

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

**פרוטוקול מספר 0006-19
כ"ז אדר ב תשע"ט 03/04/2019 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה:	אופירה יוחנן וולק גל שרעבי דמאיו שפירא ליאור רייפ מוטי ברנד פרנק ציפי אריאלי חן לדיאנסקי ראובן עו"ד להבי מיטל הראל אסף	סגנית ראש העירייה חבר מועצה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי חבר מועצה סגנית ראש העירייה חברת מועצה סגן ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה
נכחו ה"ה:	הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון רות אריאל לריסה קופמן, אדר' איל רונן אורית בן אסא אלה דוידוף	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מנהלת לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	הרב לוברט נפתלי	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד מתן נחום	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר נציג החברה להגנת הטבע

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



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

**פרוטוקול מספר 19-0006
כ"ז אדר ב תשע"ט 03/04/2019 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 19-0005 מיום 20/03/2019		
הפקעת חלק מחלקה 2 בגוש 6989 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
הפקעת דרכים - ציר שלבים שלב ב דיון בהפקעה - דיון רגיל	3	2.
הפקעת חלק מחלקה 219 בגוש 6110, ארלוזורוב 190 דיון בהפקעה - דיון רגיל	6	3.
לה גווארדיה 24-28 דיון בהתנגדויות	8	4.
גשר הולכי רגל ורוכבי אופנים מעל שדרות רוקח דיון בהתנגדויות	39	5.
ארבר צפון- מזרח דיון בהפקעה	46	6.
שיכון פועלי הנמל דרום דיון בהפקעה	57	7.
העברת זכויות מבן ציון 25 למנחם בגין 158 דיון בהפקעה	71	8.
העברת זכויות מרוטשילד 29 לרוטשילד 1 דיון נוסף - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	78	9.
אשכול גנים ומעונות יום מתחם צפוני - נופי ים דיון בעיצוב ארכיטקטוני	89	10.
תוספת אגף ואולם לבית הספר חשמונאים דיון בעיצוב ארכיטקטוני	95	11.
אשכול גנים ומעון יום בובליק דיון בעיצוב ארכיטקטוני	99	12.

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/4539 - הרכבת 72
תא/מק/4559 - קהילת ורשה 41

בכבוד רב,

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



התוכן	מס' החלטה
- הפקעת חלק מחלקה 2 בגוש 6989 דיון בהפקעה - דיון רגיל	03/04/2019 1 - 19-0006

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – רישום שטח ל"שירותים עירוניים" על שם העירייה.

מיקום: מרכז לוגיסטי עירוני, סמוך לצומת חולון.



גושים וחלקות בתכנית:

מזב השטח בפועל	הפקעה יעוד	שטח הפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
מרכז לוגיסטי עירוני	שירותים עירוניים	4,080	13,229	מדינת ישראל	2	6989

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד ל"שירותים עירוניים" עפ"י: "תב"ע 22205 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3921 (עמ' 17) מיום 12/09/1991 ד' בתשרי התשנ"ב".

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 2 בגוש 6989 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 03/04/2019-0006 ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלי לוי: ההפקעה היא הסדרת מצב קיים הפקעה רישומית מכיוון שחלקה 2 כלולה בתוך שטח של המרלוג העירוני בצומת חולון. ההפקעה היא בשל סידור המתחם הלוגיסטי.

הועדה מחליטה:

להפקיע חלק מחלקה 2 בגוש 6989 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

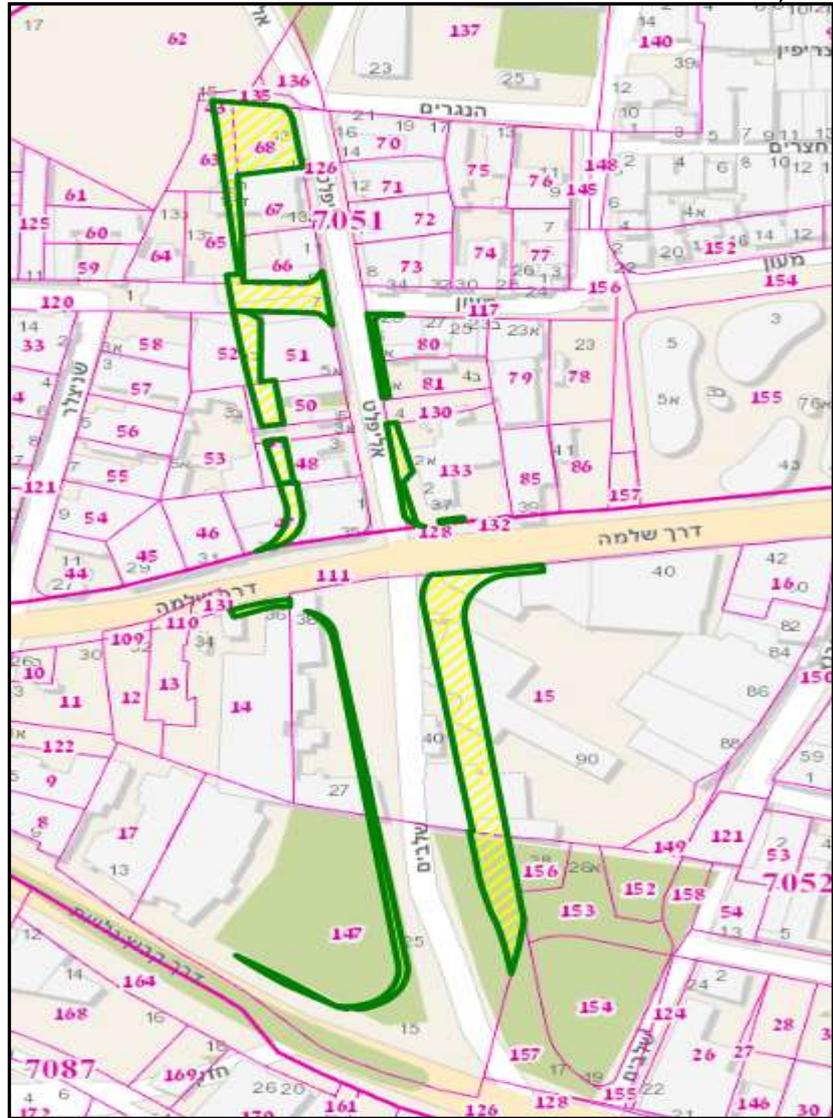
משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי,

<p>התוכן</p> <p>- הפקעת דרכים - ציר שלבים שלב ב' - דיון בהפקעה - דיון רגיל</p>	<p>מס' החלטה</p> <p>03/04/2019</p> <p>2 - 19-0006</p>
--	---

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – השלמת הפקעה הרחבת ציר שלבים שלב ב' - רישום דרכים ע"ש העירייה.

מיקום:



הערה: תשריט הפקעה הוכן עבור חברת נתיבי אילון ע"י "מדבא מדידות והנדסה בע"מ".

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7051	47	רשפ"ת	650	131	דרך	מבנים
7051	48	פרטיים	576	100	דרך	מבנים
7051	50	פרטיים	576	139	דרך	מבנים
7051	52	פרטיים	691	171	דרך	מבנים
7051	63	עת"א (הפקעת חזקה)	620	246	דרך	מבנים
7051	65	עת"א (הפקעת חזקה)	662	133	דרך	מבנים
7051	68	עת"א (הפקעת חזקה)	533	533	דרך	מבנים
7051	80	פרטיים	598	40	דרך	מדרכה
7051	81	לא הוסדרה	520	33	דרך	מגרש חניה
7051	120	עת"א (הפקעת חזקה)	2,136	392	דרך	מבנים
7051	133	פרטיים	1,517	150	דרך	מבנים, חלק משטח תחנת דלק
7052	14	פרטיים	2,540	52	דרך	מבנים
7052	15	פרטיים	15,702	1,492	דרך	מבנים
7052	147	פרטיים	10,430	772	דרך	פנוי

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרכים עפ"י:

1. "תב"ע 397 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1487 מיום 21/11/1968 ל' בחשבן התשכ"ט"
2. "תב"ע 1367 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2142 מיום 11/9/1975 ו' בתשרי התשל"ו"
3. "תב"ע 2496 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4557 מיום 13/08/1997 י' באב התשנ"ז"
4. "תב"ע 2674 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4942 מיום 10/12/2000 יג' בכסלו התשס"א"
5. "תב"ע 2649 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5955 מיום 24/05/2009 א' בסיון התשס"ט"

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ופינוי השטחים התפוסים, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חברת נתיבי איילון הפקידה כתב שיפוי עבור עיריית תל אביב יפו ו/או הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו לפיו נקבע כי ככל וייפסקו פיצויי הפקעה בגין הפקעת הדרך והרחבת ציר שלבים שלב ב' חברת נתיבי איילון תישא בעלות הפיצויים.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 47, 48, 50, 52, 53, 63, 65, 68, 80, 81, 120 ו-133 בגוש 7051 וחלק מחלקות 14, 15 ו-147 בגוש 7052 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ופינוי השטחים התפוסים, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין) אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

בישיבתה מספר 19-0006-ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלי לוי: שלב ב' של ציר שלבים מרח' הנגרים בצפון ועד דרך קיבוץ גלויות מדרום. שטח ההפקעה מיועד לדרך על פי תכניות בניין עיר תקפות השלב הראשון שהוא דרומית לקיבוץ גלויות בוצע ונכנסים לביצוע שלב ב'. חלק מהשטחים שנמצאים בתחום הפרויקט התנועתי הופקעו בעבר. במסגרת ההשלמות של ההפקעות הנדרשות נאלץ לבצע פינויים של עסקים נגריות ומסגריות ונפעל כמקובל כפי שעשינו בשלב א. כל מי שלא יגיע להסכמה בימ"ש יקבע שמאי שיכריע על התמורה המקובלת. הפרויקט מבוצע מתקציבי משרד התחבורה ועיריית תל אביב-יפו ומבוצע על ידי חברת נתיבי איילון. אחד התנאים להפעלת הרכבת הקלה בשד' ירושלים הינו פתיחת ציר שלבים.

אסף הראל: לפני חודשים היה דיון בהפקעות לשלבים ואמרנו שלא יודעים מה החתך ואמרו שתהיה

ישיבה:

אלי לוי: האזור הזה הוא לא במחלוקת, התוכנית מאושרת וכל החתכים ברורים. הנושא תוקצב כבר זהו שטח שאם לא מבצעים אותו הוא תוקע את כל העתיד זו הרכבת ואלו תוכניות מנשיה. מיטל להבי: צריך שיהיה צוות לצד ועדה מקומית שיעסוק בנושא של חתך רחוב. כי קודם נאמר שלא דנים בחתך רחוב במסגרת ההפקעות ובמסגרת תכנון הרחוב שדובר בדפנות. זאת כדי לתת מענה לתפיסות עולם תחבורתיות.

החלטה:

להפקיע חלק מחלקות 47, 48, 50, 52, 63, 65, 68, 80, 81, 120 ו-133 בגוש 7051 וחלק מחלקות 14, 15 ו-147 בגוש 7052 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ופינוי השטחים התפוסים, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו

התוכן	מס' החלטה
- הפקעת חלק מחלקה 219 בגוש 6110, ארלוזורוב 190	03/04/2019
דיון בהפקעה - דיון רגיל	3 - 0006-19

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



שטח ההפקעה

כתובת:
ארלוזורוב 190, תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה	שטח רשום	בעלות	חלקה	גוש
השטח תפוס ומהווה חלק מחצר משותפת של הבניין ברח' ארלוזורוב 190, ההפקעה תאפשר להסיט את שביל האופניים המתוכנן ובכך "להציל" שני עצי פיקוס המצויים בתוואי המקורי של שביל האופניים.	דרך מוצעת	כ- 210 מ"ר (בנוסף לשטח של 203 מ"ר שהופקע ע"י נת"ע לצרכי הרכבת הקלה)	2,074 מ"ר	פרטיים	219	6110

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י: תב"ע 3885 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 7075 מיום 13/07/2015 כ"ו תמוז תשע"ה. מכיוון שאין סעיף המאפשר הפקעה בתב"ע, הנושא יובא לאישור נוסף של הוועדה המחוזית.

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 219 בגוש 6110 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 19-0006 ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

אלי לוי: אנחנו מפקיעים חלק נוסף מחלקה 219 בנוסף לשטחים שנת"ע הפקיעה. ההפקעה הקודמת תביא לכריתת שני עצי פיקוס בשל שביל האופנים המתוכנן, ההפקעה החדשה תאפשר להסיט את שביל האופנים ולשמר את העצים.

הועדה מחליטה:

להפקיע חלק מחלקה 219 בגוש 6110 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

התוכן	מס' החלטה
24-28 - לה גוארדיה 4593/מק/תא/507-044315	03/04/2019
דיון בהתנגדויות	4 - 19-0006

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

מיקום: תל-אביב (מזרח), שכונת יד אליהו, בין רחוב לה גוארדיה, שד' המעפילים ורח' מרגולין.

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת יד אליהו
לה גוארדיה 24,26,28



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7098	מוסדר	חלק	13-15	167, 169
7090	מוסדר	חלק		51-50, 11

שטח התכנית: 10.702 דונם, מתוכם 6.636 דונם ביעוד למגורים.

מתכנן: קו-מתאר בע"מ

יזם: ע.ט. החברה להתחדשות עירונית בע"מ

בעלות: פרטיים (ע"י ב"כ עו"ד יוסי קליין), רשות מקומית (דרכים)

מצב השטח בפועל:

בשטח קיימים 3 מבנים טוריים בני 3-4 קומות כ"א, בכל בנין 3 כניסות, סה"כ 58 יח"ד. המבנים ממוקמים בניצב לרחוב לה גוארדיה ולרחוב מרגולין. במבנה המערבי, הפונה לשד' המעפילים, קיימת חזית מסחרית ובה 10 חנויות. שטח דירה ממוצע ע"פ היתר הוא כ-60 מ"ר.

מדיניות קיימת:

בדצמבר 2016 אושרה תכנית המתאר לתל אביב, תא/5000. התכנית מנחה עריכת תכניות מפורטות לאורך רחוב לה גווארדיה למגורים עם חזית מסחרית, ומאפשרת התחדשות עירונית במרחב לרבות נפחי בניה האפשריים – סה"כ רח"ק שאינו עולה על 5 (רח"ק בסיסי 4 +1 רח"ק עבור התחדשות עירונית), וקובעת גובה מקסימלי של עד 15 קומות. יש לתת מענה והקצאה לצרכי ציבור.

מצב תכנוני קיים:



תכניות תקפות:

תמ"א 38/3, ג1, ע1, 3366, 3194, 2325, 2324, א367, 367, 311, קי.

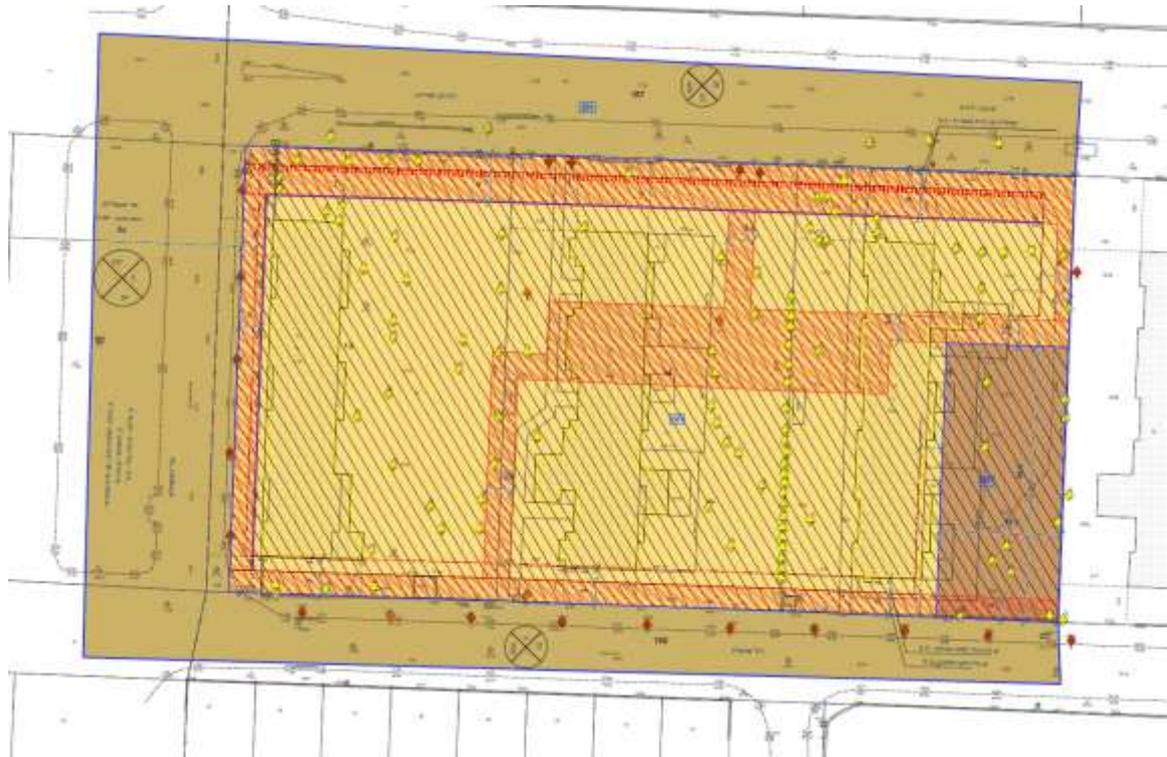
יעוד קיים:

לפי תכנית 2325 – יעוד: מגורים III, חזית מסחרית לשד' המעפילים. תחום התכנית כולל: שלושה מגרשי מגורים, ושלוש דרכים מצפון מדרום וממערב.

