

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

פרוטוקול החלטות מספר 24-0024
י' כסלו תשפ"ה 11/12/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:16
 בנוכחות: אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן, דיבי דיסטניק, ד"ר, מייטל להבי

סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה	אלחנן זבולון חן אריאלי מייטל להבי חיים מאיר גורן מאיה נורי שקד, עו"ד אורנה ברביבאי דיבי דיסטניק, ד"ר	השתתפו ה"ה:
מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה עוזרת ראשית ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה סגנית מנהל אגף ושמאית הועדה המקומית מנהלת יחידה לקידום זכויות בנכסים מזכיר ועדת בניין עיר מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון צפון רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד הגר גנין, עו"ד אורלי אראל אלי לוי שירה קאשי דקלו הילה אשכנזי פרדי בן צור, עו"ד לריסה קופמן, אדר' רבקה פרחי אירית לבהר גבאי אלה דוידוף רות אריאל חדוה מזרחי	נכחו ה"ה:
חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה	אמיר בדראן, עו"ד דודו לניאדו רועי אלקבץ, ד"ר	חסרים:
ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו משרד הפנים	אביגדור פרויד מלי פולישוק, עו"ד	משקיפים

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 24-0024
י' כסלו תשפ"ה 11/12/2024 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:16
בנוכחות: אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן, דיבי דישטניק, ד"ר, מייטל להבי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
.1	1	507-0473637	מוסך דן דיון בהתנגדויות
.2	76		עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי דיון בשטחי שירות

בכבוד רב,

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה



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

מיקום: שיכון דן

תיאור גבולות:

צפון: רחוב נחלאות

דרום: רחוב ראול ולנברג

מזרח: רחוב משמר הירדן

מערב: רח' פנחס רוזן

כתובת: צומת רחובות פנחס רוזן-ולנברג

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 37.995 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

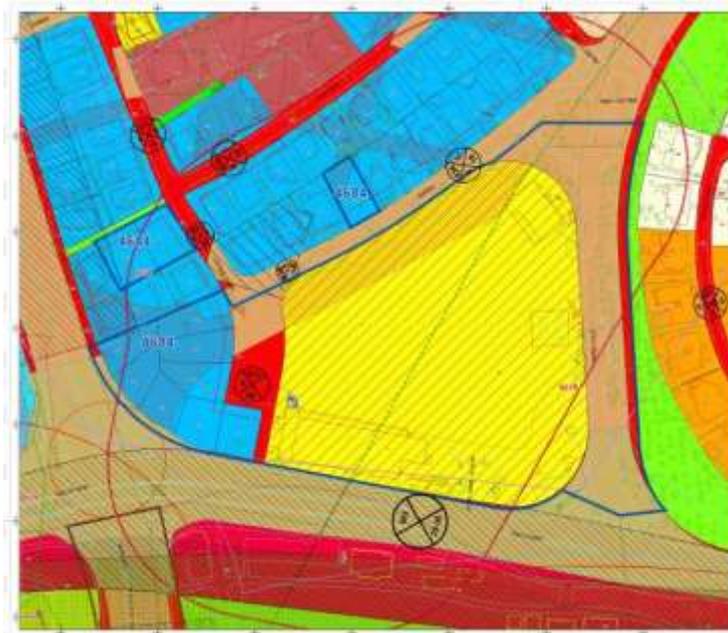
יזם: אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ

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

מצב השטח בפועל:

חניון אוטובוסים של חברת דן

מצב תכנוני קיים :



תכניות תקפות :

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

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

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

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

תכנית מתאר תא/ 5000

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



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000



נספח תחבורה מתוך תא/5000



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000

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

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

מצב תכנוני מוצע:

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

רחק 4, גובה עד 15 קומות.

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

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

תשריט מצב מוצע:



מטרת התכנית:

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

קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור.

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

עיקרי הוראות התכנית:

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

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

זכויות בניה:

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

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

קומות וגבהים:

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

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

תמהיל דירות

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

דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:

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

תחבורה, תנועה, וחניה:

תחבורה:

רקע

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

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

2. תקני חניה לרכב פרטי

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

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

3. הולכי רגל

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

4. רכב דו גלגלי

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

5. תחבורה ציבורית

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

6. נגישות וחניונים

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

7. מערך תנועה הקפי

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

8. סיכום

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

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

פיתוח המרחב הציבורי:

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

תכנית פנויה מבניה:

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

שטחי ציבור

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

אוכלוסיה:

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

שטחי ציבור

שטחים ביעוד בנייני ציבור:

בשכונה קיימים 37.9 דונם של שטחים למבני ציבור, מתוכם כ-29 דונם משמשים לטובת שירותים ברמה אזורית ועירונית, כ-3.9 דונם משמשים לטובת שירותים ברמה השכונתית. כ-11.2 דונם מהשטחים ביעוד בנייני ציבור מגוונים.

במסגרת תכנית למגורים המקודמת בשכונה ברח' תבואות הארץ, עתיד להתווסף שטח בנוי לבנייני ציבור בשטח של כ-350 מ"ר.

שטחים ציבוריים פתוחים:

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

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

מאזן שטחי ציבור:

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

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

מאזן מוסדות ציבור:

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

מסקנות

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

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

בברכה

מגרש המיועד ל מבנים ומוסדות ציבור :

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

טבלת השוואה :

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

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

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

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

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

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

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

לשוב ולדון בועדה הבאה

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-222' מיום 08/06/2022 תיאור הדין :

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

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

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

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

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

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

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

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

מיטל להבי: למה לא להאריך את השיקוע למה כל התנועה מגיעה מהרחובות הקטנים? תכניסו את כל התחבורה בתת קרקעי. להאריך את השיקוע למשמר הירדן. אודי כרמלי: השיקוע מתחיל מיד אחרי משמר הירדן אם נאריך את השיקוע זה פוגע בצומת. ליאור שפירא: אני מדבר על חלופה 1 ששם לא צריך שיקוע, מאוד קלה ליישום. אירית לב הר גבאי: בכל התוכניות ולפי המדיניות העירוניות אנחנו מעדיפים רחובות הראשיים הם מוטי תחבורה ציבורית ללא כניסות למגרשים

ליאור שפירא: האם 2 נתיבים נקרא רחוב ראשי

אירית לב הר גבאי: כן זה נקרא רחוב ראשי. יש בו הרבה מוטי רגל. זה פרויקט שמוסיף כ- 600 חניות. אודי כרמלי: קיימת מדיניות ברורה, לא מאפשרים כניסות ויציאות לכבישים ראשיים, רחובות ראול ולנברג ופנחס רוזן הם צירים ראשיים לכל מזרח העיר. לעשות פצע בתוך הדופן, שיחתוך שביל אופניים מדרכה וחזית מסחרית זאת לא השאיפה שלנו.

מנדי: חלופה 2 – מינהור האזור הזה הוא תחת שטח ההצפה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מאחר ואנחנו רוצים להכניס לתוך פנחס רוזן חלופה 3 המשמעות של זה הנת"צ שקיים שם היום יהיה נת"צ נכה. נכון גולף כיתן נעשה המטרה לא לייצר קסטות והאטות תנועה על צירים בהיררכיה ראשונה יש חלופה. עמדת אגף התנועה אומרת בצורה ברורה מערך התנועה הוא סביר מספר מכוניות שיהיו כאן, מייצרים עומסים הרבה יותר גבוהים בתוך תאי שטח כאלה. מתוך ההבנה שלא כל מי שישתמש בפרויקט הזה ירצה לצאת ולהיכנס מהחניון. יש לנו הבנה שהמרחב הזה יעבוד אחרת. ישנה תחנת קו ירוק, מי שירצה להיכנס לעיר, יעלה על הקו הירוק וייכנס לעיר. אין ספק שתהיה החמרה מדובר במונחים עוד 5 שנים. יש כאן פתרון שהוא פתרון סביר וטוב. אגף התנועה עשה את הבדיקות ואומר שהדבר הזה מתפקד.. יש לנו מערך תחבורה ציבורית עובד אומנם לא תוך שנה אחת אבל במשך השנים. לגבי השפה ולדפנות השונות של השכונה האם נכון שמשמר הירדן צריך לקבל חזית מסחרית אנחנו חושבים שלא כי חשוב לשמור על היררכיה 1 וולנברג ופנחס רוזן היררכיה אחת, משמר הירדן היררכיה 2 - נחלאות היררכיה 3. נחלאות כן צריך להישמר כרחוב פנימי שמשרת את השכונה שם. ימצאו פתרון לכל דבר הרחובות יורחבו ויהיה מקום לאוטובוס לעמוד.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

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

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

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לתקן את סעיף 4 בהחלטת ועדה מתאריך 8.6.22 כד:

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

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

חו"ד נוספות:

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

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

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים : דורון ספיר

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0028-22ב' מיום 02/11/2022 תיאור הדיון :

דורון ספיר יצא את הדיון, חיים גורן מ"מ יו"ר הוועדה.

אורית ברנדר : במוסד דן יש זכויות לעיריה לשם כך צריכים אישור מועצת העיר. התוכנית כתבה כתנאי להפקדה את אישור מועצת העיר והוחלט ותנאי למתן תוקף יהיה אישור מועצת העיר ואנחנו מבקשים תיכון טכני במקום תנאי להפקדה לרשום כתנאי למתן תוקף. בשל ההתארכות של המהלך אנחנו מבקשים תוספת בלוח הזמנים כי עברנו את ארבעת החודשים לעוד חודשיים. חיים גורן : מה המשמעות המשפטית בין האישורים הראלה אורית ברנדר : זה כמו עסקה במקרקעין, אנו נמצאים בלוח זמנים בעייתי מבחינת ההפקדה. אנחנו רוצים להקפיד את התוכנית כמה שיותר מהר, התוצאה היא אותה תוצאה.

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

לתקן את סעיף 4 בהחלטת ועדה מתאריך 8.6.22 כך :

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

משתתפים : חיים גורן, חן קראוס, גל שרעבי דמאיו

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10974 בעמוד 2038 בתאריך 15/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

16/12/2022	מקומון ת"א
15/12/2022	The Marker
15/12/2022	מעריב הבוקר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 43 התנגדויות לתכנית:

מספר	שם מתנגד	כתובת מגורים/בעלות
1.	באמצעות כהן, וילצ'יק ושו"ת עורכי דין	בשם 53 מתנגדים משכונת שיכון דן, ישגב, רמת החייל
2.	רן אמיתי	עמנואל טובים 7, רמת החייל
3.	ענת אמיתי	עמנואל טובים 7, רמת החייל
4.	אריק צ'צ'קס	עמנואל טובים 15, רמת החייל
5.	מתן בן שהם	רחוב נחלאות 23, שיכון דן
6.	סיון חבר	רחוב נחלאות 23, שיכון דן
7.	מיכל שרם	אליהו מפרארה 28, שיכון דן
8.	נגה דיוויס	הגולן 86, רמת החייל
9.	אביבית סדן דיוויס	הגולן 86, רמת החייל
10.	איתן דיוויס סדן	הגולן 86, רמת החייל
11.	יעל כץ מסטבאום	עמנואל טובים 11, רמת החייל
12.	שלמה מסטבאום	עמנואל טובים 11, רמת החייל
13.	קויפמן אסתר	רחוב נחלאות 7, שיכון דן
14.	מרדכי ארנסון	הגולן 88ב', רמת החייל
15.	אברהם ארנסון	הגולן 88ב', רמת החייל
16.	אהרון ארנסון	הגולן 88ב', רמת החייל
17.	נגה ארנסון	הגולן 88ב', רמת החייל
18.	תומר רייפמן	בנימין מטודלה 16, שיכון דן
19.	יונה יקואל	אליהו מפרארה 2א', שיכון דן
20.	אייל יקואל	בנימין מטודלה 16א', שיכון דן
21.	שירה יקואל	אליהו מפרארה 2, שיכון דן
22.	יצחק גולדשטיין	משמר הירדן 41, שיכון דן
23.	אהרון רוני ולטמן	ישראל אשכנזי 41, שיכון דן
24.	עדינה טל ולטמן	ישראל אשכנזי 41, שיכון דן
25.	נעמי שרמיסטר	עמנואל טובים 7, רמת החייל
26.	שרה ומשה נעים	רחוב נחלאות 13, שיכון דן
27.	שרית ומשה תשובה	בנימין מטודלה 9, שיכון דן
28.	יעקב אפיריון	משמר הירדן 39, שיכון דן
29.	עפר דורון	משמר הירדן 39, שיכון דן
30.	תמי ודוד קוז'ק	נחלאות 21, שיכון דן
31.	דרור כהן	לויטה 17, ת"א
32.	דנאי יאיר	נחלאות 11, שיכון דן
33.	אורה וחנוך סער	נחלאות 19, שיכון דן
34.	אייל אברהמוף	גולי אריתריאה 3
35.	זהר קויפמן	רחוב נחלאות 7, שיכון דן
36.	רוני טברסקי	בנימין מטודלה 9, שיכון דן
37.	סוזאנה שפירא	אלדד הדני 2, שיכון דן
38.	חנן לויין	רחוב אשכנזי 22, שיכון דן
39.	יצחק מלכא	הגולן 13, רמת החייל
40.	יהושע פתאל, נציג תושבים	נציג 47 תושבי רחוב גולי קניה וסמטת גולי קניה בשכונת ישגב
41.	דויד בר	תבואת הארץ 24, שיכון דן
	הערות טכניות של לשכת התכנון תל-אביב, ועדה מחוזית לפי סעיף 109 ב' מנהל הדיור הממשלתי	בשם לשכת התכנון תל אביב, ועדה מחוזית
	ההתנגדות הוסרה ע"י מנהל הדיור הממשלתי בתאריך 30.4.24.	ההתנגדות הוסרה ע"י מנהל הדיור הממשלתי בתאריך 30.4.24.

1. עו"ד כהן וילצ'יק ושו"ת בשם 53 דיירי שיכון דן, שכונת ישגב ורמת החייל		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
		<p>1. הפקדת התכנית הינה בלתי סבירה ולכן בטלה. בתכנית ובהליכים שקדמו להפקדתה נפלו כשלים המחייבים את דחיית התכנית ואת ביטול הפקדתה. ובהתאם הם מחייבים את תיקונה:</p>
<p>לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה להליך שיתוף הציבור. לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא הכניסה לרכב התפעולי: יש להוסיף הוראה בסעיף 6.2 בהוראות התכנית, כי כניסה לרכב תפעולי תתאפשר מרמפה הממוקמת ברח' משמר הירדן בלבד.</p>	<p>מתווה להתייעצות עם הציבור אושר על ידי תת הועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 2020.06.02. במסגרת תת הועדה אושר המתווה שלהלן: מפגש אחד להיוועצות עם הציבור, אליו יוזמנו תושבים מהשכונות הסובבות את המרחב. בתאריך 2021.02.22 התקיים מפגש בזום אליו הוזמנו כלל התושבים מהשכונות הסובבות את התוכנית – נווה דן, ישגב, רביבים, רמת החייל. במפגש הוצגה התוכנית, וכן ניתנו הסברים אודותיה ואודות הרקע לתוכנית. במפגש השתתפו כ- 115 תושבים ובעלי עניין. הנושאים שהוצגו – תנועה וקישוריות, היררכית כבישים סובבים, מדיניות חניה של הועדה המקומית, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכי הגישה אליהם, אזורי המסחר, בדיקות הצללה ועקרונות קיימות. הנושאים העיקריים שהועלו על ידי התושבים במפגש היו:</p> <p>א. התנגדות למיקום כניסה לחניון המתחם ברחוב נחלאות, בהיותו רחוב מגורים קטן ושקט, שהתנועה אל החניון וממנו תיצור בו עומס רב והפרעות לתושבים.</p> <p>ב. מיקום הבניינים הגבוהים לצד השכונות שבהן בינוי נמוך (בתים צמודי קרקע ובתי דירות נמוכים), במקום במרחק מהן ולאורך רחוב ראול ולנברג הסואן.</p> <p>סיכום המפגש הציבורי, הכולל את שאלות התושבים ומענה היוזם והעירייה, הופץ באמצעות אתר דיגיתל ע"י העירייה.</p> <p>בנוסף, לדיון זה, התקיימה ישיבה בין נציגי התושבים לנציגות העירייה – אדר' פרנסין דוידי ואדר' אורית ברנדר. זאת בתשובה לדרישת התושבים במפגש לקיים פגישה נוספת, ולדון עם נציגי העירייה</p>	<p>1.1 שיתוף ציבור: לא התקיים הליך ראוי ואמתי של שיתוף הציבור. המתווה שאושר הינו מפגש לעדכון הציבור. לנוכח השלכות התכנית על השכונה ואיכות חיי המתגדים היה ראוי לבחור במתווה אחר, המאפשר לציבור להשמיע דברו.</p>

	<p>(ללא היזום). במפגש, התקיים שיח בו העלו התושבים שאלות בנושאי בינוי, תנועה, קישוריות והציגו חלופות שלהם לנושאים שהועלו. בעקבות הפגישה הועברו הבהרות נוספות לאדריכלי התכנית שעסקו ב- 2 נושאים מרכזיים:</p> <p>א. בקשות התושבים להנמכת המבנים הפונים לבתי המגורים בשכונה הקיימת (רח' נחלאות ובנימין מטודלה). גובהם של מבנים אלו שונה מ- 7.5 קומות ל- 6.5 קומות.</p> <p>ב. מיקומי הכניסה לחניון נבחנו בשנית יחד עם יועץ התנועה ואגף התנועה בעירייה. הבחינה העלתה כי המיקומים המוצעים הם המיטביים, עם זאת הומלץ כי מהרמפה ברח' משמר הירדן תהיה כניסה לרכבים פרטיים ולרכבי תפעול, והכניסה לרמפה מרח' נחלאות תהיה לשימוש רכב פרטי בלבד. מימוש המלצה זו יגרום לייעול תנועת הרכבים בשכונה. תיקון זה הוטמע בנספח התנועה של התכנית המופקדת, ומומלץ להטמיעו גם בהוראות התכנית.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בעקבות השינויים שנערכו בתכנית תוך התאמה אורבנית למרחב, ברחוב ראול ולנברג מספר הקומות שונה מ 15 קומות ל- 19 קומות לנושא סטייה מהגובה המרבי (15 קומות כפי שנקבע בתא/5000), עפ"י חוות דעתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה דאז, ארז קמיניץ, הוועדה המקומית מוסמכת לכלול בתוכנית את מה שהייתה הוועדה מוסמכת לכלול בהקלה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב ב- 2002. בהתאם לכך, נקבע הבינוי בחזית לכיוון רחוב ראול וולנברג בגובה עד 19 קומות. על מנת לייצר דופן בינוי מדורג לכיוון השכונה, תוכנן בינוי של עד 7 קומות כלפי השכונה הקיימת בעוד שהבניינים הגבוהים, בני 19 קומות, מופנים לדופן הרחוקה של התכנית, לאורך רח' ראול ולנברג ולאורך רח' פנחס רוזן. מדובר ברחובות שיכולים לשאת העצמת בינוי.</p>	<p>1.2. במפגש עדכון הציבור הוצג בינוי מרבי של 15 קומות ובפועל הופקדה תכנית המציעה בינוי של 19 קומות, מבלי שהתושבים עודכנו אודות ההגבהה ומבלי שהובהר להם מדוע הוחלט לסטות מהגובה המרבי של תא/5000.</p>
	<p>לאור הטענה, נערכה בדיקה של תמליל הדיון ושל הקלטת אודיו, ולא נמצא כל תיעוד או בסיס לטענת המתנגדים לפיה מר גל שרעבי נכנס</p>	<p>1.3. הצבעה של חבר ועדה שלא נכח במהלך הדיון: ההחלטה על הפקדת התכנית התקבלה על סמך הצבעה של חבר ועדה שלא נכח</p>

