות.

הקצאת מקומות חניה לדיירי מגרש 1 –הקמת חניון תת קרקעי במגרש 1 (מבלי להגדיל את סך החניות בתכנית)	לדחות את ההתנגדות	מגרש 1, הינו מגרש שבבסיס התכנון נקבע כמגרש ללא חניה זאת לאור סמיכותו לתחנת הרק"ל ומיקומו האסטרטגי המאפשר שילוב שטחי מסחר בקומת הקרקע ובתת הקרקע ושטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע המשולבים במערך הנופי בפאתי פארק דוידוף. בהתאם לעקרון זה, תוכנן המגרש כך שתמהיל הדיור בו משולב ריבוי יחידות דיור קטנות עם מענה מיגון קומתי וממוצע שטח יח"ד בכלל הפרויקט הופחת בהתאם לכך. כאשר דירות התמורה תוכננו מלכתחילה לקבל מענה בבניה המרקמית או המגדלית במזרח התכנית. **השינוי המבוקש יהווה שינוי מהותי ויערער את עקרונות התכנון כפי שהוסכמו מלכתחילה, עדכון של כלל מסמכי התכנית בין אם השמאיים והכלכליים ובין אם התכנוניים, תשתיתיים והתנועתיים ויהווה עיכוב משמעותי לקידום התכנית.** **הועדה המקומית הצטרפה כמגישת התכנית על מנת לאפשר מימוש מהיר ומתוך איכותה של תכנית זו. שינויים מסוג זה שנעשים לאחר שנים רבות של תכנון מתואם עם כלל הגורמים והיזם עצמו, מהווים פגיעה משמעותית בתכנית והתמשכות שלא לצורך בעבור בעלי הדירות.** סוגיות מסוג אלו, לא רק שלא עלו בהליך התכנון אלא יכולות להפתר בהליך הסכמי \ קנייני בין בעלי דירות ויזם התכנית .
תוספת הערה בטבלה 5 כי במגרש 2 יהיה ניתן להקצות חניה עבור הדיירים הקיימים המתגוררים במגרש 1 *(התנגדות גרסא1)* תיקון סעיף 6.7 ה להוראות התכנית ורישום "במגרש 1- תקן החניה לרכב יהיה 0.8 יח"ד והחניות ימוקמו במגרש 2" *(נוסף בהבהרה\השלמה להתנגדות בשלב מאוחר יותר על ידי מגיש התכנית)*	לדחות את ההתנגדות	מדובר בבקשה בעלת מורכבות קניינית ורישומית שלא נכון להחיל על תכנית התחדשות עירונית. זאת לאור כך שהתכנון שקודם על ידי יזם התכנית עצמו התבסס על ריכוז דירות התמורה במגרש 2, אשר מאופיין בתמהיל מגוון יותר של יחידות דיור, קומות קרקע עם שטחים לרווחת הדיירים וחניון.
הקצאת שטחים ציבוריים- תיקון סעיף 6.4.7 בתקנון המופקד – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת <u>הקמה</u> ורישום שטחים ציבוריים פתוחים בבעלות עירייה.- הסרת המילה "הקמה"	לקבל את ההתנגדות	מדובר בטעות סופר, השטחים הציבוריים הפתוחים לא נדרשים להקמה על ידי יזם התכנית.
גודל דירה ממוצע- ביטול הנחיה לגבי שטח ממוצע מוצע ליח"ד (בתקנון מוגדר כ- 74 מ"ר)	לקבל חלקית את ההתנגדות	לא נמליץ על מחיקת ההנחיה יחד עם זאת ,ניתן למחוק את הניסוח "כ" ולשלב הוראה שמציינת שתחום הגמישות הינו בטווח של עד 10% מהשטח הממוצע שנקבע בתכנית ויקבע סופית בתכנית העיצוב (בהתאם לפתרון המיגון) תוך הבהרה כי ככל וימומשו פחות יח"ד היקף יחידות הדב"י ושטחן לא יפחת מהמוגדר בתכנית.

2. **התנגדות עו"ד קישאוי עימאד בשם דעאדלה ויסאם – בעל דירה (69\7074) נחל הבשור 12, דירה 2**		
המתנגד טוען לפגיעה קניינית. דירתו הורחבה (קיים היתר הרחבה בגנזך) ועל כן הוא טוען כי זכאי לתמורות גבוהות יותר בשטח	לדחות את ההתנגדות	הועדה המקומית אינה עוסקת בסוגיות קנייניות מסוג זה. היקף התמורות לדיירים נדרש להיות בהתאם למדיניות הועדה המקומית .
3. **התנגדות "איגודן"-תשתיות איכות סביבה** (ח.פ 501400014)		
יש להטמיע מגבלות בניה בסמיכות לקו "איגודן" (קו ביוב ראשי) אשר עובר בגוש 7074\ חלקה 70 וקביעתו כ ל"יעוד ציבורי **חופשי מגדרות"** נדרש לקבוע תנאים לקיום אחזקה נאותה ומרחק בטיחות לשם הגנה מפגיעות או נזקים של מינימום 5 מטר מכל צד	לקבל את ההתנגדות	לבקשת איגודן ובהתאם לתיאום שנערך מולם, מוצע לשנות את יעוד הקרקע משטח למוסדות ציבור (חום) לשטח ביעוד שצפ\שביל ברוחב מינימלי 5 מטר מדופן קו הביוב, על מנת להותיר נגישות לקו ומרחק מגן מינימלי מפני בניה עתידית .(תחום ההגנה 5 מטר יהיה פתוח לרחוב, ללא גידור, חיץ או כל מכשול לאחזקת הקו.) בהתאם לכך ועל מנת להמנע מהפחתת שטח למוסדות ציבור אפקטיבי, ידרש תוספת רצועת שצ"פ בדופן המזרחית בין "איגודן" לבין השטח למוסדות ציבור ברוחב מינימלי של 5 מטר. בהתאם לכך, מבוקש לצמצם את רוחב השביל המתוכנן בדופן המערבית מ4 מטר ל3 מטר. והגדלת קו הבנין של המגרש המגורים הסמוך מ3 מטר ל-4 מטר על מנת להותיר מרחק מינימלי שלא ימנע מימוש שטח ציבורי בסמיכות. צמצום תא שטח 21 (שצ"פ) מ1 דונם ל0.94 על מנת לשמור על מאזן שטחי הבניה. מוצע עדכון מרחק מינימלי בין הבניינים הפרטיים (ל-10-8 מטר) בינם לבין עצמם ועדכון קווי הבנין בהתאם לטובת גמישות לשלב תע"א ועדכונם במסמכי התכנית. מוצע להוסיף הנחיה בתקנון (בסעיף תע"א) כדלקמן: "בתכנית העיצוב ידוייק הממשק בין שטח למוסדות ציבור למגרש המגורים הפרטי, תוך הותרת מרווח מגונן מפריד והמנעות מהפניית מתקנים מטרדיים כלפי השטח הציבורי". מסמכי התכנית (כולל תשריט מוצע) יעודכנו בהתאם להנחיות שפד"ן, סימון מסדרון תשתיות, ודיוק הגדרת "הנחיות מיוחדות" לכל עבודות פיתוח או בניה בסמיכות לקו זה. (בהתאם להתנגדות המפורטת) יתאפשר מעבר רכב חירום \תפעול בתחום זה ככל שיהיה צורך עירוני.
סימון בתשריט מוצע מסדרון תשתיות תת"ק בתחום של 5 מטר מכל צד והגדרת "הנחיות מיוחדות" בהתאם למפורט בהתנגדות		

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

מומלץ לתת תוקף לתכנית בכפוף לפירוט כדלקמן:

- **התנגדות 1- עו"ד טויסטר בשם חברת "מורפוזיס":**

מומלץ לדחות במלואה את התנגדות לנושא בניה ירוקה, הקמת חניון במגרש 1 והקצאת חניות במגרש 2 בעבור דירות במגרש 1.

לקבל במלואה את התנגדות לנושא הקצאת שטחים ציבוריים -תיקון סעיף 6.4 (7) "תנאים בהליך הרישוי" – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת רישום שטחים ציבוריים פתוחים בבעלות עירייה. (הסרת המילה "הקמה")

לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא גודל דירה ממוצע- תוספת לסעיף 4.1 (8) "מגורים ד'" שטח ממוצע ליחידת דיור, במקום תחילה של "כ" ניתן לשלב הוראה שמציינת שתתאפשר גמישות בשטח ממוצע ליח"ד בטווח של עד

10% מהשטח הממוצע שנקבע בתכנית בהתאם לפתרון המיגון, תוך הבהרה, ככל וימומשו פחות יח"ד היקף יחידות הדב"י ושטחן לא יפחת מהמוגדר בתכנית"

ככל ויוחלט על קבלת התנגדות 1, לנושא הקמת מרתפי חניה במגרש 1,
יש לעדכן את **כלל** מסמכי התכנית בדגש על תכנון תת הקרקע בהתאם והמרת שטחי המסחר בתת הקרקע לשטחי שירות. והקצאת חניון בעבור השטח הציבורי הבנוי בהתאמה.
תיאום שטחי הציבור המבונים הקיימים במגרש 1, ובחינת אפשרות העברתם למגרש 2 בהתאם לחוו"ד מחלקת מבנה ציבור ונכסים .
כמו כן יש לעדכן את חוו"ד היחידה האסטרטגית לנושא תמהיל דיור ושטח ממוצע ליח"ד בפרויקט

- **התנגדות 2- עו"ד קישאוי עימאד בשם דעאדלה ויסאם – בעלי דירה (69\7074)-מומלץ לדחות את ההתנגדות**

- **התנגדות 3 –איגודן מומלץ לקבל במלואה ולעדכן כדלקמן :**

-התאמת והצרחת המגרשים המוצעים (בדגש תשריט מוצע) ועדכון כלל מסמכי התכנית, בהתאם להנחיות שפד"ן, סימון מסדרון תשתיות "אזור הנחיות מיוחדות" .

-תוספת לסעיף 6.6 : "עיצוב פיתוח ובינוי" בתקנון
דיוק הממשק בין השטח ציבורי למגרש המגורים הפרטי, תוך הותרת מרווח מגונן מפריד והמנעות מהפניית מתקנים מטרדיים כלפי השטח הציבורי.

-דיוק הגדרת סעיף "הנחיות מיוחדות" בתקנון לכל עבודות פיתוח או בניה בסמיכות לקו זה בהתאם להתנגדות שהוגשה.

עדכון סעיף 4.1.2 "מגורים"-במגרש 2, הפחתת מרחק מינימלי בין בניה גבוהה למבנה מגורים מרקמי מ12 מטר ל10 מטר.

בישיבתה מספר 24-0023ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בדיון פנימי לאחר שתערך בדיקה נוספת לגבי טענת המתנגד 2 כי הוא זכאי לתמורה גבוהה יותר מאחר ודירתו הורחבה בהיתר בניה .

משתתפים : חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי

המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: מרחב התכנון הגובל ברחובות: המחרוזת מדרום, רחוב הלר\שדרות ירושלים מצפון, שדרות ירושלים ממזרח ורובינשטיין יצחק ממערב. שכונת יפו ד'.

כתובת: שדרות ירושלים 187-201 (אי זוגיים) , המחרוזת 11, 13, 1,3,7-9, רובינשטיין יצחק 3-23 (אי זוגיים)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7048	מוסדר	חלק	7-9, 12	24, 26
7050	מוסדר	חלק	115-123, 125-126	124,127

שטח התכנית: 23.9 דונם

עורכי התכנית:
מתכננים: : יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים
יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו , ש.ב.א החברה הישראלית להתחדשות עירונית.
ניהול פרויקט: אחים מרגולין
יועץ פיתוח: אמדו אדריכלות נוף
יועץ תנועה: דגש הנדסה
מודד: קבוצת דטהמפ, מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ
אגרונום: ד.ב.ש
שמאי: גרינברג אולפנר ושות'
יועץ תשתיות: גלבוע מהנדסים
יועצי סביבה: איכות הסביבה, ESD

בעלות: פרטיים, עת"א, מדינת ישראל\ רשות הפיתוח (8 דירות דיור ציבורי)

מצב השטח בפועל:
במרחב התכנון 14 בניינים בני 5 קומות ומבנה אחד בן 9 קומות (בצומת רח' המחרוזת ושד' ירושלים) הממוקמים בשני מתחמים צפוני ודרומי. במרחב הבין בנייני חניונים עיליים (בבעלות עירונית) עם גישה מרחוב רובינשטיין המשמשים את דיירי הבניינים.
בין שני מרחבי התכנון מרחב ציבורי הגובל בשדרות ירושלים. מרחב זה רווי עצים בוגרים וכולל כיום שני מבני גני ילדים (3 כיתות).
בכל שטח התכנית 272 יח"ד בשטח ממוצע של כ-69 מ"ר. (גודל הדירות נע בין 62-70 מ"ר)
מרחב התכנון כולל כ8 יחידות דיור ציבורי.

מדיניות קיימת:

<u>מדיניות שיכוני דרום יפו תא\9080 (2017)</u>

מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא\5000) תוך עמידה ביעדים הבאים :

- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל מגוון , קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים .
- שמירה על אוכלוסייה קיימת, על ידי שילוב בניה חדשה בעלויות תחזוקה סבירות, שילוב מנגנוני תחזוקה, תמהיל דיור ושילוב דירות להשכרה ציבורי ופרטי.
- התייחסות למרחב הציבורי , בדגש על הציר הירוק, רחובות וקשרים לסביבה . המסמך שם דגש על יצירת קישוריות מזרח מערב להולכי רגל בין שכונת יפו ד' לשד' ירושלים ולתחנת הרק"ל, הפיכת שטחי חניה עיליים למרחב ציבורי פתוח והגדלת זכויות הבניה בשטחים הציבוריים.
- שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי בעלת חזית מסחרית לאורך השדרה וחיזוק המסחר המקומי
- רחוב המחרוזת זוהה כציר בעל חשיבות המוביל לתחנת רק"ל, תוך אפשרות לשילוב מסחר.

לאחר בחינת חלופות הוחלט על שילוב בנין המגורים הבודד ברחוב מחרוזת 1 (8 קומות) במתווה פינוי-בינוי בשונה מהמלצת מסמך המדיניות(שיפוץ). מהלך זה נעשה על מנת לאפשר התחדשות בכלל מרחב המגורים, תוך ייעול השטחים הפתוחים במפלס הקרקע באופן רציף ואיכותי, ביטול החניה העילית של המגרש ותכנון יעיל של קומות החניה בתת הקרקע בהמשך ובזיקת שימוש לכלל מרחב המגורים.

<u>תכנית המתאר תא/5000 (2016)</u>

נספח אזורי ייעוד : אזור 704 ייעוד מגורים בבנייה עירונית. רח"ק 4

נספח מתחמי תכנון : אזור 704 א' , מתחם להתחדשות עירונית-תוספת 1 רח"ק ועליה בגובה עד 15 ק'.

נספח עיצוב עירוני: מסומן עד 8 קומות - תתאפשר עליה נקודתית בגובה מתוקף "מתחם התחדשות עירונית" מ8 קומות ל15 קומות. תכנית זו מציעה הטמעת "הקלה" במספר הקומות מ15 ל19 בכפוף לחוק (סעיף 62א(א)9.)

נספח תחבורה-שדרות ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב עירונית, הכוללת שביל אופניים ומתע"ן .

טבלת הוראות מיוחדות -

חובת מסמך מדיניות לאזור תכנון 704 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכוני יפו תא\9086-אושרה ב2017). ר-71 שדרות ירושלים, יחולו הוראות עיצוב .

תשריט ייעודי קרקע (תא/5000)

נספח עיצוב (תא/5000) :

נספח מתחמי תכנון (תא/5000) :

<u>מצב תכנוני קיים:</u> תוכניות תקפות:

תא\ 596-יחידת שכנות ד'-דרום יפו (1967)

שטח תכנון: 2030 דונם

יעוד מאושר: קביעת יעודי קרקע למגורים, מבני ציבור ודרכים וחניות

זכויות בניה: 30% <u>לקומה</u> לשימושי מגורים, 4 קומות מעל קומת קרקע, 7 קומות+ ק.ק

שימושים: מגורים ג', מסחר, בנייני ציבור ומגרשים ציבוריים פתוחים.

תא/1742- שינוי מס 4 לתכנית מפורטת 596 (1974)

שטח תכנון: 2.9 דונם(מחרוזת 1)

הקמת בניין של 8 קומות מעל לקומת עמודים במקום מבנה שיכון בפינת הרח' מחרוזת –שדרות ירושלים קביעת שביל להולכי רגל ברוחב 3 מ.

תא\2395 תכנית ליפו ד' צפון: (1989)

מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות הדיור עם תוספת שטח בניה לכל יחידה בין 30 מ"ר עד ל45 מ"ר-תכנית הרחבות

בתכנית קיימים שלושה סוגי בניינים:

- **טיפוס "ט"**-4 קומות מעל קומה מפולשת, 70 מ"ר ברוטו ליח"ד (תוספת מוצעת 35 מ"ר ליח"ד).
- **טיפוס "יא"**- 4 קומות מעל קומה מפולשת, תמהיל יח"ד: 78 מ"ר ברוטו ליח"ד (תוספת מוצעת 32 מ"ר) . 73 מ"ר ברוטו ליח"ד(ללא תוספת שטח מוצע).
- **טיפוס "יב"**- 8 קומות מעל קומה מפולשת, תמהיל יח"ד: 72 מ"ר ברוטו ליח"ד, (תוספת מוצעת 36 מ"ר ליח"ד). 67 ברוטו ליח"ד, (תוספת מוצעת של 33.5 מ"ר).

תרשצ 30\05\3 (1997)

מטרת התכנית: רישום שיכונים ציבוריים מרחב דרומי

יעוד מאושר: מגורים, מבני ציבור, דרך להולכי רגל (שביל), דרך וחניה ציבורית

תרשצ 3/05/14 (1985)

מטרת התכנית: רישום שיכונים ציבוריים מרחב צפוני

יעוד מאושר: מגורים (3-4 קומות), שטח ציבורי פתוח, גן ציבורי, חניה ציבורית, שביל הולכי רגל

<u>מצב תכנוני מוצע:</u>

<u>תיאור מטרות התכנון המוצע:</u>

א. התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי בהתאם לתכנית המתאר תא\5000

ב. הריסת 14 מבנים קיימים (272 יח"ד) והקמת 9 מבני מגורים בגובה 6-19 קומות, בשני מתחמי מגורים נפרדים.

ג. התכנית מציעה כ 700 יח"ד. תוך יצירת תמהיל דיור מגוון. שטח ממוצע ליח"ד כ74 מ"ר (פלדלת), שטחי תמורה לדיירים בהתאם למדיניות הועדה המקומית בהיקף של 12 מ"ר, מרפסת וחניה (כ-82 מ"ר פלדלת).

ד. הקצאת 15% דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק לתקופה שלא תפחת מ25 שנה ובהיקף הנחה של כ 40% ממחיר השכירות בשוק.

ה. חיזוק מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים על ידי תוספת של 0.5 דונם בקרקע לשטחים הקיימים (כ3 דונם), ייעול שטחי החניה הקיימים, ריכוזם והפיכתם לשטחים לשימושים ציבוריים (כ4 דונם) ויצירת עתודה משמעותית של כ8 דונם ביעוד מעורב "שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים". שטחים אלו יהיו לרווחת תושבי השכונה תוך חיזוק קישוריות בן השכונה לשד' ירושלים בציר מזרח מערב.

ו. הקצאת 1450 מ"ר בעבור שטחי ציבור מבונים.

ז. קביעת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים ורחוב המחרוזת ושילוב שטחי ציבור מבונים בדופן השדרה.

ח. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.

ט. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחנייה: כניסות לחניונים, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה.

י. קביעת הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי ותנאים להוצאת היתר בנייה.

יא. קביעת הוראות לנושא איכות הסביבה, תשתיות, בניה בת קיימא וניהול מי נגר.

תשריט מצב מוצע:

פירוט יעודים\שימושים:
מגורים (מעל קומה מסחרית)- רחק 5 (מתחם להתחדשות עירונית), 13.3 דונם
שטח מעורב לבנייני ציבור\שצ"פ –כ- 8 דונם.
שטח ציבורי פתוח-3 דונם (דופן שדרות ירושלים , ללא שינוי)

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	שטח עיקרי						שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע 1 (לשני השימושים)		מתחת לקרקע 2 (לשני השימושים)	
	מ"ר	% (2)	מ"ר	%	מ"ר		מ"ר	% (1)	מ"ר (3)	%
מגורים	**43515**	65%	לפי ע'1				**19585**	35%	לפי ע'1 (1)	-
מסחר	**1950**	2.3%	לפי ע'1	1000	2,950		0			
מוסדות ציבור (מבונה)	1350						100			
שטח בייעוד מוסדות ציבור	12000		200				1200			

סה"כ שטחי בניה עילית (לפי רח"ק 5)- סה"כ 66,500 מ"ר

(1) מסך שטחים אלו יוקצה 15% (כ218 מ"ר) כשטחים נלווים בעבור שטחי הציבור המבונה

תכנית קומת קרקע ופיתוח

***שטחי הציבור המופעים הינם עקרוניים ויקבעו סופית בתע"א בהתאם לצרכים עירוניים במסגרת "תחום הוראות מיוחדות "**

עקרונות הבינוי:

- הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית משולבת עם בניה לגובה: חמשה בניינים בבנייה מרקמית 9 קומות (קרקע+7קומות+גג) לאורך רחוב המחרוזת ורובינשטיין וארבעה בניינים 6 עד 19 קומות (קרקע+17 קומות+גג המשולבים בבניה של 6 קומות בקומות הקרקע) לאורך שד' ירושלים.
- תכסית: עד 65% .
- שטח קומת מגורים טיפוסית במגדל לא תעלה על כ730 מ"ר, שטח קומת מגורים בקומות הנמוכות ושטח קומה ציבורית יקבעו בתכנית העיצוב.
- הגדרת חזית מסחרית רציפה לטובת דופן פעילה כלפי שדרות ירושלים ורחוב המחרוזת.
- קומת הקרקע תהיה בזיקת הנאה לטובת מעבר ושהייה של הציבור, למעט אזורים נקודתיים אשר ידרשו לטובת מערכות ותשתיות פרטיות של בנייני המגורים. המרחב הבין בנייני יפותח כהמשך לשטחים הציבוריים, תוך שמירה על בתי גידול מספקים לנטיעות בהתאם למדיניות עירונית מעל מפלס החניה.
- קומות הקרקע הבנויות ישמשו לטובת שטחי מסחר, שטחים למוסדות ציבור (בתא שטח 103) שטחי שירות ושטחים משותפים לטובת דיירי הבניין. ללא מגורים.
- **גובה קומות:**
  - גובה קומת קרקע עד 6 מטר
  - גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטר ברוטו
  - גובה קומת גג במגדל או במרקמי, לא יעלה על 6 מטרים. (גובה זה כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון)
  - קומה ציבורית לא תחשב כקומה טיפוסית. גובה קומה ציבורית לא יפחת מ 4.5 מטר. גובה הסופי יקבע בהתאם לשימוש שיקבע בשלב תכנית העיצוב.
- **מרפסות:** לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין.

צפיפות המגורים:

- שטח יח"ד ממוצע: ברוטו: כ73 מ"ר ליח"ד (עיקרי+מיגון דירתי)
- צפיפות: 53 יח"ד/ד' נטו
- סה"כ יח"ד: עד 700 יח"ד
- דירות התמורה כוללת 272 יח"ד אשר שטחן יהיה כ82 מ"ר (פלדלת)

תמהיל יחידות הדיור:

א. עד 35% דירות קטנות בשטח כולל של 45 עד 65 מ"ר
ב. לפחות 20% דירות בשטח של 66-85 מ"ר
ג. לפחות 20% דירות בשטח של 86-105
ד. לפחות 10% דירות בשטח של 106 ומעלה.

תמהיל שטחי דירות סופי ופריסתן בתאי השטח בתכנית, יקבעו בתכנית העיצוב .

דיור בהישג יד:

על פי מדיניות הדיור העירונית (אוגוסט 2022) תכנית זו מקצה 15% (כ-105 יח"ד) מכלל יחידות הדיור בעבור דיור בהישג יד - בשכירות מפוקחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
שטחן הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות דיור סופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
יחידות אלו יהיו בניהול ובבעלות אחודים .

תנועה וחניה –

מצב מוצע כללי:

התכנית משנה את יעוד הקרקע של חניון עילי ציבורי (ביעוד דרך) לשטחים ציבוריים מגוננים ו\או למוסדות ציבור וזאת לאור הרצון לשפר את המרחב הפתוח וההליכתיות. החניות העיליות הקיימות כיום יוטמנו במסגרת התכנון החדש כחניון פרטי לרווחת בעלי הדירות.

תחבורה ציבורית :

המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מידית לתחנות אוטובוס בשדרות ירושלים כמו גם לתחנת הרק"ל, הקו האדום שתמוקם ממוקמת במרחק של 120 מטר בצומת הרחובות שד' ירושלים / המחרוזת בצמוד לפרויקט.

הולכי רגל ואופניים :

מערך הפיתוח הפנימי של הפרויקט כולל הסדרת מעברים רגליים לרבות זיקות הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות חופשית ואיכותית בין הרחובות רובינשטיין / המחרוזת ושדרות ירושלים במטרה לעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי אינטנסיבי מאידך, באופן שמתקבל קישור של השכונה אל מבני הציבור הממקמים בלב מרחב התכנון ואל מערכי המתע"ן ושביל האופניים הקיים שבשדרות ירושלים.

מערך התנועה והפיתוח ברחובות שבהיקף התכנית מבוססים מצד מערב על המערך הקיים בשדרות ירושלים וכלל התכנון של הפרויקט קודם באופן שיעודד וינגיש את ציר הרק"ל ושביל האופניים לכלל השכונה ממזרח .

התכנית כוללת הרחבת מדרכות ברחובות הגובלים בתכנית על ידי זיקות הנאה אשר ממשיכות את מרחב המדרכה. (חזית לרחוב רובינשטיין והן בחזית לרחוב המחרוזת)
ברחוב רובינשטיין מתקבלת רצועה ברוחב של כ 6 מטרים למדרכה / פיתוח באמצעות הסדרת זיקת הנאה של כ-3 מטר.

ברחוב המחרוזת מתקבלת רצועה זמינה לציבור ברוחב של כ 9 מטרים באמצעות הסדרת זיקת מעבר של כ - 5 מטרים בנוסף ל - 4 מטרים מדרכה בזכות הדרך הציבורית.