שטח התכנון:

10.702 דונם, מתוכם 6.636 דונם ביעוד למגורים.

מצב תכנוני מוצע:



מטרת התכנית היא לקדם התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי ברח' לה גוארדיה 24,26,28, תל אביב - יפו.

התכנית נערכת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, וכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה של מגרשים, ללא הסכמת כל בעלי הזכויות, בחלק מתחום התכנית.

במסגרת ההתחדשות העירונית ייהרסו 58 יח"ד ו-10 יח' מסחריות (חנויות), ויבנו במקומן חניה תת-קרקעית, שטחי מסחר ומגורים, ועד 228 יח"ד.

כדי לאפשר את הגדלת הצפיפות, ניתן מענה לצרכי ציבור והקצה, במסגרת הליך איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שטח קרקע בן כ-600 מ"ר עבור שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. תא שטח זה ימוקם מול המגרש למבני ציבור שמדרום לו ברח' מרגולין.

כמו-כן הוגדרו זיקות הנאה למעבר רגלי, בלב המתחם, לשמירה על מעבר הולכי רגל בין רח' לה גוארדיה לבין רח' מרגולין, וכן כדי לאפשר מעבר למתחם שממזרח לתחום התכנית. בנוסף, הוגדרו זיקות הנאה למעבר רגלי בקולונדה וברחובות שבהיקף התכנית (לה-גוארדיה, המעפילים ומרגולין).

זכויות בניה:

שטחי שירות		שטח עיקרי		סה"כ מ"ר	מעל הקרקע		שימושים	יעוד
מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מעל הקרקע		מ"ר	%		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר		
	לפי תכנית ע1	31%	5,740	18,400	280%	16,900	מגורים	מגורים
					25%	1,500	מסחר	
	לפי תכנית תא/מק/צ'	35%	420	1,200	200%	1,200	מבני ציבור	מבני ציבור

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

השטחים הנקובים, אינם כוללים שטחי מרפסות בשטח כולל של 2,736 מ"ר ושטח הסטיו 600 מ"ר.

ביעוד "מגורים":

סה"כ יח"ד: 228

צפיפות: 37.77 יח"ד/דונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: 86 מ"ר (74 מ"ר עקרי + 12 מ"ר ממ"ד)

גובה: 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת

תכנית הבניה מעל הקרקע ביעוד מגורים: 70%

שטח תמורה ליח"ד קיימת: 25 מ"ר

תמורה לעת"א: 577.5 מ"ר שטחי מסחר + 2 יח"ד בשטח של 85 מ"ר.

תמורה לעזרה וביצרון: יח"ד 1 בשטח של 85 מ"ר

בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור":

לפי תכנית תא/מק/צ'

קווי בניין ביעוד "מגורים":

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

קווי בניין- 0 לכל הכיוונים, בכפוף למגבלות התכנית המקסימלית המותרת.

ב. קווי בניין מעל מפלס הכניסה הקובעת:

1. לרחוב לה גוארדיה - 2.5 מ' (ובנוסף, קולונדה בקומת הקרקע - ברוחב של 4 מ' ברוטו, כולל את רוחב העמוד).

2. לשד' המעפילים - 3 מ' בקומת הקרקע ו-2 מ' מהקומה השנייה (מעל גובה של 6 מ' ממפלס הכניסה הקובעת).

3. לרח' מרגולין - 3 מ'.

4. לחלקה 16 (קו בניין צדי) - 4 מ'.

5. לתא שטח 301 ("מבנים ומוסדות ציבור") - לפי תשריט: קו בניין צידי - 3 מ', קו בניין אחורי - 4 מ'.

ג. קו בנין עילי - בכל בניין הפונה לשד' המעפילים ו/או רח' מרגולין, קו הבניין העילי (בקומה העליונה ביותר) יהיה בנסיגה כמפורט להלן: לשדרות המעפילים- נסיגה של 2 מ' מקו המגרש, לרח' מרגולין- נסיגה של 5 מ' מקו המגרש. קו בניין זה, יהיה לרוב אורכו של הבניין, ובחלקים מסוימים הבניה תתאפשר עפ"י קווי הבניין של הקומות שמתחת. אורך מקטע הנסיגה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

מרווח בין בניינים ביעוד "מגורים"

1. מרווח בין גמלוני הבניינים יהיה 8 מ' ו/או בקיר משותף.

תותר הבלטת מרפסות למרווח בין הגמלוני, כפי שייקבע בתכנית העיצוב.

2. המרווח הפנימי בין המבנים, (המרווח שבין הבניינים שעל שד' לה גוארדיה ורח' מרגולין) - לפחות 16 מ' (מרווח פנימי).

תותר הבלטת מרפסות למרווח הפנימי בין הבניינים, כפי שייקבע בתכנית העיצוב.

תמהיל:

מספר יח"ד ששטחן קטן מ- 53 מ"ר עיקרי: 45 יח' 20% לכל הפחות

מספר יח"ד ששטחן גדול מ- 90 מ"ר עיקרי: 34 יח' 15% לכל היותר

תחבורה, תנועה, תשתיות:

כניסה לחניון תת-קרקעי מרח' מרגולין.

חניות תפעוליות (אשפה ופריקה וטעינה) ימוקמו בקומת המרתף העליונה. החניה למגורים תופרד מהחניות התפעוליות והחניה למסחר.

בקומת המרתף העליונה יתאפשר חיבור עתידי לחניון צמוד במידה ויתממש תכנון במגרשים השכנים.

התייחסות לסביבה:

הבינוי המוצע שומר על שטחים פתוחים בין הבניינים, ומשמר את המעבר להולכי רגל, דרך המתחם, בין רח' לה גוארדיה ולרח' מרגולין. קומת הקרקע הפונה לרחוב לה גוארדיה הופכת לקומה מסחרית וזאת בנוסף למסחר המוצע בשדרות המעפילים, קומת המסחר תלווה בקולונדה בהתאם למדיניות רובע 9. המדרכות הגובלות הורחבו, ותרשם זיקת הנאה בהתאם לטובת הציבור.

קווי בניין ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור":

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

לפי תכנית תא/מק/צ

ב. קווי בניין מעל מפלס הכניסה הקובעת:

1. לרחוב מרגולין - 3 מ'

2. לחלקה 16 (קו בניין צידי שמאלי) - 0 (בניה בקיר משותף) או 2.5 מ'.

3. לתא שטח 101 - מגורים (קו בניין אחורי ברח' למרגולין) - 3 מ'

4. לתא שטח 101 - מגורים (קו בניין צידי ימני ברח' מרגולין) - 2.5 מ'

שטחי ציבור:

- התכנית מקצה חטיבת קרקע בשטח של 0.6 דונם עליה תחול תכנית תא/מק/צ'.
- הוקצה שטח בזיקת הנאה לציבור, בלב המתחם, הכולל שבילים המאפשרים מעבר ושהייה במתחם המגורים, בין רחוב לה גוארדיה לרחוב מרגולין, ונקבעו הוראות לגודל השפ"פ, רוחב השבילים, ובתי גידול לנטיעות.
- חתך הרחוב המוצע בשד' המעפילים עונה לנדרש במסמך המדיניות, ובנוסף, שולבו בו הרחבת המדרכה ע"י יצירת קולונדה בחזית המסחרית עם זיקת הנאה למעבר לציבור, ושביל אופניים בשדרה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע - ייעוד "מבנים מוסדות ציבור" (2)	מצב מוצע - ייעוד "מגורים"	מצב קיים - ייעוד "מגורים" (1)	נתונים	
600 מ"ר	6,036 מ"ר	6,636 מ"ר	שטח מגרש	
270%	400%	61%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1,420	24,140	4,075	מ"ר	זכויות בניה לקומה
			אחוזים	גובה
	9	4	מטר	קומות
17	עד 29 מ' גובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס רצפת הכניסה לדירה העליונה ביותר.			
60%	70%			תכסית
יקבע לפי תקן עפ"י השימוש בעת היתר הבניה	לפי תקן: חניה למסחר - 30 חניה למגורים - 228 חניית אופניים - 233 חניית אופנועים - 64	אין		מקומות חניה

(1) מתייחס לשטח הבנוי בפועל. לא כולל: זכויות בניה שלא מומשו, תמ"א 38 וכו'

(2) על-פי תכנית תא/מק/צ'

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

ב-16.04.18 הוצג התכנון והמתווה המוצע להתייעצות עם הציבור לתת-הוועדה להתייעצות עם הציבור בהשתתפות ראובן לדיאנסקי, דורון ספיר ועודד גבולי. תת-הוועדה נתנה את הסכמתה למתווה שהוצע בהתאם ל"התייעצות ממוקדת עם הציבור" ע"פ הנוהל העירוני וקבעה כי את התהליך יוביל מנהל ההנדסה.

בהתאם להנחיה הנ"ל, נערך מפגש התייעצות עם הציבור ב-13 במאי 2018 שבו הוצגה התכנית, המשתתפים השיבו על שאלונים והוקדש זמן לשאלות ותשובות.

במפגש זה הוצגו סוגיות תכנוניות, בעיקר אלה העוסקות במרחב הציבורי ובשירותים עירוניים. אי לכך, השאלות שעלו התרכזו בסוגיות תכנוניות אלה ופחות בסוגיות נוספות כגון תמורות ועלויות אחזקה. לפיכך הסיכום וההמלצות מתרכזים במה שנדון בכנס זה.

מהתשובות לשאלונים וכן מההשתתפות בחלק שאלות והתשובות במפגש, ניתן לומר שלרוב המשתתפים עמדה חיובית כלפי הפרויקט ותרומתו לתושבים ברמה האישית-קניינית.

המלצות:

1. עריכת סקר צרכים בנושא תחבורה ציבורית.
- חוו"ד לעניין התחבורה, בהתאם לדרישת תכנית המתאר תא/5000, הוגשה לצוות התכנון ב-23/05/2018.
2. מתן מידע לציבור הרחב אודות תכניות עירוניות וממשלתיות לשדרוג תשתיות תנועה פיזיות והשירותים המתוכננים (אופניים, רכב, רק"ל, אוטובוסים) באזור.
3. לוודא שיישמרו המרווחים שהוצגו (8 מ', 16 מ') בין הבניינים בהעמדת קומות המגורים ליצירת תחושה מרבית של פרטיות.

סטטוס הסכמות:

כיום חתומים עם יזם התכנית מעט פחות מ-80% מכלל בעלי הזכויות בתחום התכנית.

זמן ביצוע:
ל"ר



סכמה המציגה תכנית צל לפיתוח המתחם שממזרח לתכנית ומראה כיצד ניתן להשלים את השטח הציבורי למגרש אחד בשטח של 1.2 דונם.





הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0444315	שם התכנית לה נוארדיה 24, 26, 28, יד אליהו - התחדשות עירונית	מגיש התכנית ע.ט. התחדשות עירונית לישראל (לה גרדיה החדשה) בע"מ	עורך התכנית קו-מתאר בע"מ
זיהוי הרשות 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 התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחית הסעיף בחוק	
במסגרת התחדשות עירונית החסימה 58 יחידות דיור 10 יחידות מסוגים אחרים ו-150 במקומות אחרים קרקעות שטח מסוג מגורים וגינה כ-228 יחיד באחוז וחלקיק ללא הסכמת בעלים. ותנאי סמכות לצורך ציבור, ומסגרת החברות ימשיך חוקי התכנון שטח של כ-100 מ"ר עבור ספקי למבני ציבור ופר אגרות טכאט למעבר דג בנה כמותם המגורים עצמו	62 א (3) חוק תת"ב התש"ח 62 א (א) ו-4 62 א (א) ו-5 62 א (א) ו-15	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתו חוק 22.12.2016)	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר המכללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 903 א יד אליהו	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית;	+

<p>+ מדיניות מאושרת משנת 2010 לרובע 9</p>	<p>5.3.2 מתחם התחדשות עירונית מזינית 5.3.5 הוראות לעיצוב רחובות - מזיניות</p>	<p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית, והוראות לעיצוב רחובות.</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>+ יעוד הקרקע בתכנית: מגורים</p>	<p>מגורים חזית מסחרית</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית חזית מסחרית רחוב עירוני ציר ירוק</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ סה"כ 228 יח"ד; 37.7 יח"ד לדונם.</p>	<p>3.2.4(א)(1) מגורים - זירות מגורים לסוגיתן. 3.4.3(א) חזית מסחרית מסחר בקומת הקרקע - מסחר 1 ותעסוקת 1 3.6.1(א)(1) ציר ירוק- שימושים למרחב ציבורי</p>	<p>למי תשריט אזורי היעוד: מגורים בבניה עירונית; מתחם להתחדשות עירונית. רחוב עירוני (לה גוארדיה); חזית מסחרית (לה גוארדיה); ציר ירוק עירוני (שדי המעפילים).</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ מגורים</p>	<p>3.2.4(א)(1)(4) (5) - משרד, בדירת מגורים (לדייר), מסחר ומשרדים בקומת הקרקע, משרדים בבניין נפרד ו/או מגרש נפרד</p>	<p>מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ רח"ק 4 (למגורים ולמסחר בקומת הקרקע).</p>	<p>3.2.4(ב) רח"ק מירבי + 4 תוספת של 1 רח"ק עבור 5.3.2(ד) התחדשות עירונית</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: מגורים בבניה עירונית; מתחם להתחדשות עירונית. רחוב עירוני (לה גוארדיה); חזית מסחרית (לה גוארדיה); ציר ירוק עירוני (שדי המעפילים).</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ למי סעיף 3.1.5(א)- לפי תכנית על התקפה.</p>		<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה ות קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ קומת 9 - קומה אחת מעל מספר הקומות המירבי ביעוד, ובחזית למותר באזור המוגדר כ"מרכז ובו בניה נקודתית חריגה סביבתית". ברחובות עם חזית מסחרית - קומה מסחרית בגובה של עד 6 מ'. בהתאם לסעיף 4.2.2(א)(1); בהתאם לסעיף 4.2.5, ס"ק (א) ו- (ב); והוא סעיף 4.2.6 ס"ק (א), (ב)</p>		<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסביבתה; לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית; מרכז ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ התכנית מגדירה זיקות הגנה בין קווי הבניין לגבול המגרש, וכן במרווח שכלב המתחם. התכנית מתייחסת לעצים בוגרים - עפ"י חוק.</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ משטח מגרש המגורים המקורי, הוקצו 600 מ"ר קרקע, לשטח ביעוד</p>	<p>בהתאם לסעיף 4.1.1(א)(5)</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית. דרך עירונית עורקית (קו בין 5 מ')</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