	<p>באמצע הדיון באמצעות תוכנת זום באופן שמונע ממנו את יכולת ההצבעה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין, כי הליך הדיון להפקדתה של תכנית מוגדר כשלב מנהלי בהיותו מובחן מהשלב המעין שיפוטי של הדיון בהתנגדויות המחייב נוכחות של חבר הוועדה מתחילת ההליך.</p>	<p>במהלך הדיון שקדם לקבלת ההחלטה. במסגרת הדיון להפקדה השתתפו שישה חברי ועדה. חבר הוועדה גל שרעבי הצטרף במפתיע דרך הזום בשלב ההצבעה והצביע בעד הפקדת התכנית. חבר הוועדה גל שרעבי לא נכח בדיון שקיימה הוועדה בתכנית טרם ההפקדה. הצבעת חבר הוועדה מהווה פגם יסודי חמור בהליך קבלת ההחלטה.</p>
<p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה: כאמור להלן בסעיף 2.4 (על הפיכת שבצ לשצפ)</u></p> <p>בהתאם להמלצת היח' האסטרטגית בנושא מענה לשטחים ציבוריים פתוחים ולאור ריבוי עצים לשימור בתא שטח 685, מומלץ לשנות את ייעוד הקרקע בתאי השטח 684,685 משב"צ/ שצ"פ ל- שצ"פ ולשנות בהתאם לכך את הוראות התכנית ומסמכי התכנית.</p>	<p>חוק התכנון והבניה אינו מחייב קו כחול רציף. השטחים ביעוד שצ"פ/שב"צ נמצאים במרחק של כ- 100 מ' בלבד מלב התכנית. להלן פרוט תאי השטח הנ"ל: תא שטח 684 - בשטח של 532 מ"ר ותא שטח 685 בשטח של 1200 מ"ר. על פי הוראות התכנית, השימוש יוחלט על פי צרכי הציבור במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי. מדובר בשטח פרטי ביעוד מגורים 2א' במצב הנכנס, בבעלות יזמי התוכנית, אשר מוצע בתכנית לשנות את ייעודו ליעוד ציבורי - שצ"פ ושב"צ ולהקצותו לבעלות העירייה, במטרה להוסיף שטח איכותי לטובת הציבור בתחום השכונה. מיקום שטחים אלו ישרת בצורה ראויה את תושבי השכונה ואת תוספת התושבים הצפויה בתחום התכנית.</p>	<p>1.4. קו כחול לא רציף: התוכנית מציעה קו כחול לא רציף, אשר נקבע באופן מלאכותי, במטרה ליצור רושם מוטעה בכל הנוגע לתרומתה הציבורית, של התוכנית.</p> <p>התכנית מסמנת 3 מתחמי קרקע לא רציפים: מתחם מוסד דן, תא שטח 684 ותא שטח 685 (תאי שטח אלה מסומנים ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור). תוספת תאי שטח אלה מטרתה למקסם זכויות בניה במוסד דן.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לתוכנית נבחנו חלופות תכנון שונות במטרה להתאים את אופי הבינוי לסביבה. להלן רקע סטטוטורי כללי במרחב הסובב את התכנית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>תא/5000</u> - בשיכון דן וברמת החייל, מרבית הבינוי הינו עד 4 קומות ובייעוד אזור מגורים בבניה נמוכה וברח"ק 1. מצפון מזרח לתכנית ברח' משמר הירדן האזור מוגדר עד 8 קומות ובייעוד אזור מגורים בבנייה עירונית וברח"ק בסיסי 2.5 ורח"ק מרבי 4. בשני צידי רח' פנחס רוזן תותר בנייה חריגה לסביבתה בגובה של עד 8 קומות ובתוספת רח"ק 1. • <u>מדיניות תמ"א 38 לשכונת שיכון דן</u> - אפשרה בבנייה והריסה ותוספת קומות עד מספר קומות כולל של 5 קומות וקומה חלקית 	<p>2. התנאים להפקדת התוכנית, כפי שנקבעו בתא/ 5000, אינם מתקיימים:</p> <p>2.1 <u>השתלבות הבינוי בסביבה:</u> לא הוצגו נתונים ביחס להשתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים, בהתאם לסעיפים 3.2.1 א(1), 3.2.1 ג) בתא/5000. על פי פרוטוקל הדיון עולה כי לא הוצגו לועדה המקומית ולא נדונו על ידה נתונים מדויקים בנוגע למרקם הקיים וההשתלבות בה.</p>

	<p>על הגג (במקרים בהם בנויות בפועל לפחות 2 יח"ד בהיתר). (יש לציין כי תמ"א 38 בוטלה ברחבי העיר)</p> <p>בדיון להפקדה בוועדה המקומית, הוצגו במסגרת הדרפט והמצגת, עקרונות התכנון תוך התייחסות למרקם הקיים :</p> <ul style="list-style-type: none"> • בינוי מדורג : בתא/5000 מרחב התכנית מוגדר כאזור מגורים בבנייה עירונית ברח"ק 4 ועד 15 קומות. התכנית ממוקמת בסמיכות למתע"ן (הקו הירוק) ולדרך עורקית עירונית (ראול ולנברג ופנחס רוזן). התכנון תואם את מטרות תכנית המתאר הקובעת במיקום הנ"ל תוספת יח"ד תוך הסתמכות על קרבה למערכת הסעת המונים ותחבורה ציבורית. בהתאם, לאורך רחוב ראול ולנברג נקבעו מבנים בגובה של 19 קומות (15 קומות + 4 קומות בהקלה). על דופן רחוב משמר הירדן נקבעו מבנים בגובה של 15 קומות. לאורך רחוב נחלאות נקבעו מבנים בגובה של 6.5 קומות- בהתייחס לבנייה הקיימת מצפון לקו הכחול. <p>בין המבנים מתוכננת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור 24x7 בכל ימות השנה. בזיקת ההנאה מתוכנן שטח פתוח ירוק ומרווח הכולל צירים ירוקים למעבר הציבור. בנוסף, השטח הפתוח נותן מענה להיבטים סביבתיים כגון- מעברים לרוח המאפשרים אוורור הפרויקט, מעבר אור, וכד'. בתחום שטח זה, יפותחו שטחים פתוחים עבור מעברים ציבוריים בין השכונה לפארק ולתחנת הקו הירוק, שטחי פעילות עבור גינות לשהייה ו/או משחק - כמוצג בנספח הפיתוח. תכנון מפורט יקודם בתוכנית העיצוב והפיתוח.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>המגרש שהוקצה עבור מבני ציבור הינו רגולרי ובשטח של כ-6 דונם. המגרש מאפשר תכנון מיטבי, על פי פרוגרמה שתיקבע בפרוט במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ועל פי</p>	<p>2.2 איכות המגרש למבני ציבור : על פי סעיף 3.5.1 (ג) בתא/5000 נדרש להציג כתנאי להפקדת התכנית נתונים לפיהם המגרש שהוקצה למבני ציבור הוא באיכויות הנדרשות כדי למלא את</p>

	<p>הצרכים העירוניים והשכונתיים לעת המימוש. שטח המגרש, מיקומו, אפשרויות הנגישות אליו וממנו, נבחנו ואושרו ע"י אגף מבני ציבור, ואגף התנועה.</p> <p>המגרש הציבורי צמוד דופן לרחובות משמר הירדן ונחלאות דרכם מתאפשרת גישה הן לכלי רכב והן להולכי רגל ולרוכבי אופנים כולל כניסה לחניון תת קרקעי. המדרכות המתוכננות כוללות שבילי אופנים נפרדים. עצי צל לאורך הרחובות מאפשרים מעברים מוצלים. החזיתות הנוספות פונות לשטחים פתוחים ירוקים.</p> <p>כאמור, לעת ההחלטה לשימוש שייקבע במגרש הציבורי, ייבחן בין היתר מיקום המגרש ומגבלותיו. יש להדגיש כי הבחינה התכנונית במסגרת קידום התכנית מצאה כי המגרש יוכל בין היתר לשמש למוסד חינוכי, במידת הצורך (ראו גם חלק הנוגע לתחבורה, תנועה וחניה סעיף 1.3, וכן בחו"ד הפרוגרמטית שהוצגה בדרפט והתייחסה לקביעת מגרש בשטח של 6 דונם (שיוכל לשמש, בין היתר למוסד חינוכי).</p>	<p>ייעודו". על פי פרוטוקול הדיון עולה כי הנתונים הנ"ל לא הוצגו לועדה המקומית. יש לציין בהקשר זה כי התכנית אינה מציינת שימוש ספציפי במגרש הציבורי והיא דוחה את ההכרעה לשלב הרישוי.</p> <p>בנוסף, חסרה בחינה תכנונית מפורטת האם במסגרת השטח החום ניתן לענות על דרישות תכנון תנועתיות בטיחותיות של מוסד חינוכי, כפי שנדרש מהנחיות הסדרי תנועה בסמוך למוסדות חינוך.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>על פי תכנית המתאר, בטבלה 5.4 אזור תכנון 209' מוסך דן, נקבע כי התכנית תבחן חזית מסחרית בקומת הקרקע בפנחס רוזן. במסגרת הליך התכנון, נבחנה החזית המסחרית תוך הישענות על מדיניות פנחס רוזן (שאושרה בועדה המקומית) המציעה שיפור תפקוד דרך פנחס רוזן כרחוב עירוני ולא רק כציר תנועה. הפיכת הרחוב לחלל בעל אופי עירוני מתאפשרת באמצעות יצירת דופן רציפה ופעילה תוך קביעת ערוב שימושים - מגורים, תעסוקה, מסחר וציבורי. התוכנית (תשריט ונספח בינוי) קובעת בתאי שטח A 101 102 כיכר רחבה עם חזית מסחרית הפונה לפינת רחובות פנחס רוזן - ראול ולנברג.</p> <p>לעניין רח' ראול ולנברג, בהתאם לסעיף 3.2.4 (א) (4) בתא/5000, באזור מגורים בבניה עירונית ניתן לקבוע שימוש מסחר 1 כשימוש נוסף בקומת הקרקע. לאור מאפייני הרחוב (רק"ל, חתך הרחוב, קישוריות), תוכננה המשך חזית</p>	<p>2.3 <u>חזית מסחרית בפנחס רוזן</u> : סעיף 5.4 בתכנית 5000 קובע כי תכנית מפורטת למוסך דן תיבחן חזית מסחרית ברחוב פנחס רוזן. התכנית מסמנת חזית מסחרית גם לאורך רחוב ראול ולנברג ובכך סוטה מתכנית 5000. כמו כן לא ברור איזו בחינה נעשתה לגבי חזית מסחרית ברחוב פנחס רוזן.</p>

<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה: כאמור במענה בסעיף 1.4. מוצע לשנות ייעוד תאי שטח 684, 685 לשצ"פ.</p>	<p>מסחרית בראול ולנברג.</p> <p>א. התכנית קובעת בהוראותיה (סעיף 4.2.1) כי על המגרשים ביעוד שב"צ (תא שטח 401) יחולו הוראות תכנית צ' לעניין רשימת השימושים המותרים. התכנית קובעת כי תנאי להיתר בנייה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח באישור הועדה המקומית. השימוש בשטחי הציבור יקבע בשלב קידום תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. בתוך כך, השימוש יקבע בסמוך למימוש המגרש, ובהתאם ייקבעו הוראות ודרישות על פי הצרכים העירוניים והשכונתיים הנדרשים לעת המימוש. יובהר כי האמור נכון עבור כל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בעיר. על רובם ככולם חלה תכנית צ' אשר מאפשרת רשימה של שימושים ומאפשרת לוועדה המקומית לקבוע את השימוש הראוי מבחינת צרכי השכונה והאזור לעת המימוש.</p> <p>ב. לאור ההתנגדות, נערכה בחינה חוזרת של היח' האסטרטגית לשטחי הציבור ועל פי המלצתם, מוצע לשנות את ייעוד תאי שטח 684, 685, לשצ"פ בלבד (ללא שטח למבנים ומוסדות ציבור).</p>	<p>2.4 אי קביעת הוראות מהותיות: התוכנית מותירה קביעתן של הוראות מהותיות לשלב הוצאת היתרי הבניה באופן שפוגע בזכות ההתנגדות:</p> <p>א. תא שטח 401- מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור השימושים נקבעו בהתאם לתכנית צ'. מדובר ברשימה ארוכה ופתוחה, חלק מהשימושים הינם מחוללי תנועה ומחייבים הסדרי תחבורה מיוחדים.</p> <p>ב. תאי שטח 684, 685 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – התכנית אינה קובעת שימושים על אף הקרבה המיידית למגרשי מגורים. ההחלטה לגבי מגורים אלו תקבע רק בשלב תכנית העיצוב.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לתוכנית נערכה בה"ת (בדיקת היתכנות תחבורתית) באוגוסט 2019 בהתאם להנחיות משרד התחבורה. במסגרת הבה"ת, נבחנו השפעות התוכנית על סביבתה. על פי תוצאות הבה"ת, השפעת התוכנית על סביבתה בהשוואה למצב הקיים והגידול הצפוי בנפחי תנועת רכבים פרטיים באזור, הם קטנים ונפחי התנועה הצפויים אינם שונים משמעותית מהנפח במצב הקיים.</p> <p>בנוסף, בהתאם לסעיף 3.8.1 בתא/5000, הוצגה בפני הועדה המקומית (המופיעה בדרפט בסעיף תחבורה, תנועה וחניה) חו"ד תחבורתית אשר התייחסה בין היתר, לעידוד לתחבורה ציבורית, שיפור תשתיות להולכי רגל וכו'. כמו כן, התכנית מלווה ביועץ תנועה ונבחנה על ידי גורמי המקצוע העירוניים באגף התנועה. התכנית כוללת נספח תנועה שהינו חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>2.5 לא בוצעו בחינות המאפשרות הגדרת ההשלכות התחבורתיות על איכות חיי התושבים: לא נערכו בדיקות תחבורתיות ולא הוגשו מסמכים תחבורתיים. ואם נערכו, אי הפקדתם של מסמכים אלה, פוגעים/שוללים, את זכות ההתנגדות של הציבור. לא ניתנה התייחסות ולא בוצעו בחינות המאפשרות הגדרת ההשלכות התחבורתיות (תנועה וחניה) על איכות חיי התושבים. בחינות אלו נדרשות לאור העובדה שכבר היום ניתן לצפות בעומסי תנועה גדולים בכניסה וביציאה מהשכונה לרחוב ראול ולנברג.</p> <p>לא פורסם לעיון הציבור בה"ת (בדיקת היתכנות תחבורתית). לפי הנחיות משרד התחבורה נדרש הכנת בה"ת במקרה של פרויקט גדול. לתוצאות דו"ח בה"ת עשויה להיות השפעה על שלבי הביצוע וההתניות שלהם. כמו כן, חסרה התייחסות</p>

	<p>מפורטת למגרש הציבורי (401).</p> <p>ביחס לטענה כי לא פורסם לעיון מסמך הבה"ת, נציין כי המסמך הינו לצרכי עבודה, ואינו מהווה חלק ממסמכי התכנית. להלן החלקים הרלוונטיים ממסקנות הבה"ת:</p> <ul style="list-style-type: none"> • "השפעת הפרויקט על הסביבה מינורית, ולא צפויים עומסי תנועה כתוצאה מתוספת התנועה הנובעת מהפרויקט. • בדרכים בסביבת הפרויקט חזויים נפחי תנועה שאינם מגיעים לקיבולת הדרך, למעט קטע הדרך בין צומת ולנברג/משמר הירדן וצומת ולנברג/הברזל, שם צפוי עומס ללא קשר לתוספת הפרויקט. רמת השירות בצמתים סביב הפרויקט צפויה להיות טובה. • ברחוב משמר הירדן בשעת שיא בוקר בכיוון דרום צפויים 650 יר"מ, (יחידת רכב מושווה) נפח המתאים לנתיב אחד. • בשעת שיא בוקר צפויים להיווצר מהשכונה 350 נסיעות, ולהמשך 230 נסיעות, בכלל האמצעים. • על פי הנחות המודל 40% מהנסיעות יבוצעו באמצעי תחבורה ציבורית. סה"כ 135 נסיעות ייווצרו ממרחב התכנון, ו- 85 נסיעות ימשכו למרחב בתחבורה ציבורית. • ברכב פרטי צפויים להיווצר ממרחב התכנון בשעת שיא בוקר כ- 215 נסיעות ולהימשך כ- 145 נסיעות. • מבחינת מערך התח"צ העתידי עולה כי השכונה נסמכת על מערך תחבורה ציבורית, ובכך צפויה ליהנות מנגישות מצוינת לתח"צ ומגוון אפשרויות גישה לאזורים שונים: <p>-הקו הירוק - הקו הירוק של הרכבת הקלה מתוכנן לעבור ברח' ולנברג, תחנת פנחס רוזן ממוקמת בסמיכות לפרויקט. עדכון: הקו הירוק נמצא בהקמה.</p> <p>-העדפת תח"צ רח' ולנברג - במקביל לקו הירוק מתוכנן ציר העדפת תח"צ, כחלק מתכנית מהיר- לעיר. עדכון: תכנית מהיר לעיר לא תקודם במקום,</p>	
--	--	--

	<p>אך מתוכנן בציר זה קו אוטובוס אסטרטגי עם עדיפות..</p> <p>-העדפת תח"צ רח' פנחס רוזן – נתיב העדפה לאורך פנחס רוזן, המקשר בין צפון בני ברק) דרך אם המושבות לכביש 5 (מחלף הכפר הירוק). עדכון: העדפה לתחבורה ציבורית מתוכננת במסגרת תכנון מחודש של הקו הצהוב.</p> <p>- מטרו - תחנת המטרו "עתידים" מתוכננת כ 1,200 - מטר ממזרח למתחם, בצומת הרחובות הנחושת והברזל.</p> <p>-תחנת רכבת בני ברק – ממוקמת כ 850 - מטר מדרום לשכונה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>מרחקי הליכה ממרחב התכנון</u> - הקו הירוק ותחנות האוטובוס בצירי העדפה סביב המתחם נמצאים בטווח הליכה של עד 320מטר, ובכך נגישים בצורה מיטבית למתחם. • <u>תנועת אופניים</u> - במצב הקיים ישנם שבילי אופניים מדרום למרחב התכנון, ברחובות ולנברג (בפארק) ומשמר הירדן. שבילים אלה מתחברים לרשת שבילי האופניים לכיוון מרכז העיר. שביל האופניים על רחוב משמר הירדן יאפשר גם חיבור רציף לתחנת המטרו "עתידים". "מדרום לשכונה, בפארק הירקון, סלולים שבילי אופניים המחברים את השכונה לתחנת רכבת בני ברק, מרחק רכיבה של 850 מטר. ברחוב פנחס רוזן מתוכנן שביל אסטרטגי. <p>התייחסות למגרש הציבורי (401) – אין דרישה להתייחסות תחבורתית ספציפית למבני ציבור, אך יצוין כי ככל ויוקמו מבני חינוך, התכנית מבטיחה תכנון פתרונות הגעה נוחים לכלל המשתמשים במבנים בדגש על המגיעים ברגל (מדרכות רחבות וזיקות הנאה), באופניים (נגישות בשבילים וחניות אופניים) ובתחבורה ציבורית (תחנת אוטובוס במשמר הירדן בין השאר). כמו כן קיימות רצועות חנייה ברחובות הגובלים היכולות לשמש לטובת העלאה והורדה של נוסעים.</p>	
--	--	--