תקני חניה וחניונים :
בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל ולמערכי תחבורה ציבורית אזור זה משורת היטב.
ותקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית בהתאם לתקני החניה הבאים :
- מגורים : תקן החניה לא יעלה על 0.8 :1 למגורים למעט לדירות קטנות מ50 מ"ר .(תקן החניה הסופי יקבע בהתאם לתקן התקף בעת שלב ההיתר או בהתאם למדיניות עירונית, הנמוך מבין השניים).
- מסחר : ללא חניה. (תקן 0)
- אופניים : לפי 2 ליח"ד.(או לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר)
-שטחי ציבור מבונים 100 :1 או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב.

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על שתי רמפות מרחוב רובינשטיין באופן שישרת את כל חניוני המתחם, רמפת החניה תעשה בנפח הבנוי בלבד. לא תותר כניסה לחניה מרחוב שדרות ירושלים.

החנייה ופינוי אשפה יהיה בתת הקרקע, פתרונות פינוי האשפה ,אם בתת הקרקע או באזור תפעולי המוטמע בנפח הבנוי ,יקבעו סופית בתכנית העיצוב בהתאם לבינוי הסופי ואישור כלל הגורמים העירוניים.

<u>התייחסות לסביבה:</u>
בחלק הצפוני –מזרחי של המתחם מקודמת תוכנית התחדשות רובינשטיין הלר תא\5150 ביוזמת הועדה המקומית. ממזרח מרחב "פרדס אבו סייף" הכלול בתכנית בהליך תכנון .
מדרום למרחב התכנון אושרו בשנתיים האחרונות שתי תוכניות עיצוב בעבור תכנית : תא/מק/4466 פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת ותא\ 4233 שדרות ירושלים - קהילת קנדה.

כלל התכניות נדרשות לבחון מחדש את החתך בשדרות ירושלים, תוך יצירת מפלס רציף ואחיד בין השדרה לבינוי החדש, תוספת נטיעות, המשך שביל אופניים ושילוב שטחים איכותיים למעבר ושהייה של הולכי הרגל אם בקולונדות או במרחבי שהייה. אופי הבינוי בדופן שדרות ירושלים נשמר לאורך שלושת התכניות בגובה של עד 9 קומות ומסחר מלווה רחוב.

<u>סקר עצים-</u> לאור רגישות מרחב התכנון וריבוי העצים הבוגרים, נערך סיור ואושר סקר עצים בהתאם. סקר העצים קבע כי קיימים עצים בעלי ערכיות גבוהה ,אלו ישמרו תוך התאמת הבינוי כנדרש.(ראה תשריט מוצע) בשטח למוסדות ציבור יבוצע סקר עדכני לעת תכנית העיצוב.

<u>שטחים לצרכי ציבור:</u>
שכונת יפו ד' מאופיינת במשקי בית גדולים ואחוז גבוה יחסית של ילדים בגילאי 0-19 כ-27%. נתון זה מאפיין את אזור יפו אך גבוה יחסית ליתר אזורי העיר. צפון השכונה [אזור סטטיסטי 746] מאופיין במשקי בית של 2.9 נפשות ודרום השכונה [אזור סטטיסטי 747] מאופיין במשקי בית קטנים יותר - 2.2 נפשות.
שכונת יפו ד' מצויה בתהליכי התחדשות נרחבים אשר צפויים להכפיל את כמות יח"ד בשכונה.
כבר כיום ישנה מצוקה של שטחי ציבור והשכונה אינה מספקת את כלל המענים לתושביה. כתוצאה מכך השכונה נסמכת על שירותים ציבוריים באזורים אחרים ביפו ובעיר. <u>לאור זאת חשוב כי כל תכנית התחדשות בשכונה תייצר מגרשים איכותיים ונגישים לטובת מוסדות ציבור ושטחים פתוחים.</u>

במצב הקיים כלולים בתחום התכנית שטחים ציבוריים פתוחים (יעוד קרקע שצ"פ) בהיקף הקטן מ - 0.5 דונם **וזאת בשונה מהמצב בפועל**, בו קיימת חורשת עצים ותיקה בעל ערכיות גבוהה במגרש הקיים כיום ביעוד קרקע "למוסדות ציבור". תוספת הבינוי המשמעותית והעדר שטחים ראויים ביעוד שצ"פ מבחינת היקף ותפקוד, **מחייבים בחינה של הקצאת שטח ציבורי פתוח איכותי לרווחת דיירי הפרויקט ותושבי השכונה והצרחה בין מיקומם של שטחי הציבור המבונים לפתוחים.**

במרחב החורשה קיימים כיום שני מבנים ותיקים בני קומה אחת המשמשים בעבור גני ילדים. בשלב זה, אין התכנית מחייבת להריסתם אך מומלץ בעת מימוש התכנית להקים במרחב המיועד לבניה מבנים חלופיים בהתאם לסטנדרט עדכני. <u>לאחר אכלוסם</u> **מוצע להרוס מבנים** ותיקים אלו ולהסיר את ריבוי

הגדרות במרחב זה על מנת לחזק את תפקודה של החורשה כמרחב רציף ציבורי ומעבר שכונתי חשוב בציר מזרח מערב.

הקצאות לצרכי ציבור:

ע"פ תוספת האוכלוסייה הצפויה בתכנית זו ופרוגרמה שנערכה למרחב התכנון נדרשים שטחי קרקע בסך:

עבור מוסדות ציבור- 4 ד'

עבור שטחים פתוחים - 3 ד' לפחות

על מנת לאפשר גמישות עתידית מיטבית לתוספת שטחי ציבור בסמיכות לחורשת עצים קיימת, הוגדרה עתודת הקרקע ביעוד מעורב "שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים" בהיקף של כ7.6 דונם תוך הגדרת התנאים הבאים:

א. במרחב המוגדר "תחום הוראות מיוחדות" ירוכזו מוסדות הציבור העתידיים.(שטח של כ3.3 דונם)

- היקף הזכויות המקסימלי 13,200 מ"ר (כ400% מתחום הפוליגון לבניה עתידית)
- תכסית הבינוי תתאפשר עד 80% מתחום הפוליגון, ללא מגבלות קווי בנין ככל ונשמר מרחק מינימלי של 2.5 מטר בסמיכות למגורים.
- מספר קומות עד 6 קומות ושימושים בדומה לתכנית צ'.
- מוצע כי מרחב זה ישמש בעבור בניה חדשה ל 3 כיתות הגן הקיימות תוך תוספת בניה והקמת אשכול גנים חדש. זאת, תוך שיפור הנגישות של המגרש לתחום הדרך הסמוך וניצולו בצורה מיטבית. שימושיו הסופיים יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לצרכים עירוניים.

ב. **שטח ציבור מבונים**:

כהשלמת הקצאה לפרוגרמה הנדרשת, כחלף הפקעה בהתאם לתכנית המתאר. יוקצו שטחים בהיקף של כ1450 מ"ר אשר יוקצו בתא שטח 103 בקומות הקרקע.

- בנוסף לכך יוקצו 15% שטחי שירות נלווים בתת הקרקע.
- תותר תוספת מצללות\סככות בשטח של עד 600 מ"ר.
- מאפייני שטחי הציבור המבונים ייקבעו באופן שיאפשר גמישות שימושים מקסימאלית, למען הסר ספק, שטחים אלה אינם כפופים להנחיות גובה קומה טיפוסית ויתוכננו בהתאם להנחיות העירוניות הגנריות לשטחי ציבור מבונים. מיקומם הסופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
- ככל שיידרש ובהתאם לתכנון נופי מפורט והסכמת הגורמים העירוניים יתאפשר חיבור בתת הקרקע בין החום המבונה בתא שטח 103 למגרש הציבורי הסמוך.

ג. בשטח המיועד לשטח פתוח (שאינו מוגדר כ"תחום הוראות מיוחדות")(שטח של כ4.2 דונם)

- תותר בנייה מינימלית בהיקף שלא יעלה על מאפייני המבנה **הקיים** (שטח, גובה ותכסית).
- זכויות הבניה המוצעות (כ200 מ"ר) יאפשרו המשך קיומו של מבנה ציבורי קטן בשטח החורשה (כגון: מחסן תפעולי, שירותים וכד') תוך שאיפה לצמצם את מופע הגדרות בשטח זה.
- השימושים שיותרו יאפשרו בינוי של מחסן תפעולי ו/או שירותים ציבוריים ו\או שימושים קהילתיים אשר פועלים בזיקה למרחב הפתוח והמרחב הנופי.
- **ביתרת השטח ישמר שטח פתוח איכותי, נגיש ורציף בהיקף שלא יפחת מ- 4 דונם** המחבר בין לב השכונה לשדרות ירושלים בהתאם למקבצי עצים בוגרים בהתאם לערכיות שנקבעת על ידי האגרונום.
- **שטח זה יורחב על ידי זיקות הנאה בקומת הקרקע בשטחים הפרטיים. אלו יאפשרו מעבר חופשי ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה. מרחב זה יתוחזק על ידי העירייה כחלק רצף מהמרחב הציבורי.**

לאורך שדרות ירושלים שטח ציבורי פתוח קיים בהיקף של כ3 דונם, שטח זה נשמר ללא שינוי ויפותח כשטח מגונן רציף בין מרחב השדרה לקומות המסחריות \הציבורית במפלס רציף.

איכות הסביבה:

במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את הנושאים:

-אסבסט:

נערך סקר אסבסט במבנים המיועדים להריסה ולפיו נמצא אסבסט בשטח התכנית. ניתנו הנחיות להמשך טיפול.
בשל העובדה שבשטח התכנית נמצאים שני גני ילדים המיועדים להישאר יידרש תאום מוקדם בנושא.
-קרינה :
נערכה בדיקה של מקורות הקרינה בשטח התכנית וסביבתה ונבדק האם מקורות חשמל אלו משפיעים על התכנית.(עפ"י הדו"ח קו מתח גבוה + עמוד מתח + שנאי על עמוד יפורקו)

-השפעת תט"ז- תחנת טרנספורמציה זעירה :
בהמשך לבדיקת הדוח המתוקן הכולל השפעות תחנות התט"ז על הפרויקט ומרחקי הביטחון, ניתן לאשר את הפרויקט במתווה שהוגש. הוטמעו תנאים לשלב תעודת הגמר בתקנון.
חדרי שנאים חדשים יתוכננו עפ"י מרחקי הפרדה הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
-אקוסטיקה:
נערך חיזוי רעש תחבורה וניתנו הנחיות לשלבים השונים של התכנון. בתכנון המבנים יידרש מיגון אקוסטי להפחתת רעש כבישים לרמה נמוכה מ-40 דציבל בחדרי מגורים ו-35 דציבל במבני ציבור עפ"י הרמות המצוינות בנספח ושיבואו לידי ביטוי בתכנון בשלב היתרי הבנייה.
מערכות מכניות בגגות בנייה מרקמית יידרשו לחיפוי או קירוי למניעת מטרדים למגדלים.
-איכות אויר:
פתרונות נידוף למסחר, פליטת אגזוז גנרטור, הוצאת אויר ממרתפים יבחנו לשלב תכנית העיצוב.
-שפילת מי תהום:
אישור רשות המים לשפילת מי תהום לצורך חפירת המרתפים.
-מגבלות סביבתיות:

- תחנת המשנה של חברת החשמל ממוקמת כ 67 מ' מגבול התכנית מצפון מערב, מרחק זה עולה על המרחק הנדרש על ידי חברת החשמל להפרדה בין חדרי שנאים לבין מבנים מאוכלסים, ועל כן לא צפויה השפעה של קרינה אלקטרומגנטית מתחנת המשנה על הפרויקט.
- קיימים קידוחי שתיה ורדיוסי מגן בקרבת התוכנית. החלקה הדרום -מזרחית של התכנית, חודרת אל תחום רדיוס מגן ג' של קידוח מים (מושבת) באר 16. על פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים למי שתיה) התשנ"ה 1995, בתחום רדיוס ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח. היות ולא מתוכננים שימושים שעלולים לזהם את מי הקידוח, מגבלות אלו אינן רלוונטיות.

<u>בניה ירוקה-בת קיימא –</u>
התכנית נדרשת להתאמה למדיניות הועדה תא\9144 שאושרה בוועדה במאי 2023.
תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
תקינה ליעילות אנרגטית - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

תכסית קומת המרתף לא תפחת מ- 85% משטח המגרש. שטחים אלו יהיו פנויים מבניה מעל ומתחת לקרקע חופף עבור חלחול, השהיית מי נגר ונטיעת עצים. תכנון סופי בהתאם למדיניות עירונית יקבע בתכנית עיצוב.

<u>היבטים כלכליים:</u>
מרחב תכנון זה כלול במתחמים **הפטורים מהיטל השבחה** בהתאם להחלטת מועצת העיר ממרץ 2020 מכח חוק ההסדרים מיום 18.11.2021.
המלצה זו ניתנה לאור היקף יחידות הדיור במצב הקיים במרחב התכנון והרצון לאפשר תכנית התחדשות איכותית המקצה שטחי ציבור ודיור בהישג יד בהתאם למדיניות עירונית.
בדיקה כלכלית שנערכה על ידי שמאי מטעם היזם בהתאם לתקן השמאי 21.1 צורפה למסמכי התכנית כמסמך רקע. חוו"ד זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה תוך דרישה להתאמות בהתאם לעמדת העירייה.
כתוצאה מבדיקה זו נערכו התאמות שמאיות ותכנוניות על מנת להגיע לאיזון בין המתחמים השונים הכלולים בתכנית.

היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי עקרונות היסוד אינן בהכרח חופפות , יחד עם זאת פערים אלו אינם משמעותיים ונדונים כחלק מהליך אישור חוות הדעת . בסופו של יום , על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחוו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :
אוקטובר 2021- נערך מפגש עם בעלי הנכסים ביוזמת העירייה ובהשתתפות אדריכל התכנית להצגת עקרונות התכנון והמתווה המוצע.
ב15.8.22- נדונה התכנית בתת ועדה לשיתוף ציבור והוחלט על מתווה שיתוף והצגת התכנון לבעלי העניין במרחב התכנון והסביבה.
ב29.11.22 נערך מפגש נוסף לבעלי הדירות ותושבי השכונה במרכז קהילתי בית רק"ע, ההזמנות הופצו בלוחות מודעות בעברית ובערבית , בערוצי תקשורת שונים ובאמצעות פעילים בשכונה ,אנשי מינהל קהילה ובעלי הדירות. במפגש נכחו כ- 25 משתתפים ברובם תושבי השכונה בסמיכות למרחב התכנון.
במפגש הוצג התכנון המוצע, לוח זמנים ושלביות הפרויקט וכן הועלו סוגיות כלל שכונתיות שאינן רלוונטיות למרחב תכנון זה.

בהתאם לנתונים שהוצגו על ידי היזם, היקף ההסכמות עומד על כ-76 אחוז.

דו"ח סקר חברתי:
נספח חברתי נערך בפברואר 2022 על ידי יועצת חברתית מטעם עיריית ת"א-יפו (ג'ני ארבוב) . הנספח כלל ריכוז מידע מגורמים עירוניים, ארנונה, טאבו וסקר בקרב התושבים. הסקר כלל שאלונים בקרב כ50% מכלל בעלי הדירות.

- אחוז בעלי הדירות המתגוררים בבניינים גבוה ועומד על 70% מהנשאלים. כאשר ברובם מדובר בתושבים ותיקים בשכונה בעלי תחושת שייכות בינונית-גבוהה .
- אוכלוסיית מרחב התכנון מגוונת, יש לדאוג לתמהיל דירות על מנת לאפשר חיים עבור כלל סוגי הדיירים (משפחות, מבוגרים, זוגות, שותפים, סטודנטים, קשישים) ומענה משולב של בניה מרקמית (נמוכה) ורבי קומות , כך שיתאפשר מענה מותאם בהתאם לצרכיהם של בעלי הדירות ויכולתם הכלכלית לתחזוקה עתידית.
- מרבית בעלי הדירות מיוצגים על ידי עו"ד מטעמם (שבתאי גרשון או מי מטעמו) וקיים היקף הסכמות גבוה לקידום תהליך ההתחדשות. זאת אל מול חששות טבעיים של משך התהליך, מימושה והחיים לצד שכונה הנמצאת בתהליכי התחדשות ובניה אינטנסיביים בשנים הקרובות.
- בהתאם לתוצאות הסקר אחוז גבוה של בעלי הדירות המתגוררים אין צורך בדירה גדולה יותר ולכן מומלץ לבחון אופציה של תמורות כספיות במקום תמורות במטרים ככל שמתאפשר. כמו כן, ל-42% מתושבי הבניינים אין רכב פרטי ועל כן מומלץ לבחון זאת בתמורות ופתרונות חלופיים.
- המלצות בנוגע להיבטים תכנוניים הוטמעו במסמכי התכנית עם קידומה .

טבלת השוואה:

נתונים		מצב מאושר לפי תכנית תא/596 ותכנית תא/1742 *במתחם תכנית להרחבת זכויות בניה		מצב מוצע (זכויות מתוקף תא/5000)
סה"כ שטחי בניה ברוטו	אחוזים	30% בקומה משטח התכנית X 4 ק' קומת עמודים מפולשת 65% משטח הקומה	חלקה 118 30% בקומה משטח התכנית X 8 ק' קומת עמודים מפולשת 65% משטח הקומה	
	מ"ר			66,500
סה"כ שטחי בניה עיקריים	אחוזים			70%
	מ"ר	כ 190	כ 350	46,815 מ"ר
סה"כ שטחי שירות	אחוזים			30%
	מ"ר	כ 100	כ 190	19,685 מר
גובה	קומות	5	9	6-19
	מטר	כ 32 מ'	כ 46 מ'	
תכסית קומת בינוי		כ 290	כ 540	65%

מקומות חניה			כ-505 . תקן החניה המוצע יהיה מינימלי ככל הניתן ולא יעלה על 1:0.8 למגורים לאור הקרבה לצירי תח"צ ומתע"ן. כ-160 לדו גלגלי וכ1400 לאופניים (1: 2)
מספר יחידות	272		700

הדמייה-

מבט לכיוון דרום מזרח משדרות ירושלים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1090919	שם התכנית תא5117- רובינשטיין המחרוזת	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו ש.ב.א התברה הישראלית להתחדשות עירונית בע"מ	עורך התכנית רחל יונגמן- יסקי מור סיוון אדרי.
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 כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 24 דונם - התוכנית כוללת הריסת 14 מבני מגורים בני 5 קומות ומבנה בן 9 קומות (272 יח"ד) והקמת 8 מבני מגורים חדשים בגובה 6-19 קומות (700 יח"ד) הכוללים שימושי מסחר וציבורי מבונה בקומות הקרקע. התכנית כוללת איחוד וחלוקה, הגדלת השצ"פ (כ-0.5 דונם), שינוי מיקומו של שצ"פ כשטח חוס מפוספס שב"צ- שצ"פ.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן 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 ההוראות בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון: 704 אי יפו ד. **ר-71-שד' ירושלים**	סעיף 5.4- 704 אי **נדרש מסמך מדיניות בהתאם לסעיף 5.3.2 וטבלת 5.4.** **הוראות לעיצוב רחובות סעיף 5.3.5**	+ קיים מסמך מדיניות מאושר תא/9080 מדיניות שיכוני יפו (2017) הכולל את כל ההכטים הנדרשים בסעיף 5.4 5.3.21 5.3.51 +
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזור מגורים בבניה עירונית **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב רחובות.	**סעיף 5.3.2 –מתחם התחדשות עירונית 5.3.2(ג)** **5.3.2(ד)-ניוד זכויות בין המגרשים**	+ תוספת 1 רח"ק מעל הרחק המרבי-סה"כ רחק 5. תוספת דרגת גובה 1 מעבר לקבוע בנספח העיצוב. מ8 ל 15 קומות. בנוסף הטמעת הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 62א(א)9, מ15 ל19 קומות. + רחק ממוצע של כלל המגרשים הסחירים לא עולה על 5

[illegible]	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי ייעוד: 704א-יפו ג, יפו ד אזור מגורים בבניה עירונית -עיר מעורב	סעיף 3.2.4.(א)- קביעת ייעודי קרקע מתאימים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים הנמצאים לאזור הייעוד) סעיף 3.2.1 – התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד-בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת והתאים בסעיף. סעיף 3.4.2 (א)-ציר מעורב סעיף 3.6.13- ציר ירוק עירוני סעיף 3.6.14- רחוב עירוני סעיף 3.1.1(ו)-מוסדות ומבני ציבור-שימושים כללים סעיף 1.4.5-סימבול "אזור לספורט"	+ ייעודי מבאת. קביעת ייעוד למגורים, שטח ציבורי פתוח ומוסדות ציבור + התכנית מוסיפה כ428 יח"ד בנוסף ל272 יחידות קיימות + + התכנית מובלת בציר ירוק מסומן בשדרות ירושלים + תוספת זיקות הנאה להרחבת מדרכות + תוספת שטחים למוסדות ציבור ושצ"פ + מרחק של כ 150 מטר-מרחב זה כולל שימושי מגורים אשר אינם נכללים כרצף תכנוני או תפקודי למתחם הספורט העתידי והקיים בפארק דוידוף
מגורים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: 704א-יפו ג, יפו ד אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב	סעיף 3.2.4 (א): מגורים סעיף 3.4.2(א)-שימושים (1) מקבצי שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2. (ג) (2) (2) למרות האמור בסעיף קטן (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים	+ + + לא יותרו שימושי מסחר 2 לחזית שדרות ירושלים
	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 בכפוף להנחיות המפורטות.	3.2.4(א) מסחר 1 3.2.4(א)3- שימוש משרד בקומת הקרקע 3.1.1(ו)- שימושים כללים	+ + + שירותים בעלי אופי ציבורי, מוסדות ציבור (שטחים מבונים) התכנית קובעת תוספת של 1450 מ"ר לשטח ציבורי בנוי
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי ייעוד: מגורים בבניה עירונית	3.2.4 (ב)-רחק מרבי 3.4.2(ב)-ציר מעורב 3.1.3-שטחי בניה מרבי	+ רחק מרבי 4 + 3 1 3 (ג) -הקצאה של כ-10% לדיור בהישג יד
	קביעת שטחי בנייה 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	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	3 1 4 (ב) 21 3 5 (ג)-רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכלים, לאשר 1	+ 3 1 4 (ב)- מתחם להתחדשות עירונית, תוספת רחק מ4 ל-5 רחק מקסימלי

			רחי"ק מעל לרחי"ק המרבי . 3.1.4(ה)-מרפסות למגורים 3.1.4(ו)-מצללות לשימושים ציבוריים	+ +
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ס.3.1.5 (א): שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הנמוך מבניהם. 3.1.5(ד)-יותרו השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע, למעט מגורים. ס.3.1.5 (ה): לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.	+ לפי ע1 + +
בנייה גבוהה	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.6-4.2.5, 4.2.2)	מספר קומות מירבי: 8 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:	4.2.2(א)-מספר קומות 4.2.2(ג)-גובה קומה 4.2.6(ב)- עלית מדרגת גובה במתחם התחדשות עירונית	+ + + עליה מ8 ל15 קומות מתוקף "התחדשות עירונית" בנוסף הטמעת הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 62א(א)(9), מ15 ל19 קומות
	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 4.2.3- בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש . 4.2.4-הנחיות בדבר נטיעות ועצים	+ נוסף נספח בינוי למסמכי התכנית 4.2.1 (ב) נדרשת תכנית עיצוב אדריכלית 4.2.1(ג) + +
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת 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: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית).	4.1.1 (ב)-(ח)-"היקף הקצאות לצרכי ציבור	+ תואם חוו"ד יחידה אסטרטגית התכנית מגדילה שצ"פ ושב"צ ומציגה שטח משולב למוסדות ציבור ולשצ"פ. בנוסף, התכנית קובעת תוספת קומות ציבוריות מבוקות.
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי חיעוד	1א-שימושים 3.5.1(ב)-שטחי בניה 3.5.1(ג)-הוראות 3.5.1 (ד)-שינוי יעוד 3.5.4(ג)- גובה בניה מוסדות ציבור	+ + + + התכנית קובעת שטח למוסדות ציבור ושצ"פ משולב תוך קביעת הוראות בניה מחייבות לשטח למוסדות ציבור אשר שומרות על שטח השב"צ באותו גודל ובאיכות טובה יותר +

[illegible]	**קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1** **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה, קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	**סעיף 3.6 – ערחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניית (ב) והוראות נוספות, כולל הנבלה בדבר שינויי ייעוד (ד)** **סעיף 3.6.1- כללי** **סעיף 3.6.13- ציר ירוק עירוני ו\או מטרופוליני** **סעיף 3.6.14- רחוב מקומי\שכונתי**	+ התכנית קובעת יעוד משולב הוס\ירוק במסגרתו נקבע שטח מינימלי של 3 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים + + התכנית נוכלת בציר ירוק מסומן בשדי ירושלים + תוספת ויקות הנאה להרחבת מדרכות והמעברים צמצום יעוד "שביל" והמרתו לשביל וויקות הנאה להולכי רגל
[illegible]	**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"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	3.8.1-כללי 3.8.1(ה) 3.8.2-דרכים 3.8.2 (ג) דרך עורקית רב עירונית 3.8.4-קווי מתען סמיכות לקו מתע"ן-קו אדום 3.8.7- תקן חניה 3.8.8-תחבורה ציבורית	+ תוספת מעל 100 יח"ד- קיימת חוות תחבורתית + 3.8.2(ה)(1)- צמצום דרך מקומית (חניה עילית ושביל הולכי רגל) + התכנית בסמיכות לדרך עורקית רב עירונית ושביל אופניים (דרום שדי ירושלים) שדי ירושלים מסומנת בתמ"מ 5 כדרך עורקית מטרופוליניות קיימת עם תוואי רכבת קלה צמצום קו בנין מזכות הדרך שדי ירושלים לטובת שיפור התכנון תוך שמירה של 5-10 מטר מתחום הדרך על ידי רצועת שצ"פ מפרידה (3.8.2(ג)) + + תקן חניה בהתאם לתקן התקף +
[illegible]	**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) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	4.4.1- תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2-חוו"ד סביבתית 4.4.3-בנית ירוקה 4.4.4-הנחיות מרחביות 4.4.5-תנאים להפקדה	+ קיים נספח סביבתי כחלק מסמכי התכנית + קיימת חוו"ד סביבתית + + +
[illegible]	**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) תשמול (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות 4.6.4-ניקוז 4.6.5-ביוב	+ קיימים נספחי תשתיות מים, ביוב וניקוז התכנית דורשת שטח חלחול שלא יפחת מ15% בכל אחד מהמגרשים 4.6.3(ג)- התכנית נמצאת ברדיוס מגן גי לקידוח מים מושבת ואינו בעל השפעה על התכנון (מבוטא בתשריט) 4.6.6- תחנת המשנה של חברת החשמל מכוקמת כ 67 מי מגבול התכנית מצפון מערב, מרחק זה עולה על המרחק הנדרש

				על ידי חברת החשמל ועל כן לא צפויה השפעה על הפרויקט.