<p>"מגנים ומוסדות ציבורי". כמו-כן, במגרש המגורים, סומנה זיקת הנאה בין קווי בניין לנבול מגרש ובלב המתחם. בנוסף, בחזית לה גוארדיה, נקבע בתיאום עם הצוות, ובהתאמה לתכנון כלל הרחוב, כי קו הבניין יהיה 2.5 מ', וקומת הקרקע, 4 מ' נוספים לקולנדה עם חזית מסחרית, שהם סה"כ 6.5 מ' מדרכה בזיקת הנאה הגובלת בזכות הדרך של רחוב לה גוארדיה. זיקת הנאה נוסמת הגובלת בזכות הדרך ומרחיבה למעשה את המדרכה - ברחוב מרגולין והמעפילים.</p>			
<p>+ זכויות והוראות לשבי"צ נקבעו, לפי תכנית צ" + רחיק למצללות וסככות</p>	<p>3.5.1 (א)(1) 3.5.1 (ג)(2) 3.5.4 3.1.4 (ו) תוספת רחיק 1 עבור מצללות וסככות</p>	<p>מגרש המיועד למבנה ציבורי כיעוד חדש</p>	<p>הוראות למגני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל מוסד ציבורי עירוני חדשי או בנין סמל של מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת</p>
<p>+ ברחוב המעפילים 20 מ' רצועה לא בגובה מתוכה שדרה ברזב של 13 מ' - תואם מדיניות מרכז רובע 9</p>	<p>3.6.1 (א)(4) 3.6.1 (ח) רחוב עירוני: 3.6.14 ציר ירוק: 3.6.13 (ב)(2)</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בגספח העיצוב העירוני מאו בגספח התחבורה. לה גוארדיה - רחוב עירוני; חזית מסחרית; שד' המעפילים - ציר ירוק עירוני</p>	<p>קביעות הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>+ קווי בנין וזיקות הנאה במגרש המגורים נבול עם תחום הדרך (רחוב המדרכה בפועל), נעשו בתיאום עם צוות מרח. חניה לפי תקן. נספח תנועה הינו חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>3.8.2 (ד) 3.8.7</p>	<p>נספח תחבורה לה גוארדיה - דרך עורקית עירונית</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הנאים: דרכים (3.8.2)</p>
<p>+ תואם תוות דעת סביבתית</p>	<p>• הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) – כן. • התכנית גובלת בדרך עורקית עירונית; התכנית קובעת שימושים מעורבים ומגורים ומסחר. • תוות דעת סביבתית (4.4.2) – כן. • בניית ירוק (4.4.3) – כן.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) – כן. תוות דעת סביבתית (4.4.2) – כן. בניית ירוק (4.4.3) – כן. הנחיות מרחביות (4.4.4) – כן. תנאים לחפקדה (4.4.5) – כן. הסככות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

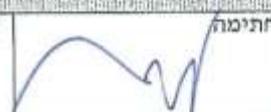
	<ul style="list-style-type: none"> • הנחיות מרחביות (4.4.4) - כן. • תנאים להפקדה (4.4.5) - כן. 		
+	<ul style="list-style-type: none"> • הנחיות כלליות לתשתיות (4.6.2) - בהוראות התכנית הוטמעו הנחיות לתשתיות. • ניקוז (4.6.4) - כן. בהוראות התכנית הוטמעו הנחיות לניהול מי נגר. 	בכל שטח התוכנית	<p>תשתיות - סעיף 4.6</p> <p>פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>הנחיות כלליות לחכנת ותכניות (4.6.2) - כן</p> <p>ניקוז (4.6.4) - כן</p> <p>ביוב (4.6.5) - ל"ר</p> <p>חשמל (4.6.6) - ל"ר</p>

☆ לתשומת לב נוספת :

≥ 100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2) - \pm

\pm

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)								
שימוש בתוכנית המפורטת	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>							
	<table border="1"> <tr> <th>סעיף</th> <th>מהות הסעיף</th> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(4)</td> <td>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(5)</td> <td>שינוי הוראות בדבר בניי או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(19)</td> <td>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</td> </tr> </table>	סעיף	מהות הסעיף	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בניי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(19)
סעיף	מהות הסעיף							
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית							
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בניי או עיצוב אדריכליים							
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.							

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחכו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082913		30/5/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2938976-9		25.5.18

ת' כרמל | 2017

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

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

התכנון המוצע תואם את המדיניות העירונית להתחדשות שעונת יד אליהו בכלל ורחוב לה גוארדיה בפרט וכך את תכנית המתאר תא/5000. התכנון תואם עם הצוותים המקצועיים בעת"א והוצג לציבור במפגש יידוע והתייעצות בהתאם לנוהל העירוני (הדו"ח המסכם יכלל במסמכי התכנית).

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. אין להצמיד שטחי חצר לדירות בקומת הקרקע.
2. חתך ותכנון סופי של הרחוב, לרבות מערך התחבורה הציבורית וצירי העדפה, ייקבעו בתיאום ובאישור אגף התנועה כתנאי להפקדת התכנית בפועל ובהתאם להמלצת הבדיקה התחבורתית הכוללת לשכונת יד אליהו.
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת התיאום עם צוות התכנון לעניין תיקון מסמכי התכנית בנושאים הבאים :
 - א. דופן הבינוי, רוחב המדרכות ורוחב הקולונדה בשד' המעפילים וברח' לה גוארדיה.
 - ב. מפלסי הפיתוח והפרשי הגבהים בין הרחובות ההיקפיים לפני הפרויקט.
 - ג. קווי הבינוי.
 - ד. מרווחים בין מבנים.
 - ה. הכנת נספח ניהול מי נגר, לתאם ולאשר אותו בתאגיד המים.
 - ו. תיקונים טכניים למסמכים כנדרש.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 30/05/2018
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 25/05/2018

בישיבתה מספר 0010-18'ב' מיום 06/06/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אורלי אראל לא משתתפת בדיון

מהלך הדיון:

עירא רוזן : מוצגת תוכנית להתחדשות עירונית ברח' לה גוארדיה מס' 24-28. התכנית תואמת את מדיניות רובע 9 ותכנית המתאר תא/5000. הצוות ממליץ לוועדה להצטרף כמגישה לתוכנית הזו.

אדר' מאיה פארן, קו מתאר אדריכלים : מציגה את התכנית במצגת.

נתן אלנתן : רח' מרגולין הוא רח' שקט ואנחנו ורוצים לשמור על האופי השכונתי שלו ללא מגדלים. קביעת הכניסה לחניה דרך מרגולין אנו סוטים מהמתווה שרצינו. לכן לדעתי צריך להכניס את החניות משד' המעפילים ולא מרח' מרגולין. לגבי החזית המסחרית היא יושבת בחלקה על רח' מרגולין ואני מבקש שהחזית המסחרית לא תגיע לרח' מרגולין בכדי לשמור על אופי השכונה.

ראובן לדיאנסקי : יש כאן חצר ירוקה איזה תשתית אתם שמים ועד איזה גובה יגיעו העצים? מלי : איפה יוצא 15% החלחול?

מאיה פארן : לגבי התשתיות העצים והחלחול. יש עומק של אדמה גננית שישמר באזורים נרחבים בחצר הפנימית. 1.5 מ' של עומק שתילה ואנחנו שומרים על עצים לשימור שיש בהיקף במתחם. איל רוזן : במסגרת הוראות התוכנית אנחנו קובעים עומק לבתי גידול שלא יפחת מ-1.5 מ' ונפח שיהיה 22 מ"ק לכל הפחות.

ראובן לדיאנסקי : אני לא יודע באופן וודאי האם בתוך החצר שיהיו עצים משמעותיים בפועל יוכלו לגדול לגובה האם כך הדבר?

איל רוזן : התכנית נותנת את התשתית על מנת שיוכלו לגדול כאלה עצים.

מאיה פארן : אכן באזור שסימנו לעצים הכוונה לשתול עצים וכן להכין את התשתית שהם יוכלו לגדול לגובה.

ראובן לדיאנסקי : אתם יוצרים תשתית מתאימה על מנת שהעצים יוכלו לצמוח לגובה גבוה.

מאיה פארן : לגבי החלחול, מה שמסומן בתכלת אלו השטחים שניתן לאפשר בהם חלחול ולהגיע לשטח של מירבי של 10% מתכסית השטח המיועד למגורים ועם השבי"צ 15%.

יוסי וייס : לגבי הגישה מרח' מרגולין והכניסות למגרש. שד' מעפילים היא שדרה הולכי רגל עם חזית מסחרית פעילה והעדיפות היא להפריד בין הולכי רגל לכלי רכב ולכן הכניסה צריכה להיות ממרגולין.

נתן אלנתן : אני חוזר ואומר שכל הפרויקטים שיש בלה גוארדיה הכניסה בהן נעשית מהרחובות ההניצבים, אני מבקש לשמור על העקרונות הללו.

עירא רוזן : חלק גדול מהעיקרון המנחה את התחדשות לה גוארדיה הוא שינוי אופי הרחוב למסחרי. במקרה הזה יש לנו רח' מסחרי קיים – שד' המעפילים. אותן 10 חנויות נמצאות כיום על שד' המעפילים ואנחנו מתעקשים על שמירת החזית המסחרית ברחוב גם בנינוי החדש לכן זו תהיה טעות לפגוע בחזית המסחרית במסגרת התחדשות עירונית.

נתן אלנתן : המסחר שיש במעפילים הסוחרים יסכימו לעבור ללה גוארדיה. לכן אין בעיה להכניס את המכוניות לחניה מהמעפילים. אני חושב שיש לשמור רח' מרגולין והוציא ממנו את הכניסה לחניה. עודד גבולי : מדובר בכ-100 כלי רכב בשעת שיא.

איל רוזן : שד' המעפילים היא חלק מטבעת השדרות של יד אליהו וחלק חשוב בתחום מוטה ההליכה והמסחר של שד' יד אליהו לכן לא נכון יהיה לקבוע שם פתח לחניון. התכנית שדנו בה בעבר לא חלה על הכתובות הללו, את אותו טיעון העלת לגבי התוכנית ההיא ומה שקבענו, מאחר ונספח התנועה מאחר והוא מנחה, שעקרונות התכנון מובאים בתכנית ובמסגרת תוכנית העיצוב הנושא יבחן וייקבע.

נתן אלנתן : שנקבע את הכניסה לחנייה מהרחוב הניצב.

דורון ספיר : נתן יש לך הצעה אחרת?

נתן אלנתן : אני בעד התוכנית אבל ההסתייגות שלי שהכניסה לחניון תהיה דרך רח' המעפילים ולא ממרגולין, וגם שהחזית המסחרית שפונה למרגולין לצמצם אותה.

עירא רוזן : החזית המסחרית על שד' המעפילים תואמת את החזית המסחרית שנמצאת שם היום.

איל רוזן : רח' המעפילים משמש היום כאחד הרחובות המסחריים של השכונה ומהווה חלק מטבעת השדרות, להפריד אותה באמצעות רמפה של רכבים שנכנסת וכל הפריקה והטעינה על המקטע הקצר הזה הוא לא נכון לקטוע אותו.

ראובן : למה אתם לא מפקיעים לכביש מהמגרש של הפרויקט.

עירא רוזן : אנחנו קובעים זכות דרך של 12 מ'.

ראובן לדיאנסקי : הרחוב הזה מאוד צר .

איל רוזן : המשמעות של הפקעה בחלק מתכניות ההתחדשות ביד אליהו בגלל הצורה הגנרית של המגרשים, תביא למצב שבו הבניה תהיה יותר גבוהה יותר. זאת בגלל השטח האפשרי לבניה וחלק מעקרונות הבניה העירונית והבניה עד גובה של 9 קומות שמאפשרת את הכלכליות היא אחד הדברים שהוביל ו את התכנון. וכאן אנחנו בוחנים את ההפקעה ואת הנחיצות שלה.

מלי פולישוק : זה לא רק שיכנסו בשליש קרוב למעפילים אלא יצטרכו לנסוע כל הדרך גם 400 יחידות וגם היציאות וגם האשפה וכל התנועה הזו נוסעת בכביש צר.

איל רוזן : אפשר לחשוב באותה מידה על הולכי הרגל.

עירא רוזן : אנחנו ממליצים להפקיע רצועה ברוחב של 3 מ' על שד' המעפילים כלומר הפחתה 180 מ' מהמגרש הסחיר לטובת הרחבת זכות הדרך במעפילים. כלומר להעביר את 180 מ' ליעוד ציבורי של דרך. כל התכניות בהתחדשות עירונית לא עברו את רח"ק 4. בעקבות אותה הפקעה מבקשים עורכי התוכנית לעלות ברח"ק ל-4.12. אנחנו ממליצים שהיקף הזכויות הסופי יקבע לאחר בדיקה וחוו"ד של היחידה להכנסות מבניה ופיתוח את הדו"ח הכלכלי המעודכן שהועבר אלינו אתמול ולא הספקנו לבחון את הדקויות שלו.

ליאור שפירא : מה הכניסות והיציאות ?

עירא רוזן : בנושא הכניסות ויציאות לרכב מתחום התכנית, הדרישה מהמתכננים היא שפינוי האשפה, פריקה וטעינה של המסחר והחנייה של רכב ממונע - כולם יתבצעו בתת הקרקע. אי לכך הרמפה ממוקמת סמוך לצומת עם שד' המעפילים על רח' מרגולין.

אנחנו ממליצים שהוועדה תצטרף כמגישה לתכנית, זאת בשל העובדה שעד רגע הדיון היזם לא השלים את טופס בעל עניין בקרקע ואנחנו תומכים בתכנית. זו התוכנית הראשונה שנותנת הקצאה של שטח קרקע ולא שטח בנוי לטובת הציבור. בנוסף, בהוראות התכנית אנחנו מבקשים לייצר מנגנון להבטחת הסבסוד של עלויות התחזוקה השוטפות לדיירים ממשכים ולייצר לשם כך מנגנון של קרן הונית לתחזוקה לתקופה של 10 שנים.

נתן אלנתן : אני עדין עומד על כך שהכניסה תהיה משד' המעפילים.

הצעה של הרב נתן אלנתן שהכניסה לחניה תהיה דרך שד' המעפילים ולא דרך מרגולין כמוצע בתכנית

הצבעה

בעד - נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי

המלצת מה"ע והצוות

נגד - דורון ספיר, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו
יו"ר הוועדה משתמש בקול הכפול בעד המלצת הצוות מה"ע.

הצבעה לאישור התכנית עם כניסה לדרך רחוב מרגולין כמוצע בתכנית.
בעד: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו

נמנע

נתן אלנתן

הוועדה החליטה:

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

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

דיון בהתנגדויות

מענה :	1 התנגדות מס' 1 סטלה אבידן ושרה מילוא תצהיר: עו"ד שלמה טל	1
<p>1. ע"פ תכנית המתאר תא/5000, על כל תכנית המקודמת מכחה להציג מענה נורמטיבי לצרכי ציבור. ככלל, העדיפות היא לייצר קרקע בתחום התכנית כעתודה לצרכי הציבור ולא שטחי ציבור בנויים. התכנית הזו מייצרת תא שטח (מס' 301) בשטח של כ-600 מ"ר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור על סמך בחינה פרוגרמטית שבוצעה ביחס לתוספת יח"ד המוצעת בתכנית. היתרון בקביעת מגרש הוא הגמישות בקביעת השימוש העתידי ותזמון המימוש. לכן- בכוונה תחילה – אין למגרש המוצע שימוש מיועד והוא ייקבע בהתאם לצרכי השכונה והעיר המשתנים.</p> <p>2. עת"א אינה מפקיעה את שטחי הציבור בתחום התכנית. שטחים אלה יירשמו במסגרת הליך האיחוד והחלוקה שמבוצע בתכנית.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p>	<p>שטח למבני ציבור העירייה מבקשת להפקיע את השטח הציבורי שמקצה התכנית, זאת ללא שימוש מוגדר וידוע. דורשים להציג פרוגרמה לצרכי ציבור, לרבות השימושים העתידיים.</p>	.1
<p>1. על פי חוק, השטחים בהם מסומנת זיקת הנאה לטובת הציבור אינם נגרעים מהתחום שממנו מחשבים את זכויות הבניה - להיפך. אמנם בשטחים אלה לא תתאפשר בניה מעל הקרקע, אך זכויות הבניה של בעלי הזכויות לא נפגעו.</p> <p>2. לנושא רצועת ההפקעה בשד' המעפילים, מגרש יעוד 2009 בחלקה 13 גוש 7098 נקבעה להפקעה בתכנית מאושרת תא/מק/3482 משנת 2008. רצועת ההפקעה בשטח של כ-180 מ"ר שקבעה התכנית לטובת הרחבת הדרך לא מומשה קודם לכן, על אף שבפועל היא מתפקדת כמדרכה. לכן, בתכנית זו משתנה גבול חלקה 13 כדי ליישם בפועל את הוראות התכנית שקבעה את ההפקעה. עם זאת, היקף הזכויות לא נפגע ולכן מוצג בשני מקומות בהוראות (ס' 4.1.2 ס"ק א' 1, הערה א' לטבלה 5) כי היקף זכויות הבניה מעל הקרקע לא יעלה על רח"ק 4.12.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p>	<p>אופן חישוב זכויות הבניה אינו מביא בחשבון את השטחים שמוגדרת בהם זירת הנאה וכן לא את רצועת ההפקעה לאורך שד' המעפילים ולכן הרח"ק בפועל גבוה מהמוצג במסמכי התכנית.</p>	.2
<p>1. התכנית הנ"ל היא תכנית להתחדשות עירונית מכח תא/5000. בהתאם לתכנית המתאר, שכי יד אליהו מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית ותכניות המקודמות מכחה זכאיות לתמריצים שהיא מעניקה. הבניה המוצעת בתכנית מגיעה ל-9 קומות בלבד בכל תחומה ואינה ממצה את כלל התמריצים האפשריים במסגרת המתאר. כפועל יוצא מעידוד ההתחדשות בשכונה ומהרצון להגדיל את מלאי המגורים בעיר, התכנית מצופפת את הבינוי בתחומה ומציעה בינוי גבוה מהקיים. עם זאת, לדעת מח' התכנון ומה"ע, התכנון המוצע הוא מיטבי ביחס למגבלות הפיזיות והסטטוטוריות החלות על תחום התכנון.</p> <p>אין חולק שככל שמבנים עולים בגובהם ותכסיתם גדלה, כך הצל שהם מטילים על סביבתם גדל. עם זאת, עמדת מה"ע היא שבמקרה זה היקף ההצללה הוא מידתי, למרות חריגות נקודתיות מינוריות. ניתן לראות זאת גם בסיכום חוות הדעת הסביבתית לנושא ההצללה: "ממצאי בדיקת השפעות ההצללה מראים כי הבינוי המוצע אינו משפיע מהותית על משטר ההצללה בסביבת התכנית ומרבית המבנים עומדים בקריטריון לגגות וחזיתות דרומיות".</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p>	<p>איכות סביבה 1. ע"פ חוות הדעת הסביבתית, יש פגיעה רצינית ב-2 מבנים ברחוב לה- גוארדיה 23 ו-25, נמצאה חריגה במצב המוצע בקריטריון לחזיתות דרומיות בקומות 1-2 של המבנים. כמו כן, החזית הדרומית של מבנה 5 בתחום התכנית, הפונה אל החצר הפנימית של המתחם, חורגת מהקריטריון בקומות 1-4. החזית הדרומית של מבנה 4, הפונה אל החצר הפנימית של המתחם, חורגת מהקריטריון בקומות 1-5 בחלקה המזרחי של החזית ובקומות 2-7 בחלקה המערבי של החזית.</p>	.3