<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה : מוצע כי תקן החניה לדירות להשכרה (דירות הדב"י) יקבע תקן 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור בדומה לשאר הדירות.</p>	<p>הפרויקט וסביבתו נמצאים באזור מוטה תחבורה ציבורית. ברדיוס של 300 מ' מהתכנית, מצויים שירותי הסעת המונים המאפשרים נגישות טובה מאוד. התכנית ממוקמת בסמוך לתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה, וברחובות פנחס רוזן וראול וולנברג עוברים קווי אוטובוס רבים. מימוש הקו הירוק צפוי במקביל למימוש תכנית זו. תקן החניה נקבע בהתאם למדיניות החנייה העירונית הקובעת תקן של 0.8 מקומות חניה ליחידת מגורים, למסחר - 1 מקומות חניה ל- 100 מ"ר מסחר, דיור להשכרה - 0.4 מקומות חניה ליחידת דיור - מקומות חניה אלה יהיו שיתופיים ולא יוצמדו. תקני החניה יהיו מקסימליים.</p> <p>פתרונות החנייה : בהתאם לתקן לעיל, מתוכננים מרתפי חניה בתת הקרקע, אשר ייתנו מענה לחניה עבור דיירי הפרויקט ושטחים לפריקה וטעינה של סחורות, עבור משאיות ורכבים תפעוליים, למניעת פגיעה במפלס הרחוב.</p> <p>בהתייחס לטענה על מחסור בחנייה בשל רמת מינוע גבוהה של הדיירים בתכנית, לציין כי הרוכשים בפרויקט יידעו מראש את כמות החניות, וההחלטה על רכישת רכב תהיה מושפעת מזה וגם ממדיניות החנייה, ובנוסף אלטרנטיבות להתניידות באמצעים חלופיים לרכב פרטי שתעמוד לרשותם בסביבה : הליכה כולל יעדים חדשים שייווצרו ויהיו קרובים לבית כמו מבני חינוך ומסחר, אופניים, תח"צ ורק"ל. כל אלו אמורים למתן את הביקוש לחנייה ובהתאם תוכנן היצע מופחת.</p>	<p><u>2.6 חניה ברדיוס 300 מ' מהתכנית : התכנית אינה מתייחסת למצבת היצע/ביקוש חניה בטווח 300 מ'. תקן החניה למגורים הוא 1:0.8 ולדירות להשכרה 1:0.4. בהתאם לכך, הוגדר בטבלת מאזן החניה ביקוש ל- 557 מקומות חניה עבור 750 יחידות דיור וביקוש ל- 15 מקומות חניה עבור מסחר. מכיוון שדיירי הפרויקט יהיו בדירוג גבוה הם יהיו לפחות עם רכב אחד. בהתאם לכך, עם אכלוס פרויקט "מוסך דן" ייווצר עודף ביקוש לחניה של 200-150 מקומות חניה. ברור שעודף הביקוש למקומות חניה יימצא את פתרונו ברחובות הסמוכים למתחם, ויקטין משמעותית את היצע החניה הקיים היום לדיירי השכונה וירע משמעותית את תנאי החניה שלהם.</u></p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה : לעניין הטענה הנוגעת להעמסה של רכבי שרות לשטחי מסחר ולרבות שינוי התכנית לאור עניין זה, יש להוסיף הוראה בסעיף 6.2 בהוראות התכנית, כי כניסה לרכב תפעולי תתאפשר מרמפה הממוקמת ברח' משמר הירדן בלבד.</p>	<p>התוכנית גובלת בראול וולנברג ופנחס רוזן שהם רחובות ראשיים מוטי תחבורה ציבורית. ברחובות אלו מתוכננים תוואי רכבת קלה ומטרו, נתיבי אופניים ושבילים/מדרכות להולכי רגל. נושא התחבורה נבחן כנדרש ע"י יועצי התנועה של התוכנית ובתאום מול אגף התנועה בעיריית ת"א- יפו. על פי ממצאי הבדיקות, לא צפויה הרעה במצב התנועה, וזאת לאור</p>	<p><u>2.7 עומסי תנועה :</u> כיום, קיים באזור עומס תנועה כללי ומצוקת חנייה. תוספת תושבים וכלי רכב יגרמו לאי נוחות ומצוקה רבה. האזור מוגבל בשתי דרכי גישה בלבד. רחוב נחלאות ורחוב משמר הירדן. רחובות אלו עמוסים ופקוקים כבר במצב הנוכחי היום. לכן, מבקשים לא להרחיב את רחוב נחלאות לרחוב דו סיטרי.</p>

	<p>מימוש הקו הירוק, אשר כאמור לעיל עתיד לפעול בד בבד עם מימוש התכנית (ראו מענה בסעיפים 2.5-2.6).</p> <p>על בסיס הבחינות והבדיקות התנועתיות שערכה מחלקת התנועה בעירייה ויועצי התנועה של התוכנית, הוחלט לקבוע את רחוב נחלאות ורחוב משמר הירדן כרחובות אליהם מתחברות הכניסות והיציאות מהחניונים; מארבעת הרחובות בהם גובלת התכנית, שניים הינם ראשיים ולא ניתן לאפשר מהם גישת רכב על פי המדיניות העירונית, ולכן מלכתחילה נבחרו רחובות משמר הירדן ונחלאות לגישה. מכיוון שהגישה מנחלאות משמשת ליציאה ולכניסה נדרש להסדיר את הרחוב כדו סטרי, עם זאת הדו-סטריות רק עד הרמפה לחניון ובהמשך הרחוב הסטריות נשמרת כמו היום.</p> <p>הנגשת מוסדות הציבור לתלמידים תוסדר על פי מדיניות העירייה באמצעות: מעברי חציה מטופלים, הגעה באופנים וברגל והנושא נבחן ואושר ע"י גורמי אגף התנועה. כמו כן, הסדרי התנועה בקרבת/לשירות בית הספר יתוכננו לעת קידום התכנון המפורט ובהתאם לכלל ההנחיות לרבות ההנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך.</p> <p>התוכנית נותנת מענה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים ברחובות הגובלים – מדרכות רחבות ומוצלות, מעברי חצייה רחבים מרומזרים, ושבילי אופניים נפרדים ממהלך הולכי רגל.</p> <p>לעניין הטענה הנוגעת להעמסה של רכבי שרות לשטחי מסחר ולרבות שינוי התכנית לאור עניין זה, ראו מענה לסעיף 1.1.</p> <p>מענה לפריקה וטעינה של המסחר ניתן בתחום התכנית בתת הקרקע לפי תקן, וזאת על מנת להפחית המטרדיות. כמו כן הגישה תהיה מרחוב משמר הירדן ולא מרחוב נחלאות וזאת על מנת להרחיק מלב השכונה. לגבי עומסי תנועה: היקף המסחר והתחבורה המגיעה אליו אינו כזה המהווה השפעה</p>	<p>כתוצאה מתוספת יחידות דיור רבות, ותקני חנייה מופחתים, יורע המצב. עומסים נוספים יגרמו בגלל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מיקום הכניסה לחניון, • שטחי מסחר רכבי שירות יעמיסו על התנועה. • העלאה והורדה תלמידים לבית הספר המתוכנן שיגרום לרעש וגודש. <p>חסרה תכנית בטיחותית להעלאה והורדת ילדים למוסדות החינוך. בנוסף, לא הוצעו מעברים להולכי רגל אל תחנת הקו הירוק.</p>
--	--	--

	<p>משמעותית על התנועה. הסדרי התנועה בקרבת/לשירות בית הספר יתוכננו לעת קידום התכנון המפורט ובהתאם לכלל ההנחיות לרבות ההנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך בדגש על הסדרים למגיעים ברגל, רוכבים, משתמשי תחבורה ציבורית וכן מקומות להעלאה והורדה של נוסעים. מבני החינוך אמורים לשרת את תושבי התכנית והשכונה כך שלא אמורה להיות תנועה רבה ברכב אליהם, ואם תהיה היא תגרום לעומס נקודתי וחולף.</p> <p>גישה לתחנת הרכבת הקלה של הקו הירוק "פנחס רוזן": רחוב ראול ולנברג שמעברו הדרומי נמצאת התחנה, ייעשה נגיש הרבה יותר מהיום, עם פתיחת מעברים אליו המתאפשרים בזכות התכנית. עם זאת, חציית הרחוב תתאפשר רק בצמתים המרומזרים עם פנחס רוזן ועם משמר הירדן, וזאת בשל חסם השיקוע הקיים במרכז הדרך.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>סה"כ שטח התכנית 38 דונם. מתוכם מוצעים 19.4 דונם שטחים סחירים (במצב נכס – 28.4 דונם שטחים סחירים) התכנית מוסיפה שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים (במצב הנכס לא נכללו שטחים לטובת מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים):</p> <p>6 דונם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>1.7 דונם ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2.7 דונם ביעוד שטח ציבורי פתוח.</p> <p>במסגרת התכנית נקבעו כ- 7.5 דונם שטחים בזיקות הנאה. מטרת התכנית, בין היתר, "שיפור המרחב הציבורי על ידי שטחים עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור". הוראות התוכנית קובעות את אופי שטח זיקות הנאה בסעיפים 4.4.2 ו- 6.1 כמפורט להלן: "בשטח זיקות הנאה יתאפשרו מעבר, שימוש ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים</p>	<p>3. פגמים בתכנית עצמה ובעיות בהגדרת המרחב הציבורי:</p> <p>3.1 זיקת הנאה: מרבית השטח הלא מבונה מוגדר כזיקת הנאה למעבר הציבור. הגדרת השטח הלא מבונה כ"זיקת הנאה לציבור" במקום שטח ציבורי פתוח (או למצער שטח פרטי פתוח) - הוא ברור - משטחים אלו הופקו כמחצית משטחי הבניה הסחירים (30,800 מ"ר מתוך 77,500 מ"ר). הגדרת זיקת הנאה נוגדת את מטרות התכנית שהוגדרה כשיפור המרחב הציבורי והסדרת מעבר הולכי רגל רציף בין מרחב נחלאות לולנברג ומרחב משמר הירדן לפנחס רוזן. מטרה ציבורית זו נתונה לחסדיו וצרכיו של היזם בשלב התכנון, הבנייה והשיווק, ובשנים שלאחר מכן היא תהא נתונה לדירי המתחם. התכנית המופקדת מאפשרת חופש פעולה רחב מידי ליזם וזאת לא רק בהגדרת כלל השטח כזיקת הנאה מניבת רח"ק, אלא בעיקר גם בשל כך שלא צוין בהוראות התכנית היחס בין שטחי גינון, מגרשי משחקים,</p>

	<p>הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל."</p> <p>"בתחום זיקת ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה, תשתיות וקיוסקים מסחריים." זיקות ההנאה נקבעו בכדי ליצור מעברי הולכי רגל רציפים והמשכיים המקשרים בין הרחובות נחלאות וולנברג, ובין משמר הירדן ופנחס רוזן.</p> <p>כלל ההחלטות הנוגעות לפיתוח ולשימוש בזיקת ההנאה, נקבעות ומאושרות בתוכנית העיצוב והפיתוח ע"י הועדה המקומית, ובהמלצת הגורמים המקצועיים העירוניים. אישור תכנית עיצוב ופיתוח בועדה המקומית הינו תנאי להיתר בנייה. כתב התחייבות בלתי חוזר לתחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים שבזיקת הנאה נחתם ע"י היזם בתאריך בנובמבר 2024. כתב ההתחייבות הינו מנגנון מקובל בעירייה והוא כולל את התחייבות היזם לתכנן, להקים ולפתח את השטחים הפתוחים על חשבונו, ובאחריותו בהתאם למפרטים ותכניות הפיתוח שיאושרו ע"י אגף שפ"ע ואדריכל העיר. לאחר סיום ביצוע העבודות להקמת השטחים הפתוחים, הם יתוחזקו לצמיתות ע"י העירייה. יובהר שהתחזוקה השוטפת לשטחי זיקות ההנאה על ידי העירייה מבטיחה גם היא את השימוש הציבורי בהם ואת מניעת סגירתם בפני הציבור.</p>	<p>שבילי הליכה ואופניים, מתקני מים, ריהוט רחוב ותשתיות. כתוצאה מהאמור, מאפשרת התכנית לקבוע את כל אלה רק בשלב הרישוי לעת הוצאת היתרי בניה.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע מרחק מינימלי בין הבניינים הפונים לרחוב נחלאות ולרחוב משמר הירדן על פי הפירוט הבא:</p> <p><u>הבניינים הפונים לכיוון רחוב נחלאות:</u></p> <p>בצד המערבי בין הבניין בן 19 קומות למרקמי מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר.</p> <p>בין מרקמי למרקמי מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר.</p>	<p>בסעיפים 4.1 ב', ג' בהוראות התכנית מצוינות הגדרות לקווי הבניין ולתכנית התת קרקעית. לנושא קווי הבניין, הוראות התכנית מפנות לתשריט מצב מוצע שהינו מחייב ובו מופיעים קווי בניין לכל המגרשים בייעוד מגורים ד'.</p> <p>כמו כן, הערה בטבלה 5 (הערה ה' לטבלה) קובעת כי תכנית הבינוי העל קרקעי לא תעלה על 60% משטח המגרש. התכנית קובעת הוראות</p>	<p>3.2 אי קביעת הגדרות לתכנון ועיצוב עירוני: התוכנית אינה קובעת הגדרות בסיסיות לתכנון ועיצוב עירוני כגון הוראות בדבר תכנית הוראות בדבר מרחקים מינימליים בין מבנים וביניהם לגבולות המגרש.</p>

<p>הבניינים הפונים לרחוב משמר הירדן: בין הבניינים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר. בין המסדים שמתחת למבנים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר. המרחקים הסופיים ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.</p>	<p>לתכנית הבינוי בתת הקרקע שלא תעלה על 85% עבור ניהול מי הנגר, חלחול ונטיעות. עוד קובעת התכנית תכנית של לפחות 15% משטח המגרש שיוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ- 100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. עיצוב המבנים יפורט במסגרת תכנית העיצוב, שתאושר כתנאי להתיר בניה בוועדה המקומית.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>חלוקת מגרשי הבניה נקבעה על בסיס התכנון והבינוי ובהתאם לצרכים הציבוריים הפרוגרמטיים. ועוד יובהר כי התכנית קובעת סה"כ שטח סחיר במצב המוצע כ- 19.4 דונם לעומת כ 28.4 דונם במצב הנכנס.</p> <p>כמו כן התכנית מוסיפה שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים (במצב הנכנס לא נכללו שטחים לטובת מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים): 6 דונם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור 1.7 דונם ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. 2.7 דונם ביעוד שטח ציבורי פתוח.</p>	<p>3.3 חלוקת המגרשים ותאי השטח: "לא נמצא קשר בין חלוקת המגרשים ותאי השטח לנסיבות התכנוניות, למעט הכוונה לספק את שטחי הבניה הסחירים עליהם הוחלט."</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה: יש לשנות את יעוד הקרקע של תאי השטח 684, 685 מיעוד שצ"פ/שב"צ ליעוד שצ"פ בלבד בהתאם להמלצת היחידה האסטרטגית. כמו כן, יש להגדיל את תחום זיקת ההנאה בין המגרש הציבורי (תא שטח 401) למגרש המגורים בבנייה מרקמית מ- 4 מ' ל- 8 מ', כך שיתאפשר מעבר מזמין ומרווח לגינה השכונתית שבזיקת הנאה לציבור.</p>	<p>שטח התכנית הינו כ- 38 דונם, ועל שטחי הציבור בתכנית לתת מענה ל 750 יח"ד שמתווספות. הקצאת השטחים הציבוריים תוכננה בהתאם, ועל בסיס פרוגרמה לשטחי ציבור שהוגדרה על ידי היחידה האסטרטגית.</p> <p>היחידה לתכנון אסטרטגי ערכה גם בדיקת צרכי ציבור רחבה יותר, כפי שמפורט בדרפט במסגרת הדיון להפקדה, ושבמסגרתה נלקחו בחשבון גם הצרכים הפרוגרמטיים של שכונת שיכון דן, לפיהם נדרש מגרש בשטח של 6 דונם עבור בנייני ציבור (אשר יוכל לשמש לבית ספר</p>	<p>3.4 מאזן שטחי ציבור: על פי הפרוגרמה שהוצגה לוועדה המקומית לעת הדיון להפקדה, האוכלוסייה באזור עתידה להיות מוכפלת בשל התכנית (מ- 2560 תושבים ל- 5547 תושבים). על פי הפרוגרמה כבר כיום יש מחסור בשטחי ציבור פתוחים שיחריף עם השלמת הבניה. נתונים אלו מתייחסים לשיכון דן בלבד והם מתעלמים מהעומס ומתוספת התושבים לפי תא/5500 בשכונות הסמוכות. למרות זאת, התכנית המופקדת מקצה שטח של 1.7 דונם בלבד (לשצ"פ/שב"צ). ולטובתו תידרש רכישה של שני מגרשים מחוץ למתחם. התכנית</p>

	<p>וגני ילדים). לגבי שטחים פתוחים לאוכלוסייה החזויה והאוכלוסייה הקיימת, נמצא שקיים מחסור בשצ"פ עירוני ושצ"פ שכונתי. לצד זאת נקבע בפרוגרמה, כי בשל הקרבה לפארק הירקון (כ- 100 מטרים מלב התכנית) ניתן לעשות שימוש בשטחי הפארק ובתכלול האמור נקבע כי נדרש להקצות במסגרת התכנית שטח של כ- 2 דונם לגינה שכונתית.</p> <p>יש לציין כי יח"ד שיתווספו במסגרת התחדשות עירונית ידרשו להוספת שטחי ציבור.</p> <p>סך השטח הציבורי המסומן בתשריט מצב מוצע הינו 10.4 דונם המחולקים על פי המפורט להלן: 6 דונם עבור שטח לבנייני ציבור, 1.7 דונם עבור שטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור ו- 2.7 דונם שצ"פ.</p> <p>השטח הציבורי בתחום התוכנית כולל: מגרש למבני ציבור, הפקעות עבור דרכים, והפרשות לשטחים ציבוריים פתוחים וזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור. ייעודי קרקע אלה מוגדרים ומחייבים בהתאם להוראות התוכנית והתשריטים.</p> <p>בפרוגרמה שנערכה לתכנית הוגדר כי יידרשו 5.9 דונם שטח ביעוד ציבורי פתוח סף הבית ועירוני. התכנית מציעה שטח ביעוד ציבורי פתוח בהיקף של: 2.7 דונם, שטח ציבורי פתוח / שטח למבני ציבור-כ- 1.7 דונם ושטחים פתוחים בזיקת הנאה כ- 7.5 דונם.</p> <p>הנה כי כן, מערך השטחים הפתוחים עולה בשטחו על השטח הפתוח הנדרש לתושבי השכונה.</p> <p>בנוסף לכך וכאמור לעיל, מדובר באזור הסמוך לפארק הירקון, כך שחלק מהמענה לשטח ציבורי פתוח ניתן בפארק. המעבר לפארק מתאפשר באמצעות 2 מעברי חצייה הממוקמים מדרום לתכנית: האחד בצומת ראול ולנברג- פנחס רוזן והשני בצומת ראול ולנברג- משמר הירדן.</p> <p>יש להבהיר כי תאי שטח 684 ו-685 הינם בבעלות היוזם, כך שלא נדרשת רכישתם בניגוד לאמור בהתנגדויות. עם אישור התכנית המגרשים יעברו לבעלות העירייה.</p>	<p>נוקטת בלשון עמומה והיא אינה מציינת אם השטחים האמורים ישמשו כשטחים פתוחים מגוונים או להקמה של מבני ציבור. בהקשר זה, הקרבה לפארק הירקון אינה יכולה להוות תחליף מכיוון שלא קיים חיבור/גישור ומעבר בטוח מעל ראול ולנברג.</p>
--	--	---

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ההתנגדות דן עוסק בחלקה 654 בגוש 6637 (להלן: "המגרש") שבבעלות עיריית תל אביב מזה כ- 65 שנים. מדובר בקרקע שנרכשה ע"י העירייה ולא הופקעה. חלקה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממתחם מוסך דן ומשמשת מזה שנים לטובת הפעילות במתחם זה. המגרש מעולם לא מומש כדרך בהעדר היתכנות תנועתית-תחבורתית ובהעדר צורך ממשי. מבחינת סמכות הוועדה המקומית, הרי שבהתאם לסעיף 3.8.2 לתכנית תא/5000, לוועדה המקומית הסמכות לבטל את הדרך דן.</p> <p>מבחינה מהותית, מדובר בתכנית שהינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כלל הבעלים. לעירייה זכויות בעלות בחלק משטח התכנית במגרשים המהווים חלק אינטגרלי ממנה ובהתאם לכך הצדדים הגיעו להסכמות במסגרת לוח איחוד וחלוקה, בנוגע לחלוקת הזכויות שבמסגרתן לעירייה יוקצו 7/32 חלקים במגרש 102, המהווים 20 יח"ד, כמפורט בלוח ההקצאות של התכנית.</p> <p>במסגרת תכנון המרחב מחדש, נקבעו שטחים לטובת הציבור ושטחים סחירים למטרות פיתוח, מגורים ומסחר. הזכויות עבור השטחים הסחירים נקבעו בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000. להלן השוואה בין השטחים במצב הנכנס לבין השטחים במצב המוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שטח סחיר מצב נכנס – כ- 28.4 דונם. מצב מוצע – כ- 19.4 דונם. • מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים במצב הנכנס לא נכללו שטחים לטובת מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. במצב המוצע נקבעו 6 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וכ- 1.7 דונם בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. כמו כן, במצב המוצע נקבעו כ- 2.7 דונם בייעוד שטח ציבורי פתוח. • דרך מאושרת ומוצעת מצב הנכנס – כ- 9.6 דונם. מצב מוצע כ- 8.2 דונם. 	<p>3.5 שינוי יעוד דרך ציבורית והוספת רח"ק בגינה: התכנית מבקשת לשנות יעוד של דרך סטטוטורית ליעוד סחיר של מגורים אשר בגינה העירייה תזכה לזכויות בניה עבור 20 דירות. שינוי זה מתבקש במטרה להעצים את זכויות הבנייה המוצעות בתכנית. במקום הדרך הציבורית המאושרת ובמקום דרכים חדשות נוספות במתחם ושטחים ציבוריים פתוחים נוספים, סומנו בתחום המגורים זיקות הנאה בלבד. בכך למעשה התכנית מבקשת להגדיל את סל הזכויות מעבר לתא/5000. ביטול שטח המיועד לדרך והפיכתו לשטח סחיר "מזכה" בתוספת רח"ק החורג מתכנית 5000 ואינו בסמכות הוועדה המקומית.</p> <p>הדרך נמסרה לעירייה ככל הנראה בהליך של הפקעה או העברה לצרכי ציבור. ויש להשאירו ציבורי או לכל הפחות לא לקבל בגינה זכויות.</p>
---------------------------------	--	---