	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 תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – 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)(3)	הרחבת שטחים לצורכי ציבור	+
	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)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ("הקלות")	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר'	025332735		16.7.23
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		4.7.2023

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

9. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
10. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
11. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
12. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית
13. אישור סופי של אגף התנועה למסמכי התכנית
14. אישור סופי של האגרונום העירוני על נספחי ערכיות העצים ועדכון המסמכים בהתאם
15. לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.
16. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד , קרן הונית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי , תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
17. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
18. עדכון מדידה
19. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון:

עדי בסיס : תוכנית התחדשות עירונית ביפו ד תוכנית שלישית שמובאת לאישור הועדה בהמשך לשתי תכניות קהילת קנדה שאושרו.

קובי יסקי- מיסקי מור סיוון : מציג את התוכנית
מלי פולישוק : כמה שטח נשאר פתוח?
עדי בסיס : אפשרנו גמישות מקסימלית בזכות יעוד קרקע משולב. אבל בתקנון מוגדר מינימום שטח של 4 דונם שצ"פ שהוא ממוקם איפה שמקבצי העצים הבוגרים ו3.3 מינימלי לחום לשטחי ציבור. נותרת דלתא של כ 0.3 דונם שיקבעו אח"כ בהמשך לתכנון מפורט.
אודי כרמלי : אני מברך על התוכנית, זו תוכנית שהתגלגלה לא מעט שנים וזו תוצאה מצוינת ומקווה למימוש כמה שיותר מהר .
דורון ספיר : מאושר פה אחד.
חיים גורן : האם נעשה כאן שיתוף ציבור
קובי יסקי מור סיוון : אכן נעשו כמה סבבים של שיתוף ציבור ומפגשים עם התושבים, כולל תסקיר חברתי רוב האוכלוסייה הם בעלי דירות שגרים במקום.

בישיבתה מספר 0014-23ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
4. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית
5. אישור סופי של אגף התנועה למסמכי התכנית
6. אישור סופי של האגרונום העירוני על נספחי ערכיות העצים ועדכון המסמכים בהתאם
7. לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.
8. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד , קרן הונית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי , תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
9. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
10. עדכון מדידה
11. 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 12307 בעמוד 7302 בתאריך 15/04/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב הבוקר	12/04/2024
מעריב עסקים	12/04/2024
מקומון ת"א	12/04/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

בן המאירי עו"ד	יצחק שדה 6 ת"א 6777506
עו"ד תומר גור	דרך מנחם בגין 132 תל אביב 6702101
יעקב ועירית גיל-עד	מחרוזת 1 תל אביב

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

4. התנגדות יעקב ועירית גיל-עד- בעלי זכויות בדירה 48, מחרוזת 1 (118\7050)		
מהות ההתנגדות	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
המתנגד טוען כי מצבם הקיים כיום הוא בשווי גבוה יותר מבניינים סמוכים הכלולים בתכנית לאור היותו בנין של 8 קומות עם מבואה, מעלית וחניה. ובעל סמיכות לתחנת הרק"ל (40 מטר אל מול כ100 מטר)	לדחות את ההתנגדות	ההליך התכנוני איננו מבחין בין יחידת דיור בבנין H ליחידת דיור בבנין 8 קומות מכיוון שמדובר במרחב דומה, הכולל דירות ותיקות בבנין משותף. ועל כן, הדיון לנושא איכות המגורים **בכל סוג בניין הינו סובייקטיבי לחלוטין ויש שיטענו ההפך.** לנושא החניה הקיימת בקומת הקרקע במגרש, בהתאם לתקן 15 השמאי, בחינה שמאית מתבססת שווי קרקע, בהתאם לכך, לנושא החניה אין משמעות במסמכי האחוד וחלוקה והשמאות. התכנון המוצע מאפשר מגוון יחידות דיור במיקומים שונים ובטיפולוגיות בניה מגוונת על מנת לאפשר את מלוא הגמישות בעבור דיירי הבניינים להחליט היכן יעדיפו לגור בבניה החדשה על המשמעויות הרבות. יחד עם זאת, מיקומם הסופי נתון להסכמים שבין יזם, עו"ד הדיירים והדיירים עצמם ואין ממקום הועדה להתערב בו.
היקף תמורות השטח שהובטחו מהיזם אינן באות לידי ביטוי במסמכי התכנית (תוספת 25 מ"ר)		היקף התמורות במסמכי התכנית נקבע בהתאם למדיניות הועדה שאושרה בשנת 2019 (בהיקף של עד 12 מ"ר) וזאת על מנת לאפשר מתחמי התחדשות מאוזנים הן בהבט הכלכלי והן בהבט התכנוני והנפחי שבין מרחב בנוי ופתוח. אין הועדה מתערבת בנושאים הסכמיים שבין יזם התכנית ובעלי הדירות שנערכו בשונה מהמלצת הועדה המקומית. עקרונות אלו הוצגו בכלל מפגשי התושבים שנערכו.
המתנגד מבקש כי התכנית תחייב את היזם לסוגיות כגון מיקום דירות התמורה, כיווני אוויר, קומה, הצמדת חניות, שטח מחסנים , חובת שיבוץ בבניין ספציפי וכד'... המתנגד טוען כי תקן החניה 0.8 ליח"ד , עלול לגרום לכך כי היזם לא יתן חניה לדירת תמורה בהתאם להסכם. קומת קרקע מסחרית עשויה לגרום למפגעים לדירות שמעל		**תכנית בנין עיר איננה עוסקת בסוגיות קנייניות כגון : קביעת מיקום דירת התמורה, שטחה, הבטחה לחניה או מחסן וכדומה. אלא מהווה מסגרת תכנונית להליך הרישוי ורקע להכנת תכנית עיצוב (אשר קובעת את חזות הבניין) והיתר הבניה (בו מדויק אופן תכנון הקומה בהתאם לכלל המערכות הנדרשות והתקנים).** התוכנית אינה עוסקת בשאלה הקניינית של חלוקת החניות והתמורות. התוכנית קובעת את תקני החניה הראויים לפי המדיניות העירונית וראיה רחבה של הצרכים. השאלה הקניינית של שיוך חניות לדירה תקבע במסגרת הסכמים בין היזם לבעלי הדירות בהתאם למדיניות התכנון העירונית, לאורך רחובות ראשיים קומת הקרקע משלבת שימושים פעילים לסוגיהם. המסחר בפרויקט מהווה מסחר מקומי אשר ישרתו את

שלביות הביצוע מונעת בחירת דירה במגרש 103 או 102.		תושבי השכונה, אינו נדרש לחניות צמודות ועל כן תקן החניה למסחר נקבע 0. מערך הפריקה וטעינה ופינוי האשפה ידרש לתת מענה ונבחן לעומק בתכנית העיצוב תוך עמידה בכלל התקנים והסטנדרטים המחמירים של הרשות לאיכה"ס והפרדה בין שימושי מסחר למגורים. התוכנית אינה עוסקת בנושאים קניינים או מונעת בחירת הדירות, אלא עוסקת בתכנון. לנושא השלביות, כפי שצויין במסמכי התכנית בסעיף 7.2 ו"נספחת מתחמים": מרחב התכנון הדרומי (תא שטח 103+101) נדרש להבנות בהינף אחד. תוך אפשרות הפרדת מימוש מהמרחב הצפוני (תא שטח 102) שאינו ברצף גאוגרפי ונכון לאפשר לו להתממש באופן בלתי תלוי במתחם התכנון הדרומי. לאור כך, אין מניעה תכנונית לדיירי מחרוזת 1 , לבחור את מיקום דירתם בבניינים סמוכים במגרש 103 בהתאם להסכמים בינם לבין היזם ושיקולו האישי של כל דייר ואינו משיקולי הועדה.
5. **התנגדות עו"ד חן המאירי בשם חלק מבעלי הקרקע** בגוש 7050\ חלקות: 116,117,119,120,121 , גוש 7050, חלקות: 116,118 גוש:7048\חלקה: 8		
סעיף 5, יש מקום לאפשר העצמת זכויות בניה באופן שיאפשר מתן תוספת של 25 מ"ר לכל דירה ולמנוע קיפוח סעיף 18-13, הרח"ק הממוצע הוא 4.85 ולא 5 (רחק מקסימלי לפי המתאר) מבוקש להעצים זכויות בנייה בפרויקט עד לרחק 5. סעיף 20-18 חוו"ד שמאית התכנית (תקן 21.1) מציגה רווחיות גבולית. סעיף 23-22, מיקום הפרויקט מצדיק העצמת זכויות לאור מיקומו על רכבת קלה , תוך השפעה מינימלית על היקפי התנועה. סעיף 21, 30-24 תכניות דומות בסביבה העצימו זכויות בניה סחירות באופן העולה על המוצע בתכנית	לדחות את ההתנגדות	היקף התמורות במסמכי התכנית נקבע בהתאם למדיניות הועדה שאושרה בשנת 2019 (בהיקף של 12 מ"ר) וזאת על מנת לאפשר מתחמי התחדשות מאוזנים הן בהבט הכלכלי והן בהבט התכנוני והנפחי שבין מרחב בנוי ופתוח. העירייה אינה מתערבת בנושאים הסכמיים שבין יזם התכנית ובעלי הדירות שנערכו בשונה מהמלצת הועדה המקומית. עקרונות אלו הוצגו בכלל מפגשי התושבים שנערכו לאורך השנים. התכנית מקודמת בהיקף הזכויות המקסימלי-רחק 5 אותו ניתן לקבוע ובהתאם לדרישות תכנית המתאר תא\5000. המתנגד לא לקח בחשבון את שטחי הציבור הבנויים אשר נלקחים בחשבון כחלק מחישוב הרחק בהתאם להנחיות תא\5000. חוו"ד נבחנה על ידי המחלקה הכלכלית בעת"א ונמצא כי עומדת בטווח התקן השמאי הנדרש. יתרה מכך, התכנית קיבלה פטור מהטל השבחה באופן חריג ממרבית תכניות ההתחדשות בדרום העיר אשר בבסיסו נועד לאפשר שילוב דיור בהישג יד, שטחי ציבור והתחדשות הבניינים. כל אלו בטווח הרווחיות הנדרשת בתקן 21 השמאי ושמירה על איזון הבניה המוצעת , השטחים הפתוחים ומגוון טיפולוגיות שונות למגורים. התכנית מקודמת בהתאם לתא\5000 בהיקף הזכויות המקסימלי אותו ניתן לקבוע ובהתאם לדרישות תכנית המתאר ומבטאת בקידומה ובנפחיה תפיסה תכנונית עירונית של העצמת זכויות לאור ציר שדרות ירושלים והרכבת הקלה. בתכנית רובינשטין הלר נדרש היזם לשפץ ולחזק בניינים גבוהים הקיימים במרחב התכנון , תוך הבחנה למספר מתחמי מימוש אשר כל אחד בעל יכולת עצמאית למימוש ועל כן ההשוואה אינה רלוונטית. יתרת הדוגמאות המובאות אינן רלוונטיות שכן מדובר בתכניות שהליך התכנון שלהם היה לפני כ10-6 שנים,לפני

סעיף 31, מבוקש להוסיף 2000 מ״ר אשר לא צפויה להביא להכבדה על חשבון שטחי הציבור הבנויים בתא שטח 103. סעיף 32-37 השטח המוקצה בתכנית עולה בהרבה על המינימום הנדרש בתא\5000 סעיף 38-44 המתנגד מבקש להמנע מהפקעות קרקע בתכניית לטובת העצמת זכויות (ביטול הקצאה של 500 מ״ר בקרקע לטובת שטח למוסדות ציבור והמרתו לשטח ביעוד מגורים.) הפקעה של 500 מ״ר (קרקע) הינה זניחה ולא צפויה לייצר ערך ציבורי		תכנית המתאר, טרם מדיניות הועדה שהגבילה את התמורות. (תא\4233- שד׳ ירושלים-קהילת קנדה דר׳ תא \3885-מתחם דפנה) התכניות שמועלות כדוגמא מייצגות חלק קטן מהתכניות המקודמות בסביבה. אל מולם מספר רב יותר של תכניות שנדרש להקצאות קרקע ותועלות ציבוריות משמעותיות יותר בהתאם לתא\5000. בתכנית הנדונה אושר מתווה יחודי לאור תועלתה הציבורית בהבטים אחרים כגון ארגון מחדש וריכוז שטחי החניה העיליים והפיכתם לשטחים פתוחים לרווחת השכונה בליבת מרחב התכנון. תוספת של 2000 מ״ר, מהווה תוספת יחידות דיור משמעותית או לחילופין הגדלת משק בית מה שמחייב חזרה להליך התכנון והקצאת שטחי ציבור בהתאם. נדגיש כי מלכתחילה, מרבית שטחי הציבור ניתנו כחלף הפקעה להקצאת קרקע וכשטח בנוי בהתאם לחוו״ד היחידה האסטרטגית והנחיות תא\5000. (ראה מענה המשך להתנגדות) המתנגד טועה באופן חישוב הקצאות לצרכי ציבור ומתייחס לשטח ציבורי **שקיים במצב מאושר בתכנית תקפה** בהיקף של כ-10.1 דונם ומציגה כהקצאה שניתנה במסגרת התכנית הנדונה. המתנגד מציג הפקעות עבר שבוצעו בשנות ה60 לטובת הרחבת שדרות ירושלים עם הקמתה של השכונה וכלל אינן רלוונטיות לשיח התכנוני\משפטי בימינו. בתכנית הנדונה הערך הציבורי בקידום התכנית היה הסדרה ורה ארגון של השטחים הפתוחים והחניה בבעלות עת״א ועל כן תוספת ״זניחה״ של 0.5 דונם, מקבלת את ערכה מתוקף התווספותה למקבץ שטחי ציבור קיימים בלב המרחב התכנון. כפי שגם מציין המתנגד, השאיפה הראשונית היא תמיד הקצאת קרקע, בהעדר יכולת זו או מתוקף שיקולים תכנונים מבוצע ״חלף הפקעה״ לשטח ציבורי בנוי.
3. **התנגדות עו"ד תומר גור בשם חברת ש.ב.א- יזם התכנית**		
מבוקש למחוק מטבלאות האו״ח את ההקצאה שניתנה לעת״א במגרש 103 ולהעבירה אל ״מתחת לקו״ מגרשים ביעוד ציבורי המצויין בבעלות רשות מקומית לא יכללו בהליך האיזון ויצוינו בתחתית הטבלה בלבד	לדחות את ההתנגדות	טענת המתנגד אינה ברורה שכן הקצאות עת״א רשומות ״מתחת לקו״. טענת המתנגד אינה ברורה שכן עת״א נרשמה כבעלים בשטחים הציבוריים הבנויים בלבד בתחום המגרש, והרישום בלוח ההקצאות הינו ״מתחת לקו״, כמו כן ישנה הערה בגין בעלות עת״א בשטחי הציבורי הבנויים בתא שטח 103 כדלקמן : ״החלק היחסי של עת״א במגרש 103 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי בתחום המגרש בהיקף של 1,450 מ״ר ברוטו עילי.. ״ רישום החלקים לזכות העירייה בשטח ש״מתחת לקו״ הינו בהתאם להיקף השטחים הציבוריים הבנויים בתא השטח 103, וזאת לטובת רישום השטחים בבעלות עת״א בפועל כמקובל בכלל התכנית בעיר.

בקשת המתנגד נובעת מטעמים פרקטיים ומטעמי סבירות באשר השיתוף הכפוי במגרש 103 בין היזם לעירייה, מרתיע גופים פיננסים ומקשה על גיוס מימון לפרויקט וצפוי להקשות בהליך הרישוי.		לגבי הטענה כי שיתוף עת"א עם בעלים/יזם מקשה על מתן מימון וגיוס ליווי פיננסי לפרויקטים - הטענה לא סבירה וללא כל ביסוס, היות וחלק נכבד מאוד של תכניות בניין עיר מקודמות במתווה דומה של שטחי ציבור בנויים במגרשים סחירים . השימוש במילה "שיתוף כפוי" בנוגע לשילוב שטחי ציבור בנויים אינה במקומה לאור כך שההקצאה הציבורית ניתנת בשטח בנוי **כחלף הפקעה** להקצאת קרקע למוסדות ציבור על מנת לאפשר ולהקל על מרחב התכנון לשלב שטחים פתוחים, בניה מרקמית ומגדלית . כמו כן, ללא ההקצאה לא ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי בהתאם להוראות תא/5000.

המלצת הצוות (יפו-דרום)

לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

בישיבתה מספר 0023-24ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים המפורטים בחוו"ד צוות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי

דיון בהתנגדויות לתכנית

במסגרת תקופת ההפקדה הוגשו 9 התנגדויות לתכנית, פירוט בהמשך המסמך.

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית של התכנית:

דיון בהפקדה

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

מיקום: שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו

כתובת: רח' יגאל אלון 120-134, רח' נחלת יצחק 10-12, רח' עין זיתים 6-8, רח' מנורת המאור 1-6

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	165, 168, 214, 230, 233, 244, 279, 307, 316-318, 340, 464, 471, 476-477, 501-504, 520-521, 532-533	245, 339, 526, 536
7094	מוסדר	חלק		6

שטח התכנית: 18.733 ד'

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים
פיתוח – מאזא ארכיטקטורה
תנועה – דגש הנדסה
תשתיות והידרולוגיה – מלין
מודד – זיידמפ
שמאי – ארז כהן
אגרונומית – טל גליקמן

יזם: חברת גוש 7093 חלקה 162 בע״מ, ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע״מ, תומר קוקו השקעות בע״מ, איסתא נכסים

מגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו, חברת גוש 7093 חלקה 162 בע״מ, ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע״מ, תומר קוקו השקעות בע״מ, איסתא נכסים

בעלות: עיריית ת״א-יפו, פרטיים

מצב השטח בפועל: התכנית נמצאת בצומת הרחובות נחלת יצחק ויגאל אלון בסמוך למחלף השלום, צומת מרכזי לתחבורה ציבורית רבת קיבולת. בתחום התכנית יציאה/כניסה עתידית מתחנת מטרו M1 וחיבור לתחנת M2, ובסמיכות לתחנת רכבת כבדה ״השלום״. בשטח התכנית קיימים 10 מבנים פעילים למסחר ותעסוקה בני 3 עד 6 קומות, ביניהם בית רביץ, בית קליפורניה, בית יעקבי, בית איסתא ובית אשת טורס. בנוסף, במרחב התכנית קיימת תחנת דלק פעילה, ושני מוסכים.

מדיניות קיימת:

<u>מסמך מדיניות לרח׳ יגאל אלון, אושר ב-01/2020:</u>

1. מטרות התכנון:
   - גיבוש חזון לרחוב יגאל אלון
   - קביעת סל כלים שיענו על אופן פיתוח המרחב ויקבעו עקרונות בינוי בהתאם לחזון.
   - חיזוק רמת השירות להולכי רגל, רוכבי אופניים ושיפור הנגישות והקישוריות למערכות להסעת המונים ומערכת התחבורה הציבורית.
   - הגדרת הדפנות הבנויים של חזיתות המבנים והפרוגרמה במפלס הקרקע.
   - זיהוי והמלצה לפיתוח מתחמי תכנון ופרוייקטים מידיים לאורך הרחוב.
2. בינוי:
   - דופן בנויה רצופה ואינטנסיבית, צמצום מרווחים שאינם מנוצלים בין המבנים.

- עידוד פעילות מסחרית במפלס הקרקע.
- שילוב פעילות קהילתית לאורך הרחוב.

3. שטחים פתוחים:

- רחוב מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשר הליכה רציפה.
- פיתוח ועידוד הגעה לרחוב מתחנות הסעת המונים.
- יצירת מקומות שהיה ופעילות במרחב הולכי הרגל.
- פיתוח מוקדים לאורך הציר.

4. תחבורה

- יצירת העדפה לתנועת אופניים משני צדי הרחוב.
- הקצאת נת"צ לאורך הרחוב במסגרת החתך הקיים בפועל.

ת ספטמבר 2007

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

- **תא/1043** (20.3.1969) – תכנית לאזורי תעשייה. קבעה זכויות לאזורי תעשיה, תכסית, מספר קומות וגובה.
- **תא/618** (4.11.1791) – הרחיבה את רח' יגאל אלון, מנורת המאור ועין זיתים.
-

- **תא/2034**

(15.1.1987) – פרצה דרך חדשה המחברת בין מנורת המאור לעין זיתים

- **תא/1043/א** (20.12.2001) – קובעת שימושים באזורי תעסוקה

רח' יגאל אלון

- **תא/מק/2657/ב** (26.3.2008) – מרחיבה את

- **תממ/5** (15.4.2010) – אזור עירוני בדגש מגורים ואזור מע"ר מטרופוליני. בסמוך למחלף ומרכז תחבורה ותוואי מסילת ברזל.

- **תא/5000** (22.12.2016)

נספח ייעודי קרקע – מרחב התכנית מוגדר כאזור מעורב תעסוקה ומגורים. יגאל אלון מוגדר כרחוב עירוני. רח"ק מירבי – 12.8 (לפי אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים)

שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.

שימושים משניים – מסחר 2

נספח עיצוב עירוני – מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי מעל 40 קומות.

נספח אזורי תכנון – מתחם 901. רח' יגאל אלון, ר-92 – קידום תכניות לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות.

מגורים – עד 60%. תעסוקה – לכל הפחות 40%

נספח תחבורה – רח' יגאל אלון מוגדר כדרך עורקית עירונית עם שביל אופניים לאורכו. צומת השלום – מפרידן קיים עם מתח"ם עירוני.

קומפילציית מצב מאושר:

ייעודים קיימים:

תעסוקה – תא/1043/א, תא/2034, תא/618

דרך מאושרת – תא/מק/2657/ב, תא/2034

ייעוד	מ"ר	%
דרך מאושרת	1,734	9.26%
דרך מוצעת	1,419	7.58%
תעסוקה	15,580	83.17%
סה"כ	18.733	100%

תכניות בהכנה:

תת"ל/101/ב (לאחר שימוע השגות בפני חוקר) – בצמוד לתכנית הפקעה לטובת תחנת תחבורה ציבורית למטרו עם רצועת מתע"ן תת קרקעית וכן עם הנחיות מיוחדות, להריסת המבנים הקיימים בתחומו.

מצב תכנוני מוצע:

תשריט מצב מוצע					
בעלות	ייעוד קרקע	תא שטח	שטח	סה"כ	%
פרטי	עירוני מעורב	101A	3,960	10,904	58.2%
		101B	4,020		
		101C	2,924		
ציבורי	שצ"פ	201	756	7,829	41.8%
		202	504		

	שב"צ + שצ"פ	301	4,291		
	דרך ו/או טיפול נופי	401	674		
	שביל	501	235		
	דרך מאושרת	601	1,369		
סה"כ			**18,733**	**18,733**	100%

חזית לרחוב יגאל אלון

1. **מטרת התכנית**:

פיתוח אזור מעורב שימושים בנגישות גבוהה למערכות הסעת המונים וצירי תנועה ראשיים הכולל משרדים, תעסוקה, מלונאות, מגורים, מסחר, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור וכן ושטחים ציבוריים בנויים, תוך שיפור ושדרוג המרחב הציבורי, והכל בכפוף לתכנית המתאר העירונית תא/5000

2. **עיקרי הוראות התכנית:**

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
- קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי יעוד מתעסוקה ודרך מאושרת לעירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך משולבת.
- קביעת זכויות בנייה כמפורט בטבלת הזכויות.
- קביעת 10% מסך שטחי המגורים עבור יחידות דיור מיוחד להשכרה בבעלות וניהול אחודים.
- קביעת 15% מסך שטחי המגורים הרגילים עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת.
- קביעת הוראות בינוי הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכסית.

- קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 101 וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת מגרש ציבורי בייעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביו.
- קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה וניהול נגר.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת שלביות ביצוע.

3. שימושים:

- <u>עירוני מעורב (תא שטח 101A ,101B ,101C)</u> -

<u>א. מעל הקרקע בתאי שטח 101A, 101B:</u> מגורים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל. שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה. לא יותרו מחסנים על קרקעיים לטובת המגורים.

ב. מעל הקרקע בתא שטח 101C:

משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל, מלונאות (היקף ותמהיל השימוש למלונאות ייקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר בעניין היקפי המלונאות הנדרשים באזור, ועד 25% מסך שטחי התעסוקה), שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה.

<u>ג. מתחת לקרקע בתאי שטח 101A, 101B ו-101C</u>: כל השימושים המותרים מעל הקרקע כולל מבואות כניסה לשימושים השונים למעט יחידות דיור וחדרי מלון, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי החניה התפעולית ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין, לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור הרשות לאיכות הסביבה. לא תותר בניית גני ילדים, מעונות יום ושימושים רגישים בתת הקרקע, שטחי שירות תת קרקעיים לחניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים, מתקני חניה), שטחי מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי כגון בתי קולנוע, אולמות, תיאטראות, מועדונים, פאבים, אולמות שמחה וקניונים. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, מחסנים לכל השימושים לרבות אחסנה לשטחי מסחר, שטחים לרווחת ופנאי

הדיירים והמשתמשים.

שימושים אלה בתת הקרקע יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו. חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, שטחים תפעוליים, תשתיות, שטחי תמך ושטחי שירות לטובת כלל השימושים, שטחי אחסנה לוגיסטית, אנרגיה ומיחזור עירוניים או פרטיים, וחוות שרתים.

- שטח ציבורי פתוח (תא שטח 201) - שטחים פתוחים לרווחת הציבור לרבות גינות, שבילי הליכה וכו', פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, פסלים, אלמנטים של הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, וכיוצא בזה, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקנים טכניים תת קרקעיים וכיסויים מעל הקרקע, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים לאיסוף מי נגר כפי שיתואם בתוכנית העיצוב ומעבר רכב חרום.
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 301) - על המגרש יחולו הוראות תכנית צ' על שינוייה.

בכל המפלסים: שימושים ציבוריים בהתאם לתוכנית צ', פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, אלמנטים של הצללה, , גינון ונטיעות, אלמנטים עיצוביים, וכיוצא בזה ושבילים להולכי רגל.

- שביל (תא שטח 501) - שטחים פתוחים לרווחת הציבור, לרבות גינות, שבילי הליכה וכו', פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון, ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, פסלים, אלמנטים של הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, וכיוצא בזה ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- דרך מאושרת (תא שטח 601) + דרך ו/או טיפול נופי (תא שטח 401) - מעבר הולכי רגל וכלי רכב, מיסעות, מדרכות, חניה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, מצללות, תחנות אוטובוס, וכל המתקנים הנדרשים לדרך, קווי ומתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים ורחבות כיבוי אש.

4. נתונים נפחיים – עבור תאי שטח 101C, 101B ו-101A:

- **מספר קומות:**

תא שטח A101: מגדל 1 בשימוש מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.

תא שטח B101: מגדל 2 בשימוש מגורים ומסחר עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.