<p>ככלל, עמדת עת"א ומנהל ההנדסה היא לשמור על כמה שיותר עצים בוגרים נותני צל בתחום תכניות חדשות ובייחוד עצים המייצרים דופן לרחובות.</p> <p>חלק ממסמכי התכנית הם נספח עצים וחוות דעת לנושא עצים בוגרים, כפי שמופיע בסעיף 1.7 להוראות התכנית. מסמכים אלו מפרטים בדיוק את מספר, סוג ומצב כל עץ בתחום התכנית וכן את ההמלצת האגרונום לגביו. המסמכים פורסמו עם יתר מסמכי התכנית בעת הפקדתה. טרם הוצגה תכנית מפורטת להעתקת עצים שהומלצו להענתה ו/או שימורם, אך תכנית כזו תיערך במסגרת הכנת תכנית העיצוב.</p> <p>כמו כן, טרם הוגש אישור פקיד היערות להמלצות האגרונום מטעם מגישי התכנית. יש לעדכן את הוראות התכנית ולקבוע כי אישור פקיד היערות להמלצות האגרונום יהיה תנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>סקר עצים</p> <p>1. לא הוצגה תכנית לשימור והעתקת העצים בתחום התכנית.</p> <p>2. יש להציג פירוט של סוג ומצב העצים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>3. יש לצרף אישור פקיד היערות</p>	<p>4.</p>
<p>בתכנית זאת, החליטה הוועדה המקומית להצטרף כמגישה לתכנית בשל החשיבות שהיא רואה בהתחדשות יד אליהו ורח' לה גוארדיה בפרט. לכן לא נדרש רוב או הסכמות כלשהן לאישור התכנית.</p> <p>עם זאת מבחינת בעלויות להלן תמונת המצב:</p> <p>לה גוארדיה 24 – 15 מתוך 18 דירות רכשו את הבעלות על הקרקע מעת"א.</p> <p>לה גוארדיה 26 ו-28 – נמצאים בחכירה מלאה של חברת עזרה ובצרון מעת"א והדיירים הם חוכרי משנה של עזרה ובצרון. אי לכך, נושא הרכישה מעת"א אינו רלוונטי בשלב זה.</p> <p>למרות המצוין לעיל ולאחר שסוכם עם יזם התכנית כי הוא יישא ברכישת הבעלות בעבור הדיירים, עמדת מנהל ההנדסה ואגף הנכסים היא לחייב את היזם בהשלמת רכישת הקרקע בעבור הדיירים כתנאי למתן היתר בנייה, זאת כדי למנוע כל אפשרות של פגיעה בזכויות הדיירים.</p> <p>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p> <p>מבקשים לכלול את מי שקנה את הבעלות על הקרקע במסגרת מבצע "בעל הבית", אך טרם נרשם ברשם המקרקעין כבעלים, במסגרת הרוב המיוחס הנדרש לאישור תכנית להתחדשות עירונית.</p>	<p>5.</p>
<p>ראו מענה בסעיף 2 לעיל.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ס' 3.2 – טבלת שטחים</p> <p>דרישה להבהרה של השטחים המוצגים וזכויות הבנייה הנגזרות מהם.</p>	<p>6.</p>
<p>ע"פ הוראות תכנית המתאר וכן בתכנית המופקדת, שטחי המסחר מוגדרים במסגרת חובת חזית מסחרית. כלומר, הייעוד הראשי והעיקרי הוא מגורים כאשר קומת הקרקע הפונה לרחוב היא קומת מסחר. לכן, אין מקום להפריד את שימושי המסחר מייעוד המגורים. עם זאת לאורך סעיף 4.1.2. בהוראות התכנית המופקדת יש הוראות מפורטות לנושא המסחר ואין סיבה להעביר הוראות אלו לסעיף ייעוד נפרד. לדוגמא ס' 4.1.2 ג'.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ס' 4 – יעודי קרקע ושימושים</p> <p>דרישה להפרדת ייעוד המגורים מהמסחר ותעסוקה לסעיפים נפרדים ובהתאם להפריד סעיפי הוראות המתייחסים למסחר לסעיף נפרד תחת "מסחר ותעסוקה".</p>	<p>7.</p>
<p>1. הוראה זו נובעת מתוך רצון לאפשר גמישות ומוכנות לעולם התעסוקה העתידי שבו עבודה מהבית או שילוב של חלל עבודה עם מגורים צפוי להפוך שכיח הרבה יותר. לכן וכדי להימנע מהצורך להוציא היתר לשימוש חורג, הוטמעה האפשרות בהוראות התכנית. עם זאת, האפשרות מסויגת כדי למנוע שימושי תעסוקה שעלולים להוות מטריד ליתר הדיירים.</p> <p>2. הוראה זו נובעת מרצון לייצר מגוון וגמישות כמה שיותר גדולים בחזית הפעילה העתידית של רחוב לה גוארדיה. גם כאן, הכוונה בשימושי תעסוקה היא לשימושים מסויימים שאינם מטרידיים מתוך כוונה להחיות את חזית הרחוב עד כמה שניתן ולמנוע את הצורך העתידי בהיתרים לשימוש חורג.</p>	<p>ס' 4.1.1 ס"ק 1 וס"ק 2 – מגורים, שימושים</p> <p>1. דרישה לבטל את האפשרות להשתמש בחלק מדיירת מגורים כמשרד.</p> <p>2. דרישה לבטל את האפשרות למקם שימושי תעסוקה בשטחי המסחר בחזית המסחרית.</p>	<p>8.</p>

<p>מומלץ: לדחות את הסעיפים בהתנגדות</p> <p>1. שטחי הבנייה על המגרש הציבורי המוצע בתכנית מחושבים על פי התכנית העירונית לשטחי הציבור תא/מק/צ' מס' 507-0271700 ומגלמת במקרה זה רח"ק של 2.7 על מגרש בשטח של 600 מ"ר.</p> <p>2. קווי הבניין שנקבעו לתא שטח 301 נגזרו ברובם מתכנית צ' יחד עם קו הבניין לרח' מרגולין כפי שנקבע למבני המגורים בתא שטח 101 ותואמו עם מח' התכנון לייצר את הסיטואציה התכנונית הטובה ביותר במצב העניינים הנתון. המאמץ התכנוני לייצר חטיבת שטח פנויה לצרכי ציבור נובע מהצורך לייצר עתודות קרקע לשימושים עתידיים. לכן לא ניתן לדעת מה ייבנה בתא השטח ומה יהיה במרחק המדויק שלו ממבני המגורים. עם זאת ניתן להבטיח כי הוא לא יחרוג מקווי הבניין שנקבעו.</p> <p>מומלץ: לדחות את הסעיפים בהתנגדות</p>	<p>ס' 4.2 מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>1. דרישה להבהרת חישוב שטחי הבנייה האפשריים בתא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2. דרישה להרחיק את מבנה הציבור העתידי 20 מ' ממבני המגורים.</p>	<p>9.</p>
<p>ראו מענה בסעיפים 7 ו-8 לעיל.</p> <p>מומלץ: לדחות את הסעיפים בהתנגדות</p>	<p>טבלה 5 להוראות התכנית</p> <p>1. יש להפריד בטבלה את הייעוד "מגורים" מהנושא של "תעסוקה ומלאכה".</p> <p>2. בסעיף "מגורים" (שימוש במגורים) לא בא לביטוי האישור שניתן לקיים תעסוקה ומשרדים במגורים.</p>	<p>10.</p>
<p>ס' 6.1 להוראות על סעיפיו מתייחס לנושא העיצוב האדריכלי ומגדיר בצורה מפורשת את הצורך בהכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כתנאי למתן היתרי בניה מכוחה. במסגרת זו מפרט ס' 6.1 את ההיבטים שצריכים לקבל מענה במסגרת תכנית העיצוב, מעבר למה שהוגדר ונקבע בנהל העירוני להכנת תכניות עיצוב. כל אחד מההיבטים הנ"ל, לרבות נושאי פיתוח ובתי גידול לעצים, בניה ירוקה ואיכות הסביבה, יקבל מענה והתייחסות מפורטים. לנושא ס"ק ז' שעניינו קיבוע צורתה ושטחה של זיקת ההנאה בתחום התכנית, ניתן לקבל את טענת המתנגדים ולחדד את הניסוח. לכן, מוצע הנוסח הבא: "במסגרת הכנת תכנית העיצוב תיקבע צורתה והיקפה הסופי של זיקת ההנאה". עם זאת חשוב לציין כי תואי זיקות ההנאה מופיע בתשריט התכנית ומקבע רוחב מינימלי של 3.5 מ' ושטח מינימלי כולל של 500 מ"ר בלב החצר הפנימית.</p> <p>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין נוסח ס' 6.1 ס"ק ז' בלבד ולדחות את יתר הסעיפים בהתנגדות.</p>	<p>ס' 6.1 - עיצוב אדריכלי</p> <p>1. דרישה להבהרת מהות הסעיף כולו.</p> <p>2. דרישה להבהרת ס"ק ז'.</p> <p>3. דרישה להבהרת ס"ק ו' וס"ק ט'.</p>	<p>11.</p>
<p>כמצוין בסעיף 6.7 שאליו מפנה הסעיף הנ"ל ניתן מכחה של תמ"א 34 ב/4 לבנות בתכנית גבוהה מ-85% בתת הקרקע בכפוף להבטחת פתרונות החדרה ובאישור רשות המים. במקרה הנ"ל עורכי התכנית הציעו פתרונות כאלה, בהיקף שעולה על התקן המחייב, קיבלו את אישור רשות המים וגם את אישור התאגיד העירוני מי אביבים.</p> <p>מומלץ: לדחות את הסעיפים בהתנגדות.</p>	<p>ס' 6.2 – מרתפים</p> <p>דרישה להבהרה של הסעיף המאפשר בנייה בתכנית גבוהה יותר מ-85% בתת-הקרקע.</p>	<p>12.</p>
<p>כפי שנכתב בסעיף נשוא ההתנגדות, כל החניה לרכב, לרבות שטחי המסחר ושטחי הציבור, תהיה בתת הקרקע. עם זאת, שמירת הגמישות היא חיונית לתפקוד העייתי של המרחב המתחדש ולכן מח' התכנון מאפשרת אותה. לדוגמא לסוגיות של תפקוד המסחר, מבני הציבור, אנשים בעלי מוגבלות וכו'.</p> <p>מומלץ: לדחות את הסעיפים בהתנגדות.</p>	<p>ס' 6.3 – חניה, ס"ק 2</p> <p>דרישה לבטל את הגמישות שניתנה למהנדס העיר לאפשר חניה להעלאה והורדת נוסעים ו/או לשימושי המסחר ברחובות בהיקף התכנית.</p>	<p>13.</p>
<p>יצירת ורישום תא שטח 301 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור נעשית מכח ההוראות לאיחוד וחלוקה, טבלאות האיזון ועקרונות השומה שהם חלק ממסמכי התכנית המופקדת. אין פה הפקעה מכל סוג.</p>	<p>ס' 6.9 – רישום שטחים ציבוריים</p> <p>רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה ללא תמורה מהווה "הפקעה מוסווית" ואין לאפשר אותה.</p>	<p>14.</p>

<p>מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.</p> <p>1. התנאים להכנת מסמך סביבתי או תסקיר ניתנים ע"י הרשות העירונית לאיכות הסביבה שבחנה והעירה על מסמכי התכנית לקראת הפקדתה. לאור היקפי הבינוי וסוג השימושים הצפויים דרשה הרשות את הכנת המסמך הסביבתי כתנאי להיתר ולא הכנת תסקיר.</p> <p>2. מקובל. מומלץ כי תנאי להיתר בנייה יהיה חתימה על הסכם בין יזם התכנית לעת"א לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום התכנית.</p> <p>3. בדומה לסי' 1 לעיל, גם נושא חוות הדעת האקוסטית נבחן ע"י הרשות העירונית לאיכות הסביבה והוטמע כסעיף קטן 8 לסי' 6.13 בהוראות. לא ניתן לדעת בדיוק את מפלסי הרעש החזויים בשלב זה ולכן מקובל לקבוע את הבחינה כתנאי להיתר, דבר שמאפשר דיוק רב יותר במידה ולא כל התכנית מיושמת בשלב אחד. למשל, גם לעת הקמת מבנה הציבור תידרש בחינה אקוסטית בהתאם לשימושים הציבוריים שיתוכננו בו – דבר שלא ניתן לדעת כיום.</p> <p>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה, לעניין אחזקת השטחים הפתוחים בלבד, ולדחות את יתר הסעיפים בהתנגדות.</p>	<p>ס' 6.13 – תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. נדרשת הכנת סקר סביבתי ולא מסמך סביבתי כפי שמורה התכנית.</p> <p>2. יש לחייב אחזקת השטחים הפתוחים בתחום התכנית ע"י העירייה ולא להטיל אותה על הדיירים.</p> <p>3. על חוות הדעת האקוסטית להיות חלק ממסמכי התכנית ולא להיערך רק במסגרת הבקשה להיתרי בנייה.</p>	.15
<p>ראו מענה בסעיף סידורי 5 לעיל.</p>	<p>ס' 6.14 תנאים למתן היתר אכלוס</p> <p>דרישה לרישום בעלי הדירות כתנאי למתן היתר אכלוס.</p>	.16
<p>1. ס' 6.16 ס"ק 2 להוראות התכנית מתייחס לנושא איכות אוויר בפירוט וקובע כי אין להפנות את פתחי אוורור החניונים לאזורים בהם צפויה שהיית אנשים, מעברים וגינות ציבוריות. את מנדפי המסחר יש להעלות אל מעבר לגג הבניין העליון.</p> <p>2. אין טעם להציג את מפרטי מערכות האוורור בשלב התבי"ע, אך בהחלט יש לעשות זאת לעת התכנון המפורט. מומלץ לעשות זאת במסגרת תכנית העיצוב. כמו כן, לנושא תחזוקת המערכות ובכלל המלצת מח' התכנון היא לחייב הכנת נספח תחזוקה כתנאי להוצאת היתרי בנייה. נספח התחזוקה יכלול, בין היתר, התייחסות לתחזוקה השוטפת וארוכת הטווח של כלל מערכות המבנים ובכלל זאת היבטים כלכליים לעלויות התחזוקה.</p> <p>3. ס' 6.16 ס"ק מתייחס ישירות לנושא מפריד השומנים. אין צורך בהכרח בהפרדת מערכות הביוב. עם זאת, במסגרת הכנת נספח התחזוקה יש להתייחס גם להביטים התחזוקתיים והכלכליים של הפרדת מערכות המבנים בין השימושים השונים.</p> <p>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p>	<p>ס' 6.16 איכות הסביבה</p> <p>1. התכנית מגדילה את זיהום האוויר ולכן פליטות האוויר מהמסחר והחניונים חייבות להיות מעל גגות המבנים.</p> <p>2. יש להציג את מפרטי מערכות האוורור כבר בשלב התכנית וכן להציג את דרישות התחזוקה ואבטחת התחזוקה הנדרשים להם.</p> <p>3. יש להפריד את מערכות הביוב של המגורים והמסחר.</p>	.17