	<p>• זיקת הנאה במצב המוצע נקבע בהוראות התכנית כי ממדי השטח בזיקת ההנאה לא יפחתו מ 7.5 דונם.</p> <p>הנה כי כן, סך השטחים הציבוריים בתחום התכנית גדלו בשיעור של כ- 100%.</p> <p>לעניין הטענה של ביטול הדרך לייעוד סחיר וסטייה בשל כך מתכנית המתאר יאמר כי תא/5000 היא תכנית שקובעת אזורי ייעוד ואזורי תכנון אשר ניתן לדמותם ל"כתמים" על מפה. תא/5000 אינה עוסקת וכמובן שאינה קובעת מגרשים ספציפיים, אלא "מדברת" בלשון אזורים תכנוניים ולא חלקות או מגרשים. בתוך כך תא/5000 קובעת היקף בינוי על פי אזורים באמצעות קביעת רח"ק מרבי וזאת בהתאם לכתמים שהם אזורי הייעוד. חישוב הרח"ק נעשה בכל תכנית ותכנית בהתאם לשטח המגרש שנקבע בתכנית המפורטת שנערכת מכוחה של תכנית המתאר (וסמכויות הוועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה). שטח המגרש שנקבע בתכנית המפורטת, עשוי להיות גם שטח מגרש חדש שנוצר במסגרת סמכות הוועדה המקומית לבצע פעולת איחוד וחלוקה, ביטול דרכים וכו' ראו לעניין זה ערר (תל אביב-יפו) 1061-06-23 יעל עודד ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - תל אביב-יפו (פורסם ביום 2.7.2024).</p> <p>בהיותה "מדברת" בלשון אזורים ולא בלשון מגרשים, תא/5000 כלל לא מתייחסת בחישוב הרח"ק לשטח מגרשים קיימים במועד אישור התכנית. היא מתעלמת מקיומם של מגרשים ספציפיים באזורי הייעוד והתכנון ומשכך בהכרח אינה מייחסת כל חשיבות לגודלם של המגרשים המרכיבים את אזורי הייעוד וגבולותיהם. עצם העובדה שתא/5000 נמנעת מלעסוק במגרשים, היא שמאפשרת קיומה של סמכות הוועדה המקומית לבצע איחוד ו/או חלוקה של מגרשים בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה. באמצעות סמכות לבצע איחוד וחלוקה של מגרשים</p>	
--	--	--

	<p>כאמור מתאפשר לוועדה המקומית לייצר תכנון אידיאלי במסגרתו באמצעות קביעת מגרשי תכנון חדשים נעשה איגום זכויות בנייה וארגון מחדש במרחב אזור הייעוד.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>על פי חוק התכנון והבניה הועדה המקומית היא המוסמכת לדון בנושאים אשר החוק הגדיר שמצויים בסמכותה- כך התכנית דן מצויה בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>כאשר החוק אינו מסייג סמכות זו בשעה שהיא דנה בתכנית המוגשת על ידי העירייה או אשר בה יש לעירייה קרקע בבעלותה.</p> <p>לו סבר המחוקק כי ישנו ניגוד עניינים מובנה במצב דברים זה, הרי שהיה קובע הוראה המתייחסת לסוגיה זו. נוסף על כך, כפי שנקבע בערר תא/1092/0619, גם העובדה שתא/5000 בסעיף 4.1.1. קובעת כי הוועדה המקומית תדון בתכנית הכוללת הוספת שטחי בנייה לייעודים סחירים מעבר לאלו שנקבעו בתכניות קודמות רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה של שטחים לשימושים ציבוריים, מלמדת כי אין מדובר בניגוד עניינים (כי הרי שטחים אלו מוקצים לעירייה) כי אם במצב נתון שהוועדה המקומית מוסמכת לדון בו.</p>	<p><u>3.6 ניגוד עניינים לעירייה ולוועדה המקומית: יש טעם לפגם בשינוי יעוד קרקע מדרך, שהינו ציבורי במהותו, לשטח סחיר. מצב זה מעמיד את העירייה ואת הוועדה המקומית שלה בניגוד עניינים היות שהן בעלות אינטרס מיוחד באישור התכנית.</u></p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>כאמור במענה לסעיף 3.1 כתב התחייבות בלתי חוזר לתחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים שבזיקת הנאה נחתם ע"י היזם.</p>	<p><u>3.7 תחזוקה בתחום המרחב הפתוח והמבנים:</u> קיים חשש ממשי לבעיות בתחזוקה העתידית של השטחים הפתוחים הנרחבים שבתוכנית, ושל המבנים. בהוראות התוכנית נרשם כי בהליך הרישוי תידרש "התחייבות להקמה, תחזוקה ורישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהיה".</p> <p>הדירות תימכרנה ו/או תושכרנה במחיר יקר מאוד. לאור המחירים של נכסים בסביבה, גם לאחר הנחה ממחירי השוק, הדירות המוצעות לא תהיינה זמינות מבחינת מחיריהן, למרבית האוכלוסייה. מכאן, עולה כי לא רק תחזוקת המבנים הגבוהים תושת על בעלי הדירות והדיירים אלא גם תחזוקת שטחי החוץ הנרחבים ב"זיקת ההנאה." זאת בנוסף לתחזוקת המבנים</p>

הגבוהים אשר תושבת על בעלי הדירות והדיירים.		
<p>3.8 דיוור בר השגה: התכנית המופקדת מבקשת לקבוע רח"ק מירבי, כאשר ההצדקה לכך נסמכת על הקצאה של שטח ציבורי ועל כך ש 15% מהדירות (לא כולל דירות גדולות) תהיינה מיועדות לדיוור בר השגה. מדובר בדירות שרובן תימכרנה ו/או תושכרנה במחיר יקר מאד וגם תחזוקתן תהיה יקרה. ככל שמטרת התכנית היא לייצר דיוור בר השגה אז נדרשת התייחסות מעמיקה יותר לטווח המחירים וגודל הדירות, כמו גם לעלויות התחזוקה הגבוהות הצפויות.</p>	<p>התכנית קובעת זכויות בניה להקמת 750 יחידות דיוור מתוכן 15% דירות (למעט מתוך יחידות הדיוור בתא שטח B102. על היחידות העירוניות תחול המדיניות העירונית בהישג יד להשכרה למשך 25 שנה בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. לפי סעיף 4.1 בהוראות התכנית, שטח ממוצע ותמהיל יחידות הדיוור בהישג יד יהיו בדומה ליתר יחידות הדיוור בתכנית, אך ללא דירות גדולות. יחידות דיוור אלו יהיו בבעלות ובניהול אחודים בכל מגרש ומיקומן יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>התכנית תואמת את מדיניות הועדה המקומית לדיוור שהועדה אישרה בתאריך 31.8.2022 מסמך מדיניות דיוור כלל עירוני לתל אביב – יפו הקובע בין היתר שיעור של 15% יחידות דיוור בהישג יד שיושכרו ב- 40% הנחה ממחיר השוק ל- 25 שנה לפחות (ובלבד שלא יעלה על תקרת דמי השכירות שכפי שקבועה בתוספת השישית לחוק). בדיון להפקדת התכנית הובהר כי הדב"י יעשה בהתאם למדיניות ונחתם הסכם עם היום בהתאם לכך. בהתאם, יש לתקן את הוראות התכנית כך ששיעור ההפחתה יהיה בהתאם למדיניות הדיוור לתל אביב – יפו ולתקן את הוראות התכנית על פי ההוראות הגנריות לנושא זה. בטבלה 5 - זכויות והוראות בנייה, יש לכלול הערה לפי תאי השטח המפרטת את מספר יח"ד, שטחן הממוצע ושטח המגורים הכולל (עיקרי ושירות מעל הקרקע).</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה:</p> <p>לעיריית תל-אביב יפו מסמך מדיניות הקובע קריטריונים עבור דיוור בהישג יד המגדירים בין היתר את כמות יחידות הדיוור, ושיעור ההנחה. יש לתקן את הוראות התכנית כך ששיעור ההנחה יהיה בהתאם למדיניות הדיוור לתל אביב – יפו ובהתאם לממיר (הוראות גנריות).</p> <p>בהתאם יש לתקן את הסעיפים הבאים בהוראות התכנית:</p> <p>דברי הסבר לתכנית: יש לציין כי בתכנית נכלל דיוור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>1.9 הגדרות בתכנית - יחידות דיוור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>מגורים ד' - יש לתקן את הניסוח בסעיף 4.1.2 א'5:</p> <p>א. יוקצו לפחות 15% מסך יחידות הדיוור (למעט בתא שטח B102) עבור דיוור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית, להשכרה במחיר מופחת למשך 25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>תמהיל גודל יחידות הדיוור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיוור בתכנית, אך ללא דירות גדולות. תמהיל גודל יחידות הדיוור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>יחידות הדיוור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית. מיקום הדיוור בהישג יד יקבע בתכנית העיצוב אדריכלי והפיתוח.</p> <p>לפחות 15% מיחידות הדיוור בכל שלב בהקמת הפרויקט יהיו יחידות דיוור בהישג יד.</p> <p>יחידות הדיוור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיוור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.</p>

<p><u>יש להוסיף לסעיף 6.14 עיצוב אדריכלי את ההוראות הבאות:</u> יש לכלול פרק ייעודי לדיור בהישג יד, הכולל את הפירוט הבא: תכנית העיצוב תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מה"ע או מי מטעמו. תמהיל גדלי יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 100-120 מ"ר לפי העניין: שטח עיקרי וממ"ד). יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרדים סביבתיים.</p> <p><u>6.15 תנאים בהליך הרישוי-</u> יש להוסיף סעיף: " התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע"ב – 2011, לפיה יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה."</p> <p><u>6.16 תנאים למתן תעודת גמר- יש</u> להוסיף סעיף מס' 5: " רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע"ב – 2011, לפיה יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה."</p> <p>בנוסף, יש לתקן את טבלת האיזון כך שתתוקן ההערה: החלק המיוחס לעיריית תל אביב משקף זכויות בניה ל- 20 יחידות דיור בשטח עיקרי ממוצע של 80 מ"ר/יח"ד (ללא יח"ד דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 4.1.2 בתקנון התכנית).</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>טענה זו נטענה בעלמא וללא תימוכין. יובהר כי התכנית עתידה לרפא שטח שאינו בשימוש מיטבי כיום ומהווה פצע במרקם השכונה. לשיטת הועדה המקומית התכנית עתידה להשביח את השכונה ביצירת, שבילים פתוחים, שטחי ציבור נרחבים והנגשה לתחנת הרכבת הקלה העתידית בקצה התכנית.</p> <p>מכל מקום, בתאריך 17.4.22, היזם חתם על כתב שיפוי בגין התכנית.</p>	<p>4. חשיפת הועדה לתביעות לפי סעיף 197:</p> <p>למתנגדים יגרמו נזקים של ירידה בערך מקרקעיהם במידה ותאושר התכנית והדבר יחשוף את הועדה לתביעות כספיות.</p>

2. רן אמיתי 3. ענת אמיתי 4. אריק צ'צ'קיס		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות: בהתאם להמלצה לגבי התנגדות מס' 1 סעיף 2.7.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7	1. עומס תעבורתי בלתי סביר: התכנית שבנדון פוגעת בבית שלנו אשר גובל ברחוב משמר הירדן. עקב התכנית הצפויה ייווצר עומס תעבורתי בלתי סביר בנוסף לעומס הקיים.
לדחות את ההתנגדות	לא ברור על מה נסמכת טענת המתנגדים.	2. זיהום אוויר: סכנת חיים וזיהום אוויר כבד מפאת ריבוי רכבים במשמר הירדן.
לדחות את ההתנגדות	התכנית משתלבת עם השכונה ואופי הבינוי על פי הנדרש בתכנית המתאר תא/5000, ומייצרת בינוי מדורג לכיוון השכונה. נספח הבינוי מציג בינוי של עד 7 קומות כלפי השכונה הקיימת בעוד שהבניינים הגבוהים, בני 19 קומות, יותר מופנים לדופן הרחוקה של התכנית, לאורך רח' ראול ולנברג ולאורך רח' פנחס רוזן. בנוסף ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 1.2, 2.1. לנושא מקומות החניה ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.	3. שינוי באופי השכונה: ירידה קשה באיכות החיים ושינוי דרמטי באופי השכונה. בנוסף, "גזילת" מקומות חנייה מתושבי השכונה.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 4.	4. ירידה דרמטית בערך הנדל"ן
לדחות את ההתנגדות	התוכנית כפופה לתוכנית מתאר תא/5000 בה נקבעו: <ul style="list-style-type: none"> • ייעוד הקרקע באזור הוגדר - כ"בנייה עירונית" המתאימה לצפיפות ולשימושים. • הגדרת הצפיפות - בתוכנית המתאר נקבע כי צפיפות מינימום באזור לבניה עירונית – לא תפחת מ- 18 יחידות דיור לדונם נטו. • שימושים - התוכנית תכיל 	5. הקטנת מס' יח"ד: מבוקש להקטין את מספר יח"ד בתכנית על מנת להקטין את הפגיעה בשכונה.

	<p>שימושים מעורבים הכוללים מסחר, מבני ציבור וכד'.</p> <p>על פי הוראות אלו נקבעו: הצפיפות וכמות יחידות הדיור בתוכנית. מבני ציבור ושטחי מסחר הינם חלק מההתאמה להגדרה בתוכנית המתיחסת לאפיון "בנייה עירונית".</p> <p>הצפיפות המוצעת בתכנית 39 יח"ד לדונם נטו. לא מדובר בצפיפות גבוהה באופן יחסי. בהשוואה לתכניות שדה דב בהן הצפיפות היא של 50 יח"ד לדונם, מרחב הארד – 38 יח"ד/לדונם.</p> <p>הסיבה למס' יח"ד המוצע הוא מתן מענה למגוון גדלי יח"ד על מנת לאפשר בשכונה גם יח"ד קטנות ובינוניות, שנמצאות בחסר. בשכונת שיכון דן שטח דירה ממוצע הוא כ- 180 מ"ר. תמהיל גודל דירות מוצע בתכנית:</p> <p>25% דירות קטנות (ממוצע כ- 50 מ"ר פלדלת)</p> <p>30% דירות קטנות ובינוניות (ממוצע כ- 75 מ"ר פלדלת)</p> <p>30% דירות בינוניות גדולות (ממוצע כ- 95 מ"ר פלדלת)</p> <p>15% דירות גדולות (ממוצע כ- 110 מ"ר פלדלת)</p>	
<p>5. מתן בן שהם</p> <p>6. סיון חבר</p>		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
<p>לדחות את ההתנגדות:</p> <p>לאור ההבהרות, התכנית אמנם תשנה בחלקה את האופי הקיים. יחד עם זאת תהפוך לשכונה מגוונת הכוללת שירותים מקומיים והתחדשות.</p>	<p>התכנית מציעה פינוי של חניון אוטובוסים קיים והקמת פרויקט מגורים הכולל עד כ- 750 יחידות דיור. התוכנית כפופה לתוכנית המתאר תא/5000 אשר קבעה את הייעוד באזור שהוגדר "בנייה עירונית". היקף יחידות הדיור בתוכנית תואמת את הצפיפות שקבעה תוכנית המתאר תא/5000. " צפיפות מינימום באזור לבניה עירונית - 18 יחידות דיור לדונם".</p> <p>התכנית ממוקמת בסמיכות למתע"ן (הקו הירוק) ולדרך עורקית עירונית (ראול ולנברג ופנחס רוזן). התכנון תואם את מטרות תכנית המתאר הקובעת במיקום הנ"ל תוספת יח"ד</p>	<p>1. בניינים בני 19 קומות יהוו חומה לבתים צמודי הקרקע שבשיכון דן: התכנית תכפיל את אוכלוסיית השכונה, תפגע בצביונה, ותגרום נזק משמעותי לבעלי הבתים הפרטיים. למעשה מדובר בשינוי יעוד של הקרקע הסמוכה לפרויקט (שלא בהסכמה) והפיכתה לבניה רוויה, דבר שייכפה שינוי סגנון חיים.</p>

	<p>תוך הסתמכות על קרבה למערכת הסעת המונים ותחבורה ציבורית.</p> <p>הבינוי בתכנית מייצר דירוג של גובה המבנים כך שהמבנים הסמוכים לרחוב נחלאות, הבינוי המוצע הוא עד 6.5 קומות והבניה הגבוהה מרוכזת ברחוב משמר הירדן (עד 15 קומות) וברחוב ראול ולנברג (עד 19 קומות). בין המבנים מתוכננת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור 24/7 בכל ימות השנה.</p> <p>בזיקת ההנאה מתוכנן שטח פתוח ירוק ומרווח הכולל צירים ירוקים למעבר הציבור. בנוסף, השטח הפתוח נותן מענה להיבטים סביבתיים כגון- מעברים לרוח המאפשרים אוורור הפרויקט, מעבר אור, וכד'. בתחום שטח זה, יפותחו שטחים פתוחים עבור מעברים ציבוריים בין השכונה לפארק ולתחנת הקו הירוק, שטחי פעילות עבור גינות לשהייה ו/או משחק - כמוצג בנספח הפיתוח. תכנון מפורט יקודם בתוכנית העיצוב והפיתוח, על פי מדיניות עיריית תל-אביב-יפו.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות:</p>	<p>מיקום מבני הציבור המוצע תואם עם גורמי העירייה לאחר בחינה מעמיקה של צרכי התושבים. נעשה תיאום עם היחידה לתכנון אסטראטיגי, עם אגף מבני ציבור, ועם אגף התנועה. התאום נגע להיבטים הבאים: הנגשת מבני הציבור עבור כלל המשתמשים, תנועה כללית של התושבים בשכונה, תנועת רכבי שירות וכניסות לחניונים. גם טענות בדבר סכנת חיים וזיהום אוויר נטענו בעלמא. נעשה סקר גדול ומקיף לכל נושא ההיבטים הסביבתיים על ידי יועץ איכ"ס, אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית. למענה מורחב בנוגע לנושאי תנועה ותחבורה ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7.</p>	<p>2. <u>הקמת מבני ציבור ברחוב נחלאות</u>: תגדיל את נפח התנועה ושטחי החניה. כתוצאה, ייגרמו עומסי תנועה כבדים, תוך סיכון הציבור. כמו כן הקמת מבני הציבור תוביל למפגעי רעש והורדת איכות החיים של התושבים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התוכנית אינה קובעת מדרחוב ולא קומת מסחר על רחוב נחלאות. הדופן המסחרית תואמת את תא/5000 סעיף 3.2.4 (א)(4). קומת המסחר מתוכננת על דופן רחוב ראול ולנברג, ובכיוון בפינת רחוב פנחס רוזן. כך נוצרת דופן עירונית המשכית ומסחרית.</p> <p>שטחי המסחר ישורתו על ידי החניון בתת הקרקע בשטחים ייעודיים</p>	<p>3. <u>הגדרת קומת המסחר "מדרחוב" ברחוב נחלאות</u>: תפגע בצביון ואורח החיים של השכונה, תסכן ילדים ולקוחות בשל קרבה לעורקי תעבורה עמוסים, תגרור סיכוני תעבורה (מכיוון שאין הסדרת חניה לשטחי המסחר), ותהווה מפגע רעש שיווריד את איכות החיים ברחוב נחלאות.</p>