תא שטח C101: מגדל 3 בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 60 קומות ובגובה מקסימלי של 240 מטרים מעל פני הקרקע.

סך הקומות בשלושת המגדלים כולל את קומת הקרקע, קומות המסד וקומות המתקנים הטכניים, אך לא כולל קומות גלריה / יציע / קומת ביניים במסגרת קומת הקרקע שלא ייספרו במניין הקומות, ככל שייבנו על פי תקנות התכנון והבניה.

המגדלים ייבנו מעל קומות מסד בגובה של בין 3 ל-5 קומות, כולל קומת קרקע לכיוון רחוב יגאל אלון.

- **גובה קומות:**

גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטר. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.8 מטר. הגובה הסופי ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים, שימושים וכיו"ב במסגרת תוכנית

העיצוב האדריכלי והפיתוח.

בקומת הקרקע וקומות המסד יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים.

ניתן יהיה לשלב בכל אחד מהמגדלים עד 10 קומות החורגות מהגובה הטיפוסי שהוגדר בסעיף א לעיל ב-25% כל עוד נשמר גובה המגדל הכולל הנושאים ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

- **תכסית:**

תכסית מירבית לקומות מגדלי המגורים, 1 ו-2 (לא כולל קומות המסד): 850 מ"ר היטל אנכי של כל חלקי המגדל (לא כולל בליטות).

תכסית מירבית לקומות מגדל התעסוקה, 3 (לא כולל קומות המסד): 1,600 מ"ר היטל אנכי של כל חלקי המגדל (לא כולל בליטות).

תכסית מגרש 101 כולו לא תעלה על 60% משטח המגרש.

- **קווי בניין:**

א. קו בניין: מגדיר את קו הבניין עבור קומת הקרקע.

ב . קו בניין עילי לקומות מסד ולמגדלים: מגדיר את קו הבניין עבור קומות המסד וקומות המגדלים.

ג. קו בניין תחתי למרתפים: מגדיר את הבינוי עבור כל קומות המרתף. קו בניין 0.00 לגבולות תא השטח, למעט באזור המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, יותר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לעמידה בהותרת לפחות 15% שטח נקי מכל בינוי מעל ומתחת לקרקע לחלחול וניהול מי נגר עילי כמפורט בסעיף 11.

ג. קווי הבניין מוגדרים עבור מגרש 101 בכללותו. בין תא שטח A101 ו-B101 יותר קו בניין 0 בקומת הקרקע וקומות המסד.

ד. בין מסד מגדל התעסוקה למסד מגדל המגורים בתאי שטח 101C ו-101B תישמר זיקת הנאה בקרקע למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ברוחב שלא יקטן מ-18 מ'.

ה. לאורך החזית המערבית בדופן רח' יגאל אלון תפותח קולונדה בזיקת הנאה לציבור. עומק הקולונדה יהיה לפחות 4 מ' ובהתאם לקווי הבניין המופיעים בתשריט.

ו. המרחק בין כל אחד מהמגדלים בתאי השטח 101A, 101B ו-101C לא ייפחת מ-16 מ'.

- **מרפסות:**

א. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 6 מ"ר. כמו כן שטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי המלון בבניין. שטח המרפסות, כולל מרפסות גג מקורות, ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת.

ג. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתוכנית.

ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי

הבניין המותרים ויכללו בשטח הקומה המותר. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת.

ה. לא תותר סגירת מרפסות.

ו. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע בהתאם למדיניות העירונית התקפה לנושא במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

ז. במידה ובשטחים הציבוריים הבנויים יוקמו שימושים ציבוריים הנדרשים לחצר, תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים לטובת חצרות שיוצמדו לשימוש הציבורי על בסיס גגות המסד. היקף השטחים ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב.

5. **תמהיל יח"ד:**

- בתחום התכנית יותרו עד 715 יחידות דיור בתמהיל שטחי דירות מגוון.
- שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור בכל שטח התוכנית יהיה 71 מ"ר. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה + ההפרש. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יח"ד.
- <u>תמהיל שטח יחידות הדיור לא כולל שימוש המגורים להשכרה</u>: שטח ממוצע עיקרי ליחידות דיור יהיה כ-73 מ"ר.

תמהיל שטחי הדירות (שטח דירה מתייחס לעיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ

לדירה):

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 66-85 מ"ר.

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר.

לפחות 15% יחידות דיור בשטח של 106-120 מ"ר.

תמהיל סופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.

- מגורים להשכרה ("דיור מיוחד"):

א. לפחות 10% משטחי המגורים ישמשו להשכרה בלבד ויהיו בבעלות אחת בלבד. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות, השטחים המשותפים, מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין.

ב. שטח ממוצע של יח"ד אלה יהיה 60 מ"ר עיקרי.

ג. תמהיל שטחי הדירות (שטח דירה מתייחס לעיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 51-65 מ"ר.

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 66-85 מ"ר.

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בנוגע להוראות התוכנית בעניין "דיור להשכרה" לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור מכירה.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב"דיור להשכרה" שלא בהתאם א לעיל.

ו. שטחי המגורים העיקריים מעל הקרקע יכללו לפחות 150 מ"ר מרחבים משותפים לטובת כלל הדיירים כגון מועדון, מרחבי עבודה משותפים, מטבחון, חדר אוכל, חדר כביסה וכדו'.

ז. המגורים ימוקמו ככל הניתן בקומות המסד ובקומות הראשונות מעל לקומות המסד, על מנת לאפשר שימוש בגג קומות המסד כשטחי פנאי עבור הדיירים.

- דיור בהישג יד (דב"י):

א. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור שאינן דיור מיוחד להשכרה יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינוייו ולמדיניות העירונית התקפה במחיר מופחת ב-40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

ב. גודל יחידת דיור ממוצע של דירת דב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט.

ג. הדירות יתוכננו בתמהיל דירות מגוון שיקבע בתכנית העיצוב.

ד. דירות הדב"י תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקום סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

- ישולבו יחידות דיור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה בהיקף שלא יפחת מ- 12% מסך יחידות הדיור בתוכנית.

6. עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- פיתוח המרחב הציבורי וזיקת הנאה :

א. כל השטחים בתחום המגרש הסחיר בין גבול המגרש לחזית המבנים בפועל בקומות הקרקע, כפי שמסומנים בתשריט בסימון זיקת הנאה, לרבות קולונדות ונסיגות, יירשמו כזיקת הנאה לטובת הציבור

למעבר ולשהייה של הולכי רגל בפנקס רישום המקרקעין, כשהם פתוחים לשימוש הציבור בכל שעות היממה, בכל ימות השנה.

ב. כלל שטחי זיקות ההנאה בתוכנית יהיו פתוחים לציבור הרחב למעבר, לשהייה ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה 24 שעות ביממה, לאורך כל ימות השנה, כמסומן בתשריט. סימון זיקות ההנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. מיקומן, צורתן ומימדן הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב באופן בו כל השטח שאינו מבונה ירשם כזיקת הנאה.

ג. שטחי זיקות ההנאה יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי.

ד. פיתוח השטח במפלס הקרקע ייעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

ה. ריצוף המדרכות ברחובות הגובלים, בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יהיה בהתאם לפרט עירוני, או כפי שייקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי, והמשכי למדרכות שבתחום זכות הדרך.

ו. בשטחי זיקת ההנאה לטובת הציבור לא יותרו פתחים להכנסת והוצאת אוויר, שחרור אגזוזים וגנרטורים והקמת חדרי שנאים.

ז. בשטחי זיקת ההנאה תתאפשר הצבת ריהוט לצורך בתי אוכל המפנים חזית פעילה, תוך שמירה על מעבר רציף ורחב להולכי רגל. מיקומם הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב.

ח. בשטח זה לא תותר הצבת גדרות או מחסומים מכל סוג שהוא.

ט. בשטח זיקת ההנאה יתאפשר מעבר תשתיות פרטיות וציבוריות.

י. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה. ככל שיידרשו מרתפים מתחת לשטחי מדרכה בזיקת הנאה תידרש העמקת תקרת מרתפים ב-2.5 מטר ממפלס המדרכות לטובת מעבר תשתיות.

- <u>שימושים בקומת הקרקע:</u> בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב. יותר חיבור יחידות מסחריות לקומת המרתף העליונה או לקומות המסד.

- <u>גגות:</u> גגות קומות המסד יפותחו כגגות פעילים ומגוננים וישולבו בהם שימושים לרווחת ופנאי לכלל הדיירים בכל השימושים (מגורים ותעסוקה) דוגמת גינות לרבות נטיעות עצים, בריכות, שטחי פנאי ונופש, הסעדה, אירוח וכיו"ב.

יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות.

7. **פרוגרמה לצרכי ציבור:** חוו"ד אסטרטגית

- עבור רכיב המגורים - כ-700 יח"ד (סה"כ צפי לכ-1,470 תושבים בהנחה לגודל משק בית בדומה לכלל העיר) נדרשים:

מבני ציבור: סה"כ כ- 4.8 דונם (3.9 דונם מקומי, 0.8 דונם כלל עירוני).

שטח ציבורי פתוח: כ- 7.35 דונם (סף הבית – 5 מ"ר לנפש), כ-4.4 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש).

עבור רכיב התעסוקה: נדרשים כ-4,000 מ"ר מבונים כחלף הפקעה.

המלצה להקצאות בתכנית: יצירת מרחב ציבורי הכולל –

כ-4.5 דונם מגרש למבני ציבור.

כ-4,000 מ"ר שטח ציבורי מבונה במסגרת המבנים הסחירים, כולל אפשרות לשילוב מוסדות לגיל הרך והחצרות הדרושות (פעוטונים, גני ילדים).

כ-1.3 דונם שצ"פ המחבר בין רחוב נחלת יצחק לרחוב תוצרת הארץ + שטח פתוח בזיקת הנאה, המהווים מרחב פתוח לציבור והמשך לשפ"פ בתכנית מוטורולה הסמוכה.

- תועלת ציבורית: תשלום לקרן קירוי איילון. חלף השתתפות בקרן קירוי האיילון יהיה תוספת שטחי ציבור מבונים בתאי שטח 101A ו- 101C בהיקף כולל של 2,314 מ"ר מתוך שטחי המגורים/תעסוקה .

8. שימושים חורגים: יותר להמשיך בשימושים הסחירים הקיימים הנעשים כדין, ערב אישורה של תכנית זו, ועד ל-7 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית זו או עד הוצאת היתר בניה ראשון בתאי שטח 101A או 101B, המוקדם מביניהם, ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר.

לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו.

9. רישום שטחים ציבוריים:

א. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם לאחר תום התקופה המפורטת בסעיף 8 לעיל.

ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתאי שטח A101 ו-C101 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 שיעבוד מסוג שהוא.

10. מלונאות: מימוש השימוש המלונאי ומאפייניו יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו. ובהתאם לתנאים הבאים:

- היקף שטחי המלונאות המירביים (עיקרי+שרות) לא יעלה על 25% מסך שטחי התעסוקה בתכנית בתחום תא שטח 101C.
- תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
- לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.
- המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 (על תיקוניה) בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
- מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב.

11. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח: תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום התוכנית לאישור הוועדה המקומית. באישור מהנדס העיר תותר הכנת תוכנית עיצוב נפרדת לשטחים בייעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שיינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.

תכנית העיצוב תכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים ובייחוד שטחים לצורכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים וריהוט רחוב, מיקומם הסופי של המגדלים במסגרת קווי הבניין, מספר קומות המסד וגובהן, מספר יחידות הדיור, תמהיל השטחים הסופי ושטחן,

מיקום ותמהיל יחידות דיור להשכרה ויחידות דיור בהישג יד, הסדרי פריקה וטעינה, סימון זיקות הנאה, התייחסות לנטיעות ונושאים נוספים בהתאם להחלטת מהנדס העיר.

12. ניהול מי נגר:

- יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרשים נקיים מכל תכסית תת ועל קרקעית ופנויים מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. חישוב השטח הפנוי מכל תכסית תת ועל קרקעית לחלחול מי נגר יחושב עבור כל תאי השטח במגרש 101 בכללותו A101, B101 ו-C101. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן ככל הניתן באיזור הנמוך במגרש. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התוכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של לפחות 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.

13. חוו"ד יועץ תשתיות – מלין מהנדסים:

במסגרת תפקידנו כמתכנני תשתיות מים, ביוב וניקוז עבור התוכנית, התבקשנו לערוך סקירה מוקדמת למערכת הביוב הקיימת העתידה לקלוט את שפכי המתחם הנ"ל.

שטח המתחם נמצא באגן ביוב ראשי A ובתת אגן C39 ו C38.

הגבול בין תתי האגנים עובר בין רח' תוצרת הארץ מדרום לרח' נחלת יצחק בצפון, ועל כן מחלק את המתחם ל 2 כיווני זרימה.

- <u>רחוב נחלת יצחק</u>

בתוכנית המובאת, אנו מציעים לחבר את המגרש המיועד עבור מוסדות ציבור (בי"ס) לקו הביוב הראשי ברח' נחלת יצחק בקוטר 50 ס"מ, בעזרת חיבור מגרש בקוטר 200 מ"מ.

קו זה מתחבר לשוחת איגודן מס' C38.

עפ"י תוכנית האב, אחוז מילוי הקו עומד מתחת ל70% והוא זמין לקליטת שפכי ביה"ס.

משם זורמים השפכים צפונה בקו איגודן בקוטר 1400 ס"מ.

- <u>רחוב יגאל אלון</u>

ברחוב זה, מוצעים לחיבור שלושת מגדלי המגורים.

חיבור מגדל 1- קוטר 200 מ"מ.

חיבור זה מתחבר לקו בקוטר 60 ס"מ, הזורם צפונה עד לשוחת איגודן המוזכרת מעלה בחיבור עם רח' נחלת יצחק.

קו הביוב בקוטר 60 ס"מ נמצא גם הוא באחוז מילוי קטן מ 70% ועל כן זמין לקליטת שפכי המגרש.

חיבור מגדל 2- קוטר 200 מ"מ.

החיבור מגיע לקו בקוטר זהה (250 מ"מ), ומשם זורם דרומה עד לשוחת איגודן מס' C39.

הקו נמצא באחוז מילוי נמוך מ 70%.

השוחה מזרימה את השפכים צפונה, דרך קו בקוטר 1200 ס"מ, המתחבר לקו איגודן המוזכר מעלה.

חיבור מגרש 3- קוטר 200 מ"מ.

חיבור המגרש מזרים את השפכים לקו בקוטר 50 ס"מ, אשר ממשיך צפונה עד לשוחת איגודן מס' C39.

הקו נמצא באחוז מילוי זהה לשאר קווי הביוב המוזכרים בסעיפים מעלה.

- <u>מסקנות:</u>

סה"כ הספיקה היוצאת מהמתחם צפויה לעמוד על כ 50 מק"ש.

ספיקה זו מחולקת לארבעה חיבורים שונים המזרימים את השפכים לשלוש קווים עירוניים שונים.

לאחר בחינת דרגת המילוי של הקווים הקיימים מתוכנית האב לביוב נראה שתוספת זו זניחה.

המתחם המתוכנן ממוקם בצמוד לחיבור איגודן.

החיבור הצמוד לאיגודן מוריד את השפעת שפכי המתחם על המערכות המורד.

פיזור ארבעת החיבורים בשני הרחובות, נחלת יצחק ויגאל אלון, לשתי שוחות איגודן שונות, יוצר פיזור ספיקות הביוב המתוכננות מהמתחם במערכת הביוב העירונית בצורה ממותנת ורגועה.

<u>לכן, אנו מאשרים שחיבור המתחם למערכת העירונית לא יפגע בתפקודה.</u>

14. תחבורה, תנועה, תשתיות:

- התכנית תחומה בארבעה רחובות: נחלת יצחק בצפון, יגאל אלון במזרח, תוצרת הארץ בדרום ועין זיתים במערב.

התכנית מבצעת הסדרת החלקות המאושרות לדרך לאורך יגאל אלון ונחלת יצחק ומשנה את ייעוד רח' עין זיתים לדרך משולבת. בצמוד לתחום התכנית לאורך רח' יגאל אלון, יציאה של תחנת השלום של מטרו M1.

- יותרו 2 רמפות ירידה לחניון האחת מרחוב נחלת יצחק והשנייה מרחוב תוצרת הארץ. במידה ותא שטח B101 ימומש לפני תא שטח A101, תותר הקמת רמפה זמנית שתבוטל עם השלמת מימוש A101. לא תותר רמפה זמנית מרחוב יגאל אלון.

- <u>הוראות נוספות לחניות רכבים:</u>

א. פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.

ב. תותר התקנת מתקני חניה תת קרקעיים..

ג. בחניות הבניינים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.

ד. במסגרת תוכנית העיצוב יינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית.

ה. כל החניות שאינן בתקן המגורים לא יוצמדו ולא יסומנו וישמשו כחניון ציבורי.

ו. תכנון החניון יציג הפרדה בין חניות למגורים לחניות לשאר השימושים. החניות למגורים יהיו ככל הניתן במפלסים התחתונים כדי לאפשר הסבת הקומה העליונה לשימושים עיקריים בעתיד.

ז. שתי קומות המרתף הראשונות יתוכננו כקומות גבוהות ויוכנו התשתיות הנדרשות שיאפשרו הסבת חניה לשימושים עיקריים שאינם יחידות מגורים וחדרי מלון דוגמת אחסנה לוגיסטית וחוות שרתים, מסחר 1, ו-מסחר 2 לפי תא/5000, בידור, תרבות ופנאי.

ח. שימוש עיקרי במרתפים יהיה בכפוף לתנאי אוורור ותאורה טבעיים ככל הניתן, ולשיקול דעת הוועדה

המקומית ויותנה באישור המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה ולאחר ביצוע סקר קרקע וגזי קרקע וביצוע כלל הפעולות שיידרשו בעקבות תוצאות הסקר ובכפוף להליך של פרסום.

ט. יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה.

- <u>תקני חנייה לרכבים:</u>

א. תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.5 חניות לכל 1 יחידת דיור או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

ב. תקן החניה לתעסוקה יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 350 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

ג. 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.

ד. תקן החניה לשטחי הציבור הבנויים ולמבנה ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

- <u>תקני חנייה לאופניים:</u>

תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה אך לא יירד מ 2.5 מקומות חנייה לכל דירה במגורים, 1 חנייה לכל 40 מ"ר מסחר, 1 חנייה לכל 50 מ"ר תעסוקה, 1 חניה לכל 10 מיטות במלונאות, 5 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר יסודי, ו- 10 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר על יסודי.

- <u>הוראות נוספות לחניות אופניים:</u>

א. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפות ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).

ב. חניה למשתמשי הבניין הקבועים חנייה לטווח ארוך (דיירים/עובדים וכיוצא בזה) תהיה בתוך המבנה, בקומת הקרקע או במרתף העליון וזה שאחריו בסמוך ככל הניתן למדרגות, במתקן נעול המאפשר גישה למשתמשים בלבד באופן שניתן להגיע אליו ברכיבה בטוחה.

ג. במבני מגורים, תותר הקמת חנייה קומתית במחסנים לדיירי קבע בלבד.

ד. חניה למשתמשי הבניין המזדמנים, חניה לטווח קצר (אורחים/קונים/לקוחות וכיוצא בזה) בנוסף לחנייה לטווח ארוך - חניית אורחים עם עמדות עגינה בטוחות, באופן שניתן להגיע אליהן ברכיבה. מיקום העמדות ייקבע בתוכנית העיצוב.

השונים.

ה. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% לכל הפחות ממקומות החנייה לאופניים.

15. חוו"ד תנועתית – נכתב ע"י אבירם אגאי ממשרד דגש:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית מתחם מעורב יגאל אלון תוכנית תא/מק/5084.

- **<u>רקע</u>**

הפרויקט ממוקם במזרח תל אביב ותחום ברחובות הבאים:

מצפון - רחוב נחלת יצחק.

ממזרח - מגדלי ת"א ומגדלי תוצרת הארץ

מדרום - רחוב תוצרת הארץ.

ממערב - רחוב יגאל אלון.

- המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:

בדרך השלום במרחק של כ- 200 מטר ממוקמת תחנת רכבת השלום.

ברחובות יגאל אלון, נחלת יצחק ודרך השלום עוברים מספר רב של קווי אוטובוסים.

נספח התנועה מציג אפשרות להצבת תחנת אוטובוס על רחוב יגאל אלון. ברחוב נחלת יצחק תתאפשר הצבת תחנת אוטובוס בתנאי שינוי חתך הרחוב כפי שתחליט העירייה.

- היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

חלקה 101 A	חלקה 101 B	חלקה 101 C
מגורים 315 יח"ד רגילות 47 יח"ד להשכרה לצמיתות	מגורים 315 יח"ד רגילות, 38 יח"ד להשכרה לצמיתות	משרדים 43,500 מ"ר
מסחר 450 מ"ר	מסחר 720 מ"ר	מסחר 1,080 מ"ר
מבני ציבור 315 מ"ר		מבני ציבור 3,285 מ"ר

- <u>תקני חניה לרכב פרטי</u>

תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.9.4 שבתקנון התוכנית, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בבניה, הנמוך מבינהם. בדירות להשכרה לצמיתות - תקן החניה יהיה אפס.

מקדמי חניה	חלקה 101 A	חלקה 101 B	חלקה 101 C
1:0.5 חניה ליח"ד רגילות	158 חניות	158	---
1:350 חניות לכל מ"ר משרדים			125
1:50 חניות לכל מ"ר מסחר	8 חניות	15	22
1:240 חניות לכל מ"ר שטחי ציבור	1 חניה	---	14
סה"כ חניות רכב פרטי - 501	167	173	161

- <u>הולכי רגל</u>

הפרויקט ממוקם בצומת רחובות יגאל אלון, תוצרת הארץ ונחלת יצחק.

רוחב המדרכה ברחוב תוצרת הארץ - 8 מטר.

רוחב המדרכה ברחוב יגאל אלון 14.3 מטר עד לקו בנין ועוד 4 מטר בתוך קולונדה. המדרכה כוללת שביל אופניים דו סטרי. 10.5 מ' מסך רוחב המדרכה הם בזיקת הנאה.

רוחב המדרכה ברחוב נחלת יצחק. 12 מטר עד לקוו בנין ועוד 4 מטר בתוך קולונדה. המדרכה כוללת שביל אופניים. 12 מ' מסך רוחב המדרכה הם בזיקת הנאה.

התכנית מייצרת מעברים להולכי רגל בין רחוב תוצרת הארץ לרחוב נחלת יצחק וכן מרחוב עין זיתים לרחוב יגאל אלון.

- <u>רכב דו גלגלי</u>

בפרויקט תוכננו 2,727 מתקני אופניים מתוכם כ- 274 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי חניה עליונים.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 331 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

ברחובות המקיפים את המתחם תוכננו שבילי אופניים דו סטריים, יגאל אלון תוצרת הארץ ונחלת יצחק.

- <u>תחבורה ציבורית</u>

ברחובות ההיקפיים ובמיוחד ביגאל אלון ונחלת יצחק קיימים מספר רב של קווי אוטובוסים.

במרחק של כ- 200 מטר מהפרויקט ממוקמת תחנת רכבת השלום.

ברחוב יגאל אלון סמוך לפרויקט מתוכננת תחנת מטרו של קו M-1 ותחנה נוספת בפינת השלום עם יגאל אלון של קו M-2.

- <u>נגישות וחניונים</u>

מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ באמצעות רמפות דו סטריות.

אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס תת קרקעי.

- <u>מערך תנועה היקפי</u>

מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ.

עיקרי התוכנית הינם הרחבת מדרכות בכל היקף התוכנית ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ונחלת יצחק וכן הסדרת שביל אופניים ברחובות אלו.

- <u>סיכום</u>

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת המדרכות בכל היקף המתחם כולל הסדרת שבילי אופניים מסביב למתחם וכן הוספת מעברים חדשים וחניון אופניים.

16. איכות סביבה:

לתכנית נערכו כל הסקרים הדרושים בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות ותכנון בר קיימא: סקר אנרגיה, סקר מיקרו אקלים ורוחות והצללות, סקר אסבסט, סקר אקוסטי, סקר קרינה ונספחי תשתיות וניהול מי נגר. כלל ההמלצות והבדיקות שבוצעו אוגדו תחת מסמך סביבתי. להלן חוות דעת סביבתית שהוכנה ע"י חברת אוול אי בע"מ:

<u>א. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התוכנית:</u>

- <u>איכות אוויר</u> - על מנת להפחית את פוטנציאל זיהום האוויר אשר נובע מפעילות התחבורתית שצפויה לגבור עקב מימוש התוכנית, מומלץ לשלב בה ובסביבתה שבילי אופניים ושבילי גישה לכיוון הרכבת הקלה והמטרו אשר ישרתו את עובדי המגדלים הצפויים לקום המתניידים בתחבורה ציבורית. בנוסף, יתוכננו פתרונות אוורור/נידוף למבנים - בתכנון של מסעדות, חניונים תת קרקעיים ובאם יוצב גנרטור – יוצג תכנון בשלב התכנון המפורט להפניות אוויר לכיוון הגג העליון של המבנה. חדרי פסולת ומחזור, חצרות פריקה וטעינה – יתוכננו בתת הקרקע, יוצג בשלב התכנון המפורט.

- רעש - שימוש במעטפת המבנה במנגנוני הפתיחה ובזיגוג ישמרו על מפלסי הרעש הרצויים מתחבורה. במידה וייעשה שימוש בתריסי גלילה הם יטופלו כראוי מבחינה אקוסטית. לעת התכנון המפורט יוכן נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות המכאניות השונות, לרבות איוורור חניונים, מיזוג אוויר, גנרטורים וכו'. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן – 1990
- תכנון ביו אקלימי - כלל גגות המבנים תחת למניפת הצל של הפרויקט זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281, פרט למבנה יחיד (פרי מגדים) הגובל בצפון שטח המגרש. כלל חזיתות המבנים תחת למניפת הצל של הפרויקט זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281, פרט לחזית הדרומית למבנה פרי מגדים. כלל השטחים הפתוחים תחת תחום ההצללה של הפרויקט אינם זוכים לכמות חשיפה מספקת עפ"י הנספח המפורט לת"י 5281. עם זאת, כלל השטחים הפתוחים הנבחנים אינם עומדים בדרישות עפ"י המצב הקיים ואינם מושפעים באופן שלילי מהבינוי המוצע. מרבית השטחים הפתוחים בשטח הפרויקט אינם זוכים להצללה מספקת באמצעות הבינוי המוצע בלבד. בחינה מחודשת באמצעות המצב המוצע לתכנון הנופי העלתה כי כלל השטחים הפתוחים ובתחום מבני הציבור המוצעים עומדים בדרישות המפורטות.