מענה (אגף נכסי העירייה):	התנגדות מס' 2 רז בן-עטר תצהיר: עו"ד אמיר שטרן	
<p>1. עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה"), היא הבעלים של החנות בכתובת שבנדון (להלן: "החנות") המוחזקת ע"י המתנגד לתכנית רז בן עטר (להלן: "המתנגד") בדיירות מוגנת בהתאם לחוזה דיירות מוגנת משנת 1978 (להלן: "חוזה הדיירות המוגנת").</p> <p>2. המתנגד הוא דייר מוגן ואינו בעל זכויות קנייניות, אלא הינו בהגדרת שוכר בלבד.</p> <p>3. המתנגד כפוף להוראות חוזה הדיירות המוגנת ועל כן, רשאית העירייה מכח סעיף 12 לחוזה הדיירות המוגנת לדרוש את פינוי החנות מחמת תכנית עירונית מאושרת ובכפוף למכתב חתום ע"י ראש העיר.</p> <p>4. כמו כן, בנוסף לסעיף 131 (10) לחוק חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), המאפשרת לעירייה לפנות את המתנגד מהחנות לצורך הריסת הבניין הקיים ובניית בניין אחר במקומו, אף בהתאם לסעיף 131 (8) לחוק הגנת הדייר רשאית העירייה לפעול לפינוי המתנגד מהחנות <u>לא</u> דרישת הוצאת היתר, כאשר עולה צורך ציבורי חיוני, (בכפוף להודעה לדייר על נכונות להעמיד לדייר דיור חלופי) כגון פרויקט פינוי בינוי שבנדון.</p> <p>5. ע"פ הסכם שנחתם בין היזם לעת"א, היזם מתחייב לשלם לדייר המוגן דמי שכירות ריאליים לחנות בשטח דומה ובאותו אזור ממועד הפינוי ועד יום האכלוס, לרבות הוצאות העברת הציוד והחזרתו לחנות החדשה לאחר אכלוס הפרויקט.</p> <p>6. כמו כן, חוק הגנת הדייר אינו מורה על קבלת דמי פינוי אלא דיור חלופי בלבד, כך שקבלת דמי שכירות מהיזם לתקופת בניית הפרויקט עונה בהחלט על דרישות החוק.</p> <p>7. חשוב לציין, כי עד למועד הפינוי תחלוף תקופה ארוכה כך שלדייר המוגן יש מספיק זמן לאיתור מקום חלופי באותו אזור.</p> <p>8. המתנגד יקבל, בסופו של דבר, במסגרת הפרויקט חנות חדשה בדיירות מוגנת בשטח דומה (עד כמה שניתן תכנונית) לחנות הקיימת לו, כאשר שווי החנות החדשה יהיה גבוה הרבה יותר בין היתר בשל התקדמות ההתחדשות העירונית באזור ובשל הגדלת תנועת הלקוחות – אך למרות זאת העירייה לא תגבה מהמתנגד דמי דיירות מוגנת מוגדלים בשל כך.</p> <p>מומלץ: לדחות את סעיפי ההתנגדות</p>	<p>1. המתנגד הוא דייר מוגן של עיריית תל אביב-יפו המפעיל חנות מכולת וטוען כי התכנית המוצעת פוגעת בחנויות המסחר שבקומת הקרקע וגורמת לו לנזקים ללא חלופה מתאימה, בייחוד לאור המוניטין ומיקומה.</p>	<p>1.</p>

מענה (אגף נכסי העירייה):	התנגדות מס' 3 בן ציון וגאולה שבתאי תצהיר: עו"ד משה לין	
<p>1. עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") כידוע, הינה הבעלים של החנות בכתובת שבנדון (להלן: "החנות") המוחזקת ע"י המתנגדים שבתאי בן ציון וגאולה (להלן: "המתנגדים") בדיירות מוגנת בהתאם לחוזה דיירות מוגנת שנחתם בין המתנגדים לעירייה ביום 20.08.1978 (להלן: "חוזה הדיירות המוגנת").</p> <p>2. דייר מוגן אינו בעל זכויות קנייניות, אלא בהגדרת שוכר בלבד.</p> <p>3. המתנגדים כפופים להוראות חוזה הדיירות המוגנת ועל כן, רשאית העירייה מכח סעיף 12 לחוזה הדיירות המוגנת לדרוש את פינוי החנות מחמת תכנית עירונית מאושרת ובכפוף למכתב חתום ע"י ראש העירייה.</p> <p>4. כמו כן, בנוסף לסעיף 131 (10) לחוק, חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), המאפשר לעירייה לפנות את המתנגדים מהחנות לצורך הריסת הבניין הקיים ובניית בניין אחר במקומו, אף בהתאם לסעיף 131 (8) לחוק הגנת הדייר רשאית העירייה לפעול לפינוי המתנגדים מהחנות ללא דרישת הוצאת היתר, כאשר עולה צורך ציבורי חיוני, (בכפוף להודעה לדייר על נכונות להעמיד לדייר דיור חליפי) כגון הפרויקט להתחדשות עירונית שבנדון.</p> <p>5. ע"פ הסכם שנחתם בין היזם לעת"א, היזם מתחייב לשלם לדייר המוגן דמי שכירות ריאליים לחנות בשטח דומה ובאותו אזור ממועד הפינוי ועד יום האכלוס, לרבות הוצאות העברת הציוד והחזרתו לחנות החדשה לאחר אכלוס הפרויקט.</p> <p>6. חוק הגנת הדייר אינו מורה על קבלת דמי פינוי, אלא על דיור חלופי בלבד, כך שקבלת דמי שכירות מהיזם לתקופה הפרויקט עונה בהחלט על דרישות החוק.</p> <p>7. חשוב לציין, כי עד למועד הפינוי תחלוף תקופה ארוכה כך שלשוכרים יש מספיק זמן לאיתור מקום חלופי באותו אזור.</p> <p>8. בסופו של דבר, יקבלו הדיירים במסגרת הפרויקט חנות חדשה בדיירות מוגנת בשטח דומה (עד כמה שניתן תכנונית) לחנות הקיימת להם, כאשר שווי החנות החדשה יהיה גבוה הרבה יותר, בין היתר, בשל התקדמות ההתחדשות העירונית</p>	<p>1. המתנגדים הם דיירים מוגנים של עיריית תל אביב-יפו המפעילים מספרה במקום. הטענה כי המתנגדים דיירים מוגנים וכי על מנת לפנותם יש לשלם 80% משווי הבעלות. דרישה לקבלת חנות חדשה בחכירה לדורות ששטחה גדול ב- 30%.</p>	<p>1.</p>

<p>באזור ובשל הגדלת תנועת הלקוחות – אך למרות זאת, העירייה לא תגבה מהם דמי דיירות מוגנת מוגדלים בשל כך.</p> <p>9. דרישה לקבלת זכות חכירה בחנות החדשה מוכיחה כי המתנגדים מנסים להתעשר על חשבון הקופה הציבורית שלא כדין.</p> <p>מומלץ: לדחות את סעיפי ההתנגדות</p>		
--	--	--

להלן מענה אגף נכסי העירייה להתנגדויות שהוגשו ע"י רז בן עטר (התנגדות מס' 2) והתנגדות (מס' 3) שהוגשה ע"י גאולה ובן ציון שבתאי (ע"י עו"ד משה לין):



י"א באדר ב', התשע"ט
18 מרץ 2019
מספרנו: 10655119

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
מר עירא רוזן
צוות תכנון מזרח
עיריית תל אביב-יפו

הנדון: תגובת העירייה להתנגדות לתכנית לה גרדיה 24-28 ת"א – שהוגשה ע"י רז בן עטר
סימוכין: מכתבו של רז בן עטר לועדה המקומית מיום 05.12.2018

בהמשך למכתב שבסימוכין, הריני לפנות אליך בנושא הנדון כדלקמן:

1. עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") כידוע, הינה הבעלים של החנות בכתובת שבנדון (להלן: "החנות") המוחזקת ע"י המתנגד לתכנית רז בן עטר (להלן: "המתנגד") בדיירות מוגנת בהתאם לחוזה דיירות מוגנת משנת 1978 (להלן: "חוזה הדיירות המוגנת").
2. חשוב לציין כי, דייר מוגן אינו בעל זכויות קנייניות, אלא הינו בהגדרת שוכר בלבד.
3. המתנגד כפוף להוראות חוזה הדיירות המוגנת ועל כן, רשאית העירייה מכח סעיף 12 לחוזה הדיירות המוגנת לדרוש את פינוי החנות מחמת תכנית עירונית מאושרת ובכפוף למכתב חתום ע"י ראש העיר.
4. כמו כן, בנוסף לסעיף 131 (10) לחוק חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), המאפשרת לעירייה לפנות את המתנגד מהחנות לצורך הריסת הכניין הקיים ובניית בניין אחר במקומו, אף בהתאם לסעיף 131 (8) לחוק הגנת הדייר רשאית העירייה לפעול לפינוי המתנגד מהחנות לא דרישת הוצאת היתר, כאשר עולה צורך ציבורי חיוני, (בכפוף להודעה לדייר על נכונות להעמיד לדייר דיור חלופי) כגון פרויקט פינוי בינוי שבנדון.
5. כמו כן, חוק הגנת הדייר אינו מורה על קבלת דמי פינוי אלא דיור חלופי בלבד, כך שקבלת דמי שכירות מהיום לתקופה הפרוייקט (כאמור בסעיף 2 לעיל) עונה בהחלט על דרישות החוק.
6. היום מתחייב לשלם לדייר המוגן דמי שכירות ריאליים לחנות באותו שטח ובאותו אזור ממועד הפינוי ועד יום האכלוס, לרבות הוצאות העברת הציוד והחזרתו לחנות החדשה.
7. חשוב לציין, כי עד למועד הפינוי תחלוף תקופה ארוכה כך שלדייר המוגן יש מספיק זמן לאיתור מקום חלופי באותו אזור.
8. אזכיר כי, המתנגד יקבל בסופו של דבר במסגרת הפרוייקט חנות חדשה בדיירות מוגנת בשטח דומה (עד כמה שניתן תכנונית) לחנות הקיימת לו, כאשר שווי החנות החדשה יהיה גבוה הרבה יותר בין היתר בשל התקדמות ההתחדשות העירונית באזור ובשל הגדלת תנועת הלקוחות – אך למרות זאת העירייה לא תגבה מהמתנגד דמי דיירות מוגנת מוגדלים בשל כך.
9. לבקשתך, להלן התייחסותנו לסעיפי המכתב הרלוונטים:



רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב-יפו 64162 טלפון: 03-5218100, פקס: 03-5216419

מענה להתנגדות מס' 3:



י"א באדר ב', התשע"ט
18 מרץ 2019
מספרנו: 10624619

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
מר עירא רוזן
צוות תכנון מזרח
עיריית תל אביב-יפו

הנדון: תגובת העירייה להתנגדות לתכנית לה גרדיה 24-28 ת"א – שהוגשה ע"י שבתאי בן ציון וגאולה סימוכין: מכתבו של עו"ד משה לין מיום 12.12.2018

בתמשך למכתב שבסימוכין, הריני לפנות אליך בנושא הנדון כדלקמן:

1. עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") כידוע, הינה הבעלים של החנות בכתובת שבנדון (להלן: "החנות") המנוהקת ע"י המתנגדים לתכנית שבתאי בן ציון וגאולה (להלן: "המתנגדים") בדיירות מוגנת בהתאם לחוזה דיירות מוגנת שנחתם בין המתנגדים לעירייה ביום 20.08.1978 (להלן: "חוזה הדיירות המוגנת").
2. חשוב לציין כי, דייר מוגן אינו בעל זכויות קנייניות, אלא הינו בהגדרת שוכר בלבד.
3. המתנגדים כפופים להוראות חוזה הדיירות המוגנת ועל כן, רשאית העירייה מכח סעיף 12 לחוזה הדיירות המוגנת לדרוש את פינוי החנות מחמת תכנית עירונית מאושרת ובכפוף למכתב חתום ע"י ראש העיר.
4. כמו כן, בנוסף לסעיף 131 (10) לחוק חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), המאפשרת לעירייה לפנות את המתנגדים מהחנות לצורך הריסת הבניין הקיים ובניית בניין אחר במקומו, אף בהתאם לסעיף 131 (8) לחוק הגנת הדייר רשאית העירייה לפעול לפינוי המתנגדים מהחנות ללא דרישת הוצאת היתר, כאשר עולה צורך ציבורי חיוני, (בכפוף להודעה לדייר על נכונות להעמיד לדייר דיור חלוף) כגון פרויקט פינוי בינוי שבנדון.
5. כמו כן, חוק הגנת הדייר אינו מורה על קבלת דמי פינוי אלא דיור חלוף בלבד, כך שקבלת דמי שכירות מהיום לתקופה הפרוייקט (כאמור בסעיף 2 לעיל) עונה בהחלט על דרישות החוק.
6. היום מתחייב לשלם לדיירים המוגנים דמי שכירות ריאליים לחנות שטח ובאותו אזור ממועד הפינוי ועד יום האכלוס, לרבות הוצאות העברת הציוד והחזרתו לחנות החדשה.
7. חשוב לציין, כי עד למועד הפינוי תחלוף תקופה ארוכה כך שלשוכרים יש מספיק זמן לאיתור מקום חלופי באותו אזור.
8. אזכיר כי, הדיירים יקבלו בסופו של דבר במסגרת הפרוייקט חנות חדשה בדיירות מוגנת בשטח דומה (עד כמה שניתן תכנונית) לחנות הקיימת להם, כאשר שווי החנות החדשה יהיה גבוה הרבה יותר בין היתר בשל התקדמות ההתחדשות העירונית באזור ובשל הגדלת תנועת הלקוחות – אך למרות זאת העירייה לא תגבה מהם דמי דיירות מוגנת מוגדלים בשל כך.
9. לבקשתך, להלן התייחסותנו לסעיפי המכתב הרלוונטים:





סעיף	התייחסות העירייה
2.	נכון.
3.	נכון.
4.	הדיירים בדירות המגורים הינם בעלי זכויות קנייניות, חלקם אף רכשו את זכויות הבעלות מהעירייה. הדיירים המוגנים יקבלו חנויות חדשות באותו שטח ללא תוספת תשלום דמי דיירות מוגנת.
5.	לא רלוונטי להתנגדות.
6.	הדיירים המוגנים כאמור מקבלים בדיירות מוגנת חנויות חדשות באותו שטח ללא תוספת תשלום דמי דיירות מוגנת.
7.	לא מוכר פסיקה וחוק התומכים בטענות המתנגדים. יש חוזה דיירות מוגנת בין העירייה למתנגדים ועל פיו ישק דבר.
8.	אין קיפות, כל בעל זכויות מקבל מה שזכאי לו, דייר מוגן מקבל חנות חדשה.
9.	מדובר בניסיון של המתנגדים להתעשר על חשבון הקופה הציבורית שלא כדין.
10.	מדובר בחוצאת דיבה כנגד העירייה.
11.	המתנגדים גרים ברח' ההגנה 148 ת"א – לא באזור של הפרוייקט.
12.	לא רלוונטי.
13.	דרישה לקבלת זכות חכירה בחנות החדשה מוכיחה לא כל ספק כי המתנגדים מנסים להתעשר על חשבון הקופה הציבורית שלא כדין.

בכבוד רב,
אלי לוי
מנהל אגף נכסי העירייה

העתקים:
מר אלי לוי - מ. אגף נכסי העירייה
הגב' אירית ליברמן - מנהלת מחלקת עסקאות מקרקעין
גב' סמדר בכר - רכזת שכירויות והשכרות
תיק נכס - מרגולין 11 ת"א

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
וממלץ לתקן את התכנית בהתאם להמלצות המפורטות בדראפט ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0006-19'ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קופמן בתפקיד מהנדס העיר

מהלך הדיון:

עירא רוזן: סוקר בקצרה את התוכנית.
סטלה אבידן: בלה גורדיה אין תוכנית תחבורה. את רח' לה גורדיה אי אפשר להרחיב ל4 נתיבים כתוצאה מבעיה תכנונית. לא הופקדה תוכנית תחבורה האם נעשתה בדיקת בה"ת? צפיפות אופטימלית –

הרח"ק שעומד להיות אחרי הפקעה של 600 מ' למבני ציבור הוא יהיה מעל 6 כי בפועל יהיו הפקעות ויש הבדל של הרח"ק ואתם לוקחים זיקות הנאות שהם מדרכות והרחק הזה מזויף. נאמר במדריך של מינהל התכנון כי כדי לעשות הפקעות מבני ציבור צריך לעשות פרוגרמה. יש 100 מ' את היכל מנורה ואתם לוקחים עוד 600 מ' בתוך הצפיפות כשיש מענה מספיק לתת שירותי ציבור. ה-600 מ' של שטחי הציבור מיועדים לפי התקנון מיועדים או לביה"ס או אולם ספורט או לתאטרון, יש את אולם של מנורה למה לקחת שטח ציבורי? זהו חוסר צדק לקחת מהתושבים. אנחנו מסתכלים על טבלת שימושים – כל הנושא התחזוקתי אין לו כותרת וכתוב שאפשר לעשות משרדים בתוך הדירות, הסעיף החמור הוא שהחנויות למטה הם לבתי מלאכה ותעסוקה יצירתיים וחופשיים וזו בדיחה שכתוב למעט השכרת רכב.