	<p>עבור רכבי שירות כחלק מניהול הפרויקט. פתרון זה ימנע עומסי רעש. להרחבה בנושא קומת המסחר ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.3.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>טענה זו נטענה בעלמא וללא תימוכין. ראו מענה לטענה 4 בהתנגדות 1.</p>	<p><u>4. גרימת נזק כלכלי לבעלי הבתים הפרטיים שתגרור ירידת ערך לנכסיהם:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • דיירי רח' נחלאות חווים כבר כיום אובדן שווי משמעותי בשל צמידותם לבניה הרוויה העתידית. • ירידת ערך נוספת ברח' נחלאות צפויה בשל הגדרת מדרחוב סחר ומבני ציבור מעברו השני- דבר שיוביל למטרדים.
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7.</p>	<p><u>5. הגדלת כמות תושבים תיצור עומס תעבורתי כבד ברחובות הסמוכים שבשיכון דן: רחוב משמר הירדן פקוק רב הזמן. רחובות טורקוב ואשכנזי פקוקים כבר היום בשעות הבוקר. ייגרם לחץ נוסף כתוצאה מהסעות תלמידים. התכנית מתבססת על הנחה לפיה מס' הרכבים הפרטיים יצומצם בשל השימוש ברשת תחבורה ציבורית (מטרו ורק"ל). מדובר בהנחה לא ראלית בטווח הנאה לעין, והפתרונות המוצעים ע:י היזם לא נותנים מענה לעומסי התנועה הכבדים שישית הפרויקט ולא יגרמו לתושבים לוותר על רכבם הפרטי.</u></p>
<p>לדחות את ההתנגדות:</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.</p>	<p><u>6. הפיכת נחלאות לדו סיטרי:</u> תיצור עומסי תנועה כבדים ברחוב ולא יפתרו את הבעיה היות והתנועה אל ומהמתחם תמשיך לזרום דרך רחובות משמר הירדן ובנימין מטודלה. צפויה תוספת תנועה של כלי רכב מסחריים והצפיפות התחבורתית תגרום למפגעי רעש וזיהום אויר בכל האזור. כמו כן, בתכנית אין התייחסות לעומס התעבורה שיווצר כתוצאה משליחים ובעלי מקצוע שיגיעו למתחם, ואין הסדרה להגעה וחניה שוטפת שלהם.</p>

		<p>עקב הגדלת כמות התושבים והרכבים יגדל העומס במיוחד על משולש הרחובות משמר הירדן וראול ולנברג/פנחס רוזן.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות:</p>	<p>מסמכי התוכנית כוללים נספח תשתיות מים וביוב שתואם עם תאגיד המים ועם מחלקת התשתיות בעירייה. התוכנית אינה נשענת על המצב הקיים, אלא מוסיפה תשתיות מעודכנות מעבר לאלו הקיימות ובהתאם לנדרש. תשתיות תקשורת וחשמל יתואמו בשלב היתרי הבנייה.</p>	<p>7. <u>עומס על תשתיות</u>: הגדלת כמות תושבים תעמיס על תשתיות מים, ביוב, תקשורת וחשמל</p>
<p>לדחות את ההתנגדות:</p>	<p>8.1 ראו מענה להתנגדויות מס' 4-2 סעיף 5. 8.2 ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.6. 8.3 במהלך קידום התוכנית התקבלו בקשות מתושבים לבחון אפשרויות לגישור או מנהור שיחצו את רחוב ולנברג. הנושא נדון בדיון להפקדת התכנית בנוכחות נציגי תושבים. הבחינה של חלופות המנהור לרכבים נפסלה משום שהחלק הדרומי של התכנית נמצא באזור פשט ההצפה של נחל הירקון. בנוסף, הבחינה הצביעה על כך שהמנהור לא ישפר את התנועה במרחב. מבחינה אורבנית, גשרים ומנהרות יוצרים מעברים שאינם מזמינים. התוכנית משפרת את הקישוריות בין שיכון דן לפארק הירקון דרך זיקות ההנאה החוצות את הפרויקט ובאמצעות המדרכות ההיקפיות. הקישוריות לפארק הירקון מתאפשרת באמצעות 2 מעברי חצייה הממוקמים מדרום לתכנית: האחד בצומת ראול ולנברג- פנחס רוזן והשני בצומת ראול ולנברג- משמר הירדן. זאת בעוד שבמצב הקיים החניון יוצר מתחם חסום למעבר. 8.4 ראו מענים להתנגדות מס' 1סעיפים 2.2, 2.3.</p>	<p>8. <u>נדרש:</u> 8.1 הפחתת כמות יח"ד. 8.2 הגדלת מספר מקומות חניה. 8.3 שינוי מיקום יציאות כניסות באמצעות מנהרות לכבישים מרכזיים (בעיקר לפנחס רוזן). 8.4 לא לבנות מסחר ובית ספר ולהשאיר את השטח כריאה ירוקה או לחילופין מוצע: <ul style="list-style-type: none"> להעביר את מתחם מבני הציבור והמסחר לצד המערבי של הפרויקט. להשאיר את השטח שצמוד לכיכר נחלאות, משמר הירדן וטורקוב, כריאה ירוקה. לדאוג להקצאת דרכי גישה וחניה (רצוי לא דרך נחלאות). רצוי/ מומלץ לוותר על קומת המסחר. </p>

7. מיכל שרם

8. נגה דיוויס

<p>9. אביבית סדן דייוויס</p> <p>10. איתן דייוויס סדן</p> <p>11. יעל כץ מסטבאום</p> <p>12. שלמה מסטבאום</p> <p>13. קויפמן אסתר</p> <p>14. מרדכי ארנסון</p> <p>15. אברהם ארנסון</p> <p>16. אהרון ארנסון</p> <p>17. נגה ארנסון</p>		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4, סעיף 5.	1. בנייה לא מידתית: בנייה של 750 יחידות דיור (שעלולה לצמוח לבנייה של 1,000 יחידות), במגדלים רבי קומות לרבות בניית בית ספר וגני ילדים, וכן מרכז מסחרי.
לדחות את ההתנגדות.	2. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7. 2.1 הנושא נבחן ואושר ע"י גורמי אגף התנועה. המגרש הציבורי צמוד דופן לרחובות משמר הירדן ונחלאות דרכם מתאפשרת גישה הן לכלי רכב והן להולכי רגל ולרוכבי אופניים. המדרכות המתוכננות רחבות וכוללות שבילי אופניים נפרדים. הסדרי התנועה בקרבת/לשירות בית הספר, יתוכננו לעת קידום התכנון המפורט ובהתאם לכלל ההנחיות לרבות ההנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך.	2. <u>תנועה ותחבורה</u> : לא הוצגה תכנית תחבורתית ראויה, מלבד הקריאה להשתמש בתחבורה ציבורית, או באופניים. התכנית מכפילה את מספרם של תושבי שיכון דן ורמת החייל, ותוחמת את הדיירים החדשים בשטח קטן, ללא תכנון איך הדיירים יתניידו ריאלית בחיי היום-יום, ואיך הם ישתלבו בצומת היחידה דרכה ניתן לצאת מהשכונה. התכנון הנוכחי מעמיס על שני רחובות, אחד קטנטן והשני צר וגם היום עמוס לעיפה בשעות הקריטיות. כבר היום ישנם עומסי תנועה בלתי נסבלים מכיוון אזור התעשייה של רמת החייל. התכנית מוסיפה עוד כ- 1,500 מכוניות לפחות. 2.1 <u>הורדה והעלאת תלמידים</u> : לא הוצגה תכנית להורדה והעלאת ילדים בטיחותית למוסדות החינוך.
לדחות את ההתנגדות:	3. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.	3. <u>תניה</u> : התכנית יוצרת מחסור חמור בחניות. התכנית מסתמכת על הקו הירוק שסיומו רחוק. מה גם שהקו הירוק אינו פתרון כששאר הקווים לא מוכנים. ויתור על הרכב הפרטי אינו ראלי באין תחבורה ציבורית בשבת ובחגים.

לדחות את ההתנגדות	<p>4.1 ראו מענה להתנגדויות זו בסעיף 1.</p> <p>4.2 ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3.</p> <p>4.3 ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.</p> <p>4.4 ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 4.</p>	<p>4. דורשים:</p> <p>4.1 הפחתת כמות יח"ד.</p> <p>4.2 בניית מנהרה אשר תווסת את התנועה למתחם ותנגיש את פארק הרקון להולכי רגל.</p> <p>4.3 הגדלת מספר חניות לכל דירה, ובניית מגרש חניה ציבורי.</p> <p>4.4 ללא פתרון תחבורתי ובניית מנהרה, הדיירים מתכוונים לתבוע את עיריית תל אביב על ירידת ערך הנכס.</p>
<p>18. תומר רייפמן</p> <p>19. יונה יקואל</p> <p>20. אייל יקואל</p> <p>21. שירה יקואל</p>		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 4.	1. התכנית תגרום לירידת ערך לנכסים.
לדחות את ההתנגדות	<p>לנושאי כניסה/ יציאה מהשכונה, ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7.</p> <p>לנושא המנהרה, ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3.</p>	2. תנועה ותחבורה: לא הגיוני שהכניסה/יציאה יהיו מתוך השכונה ולא מרחובות ראול ולנברג ופנחס רוזן, או באמצעות מנהרה.
לדחות את ההתנגדות	<p>המעבר לפארק מתאפשר באמצעות 2 מעברי חצייה הממוקמים מדרום לתכנית: האחד בצומת ראול ולנברג- פנחס רוזן והשני בצומת ראול ולנברג- משמר הירדן.</p> <p>לנושאי גשר/ מנהרה, ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3.</p>	3. אין חיבור בין השכונה לפארק: תהייה תחנת רכבת ואין היגיון שאין חיבור של השכונה בגשר או מנהרה לתחנה ולכיוון הפארק. מעבר חציה לא פרקטי.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 1.4.	4. השטחים הציבוריים: במסגרת התכנית בתחום השכונה (לא בשטח המוסד עצמו) יועדו בהתחלה לשטחים פתוחים וגינות. לא ברור מדוע ניתנה אפשרות למבני ציבור בתאי שטח אלו. חסרות גינות בשכונה.
<p>22. יצחק גולדשטיין</p> <p>23. אהרון רוני ולטמן</p>		

24. עדינה טל ולטמן		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4, סעיף 5.	1. היקף לא מידתי של 750 יח"ד חדשות במתחם של מוסד דן. יחס דירות ליחידת השטח גבוה בהשוואה לכל אתר בצפון מזרח העיר (לדוגמה בהשוואה למתחם כיתן בו נבנו 190 יח"ד בלבד).
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 1.	2. גובה הבינוי ושטחים פתוחים: התכנית כוללת בניה של 10 רבי קומות של 19 קומות ו-7 בניינים של 8 קומות באזור בו כל הבניינים נמוכים ופוגעת במרקם הבנוי של השכונה. בתכנית עומדים לקום מרכז מסחרי, קיוסקים המפוזרים בשטח הפרויקט וכן בתי ספר וגני ילדים. הבניינים הגבוהים יצרו חומה, יחסמו אוויר נקי ויגבירו את זיהום האוויר ובנוסף גם יטילו צל. כמו כן, לפי התכנית עומדים להילקח מהשכונה חלק גדול מהפארקים- הריאות הירוקות.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.	3. הכניסות והיציאות מהשכונה יתמקדו רק בנחלאות ומשמר הירדן שלא תוכננו לעומס תנועתי הצפוי: הפרויקט מוסיף -1200 1500 כלי רכב, מה שמייצר עומסים נוספים על פני הקיימים מאזור התעסוקה רמת החייל. כל הכניסות והיציאות כולל רכבי שירות, יתבצעו מהרחובות הפנימיים של השכונה- נחלאות ומשמר הירדן וזאת ללא יציאה ישירה לרחובות מרכזיים. כתוצאה, ייווצר עומס תנועה ברח' ראול ולנברג ומשמר הירדן שיחסום את הכניסות והיציאות של כל השכונות.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.6.	4. מספר התניות המוקצות לדיירי המתחם הוא קטן מאוד ביחס למספר המכוניות הצפוי במתחם. כתוצאה מכך יועמסו הרחובות הקטנים בשכונה וגם כיום התושבים סובלים ממחסור בחניות עקב עובדי ההיטק שתופסים חניות בשכונה.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7.	5. לא הוצגה תכנית תחבורתית המתמודדת עם העומס התחבורתי העתיד להתווסף לאזור אשר סובל מעומס לא מידתי.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף	6. עומס על תשתיות: הגדלה כה

	7.	מאסיבית של התושבים תיצור עומס על תשתיות מים, חשמל, תקשורת וביוב.
לדחות את ההתנגדות	התוכנית אינה קובעת מרכזי מסחר, אלא דפנות מסחריות ברחוב ראול ולנברג, ובכיכר בפינת רחוב פנחס רוזן. הדופן המסחרית תואמת את תא/5000 סעיף 3.2.4 (א)(4). שטחי המסחר ישורתו על ידי החניון בתת הקרקע, בשטחים ייעודיים עבור רכבי שירות כחלק מניהול הפרויקט. פתרון זה ימנע עומסי רעש. להרחבה בנושא קומת המסחר ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.3.	7. <u>מתנגדים להקמת מרכזי מסחר וקניוסקים</u> שאליהם יגיעו משאיות הספקה ויגרמו לעומסי תנועה. מדובר ברחובות צרים ומרכזי מסחר נוספים אינם מתאימים.
לדחות את ההתנגדות	לנושא מיקום המגרש הציבורי, ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 2. לנושא העלאה/ הורדת תלמידים, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.	8. <u>הקמת בית ספר בצמוד לרחוב נחלאות</u> תגרום לפקקי תנועה מהסעות הורים. גם מהיבט בטיחותי אסור שיוקם שם בית ספר.
לדחות את ההתנגדות	9.1 ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5. 9.2 ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.6. 9.3 ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3. 9.4 ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 2. 9.5 ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 1.	9. <u>נדרש:</u> 9.1 הפחתת כמות דירות. 9.2 הגדלת מספר מקומות חניה לכל דירה. הגדלת מקומות חניה ציבוריים סביב הפרויקט. 9.3 שינוי מיקום כניסות ויציאות שיהיו באמצעות מנהרות לכבישים ראשיים ובעיקר לפנחס רוזן. 9.4 לא לבנות בית ספר ומרכז מסחרי ואם חייבים שימוקמו בפינה המערבית עם גישה לפנחס רוזן. 9.5 להפחית משמעותית גובה מבנים.
<p>25. נעמי שרמיסטר</p> <p>26. שרה ומשה נעים</p> <p>27. שרית ומשה תשובה</p> <p>28. יעקב אפירון</p> <p>29. עפר דורון</p> <p>30. תמי ודויד קוז'וק</p> <p>31. דרור כהן</p>		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.1.	1. <u>גובה הבינוני</u> : בתכנית הנ"ל כלולים 750 יח"ד חדשות, מבני ציבור וקומת מסחר בשטח גיאוגרפי של כ- 15 דונם. היציאות

		<p>והכניסות לחניית המתחם יהיו מרחוב משמר הירדן ומרחוב נחלאות. חלק מהבניינים צפויים להיות בגובה של 19 קומות, ויהיו חומה לבתים הנמוכים הצמודים למתחם בשיכון דן. בנוסף, תיווצר חסימה כמעט מלאה של משבי הרוח מכיוון הים, וקרני האור משעות הצהריים ואחרי הצהריים, עקב הבנייה הגבוהה שאינה מתאימה לאופי השכונה.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.</p>	<p>2. <u>עומסי תנועה</u>: הגדלת כמות תושבים תיצור עומס תנועה כבד ברחוב משמר הירדן וברחובות סמוכים בעיקר בשיכון דן. כבר היום רחוב משמר הירדן פקוק. הלחץ יתווסף מהסעות תלמידים וכלי רכב מסחריים. בנוסף, עקב הגדלת כמות התושבים והרכבים, יגדל העומס על צומת ראוול ולנברג/פנחס- רוזן/שיטריט/משמר הירדן. כבר כיום יש פקקים גדולים</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הטענות בדבר רעש וזיהום אוויר נטענו בעלמא. נעשה סקר גדול ומקיף לכל נושא ההיבטים הסביבתיים על ידי יועץ איכ"ס, אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית. למענה מורחב בנוגע לנושאי תנועה ותחבורה ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7.</p>	<p>3. <u>הצפיפות התחברותית תגרום למפגעי רעש וזיהום אוויר</u>. אישור התכנית יגרום למטרדי רעש וצפירת רכבים ברוב שעות היממה בשכונה שהייתה שקטה ביותר, בייחוד בסביבת מבני הציבור.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.</p>	<p>4. <u>כמות מקומות חניה</u> שמתוכננת לפרויקט (0.7 חניה לדירה) תגרום לעומסי חניה ברחוב משמר הירדן וברחובות סמוכים. שכבר כיום מתמלאים ע"י מבקרי אזור תעסוקה.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 7.</p>	<p>5. <u>עומס על תשתיות</u>: הגדלה כה מאסיבית של כמות התושבים תגרום ללחץ מאסיבי על תשתיות מים, ביוב, חשמל ותקשורת.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 4.</p>	<p>6. <u>ירידת ערך</u>: הפרויקט המוצע יגרום לירידה ודאית ומשמעותית בערך הבתים ברחובות הסמוכים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>7.1 ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5. 7.2 ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3. 7.3 לנושא מיקום המגרש הציבורי, ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 2. לנושא מיקום חזית מסחרית, ראו</p>	<p>7. <u>נדרש</u>: 7.1 הפחתת כמות דירות. 7.2 שינוי מיקום כניסות וציאות שיהיו באמצעות מנהרות לכבישים ראשיים ובעיקר לפנחס רוזן. 7.3 לא לבנות בית ספר ומסחר. ואם כן אז בפינה מערבית עם</p>

	<p>מענה להתנגדות 1 סעיף 2.3.</p> <p>7.4 ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.</p> <p>7.5 עסקינן בתכנית בניין עיר, אשר עוסקת בתכנון בלבד. בקשה לשינוי סיווג הארנונה אינה קשורה לאישור התוכנית. בנוגע לירידת ערך, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 4.</p>	<p>גישה דרך פנחס רוזן.</p> <p>7.4 הגדלת מספר מקומות חניה לכל דירה, והגדלת מקומות חניה ציבוריים.</p> <p>7.5 שינוי סיווג הארנונה והחרגתם של הבתים הגובלים ברחוב משמר הירדן (כגון הבתים ברחוב לויטה), מסיווג מס' 2 לסיווג מס' 3, המשקף את ירידת הערך הצפויה ביחס לבתים אחרים בשכונה.</p>
--	---	---

32. יאיר דנאי

המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>כאמור בסעיף 4 בהתנגדות מספר 1 (על הפיכת שבצ לשצפ),</p>	<p>1. ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 7.</p> <p>2. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.</p> <p>3. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.</p> <p>4. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 1.4.</p> <p>5. לנושא מעברי חציה לתחנת הקו הירוק, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.</p> <p>6. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 4.</p>	<p>1. <u>עומס על תשתיות</u>: התשתיות הקיימות אינן מתאימות לכמות האוכלוסייה (750 יחידות דיור) שתתווסף לשכונה בעקבות הפרויקט.</p> <p>2. <u>כניסות ויציאות מהשכונה</u>: אין הצדקה שהכניסה למתחם החדש יהיה דרך רחובות השכונה. רחוב נחלאות הוא רחוב קטן ושקט עם בתים פרטיים ורחוב משמר הירדן הינו שער כניסה כמעט היחיד לשכונות שיכון דן/רמת החייל וישגב. כל העומס של המכוניות יתרכז במשמר הירדן שכבר כיום פקוק.</p> <p>3. <u>בית ספר וגנים המתוכננים ברחוב נחלאות</u>: לא ברור מהיכן תהייה הכניסה והיציאה. במידה והם יהיו מנחלאות זה ייצור עומס רב על הרחוב. דורשים שהכניסה לבית ספר תהייה מהמתחם עצמו ולא מהרחוב (בית הספר והגנים אמורים להיות עבור תושבי המתחם ולכן הם יכולים להגיע אליהם רגלית).</p> <p>4. <u>חלקה 501 הנמצאת באזור מגורים בין שני מגרשי בתים פרטיים</u>. דורשים שלא ייעשה שינוי ביעוד של המגרש.</p> <p>5. <u>התכנית לא מציגה פתרון לחיבור השכונה לרכבת הקלה</u>: נכון להיום יש מעבר חציה קטן ולא בטיחותי שמאפשר מעבר לצד השני של הכביש בו תהיה התחנה של הרכבת הקלה.</p> <p>6. <u>ירידת ערך הנכסים</u>: הבניה לגובה, הגדלת הצפיפות, הכפלת</p>