  ניתוח תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריוני נוחות במשטח הולכי בכל השטח הנבחן בפרויקט ע"פ המוגדר בקריטריוני הנספח לת"י 5281 לשלב התב"ע ועמידה בקריטריוני בטיחות במשטח הולכי בכל השטח הנבחן בפרויקט ע"פ המוגדר בקריטריוני הנספח לת"י 5281 לשלב התב"ע.
- סקר אנרגיה

מעטפת, מערכות וצריכת אנרגיה חזויה – בהיבט הפאסיבי סולארי, העמדת הפרויקט הינה אופטימלית ומאפשרת, בתכנון מעטפת נכון, תנאי נוחות וחיסכון אנרגטי מירבי. עירוב השימושים המתוכנן מאפשר שילוב וניצול מירבי של תכנון המערכות האקטיביות וצריכת האנרגיה.

מרכז אנרגיה: מערכות ורשת החשמל - מרכז האנרגיה יהווה ספק האנרגיה העיקרי בפרויקט. המרכז ימוקם בתת"ק ויחובר לכלל צרכני האנרגיה השונים בפרויקט. עם התקדמות התכנון תיערך בחינה פרטנית למיקום המרכז למיקסום היעילות האנרגטית והפחתת איבוד חום בהולכה בצנרת.

ייצור אנרגיה מתחדשת - בהתאם לתכנון המפורט ולניתוח הצללות בעבור שלב התב"ע, עולה כי הדרישה השנתית ע"פ מתודולוגיית עיריית ת"א לייצור אנרגיה מתחדשת עומד על כ- 277,500 קוט"ש לשנה. לצורך בחינת ישימות הדרישה לשילוב מערכות אנרגיה מתחדשת, נבחנה בשיתוף אדריכלי הפרויקט ההיתכנות הטכנית והכלכלית והוצעו מספר חלופות. כלל החלופות המוצעות מאפשרות הגעה ליעד של כ- 50% מדרישת הייצור, בהתאם לשלב המתודולוגיה (תב"ע), אשר יהווה כ-% 1.5 מסך צריכת האנרגיה החזויה בפרויקט.

ייצור אנרגיה בגז - בהיבט שילוב מערכות ייצור אנרגיה מקומית בגז, קיים פוטנציאל כלכלי גבוה לשילוב מנוע / טורבינת גז בפרויקט לניצול חום שיורי וייצור אנרגיה מקומי. בבחינה בין טורבינה למנוע גז טורבינת הגז הציגה יתרון כלכלי מובהק עם החזר השקעה מהיר. עם זאת, צפי זמן ההגעה המשוער לחלוקת גז לאזור הפרויקט ע"פ נתוני חברת Super NG, הינו כ- 3-5 שנים בהתכנות נמוכה ולכן אינו רלוונטי בשלב זה לפרויקט. בהתאם להתקדמות תוואי האספקה תבחן מחדש כדאיות השימוש בטורבינת / מנוע גז לאספקת אנרגיה לפרויקט.

- מי נגר - יותקנו מערכות לאגירת נגר בשטחי פיתוח במתחם, בתת הקרקע ומעל תקרת המרתף. המערכת תותקן מעל תקרת המרתף המתכונן, בשטח זיקת ההנאה. בטווח קרקע זה מוצע להתקין תאי אגירה רדודים, המתאימים לשטח צפוף ועירוני. בנוסף, מוצע להתקין גגות כחולים, על מנת לאגור נגר על גגות הבניינים.
- קרינה - סקר קרינה מציין הנחיות להוראות התכנית העתידיות. בכל מבנה בשלב קבלת היתר בניה פרטני יערך סקר אלמ"ג. במידה ויהיו שנאים פרטיים יש לקבל היתר הקמה מהמשרד להגנ"ס והיתר הפעלה לאחר חישמול.
- פסולת - אצירת הפסולת תותר בתחומי המגרש בלבד. יתוכנן כנדרש חדר פסולת ומחזור סגור אשר יכיל מכלי אצירה למחזור של זרמי הפסולת השונים. תשטיפי חדרי הפסולת ומסחר ינוקזו למערכת הביוב דרך מפרידי שומנים נפרדים. פסולת בנייה תפונה לאתרי מחזור או הטמנה מוסדרים על פי כל דין. פסולת בנייה מההריסות תועבר לגריסה באתר מורשה. גריסת פסולת בנייה באתר הבנייה אינה מאושרת על ידי הרשות לאיכו"ס. להיתר הבא תוגש כנדרש הצהרה על אומדן כמות פסולת בנייה ואישור על התקשרות לפינויה לאתר מורשה. לא צפויה יצירת פסולת מסוכנת.
- אסבסט - בכלל השטח נמצא סה"כ אסבסט עומד על כ-598 מ"ר + 12 מ'. ניתן לפנות את האסבסט על פי נהלי המשרד להגנ"ס טרם הריסת המבנים ובנפרד מפסולת אחרת.

ב. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים מביצוע העבודות למימוש התוכנית:

ארגון אתר הבניה ועבודות הבניה יערכו על פי הוראות עיריית תל אביב-יפו לצמצום ומניעת הפרעות ומטרדים.

17. תחזוקה: השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי, מעברים הפתוחים לציבור והמרתפים שבשטח התוכנית יתופעלו על ידי חברת ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקייה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף, מאגרי מי נגר ומתקנים הנדסיים

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	200% עיקרי + 35% מתוכם שירות. סה"כ 270%	1280%, רח"ק 12.8
	מ"ר	31,160 מ"ר עיקרי 10,906 מ"ר שירות סה"כ 45,066 מ"ר	• מגורים –75,071 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) • סה"כ יח"ד: 715 (שטח ממוצע ליח"ד 71 מ"ר) יח"ד רגילות: 535 (שטח ממוצע ליח"ד 73 מ"ר עיקרי) יח"ד דב"י: 95 (שטח ממוצע ליח"ד 73 מ"ר עיקרי) יח"ד להשכרה לצמיתות (דיור מיוחד): 85 (שטח ממוצע ליח"ד 60 מ"ר עיקרי) • בתוספת שטחי מרפסות של עד 12 מ"ר למרפסת*מס' יח"ד)

			• מסחר – 2,500 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) • תעסוקה - 58,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) • שטחי ציבור בנויים – 4,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) **סה"כ שטחים מוצעים: 139,571 מ"ר כולל** (עיקרי+שירות)
גובה	קומות	5 ק'	מגדלי מגורים – 70 קומות מגדלי תעסוקה – 60 קומות
	מטר	17 מ'	מגדלי מגורים – 250.50 מ' מעל פני הקרקע מגדל תעסוקה – 240.00 מ' מעל פני הקרקע
תכסית		40%	60%
מקומות חניה		כ-791	500 רכב פרטי 2,727 חניות לאופניים 331 חניות לאופנועים

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בדיון עם מ"מ יו"ר הוועדה המקומית ביושבו כיו"ר הוועדה להתייעצות עם הציבור ליאור שפירא, ועם חבר הוועדה אלחנן זבולון, בתאריך 13/11/2022, הוחלט כי היות ומדובר בתכנית בתחום תמ"א 70 בין שתי תחנות מטרו M1 ו-M2 ובקרבה לתחנת רכבת ישראל "השלום", בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 וסביבת התכנית, ולאור כך שהתכנית מקצה כ-4.5 דונם לשטחי ציבור פתוחים ובנויים (שצ"פ שב"צ) + 4,000 מ"ר שטחי ציבור מבונים, הוועדה ממליצה לבצע שיתוף ציבור לשטחי הציבור הבנויים והפתוחים, אופן השימוש והפריסה שלהם, לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

תוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5084 507-1068436	שם התכנית מרחב מעורב יגאל אלון	מגיש התכנית בעלים פרטיים + וועדה מקומית	עורך התכנית יסקי מור סיוון אדריכלים
פרטי 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
מנסח התכנון המוסמך לרפקד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדת 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 ועדת מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תיאור כללי של התכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית בשטח של כ-18 דו' המצויה שני מגדל מגורים עד 70 קומות וב-730 יח"ד ומגדל תעסוקה עד 60 קומות מעל 5 קומות מסד מלון רחוב עם מסחר בקומת הקרקע ושטחי ציבור בנוים, התכנית כוללת חקצאות בקרקע לצרכי ציבור וכן שטחים ציבוריים בנוים. מטרת התכנית: יצא מגזרת אזור מעורב שימושים בגמישות גבוהה למערבות הסעת המונים וצירי תנועה ראשיים תכולל משרדים, תעסוקה, מגורים, מסחר, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור וכן שטחים ציבוריים בנוים, תוך שימור ושדרוג המרחב הציבורי על פי התכנית המתאר העירונית תא/5000.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתכנית תא/5000 (מתו תוקף 22.12.2016))

התכנית חינה בסמכות ועדה מקומית ביון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן

הסעיף הראשי בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתכנית המתאר	הוראה הלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח הנתוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תתכנון.	901 – אזור מעורב - יגאל אלון.	1. רח"ק מירבי לפי אזור העסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים בתנאי של עמידה בהוראות סי' 3.1.3.(ד). 2. תמהיל של 40% תעסוקה לכל חפרוות.	+ 1. רח"ק מרצע 12.8 (שטחי ציבור מבונים בחיקף של כ-4,000 מ"ר כתועלת ציבורית מעבר לחקצאה בקרקע לצרכי ציבור). + 2. 50% תעסוקה
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התכנית לגבי: - הוראות לעיצוב רחובות	הוראות רחוב: ר-92 יגאל אלון	קידום תכניות לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות.	+ תואם למסמך המדיניות ליגאל אלון תא/מק/4345
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	אזור ייעוד מעורב לתעסוקות ולמגורים (סעיף 3.4.1)	+ ייעוד קרקע בתכנית: עירוני מעורב ייעודים נוספים: שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, שביל ודרך משולבת.
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי הייעוד:** אזור מעורב לתעסוקות ולמגורים	מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 עמידה בסעיף 3.4.1.(א).(3) שימוש המותר בייעוד ציר מעורב.	+ +
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** אזור מעורב לתעסוקות ומגורים	מקבצי שימושים נוספים – מסחר 2	+ שימושים מרצעים בקומת הקרקע במסמך מדיניות יגאל אלון: מסחר,

		שימושים כללים לפי סי 3.1.1 (ו) – יותרו שימושים ציבוריים, מלונאות ושירותים בעלי אופי ציבורי סעיף 3.2.1 (א)(2) מעל 100 יח"ד	תעסוקה וכניסות לבתי מגורים. +
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	לפי סעיף 3.4.1 ב – רח"ק מרבי לפי הקבוע בפרק 5 בחוראות לאזור התכנון – לפי אזור תעסוקה מטרופוליני, בסמוך לחסעת המונים מעל 1.5 די – רח"ק 12.8	+ נקבעו זכויות בנית לפי רח"ק מרבי 12.8
קביעת שטחי בנייה העולים על תרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 תתרחישים לפיתם חוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.3.1.(ה) מרפסות לשימושי מגורים ומלונאות 3.3.1.(ו) מצללות לשימושים ציבוריים	+ שטחי מרפסות עבור שימוש המגורים בהיקף של 12 מ"ר מספר יחידות חדיור. עבור שימוש המלונאות שטחי מרפסות של 6 מ"ר מספר חדרי המלון. שטחי מצללות: בתכנית מוצעים סה"כ 2,300 מ"ר עבור המגרשים הציבוריים.
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבות מבניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.	+ זכויות בניה לפי עד 50% רח"ק + +
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשביבתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מרבי: מעל 40 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. 4.2.2.(א)(3) בדיקה תכנונית מוקדמת להתאמה לגובה בינוי גובל קיים או מתוכנן	+ עד 70 קומות למגדלי המגורים עד 60 קומות למגדל התעסוקה + התכנית גובלת ברוב צדדיה בבנינים ובמזרח גובלת במגדלים רבי קומות.

	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	4.2.2(ב) תנאי לחפקדת תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות יחית צרוף של המסמכים הבאים: 1) נספח בינוי עירוני אשר יתייחס, בין היתר, לחיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח; בינוי; מאפייני סביבה; נצפות; חומרי בניה וגמר; (2). נספח תחבורה. (3). נספח תשתיות. (4). נספח אקלימי/סביבתי. על פי סעיף 4.2.2(ג) - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ + + +
	חקצאת לצרכי ציבור -- סעיף 4.1.1 תועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בנית מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	מהות ההקצאה לצרכי ציבור ותיקפה ייקבעו על ידי תועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח) לפי סעיף 4.1.1 ד (1)	+תואם חוו"ד של היחידה האסטרטגית התכנית מקצה: - 4.3 ד' לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. - 1.2 ד' לשטח ציבורי פתוח. - 0.3 ד' לשביל. בנוסף, 4,000 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים.
	הוראות למבני ציבור -- סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי' ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד	סעיף 3.5 -- 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניית (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	+ הוראות בינוי לפי צ' זכויות בניה לפי סי 3.5.1(ב)-רח"ק 6 3.5.3 + 3.5.4(ג)(1) (ג)(2) גובה תבנית עד 15 קומות

קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק תחוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**בכל שטח התכנית,** (רחוב עירוני (יגאל אלון)	**סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניית (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).** 3.6.14 רחוב עירוני 3.6.1 (ג) שטח ציבורי פתוח משולב	התכנית מרחיבה את רח' יגאל אלון בזיקת הנאה ברוחב של 9.5 מ' בהתאם למסמך המדיניות ליגאל אלון, מרחיבה את רח' נחלת יצחק בזיקת הנאה ברוחב של 11 מ', ומרחיבה את רח' תוצרת הארץ בזיקת הנאה ברוחב של 5 מ'. התוכנית כוללת שצ"פ ושב"צ ושביל. בהתאם לסעיף 3.6.1.(ג)(8) מצורפים המסמכים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי.

חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) חפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תנועים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	סעיפים 3.8.1(ג) תכנית שכוללת שביל אופניים, 3.8.1.(ד) בדיקה תכנונית מוקדמת לקביעת אזור מיתון תנועה 3.8.1.(ה) תכנית שמוסיפה מעל 10,000 מ"ר תעסוקה או 100 יח"ד – חוו"ד תחבורתית, 3.8.2.(א) קווי בניין, 3.8.2(ד) דרך עורקית עירונית (יגאל אלון), 3.8.2.(ה) דרכים מקומיות 3.8.4, 3.8.5 מרכזי תחבורה משולבים 3.8.7	+ חוו"ד תחבורתית + חוראות לפיתוח שביל אופניים ברח' יגאל אלון. בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאזור מיתון תנועה – במסגרת חוו"ד תנועתית. + + + יגאל אלון אינו מופיע בתמ"מ 5 או תמ"א 3. קו הבניין ליגאל אלון חוא 6.5 מ' (מעל 5 מ'). + התכנית משנה את רח' עין זיתים לדרך משולבת, ומבטלת את רח' מנורת המאור + התכנית צמודה לתחנת השלום של מטרו M1. חתכנית תואמה עם נת"ע. חתכנית במרחב כ-250 מ' מסימבול מתח"ים מטרופוליני (חשלום) ואינה כוללת אותו בשטחת. תקני חחנית: למגורים – 1:0.5 יח"ד לתעסוקה – 1:350 למסחר – 1:50 לשטחי ציבור – 1:100
איכות סביבת - סעיף 4.4 חגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפקדה (4.4.5) **חסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4**	בכל שטח התוכנית	תכנית בעלת חשפעה סביבתית בחתאם להגדרות 4.4.1 סעיפים ג', ד', ח', ח' (י-טו'. סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית	+ + חתכנית כוללת חוות דעת סביבתית,

		סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5 תנאים להפקדה	נספח מיקרו אקלים וסקר אנרגיה. + + +
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל תוראות 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** סעיף 4.6.2	סעיף 4.6.2 הנחיות כלליות סעיף 4.6.4 ניקוז סעיף 4.6.5 ביוב – תנאי להפקדת תכנית המוסיפה מעל 200 יח"ד חדשות ומעל 50,000 מ"ר כולל לתעסוקה, כפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת והמלצות ליכולת מערכת הביוב הקיימת לקלוט את כמו השפכים המרבית הצפויה. סעיף 4.6.6 חשמל	+ + בתכנית הישמר תכסית פנוית מבנייה בחזיקף 15% לפחות משטח המגרש הסחיר. + הוריד תכנונית מוקדמת לנושא הביוב + התכניות כוללת נספחי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז וניהול מי נגר)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסמכות התוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדת מקומית החלת בשטח שחלת עליו תוכנית כוללנית לא תשתור 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 (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי תלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	מהות הסעיף	סעיף
איחוד וחלוקה לא בחסכמת	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א)(1)
קביעת קווי בניין	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
קביעת חוראות בינוי	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
חוראות בדבר חריסה, זיקות הנאה, פינויים, חפקעה ושימושים זמניים	קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת...ולעניין חפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בחתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של חתכנית לעיל, ומצאתי כי תתכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זח.			
מהנדס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אוזי כרמלי, אדרי	025332735		14.11.2022
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אזן, עו"ד	24397609		14.11.2022

ח ברעם | 2017

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. בתכנית 715 יח"ד, מתוכן 85 יח"ד להשכרה בבעלות וניהול אחודים. התועלת הציבורית היא תשלום לקרן קירוי האיילון. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בנושא ומדיניות הדיור, 15% מיחידות הדיור שאינן להשכרה יהיו עבור דב"י לפי הגדרתן בחוק ל-25 שנה ב-40% הנחה.
2. מחלקת התכנון ממליצה לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:
   א. השלמת תיאום המסמכים עם תחום מקרקעין.
   ב. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העירייה.
   ג. תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
   ד. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:

עומר וולף: התוכנית בתחום אזור התעסוקה נחלת יצחק, בצמידות לשתי תחנות מטרו, בסמיכות לתחנת רכבת ישראל השלום. התוכנית קודמה בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000, אזור מעורב למגורים ולתעסוקה ברח"ק 12.8 ולפחות 40% תעסוקה.
רחל פללר: מציגה את התוכנית.
אורלי אראל: העירייה נכנסה כבעלי קרקע עם שטח סחיר בחכירה. העירייה יוצאת עם שטחי ציבור שלא היו קודם – כ- 4.5 דונם שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחי ציבור פתוחים.
מיטל להבי: כי מדיניות העירייה היא להכניס דיור
אורלי אראל: העירייה לא נכנסה עם קרקע סחירה למגורים אלא קרקע לתעשייה, שיש עליה חוכרים.
מיטל להבי: העירייה יכולה לעשות כל ייעוד
אורלי אראל: לא ניתן לקבוע כל ייעוד אלא בהתאמה לתכנית המתאר. העיריה מקבלת שטחי תעסוקה במצב היוצא, בגלל שהחוכרים הם של שטחי תעסוקה ותעשייה, ויוצאת עם שטחי התעסוקה להחזיר לחוכרים, אנחנו לא מקבלים יח"ד.
רחל פללר: ממשיכה להציג את התוכנית.
אורלי אראל: המגרש של המטרו מחוץ לקו הכחול של התוכנית בהתאם לתיאום עם חברת נת"ע ולבקשתם.
אופירה יוחנן וולק: ציינת שיש 2300 חניות אופניים, הן בחינם או בתשלום?
חיים גורן: בפרויקטים גדולים מסוג זה חשוב לדבר על דיור בר השגה וחשוב שתהיה בניה מרקמית בשכונת נחלת יצחק, לכן יש לשמר בינוי של 8, 9 קומות, לעשות דיור שהוא יותר זול מבחינת עלויות.
חן קראוס: האם יש מספיק מבני ציבור גם למרכז קהילתי? איך אפשר להסתדר מבחינת התחבורה עד שיגיע המטרו?
אסף הראל: איך מתייחסים לאזור הזה? החלק הזה מבחינתי הוא חלק מנחלת יצחק שכונת מגורים, אתם רואים זאת כחלק ממרחב טרה ותוה"א.
אלחנן זבולון: יש את נתיבי איילון מצד אחד ועכשיו מרחיבים לצד השני של הכביש.
אסף הראל: האזור הזה, חלק ממה הוא? האזור לא נראה כשכונה של נחלת יצחק וזה לא מרגיש שכונת מגורים, יש לעשות יותר בניה יותר נמוכה, זו הנחת יסוד שלי. אפשר לקבל אולי מגדל אחד, צריך לראות מרחב מסוים כמה הוא יכול להכיל. הדופן של נחלת יצחק עובדת יפה.
זבולון אלחנן: יש לך את נתיבי איילון שהוא סוג של משאב ואתה רוצה להתפתח בצד השני.
ליאור שפירא: אין מקום נגיש יותר מאשר מהמקום הזה.
אסף הראל: ת"א יכולה להכיל עד מספר מסוים.
אודי כרמלי: התוכנית הזו תואמת את תכנית המתאר, זו לא גחמה.
אסף הראל: לדעתי אפשר לתכנן את התוכנית הזו אחרת ולא כמו מתחם טרה אלא לצופף ולהנמיך ושיהיה חלק מנחלת יצחק.
מיטל להבי: ת"א מדברת על עירוב שימושים. מדובר על מבנה עירוני מוצלח שהוא שתי וערב. מייצרים כאן משהו שהוא לא ת"א אלא משהו אחר. בתוכנית זו אנו מתבססים על תכנית מטרו, ומה יהיה אם לא יהיה מטרו? אומנם המקום משורת אבל אין מקום להולכי רגל על המדרכות ובמעברי החצייה. רב השפ"פים הם מטרד לבני אדם כמו ערוגות עם קוצניים שאף אחד לא יכול לעבור דרכן. תביאו תוכנית עם עיצוב שישמש הנאה לציבור. עלות דמי הניהול יקרים יותר משכירות במקום אחר. באנו להוזיל ויצאנו מייקרים. איזה שלביות מוצעות בבינוי לטובת התחבורה? איך אנשים מגיעים לרכבת? איפה עוברים שטחי זיקות ההנאה? איפה בתי ספר לילדים כאשר יש תוספת של 713 יח"ד?
אודי כרמלי: יש חזון ברור איך עובד מרחב איילון, זו הנקודה הכי נגישה בארץ. אנחנו על תחנת רכבת השלום, ועל תחנה שהיא הצטלבות שני קווי מטרו. העיר ת"א היא גם בניה מרקמית וגם מגדלית, וכתפיסת עולם תוכנית המתאר תא/5000 סימנה את המרחב הזה לפי הקוד הזה וכך אנו פועלים. כך גם מגדלי ת"א שכבר בנויים משנות ה-90 בדופן שכונת נחלת יצחק. יכול להיות שאפשר לשפר את הקוד אבל תוכנית המתאר סימנה את המרחב, ורח' יגאל אלון בדיוק כמו שהיא סימנה. בביצרון, והלאה, כתפיסת עולם של יגאל אלון, הוא משענת אחת, והמסגר משענת שניה של הסולם הזה. המרחב הזה ישמש כמרכז העסקים של מדינת ישראל, ברמת מאקרו.
אורלי אראל: מדובר במע"ר המטרופוליני עפ"י תוכנית המתאר ותמ"מ 5. בנחלת יצחק חסר שטחים פתוחים, והתכנית מוסיפה כאלה ותיתן מענה לשכונת נחלת יצחק, יחד עם צפיפות גבוהה. הדרישה ממקדמי התוכנית הייתה לקבל מגרש שייעוד הקרקע שלו הוא חום/ירוק. כאשר נחליט מה לבנות שם במגרש בייעוד הציבורי נחליט באילו היקפים ובאילו שימושים וזה לשיקול דעתכם.
חן קראוס: כל החום יכול להפוך לירוק ולהפך?
אורלי אראל: כן, הייעוד הוא חום/ירוק מפוספס. לעניין הדב"י, שדירות דב"י בקומה ה-50 הם לא דב"י. קבענו בתכנית גם דירות להשכרה לצמיתות בבעלות וניהול אחודים שיוקמו במסד של המגורים, והדב"י יהיה במגדלים, כחלק מכל מגוון המגורים במגדלים למעט בדירות המיוחדות, ל-25 שנה בהנחה של 40% ממחיר השוק כפי שהוחלט במדיניות הדיור.
רוני קינסברונר: דמי הניהול של יחידות הדב"י מסובסדים בכל הפרויקטים והם מוגבלים לעד 350 ₪ לחודש.