רז בן עטר : יש לי חנות בדמי מפתח בשד' המעפילים 34. יצר איתי קשר עו"ד ערן אופיר לגבי פינוי של החנות. העיריה לא באה עמנו למו"מ מה היא מוכנה לתת לנו. העיריה מוכנה לתת לנו דירה בדמי מפתח במתחם החדש שיבנה אבל אם נקבל חנות שיהיה יותר מהמטר שיש לנו אז נצטרך לשלם דמי שכירות רגילים על ההפרש ואין לנו תלויות לעיריה הכל התנהל מול היזם שנותן לנו את החנות. אולם עד שנקבל בתקופת הביניים כל העלויות השכרת חנות אחרת רישיון עסק, מידוף, אזהרה, מזגנים וכד' אנחנו נצטרך לשלם שזה בסדר גודל של 100,000 ₪.

אסף הראל : אתם תקבלו חנות חדשה אבל בתקופת הביניים זו הבעיה?
ליאור שפירא : אתה מודע שבהסכם שבין עיריה ליזם התחייב לשלם לדייר המוגן דמי שכירות ריאליים.

רז בן עטר : בתקופת הביניים נצטרך למצוא חנות חדשה לשלם מידוף, חשמל ושכירות למה אני צריך לשאת בעלויות האלה? דיברתי עם עו"ד ערן שיאפשרו לתת לי חלופה יש ממול חנויות ריקות שיתנו לנו חנות בתמורה.

משה לין עו"ד : אני מייצג דיירים מוגנים של חנות שמשמשת מספרה משנה 1978 ונמצאת בדמי מפתח. והושקעו בה 200,000 ₪ להפוך אותה למספרה מודרנית. בכל הפרויקטים בעיר נותנים פיצוי הולם לדיירים המוגנים. כל בעלי הדירות בתוכנית הזו יקבלו הטבה של מיליון מיליון וחצי ₪. היחידים מכל מחזיקי הנכסים היחידים שמצבם הורע הם הדיירים המוגנים ומרשיי. נאמר למרשיי שימצאו חנות אבל העיריה תשלם את שכ"ד אבל מה שהעיריה לא מבינה שמרשיי התאימו את החנות הנוכחית למספרה ולהתאים חנות חדשה. הפתרון הוא כמו בהיתר בניה שיש דיירים או שמקבלים חנות חלופית בבעלות או 80% משווי הבעלות של החנות ללא דייר מוגן. יש לי התכתבות ענפה עם אלי לוי שאומר שהוא דואג לדיירים הללו הטענה שלו היא ריקה. לא יתכן שיתפסו בכל מיני משפטים כי לא נמצא מהחנות ולא נסכים לאף פתרון ופיצוי. אין סיבה לא לתת דירה לדיירים המוגנים חנות בבעלות אם לא תתנו בימ"ש יתן. אסף הראל : חנות בדמי מפתח יש לה בעלים?

עו"ד לין משה : בעלים שמוציאים דייר מוגן ע"פ היתר הוא צריך לשלם 80% משווי הבעלות. אנחנו רוצים להיפרד מהדיירות המוגנת, וזה מחייב את העיריה וכמו שכל הדיירים מקבלים הטבות גם אנחנו רוצים הטבות. כל בעלי הדירות מקבלים הטבה של מיליון, מיליון וחצי.
ראובן לדיאנסקי : אתם מבקשים שהעיריה תשתחרר מהנכס שהיא מחזיקה העיריה כנאמנה של הציבור היא לא בעלים עצמאית שקושרים את הנכס כנאמנה.
עו"ד לין משה : כרגע שיש מגמה שהעיריה מבטלת את הדיירות המוגנת, העיריה צריכה להתחלק עמנו.

מענה להתנגדויות :

עו"ד טויסטר עפר : מדובר בפרויקט של התחדשות עירונית בתאימות עם תוכנית המתאר. המתנגדת רוצה למנוע 228 בתי אב ומהדיירים לשדרג את השכונה.

ראובן לדיאנסקי : החזקה של הפרויקט יש 80% תומכים.

עו"ד טויסטר עופר : הפרויקט נותן צרכי ציבור להרחבת כביש, 600 מ"ר לשטח חום ינוצלו לשכונה כולל המסחר השכונתי קולנודות וזיקות הנאה, רח"ק 4.12. גם השכנים שיגורו שם הם חלק מהציבור. הצפיפות מקובלת באזור זה. לגבי שימושים בקומת הקרקע אלו שימושים שהצוות ביקש, על מנת שהאזור הזה המסחר בקומות הקרקע 1500 מ"ר יהיה מסחר שתואם את האזור. התוכנית תואמת לתא/5000 ולתוכניות הקודמות ושיבואו.

עו"ד מירה בורנשטיין : כ-80% מבעלי הדירות חתמו על הסכמה. מדובר בדירות רעועות מאוד וזקוקים לשיפור. טענות של קניין, אין להם שום טענות של קניין לא נגד הוועדה והיזם והמתנגדת לא מוסמכת להישמע. בניה ירוקה הצללה אין מקום לטענותיה. אחזקת השפ"פ – מי שיתחזק אותם במסגרת הפרויקט תהיה קרן תחזוקה למשך 10 שנים וכל השטחים הציבוריים בפרויקט היא תממן.
אסף הראל : ברצוני לציין לשבח את צוות התכנון עירא רוזן : מקריא את המענה מהדרפט.

מיטל להבי : להבנתי ישנה בעיה עם הרישומים בטאבו?

עירא רוזן : ממשיך במענה. אנחנו ממליצים לקבל בחלקה את ההתנגדויות לנושא העיצוב אדריכלי, וממליצים כי במסגרתה תיקבע צורתה הסופית של זיקת ההנאה.

אירית ליברמן, אגף הנכסים: ישנן 4 חנויות שמוחזקות ע"י דיירים מוגנים. עם שניים הגענו להסכמות ו-2 הגישו התנגדות - התנאים וההסכמות שווים לכל הדיירים. דייר מוגן והזכויות שלהם ברורות בחוק. דייר מוגן לא נהנה מהשבחה הוא צריך או לשמור על מצבו הקיים או עילת פינוי ברגע שיש היתר צריך בהסכמה. מה שאנחנו מציעים לדיירים המוגנים חנות חדשה בגודל של החנות הקודמת וגם נותנים להם את האפשרות לבחור איפה החנות שהם ירצו למקם. החנויות של היום הם רעועות. יהיו באותם זכויות וישלמו את סכום ויקבלו שכירות מלאה באותה תקופת בנייה. אם יש דייר שרוצה לצאת, הדייר מנהל מו"מ איתנו. מונטין אנחנו לא משלמים.

ליאור שפירא: שמענו שיש חנויות מעבר לכביש.

אירית: אין לנו התנגדות להעביר את החנויות לחנויות שממול לתקופת הביניים.

ראובן לדיאנסקי: אפשר להפנות את עו"ד שמייצג את יתר החנויות אפשר להפנות אותו להמשך דו ששיח ולשביעות רצונם של הדיירים.

אירית ליברמן: היתה לנו בעיה של רישום עם הבניינים הקיימים. כי צריך יפוי כח מכל הדיירים ולא קבלנו יפוי כח עיקר הבעיה היתה בקומות הקרקע שהיו פלישות של דיירים שהרחיבו את החצרות. דווקא הפינוי בינוי יסדיר את כל הרישום כולל הדירות של הדיירים ושל הבעלים.

תגובות

תגובה סטלה אבידן: אני גרה בלה גוורדיה. הפרוגרמה היא מסתמכת על כמות האנשים שנכנסים לא ראינו את הפרוגרמה. זיקות הנאה אי אפשר לבנות מעל הקרקע והזכויות בפועל הרח"ק גודל ב-1 והופך ל-6. איכות סביבה אמרו שהשטח הוא בפשט ההצפה של נחל איילון ויש רגישות סביבתית. לכן המסמכים הסביבתיים הם רקע וזה לא מספק. בנוסף לא יכול להיות שאיורור החנוונים יהיו בגובה האף, חייב להיות במרחק סביר. התחזוקה - מי לוקח את מימון השפ"פים כולל הביטוח או חלקי? אלו דברים שצריכים להיות בכלל התוכנית. אין תשובה לתוכנית התחברותית.

בן עטר: לא ברור לגבי העברה האם נקבל את החנות ממול.

עו"ד לין משה: אבקש לשנות את הגישה לדיירים המוגנים בדיוק כמו של החוכרים שלה דירות. אם העיריה צריכה לייצר זכויות נוספות ולתת פיצוי לדיירים המוגנים והעיריה יכולה לנהוג יותר בחמלה. אהרון בן מויל: אנחנו נמצאים במצב של התמוטטות וכל התשתיות רעועות, כל מי שיושב בקרקע הם אלו שהמתנגדים. אני מבקש לתמוך בפרויקט הזה.

עו"ד טויסטר עפר: לגבי פשט ההצפה, אנחנו לא בפשט ההצפה נפלה טעות. לנושא הרח"ק אנחנו באזור 4.12 וכל נושא האוריריים בתוכנית הזו יש תקן בניה ירוקה. לגבי התחבורה היא קבלה את המענה בתא 5000 שאשרת.

אסף הראל: שיש מעל 80% שחתמו מה המנגנון בתקופת הביניים לבעלי הדירות?

נחשון קוויטי: לה גרדיה 64-68 שבו הגענו להסכמה שמקבלים שטח יותר גדול מדירתם כ-25 מ"ר בתקופת הביניים מהמעבר מהקיים לחדש אנחנו צריכים לשאת בשכירות באופן זמני וכשנסיים את הבניה נישא בעלויות של החזר כולל הובלה וכד'.

ראובן לדיאנסקי: אין לעיריה עניין בנושא הקניין בין היזם לדיירים.

מיטל להבי: ידוע כי התנגדתי לכמה תוכניות כי חשבתי שאת האופי של יד אליהו עם הצמחיה שלו צריך לשמר. הרחוב הולך למתכונת מסויימת צריך לייצר פתרון גם לאלה שירצו פרויקטי עיבוי.

גל שרעבי דמאיו: זה לא נעים לראות בנינים רעועים.

מיטל להבי: אני מצביעה בעד אבל מי שירצה לעשות עיבוי עירוני אתם תתנו את האופציה ושנפתור את שאלת חתך הרחוב.

ראובן לדיאנסקי: וכל התשתיות ישארו רקובות? מי שגר במקומות הללו הם אלו שסובלים.

מיטל להבי: יש סתירה בסעיפים אני מבקשת הסבר לתכנית למרתפים ואיפה יהיו העצים. מה שקורה בשפ"פים כל השטחים מבקשים שהוא יהיה מבונה איך אתה מבטיח לי ירוק. בנוסף האם בתמהיל העסקים שיהיה רשום לואו-טק ולא מזהם. כמו כן מבקשת להגביל את תמהיל המסעדות והעסקים.

כמו כן אבקש לדעת תחשיב הרח"ק וגם תקן החניה אני רוצה להבטיח תקן חניה 1:1. האזור הזה חיי על סטוטוס קווה תקן חניה 1 לא מספיק.

ראובן לדיאנסקי: בפרויקט הזה לגבי העצים שאלתי האם בחצרות אפשר לשתול עצים בוגרים ואיל אמר שתהיה אפשרות אם יש שינוי זה הזמן להגיד.

אופירה יוחנן וולק: בנוגע לתחזוקת שפ"פים האם אנחנו מבטחים ?

עירא רוזן: ע"פ תמ"א 34 (2) יש להותיר 15% מתכנית התוכנית לחלחול. התמ"א מאפשרת להגיע

לתכניות נרחבות יותר בכפוף לפתרונות שהיה וחלחול. התוכנית מציעה רח"ק של 4.12, כאשר רוצים להכניס את נפחי הבנייה עם הרצון לשמור על בניה מרקמית בסדר גודל של 8-9 קומות, בסופו של דבר מתפשרים בתכנית.

עורכי התכנית הכינו נספח ניהול מי נגר וזאת בכפוף לכך שמציגים פתרונות להשהייה והחדרת מי הנגר בהיקפים הנדרשים. התוכנית מציעה בניית מרתפים על 85%, הכל בכפוף להוראות התמ"א, אישור רשות המים ותאגיד המים העירוני.

לנושא שטחי המסחר המיועדים להסעדה, אנחנו חושבים במסגרת עירוב השימושים המוצע והשינוי של רח' לה גוארדיה לרח' עירוני מעורב שימושים, חשוב מאוד לאפשר קיומם של בתי אוכל ובתי קפה לצורך החייאת החזית בבינוי העתידי.

מיטל להבי: האם הגבלה של 50% משטחי המסחר לצורך בתי אוכל מספיקה.

עירא רוזן: כן זה בסדר. התוכנית קובעת שתקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת ההיתר. התוכנית גם מתייחסת לנושא בתי הגידול לעצים באופו שיחייב נפח שלא יפחת מ-24 מ"ק לצד עומק שתילה שלא יפחת מ-1.5 מ'.

איל רונן: נבדוק את נושא השפ"פים ונחזור עם תשובה.

הראלה אברהם אוזן: במענה להתנגדויות מוזכר סיכום עם יום על כך שהוא יישא בעלות הרכישה עבור הדיירים, שזה מסוכסם עם אגף הנכסים. כתוב כתנאי למתן היתר בניה, אי אפשר להכניס את זה לתקנון התוכנית. אם רוצים לשכלל את ההסכם זה יהיה בחתימה על הסכם חוץ תב"עי. חתימת ההסכם תהיה כתנאי למתן תוקף.

קוויטי: מבחינתנו אין בעיה.

החלטה:

הועדה מחליטה לקבל בחלקן את ההתנגדויות ולדחות את יתר ההתנגדויות בהתאם לחוו"ד מהנדס העיר, למעט סעיף 5 להתנגדות הראשונה בענין בעלי זכויות בקרקע ולקבוע כי תנאי למתן תוקף לתוכנית יהיה חתימת היזם על כתב התחייבות מול עיריית תל אביב-יפו להשלמת רכישת זכויות הבעלות בקרקע מהעירייה ומעזרה וביצרון עבור החוכרים.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף אראל, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, מוטי רייף

התוכן	מס' החלטה
גשר הולכי רגל ורוכבי אופנים מעל שדרות רוקח דיון בהתנגדויות	03/04/2019 5 - 19-0006

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

מיקום: ממערב שכונת כוכב הצפון

ממזרח מבני מגורים- חוות גורדון וסמינר הקיבוצים, שצ"פ ושטח למבני ציבור

מדרום פארק הירקון

מצפון רחוב מאוריצי ויטלה



כתובת: צומת רחובות לוי אשכול- שדרות רוקח

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6648	מוסדר	חלק	91-94, 252-261	246,251
7186	מוסדר	חלק		32,43

שטח התכנית: 28.524 דונם

מתכנן: חן אבגי (אשכנזי), אדרי' – 78arc

יזם: ועדה מקומית תל אביב – יפו

בעלות: רשות מקומית תל אביב יפו, פרטיים ומדינת ישראל

מצב השטח בפועל: רחוב לוי אשכול- זכות דרך 46 מ'. במרכז אי תנועה ברוחב של כ-20 מ'.

מדיניות קיימת: נדרש גשר להולכי רגל ורוכבי אופניים בין שכונות צפון מערב לפארק הירקון.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/2693 "חוות גורדון" שאושרה בשנת 2005, הגדירה בין השאר, חובת ביצוע 2 גשרים כתנאי לאכלוס: האחד מעל שדרות ישראל רוקח, השני מעל רחוב לוי אשכול.

מצב תכנוני מוצע:

המיקום המוצע לגשר מעל שד' רוקח אינו בר יישום עקב קרבתו לגשר רוקח והגשר מעל רח' לוי אשכול אינו מעניק פתרון מיטבי עבור הולכי רגל ואופניים.

תכנית זו מציעה הקמת גשר אשר ישרת הולכי רגל ורוכבי אופניים כאחד, ויחבר בין שכונות המגורים מצפון לשדרות רוקח אל פארק הירקון וזאת בתחום אי התנועה שברחוב לוי אשכול, באיזור המפגש שלו עם שדרות רוקח.

גשר מעל רחוב לוי אשכול – במקום הגשר תטופל המשכיות השצ"פ במפלס הקרקע באמצעות מעבר חציה רחב ומוגבה.