		נפח תנועה בכניסות וביציאות מהשכונה יביאו לירידת ערך נכסים בשכונה. לאחר שרחוב נחלאות יהפוך לדו סטרי, ירד ערך הנכסים ועל כן דורשים פיצוי.
33. אורה וחנוך סער		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות	<p>1. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.</p> <p>2. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.</p> <p>3. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.</p> <p>4. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.1.</p>	<p>1. פקקים עצומים שיגרמו עקב תוספת 750-800 יח"ד בנוסף על הבניה בנווה שרת ובסביבה. הסתמכות על הרכבת הקלה בעייתי ואולי תפעל בעוד 10 שנים. בכל מקרה הרכבת הקלה אינה פתרון למבוגרים שיצטרכו ללכת כ- 100-500 מ' לתחנה.</p> <p>2. חוסר במקומות חניה שלא הוקצו לפרויקט.</p> <p>3. רחוב נחלאות יהפוך מחד סיטרי לדו סיטרי עם כניסה לבית ספר- מה שיגרום לסתימת הרחוב ולרעש.</p> <p>4. איכות חיים וצרכי תושבים: צריך לבנות מקומות חדשים, אך בדרך מושכלת ותוך התייחסות לאיכות החיים וצרכיה של האוכלוסייה המקומית.</p>
34. אייל אברהמון		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות	<p>1. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.</p> <p>2. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.</p> <p>3.1. ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5.</p> <p>3.2. ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3.</p> <p>3.3. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.</p>	<p>1. עומסי תנועה: צפוי להיות גידול משמעותי בכמות כלי רכב שיכביד על עומסי התנועה באזור שכבר כיום הם קשים. קיים מספר מוגבל של דרכי גישה ומחסור בפתרונות תחבורה חליפיים בעתיד הנראה לעין. ויתור על רכב פרטי אינו ריאלי לשכונות המרוחקות מהעיר. ההסתמכות על הקו הירוק היא בעייתית וסיומו רחוק.</p> <p>2. מצוקת חניה: גידול במספר כלי רכב יגביר את מצוקת החניה.</p> <p>3. נדרש:</p> <p>3.1. הפחתת מספר יח"ד.</p> <p>3.2. בניית מנהרה.</p> <p>3.3. הגדלת כמות חניות, ובניית מגרש חניה ציבורי.</p>
35. זהר קויפמן		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. השטח ברובו בבעלות אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ ונהור בע"מ – יוזמות ומגישות התכנית, וחלק קטן בבעלות עיריית ת"א-יפו. התכנית כפופה לתכנית המתאר תא/5000 אשר קבעה את ייעוד הקרקע, היקף זכויות הבניה, גובה המבנים והקצאות לצרכי ציבור. להרחבה ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2, 3, 5.</p> <p>2. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.</p> <p>3. לנושא הקטנת מס' יח"ד, ראו מענה להתנגדויות מס' 2, 3, 4 סעיף 5. לנושא גישה תנועתית, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.</p>	<p>1. <u>בעלות על הקרקע והגדלה של מס' היחידות</u>: התכנית הראשונית הייתה שיבנו בשטח המוסך בתים פרטיים. מפעם לפעם, הוגשו תכניות ע"י חברת דן ושותף נוסף שחלק מהזכויות נמכרו לו. החברה לקחה את התוכנית וחזרה עם הגדלה של מספר היחידות הנבנות. עד כמה שידוע, חברת דן מעולם לא רכשה את השטח. ולמרבה הפלא הם מגישים תכניות על שטח כמעט כפול מהשטח שלהם, ע"י ניווד שטחים שאינם שייכים להם.</p> <p>2. <u>עומסי תנועה</u>: הכניסה והיציאה מרחוב נחלאות הינו הזוי, והדבר יגרום ללחץ אדיר ברחובות ולא ניתן יהיה להתנייד.</p> <p>3. <u>מבוקש להקטין את מספר יח"ד ולשנות את דרכי הגישה למתחם.</u></p>
<p>36. רוני טברסקי 37. סוזאנה שפירא</p>		
<p>המלצה</p>	<p>מענה לטענה</p>	<p>תמצית הטענה</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7.</p> <p>2. ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7.</p> <p>3. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.</p> <p>4. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.1.</p> <p>5. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 4.</p> <p>6.1 ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7.</p> <p>6.2 לנושא הקטנת מס' יח"ד, ראו מענה להתנגדויות מס' 2, 3, 4 סעיף 5. לנושא עוצמות הבינוי ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.1.</p> <p>6.3 ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.</p> <p>6.4 ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7, בהתייחסות להנגשת מוסדות הציבור לתלמידים.</p>	<p>1. <u>הכניסה לחניון מרחוב נחלאות פינת מטודלה</u> מהווה פגיעה אנושה בביתנו. לפחות ממחצית הרכבים הפרטיים ורכבי שירות ותחזוקה עתידיים להיכנס לחניה מכניסה הצמודה למגרשנו. כיום הכניסה לחניון דן היא מרחוב ראול ולנברג ומשמר הירדן ועובדה זאת אף מחזקת את חוסר הסבירות של העברתן לתוך השכונה.</p> <p>2. <u>עומס תנועה</u>: הגדלת כמות תושבים ובנוסף הסעות תלמידים וכלי רכב מסחריים לשירות קומת המסחר, יצרו עומס כבד על רחוב משמר הירדן וברחובות הסמוכים, הפקוקים כבר כיום. כמו כן הקרבה לרחוב הברזל ולמרכז עתידיים יוצרת צפיפות תחבורתית כבר כיום, ואף תגבר לנוכח הבנייה המאסיבית המתוכננת בחניון דן.</p> <p>3. <u>עומס חניה</u> עקב כמות קטנה של מקומות חניה המתוכננים לדירות בפרויקט ייווצר עומס חניה ברח' משמר הירדן והרחובות הסמוכים. כבר כיום יש בעיית חניה. ההנחה שניתן לפתור את בעיות התחבורה והחניה על בסיס תחבורה ציבורית, איננה ריאלית לעשרות השנים הבאות. יש להביא בחשבון</p>

		<p>גם שהצורך בשימוש ברכבים פרטיים במהלך סופי השבוע יחייב החזקת רכבים פרטיים לעוד תקופה ארוכה.</p> <p>4. <u>גובה הבינוי</u> יצור לפגיעה משמעותית בפרטיות וירידה דרסטית בכמות האור.</p> <p>5. <u>ירידה בערך הנכסים</u> בשל כמות הדירות והעדר תכנון תחבורתי.</p> <p>6. <u>נדרש:</u></p> <p>6.1 לשנות מיקום כניסות ויציאות למתחם כך שיהיו מרחוב ראול ולנברג ו/או משמר הירדן ולא מרחוב נחלאות פינת בנימין מטודלה. יש לבנות מנהרות על חשבון היזם על מנת לווסת את התנועה למתחם.</p> <p>6.2 הפחתת כמות יח"ד בפרויקט, והקטנת עוצמות הבינוי בקרבת הרחובות נחלאות ומטודלה.</p> <p>6.3 הגדלת כמות חניות ובניית חניון ציבורי.</p> <p>6.4 במידה ויבנה בית ספר, יש לדאוג לאזור מסודר להורדה והעלאת תלמידים כדי למנוע חסימת כבישים ופקקים.</p>
38. חנן לוי		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.1, 2.2.	<p>1. התוכנית מוסיפה 750 יחידות דיור חדשות, מבני ציבור וקומת מסחר, בשטח גיאוגרפי של כ-15 דונם באזור מאוכלס בצפיפות, למעשה הקמת שכונה חדשה וצפופה בתוך שכונה צפופה לעייפה.</p>
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7.	<p>2. <u>עומס תנועה וכניסות ויציאות מהשכונה</u>: התכנית מוסיפה שכונה חדשה עם כ- 4000 תושבים וכ- 1500 כלי רכב שיצרו עומסי תנועה קיצוניים ופקקים ברחובות הראשיים ובייחוד ביציאות והכניסות לשכונה ברחובות- משמר הירדן, ראול ולנברג, פנחס רוזן. עומסי התנועה יגרמו גם מהסעות תלמידים, מכלי רכב מסחריים (לשרות קומות המסחר), ומהגדלת מס' התושבים בשכונות הסובבות. התכנון כולל</p>

		כניסה ויציאה מרחוב משמר הירדן ונחלאות שכבר כיום עמוסים לעייפה.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.	3. חניה : התכנית מקצה 0.7 חניה לכל דירה מה שיגרום לרכבים חדשים לחנות ברחובות הסמוכים. הדבר יגרום לעומס חניה אדיר, כבר כיום קיימת מצוקת חניה בשל הסמיכות לאזור התעסוקה. יעבור זמן רב עד להפעלת הרכבת הקלה שלא תפעל בסופי שבוע.
	ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 7.	4. עומס על תשתיות : הגידול במס' התושבים, ייצור עומס מסיבי על תשתיות קיימות (מים, ביוב, תקשורת וחשמל) בשכונות הסמוכות באופן שאינו מתקבל על הדעת.
לדחות את ההתנגדות	כאמור, הטענות בדבר רעש וזיהום אוויר נטענו בעלמא. נעשה סקר גדול ומקיף לכל נושא ההיבטים הסביבתיים על ידי יועץ איכ"ס, אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית. למענה מורחב בנוגע לנושאי תנועה ותחבורה ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7.	5. רעש וזיהום אויר : הצפיפות התחבורתית תגרום למגעי רעש ולעליה דרסטית בזיהום האוויר.
לדחות את ההתנגדות	נעשה סקר גדול ומקיף לכל נושא ההיבטים הסביבתיים על ידי יועץ איכ"ס, אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית. במסגרת קידום התכנית נערך תיאום מול המשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום הקרקע, נערך סקר היסטורי ואושרה תכנית דיגום קרקע מול המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. התכנית קובעת כי תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום מול המשרד להגנת הסביבה וטיפול בקרקע המזוהמת ככל שתמצא.	6. התכנית תפגע במי התהום ובמערכת האקולוגית : האזור סביב חניון דן הוא בית למגוון עשיר של צמחיה וחיות בר מקומיות ויש להקפיד על מערכת אקולוגית מקומית בריאה.
לדחות את ההתנגדות	7.1 ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5. 7.2 ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6. 7.3 ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3. 7.4 ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.2, 3.4. השימושים במגרשים הציבוריים יהיו בהתאם לתכנית צ', ושיקול דעת הוועדה	7. הצעות שיפור : 7.1 הפחתה משמעותית של מספר יח"ד. 7.2 הקמת חניון תת קרקעי לשימוש כלל תושבי השכונה. 7.3 מציאת פתרונות תחבורתיים כולל יציאות וכניסות הגיוניות וברות קיימא שלא יעמיסו על שיכון דן. למשל, לשנות את מיקום הכניסות/ יציאות כך שיהיו

	<p>המקומית והעירייה בהתאם לצורך לעת מימוש.</p> <p>7.5 התכנית עומדת בתקנים עירוניים, בחוק התכנון והבנייה ותואמת לתא/5000, כך גם כל היתר בניה שייצא יהיה בהתאם לכל דין.</p>	<p>באמצעות מנהרות תת קרקעיות ישירות לחניון.</p> <p>7.4 שילוב שירותים לטובת ורוחת כלל התושבים לדוגמא קאנטרי עם בריכה.</p> <p>7.5 לאור הגידול המסיבי המתוכנן במספר התושבים וכלי רכב, יש לוודא התאמת הפרויקט לעמידה הן בתקנים עירוניים, בתקנות העירייה, בתקנות המרחביות, בחוקי התכנון והבנייה, ואף שיפור איכות החיים של כלל התושבים בשכונות הסמוכות. יש לוודא עמידה בקריטריונים של תשתיות ושירותים שעל העירייה לספק לפי מספר התושבים (תשתיות, מתנס"ים, שירותים קהילתיים ושרותי בריאות).</p>
39. יצחק מלכא		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7.</p>	<p>1. עומס תנועה: תוספת של כ- 740 דירות יגרמו לעומסי תנועה במשמר הירדן. כבר כיום יש עומס רב ותוספת 1500 כלי רכב תיצור פקקי תנועה בלתי נסבלים. בנוסף, בית ספר יעצים את הבעיה כולל נושא הורדה ואיסוף תלמידים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 1.2, 2.1.</p>	<p>2. אופי השכונה ישתנה מהותית ולרעה בשל בניית מאות יחידות דיור בבניינים רבי קומות, בשטח קטן בכניסה לשכונה.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 1.4.</p>	<p>3. התכנית כוללת נגיסה מתוך שטחים שאינם שייכים למוסך מהצד הירוק של משמר הירדן (פארק של עצים ומדשאה) על מנת להגדיל אחוזי בניה.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.1.</p>	<p>4. אי השתלבות באופי השכונה: הבינוי החדש חייב להשתלב באופי השכונה בדיוק כפי שקיימים היום בניינים ברח' משמר הירדן של 7 ו 6 קומות.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.1.</p>	<p>5. פגיעה באיכות החיים: הפרויקט המוצע יפגע באיכות החיים בשכונה ויביא לירידת ערך משמעותית בערך הנכס שבבעלותי.</p>
40. יהושע פתאל נציג 47 תושבי רחוב גולי קניה בשכונת משגב		

המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7.	<p>1. עומס תנועה: רח' ראול ולנברג מהווה ציר תחבורה ראשי לבאי אזור התעסוקה בעתידים. כבר כיום אזור מגורינו מהווה את החצר האחורית של עתידים והבאים אליו משתמשים בתשתיות הדרכים שבסביבתנו לצרכי נסיעה וחניה, מידי יום ביומו, ולכן קיימים פקקים בצמתים בסביבה. מצב זה מקשה על תושבי השכונה מעבר חופשי לבתיהם ומהווה חסימה גם לכל השכונות לרבות ברחובות משמר הירדן, טורקוב, הרוגי מלכות, האלוף מרכוס, פתחיה וטבנקין.</p> <p>יובהר כי הצמתים ראול ולנברג-משמר הירדן וראול ולנברג-פינחס רוזן קרובים זה לזה באופן שאינם יכולים להכיל את נפחי התנועה שביניהם ובכך נגרמות חסימות רבות אשר אינן מאפשרות לתנועה מהשכונות להתקדם. היבטים אלו יוצרים פגיעה קשה בנגישות אל ומהשכונות הסמוכות- עקב תוספת כלי רכב והבנייה האינטנסיבית כתוצאה מההתחדשות העירונית המואצת שנקמת בשכונה בימים אלו.</p>
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.7.	<p>2. כניסות ויציאות לשכונה והרחבת רחובות: הפתרון המוצע בתוכנית הכולל הרחבת רחוב משמר הירדן אינו תורם לבעיה האקוטית לאור העובדה שהמשכו של הרחוב צפונה מכיכר משמר הירדן-טורקוב-נחלאות הינו בעל נתיב אחד לכל כיוון ועל כן בעיית הפקק וחסימת הרחוב תמשיך. הפיכת רחוב נחלאות לדו כיווני הינו בעייתי עקב העמסה נוספת על כיכר משמר הירדן-טורקוב-נחלאות באופן שלא תתאפשר יציאת כלי הרכב והשתלבותם ברחוב משמר הירדן החסום.</p> <p>רחוב בנימין מטודלה המהווה את המשכו של רחוב נחלאות צפונה הינו כיום חד כיווני ומתוכנן להישאר שכזה (רחוב בעל זכות דרך צרה של 10 מטר). מצב זה בעייתי באופן שאינו מאפשר</p>

		<p>כניסה נוספת למתחם מכיוון צפון ואינו תורם לזרימה התנועתית ברחובות. כניסת כל כלי הרכב למתחם מרחוב משמר הירדן ומרחוב נחלאות ויציאה של חלקם אל רחוב משמר הירדן מהווה בעיה משמעותית לאור העובדה שכל כלי הרכב המגיעים למתחם יכנסו מצד מזרח בלבד – רחוב משמר הירדן ובכך הבעיה הקיימת היום ברחוב תתעצם – סתימת הרחוב, חסימת השכונות ומניעת הנגישות אליהן. כמו כן, בשעות הבוקר והצהריים יהיה עומס נוסף עקב העלאה והורדת תלמידים של בתי הספר וגני הילדים. על פי סעיף 16.2 ז' בהוראות התכנית תתאפשר כניסה ויציאה לחניה בתא שטח 401 (מבני ציבור) דרך משמר הירדן. מצב זה מהווה תוספת עומס לרחוב.</p>
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.6.	<p>3. חניה: הקטנת תקן החניה לפחות מ-1:1 (סה"כ 627 חניות מהן 557 ליח"ד) בשכונות פרבריות תגרום לכך שרוב התושבים המחזיקים 2 כלי רכב ויותר יחנו ברחובות הסמוכים ובמתחם וזאת בנוסף למשתמשי מבני הציבור, המסחר והאזרחים במתחם.</p>
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.5.	<p>4. בחינה תנועתית: יש לבחון בראיה רחבה יותר את צומת ראול ולנברג-פינחס רוזן-שיטריה, את יכולת הקיבולת והנפחים עקב הגידול ביח"ד ומסחר מהפרויקט הנדון ומתכניות התחדשות עתידיות בשכונות הסובבות ובאזור התעסוקה בני ברק ואזור אצטדיון רמת גן.</p>
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.5.	<p>5. פיתוח תשתית התחבורה הציבורית (רק"ל ומטרופוליס), ככל שיגיע לאזור, יארך שנים ארוכות ועד אז אנו תושבי השכונות הוותיקות נאלץ לחיות במצור תחבורתי.</p>
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף	6. מנהרה: יש להציע פתרון

	8.3.	תנועתי ולבחון מנהרה לכניסה ויציאה למתחם ברחובות ראול ולנברג ו/או פינחס רוזן, ולא לאפשר כניסה לשכונה החדשה מתוך הרחובות הפנימיים הצרים של רמת החייל וישגב.
לדחות את ההתנגדות	לנושא גובה הבינוי, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 1.2, 2.1. לנושא ירידת הערך הקנייני, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 4. לנושא הקטנת מס' יחידות הדיור, ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5.	7. <u>צביון השכונות וערכן הקנייני</u> : בניה גבוהה של 19 קומות פוגעת בצביון השכונות, אופיין הכפרי והשקט, תוך פגיעה בערכן הקנייני של הבתים. הפתרון- הקטנת מספר יחידות הדיור, הנמכת גובה המבנים ומתן מענה תנועתי המאפשר נגישות אל ומהשכונות הסמוכות למתחם.
לדחות את ההתנגדות	לנושא הצפיפות, ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5. לנושא הקו הכחול ותוספת מגרשים 684,685 - ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 1.4.	8. <u>צפיפות וקו כחול</u> : הגדלת הקו הכחול של התוכנית לכיוון מזרח על חשבון שצ"פ קיים (מגרש 672) והוספת המגרשים 684,685 מצפון לתוכנית הינה למראית עין על מנת להקטין את הצפיפות המוצעת, אין בה כדי לפתור את בעיות התנועה האקוטיות.
לדחות את ההתנגדות	להרחבה בנושא החציה לפארק הירקון, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7.	9. <u>שבילי הולכי רגל ואופניים</u> : התוכנית מנתקת את רמת החייל וישגב מפארק הירקון ולא מאפשרת רצף של שבילים להולכי רגל ואופניים לכיוון דרום לפארק הירקון ולתחנת הרק"ל מבלי חציית מערך תנועה אינטנסיבי, גדוש, רחב וגדול. הפתרון- גשר להולכי רגל ואופניים מעל רחוב ראול ולנברג על מנת לאפשר שימוש, נגישות וזיקה ללא הפרעה לכלל השכונות מצפון לרחוב.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.3.	10. <u>חזית מסחרית ברח' ראול ולנברג</u> : החזית הממסחרית הינה מקומית ואינה המשכית מזרחה ומערבה ואינה מחוברת ונגישה להולכי רגל לפארק הירקון ולתחנת הרק"ל אלא חצויה ע"י עורק תחבורה ראשי.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה להתנגדויות מס' 38 סעיף 6.	11. <u>תסקיר השפעה על הסביבה וזיהום קרקע</u> : ההשפעות והמסקנות של התסקיר אינן