אורלי אראל: זיקות הנאה בתוכנית מוצע שבהחלטת הוועדה שתנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת זיקת הנאה בידי העירייה. העירייה תהיה אחראית לתחזוקה של כל זיקות ההנאה בתוכנית. אין זיקות הנאה בתוך הבניינים רק במרחב הפתוח.
מיטל להבי: 10% של ההשכרה הם בגודל ממוצע של 60 מ'. לגבי דירות הדב"י, גם בשטח זה יוצא 15% מהשטח ?
אורלי אראל: ההחלטה של הוועדה המקומית הייתה 15% ממספר יחידות הדיור, אבל פחות או יותר זה משתווה. ההשכרה נוכתה.
מיטל להבי: מכלל הדירות הסחירות
עומר וולף: מספר יחידות הדב"י הוא נגזרת של מספר היחידות ה"רגילות" – 15% מ-630 יח"ד, והשטחים חושבו בהתאם לממוצע הכללי של התוכנית, הוא מעט נמוך מהממוצע העיקרי של דירות "רגילות".
מיטל להבי: בתב"ע יכולנו לקבוע כל מספר של דירות בר השגה שיתאמו את המדיניות. המספר יחסית נמוך. יכולנו את כל התעשייה להעביר למגורים ולעשות מגדל מגורים.
הראלה אברהם אוזן: זה לא מדויק. לתעשייה הזו יש משמעות כלכלית שמישהו צריך לתת על זה את הדעת. אם החוכרים הם בתעסוקה לא ניתן להפוך זאת למגורים, המטרה שלנו הן לקדם בוועדה תוכניות שהן תמומשנה.
מיטל להבי: התחייבנו ליותר דיור בר השגה, גם אם זה פחות רווחי.
אורלי אראל: אנו עומדים במדיניות העירייה, לא סטינו ממנה כלל, והכנסנו דיור להשכרה לצמיתות.
מיטל להבי: מותר לנו לבקש מטלות יותר גדולות.
אלי לוי: כשהעירייה מקבלת תמורה, הכסף הולך לדב"י וזה עולה לה הרבה יותר. במקרה הזה יש חוכרים ל-99 שנה לתעסוקה ותעשייה וצריך לתת להם מענה.
רוני קינסברונר: התועלות הציבוריות חושבו פעם למרכיב התעסוקה ופעם למרכיב המגורים.
10% מהיח"ד הן להשכרה לצמיתות. 15% מהשטחים הנותרים ו-15% מהיחידות הנותרות הם כמעט משתוות חישובית. לגבי התועלות הציבוריות של התעסוקה, יש לכך 2 חלופות. האחת, תשלום לקרן קירוי איילון והרחבת גשרים, והשניה, תוספת של 2314 מ"ר שטחי ציבור בנויים, נוסף על ה-4000 מ"ר הקיימים, וזה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בעת אישור תוכנית העיצוב. 6000 ש"ח שווי מטר ברוטו, שזה לערך שטח עיקרי 9,000 ש"ח, לקרקע, בחישוב היטל השבחה יהיה מה שיהיה בשוק.
אורלי אראל: לעניין האופניים, זו חניה פרטית, תקן למתגוררים במרחב – לעובדים ולדיירים.
אביגדור פרויד: מערבית לשכונת נחלת יצחק יש 3 גשרים קיימים, ואחד אמור לקום בעמק ברכה, רק במחלף עזריאלי יש ירידה לאיילון גם דרום וצפון, אין בגשר מוזס ולכן צריך לשים לב, חשוב לשים לב לכמות התנועה דרך הגשרים האלה כי גבעתיים גולשת לגשרים הללו.
אודי כרמלי: יש תוכנית מאושרת לרמפה 300, שיורדת לאיילון בדיוק מול הפרויקט, בגבול מרחב טרה. קידום התכנון תלוי במשרד התחבורה.
ליאור שפירא: הוועדה מבקשת מהיזם שחניון האופניים יהיה פתוח לציבור
דיוויד אמיד: כמות חניות האופניים היא בתקן הכי גבוה שראיתי. אנחנו מיצינו את מלוא התקן.
ליאור שפירא: לא ביקשנו שתגדילו את הכמות, ביקשנו שתפתחו את חניון האופניים לכלל הציבור.
אודי כרמלי: כרגע יש כ-300 מקומות חניה בפיתוח, שנגישות לציבור הרחב. מציע לקחת עוד 300 חניה מתוך קומת החניון העליונה, מינוס אחת, ולאפשר בהן חניה חופשית לציבור. זה יבוא על חשבון התקן המוגבר, מתוך החניות המתוכננות.
אופירה יוחנן וולק: זה מגדלים מטורפים, איפה אנשים ישימו את האופניים?
אודי כרמלי: יהיו 600 מקומות חניה זמינים לציבור בכל יום.
ליאור שפירא: הם הציעו 300 חניות בתת הקרקע, שהן יהיו פתוחות לציבור 24/7?
אודי כרמלי: נכון.
מיטל להבי: היום מתקני אופניים טמוני קרקע הם מתקנים נחוצים בשל גניבת אופניים, לכן מי שבונה בסדרי גודל כאלה חייב לרצות לעודד שיגיעו עם אופניים ולעשות מתקנים רבי קיבולת.
אורלי אראל: תנאי למתן תוקף לתוכנית יהיה חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת שטחי זיקת ההנאה בידי העיריה. ו-300 מקומות חניית אופניים בקומת המרתף הראשונה מתוך חניות שטחי התעסוקה, שיהיו פתוחות לשימוש הציבור בכל שעות היממה בכל ימות השנה.
ליאור שפירא: מדובר בסעיף 2ה.

<u>הצבעה:</u>

בעד: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן קראוס, חיים גורן, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולך
נגד: אסף הראל

בישיבתה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:
   א. השלמת תיאום המסמכים עם תחום מקרקעין.
   ב. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העירייה.
   ג. תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
   ד. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
   ה. 300 חניות האופניים בתת הקרקע יהיו פתוחים 24/7 לקהל הרחב ללא תשלום
2. תנאי למתן תוקף לתוכנית חתימה על כתב התחייבות להבטחת שטחי זיקת ההנאה בידי העירייה

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 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 10974 בעמוד 2040 בתאריך 15/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	15/12/2022
מקומון ת"א	16/12/2022
הארץ	15/12/2022

דיון בהתנגדויות:

במסגרת תקופת ההפקדה הוגשו 9 התנגדויות לתכנית, כמפורט להלן :

	מתנגד	פירוט
1	עו"ד איל ד. מאמו ממשרד אגמון ושות'	בשם חברת כרם נכסים ופיתוח 2015 בע"מ (גוש 7093 חלקה 316)
2	עו"ד שלמה כהן, עו"ד קרן קמחי גדולני ועו"ד יואב גלזנר ממשרד גורניצקי ושות'	בשם חברת יעקבי – ברזל בטון בע"מ (גוש 7093 חלקה 476)
3	עו"ד אבישי אוברמן ועו"ד ענר חפץ ממשרד ארנון, תדמור-לוי	בשם חברת חנית נוב בע"מ וחברת דל-עד בע"מ (גוש 7093 חלקה 520)
4	עו"ד אלי וילצ'יק ועו"ד אריאל פל ממשרד כהן, וילצ'יק ושות'	בשם סיף אחזקות בע"מ, אורבנד בניה והשקעות בע"מ ואח' (גוש 7093 חלקה 526)
5	עו"ד אייל שקיב ועו"ד מעיין סוויסה ממשרד גולדפרב זליגמן	בשם רבוע כחול נדל"ן בע"מ ואח' (גוש 7094 חלקה 105)
6	עו"ד רם קוסובסקי-שחור ממשרד חיים קוסובסקי – שחור ושות'	בשם נכסי ד.ק.א בע"מ ואשל נכסים בע"מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6)
7	עו"ד רם קוסובסקי-שחור ממשרד חיים קוסובסקי – שחור ושות'	בשם נכסי ד.ק.א בע"מ ואשל נכסים בע"מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6)
8	נגה בר	התנגדות חברת נת"ע
9	אדר' אהוד כרמלי	התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	חברת כרם נכסים ופיתוח 2015 בע"מ (גוש 7093 חלקה 316) ע"י עו"ד איל ד. מאמו	1. ליקויים בעריכת טבלת האיזון וההקצאה: א. פיצול זכויות בין שני מגרשי המגורים בניגוד להוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית המורה על ריכוז הקצאות במגרש אחד ככל הניתן. (ס' 34-42 בגוף ההתנגדות במקור).	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.	**לקבל חלקית את ההתנגדות.**
		2. הערכת שווי שגויה במצב נכנס: א. מקדם שווי בהתאם למיקום ביחס לרחובות ראשיים ועדיפות לשימושי מסחר, לנכסים במיקום פנימי. (ס' 59-64 בגוף ההתנגדות במקור).	שמאי התכנית קבע מקדמי שווי לכל החלקות במצב הנכנס בייעוד זהה, לכולן זכויות בנייה עם אפשרות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. נקבעו בנוסף מקדמי התאמה המגלמים את כלל השימושים המותרים בחלקה בהתאם למיקום כולל מיקום לרחובות ראשיים ולאפשרות וכדאיות השימוש מסחרי בקומת הקרקע.	**לדחות את ההתנגדות.**
		ב. הערכת יתר לתחנת דלק פעילה בתחום חלקה 471 גוש 7093. (ראו ס' 65-70 בגוף ההתנגדות במקור).	שמאי התכנית קבע את שווי המצב הנכנס של חלקה 471 ע"ב השימוש בפועל כתחנת דלק. בבדיקה שנערכה נמצא שיש לעדכן את שווי המצב הנכנס לחלקה לפי קרקע בייעוד תעסוקה עפ"י התב"ע התקפה, עליה ניצבת תחנת תדלוק פעילה בהיתר, ששוויה יתבטא במקדם מתאים.	**לקבל חלקית את ההתנגדות.**
		3. הערכת שווי שגויה במצב יוצא: א. הערכת זכויות המגורים: הבינוי המתקבל יוצר פחת כלכלי בשטחי המגורים שאינו נלקח בחשבון (דירות כלואות). (ס' 53 בגוף ההתנגדות	שמאי התכנית קבע שווי מ"ר מבונה למגורים עפ"י עסקאות בסביבה. השווי הינו שווי ממוצע למגורים המגלם את כלל מרכיבי ומאפייני הפרויקט לרבות המפורט בעיקרי ההתנגדות.	**לדחות את ההתנגדות.**

		במקור); הערכת יתר לזכויות מגורים. (ס' 73-79 בגוף ההתנגדות במקור).		
		ב. הפחתת שווי שטחי מגורים עקב שטחי מסחר ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע ו/או בקומות המסד. (ס' 80-83 בגוף ההתנגדות במקור).	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. שווי המגורים כפי שנקבע ע"י שמאי התכנית נערך עפ"י סקר שוק שמגלם את עירוב השימושים בעסקאות ההשוואה.	**לדחות את ההתנגדות.**
		ג. הערכת חסר של שווי שטחי תעסוקה. (ס' 84-86 בגוף ההתנגדות במקור).	שמאי התכנית קבע את שווי המגרשים במצב היוצא בהתאם לשטחים המותרים לבניה שנקבעו בטבלה 5 לתכנית. בבדיקה כעת, עולה כי בהתאם לסעיף קטן 6 בטבלה 5 להוראות התכנית, ניתן להמיר עד 15% שטחי תעסוקה למסחר. לכן יעודכן שווי המגרש בהתאם לחלופה המיטבית המהווה את השימוש הטוב והיעיל. מובהר כי טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח.	**לקבל את ההתנגדות.**
		ד. באומדן שווי מגרש 101A יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין עלויות הקמת שטחים ומבני ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר, כמו כן מתבקשות הבהרות ביחס לסוגיית התועלת הציבורית לקרן קירוי איילון. (ס' 10.7 ו- 11.7 בנספח 1 להתנגדות - חוות הדעת השמאית).	לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד ראו סעיף 4.ג בהתנגדות מס' 9 התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו, והמענה להתנגדות זו. לכן, בהתאם להערה 5 ל"טבלת הזכויות" (סעיף 5 להוראות התכנית) לפיה "על פי שיקול דעת הוועדה המקומית, תותר המרת שטחי המגורים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון". משנבחרה חלופה זו לשטחי ציבור, הרי כי במצב היוצא של המגרש 101 הכולל את תא שטח 101A, יובא בחשבון הקמת מבני ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר והמרת שטח זה ממגורים לציבורי.	**לקבל את ההתנגדות.**
		4. הוראות התכנון והיקף השטחים ליח"ד אינם מאפשרים את גודל היח"ד המוצע בתכנית: א. מחסור בשטחי שירות (ס' 43-50 בגוף ההתנגדות במקור).	אחוז שטחי השירות הוא נגזרת של אופן עירוב השימושים, קומת מסד והשימושים בהן, מספר הקומות הכולל, תמהיל יחידות הדיור ומספר יחידות הדיור לקומה – כל החלטה כזאת היא משמעותית ולכן נדרש להבין שקשה לעשות גזירה שווה ממגדלים אחרים ושיש טווח, ולמיטב ניסיוננו הוא נע בין כ-28% ל-50%. שטחי השירות המוצעים בתכנית זו עומדים על כ-32% מסך השטחים. הנושא נבדק על ידי עורכי התכנית מספר פעמים בכדי לוודא שהשטחים המבוקשים עונים על הנדרש בתכנון. עם זאת חשוב לציין, כי לצורך תכנון מיטבי ובמידת הצורך, התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת כך שניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות, ככל שיוצג הצורך התכנוני ולשיקול דעת הוועדה.	**לדחות את ההתנגדות.**
		ב. תכסית מרבית למגדלי המגורים לא מאפשרת את הקמת גודל יח"ד ממוצע המוצע בתכנית. (ס' 51-52 בגוף	נספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר הגדיר את מרחב התכנון "מעל 40 קומות", כלומר, טיפולוגיית בנייה מגדלית גבוהה. בתשריט אזורי ייעוד בתכנית המתאר, מרחב התכנון בייעוד הוא	**לדחות את ההתנגדות.**

		ההתנגדות במקור).	"אזור מעורב לתעסוקה ומגורים", המצוי בתפר שבין אזור התעסוקה נחלת יצחק ושכונת המגורים. מרחב התכנון ללא מגבלת גובה. בהתאמה לכל אלה קודמה טיפולוגיה מגדלית התואמת את האופי המע"רי של המרחב, תוך כוונה לקבל מגדלים תמירים ודקים ככל הניתן – כך שיתקבלו האיכויות של מגורים במגדלים תוך השארה מירבית של שטחי קרקע פתוחים לציבור, וכל אלה תוך שמירת גמישות תכנונית נדרשת עבור תכנון איכותי למגדלים. לכן נקבעה למגדלים תכסית מרבית, כאשר למגדלי המגורים היא 850 מ"ר לכל מגדל, תכסית מרבית שמשקללת את הצרכים והמופע העירוני הרצוי, תוך אפשור הגמישות התכנונית לשלבי התכנון הבאים כך שיתאפשר מימוש התכנית. תכסית הבינוי, מספר הקומות, מספר יחידות הדיור הכוללות ופריסת השימושים, מאפשרים את הגמישות התכנונית הנדרשת בכדי לנצל את שטחי הבנייה למגורים במלואם בכפוף לתכנון מתאים.	
		ג. מוצעת חלופה תכנונית הכוללת מגדל מגורים נוסף (שלישי) בתכנית בו ירוכזו זכויות המתנגדים. (ס' 54-56 בגוף ההתנגדות במקור).	תכנית המתאר, שקבעה בנספח העיצוב העירוני את המרחב "מעל 40 קומות", באזור ללא מגבלת גובה, כיוונה לטיפולוגית בנייה מגדלית גבוהה. הערך הנוסף של טיפולוגיה זו הוא הותרת שטחי קרקע נרחבים לציבור – בדגש על שטחים פתוחים, בהתאמה לאינטנסיביות הבנייה ותוספת המשתמשים (מתגוררים, מועסקים וחולפים). לדבר חשיבות גבוהה באזור תעשייה שמשנה את אופיו לאזור מעורב, זאת מכיוון שבמקור באזור התעשייה לא נקבעו שטחים מתאימים לצרכי ציבור ולא תוכנן שלד ציבורי עירוני (חלקות התעשייה גדולות ובלתי-עבירות). הבינוי המוצע בתכנית, אופיו ופריסתו, תוכננו תוך מתן דגש על השלמת שלד ציבורי שכונתי איכותי ומרחב ציבורי עירוני, והותרת שטחים פתוחים נרחבים ואיכותיים במפלס הקרקע והרחוב, ביניהם: חיבור צפון-דרום במרכז הבלוק בייעוד שטח ציבורי שמתפקד כרחוב עירוני, חיבור מזרח-מערב לכניסה לתחנת המטרו העתידית ואל השטח למבני ציבור והשצ"פ בתכנית מרחב טרה תא/4086 הסמוכה, שטח פתוח איכותי בלב בתכנית שמצטרף לשפ"פ בזיקת הנאה שנקבע בתכנית מרחב מוטורולה תא/3871, ומגרש בייעוד ציבורי למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. צמצום תמירות המגדלים כפי שמציעים המתנגדים (קרי, הגדלת תכסיות והנמכתם), ותוספת מגדל מגורים שלישי, משמעותם הלכה למעשה צמצום משמעותי בהיקף השטחים הפתוחים ובאיכותם, פגיעה בשלד הציבורי החדש המוצע, פגיעה במגרש לצרכי ציבור, מופע עירוני שאינו מיטבי, ובנוסף הגדלת הצפיפות הנתפשת.	**לדחות את ההתנגדות.**
		5. מבוקש להטמיע בהוראות התכנית הוראות בדבר פינוי תחנת הדלק ושיקום הזיהום בקרקע – להטמיע כי האחריות לפינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע יחולו על בעלי התחנה דהיינו בעלי חלקה 471 בגוש 7093. (ס' 10.9 ו- 11.9 בנספח 1 להתנגדות -	התכנית בהתאם לעוצמותיה הגבוהות כוללת איחוד וחלוקה על כל תחום התכנית. ללא זאת, לא ניתן יהיה לממשה. סביר כי הפעולות לפינוי התחנה ושיקום הקרקע יחלו ויחולו כחלק מהמהלך הכולל למימוש התכנית ולאחר אישור תכנית האיחוד והחלוקה כלומר בשילוב כלל הבעלים, דהיינו כפי שנוסח במסמכי התכנית כ"תנאי להליך היתר בנייה" ותוך דגש על המהות – על עצם פינוי התחנה, הטיפול בקרקע, וכל	**לדחות את ההתנגדות.**

		חוות הדעת השמאית).	הפעולות שיידרשו. חזקה על הבעלים בכלל התכנית שיסדירו את פעולות פינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע לצורך מימוש התכנית.	
		6. סעיפי הפקעות ושימושים חורגים אינם מידתיים: א. בתום 7 שנים מיום אישור התכנית המוצעת המקרקעין יוכל להיות מופקע עבור צרכים ציבוריים – התנאי אינו סביר. (ס' 89 בגוף ההתנגדות במקור).	ראשית, קיימת הוראת מעבר בתכנית לפיה ניתן יהיה להמשיך ולקיים את השימושים שהותרו ערב תכנית זו לתקופה נוספת של 7 שנים לאחר אישור תכנית זו. תקופה זו היא מעל ומעבר לסביר על מנת שאותם משתמשים יערכו לפינויים בתום תקופה זו. יתרה מכך, העדיפות העליונה של העירייה הינה להירשם כבעלים של שטחים אלו בעת רישום לוח ההקצאות ולא להפעיל את סעיף ההפקעה. סעיף ההפקעה בתכנית נועדו בעיקר כשיש צורך להקמת תשתיות בשטחים ציבוריים שטרם נרשמו על שם העירייה (למשל הקמת חדר טרפו לגביו חברת חשמל מבקשת להראות זיקה לקרקע בה יוקם חדר החשמל).	**לדחות את ההתנגדות.**
		ב. הניסוח לפיו בחלוף המועד המנוי בסעיף ישונה ייעודם של המגרשים המקוריים לייעוד הקבוע בתשריט התכנית, כך שלא ניתן להשתמש בשימושים הקיימים בתוך פרק זמן של 7 שנים וללא קשר ליישום התכנית בפועל – אינו סביר. (ס' 91-100 בגוף ההתנגדות במקור).	ראו מענה לסעיף 6.א. בהתנגדות זו. עם אישור התכנית הנ"ל המצב התכנוני, לרבות הייעודים, ישתנו בתחום הקו הכחול. על מנת לממש את התכנית ולעודד הוצאת היתרים, יש להגביל בזמן את השימושים הקיימים במקום. במסגרת ההוראות נקבע כי ממועד מתן תוקף יינתן פרק זמן של 7 שנים נוספות לשימושים המאושרים ערב אישור התכנית, שמהווה פרק זמן סביר לחלוטין לשימושים מאושרים.	**לדחות את ההתנגדות.**
		ג. תקופת הזמן של 7 שנים מיום אישור התכנית שהוגדרה עבור סעיפים אילו – נקבעה באופן שרירותי ואינה תואמת את אופי התכנית. (ס' 101-102 בגוף ההתנגדות במקור).	ראו מענה לסעיף 6.א. בהתנגדות זו.	**לדחות את ההתנגדות.**
2	חברת יעקבי – ברזל בטון בע"מ (גוש 7093 חלקה 476) ע"י עו"ד שלמה כהן ואח'	1. שגיאות בהערכת שווי "המצב היוצא": א. הערכת יתר של שווי דירות המגורים – ההנחה כי ייבנו ממ"דים היא מוטעית. (ס' 1.3, 18.1.1., בגוף ההתנגדות במקור).	התכנית מציעה תמהיל מגוון של יחידות דיור – הדירות במגדלים תוכננו עם ממ"דים ואילו הדירות בקומות המסד המרקמיות תוכננו עם ממ"קים, ובכל מקרה הדבר ייקבע סופית בתכנית העיצוב והפיתוח ו/או היתר הבנייה והתכנית מאפשרת את הגמישות הנדרשת. הערכת השווי של המגרשים נקבעה בהתאם לעקרון השימוש הטוב והיעיל בכפוף לגמישות זו.	**לדחות את ההתנגדות.**
		ב. שיעור שטחי השירות שגוי. מבוקש לתקן את שומת שווי המצב היוצא כך שיילקח בחשבון שיעור שטחי שירות של 36% ולא 31.6%. (ס' 1.3, 18.1.2, בגוף ההתנגדות במקור).	אחוז שטחי השירות הוא נגזרת של אופן עירוב השימושים, קומת מסד והשימושים בהן, מספר הקומות הכולל, תמהיל יחידות הדיור ומספר יחידות הדיור לקומה – כל החלטה כזאת היא משמעותית ולכן נדרש להבין שקשה לעשות גזירה שווה ממגדלים אחרים ושיש טווח, ולמיטב ניסיוננו הוא נע בין כ-28% ל-50%. שטחי השירות המוצעים בתכנית זו עומדים על כ-32% מסך השטחים. הנושא נבדק על ידי עורכי התכנית מספר פעמים בכדי לוודא שהשטחים המבוקשים עונים על הנדרש בתכנון. השומה תואמת בדיקה זו. עם זאת חשוב לציין, כי לצורך תכנון מיטבי ובמידת הצורך, התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת כך שניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות, ככל שיוצג הצורך התכנוני ולשיקול דעת הוועדה.	**לדחות את ההתנגדות.**
		ג. יש צורך להפחית קומות ממניין השטחים הסחירים לצורך קומות	קומות טכניות נלקחו בחשבון בשתי הקומות העליונות – כפי שניתן לראות בחתך שבנספח	**לדחות את ההתנגדות.**

		טכניות. (ס' 1.3, 18.2.1, בגוף ההתנגדות במקור).	הבינוי. יחד עם זאת, מספר הקומות המרבי שנקבע בתכנית מבטיח את הגמישות התכנונית הנדרשת, ומאפשר במידת הצורך אם יתגלה בשלבי התכנון הבאים לקבוע קומות ביניים טכניות.	
		ד. יש צורך לתוספת קומות למעבר רוח מפאת גובה המגדלים. במידה ואכן יהא צורך ובמידה ואלה יחשבו במסגרת השטחים, יש להפחית 1,088 מ"ר עיקריים ממניין השטחים הסחירים במגדלי המגורים ולתקן את שומת שווי מצב יוצא בהתאם. (ס' 1.3, 18.2.2, בגוף ההתנגדות במקור).	התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת לשלבי התכנון הבאים בהיבטים של מספר קומות מרבי וגובה מרבי, מתאפשר גם תכנון של מעברי רוח להקטנת לחץ, ככל שידרשו כאלה.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		ה. הפחתת שווי ליחידות דיור עם כיוון אוויר אחד. (ס' 1.3, 18.2.3, בגוף ההתנגדות במקור).	שווי ממוצע שקבע שמאי התכנית מגלם את כלל מאפייני הנכס.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		ו. הערכת יתר של שווי הקרקע המיועדת למגורים. (ס' 1.3, 18.3 בגוף ההתנגדות במקור).	שמאי התכנית העריך את שווי הקרקע למגורים בהתאם לשווי שוק. כאשר שמאי המתנגדים קבע שווי בנוי של מעל 50,000 ₪ למ"ר אך הפחית יזמות בשיעור של 15% ועלויות בנייה של כ- 21,000 ₪ למ"ר ועל כן הגיע לשווי מ"ר מבונה נמוך לשיטתו.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		ז. הערכה שגויה של שווי יחידות הדיור בהישג יד (דב"י). (ס' 1.3, 18.4, בגוף ההתנגדות במקור).	שמאי התכנית קבע את שווי יח"ד לדב"י ע"ב שווי מ"ר מבונה מגורים בהפחתה בשיעור 25%. מבדיקה כעת, נמצא שיש לעדכן את מקדם ההפחתה לדב"י.	**<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.**
		ח. הערכת יתר של שווי יחידות הדיור המיוחד להשכרה. (ס' 1.3, 18.5, בגוף ההתנגדות במקור).	שמאי התכנית ביצע הפחתה בשיעור של 10% המגלמת הפחתה בגין אי סחירות. כמו כן, נקבע כך גם בפסיקות שמאים מכריעים ובוצע בהתאם. לכן נמצא שהמקדם שניתן הינו ראוי.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		ט. הערכת חסר של שווי שטחי התעסוקה. (ס' 1.3, 18.6, בגוף ההתנגדות במקור).	שמאי התכנית קבע את שווי המגרשים במצב היוצא בהתאם לשטחים המותרים לבניה שנקבעו בטבלה 5 לתכנית. בבדיקה כעת, עולה כי בהתאם לסעיף קטן 6 בטבלה 5 להוראות התכנית, ניתן להמיר עד 15% שטחי תעסוקה למסחר. לכן יעודכן שווי המגרש בהתאם לחלופה המיטבית המהווה את השימוש הטוב והיעיל. מובהר כי טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**
		י. עלות בניית מגדלי מגורים מרובה דירות בבניינים בני כ-70 קומות בעייתיות בשיווק ותחזוקה שיגרמו לשווי מופחת. (ס' 1.3, 18.7, בגוף ההתנגדות במקור).	טענות המתנגד נטענות בעלמא. עלויות הבנייה של גורדי שחקים תלויות במספר רב של משתנים, אך לצד עלויות בנייה גבוהות – שווי הפרויקט הבנוי גם הוא גבוה, וודאי ביצירת דירות קטנות הניתנות לשיווק מהיר יחסית. המשתנים שנקבעו בשמאות משקללים את כלל המשתנים בפרויקט. חשוב לציין כי מספר הקומות הקבוע בתכנית הוא המספר המרבי. המספר נועד לאפשר גמישות מסוימת אל מול אי הוודאות התכנונית של שלב מוקדם זה, ומימוש מלוא הקומות יהיה נתון להחלטת היזם, בהתייחס לכלל השיקולים ובין היתר גם שיקולים כלכליים. בהשוואה לחלופה הספציפית שעוסקת במגדלי מגורים בני 55 קומות ובתוספת מגדל מגורים שלישי בן 30-35 קומות, ההבדל בין מגדלים	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**