תיאור מטרות התכנון:

1. ביטול גשר מאושר, בתכנית תא/2693 מעל רחוב לוי אשכול והסדרת מעבר הולכי הרגל במפלס הקרקע ע"י מעבר חציה רחב ומוגבה.
2. שינוי מיקום הגשר המאושר בתכנית תא/2693 מעל שדרות רוקח לתחום זכות הדרך של רחוב לוי אשכול.
3. ביטול התנאי ע"פ תכנית תא/2693 לפיו ביצוע הגשרים הינו תנאי לאיכלוס.

פירוט יעדים/שימושים: ללא שינוי.

תחבורה, תנועה, תשתיות: נתיב האופניים יתוכנן בהמשך לנתיבים קיימים ברחוב לוי אשכול. גובה הגשר יאפשר מעבר משאיות ורכבים בשדרות רוקח ללא מגבלות גובה.

עיצוב:

תכנון מפורט של הגשר וסביבתו הקרובה יאושר בתכנית עיצוב ופיתוח ע"י מהנדס העיר. שיפוע מתון בעליה לגשר מצפון- בהתאם לחוקי ההנגשה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. על מנת להימנע מרמפות ארוכות בתחום הפארק, בין העצים ובסמוך לקו מתח גבוה, תוכננה העליה לגשר מדרום במדרגות ובמעלית משותפת לרוכבי אופניים והולכי רגל. בעת התכנון המפורט יוחלט על חומרי גמר וקונסטרוקציה. התכנית מאפשרת גמישות לגבי גשר פלדה או בטון. הקמת הגשר תחייב הטמנת קו חשמל עילי העובר לאורך הגדה הצפונית של שדרות רוקח.

התייחסות לסביבה: איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): לא רלוונטי

טבלת השוואה: ללא שינוי מהתכנית הראשית

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב יפו
 חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0661666	שם התכנית תא/מק/4729 – גשר להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל שדרות רוקח	מגיש התכנית הועדה המקומית תל אביב - יפו	עורך התכנית תן אבני – 78arc
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד 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 חלו התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית הממוקמת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק	
בניית גשר מעל רחוב אשכול (העניקת הגישה מעל שדר רוקח למגזרים הירוקים והצפוניים) תכנית תא/2693 יתרות גורדוניה וביטול חוק לאמל"ס מגזרי הבניה בהתאם לתכנית הראשית.	42 א' סג חוק התכנון והבניה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת ובתנאים לאמצעות תא/5000 ומתן חוק 2016:2012	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן:			
חסיף הראשי בתוכנית המתאר	יחיד השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית המתאר	ההאמות החורגות בתוכנית המוצעת
קביעת הוראות למרחב העיבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים ותחת ההגדרה "מרחב עיבורי" נשטח מתוח מטרופוליטי, ים, פארק חוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטי, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרכזית. מחיר	רחוב לוי אשכול – רחוב עירוני דרך רוקח – דרך עורקית עירונית	בהתאם לנספח אזורי היעור: 3.6.14 לתכנית תא/5000 ברחוב עירוני ניתן יתוח לחסיף בתחום הדרך שטחי בניה לשימושים נלווים 80 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.	+ תוספת שטחי בניה עבור שימושים נלווים עד 15 מ"ר עבור מעלית

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
לאשר את התכנית להפקדה בתנאי:
1. השלמת סקר עצים

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 26/07/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 26/07/2018

בישיבתה מספר 0017-18ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית ברנדר: על פי תוכנית חוות גורדון, תא/2693, תנאי לאכלוס למגרש הגובל היה להקים שני גשרים: האחד מעל שד' רוקח וגשר נוסף מעל לוי אשכול. התוכנית הזו מבטלת את הגשר מעל לוי אשכול מאחר ואינו נדרש. הגשר השני מעל שדרות רוקח אינו ניתן לביצוע בתחום שנקבע בתכנית מאחר והוא נמצא מעל התחלת הגשר שעובר את דרך נמיר.

התוכנית מציעה: 1. במקום הגשר מעל רחוב לוי אשכול, יבוצע מעבר חניה מוגבה ורחב עבור הולכי רגל ורוכבי אופנים. 2. להעתיק את הגשר מעל שדרות רוקח, מהמיקום שנקבע בתב"ע המאושרת לתחום רח' לוי אשכול בתוך האי תנועה. גשר עם עליה מתונה וירידה בתחום הפארק. יש 2 חלופות אחת ירידה במעלית ומדרגות וחלופה שניה ירידה ברמפה לאורך הדופן של שד' רוקח. ההחלטה תהיה בעת הכנת תוכנית העיצוב. 3. מבוקש ביטול התנאי לאכלוס ולא להתנות אותו באכלוס המגרש הפרטי. עודד גבולי: הנה עוד תב"ע שהיא מצטרפת לעוד תב"עות שבערך 60% מהתב"עות שמתקנות מצבים בעיר ואני רוצה לציין לשבח את הפתרון של הצוות ואורית.

אורית ברנדר: העליה מאוד מתונה אבל הגובה שמגיעים לפארק הוא בערך 6 מ'. אופירה יוחנן וולק: אני בעד מעלית.

אורית ברנדר: הגשר ברחוב לוי אשכול מאסף את תושבי השכונות ומאפשר גישה לפארק הירקון. אביגדור פרויד: בצד של הפארק יש חניון- האם הגשר יבטל את החניון? אורית ברנדר: שביל האופניים לא פוגע בחניון. זה מחבר כל צפון מערב.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה ע"פ חוות דעת צוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8047 בעמוד 4525 בתאריך 20/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

27/12/2018	The Marker
28/12/2018	העיר
27/12/2018	ישראל היום

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ישראל גלילי 7/2 ת"א 6937707
בשם תושבי שכונת כוכב הצפון (כמה בערך?)

עו"ד גלעד א. בר

רקע:

תכנית חוות גורדון תא/2693 שקיבלה תוקף בשנת 2005, נקבע כי תנאי לאכלוס מבני המגורים יהיה הקמת שני גשרים עיליים להולכי רגל. אחד מעל המשך רחוב לוי אשכול והשני מעל שדרות רוקח. עם קידום הפיתוח בסביבה, התברר כי אין צורך בגשר מעל רחוב לוי אשכול וכי התוואי שנקבע למעבר מעל שדרות רוקח אינו ניתן לביצוע, מאחר ועובר מעל הגשר הקיים – העובר מעל דרך נמיר.

התכנית שבנדון, קודמה מתוך הבנה בחשיבותו ובמטרה לאפשר הקמת גשר מעל שדרות רוקח- במקום שניתן להקימו מבחינה הנדסית ובתוואי שיוכל לשרת את מכלול השכונות בעבר הירקון ולארק את תושבי כוכב הצפון. בהמשך לרחוב לוי אשכול המהווה רחוב מאסף בנוסף:

- מבטלת תכנית זו את הגשר שנקבע בתב"ע מעל המשך רחוב לוי אשכול
- מבטלת את ההתניה בין איכלוס המגרש הסמוך לבין מועד ביצוע הגשר

עיקרי ההתנגדות:

1. התנגדות לביטול התנאי שנקבע בתכנית חוות גורדון- איכלוס בתנאי הקמת הגשר. זאת בגלל החשש לדחיית ביצוע הגשר למועד לא ידוע.
2. בנוסף מעלה המתנגד טיעון כי ביטול התנאי הנ"ל, מהווה סתירה להחלטת הועדה המחוזית, אשר דחתה את הבקשה לשינוי שלביות ע"פ סעיף 145 (ג) (1) לחוק שהוגשה ע"י העירייה.
3. המתנגד מתייחס לסעיף 14.6 בתכנית חוות גורדון הקובע כי תנאי להיתר בניה יהיה בהטחה להנחת דעתו של מה"ע בנושא פיתוח, תשתיות... דרכים, מדרכות, שבילים להולכי רגל, גשרים.... ומעלה שאלה לגבי העובדה כי מתבצעת בניה בפרויקט חוות גורדון- בניגוד לחוק וללא היתר. המתנגד טוען כי התכנית שבנדון הינה ניסיון להכשיר בדיעבד את היתר הבניה שניתן בפרויקט חוות גורדון.

מענה להתנגדות:

1. תפקיד גשר שיאפשר חצייה בטוחה של כלל תושבי עבר הירקון את שדרות רוקח מוכר ואינו מוטל בספק. ע"פ תפיסה זו בוצע לפני שנים מספר גשר ליד מרכז רבין עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים בקטע המזרחי של שדרות רוקח. הקמת דומה בקטע המערבי נמצא על סדר היום. לראייה, עצם קידום תכנית זו, המאפשרת סטטוטורית גשר במקום מתאים והקמתו בפועל. התניית איכלוס בפרויקט של יזם פרטי, בביצוע מטלה ע"י גורם אחר- במקרה זה עיריית ת"א-יפו הינה בעייתית ולא רצויה. ההחלטה לגבי מועד ביצוע הגשר כתשתית עירונית, נעשית בראיה מתכללת. ותוך בחינה של הפיתוח בסביבה. כיום מתקדמים תכנון וביצוע של פרויקטים אחדים: חוות גורדון, סמינר הקיבוצים (מגורים ומכללה), אשכול גני ילדים.

2. החלטת הועדה המחוזית לדחות את שינוי השלביות נומקה בטיעון כי בפועל, הבקשה מהווה ביטול תנאי ולא שינוי שלביות. ובהתאם, קבעה כי ביטול התנאי ניתן להיעשות באמצעות תכנית שתוגש ותידון במוסד התכנון המוסמך.
3. היתר הבניה לפרויקט חוות גורדון ניתן בהמשך לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתכניות "סמינר הקיבוצים" ו"חוות גורדון" אשר הציגו פתרונות תשתית ע"פ הנדרש בראיה כוללת של פיתוח הסביבה כיחידה תכנונית אחת, כולל מעברים, דרכים, בחינת הצורך בגשרים, ביטול הגשר מעל רחוב לוי אשכול והסטת מיקום הגשר שבנדון ע"פ תכנון מיטבי.

המלצות:

בהתאם למענה הנ"ל, המלצה היא לדחות את ההתנגדות

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לדחות את ההתנגדות ולאשר מתן תוקף לתכנית

בישיבתה מספר 0006-19/ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית ברנדר: הציגה את עיקרי התכנית.
אופירה: מה עם המעלית, הרמפה המתונה לא רוולנטית אם יש נכה שרוצה להגיע עם כיסא גלגלים.
ראובן לדיאנסקי: זה לא ענין תכנוני אלא ענין של תקציב.
אורית ברנדר: זה ענין של תחזוקה בטיחות ותקציב כמו כן יש בעיה של ילדים שלא מורשים לעלות במעלית עד גיל 14. בעת הביצוע אגף התנועה והדרכים יהיו אמונים על אופן השינוע.
אורלי אראל: הקו הכחול צריך לכלול את כל האלמנטים שקשורים לגשר וזו התוכנית המופקדת שאשרתם.
ליאור שפירא: למה הרמפה לא יורדת בצד הדרומי ולמה לא ממשיכים את הרמפה לתוך הפארק.
אורית ברנדר: הרמפה מאוד ארוכה וזה חותך הפארק ויש קו מתח עליון ואי אפשר לחצות אותו.

דיון התנגדויות:

עו"ד בר: מייצג את תושבי כוכב צפון, עיקר ההתנגדות התוכנית מרוקנת מתוכן את ההתחייבות של העיריה להקמת הגשר ואין מועד ביצוע. בניגוד לתוכנית הקודמת שהתנתה את איכלוס הבנינים בחוות גורדון בביצוע הגשרים. התוכנית לא נותנת מועד סופי להקמת הגשר ואנחנו מתנגדים לכך. הבענו את הסכמתנו להעברת הגשר מערבה, אבל לא יתכן שהתוכנית הזו לאתקבע מועד סופי להקמת הגשר. זאת גם בניגוד להחלטה של הועדה המחוזית שהגשר הזה הוא חשוב עבור התושבים. ראוי לציין חבי חגי' קבלו הפחתה במסגרת ההיתר של חניות לאורחים, 166 יח"ד. המטרה של הגשר להקל את מצוקת החניה כך שאורחים יוכלו לחנות בצד של פארק הירקון. מעבר לכך לחצות את שד' רוקח זו התאבדות. בנוסף לא ברור כיצד חגי' קבלו את ההיתר בניגוד לתב"ע הקיימת.

איתי אסולין תושב: מציאות התנועה של הולכי רגל ורוכבי אופניים היא נוראית. נבנו יש גידול באוכלוסיה ובהתאם הילדים יוצאים מהשכונה לבתי ספר. חייבת להיות רמפה בצד השני בין אם היא חוצה או לא חוצה. בנוסף השכונה רק התאכלסה בזמן הזה היום השכונה מלאה וחייב להיות גשר ומהר. לבטל את הגשר מעל לוי אשכול זו טעות יש נתון אחד לא מודעים אישרתם קומפלקס של גני ילדים. המעבר המוגבה לא יספיק את ההורים.

מענה:

אורית ברנדר: הנושא של תנאי של איכלוס נקבע בתוכנית ישנה. לא מקובל לקשור מימוש של מגרש פרטי למטלה עירונית. כולנו חושבים שהגשר חשוב. יש לדייק- הועדה המחוזית לא קבעה שאי אפשר להסיר את התנאי שביצוע הגשר יהיה תנאי לאיכלוס אלא נקבע שאפשר להסיר את התנאי בתכנית בסמכות ועדה מקומית.

בנוסף, אין הפחתה בכמות החניה התב"עית שנקבעה בחוות גורדון. יש חניה למעלה מ2 מקומות חניה + חניות אורחים. לגבי פתרונות ההנגשה מדובר על מעלית גדולה שיכולה להכיל אופניים. בכל מקרה מדובר בתוכנית המאפשרת את כל מגוון הפתרונות.

ראובן לדיאנסקי: נכון להעתיק את הגשר לסוף שד' לוי אשכול. כועדה צריכים לעשות מאמץ גדול שהגשר יכנס לתוכנית העבודה בשנת 2020. עד שהגשר יבנה צריך לדאוג לבטיחות ולבדוק הסדרה של רמזור.

מיטל להבי : המיקום לגשר הוא טוב. האם אפשר להאריך את הקו הדרומי? אורית ברנדר : לא ניתן בגלל קו מתח גבוה החוצה את הפארק. מיטל להבי : התכנון הסופי של הגשר אני מציעה שיהיה בתאום עם כל המערכות. מה בנוגע ללוח הזמנים? לא נראה לי שאנחנו כועדה מקומית לא יכולים לתת מטלות שמבטיחות את הצלחת הפרויקט. אולי את השלבויות לא צריך להטיל על יזם בודד. ראובן לדיאנסקי : אפשר לתת מטלות ליזמים. אורלי אראל : זו לא הייתה מטלה של היזם זו מטלה שמחייבת את העיריה. בתבי"ע נעשתה שגיאה כי היא קבעה שהיזם יכול לאכלס רק כאשר העיריה תעשה פעולה מסוימת. אסף הראל : האם לא רצינו לכבול את עצמנו, האם היה כאן היגיון? בוא נלחץ על בת"ש שיתחילו את הבניה בזמן. ליאור שפירא : אנחנו כועדה לא מחייבים לוחות זמנים. מלי פולישוק : הועדה אמרה שהיא רוצה לעודד את העיריה לבנות את הגשר. אבל למה צריך לבטל את הגשר בלוי אשכול מאז 14 שנים כל האזור בנוי ומסי' עצום של משפחות וצריכים שאת המעבר הזה ממקום למקום. אורלי : בכל העיר יש כבישים של 2 ו 3 נתיבים אנחנו לא חושבים שאנשים צריכים לחצות מגדה לגדה בגשרים. אנחנו לא עושים גשר בדיזינגוף או באבן גבירול. בעיר הזו החיים מתנהלים במפלס הרחוב. אירית מהתנועה : הפחתנו את מהירות הנסיעה ברחוב לוי אשכול ל-50 ק"מ ש .

מענה עו"ד בר : מצטט את החלטת הועדה המחוזית על הבטחת הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים. גבי שמעיה : בנינו חגג שנבנים אין אפשרות חניה בכלל האזור הוא אזור אדום לבן. 166 דירות שווה ערך לחצי רחוב איפה יחנו כל האורחים של התושבים. ברגע שיאשרו את האיכלוס יהיה בלאגן. מ-2013 אני מנהל מאבק וכל החלטה שלכם מעכבת את הבניה. ההצעה שלי שתשאירו את תנאי האיכלוס בתבי"ע שאתם מפקידים ונציין שעוד שנתיים מעכשיו אנחנו והתושבים רואים איך התקדמה העיריה ביחס לגשר ונסה להגיע להסכמות.

ליאור שפירא : ראש העיר ומנכ"ל העיריה אומרים שהגשר יוקם עוד בקדנציה הזו אבל לא יכולים להתלות את הקמת הגשר בהיתר איכלוס. נעשה כל שאפשר שהגשר יבנה בהקדם. אנחנו בונים גנים ובבתי ספר שנחוצים לעיר. לא נקבע שלא ניתן היתרים למגורים עד שנשלים את ביי"ס. אנחנו נבצע את הגשר בלי קשר להתקדמות הבנין.