		<p>באות לידי ביטוי בתוכנית. התוכנית אינה מתייחסת לנושא זיהום קרקע עקב תחנת הדלק הקיימת במתחם וכן הטיפול באוטובוסים במוסד אלא דוחה נושא משמעותי זה עם כל ההשלכות שיכולות להשפיע על הפרויקט לשלב של תנאים למתן היתר בניה – סעיף 6.4 (4) בהוראות התוכנית באופן שנוגד הוראות כל דין ואיננו עולה בקנה אחד עם תקדימי פסיקה בנושא.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לנושא הקמת גשר/ מנהרה, ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3.</p>	<p>12. <u>כדאיות כלכלית</u>: התוספת של 750 יח"ד ו-1500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה לשטח פנוי המאפשר מימוש מידי, הינה גדולה מיכולת הנשיאה של התשתיות הקיימות באזור והכדאיות הכלכלית הינה לאין שיעור במיוחד שאין זה פרויקט פיננסי בינוי ולא נדרשת בחינה שמאית ע"פ תקן 21. יש לחייב את היזם להקים תשתיות חוץ שכונתיות (גשר להולכי רגל ואופניים, ומנהרה לכניסה/ יציאה מהמתחם) מכספו, על חשבונו, בנייתן מהשכונה שלנו, מבלי להישען על תשתית ישנה דלה, בעייתית ובלתי מספקת של שכונות רמת החייל וישגב.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הקו הירוק של הרק"ל נמצא כבר בביצוע וניתן להניח שעד איכלוס הפרויקט, קו זה כבר יחל לפעול.</p>	<p>13. <u>שלביות של התכנית</u>: יש לקבוע שלביות לתכנית, באופן שמתן ההיתרים במסגרת התכנית יהיה הדרגתי בשלבים ותואם עקב בצד אגודל בפיתוח תשתית התחבורה הציבורית של האזור ולא לאפשר הוצאת היתרי בניה, אלא רק לאחר שהרק"ל והמטרו ישמשו בפועל את הנוסעים ויהיו תחליף ראוי לנסיעה ברכב פרטי.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לנושא מס' יחידות הדיור, ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5. לנושא מאזן שטחי ציבור, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 3.4.</p>	<p>14. <u>הקטנת מס' יח' דיור</u>: נדרש להקטין מהותית את מספר יחידות הדיור ושטחי המסחר, התעסוקה ומבני הציבור.</p>
41. דו"ד בר		
המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.1, 2.7.</p>	<p>1. <u>בינוי</u>: הפרויקט מתוכנן על שטח של 22 דונם, כולל 8 בניינים בני 7.5 קומות ו 8 בניינים בני 19 קומות וכולל לא פחות מ 750 יחידות דיור (שזה שקול למספר יחידות הדיור בשיכון דן כולה). מדובר על בניית שכונה ולא על פרויקט כמו שמציגה התוכנית שהיא ללא כבישים או דרכי מוצא ממנו מלבד יציאה מהחניונים שלו.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הבה"ת נערכה על פי הנחיות משרד התחבורה ואגף התנועה בעיריית ת"א- יפו. למענה מורחב בנושא הבה"ת ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.5. לנושא המגרש החום, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.2.</p>	<p>2. <u>הבה"ת</u> שנערכה לתכנית בשנת 2019 לא לקחה בחשבון את הייעוד של 6 דונם שטח חום לבניית 36 כיתות לימוד ו 5 גני ילדים כפי שהוצג בהפקדת התכנית. יתרה מכך, התכנית אינה מציעה תכנון סופי לשטח החום ולא בחנה כראוי את ההשלכות התחברתיות של המוסדות הציבוריים על התנועה בצמתים כולל נושא העלאה והורדת תלמידים. רח' נחלאות מתחבר לרח' משמר הירדן כך ש 2 היציאות מהפרויקט משמשות כיציאה אחת. התכנית לא קובעת מה ייבנה על 6 דונם שטח החום ולא קובעת הסדרי תחבורה ראויים לאותו שטח. לכן, לא ניתן יהיה להתנגד למה שייבנה במגרש החום שכן לא ניתן להתנגד לכך בשלב ההיתר.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>M3 – מאושר, ציר הנופש – מאושר כולל גישה לעתידים. להרחבה בנושא מערכות התחבורה המתוכננות באזור ראו מענה להתנגדות 1 סעיף 2.5.</p>	<p>3. <u>הבה"ת</u> שנערכה לתכנית לקחה בחשבון תכניות שלעניות דעתי, הן לא מאושרות כמו המטרו קו M3, ציר רצועת הנופש והגישה לעתידים. לכן, לא יתכן שנלקחו בחשבון בבחינת השלכות התחברתיות של הפרויקט.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הירידה ברמת השירות המדוברת היא בתנועה ממערב למזרח. רמת השירות במקטע נקבעת ע"י הבקרה שבקצהו. במקטע ברמת שירות D אין למעשה עיכוב בקצה הקטע, ובמקטע ברמת שירות F יש צומת מרוזמר בקצה, ומכאן השוני ברמות השירות.</p>	<p>4. <u>בבה"ת</u> בעמוד 10, ניתן לראות קטע מרחוב ראול ולנברג ברמת שירות F שעובר לרמת שירות D, בעוד שבקטע הדרך המדובר אין ולו יציאה אחת מלבד היציאה ימינה לתוך השכונה.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הפיתוח של צפון אזור התעסוקה של</p>	<p>5. <u>הבה"ת</u> לא התייחסה אף לא</p>

	<p>בני ברק אינו מחובר תשתיתית לתל אביב, מעבר לחיבור הקיים בגשר מבצע קדש, הוא מחובר לדרך אם המושבות וכביש 4. העומסים הקיימים לא צפויים להשתנות, יש לזכור כי הפיתוח באזור התעסוקה של בני ברק ילווה גם בפתרונות תחבורה ציבורית כגון הרחבת אם המושבות והוספת נת"צ.</p>	<p>במילה לתכנית בב/650 בני ברק, הממוקמת על צומת מבצע קדש וכוללת לא פחות מ 100 דונם שטחים עיקריים לתעסוקה ולא פחות מ 252 דונם שטחים סה"כ בשני מגדלים בני 30 ו 40 קומות הממוקמים על הצומת.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הקו הירוק מתוכנן כעת להתממש סביב שנת 2029, לא סביר שהפרויקט יאוכלס במלואו לפני כן.</p>	<p>6. הבה"ת לא לוקחת בחשבון עיכובים בהפעלת הקו הירוק.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>כפי שהוכח בעבר, כל תוספת פיתוח מביאה לתוספת תנועה ולא משפרת את רמות השירות לרכב הפרטי. הוכח גם כי תוספת תשתית לרכב פרטי לא משפרת רמות השירות אלא מגדילה את הביקוש ורמות השירות חוזרות להיות נמוכות (תופעת "הביקוש המושרה").</p> <p>מאידך, מכיוון שרמות השירות בשעות העומס הן נמוכות כבר היום, ומכיוון שקיבולת הכבישים היא סופית, אזי התוספת לא משנה משמעותית את המצב הקיים.</p> <p>התכנית לא מתיימרת לשפר את השירות לרכב הפרטי (גם לא תכניות הרקע המאושרות), אך מה שצפוי להשתפר הוא רמות השירות לאלטרנטיבות לנסיעה ברכב הפרטי, ובראשן מערכות המתע"ן – רק"ל ומטרו, וכן שירות באוטובוסים, ותשתיות להולכי רגל ורכיבה.</p> <p>באופן מקומי, התכנית פותחת מעברים ומגוונת שימושים בשכונה, דבר ששלעצמו מפחית את הצורך בתנועה ממונעת.</p>	<p>7. לפי הבה"ת סעיף 5.1 בעמ' 9, ללא הפרויקט רמת השירות היא A עד C בעוד שלפי הבה"ת (בסעיף 6.7 בעמ' 16) רמת השירות בצומת ולנברג- פנחס רוזן בשעות השיא היא D. כלומר הפרויקט מעביר אותנו לרמת שירות נוספת מ C ל D דבר שיהווה מפגע תחבורתי לצומת. בבחינת התכנית ע"י הועדה המקומית לא נלקח כראוי בחשבון נושא הוספת רמת השירות שהיא נושא חשוב. יתרה מכך, הבה"ת הניחה שתכנית ציר הנופש, המטרו, קו M3, הגישה לעתידים וציר רצועת הנופש הן תכניות מאושרות (והן לא תכניות מאושרות) אשר צפויות להוריד את עומס התנועה באזור, אך אף אחד לא מבטיח שיאושרו. אפילו כאשר היא הניחה שהן תכניות מאושרות, עדיין יש מעבר לרמת שירות D. כלומר, ייתכן והמצב אף גרוע יותר ויש החמרה נוספת לרמות שרות E או F בצומת- דבר שלא נבחן כראוי.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>להרחבה בנושא החציה לפארק הירקון, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיפים 2.5, 2.7. התכנית משפרת את הקישוריות בין שיכון דן לפארק הירקון על ידי כך שמאפשרת מעבר להולכי רגל דרך הפרויקט, בשטחי זיקות ההנאה, אל רחוב ראוול ולנברג וממנו אל הפארק. לעומת זאת במצב הקיים, תושבי השכונה נאלצים ללכת סביב מוסד דן היות ומדובר במרחב סגור שלא ניתן לעבור דרכו.</p>	<p>8. התכנית לא מציינת את פארק הירקון. זאת ההזדמנות לחבר את שכונות שיכון דן, רמת החייל, רביבים וישגב לפארק- דבר שהתושבים דורשים שנים וכיום נדרשים לעבור צומת סואן ומסוכן.</p>

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>נושא ספיקת תחנות הרק"ל, אינו בתחום תכנית זו. בסביבת תחנת הרק"ל מתוכננים מעברי חציה רבי קיבולת בכל הצמתים בסביבת התחנה, וכן שבילי הליכה (ואופניים) למגיעים מהכיוונים השונים בפארק הירקון. התחנה וסביבתה מתוכננים להכיל את הקיבולת הצפויה. לנושא החציה לפארק הירקון, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.5.</p>	<p>9. לא הוצע מעבר ראוי להולכי רגל לתחנת הקו הירוק ברח' ולנברג. לפי נת"ע הקו הירוק מתוכנן לשאת עומס של 2800 נוסעים בממוצע לתחנה ליום ואפשר להעריך שהתחנה לא תעמוד בכל הספיקה המגיעה אליה ממתחמי התעסוקה בבני ברק, קניון איילון וכי' שלא לדבר על שינויים שהעירייה מתכננת בתא/5500.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תא/5500 היא תכנית שאינה מאושרת, ונמצאת בהליך של אישורים מול הועדה המחוזית במסגרת דיון להפקדה.</p>	<p>10. העירייה והיזום מקדמות בתא/5500 בניין של 40 קומות בתכנית המבוקשת ברח"ק 20 באזור המוגדר בתא שטח A102 (בתשריטת התכנית).</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה להתנגדויות מס' 5,6 סעיף 8.3.</p>	<p>11. לא נבחנו חלופות כדוגמת מנהור וחיבור לשיקוע הקיים ברח' ולנברג, שכן מדובר בצומת המחבר את ת"א, בני ברק, רמת גן ומתחמי תעסוקה רבים בערים אלו.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 1.2.</p>	<p>12. מספר הקומות: במפגש שיתוף ציבור הוצגה התכנית עם מקסימום של 15 קומות, ואילו מספר הקומות גדל ל 19 מעל קומת מסחר וזאת ללא שיתוף ציבור וללא עדכון התושבים. לא ניתן הסבר מנומק מדוע תא/5000 הקובעת לקרקע זכויות של עד 15 קומות, מופרת בבוטות ל 19 קומות. המילה "עד" בתכנית המתאר, נותן שיקול לוועדה המקומית לקבוע מס' קומות לפרויקט ומציין גבול עליון אותו ניתן לאשר.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 3.6.</p>	<p>13. ניגוד עניינים: לעירייה ולוועדה המקומית כגוף הנגזר ממנה, יש זכויות על שטחים נרחבים מהפרויקט ובגינם היא ניידה זכויות ומצויה בניגוד עניינים באישורו.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית תואמת את מסמך המדיניות להתחדשות רחוב פנחס רוזן-משה סנה (תא/9051), המציע</p>	<p>14. מדיניות פנחס רוזן והשפעות סביבתיות: התכנית צריכה להיבחן גם ביחס למדיניות רח'</p>

	<p>"עיבוי נפח הבינוי ועידוד עירוב שימושים בחזית רחוב פנחס רוזן ומשה סנה (כולל תכנון חדש במוסך "דן" לבניה רוויה גבוהה יותר), תוך איחוד חלקות ופתרונות נגישות תנועתיים פנים שכונתיים".</p> <p>להרחבה על גובה הבינוי ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.1.</p> <p>הטענות בדבר השפעות סביבתיות נטענו בעלמא. נעשה סקר גדול ומקיף לכל נושא ההיבטים הסביבתיים על ידי יועץ איכ"ס, אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית. כפי שצוין במענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.1, השטח הפתוח נותן מענה להיבטים סביבתיים.</p>	<p>פנחס רוזן שאושרה לבניינים עד 9 קומות שכן ביחד עם תכנית זו תיווצר מעין חומה בצורה מדרום וממערב על שכונת נווה דן. כמו כן, לא נלקחו בחשבון השפעות סביבתיות (מסדרונות רוח, רעש וכ') ואדריכליות על השכונה שהיא ברובה בתים עד 2 קומות ומוגדרת בבנייה נמוכה.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 2.3.</p>	<p>15. <u>חזית מסחרית</u>: התכנית מתייחסת לאתר שהוגדר בתא/5000 כ- "מתחם 209 א'- מוסך דן". זאת בעוד שבהנחיות למתחם דן בתא/5000 רשום כי "בקומת הקרקע ברח' פנחס רוזן תיבחן חזית מסחרית", ואילו בתכניות המופקדות סומנה חזית מסחרית גם לאורך רחוב ראול ולנברג.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית כפופה לתכנית המתאר תא/5000 וזכויות הבניה נגזרו בהתאם לאזור מגורים בבנייה עירונית ברח"ק 4. זכויות הבניה נגזרו משטחי המגרשים הסחירים, שנקבעו בתכנית החדשה. להרחבה, ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 3.5.</p>	<p>16. <u>זכויות בניה</u>: שטח התכנית ממנו נקבעו זכויות ורח"ק הוא 37 דונם בעוד שהשטח בפועל ממנו ניתן לגזור זכויות לפי תא/5000 הוא כ 20 דונם. ניתן לראות הבדל בין הסימון של תכנית המתאר לגבולות התכנית בפועל. על כן, התכנית היא לא בסמכות ועדה מקומית במתכונתה הנוכחית, שכן לא ניתן להגיש את התכנית כמקשה אחת של 37 דונם מבלי נימוק ראוי כיצד נגזרו הזכויות על כל שטח.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.7.</p>	<p>17. <u>עומס תנועה</u>: השכונה המוצעת בתכנית, ממוקמת מעל אחד הצמתים העמוסים בת"א (מבצע קדש, ראול ולנברג, פנחס רוזן) המהווה צוואר בקבוק. כבר היום אזור התעשייה ברמת החייל הוא כישלון, ורק בגלל התחבורה. כל זאת בשל פקקים של למעלה משעה וחצי על מנת לצאת מרמת החייל.</p>

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לנושא צמצום מס' יח"ד, ראו מענה להתנגדויות מס' 2,3,4 סעיף 5. לנושא עוצמות הבינוי ראו מענה להתנגדויות מס' 1 סעיף 2.1.</p>	<p>18. צמצום היקפי בניה: הבעיות העולות מהתכנית היו צריכות לבוא לידי ביטוי בצמצום היקף הבניה, מס' יחידות הדיור וגובה הבינוי.</p>
<p>הערות טכניות של לשכת התכנון תל- אביב, ועדה מחוזית לפי סעיף 109 ב'</p>		
המלצה	מענה	תמצית ההערה
<p>התכנית תואמת את הנחיות התכנון בסביבת תחנות מטרו</p>	<p>בהתאם לסעיף 4 להנחיות מינהל התכנון מיום 23.12.2022 - תכנית הכוללת לפחות 100 יח"ד, תכול דיור מכיל (דירות קטנות וכן דיור מיוחד כדוגמת מעונות סטודנטים וכדומה), דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התו"ב ולפי סעיף 188 לחוק ותמהיל דירות מגוון. בתכניות ביישובים מדגם 1 (לפי תמ"א 35 תיקון 4) יקבע היקף של לפחות 20% דיור מכיל מכלל יח"ד בתכנית (לפי תמ"א 35 שינוי 4, תל אביב היא ישוב מדגם 1). התכנית עומדת בהנחיות מינהל התכנון שכן היא מכילה דיור מכיל ואף מעבר לקבוע בהנחיות מינהל התכנון (היינו מעבר ל-20% דירות קטנות). כך התכנית קובעת כ-25% יח"ד יהיו בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר (פלדלת) – (כאשר בהתאם לתמ"א 35 שינוי 4, דיור מכליל כולל בין היתר דירות קטנות בשטח של עד 30 מ"ר לרבות ממ"ד ולא כולל שטח מרפסת). כמו כן, התכנית כוללת תמהיל יח"ד מגוון (כ-30% דירות קטנות בינוניות בשטח ממוצע של כ-75 מ"ר; כ-30% דירות בינוניות גדולות בשטח ממוצע של כ-95 מ"ר; כ-15% דירות גדולות בשטח ממוצע של כ-110 מ"ר). בנוסף התכנית כוללת דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה – לפחות 15% מסך יח"ד בתכנית יוקצו להשכרה ארוכת טווח (25 שנה).</p>	<p>1. בהתאם לאמור במסמך הנחיות תכנון בסביבת תחנות מטרו לפי סעיף 109 לחוק תכנון ובנייה של מנכ"ל מנהל התכנון מיום 23.12.2021 (סעיף 4). יש להקצות את תמהיל יחידות הדיור בהתאם למסמך מדיניות מאושר לפיתוח סביב צירי מתע"ן.</p> <p>התכנית הנ"ל מצויה בסמיכות לקו רק"ל ירוק בביצוע ובקרה לתחנת רכבת כבדה- בני ברק. לאור כל זאת מומלץ לקבוע תקן חניה ודיור מכליל, בהתאם למסמך המדיניות לפיתוח בסביבת מתען- מחוז תל-אביב.</p>
<p>2.2 יש לתקן את סעיף 4.2.2 א' ולמחוק את המילה "זכויות" מהמשפט. 2.3 יש להעתיק את רשימת השימושים</p>	<p>2.1 המצב המאושר אינו כולל זכויות בניה מאושרות למגורים/מסחר.</p>	<p>2. הערות טכניות 2.1 יש לעדכן את לשכת התכנון בנתונים הכמותיים העיקריים המאושרים.</p>

<p>המותרת בתכנית צ' אל סעיף 4.2.1.</p> <p>2.4 יש להוסיף להוראות התכנית כי תקן החניה עבור השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לתקן התקף.</p> <p>2.5 יש למחוק מההוראה בסעיף 4.1.2 (ג) את המשפט "והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים".</p> <p>2.7 יש למחוק את הערה ז' בטבלה 5.</p>	<p>2.2 הסעיף יתוקן כך שיובהר שזכויות הבניה הינן בהתאם לטבלה 5.</p> <p>2.3 יתוקן</p> <p>2.4 יתוקן.</p> <p>2.5 יתוקן.</p> <p>2.6 הערה אינה רלוונטית. במסגרת הדיון להתנגדויות מוצע להפוך את השטחים ביעוד מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לשטחים פתוחים בלבד.</p> <p>2.7 יתוקן.</p> <p>2.8 תכנית צ' מפנה לתכנית ע'1 לעניין מספר קומות, גובה קומות וקווי בנייה, אך מאפשר להגדיל במקרים מסוימים את זכויות הבניה ולכן ההפניה לתכנית צ' נכונה.</p> <p>2.9 במסגרת ההתנגדות מומלץ לשנות את יעוד תא שטח 685 מייעוד מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לשטחים פתוחים בלבד.</p>	<p>2.2 בתא שטח 401 מוצעות זכויות בנייה בהיקף של 400% בהתאם לתכנית 0271700-507, אולם תכנית זו מאפשרת את הזכויות האמורות למגרשים המוקפים ביעודים ציבוריים. יחד עם זאת, ככל וזכויות הבניה ניתנות מכוח תכנית המתאר, יש לתקן את האמור בסעיף 4.2.</p> <p>2.3 בסעיף 4.2.1 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור יש לציין את השימושים המותרים.</p> <p>2.4 התכנית קובעת כי תקן החניה למבנים ומוסדות יהיה כקבוע בתכנית צ', אולם תכנית צ' קובעת כי יחול תקן החניה המאושר והקיים. אין סיבה להפנות וניתן לקבוע כי התקן לשימושי ציבור יהיה לפי התקן התקף.</p> <p>2.5 סעיף 4.1.2 (ג) תקנות התכנון והבניה מגדירות את המקרים בהם מתקנים פוטו וולטאים אינם מוגדרים כשטח מקורה, לכן אין צורך לכלול הוראה זו בהוראות.</p> <p>2.6 זכויות הבניה ביעוד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור הינם מעבר לזכויות הבניה האפשריות בהתאם לתכנית הקבועה בסעיף 4.5.2 (א) (2).</p> <p>2.7 הערה ז' לטבלת זכויות הבניה מאפשרת ניוד שטחי בניה בין תאי שטח ביעוד מגורים ד', אולם ניוד שכזה עשוי להביא לחריגה מהרח"ק באחד מתאי השטח.</p> <p>2.8 סעיף 7 ו-8 לטבלת הזכויות בדבר זכויות הבניה בתת הקרקע מפנה לתכנית צ'- תוכנית 507-0271700 אינה מציינת את היקף הזכויות בתת הקרקע.</p> <p>2.9 בתא שטח 685 קיימים עצים רבים לשימור בכל תא שטח, לכן לא ברור כיצד ניתן לבנות בתא שטח זה.</p>
--	---	---

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים :

1. יש להוסיף הוראה בסעיף 6.2 בהוראות התכנית, כי כניסה לרכב תפעולי תתאפשר מרמפה הממוקמת ברח' משמר הירדן בלבד.
2. יש לשנות את ייעוד הקרקע בתאי השטח 684,685 משב"צ/ שצ"פ ל- שצ"פ ולשנות בהתאם לכך את הוראות התכנית, התשריטים והנספחים.
3. תקן החניה לדירות להשכרה (דירות הדב"י) יקבע תקן 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור בדומה לשאר הדירות. יש לעדכן את הוראות התכנית בהתאם.
4. יש לקבוע מרחק מינימלי בין הבניינים הפונים לרח' נחלאות ולרח' משמר הירדן ולעדכן את מסמכי התכנית על פי הפירוט הבא :

הבניינים הפונים לכיוון רחוב נחלאות:

- בצד המערבי בין הבניין בן 19 קומות למרקמי מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר.
- בין מרקמי למרקמי מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר.