			בגבהים מעין אלה ובין מגדלים בגובה 70 קומות מתבטא בעיקר בהתאמות במערכות ובקונסטרוקציה, ובכל מקרה יחס הברוטו-נטו המוצע בתכנית לקומה נבחן ונמצא ראוי ותחרותי.	
		2. שגיאות בהערכת שווי "המצב הנכנס": א. הערכת חסר של זכויות המתנגדים. (ס' 1.4, 19.1, בגוף ההתנגדות במקור).	שמאי התכנית קבע מקדמי שווי לכל החלקות במצב הנכנס בייעוד זהה, לכולן זכויות בנייה עם אפשרות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. נקבעו בנוסף מקדמי התאמה המגלמים את כלל השימושים המותרים בחלקה בהתאם למיקום כולל מיקום לרחובות ראשיים ולאפשרות וכדאיות השימוש מסחרי בקומת הקרקע. שווי המחוברים ניתן למבנים ראויים בהתאם למצבם הפיזי החיצוני והפנימי.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		ב. הערכת שווי שגויה של תחנת הדלק. (ס' 19.2 בגוף ההתנגדות במקור).	ראו מענה להתנגדות מס' 1 ביחס לטענה בסעיף 2.ב.	**<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.**
		ג. הפרת עיקרון שמירת השווי היחסי, ודרישה לאור השגיאות השמאיות לפי המתנגדים, להגדיל את היקף שטחי הבנייה בייעוד מגורים, ולהקצות למתנגדים זכויות רבות יותר במצב היוצא, בייעוד מגורים ו/או תעסוקה. (ס' 1.4, 20, בגוף ההתנגדות במקור).	הטבלה נערכה בהתאם לקביעת שווי יחסי במצב הנכנס תוך שמירת עקרון השווי היחסי למצב היוצא ובהתאם לתקן 15 וכך יתבצע גם במסגרת התיקון לטבלה.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		3. חסמים במימוש התכנית: א. יצירת שיתוף של בעלי זכויות בשני מגדלי המגורים עלולה לסכל את מימוש התכנית לרבות קשיים בקבלת מימון. (ס' 2.2, 23.1, בגוף ההתנגדות במקור).	מאפייני הבעלות, קיבולי התכנון והאינטרס הציבורי לא מאפשרים לתכנן ללא יצירת שיתוף בין הבעלים. מדובר במצב רגיל בפרויקטים מסוג זה וקיימים מנגנונים בחוק המאפשרים את מימוש הפרויקט גם במקרה שלא מושגת הסכמה בין כלל השותפים. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. כמו כן, בתנאים בהליך רישוי יש להוסיף כי ניתן יהיה להגיש בקשה נפרדת לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B יחד אך בנפרד מ-101C. בהוראות המרתפים, יש לציין כי במידה ויוגשו היתרי בנייה נפרדים לתאי השטח, יש להבטיח רציפות בין מפלסי החניון ותפקודו הכולל. בהוראות לנושא חנייה, יש לציין כי במידה ויוגשו בקשות נפרדות, כל בקשה תדרש להציג בנפרד עמידה בתקן בתחום הבקשה. בהוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לציין כי באישור מהנדס העיר ניתן יהיה להגיש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B, בנפרד.	**<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.**
		ב. גובהם הרב של מגדלי המגורים טומן בחובו קשיים כגון עלויות הקמה, תחזוקה והפעלה עודפות; בזבוז שטחים; היעדר ניסיון בהקמת והפעלת מגדלים בגובה דומה. (ס' 2.3, 23.2, בגוף ההתנגדות במקור).	מספר הקומות המרבי המוצע בתכנית תואם את תכנית המתאר ואת אופי הפיתוח של מרחב אזור התעסוקה נחלת יצחק. מספר הקומות המרבי שנקבע נובע מהניסיון להתמיר את המגדלים ולייצר תכסית מינימלית, בכדי להותיר את הקרקע פנויה ככל הניתן עבור שלד ציבורי חדש ושימושים ציבוריים, ובכדי ליצור צפיפות	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**

			נתפשת נמוכה יותר וריווח.	
		4. חלופה תכנונית מוצעת: תוספת מגדל מגורים שלישי בן 30-35 קומות בהתאמה לחלקות המקור של המתנגדים וחלף המגרש הציבורי, והקטנת גובה מגדלי המגורים מכ-70 קומות ל-55 קומות. החלופה תאפשר בין השאר לצמצם בעלי זכויות בכל מגדל. (ס' 3.1-3.2, 3.4, 47-51, בגוף ההתנגדות במקור, ופירוט בנספח חוות הדעת האדריכלית של אריה שילה).	התכנון המוצע, לרבות פריסת השימושים ואופי הבינוי, משקלל את כלל הצרכים וההיבטים, תוך שימת דגש על המרחב הציבורי ומענה לצרכי הציבור. קביעת שלד ציבורי, והקצאת שטחי ציבור בנויים ופתוחים, הינם בעלי חשיבות יתרה בתכנית זו מכיוון שמדובר באזור תעשייה שמשנה את אופיו לאזור מעורב עירוני ואינטנסיבי, כלומר מרחב שבמקור לא כלל שלד ציבורי עירוני (חלקות התעשייה גדולות ובלתי עבירות) וללא שטחים מתאימים למענה לצרכי ציבור. רוח תכנית המתאר, שקבעה בנספח העיצוב העירוני את המרחב "מעל 40 קומות", באזור ללא מגבלת גובה, כיוונה לטיפולוגית בנייה מגדלית גבוהה. הערך הנוסף של טיפולוגיה זו הוא הותרת שטחי קרקע נרחבים לציבור – בדגש על שטחים פתוחים, בהתאמה לאינטנסיביות הבנייה ותוספת המשתמשים (מתגוררים, מועסקים וחולפים). הבינוי המוצע בתכנית, אופיו ופריסתו, תוכננו תוך מתן דגש על השלמת שלד ציבורי שכונתי איכותי ומרחב ציבורי עירוני, והותרת שטחים פתוחים נרחבים ואיכותיים במפלס הקרקע והרחוב, ביניהם: חיבור צפון-דרום במרכז הבלוק בייעוד שטח ציבורי שמתפקד כרחוב עירוני, חיבור מזרח-מערב לכניסה לתחנת המטרו העתידית ואל השטח למבני ציבור והשצ"פ בתכנית מרחב טרה תא/4086 הסמוכה, שטח פתוח איכותי בלב בתכנית שמצטרף לשפ"פ בזיקת הנאה שנקבע בתכנית מרחב מוטורולה תא/3871, ומגרש בייעוד ציבורי למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. חלופת המתנגדים, הכוללת צמצום תמירות המגדלים (קרי, הגדלת תכסיות והנמכתם) ותוספת מגדל מגורים שלישי, משמעותם הלכה למעשה צמצום משמעותי בהיקף השטחים הפתוחים ובאיכותם, פגיעה בשלד הציבורי החדש המוצע, פגיעה במגרש לצרכי ציבור, מופע עירוני שאינו מיטבי, ובנוסף הגדלת הצפיפות הנתפשת.	**לדחות את ההתנגדות.**
		5. מיקומו של מבנה הציבור אינו תואם את אופי הפעילות לאורך רחוב נחלת יצחק. (ס' 3.3, 24-31, בגוף ההתנגדות במקור).	רחוב נחלת יצחק הוא רחוב שכונתי חשוב לשכונת נחלת יצחק, כמו גם היסטורית רחוב בהיררכיה גבוהה שהוביל את התפתחות המרחב (נחלת יצחק ועמק ברכה היו שני הרחובות הראשיים בנחלת יצחק עם הקמתה כמושבה חקלאית ב-1925). הרחוב מקשר מזרח ומערב, ומייצר חיבור טבעי מגבעתיים דרך שכונת המגורים בנחלת יצחק, אל אזור התעסוקה נחלת יצחק, ומעל האיילון (דרך גשר יהודה ונח מוזס) אל המע"ר הצפוני. הרחוב בעל אופי פעיל, חולפת בו תחבורה ציבורית ולאורכו בנוסף למבני מגורים – שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ושטחי ציבור בנויים (בי"ס איילון). מיקום השטחים בייעוד ציבורי בתכנית (בנויים ופתוחים) לאורך רחוב נחלת יצחק השכונתי הוא המיקום הנכון בראיית פיתוח שטחי הציבור בשכונה ואופי הרחוב, וזאת בעדיפות על מיקומם בדופן יגאל אלון או תוצרת הארץ שהינם בעלי אופי מע"רי יותר ומסחרי, כמו גם בעדיפות על מיקום פנימי בלב מרחב התכנון ללא חזית	**לדחות את ההתנגדות.**

			לרחוב, כך שיהיו נסתרים מהעין הציבורית וייתפסו כבעלי שייכות "מתחמית". לכן מיקום השטחים בייעוד ציבורי על נחלת יצחק תואם את אופי הרחוב והוא הנכון ביותר ביחס לכל חלופה. מבנה הציבור יכול ויבנה על הרחוב, או בנסיגה ממנו ובחזיתו גינה, ויכול וייבנה עם חזית מסחרית או פעילה או ללא – הכל כפי שייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח בהתאם לשימוש העירוני לכשייבחר, והוראות התכנית מאפשרות את הגמישות התכנונית הנדרשת לכך.	
		6. הוראות לגבי הפקעה לצרכי ציבור ומנגנון שימושים חורגים הפוגעים בזכויות הקניין של המתנגדים (ס' 4.1-4.3, 32-41, בגוף ההתנגדות במקור).	ראו מענה בהתנגדות מס' 1 לסעיף 6.א.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		7. הקצאת זכויות בריחוק ממקרקעי המתנגדים בניגוד לעקרון הקרבה. (ס' 4.4-4.5, 42-46, בגוף ההתנגדות במקור).	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	**<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.**
		8. יש לרכז את שטחי הציבור המבונים בכללותם במבנה הציבורי ו/או במגדל התעסוקה שבבעלות העירייה. (ס' 5.1, 52, בגוף ההתנגדות במקור).	מדובר בתכנית שמוסיפה 715 יחידות דיור בשטח שתיפקד כאזור תעשייה, מלאכה ומשרדים ללא שטחי ציבור. גודלי הדירות בתכנית צפויים לאכלס בעתיד גם משפחות עם ילדים. כמו כן בשכונת נחלת יצחק היצע מצומצם של שטחי ציבור ועל כן כל תכנית חדשה במרחב זה ובייחוד במרחב התעסוקה נדרשת לספק מענה לצרכי הציבור לתוספת האוכלוסייה בשטחה. המענה לצרכי ציבור בתחום התכנית ניתן באמצעות הקצאת מגרש בייעוד ציבורי שיוכל לתת מענה גמיש לצורך עתידי כגון בית ספר משולב בפונקציות ציבוריות נוספות, וכן שטחי ציבור בנויים שיוכלו לספק בין היתר מענה למסגרות חינוך לגיל הרך הדורשים חצרות ויידרשו לאוכלוסייה העתידית שתגורר בפרויקט וסביבתו. שטחי הציבור הבנויים נכון שיפרסו גם במגדלי המגורים לאור המפורט לעיל.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		9. יש לרכז את זכויות המתנגדים במגורים בתא שטח אחד בלבד. (ס' 5.2 בגוף ההתנגדות במקור).	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	**<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.**
		10. יש לקבוע פרוגרמה ברורה לשימושים הציבוריים ולהגבילם לשימושים שאינם מטרדיים בלבד. (ס' 5.3, 53, בגוף ההתנגדות במקור).	התכנית קובעת שטח משמעותי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לפרוגרמה נורמטיבית לצרכי ציבור עבור תוספת שטחי המגורים בתכנית כפי שקבעה היחידה לתכנון אסטרטגי ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000. השימוש בשטחי הציבור נועד לאפשר גמישות מירבית למתן מענה לצרכי הציבור, והשימוש בהם ייבחר בהמשך בהתאם לצרכים העירוניים, ועל התכנית לאפשר את הגמישות המרבית. לנושא שטחי הציבור הבנויים, סל השימושים שמופיע בסעיף 4.1.1 ס"ק א.3. וס"ק ב.3. מכיל סל שימושים מצומצם לשימושים ציבוריים נחוצים שאינם מטרדיים.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		11. יש להבהיר את הוראות התכנית ביחס לחלופת קרן קירוי האיילון. הוועדה מתבקשת לתקן את הוראות התכנית כך שתבוטל חלופת ההמרה ותיוותר	לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי	**<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.**

		רק חלופת המימון ויקבעו במסגרת התכנית סכומי ההשתתפות המדויקים (ס' 5.4, 54, בגוף ההתנגדות במקור).	האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד, ולתקן את תחשיב המצב היוצא בהתאם. ראו סעיף 4.ג בהתנגדות מס' 9 התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו, והמענה להתנגדות זו.	
		12. התכנית בכללותה מפלה לרעה בכך שמוקנות בה זכויות בהיקף פחות ביחס לתכניות של פרויקטים סמוכים (רח"ק, זכויות בנייה והפקעות) – בהשוואה לתכנית טרה בנחלת יצחק תא/4068. (ס' 55 בגוף ההתנגדות במקור).	הטענה להפליה משוללת כל יסוד והנתונים המוצגים בגופה – שגויים. ראשית, תכנית מרחב טרה בנחלת יצחק היא תכנית שקודמה בסמכות הוועדה המחוזית. לעומתה התכנית נשואת ההתנגדות היא בסמכות הוועדה המקומית. שנית, תכנית מרחב טרה לא קודמה מכוח תא/5000 ואינה תואמת את עקרונותיה (תואמת חלקית בלבד). עם זאת, חשוב לציין כי בתשריט אזורי ייעוד בתא/5000, תכנית מרחב טרה מצויה בתחום "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים", לעומת "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" בתכנית עסקינן. כלומר, גם העקרונות, התמהיל והעוצמות היו שונים אם שתיהן היו מקודמות תיאורטית ובמקביל מתוקף תא/5000. מרכיב המגורים היחסי (אחוזים מהסה"כ) בתכנית מרחב טרה מצומצם משמעותית מזה שבתכנית עסקינן. שלישית, הנתונים המובאים בהתנגדות לעניין רח"ק בתכנית טרה – אינם נכונים. לסיכום, התכנית נשואת ההתנגדות מציעה רח"ק מרבי כפי שמתאפשר מכוח תא/5000 ובהתאם לתמהיל השימושים באזור הייעוד הספציפי. הבקשה להגדלת היקף הזכויות – אינה תואמת את תא/5000 ואינה בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. מדובר באזור מעורב, המהווה אזור ביניים בין אזור התעסוקה ובין שכונת המגורים בנחלת יצחק, שנושא זכויות ברח"ק מרבי 12.8 שמאפיין אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, עם אחוז מגורים מאוד גבוה.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
3	חברת חנית נוב בע"מ וחברת דל-עד בע"מ (גוש 7093 חלקה 520) ע"י עו"ד אבישי אוברמן ואח'	1. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב"מצב נכנס": א. שווי קרקע תחנת הדלק (ס' 9.א. בגוף ההתנגדות במקור).	ראו מענה להתנגדות מס' 1 ביחס לטענה בסעיף 2.ב.	**<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.**
		ב. נדרשת הפחתת שווי בשל מקדם מושע במצב נכנס (ס' 9.ב. בגוף ההתנגדות במקור).	היות ומדובר בחלקות עליהן ניצב בינוי, שעל חלקן נרשם בית משותף ובחלקן האחר בוצעה חלוקה פנימית, שמאי התכנית לא נתן מקדמי התאמה למושע. מבדיקה נוספת, עולה כי יש מקום ליצור הבחנה בין החלקות השונות ולתת מקדם התאמה למרכיב זה במצב הנכנס בחלקות עם יותר מבעלים אחד.	**<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.**
		2. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב"מצב יוצא": א. שווי קרקע לתעסוקה בחסר (ס' 10.א. בגוף ההתנגדות במקור).	שווי מ"ר מבונה לתעסוקה נקבע בהתאם לעסקאות השוואה בסביבה, ולכן נמצא תקין. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		ב. שווי קרקע למגורים ביתר (ס' 10.ב. בגוף ההתנגדות במקור).	שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בהתאם לעסקאות השוואה בסביבה.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**

			טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח.	
		ג. מקדם לדיור בהישג יד (דב"י) (ס' 10.ג. בגוף ההתנגדות במקור).	ראו מענה להתנגדות מס' 2 לטענה בסעיף 1.ז.	**לקבל חלקית את ההתנגדות.**
		ד. מקדם מושע במצב יוצא (ס' 10.ד. בגוף ההתנגדות במקור).	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	**לקבל חלקית את ההתנגדות.**
		ה. יש להקצות את כל הזכויות במגרש 101A ולא לפצל בין שני מגרשים (ס' 10.ה. בגוף ההתנגדות במקור).	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	**לקבל חלקית את ההתנגדות.**
		3. יש לבטל את ההוראות שעניינן שימוש חורג והפקעה לאחר אישור התכנית – לבטל סעיפים 6.12 ו-6.13 בהוראות התכנית (ס' 14-12 בגוף ההתנגדות במקור).	ראו בהתנגדות מס' 1 את המענה לסעיף 6.א. מטרת הוראת המעבר של השימוש החורג הינה להטיב עם השימושים הקיימים כיום ולתת למשתמשים מספיק זמן להיערך לפינויים ועל כן ההתנגדות למחוק הוראה זו לא מיטיבה עימם ואינה ברורה.	**לדחות את ההתנגדות.**
		4. הדרישה כי 10% משטחי המגורים ישמשו כיח"ד להשכרה לצמיתות בנוסף ל-15% מסך היח"ד לדיור בהישג יד (דב"י) - אינה סבירה ובניגוד למדיניות העירונית (ס' 15-20 בגוף ההתנגדות במקור).	תכנית מרחב מעורב יגאל אלון הינה תכנית יוצאת דופן בעוצמות הבנייה ובתמהיל השימושים, הכוללת אחוז גבוה מאוד של מגורים ברח"ק מרבי של אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. על פי תכנית המתאר תא/5000, מקבץ השימושים למגורים כולל מגוון סוגי מגורים ולא רק מגורים למכר במחיר שוק. בנוסף, בעלייה לרח"ק מרבי, התכנית נדרשת לעמוד בשורת תנאים – הקצאה לצרכי ציבור, איכות תכנונית, תרומה למרקם העירוני ויצירת תועלות חברתיות משמעותיות כגון תמהיל יחידות דיור, דיור בהישג יד ועוד. הדרישה לדיור בעל תועלת חברתית תואם את מדיניות הדיור שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 31/8/2022. כלי היישום העיקריים של מדיניות זו, הם בין היתר קביעת יעוד קרקע/שימוש של דיור להשכרה לטווח ארוך בתכניות, וקביעת דיור בהישג יד במחיר מופחת, בשיעור של 10% במזרח העיר, ובשיקול דעת הוועדה המקומית ניתן לצמצם או להגדיל שיעור זה. לאור מדיניות הדיור והעבודה העירונית שנעשתה בנושא, מבוקש לציין בהוראות התכנית כי תכנון יחידות הדיור להשכרה לצמיתות יהיה כמקבץ ובהפרדה שלהן מיתר השימושים באמצעות כניסות נפרדות ומערכות נפרדות, שחשובים לתפקודן כדירות להשכרה.	**לקבל חלקית את ההתנגדות.**
4	סיף אחזקות בע"מ, אורבנד בניה והשקעות בע"מ ואח' (גוש 7093 חלקה 526) ע"י עו"ד אלי וילצ'יק ואח'	1. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב"מצב נכנס": א. שווי הקרקע של חלקה 471 גוש 7093 (תחנת הדלק) צריך להיות זהה לשווי הבסיסי למ"ר שנקבע ליתר החלקות הכלולות שבייעוד תעשייה (ס' 37-17 בגוף ההתנגדות במקור).	ראו מענה להתנגדות מס' 1 לטענה בסעיף 2.ב.	**לקבל חלקית את ההתנגדות.**
		ב. לחילופין, בכדי למנוע עיוותים בהקצאות בהתאם לתקן 15, הואיל וקיימים רמות שווי שונות בין חלקה 471 לשאר החלקות בתכנית (פער של פי 1.8 בערך) אזי ראוי להוציא	לא רלוונטי, ראו מענה להתנגדות מס' 4 לטענה בסעיף 1.א.	**לדחות את ההתנגדות.**

		את חלקה 471 מתחום האיחוד וחלוקה למתחם חלוקה נפרד (ס' 38-39 בגוף ההתנגדות במקור).		
		ג. יש לבטל תרומת המחוברים (סעיף 14 בנספח העקרונות של טבלת האיזון וההקצאה), ולחילופין תיקון תרומת המחוברים אשר חושבה ביחס לחלקת המתנגדים, ולחילופי חילופין טענה כי התחשיב נערך ללא פירוט או הסבר הנתונים שבבסיסו והנ"ל מהווה פגם כשלעצמו (ס' 40-47 בגוף ההתנגדות במקור).	שווי המחוברים בתכנית נקבע על פי מצבם הפיזי בניכוי פחתים ותרומת המבנה לשווי החלקה. הנושא מפורט בהתאם במסמך עקרונות השומה.	**לדחות את ההתנגדות.**
		ד. שיקום הזיהום בקרקע – להטמיע כי האחריות לפינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע יחולו על בעלי התחנה דהיינו בעלי חלקה 471 בגוש 7093.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 לטענה בסעיף 5.	**לדחות את ההתנגדות.**
		2. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון – חישוב שווי הזכויות ב"מצב יוצא": א. יש לבטל עלות בניית שטחי הציבור המבונים אשר נקבעה בטבלת ההקצאה (ס' 57-62 בהתנגדות במקור).	מדובר בתועלת ציבורית, במסגרת הקמת הבניינים נבנים גם השטחים הציבוריים ועל כן הדבר מקבל ביטוי בטבלאות בכך שמשווי הזכויות במגרש מופחת עלות הקמת השטחים הציבוריים המבונים. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח.	**לדחות את ההתנגדות.**
		ב. מקדם מושע במצב היוצא למגדלי המגורים, בקשה לקביעת מקדם 0.85 (ס' 63-67 בגוף ההתנגדות במקור).	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	**לקבל חלקית את ההתנגדות.**
		ג. ריכוז זכויות המתנגדים במגרש אחד ולא לפצל בין שני מגרשי המגורים. (ס' 68-77 בגוף ההתנגדות במקור).	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.	**לקבל חלקית את ההתנגדות.**
		3. יש להכניס את מלוא השטח של חלקת המתנגדים לתחום התוכנית, דהיינו לכלול בקו הכחול כ-77 מ"ר שבתחום תכנית המטרו לפי תת"ל 101 ב'. (ס' 48-53 בגוף ההתנגדות במקור).	בהתאמה להוראות תת"ל 101 ב' (מאושרת), ובהתאם לתיאום התכנית שנערך עם נת"ע, הובהר כי תכנית בסמכות הוועדה המקומית לא תוכל לשנות את הייעודים כפי שנקבעו בתת"ל (נדרשת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית) ולכן גם במידה ויכללו בתכנית בסמכות הוועדה המקומית, השטחים ייכנסו בייעוד שקבע התת"ל (תחנת תחבורה ציבורית, דרך מוצעת עם הנחיות מיוחדות ב', דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת-קרקעית) קרי שאינם נושאי זכויות. על כן הוחלט ששטחים אלה לא ייכללו במסגרת התכנית ולא יוכנסו כלל לקו הכחול.	**לדחות את ההתנגדות.**
		4. יש למחוק מסעיף 6.13 בהוראות התכנית את ההוראה לפיה השטחים הציבורים המבונים בתאי שטח 101A ו- 101C יירשמו ללא תמורה בבעלות עיריית תל אביב יפו (ס' 54-56 בגוף ההתנגדות במקור).	השטחים הציבוריים המבונים יירשמו בבעלות העירייה במסגרת רישום לוח ההקצאות ורישומו נעשה ללא תמורה כלשהי מצד העירייה. למען הסדר הטוב, בסעיף ההפקעה לא רשום דבר לעניין הפקעה ללא תמורה.	**לדחות את ההתנגדות.**
5	רבוע כחול נדל"ן בע"מ ואח' (גוש	1. הבהרה לגבי המבנה הציבורי בתא שטח 301 כך שמיקום הופעתו בנספח הבינוי יהיה מחייב (ס' 11-35 בגוף	השימוש בשטחי הציבור, אופיים, אופי הבינוי ומיקומו במגרש, הם נגזרת של השימוש הציבורי שיידרש בעתיד ואינו נקבע או ידוע בשלב זה,	**לדחות את ההתנגדות.**

	7094 חלקה 105) ע"י עו"ד אייל שקיב	ההתנגדות במקור).	ולכן יש להבטיח גמישות מקסימלית למיקומו בשטח בהתאם לתכנית צ' החלה על כל שטחי הציבור בעיר.	
		2. מבוקש להורות שהחניון המוצע יתוכנן כך שעיקר תנועת הרכבים מתוכו תופנה אל רח' נחלת יצחק, או לכל הפחות לאפשר גמישות תנועתית כך שמפלסי החניות בחניון המתוכנן ייבנו בהתאמה לגבהיי הקומות של חניון פרויקט מגדלי היצירה, כך שתתקיים תנועה חופשית של כלי רכב של הדיירים העתידיים של פרויקט מגדלי היצירה אל ומ-רחוב נחלת יצחק, דרך החניון המוצע בתכנית המופקדת אשר תווסת עומסי תנועה ברח' תוצרת הארץ (צורפה חוו"ד תנועתית) (ס' 36-51 בגוף ההתנגדות במקור).	טענת המתנגדים היא שהפרויקט המוצע מייצר עומס תנועתי על הרחובות בהיקף תחום התכנון, בדגש על רחוב תוצרת הארץ. חשוב לציין כי במצב הקיים יש כ-800 מקומות חנייה לרכב פרטי בתחום התכנית, ואילו לפי תקני החנייה בתכנית נקבעו בה כ-500 מקומות חנייה בסה"כ, לכן התכנית אינה יוצרת עומס תנועתי חריג. חיבור החניונים מייצר מורכבות הנדסית, תפעולית וקניינית, כל זאת כאשר חניוני "מגדלי היצירה" כבר בנויים ולא לקחו בחשבון (סטטוטורית, הנדסית, תפעולית וקניינית) חיבור מעין זה כלומר לא ניתן להבטיח מצדם את האפשרות גם אם התכנית נשואת ההתנגדות תיקח זאת בחשבון. בנוסף, חיבור כמוצע יהיה אל מרתף מגדל התעסוקה (בבעלות העירייה), מה שיחייב מבחינת שלביות להקימו בשלב הראשון, כאשר התכנית מעוניינת מפאת מורכבותה הרבה לאפשר גמישות מבחינת שלבי הביצוע ואין חובה כזאת במסמכי התכנית היום. לכל המורכבויות להלן, יש להוסיף את חציית השצ"פ שטומנת בחובה קשיים לא מבוטלים – מורכבת הסכמית והנדסית ופוגעת באפשרות למעבר תשתיות ציבוריות בשצ"פ, בנטיעות לאורכו וכולי כלומר תפגע באיכויות השצ"פ שמתפקד הלכה למעשה כרחוב עירוני. ברמה המפלסית, החיבור הנדסית אפשרי אך ידרוש התאמות מצד חניוני מגדלי היצירה (שכאמור כבר בוצעו) כדי לרדת למפלס של חניוני מרחב מעורב יגאל אלון, שהוא נמוך יותר וזאת מפאת מכלול דרישות תכנוניות ביניהן החצר התפעולית, גובה מינימלי לקומות המרתף העליונות, דרישה לעומק אדמה גננית רציפה מעל גגות החניון לטובת השהיית מי נגר עלי ונטיעות. לכן ולאור כל הנימוקים לעיל, הבעייתיות בהצעת חיבור מעין זה גדולה על התועלת.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		3. הרחקת מגדל התעסוקה למרחק של לפחות 22 מ' מהמגדל המערבי במגדלי היצירה, באמצעות צמצום קווי הבניין של מגדל התעסוקה והסתת המגדל לכיוון צפון מערב. (ס' 52-68 בגוף ההתנגדות במקור).	קו הבניין העלי של מגדל התעסוקה קובע מרחק מינימלי בין המגדלים של 16 מ'. לאור מגבלה אפשרית מתת"ל 133 למסילות מהירות 5 ו-6 באיילון, מבוקש לשמור את הגמישות התכנונית הנדרשת ולא להוסיף קו בניין עלי מחייב שיגדיל את המרווח המינימלי ההכרחי מעבר למגבלה התקנונית בתכנית המופקדת. מוצע להוסיף בהוראות התכנית כחלק מהנושאים שתכנית עיצוב ופיתוח תתייחס אליהם – בחינת המרחק בין מגדל התעסוקה לבין מגדלי היצירה בתכנית הסמוכה ובהתחשב במגבלות מתשתיות ארציות.	**<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.**
		4. לקבוע הוראות אשר יבטיחו מניעת הרעה במשטר הרוחות הקיים והצללה, וזאת על ידי קביעה ברורה כי תנאי להיתר בניה בתכנית יהיה אנליזה לחיזוי מנהרות רוח והשפעתן על פרויקט מגדלי היצירה המתוכנן, על מנת לצמצם ככל הניתן מטרד עתידי זה (ס' 69-78 בגוף ההתנגדות	בהתייחס לטענות לסכנת רוחות טורדניות ומסוכנות בתחום הפרויקט ובסביבתו, לחוות דעתנו אין בסיס לטענת המתנגדים. לתכנית בוצע דו"ח מיקרו-אקלים לפי המתודולוגיה המקובלת ע"י יועצי הפרויקט (אלפא פרויקטים ירוקים). הדו"ח נבדק ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בעירייה, ונמצא תקין. אין חריגות בקריטריון הרוחות לבטיחות.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**

		במקור).	אנחנו לא רואים צורך בבחינה נוספת לשלב היתר בניה ו/או לבדיקה במנהרת רוח.	
6	נכסי ד.ק.א בע"מ ואשל נכסים סע"מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6) – 13.02.2023 ע"י עו"ד רם קוסובסקי-שחור	1. בקשה להפקדה מחדש של התכנית עקב אי צירוף נספח ב' למסמך עקרונות טבלת איזון והקצאה. (ס' 2-10 בגוף ההתנגדות במקור).	במסמכי התכנית המצורפים לטבלאות האיחוד וחלוקה, לא נכלל נספח ב' הואיל ושמאי התכנית התבקש ע"י שמאי הוועדה המקומית לכלול את רשימת החוכרים בעמודה נוספת בטבלת האיזון, כך שמדובר בטעות סופר.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
7	נכסי ד.ק.א בע"מ ואשל נכסים בע"מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6) – 15.02.2023 ע"י עו"ד רם קוסובסקי-שחור	1. היעדר התייחסות לחלק היחסי של תתי החלקות בחלקה 6 גוש 7094 (בית קליפורניה). (ס' 8.1 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).	טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לתקן 15, וההקצאה בוצעה לבעלים הרשום בחלקה קרי במקרה זה עיריית תל אביב יפו ורשימת החוכרים צמודה אליה. יוער, כי חלוקת ההקצאה הפנימית בין בעלי הזכויות לחוכרים ייערכו מול בעלת הזכויות בהתאם לחוזה החכירה של כל חוכר.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		2. הערכת יתר במצב הנכנס לשווי קרקע תחנת הדלק. (ס' 8.2 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).	ראו מענה להתנגדות מס' 1 ביחס לטענה בסעיף 2.ב.	**<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.**
		3. יש להקצות לכל בעלי הזכויות בתוכנית זכויות בנייה בכל השימושים (מגורים ותעסוקה). בנוסף טענה כי הפרדת שימושי המגורים והתעסוקה בין הבניינים משמעותה ביטול ייעוד האזור כעירוני מעורב. (ס' 8.3, 9.3 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).	תכנית המתאר קבעה את האזור בתשריט אזור הייעוד "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים". אין הדבר מחייב עירוב ברמת הבניין הבודד, אלא תמהיל מעורב בתחום התכנון בכללותו כפי שהתכנית אכן מציעה. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
		4. יש למחוק סעיף 6.9 א (9) בהוראות התכנית הקובע שלא יוצמדו חניות שאינן למגורים. (ס' 8.4 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).	המדיניות העירונית היא לא להצמיד חניות שאינן לשימוש מגורים, וזאת על מנת למקסם את השימוש במשאב המוגבל של החנייה, לצד הפחתת התמריץ לשימוש בו, על מנת לעודד הגעת של יומיומיים ומבקרים באמצעים חלופיים פרטיים. לאור היצע האמצעים הללו במרחב התכנית, אין מקום לסטות מהמדיניות בתכנית זו.	**<u>לדחות</u> את ההתנגדות.**
8	חברת נת"ע	1. בתחום התכנית שטח המסומן בתת"ל 101 ב' בייעוד "דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת"ק". התכנית משנה את השטח לייעוד "עירוני מעורב" וראסטר של הנחיות מיוחדות. סעיף 6.9.1 ס"ק ב' להוראות תת"ל 101 ב' קובע כי שינוי יעוד של המפלס העליון של קרקע המיועדת לדרך מאושרת עם סימון רצועת מתע"ן תת"ק, הינו בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית. על כן, מבוקש שהשטח שבנדון יסומן בייעוד "דרך מאושרת" עם סימון רצועת מתע"ן תת"ק ושכל מסמכי	בהתאם לתיאום המקדים של התכנית עם נת"ע, ובהתאמה להוראות תת"ל 101 ב', סוכם כי תחום התכנית (הקו הכחול) לא יכלול ייעוד תחנת תחבורה ציבורית ו/או דרך מוצעת עם הנחיות מיוחדות ב' ו/או דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת-קרקעית, קל וחומר לא ישנה ייעודים אלה שכן הדבר אינו בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו (בסמכות הוועדה המחוזית תל אביב). על כן, מדובר בטעות טכנית, יש לתקן את הקו הכחול בהתאם כך שלא יכלול את הייעוד שבהתנגדות, ויציג את ייעודי תת"ל 101 ב' כפי שנקבעו בתת"ל ללא שינוי.	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**

		התוכנית יעודכנו בהתאם. לחילופין, וככל שמבוקש לקדם שינוי יעוד של המפלס העליון, אזי יש להעביר את התכנית לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב ולפעול בהתאם לתנאים המפורטים בתת"ל 101 ב'. (ס' 4 בגוף ההתנגדות במקור).		
		2. עפ"י סעיף 4.1 ד' (מרתפים) ס"ק 4 בהוראות התכנית, יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה (בייעוד "עירוני מעורב"). סעיף 6.10.2 להוראות תת"ל 101 ב' קובע כי ניתן לאשר הקמתה של כניסה לתחנה לתחבורה ציבורית דרך מבנה בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית. לפיכך, התכנית שבנדון אינה יכולה לאשר הקמתו של חיבור לתחנה לתחבורה ציבורית דרך מבנה במסגרת תכנית בסמכות וועדה מקומית. על כן, מבוקש להסיר ממסמכי התכנית כל התייחסות לחיבור זה לרבות ס' 4.1ד' בהוראות התכנית וסימון הכניסה בנספח התנועה. (ראו ס' 5 בגוף ההתנגדות במקור). לחילופין וככל שמבוקש לקדם התווית חיבור תת"ק לכניסה/יציאה לתחנת המטרו, אזי יש להעביר תוכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב ולפעול בהתאם לתנאים המפורטים בתת"ל 101 ב'. (ס' 5 בגוף ההתנגדות במקור).	כמפורט בהתנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו בסעיף 9.2. לטבלת ההתנגדויות בדרפט זה, בהתאם להוראות התת"ל לא ניתן לקבוע כניסה לתחנה ממגרש סחיר אלא בתכנית בסמכות מחוזית ולפיכך לא ניתן להתיר חיבור כמפורט לעיל בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. לכן מוצע לקבל את ההתנגדות ולהסיר ממסמכי התכנית כל התייחסות לחיבור זה.	**לקבל את ההתנגדות.**
		3. התכנית מציעה שינוי ייעוד משטח המסומן בתת"ל 101 ב' ב"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" עם "רצועת מתע"ן תת"ק" ליעודים אחרים ("עירוני מעורב"). בהתאם להוראות תת"ל 101 ב' – בתחום זה לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תוכנית תקפה, אלא אם ניתנה הסכמתו של הגורם המוסמך ומוסד התכנון (נת"ע והוות"ל), ובלבד שהשתכנעו שאין בהם כדי לגרום לפגיעה במטרו. בהתאם מבוקשים תיקונים כמפורט להלן: א. תשריט מצב מאושר: יש לסמן את תת"ל 101 /ב באופן מלא בתשריט המצב המאושר, לרבות סימון רצועת המתע"ן התת קרקעית וגבול התכנית.	שינוי ייעודי תת"ל 101 ב' לא יכולים להיעשות בסמכות הוועדה המקומית, ועל כן מדובר בטעות טכנית שיש לתקן במלואה.	**לקבל את ההתנגדות.**

		(ס' 9.1 בגוף ההתנגדות במקור).		
		ב. תשריט מצב מוצע: יש להוסיף סימון "רצועת מתע"ן תת"ק" וסימון יעוד "דרך מאושרת" בהתאם לסימון בתת"ל 101 / ב. (ס' 9.2 בגוף ההתנגדות במקור).	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**
		ג. הוראות התכנית: ג.1. בסעיף 1.6 (יחס לתכניות מאושרות קודמות) – יש לסמן את תת"ל 101 /ב תחת סוג היחס 'כפיפות'. ג.2. בסעיף 4.1 – (עירוני מעורב) – ובסעיף 4.5 (דרך מאושרת) יש להוסיף את הנוסח כדלקמן תחת סימון רצועת מתע"ן תת"ק: "בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 101 /ב". ג.3. יש להסיר את סעיף 4.1 ד' (מרתפים) ס"ק 4. ג.4. בסעיף 6.10 (עוגנים) יש להוסיף את ההערות כדלקמן: (1) "הקמת עוגנים לתוואי המטרו תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין הגורם המוסמך ליזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים פולימורים פריקים בלבד". (2) "לא תותר התקנת עוגנים בתחום יעוד תחנת תחבורה ציבורית למטרו". ג.5. בסעיף 6.20 – (הוראות מיוחדות) – יש להסיר את הנוסח הקיים ולהטמיע במקומו את הנוסח כדלקמן: "בשטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך". ג.6. יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף את הסעיפים כדלקמן: (1) "תנאי לתהליך הרישוי במגרשים החופפים/גובלים לתוואי המטרו הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו". (2) "תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו". (3) "לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הגורם המוסמך". (4) "יש לתאם עם הגורם המוסמך לעניין המטרו כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט". (ס' 9.3 בגוף ההתנגדות במקור).	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**
		ד. נספח בינוי: ד.1. יש להוסיף סימון מלא של תחנת	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**

		המטרו, רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 101 /ב (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. ד.2. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך ב/ב. (ס' 9.4 בגוף ההתנגדות במקור).		
		ה. נספח תנועה: ה.1. יש להסיר את סימון המעבר לתחנת המטרו. ה.2. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך 1/1. (ס' 9.5. בגוף ההתנגדות במקור).	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**
		ו. נספח נופי: ו.1. יש להוסיף סימון מלא של תחנת המטרו, רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 101 /ב (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. ו.2. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך 1/1. (ס' 9.6 בגוף ההתנגדות במקור).	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**
9	מהנדס העיר תל אביב יפו	1. דיור בהישג יד: מבוקש להוסיף ס"ק תחת סעיף 4.1 (ו) 3 "דיור בהישג יד (דב"י)": "גודל יח"ד מקסימלי לא יעלה על 100 מ"ר (עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ויבנה ממ"ק)".	תיקון להוראות לדיור בהישג יד (דב"י) בהתאם למדיניות העירונית בנושא.	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**
		2. התאמה לתת"ל 101 ב' – מטרו M1N: מבוקש למחוק סעיף 4.1 (ד) ס"ק 4: "יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה", מפאת חוסר סמכות.	בסעיף סעיף 4.1 (ד) "מרתפים", ס"ק 4 מצוין שיותר חיבור ממרתפי תאי השטח הסחירים אל תחנת המטרו. התכנית סמוכה לתוואי המטרו M1N בהתאם לתת"ל 101 ב'. בהתאם להוראות התת"ל לא ניתן לקבוע כניסה לתחנה ממגרש סחיר אלא בתכנית בסמכות מחוזית. לפיכך לא ניתן להתיר חיבור כמפורט לעיל בתכנית בסמכות הוועדה המקומית.	**<u>לקבל</u> את ההתנגדות.**
		3. תנועה וחניה א. מבוקש להוסיף בהוראות תחת סעיף 6.9 ס"ק ב' "חניית אופניים": - הגישה למתקני החנייה תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל, ממערכת נתיבי האופניים במרחב הציבורי. פתרון הגישה יהיה בטיחותי ומספק מבחינת קיבולת מקומות החנייה לאופניים. כל פתרון לגישת האופניים למרתפים יכלול לפחות רמפה אחת נפרדת עבור אופניים המובילה אל קומת המרתף העליונה לכל הפחות, בשיפוע אורכי המאפשר רכיבה נוחה ובטיחותית ושלא עולה על 11%; זאת בנוסף למעליות ייעודיות לאופניים שדלתותיהן ייפתחו אל השטח בזיקת הנאה ו/או שצ"פ ו/או הרחובות בהיקף. - במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי	מאז הפקדת התכנית אושרה מדיניות עירונית לנושא חניות אופניים. לכן, מוצע שהתכנית תפנה למדיניות בהוראותיה ולא תפרט נושאים הקיימים במדיניות, למעט הוראות ייחודיות לתכנית (סעיף 6.9 ס"ק ב סעיפים 6 ו-9). מוצע לכן <u>לשנות</u> את הנוסח בהוראות תחת סעיף 6.9 ס"ק ב' "חניית אופניים" כלהלן: 1. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה או המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר, הגבוה מבין השניים ובכל מקרה לא יירד מ 2.5 מקומות חנייה לכל דירה במגורים, 1 חנייה לכל 40 מ"ר משחר, 1 חנייה לכל 50 מ"ר תעסוקה, 1 חניה לכל 10 מיטות במלונאות, 5 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר יסודי, ו-10 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר על יסודי. 2. בתא שטח C101 בקומת המרתף הראשונה, 300 מקומות חנייה לאופניים יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. 3. שאר הסדרי חניית האופניים יהיו בהתאם למדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר.	**<u>לקבל חלקית</u> את ההתנגדות.**

		יוצג חישוב קיבולת של רמפת האופניים ומעליות האופניים אל מול הביקוש כך שיינתן מענה לביקוש. - גישה לחניית אופניים לטווח הארוך הנמצאת בקומת המרתף תיעשה ללא צורך להוליך את האופניים בתוך המבנה וללא צורך לפתוח דלתות או לעבור שערים בדרך אל המעלית הייעודית, ככל הניתן. - חלק ממקבצי מקומות החנייה לאופניים בקרקע, ייקבעו בקרבה לתא השטח 301 בשימוש למבנים ומוסדות ציבור, וכפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.		
		ב. מבוקש למחוק את סעיף 6.17 ס"ק 20 "נספח שבילי אופניים ואמצעי תחבורה זעירים..."	תיקון טכני.	**לקבל את ההתנגדות.**
		4. איחוד וחלוקה: א. מבוקש לאפשר תיקון והוספת עמודת חלקים ברכוש המשותף במצב הקיים, ואפשרות לתיקונים בעמודות במצב יוצא. בעת רישום טבלת האיזון וההקצאות לתא השטח C101, במצב היוצא יצוינו שמות הפרטיים והחוכרים בלבד, ללא מתן שווי יחסי או חלקים במצב היוצא לכל חוכר וחוכר (אלא רק חלק לבעלים בלבד). כמו כן מבוקש לתקן את הערה מס' 4 בתחתית הטבלה לנוסח הבא: "זכויות החוכרים הינן לפי חוזי החכירה החתומים עם עיריית תל אביב-יפו".	תיקון טכני שהינו הוספת עמודת חלקים ברכוש המשותף במצב הקיים, הוספת עמודה של חוכרים במצב המוצע, והוספת ההערה בתחתית הטבלה. על פי תקן 15 אין במצב היוצא טור של חלקים ברכוש המשותף, כל הרישום של הבעלים והחלק ברכוש המשותף יהיה ב"מצב קודם". על כן, בעת כיתוב החלק ברכוש המשותף במצב הנכנס, בהכרח יחול על המצב היוצא. הטבלאות משקפות את המצב הרישומי בטאבו ומפנה כל חוכר למחלקת הנכסים בעיריית תל אביב יפו על מנת לקבוע את חלקו במצב היוצא.	**לקבל את ההתנגדות.**
		ב. מבוקש להוסיף ס"ק תחת סעיף 6.11 "איחוד וחלוקה": "תנאי לרישום התכנית יהיה ביטול רישום כל בית משותף קיים".	תיקון טכני.	**לקבל את ההתנגדות.**
		ג. לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. היות ובתכנית המופקדת הייתה התייחסות לשטחי ציבור בנויים כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון, אך לוח ההקצאות לא לקח זאת בחשבון, מבוקש לתקן את מסמכי התכנית כלהלן: ג.1. מחיקת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית וקביעה במקומה של שטחי ציבור בנויים, בהתאם להיקפים בהערה לטבלה 5 כחלף להשתתפות במימון	בהתאם להוראות התכנית, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר המרת שטחי מגורים ותעסוקה לשימושים מבנים ומוסדות ציבור כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לוח ההקצאות של התכנית מגלם שטח ציבורי בנוי בהיקף של 4,000 מ"ר : 3,650 מ"ר ציבורי בנוי יהיה בתא שטח C101 ו- 350 מ"ר ציבורי בנוי יהיה בתא שטח A101. הוראות התכנית קובעות כי על פי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר המרת שטחי מגורים ותעסוקה לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר (עיקרי+שירות) בתא השטח A101, ובהיקף של 786 מ"ר (עיקרי+שירות) בתא השטח C101, כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור	**לקבל את ההתנגדות.**

		קרן קירוי האיילון. ג.2. תיקון הטבלאות בהתאמה לתכנית המופקדת לאחר השינוי לעיל.	בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד, ובהתאמה תיקון הטבלאות.	
		5. מים, ביוב וניקוז: מבוקש לעדכן נספחי מים, ביוב וניקוז, בהתאמה לנספחים שאושרו מול תאגיד המים העירוני: - נספח מים – מספר גיליון "1 מתוך 3", מתאריך 10.11.2022. - נספח ביוב – מספר גיליון "2 מתוך 3", מתאריך 10.11.2022. - נספח ניקוז – מספר גיליון "3 מתוך 3", מתאריך 27.11.2022.	תיקון טכני בהתאם להנחיות תאגיד המים העירוני.	**לקבל את ההתנגדות.**

בנוסף, לאחר בדיקת התקנון המופקד נמצא כי נדרשים לערוך מספר תיקונים טכניים לפני מתן תוקף, כמפורט להלן:

1. עבור חצייה לכלי רכב בתת הקרקע מתחת לשצ"פ, הקבועה בהוראות התכנית במסמכים המופקדים, מבקש מהוועדה להוסיף בתת הקרקע שטחים מתחת לשצ"פ בכדי לשמור את הגמישות לאפשרות לחיבור מרתפי החנייה במגרש 101 עם מרתפי החנייה במגרש הציבורי 301. לצורך כך נדרש להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע בתא שטח 201 שבייעוד שצ"פ בהיקף 210 מ"ר. כמו כן יש להוסיף סימון בתשריט של זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר רכב. בהוראות לזיקת ההנאה, יש לציין כי "זיקת ההנאה בתת הקרקע בין תאי שטח 101A, 101B ו- 101C לשטח הציבורי 301, מתחת למגרש 201 בייעוד שצ"פ, תהיה רק לצורך מעבר וללא חנייה לצורך השימושים בתת הקרקע בשטח בייעוד ציבורי".
2. תיקונים ביחס התכנית המוצעת לתכניות מאושרות:
   א. תא/ 1658 התרת תכניות טרנספורמטורים – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
   ב. תא/ 3440 איחוד דירות – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית). קיים במסמכי התכנית ביחס של שינוי ומבקשים לתקן את היחס למטרת הבהרה.
   ג. תא/ 367 שינוי הזכויות באזורי מגורים עבר האיילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
   ד. תא/ 367/ א ביטול תנאים מיוחדים להקמת בתי מרחקת באזורי מגורים עפ"י 367 – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
   ה. תא/ 880 תוספת קומה וחניה בקומת הקרקע באדמות ממזרח לנחל איילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
3. הוספות ותיקון בסעיף 6.18 תנאים בהליך רישוי:
   א. תיקון ס"ק א' – הפניה לסעיף 6.16 במקום לסעיף 6.13.
   ב. הוספת "אישור משרד הבריאות".
   ג. הוספת "אישור רשות תעופה אזרחית לגובה הבינוי".
   ד. תיקון ס"ק ט"ו לנוסח "בדיקה ואישור חברת חשמל".
   ה. תיקון ס"ק י"ט – למחוק "תנאים לתחילת עבודות" מכיוון שמדובר בחלק מהליך רישוי.
4. תיקון טכני לנוסח סעיף 6.19 מ"תנאים למתן היתרי איכלוס" לנוסח "תנאי למתן תעודת גמר".
5. טבלת האיזון תתוקן במצב המוצע כך שמגרש 101 יהיה מגרש אחד המורכב מ-3 תאי שטח 101A, 101B ו-101C. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.

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

1. ממליצים לוועדה המקומית לקבל את ההתנגדויות המפורטות מטה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה:
   לקבל בכללותם את הסעיפים בהתנגדות מס' 1 – 3.ג, 3.ד, הסעיפים בהתנגדות מס' 2 – 1.ט, כלל הסעיפים בהתנגדות מס' 8, הסעיפים בהתנגדות מס' 9 – 1, 2, 3.ב, 4, 5, ולתקן בהתאם למפורט בדרפט את מסמכי התכנית.

לקבל חלקית את הסעיפים בהתנגדות מס' 1 – 1.א, 2.ב, הסעיפים בהתנגדות מס' 2 – 1.ז, 2.ב, 3.א, 7, 9, 11, הסעיפים בהתנגדות מס' 3 – 1.א, 1.ב, 2.ג, 2.ד, 2.ה, 4, הסעיפים בהתנגדות מס' 4 – 1.א, 2.ב, 2.ג, הסעיפים בהתנגדות מס' 5 – 3, הסעיפים בהתנגדות מס' 7 – 2, הסעיפים בהתנגדות מס' 9 – 3.א, ולתקן בהתאם למפורט בדרפט את מסמכי התכנית.
לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בדרפט.

2. ממליצים לקבל את התיקונים הטכניים ולתקן בהתאם למפורט בדרפט את מסמכי התכנית, ולפרסם את טבלאות האו"ח המתוקנות להתנגדויות לפי סעיף 106(ב) לחוק תו"ב.

בישיבתה מספר 24-0022ב' מיום 27/11/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בדיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד בתאריך 4.12.24 בשעה 11:30.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון וחיים גורן.

בישיבתה מספר 24-0023ב' מיום 4/12/2024 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה מחליטה לשקול קבלת חלק מההתנגדויות כמפורט בחוו"ד הצוות לעיל, לתקן את מסמכי התכנית בהקשר עם תוספת שטחי הציבור ואת טבלת האיזון בהתאם ולפרסמם לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות במגרשים בתחום התכנית לתקופה של 30 יום מיום קבלת ההודעה.

להלן הנושאים שנשקלים על ידי הועדה ויפורסמו במסגרת סעיף 106(ב) לחוק:

1. תיקון טבלת האיזון בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, וכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. הועדה מנחה את שמאי התוכנית לאגם את זכויות הבעלים באופן שהם יחולקו בין תאי השטח השונים בהתאמה למאפייני תאי השטח כאשר זכויות העירייה הסחירות ירוכזו ככל הניתן בתא שטח C101 במגדל התעסוקה. בשל חלוף הזמן ממועד הכנת טבלת ההקצאה והאיזון יש לעדכן את שווי החלקות והמגרשים שבטבלה למועד הטבלה המתוקנת. שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית יבחן את הטבלה המתוקנת.

2. תיקון תקנון התכנית באופן הבא: להוסיף בתנאים בהליך רישוי שניתן יהיה להגיש בקשה נפרדת לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B יחד אך בנפרד מ-101C; בהוראות עניין המרתפים, לציין כי במידה ויוגשו היתרי בנייה נפרדים לתאי השטח, יש להבטיח רציפות בין מפלסי החניון ותפקודו הכולל; בהוראות לנושא חנייה, לציין כי במידה ויוגשו בקשות נפרדות, כל בקשה תידרש להציג בנפרד עמידה בתקן בתחום הבקשה; בהוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לציין כי באישור מהנדס העיר ניתן יהיה להגיש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B, יחד אך בנפרד מ- 101C.

3. תיקון תקנון התכנית ומחיקת חלופת ההשתתפות במימון קרן קירוי אילון ממסמכי התכנית והותרת חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד. בהתאם הוספת הוראות לתא שטח A101, בדבר הקמת מבני ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר. שטח זה יבוא על חשבון שטחי המגורים ותיקון הטבלאות בהתאמה.
4. תיקון סעיף 6.12 לתקנון באופן שאחרי המילים "בשימושים הסחירים הקיימים הנעשים כדין"יתווספו המילים "שלא ע"פ תכנית זו". וכן יתווסף שבתום 7 השנים הועדה תהיה מוסמכת להאריך את המועד בו יותר להמשיך את השימושים הסחירים הקיימים, בין אם עבור מבקש יחיד ובין אם עבור תחום התכנית כולה, לפי שיקול דעתה בכל בקשה לפי נסיבותיה ותוך מתן עדיפות לשיקול מימוש התכנית ובכפוף להגשת בקשה לוועדה המקומית ופרסומה לפי סעיף 149 לחוק.

5. תיקון שווי שטחי התעסוקה במגרש במצב היוצא בהתאם לחלופה המיטבית המהווה את השימוש הטוב ביותר, לאור האפשרות להמיר עד 15% משטחי התעסוקה למסחר.
6. לעניין שווי המצב הנכנס לחלקה 471 לפי קרקע בייעוד תעסוקה עפ"י התב"ע התקפה, עליה ניצבת תחנת תדלוק פעילה בהיתר, שווי הקרקע יבחן ע"י שמאי חיצוני טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיזון.
7. שמאי התכנית יעדכן את מקדם ההפחתה לדב"י כפי שייקבע על ידי שמאי הועדה.
8. שמאי התכנית יעדכן את מקדם המושע במצב הנכנס בחלקות עם יותר מבעלים אחד.
9. שמאי התכנית יבחן בשנית את שטח תרומת המבנים בחלקה 526 בגוש 7093.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