הבניינים הפונים לרחוב משמר הירדן:

- בין הבניינים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר.
 - בין המסדים שמתחת למבנים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר .
- המרחקים הסופיים ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.
5. יש להגדיל את תחום זיקת ההנאה בין המגרש הציבורי (תא שטח 401) למגרש המגורים בבנייה מרקמית מ- 4 מ' ל- 8 מ', כך שיתאפשר מעבר מזמין ומרווח לגינה השכונתית שבזיקת הנאה לציבור. יש לעדכן את הוראות התכנית, התשריטים והנספחים בהתאם.
 6. דיור בר השגה- יש לתקן את הוראות התכנית כך ששיעור ההנחה יהיה בהתאם למדיניות הדיור לתל אביב – יפו ובהתאם לממיר (הוראות גנריות).

בהתאם, יש לתקן את הסעיפים הבאים בהוראות התכנית :

- דברי הסבר לתכנית: יש לציין כי בתכנית נכלל דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- **1.9 הגדרות בתכנית**- יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- **מגורים ד'-** יש לתקן את הניסוח בסעיף 4.1.2 א'5: יוקצו לפחות 15% מסך יחידות הדיור (למעט בתא שטח B102) עבור דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית, להשכרה במחיר מופחת למשך 25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
- שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, אך ללא דירות גדולות. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית. מיקום הדיור בהישג יד יקבע בתכנית העצוב אדריכלי והפיתוח. לפחות 15% מיחידות הדיור בכל שלב בהקמת הפרויקט יהיו יחידות דיור בהישג יד.
- 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. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.

- יש להוסיף לסעיף 6.14 עיצוב אדריכלי, את ההוראות הבאות לדיור בהישג יד :
 - תכנית העיצוב תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מה"ע או מי מטעמו.
 - תמהיל גדלי יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 100-120 מ"ר לפי העניין : שטח עיקרי וממ"ד).
 - יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרדים סביבתיים.
- 6.15 תנאים בהליך הרישוי- יש להוסיף סעיף : " התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע"ב – 2011, לפיה יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה."
 - 6.16 תנאים למתן תעודת גמר- יש להוסיף סעיף מס' 5 : " רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע"ב – 2011, לפיה יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה."
 - 7. יש לתקן את לוח ההקצאות כך שתתוקן הערה בטבלת האיזון : "החלק המיוחס לעיריית תל-אביב משקף זכויות בניה ל- 20 יחידות דיור בשטח עיקרי ממוצע של 80 מ"ר/יח"ד (ללא יח"ד דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 4.1.2 בתקנון התכנית)"
 - 8. הערות טכניות לתיקון בהוראות התכנית :
 - יש לתקן את סעיף 4.2.2 א' ולמחוק את המילה "זכויות" מהמשפט.
 - יש להעתיק את רשימת השימושים המותרת בתכנית צ' אל סעיף 4.2.1.
 - יש להוסיף להוראות התכנית כי תקן החניה עבור השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לתקן התקף.
 - יש למחוק מההוראה בסעיף 4.1.2 (ג)-(3) את המשפט "והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים".
 - יש למחוק את הערה ז' בטבלה 5.

בישיבתה מספר 0024-24' מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בהתאם לנימוקים המפורטים בחוות דעת מהנדס העיר, לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולתקן את מסמכי התכנית כמפורט להלן, לדחות את שאר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים :

- 9. יש להוסיף הוראה בסעיף 6.2 בהוראות התכנית, כי כניסה לרכב תפעולי תתאפשר מרמפה הממוקמת ברח' משמר הירדן בלבד.
- 10. יש לשנות את ייעוד הקרקע בתאי השטח 684,685 משב"צ/ שצ"פ ל- שצ"פ ולשנות בהתאם לכך את הוראות התכנית, התשריטים והנספחים.
- 11. תקן החניה לדירות להשכרה (דירות הדב"י) - יקבע תקן 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור בדומה לשאר הדירות. יש לעדכן את הוראות התכנית בהתאם.
- 12. יש לקבוע מרחק מינימלי בין הבניינים הפונים לרח' נחלאות ולרח' משמר הירדן ולעדכן את מסמכי התכנית על פי הפירוט הבא :

הבניינים הפונים לכיוון רחוב נחלאות :

- בצד המערבי בין בניין בן 19 קומות לבניו המרקמי מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר.
- בין בניו מרקמי לבניו מרקמי מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר.

הבניינים הפונים לרחוב משמר הירדן :

- בין בניינים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 8 מטר.
- בין קומות המסד שמתחת למבנים בני 15 קומות מוצע קו בניין מינימלי 6 מטר.

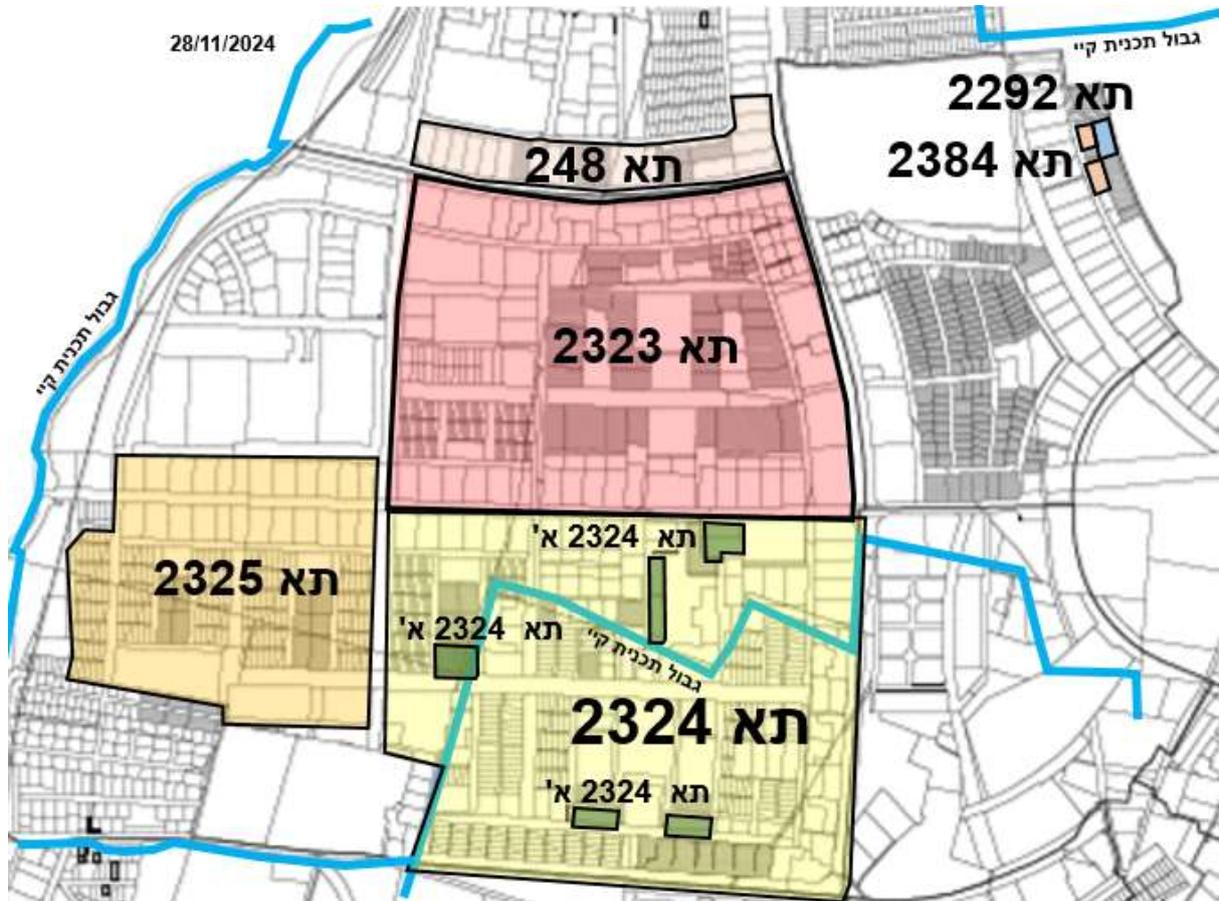
- המרחקים הסופיים ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.
13. יש להגדיל את תחום זיקת ההנאה בין המגרש הציבורי (תא שטח 401) למגרש המגורים בבנייה מרקמית מ-4 מ' ל-8 מ', כך שיתאפשר מעבר מזמין ומרווח לגינה השכונתית שבזיקת הנאה לציבור. יש לעדכן את הוראות התכנית, התשריטים והנספחים בהתאם.
14. דיור בר השגה- יש לתקן את הוראות התכנית כך ששיעור ההנחה יהיה בהתאם למדיניות הדיור לתל אביב – יפו ובהתאם לממיר (הוראות גנריות).
- בהתאם, יש לתקן את הסעיפים הבאים בהוראות התכנית:
- דברי ההסבר לתכנית: יש להוסיף כי בתכנית נכלל דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
 - 1.9 הגדרות בתכנית- הוספת 'יחידות דיור בהישג יד' - במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה'.
 - מגורים ד'- יש לתקן את הניסוח בסעיף 4.1.2 א'5: יוקצו לפחות 15% מסך יחידות הדיור (למעט בתא שטח B102) עבור דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית, להשכרה במחיר מופחת למשך 25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
 - שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
 - תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, אך ללא דירות גדולות. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
 - יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית. מיקום הדיור בהישג יד יקבע בתכנית העיצוב אדריכלי והפיתוח. לפחות 15% מיחידות הדיור בכל שלב בהקמת הפרויקט יהיו יחידות דיור בהישג יד.
 - 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. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.
 - יש להוסיף לסעיף 6.14 עיצוב אדריכלי, את ההוראות הבאות לדיור בהישג יד:
 - תכנית העיצוב תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מה"ע או מי מטעמו.
 - תמהיל גדלי יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 100-120 מ"ר לפי העניין: שטח עיקרי וממ"ד).
 - יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרדים סביבתיים.
 - 6.15 תנאים בהליך הרישוי- יש להוסיף סעיף: " התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע"ב – 2011, לפיה יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה."
 - 6.16 תנאים למתן תעודת גמר- יש להוסיף סעיף מס' 5: " רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) תשע"ב – 2011, לפיה יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בבעלות אחודה ותנוהלנה על פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה."
 - יש לתקן את לוח ההקצאות כך שתתוקן הערה בטבלת האיזון: "החלק המיוחס לעיריית תל-אביב משקף זכויות בניה ל- 20 יחידות דיור בשטח עיקרי ממוצע של 80 מ"ר/יח"ד (ללא יח"ד דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 4.1.2 בתקנון התכנית)"
 - 16. הערות טכניות לתיקון בהוראות התכנית:
 - יש לתקן את סעיף 4.2.2 א' ולמחוק את המילה "זכויות" מהמשפט.
 - יש להעתיק את רשימת השימושים המותרת בתכנית צ' אל סעיף 4.2.1.

- יש להוסיף להוראות התכנית כי תקן החניה עבור השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לתקן התקף.
- יש למחוק מההוראה בסעיף 4.1.2 (ג)3- את המשפט "והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים".
- יש למחוק את הערה ז' בטבלה 5.

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

התוכן	מס' החלטה
עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי	11/12/2024
דיון בשטחי שירות	2 - - '24-0024

מיקום: בתחום שטחי התכניות המפורטת המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, תא 2324 א', תא 2325, תא 2384 ותא 2393.



כתובת: בתחום שטחי התכניות המפורטת המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, תא 2324 א', תא 2325, תא 2384 ותא 2393.

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

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המפורטים בתכנית קיי "K" (להלן: "התכנית הראשית"), בתחום התכניות המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, תא 2324 א', תא 2325, תא 2384 ותא 2393 בטיפוסי הבניה המפורטים בהמשך מטה.

פרטים: מטרת הדיון הינה אישור תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המותרים בתכנית הראשית, על מנת לאפשר שטחי שירות עבור שימושים משותפים הנדרשים לתפקוד הבניין במסגרת היתרים להריסה של בניינים קיימים והקמתם מחדש, בהתאם לדרישות הבטיחות והסטנדרטים העדכניים, התקינה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992) להלן "התקנות".

תוספת שטחי השירות מעבר לשטחים העיקריים מכוח תכנית קיי "K" ובתחום הקווים הכחולים של התכניות הבאות ולגבי טיפוסי הבניינים המפורטים בסוגריים לאחריון: תא 248 (אין פירוט לפי טיפוסים), תא 2292 (אין פירוט לפי טיפוסים), תא 2323 (לגבי טיפוס ג' 64/ג', טיפוס ג' 69/ג'), תא 2324 (לגבי טיפוס ד' 85), תא 2324 א' (לגבי טיפוסים ג' 89-92), תא 2325 (לגבי טיפוס ג' 75/ג'), תא 2384 (לגבי טיפוס ג' 70/ג') ותא 2393 (לגבי טיפוס ד' 67/ג') בלבד.

התוכן	מס' החלטה
- עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי דיון בשטחי שירות	11/12/2024 2 - - 0024-24

השטחים המפורטים בתכנית קיי "K" הם שטחים עיקריים מותרים לבנייה ואינם כוללים שטחי שירות. במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994 נוספו לתכנית שטחי שירות כמפורט בטבלה מטה, בעמודה הימנית.

יצוין כי הועדה אישרה בנוסף תוספת שטחי שירות לתוספת מחסן בתוך הדירה או מבנה עזר בחצר, בתחום תא/2323 ובתחום תא 2324, 779 ב' – 3, מיום 14/03/2001.

על מנת לאפשר תפקוד בסטנדרטים עדכניים, מבוקש כעת לעדכן ולהוסיף לשטחי השירות כפי שנוספו במסגרת החלטת הועדה משנת 1994, שטחי שירות נוספים כמפורט בעמודה השמאלית בטבלה מטה, כולם במפלס הכניסה הקובעת ומעליו.

כעולה מטבלת שטחי הבניה של תכנית קיי "K", טבלה התכנית התירה הקמה של קומת עמודים ולא חייבה את הקמת קומת העמודים. לכן, מאחר והבניינים החדשים המוקמים היום לא כוללים קומת עמודים, נדרש לקבוע שטחי שירות גם עבור קומת הכניסה.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
ללא שינוי.

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

שינוי מוצע			במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994			
עד 45% משטח הקומה			עד 35% משטח הקומה			בקומת קרקע שהיא במופע של קומת עמודים מפולשת :
עד 45% משטח הקומה			אין התייחסות			בקומת כניסה (קומת קרקע שאינה במופע של קומת עמודים מפולשת):
סוג הבניין			סוג הבניין			שטח גרעין ומבואות
ארבע דירות בקומה טיפוסית	עד שלוש דירות בקומה טיפוסית	בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית	ארבע דירות בקומה טיפוסית	עד שלוש דירות בקומה טיפוסית	בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית	(שטח המבואות הוא השטח של המעברים מחדרי המדרגות והמעלית לדלת הכניסה לדירות)
עד 60 מ"ר	עד 60 מ"ר	בניינים עם מעלית	עד 20 מ"ר	עד 15 מ"ר	בניינים שאינם גבוהים עם מעלית	
עד 60 מ"ר	עד 60 מ"ר	בניינים גבוהים עם מעלית	עד 27 מ"ר	עד 20 מ"ר	בניינים גבוהים עם מעלית	
עד 90 מ"ר	עד 90 מ"ר	בניינים גבוהים עם מעלית	עד 50 מ"ר	עד 45 מ"ר	בניינים גבוהים עם מעלית	
כאשר יש 5 יחיד לקומה ומעלה, תוקנה תוספת של 4 מ"ר עבור כל יחיד נוספת. בנוסף, יוקנו 5 מ"ר נוספים עבור כל מעלית נוספת.						
ללא שינוי			לפי הדרוש			מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות
כמוגדר בתקנות			כמוגדר בתקנות			בליטות
ללא שינוי			לפי תא 1680 על תיקוניה			מתקנים על הגג
בהתאם לתקנות			בהתאם לתקנות			גזוזטראות לא מקורות

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

חוו"ד מחלקת התכנון :

לתקן את פרוטוקול שטחי השירות של תכנית קיי "K" כמפורט בטבלה לעיל.

בישיבתה מספר 0024-24 ב' מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את פרוטוקול שטחי השירות של תכנית קיי "K" שאושר ביום 26.6.1994 בהתאם לשינויים המוצעים המפורטים בטבלה.

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

שינוי מוצע	במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994
-------------------	--

התוכן	מס' החלטה
- עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי דיון בשטחי שירות	11/12/2024 2 - - '24-0024

עד 45% משטח הקומה			עד 35% משטח הקומה			בקומת קרקע שהיא במופע של קומת עמודים מפולשת :
עד 45% משטח הקומה			אין התייחסות			בקומת כניסה (קומת קרקע שאינה במופע של קומת עמודים מפולשת) :
ארבע דירות בקומה טיפוסית	עד שלוש דירות בקומה טיפוסית	סוג הבניין	ארבע דירות בקומה טיפוסית	עד שלוש דירות בקומה טיפוסית	סוג הבניין	שטח גרעין ומבואות (שטח המבואות הוא השטח של המעברים מחדרי המדרגות והמעלית לדלת הכניסה לדירות)
עד 60 מ"ר	עד 60 מ"ר	בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית	עד 20 מ"ר	עד 15 מ"ר	בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית	
עד 60 מ"ר	עד 60 מ"ר	בניינים שאינם גבוהים עם מעלית	עד 27 מ"ר	עד 20 מ"ר	בניינים שאינם גבוהים עם מעלית	
עד 90 מ"ר	עד 90 מ"ר	בניינים גבוהים עם מעלית	עד 50 מ"ר	עד 45 מ"ר	בניינים גבוהים עם מעלית	
כאשר יש 5 יח"ד לקומה ומעלה, תוקנה תוספת של 4 מ"ר עבור כל יח"ד נוספת. בנוסף, יוקנו 5 מ"ר נוספים עבור כל מעלית נוספת. ללא שינוי						לפי הדרוש
כמוגדר בתקנות			כמוגדר בתקנות			מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות
ללא שינוי			לפי תא 1680 על תיקוניה			בליטות
בהתאם לתקנות			בהתאם לתקנות			מתקנים על הגג
						גוזזטאות לא מקורות

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

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