מיטל להבי : רמה"ש התלתה היתרים בסיום בניית כביש הנופש. כאן התנאי הוא של צד ג' זו מטלה עירונית שאנחנו מתחייבים אם יהיה איכלוס או לא אנחנו עובדים על זה.

הועדה מחליטה :

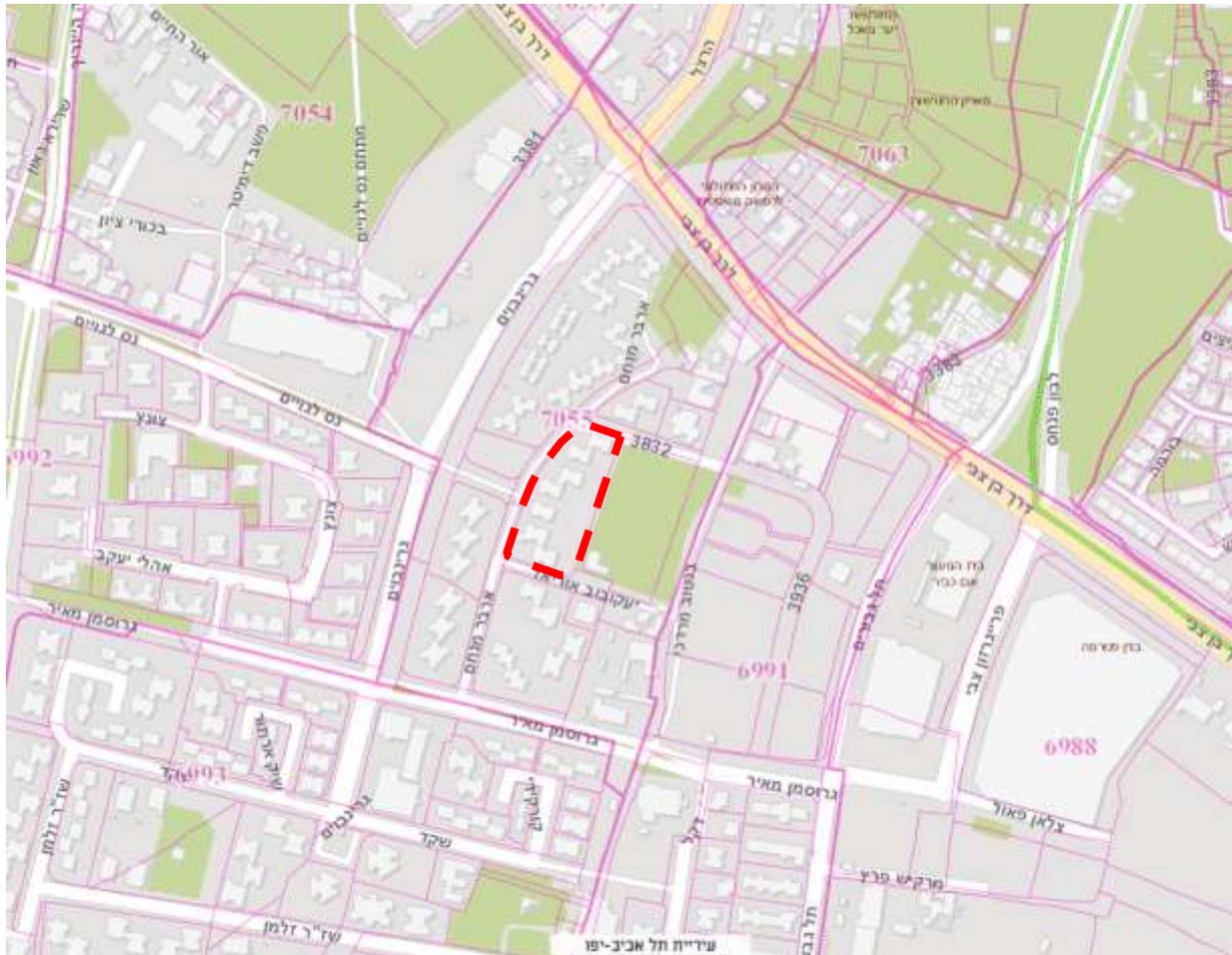
לדחות את ההתנגדות כמפורט בחו"ד מהנדס העיר ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, ציפי ברנד, חן אריאלי, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, אופירה יוחנן וולק, מוטי רייף.

התוכן	מס' החלטה
507-0656181 תא/מק/4790 - ארבר צפון- מזרח	03/04/2019
דיון בהפקדה	6 - 19-0006

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת נווה עופר, בין הרחובות ארבר ממערב, יעקובוב מזרח, 3832 מצפון ושטח למבנה ציבור ממזרח.



כתובת: רחוב ארבר מנחס 14/16/18/20/22/24/26

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7055	מוסדר	חלק	37	-
7055	מוסדר	חלק	-	43

שטח התכנית: 7.068 דונם

מתכנן: אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: בעלי הדירות (מעל 62% הסכמות)

בעלות: פרטיים שונים, חלמיש

מצב השטח בפועל: קיימים בחלקה 7 בנייני מגורים בגובה 4 קומות על עמודים עם כניסות מרחוב ארבר. סה"כ 112 יחידות דיור. שטח יחידות הדיור כ-60 מ"ר. 8 יחידות דיור הורחבו בהתאם לתכנית ההרחבות. הבניינים אינם כוללים מיגון, הגנה בפני רעידות אדמה ומצבם התחזוקתי ירוד.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:

- 'תשריט אזורי יעודי' - 'אזור מגורים בבנייה עירונית'
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות
- רח"ק מירבי - 4.0 במגרש בשטח שמעל 1.5 דונם
- 'נספח אזורי תכנון' - 'מתחם להתחדשות עירונית' מתחם 707 א', תוספת 1 רח"ק ובנייה נקודתית חריגה מסביבתה

מסמך מדיניות להתחדשות נווה עופר תא/מק/9061

עפ"י מסמך המדיניות תא/מק/9061 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך ה-6.12.2017, במגרש המיועד לתכנון ומתאפשרת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי בהתאם להנחיות תכנית המתאר.

הנחיות תכנון ובינוי לתוכניות חדשות בהתאם למסמך המדיניות תא/מק/9061:

- הבינוי יקודם בהתאם למסגרת תוכנית תא 5000.
- בתוכניות לפינוי בינוי הבינוי תשולב בניה מרקמית עד 8 ק' ובינוי נקודתי עד 19 קומות.
- רח"ק מרבי 1+4 להתחדשות עירונית.
- תקן חניה 0.8:1
- תמהיל דירות מגוון
- תוספת שטחי ציבור בהתאם למתווה התכנון המוצע.
- שינויים במערך התנועה וחתך הרחובות בהתאם לנספח תנועה המצורף למדיניות
- בתכניות ישולבו הנחיות למניעת דחיקת אוכלוסייה ותיקה בהתאם להמלצות המדיניות הרלוונטיות לתכנית המקודמת. כגון: מיפוי דיירים וליווי הגורמים הרלוונטיים בהתאם לצורך, התאמת מנגנוני תחזוקה, חלופות אמצעי תמורה לדיירים, תמהיל דירות ועוד.

מצב תכנוני קיים:

שטח התכנון: 7.068 דונם
 תכנית 1925, - אזור מגורים ג' 2, שטחי בניה: 30% בקומה, 4 קומות על עמודים, סה"כ 112 יח"ד.
 תכנית 2603/2603א' - הרחבות דירות. על פי התכנית ניתן להרחיב את הדירות לשטח 110 מ"ר
 תכנית ג' 1 - יציאות לגג.
 תכנית ע' 1 - בנית מרתפים.

מצב תכנוני מוצע:

הריסת המבנים והקמת מבנים חדשים תחתם בתחום החלקה. הקמת שטחים מבוניים למבני ציבור והצמדת שטח חצר למבנה הציבור, קביעת שטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה לרווחת הציבור משולבים בתכנית קומת הקרקע ופיתוח הנוף ורישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב 2 מ' לאורך רחוב ארבר המאפשרת הרחבה של הרחוב.
 הקמת חניה תת קרקעית עבור דיירי המתחם ושטחי הציבור הבנויים.
 לא מוצע שינוי ברחוב יעקובוב אוריאל שהינו רחוב ללא מוצא המאפשר כניסה לחניה במגרש ולחניות במגרשים הסמוכים.

תיאור מטרות התכנון:

1. פינוי 112 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-317 יח"ד במבנים חדשים .
2. יצירת חזית חדשה לרחוב ארבר בגובה 7 קומות ושלושה מגדלים בגובה 19 קומות.
3. שטח מבונה למבנה ציבור בקומת הקרקע בשטח כולל שלא יפחת מ-1000 מ"ר. (800 מ"ר עיקרי).
4. שטח ירוק פתוח בזיקת הנאה לרווחת הציבור בקומת הקרקע בשטח כולל שלא יפחת מ-2.5 דונם.
5. בניית חניון תת קרקעי לשימוש הדיירים ושטחי הציבור הבנויים במתחם.
6. פיתוח שטחים מגוננים לרווחת הדיירים והציבור.
7. זיקת הנאה להולכי רגל המאפשרת הרחבה עתידית לרחוב ארבר.
8. הוספת מרחבים קהילתיים במתחם לטובת הדיירים והקהילה.
9. הגדרת גגות המבנים המרקמיים כשטחים משותפים לשימוש כלל דיירי הבניין.





**טבלת השוואה :
מעל הקרקע**

מצב מוצע	מצב קיים מאושר תכנית הרחבות תא/2603	מצב קיים בנוי ליעוד מגורים בשטח 6,901 מ"ר	נתונים	
500%	כ-201%	כ-116%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
34,505 מ"ר מעל הקרקע	כ-13,900 מ"ר –	כ-8,000 מ"ר	מ"ר	זכויות בניה לקומה
60%	כ-50%	כ-30%	אחוזים	גובה
כ-4,140 מ"ר	כ-3,470 מ"ר	כ-2,000 מ"ר	מ"ר	קומות
7 קומות / 19 קומות	4 קומות על עמודים	4 קומות על עמודים	קומות	מטר
29-75 מ'				תכסית
60%				מקומות חניה
254 חניות למגורים מקדם 0.8 חניות ליח"ד בתת הקרקע וחניות למבנה הציבור בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.	-	מפרץ חניה קיים בתחום המגרש		

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

מתווה התייעצות עם הציבור אושר בועדה לשיתוף ציבור בתאריך 14.6.18. שיתוף הציבור כלל מפגשים עם דיירים ועדכונים שוטפים לאורך קידום הפרוייקט. במסגרת מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר קודם הליך שיתוף ציבור נרחב, מגוון ומתמשך עם כלל תושבי השכונה בו הוצגו עקרונות ההתחדשות בכלל ובפרט בכל רחוב בשכונה. התכנית מקודמת בהתאם להנחיות המדיניות המאושרת כפי שקודמה בשיתוף התושבים. התכנית מקודמת ביוזמת דיירים ובהליך עדכון שוטף של החברה לפיתוח והתחדשות עירונית אשר נבחרה ע"י דיירים לקדם את התכנית.

בתאריך 24.3.19, התקיים מפגש ידוע ציבור להצגת התכנית לכלל תושבי השכונה, ועדכון על מועד הדיון בוועדה המקומית.

בנוסף לשיתוף הדיירים באופן שוטף, נערך סקר חברתי במהלך קידום התכנית. עפ"י ממצאי הסקר, מרבית בעלי הדירות הינם ותיקים ומתגוררים במתחם. חלקם משכירים את דירותיהם בשל חוסר התאמת הדירה לצרכיהם אך מעוניינים להמשיך לגור בשכונה.

זמן ביצוע : הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.

קביעת היראות לפתחמו תמונ' ו'שאיים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לבנין - מתחם התחדשות עירונית	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.	סעיף 5.3.2-ה הערה ראשית לאור רחיק 1 מעל לרחיקים המורבי ונבית נקודתית חריגה מסביבתה כדוגמת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.	+ תוכנית כוללת רחיק 1 מעבר לקבוע באזור יעד והוספת קומות נוספות בדירה אחת מעבר לנספח העיצוב כך שתוכנית כוללת 15 קומות + 4 קומות בחקלה (לפי סעיף 10א(א)2) לחוק
קביעת ייעוץ קרקע = 3.1.1 (3) אזור מגורים בבניה עירונית	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית. רחוב מקומי	ט. 3.2.4 שימושים ראשיים מגורים	+ יעוד מבחינת- מגורים דרך קיימת
קובעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (3) הגדרת השימושים המותרים במתחם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים; סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי ייעוד: מגורים- אזור מגורים בבניה עירונית.	סעיף 3.2.6(א)(1)- שימושים ראשי - דירות מגורים לסוגיהן סעיף 3.2.4(2) ציפיות לא תפחת מ- 18 יחיד לדונם נטו.	+ 45.93=317/6.901 צמדת נטו (יחיד/שטח המגרש ברונם)
מבנית מעל 100 יחיד - 3.1.1 (2) (א)	לפי תשריט אזורי ייעוד: מגורים- אזור מגורים בבניה עירונית.	לפי סעיף 3.1.1(2)(א)(4)תחיות בנושא תפתיל יחידות חדיד	* סעיף 6.1.5 לתכנית המוצעת קובע כי מבנית העיצוב תקבע את תשתיל יחיד ותכלול מעון של דירות ליבת דירות קטנות, בינונית וגדולות
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים; סעיף 1.6)	שימושים כללים	3.1.1(3) שימושים כללים - שימושים למבני ציבור	+ סמתי ציבור מבנים בעטח 1000 מ"ר יותר שימוש סחיר גלוח לשירות הציבורי ובלבד שלא יהווה מסדר לעוריים מעל
קביעת שטחי בנית - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בטיסיויים וקביעת תוספת שטחי בנית עד לשטח חבנית המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 3.2.4(ב)- מגרש מעל 2.5 דונם; רחיק מרבי 2.5 רחיק מרבי 4.0	+ רחיק מרבי התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור (בגוים) וויקות חסא לציבור הדרושים בתחנה מתושפת שטחי הבנית
קביעת שטחי בנית העולים על תרחיק המרבי -	בכל שטח העיר	3.1.3(א) הגעה לרחיק מרבי - הקצאה למרבי ציבור	+ התכנית קובעת רחיק מרבי 4 + רחיק אחד נוסף עד לרחיק 5 לפי נספח אזורי תכנון - יסתחם לתחדשות עירונית יהרחיק אנו כולל שטחי מרפסות מקורות/בלתי מקורות.
קביעת שטחי בנית תת קרקעיים - 3.1.5 האומ 50000 סעיף 3.1.5 / תכנית 17	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5(א)	+ קביעת זכויות השימושים לפי 17 י' 65% משטח המגרש. סחיק 11,780מ"ר
קביעת גובה הבנית והוראות בדבר 'בנית נקודתית חריגה	מספר קומות מרבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות.	סעיף 4.2.6 (ב) הערה ראשית לקבוע בתכנית מספר קומות	+ גובה בניינים בין 7- 19 קומות

<p>לסיבותיה ועליה מנל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב.</p> <p>אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסיבותיה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות במסמך העיצוב: בוותאם לסיפף 4.2.6 (ב) - 15 קומות +הקלה 4 קומות</p>	<p>בגובה מסמך הקומות הקבוע במסמך העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית לפי סיפף 5.3.2.</p> <p>סיפף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית המבטאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הרעה לאשר בניה נקודתית חריגה מסיבותיה כדרגת גובה אחת מעבר לקבוע במסמך העיצוב העירוני.</p> <p>סיפף 4.2.2 (א) גובה מירבי</p> <p>סיפף 4.2.1 (א) גובה מירבי</p>	<p>כל האזור מיועד להתחדשות עירונית כך שתגובה יחידה בוותאם לתכנית המטאר בדומה לתכנית זו ולעשתה בדיקת הכללה. הכוונה הכוללת היא בית ספר. ותאפשר גובה של מבנה המיבור כלפי בית הספר בקו מגרש 0 או הגביית חצר מבנה המיבור כלפי בית הספר שתאפשר מילוח מועתמת של המוסדות.</p> <p>גובה מירבי מותר הינו 74.6 מ' ומבוקש גובה 75 מ' (מסמך סיפף 4.2.2 (א) לחוק).</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סיפף 4.2.1 הוראות כלליות (4.2.1) הוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיית ועצום.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p> <p>סיפף 4.2.1, 4.2.3</p> <p>הנחיות בדבר יחס בין קו בניין לנבול מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיית ועצום (4.2.4)</p>	<p>יירשמו זיקות המאה בין קו בניין לנבול מגרש לאורך רחוב ארבע תכנית עיצוב כתנאי לתנאות היתר בניה.</p> <p>נסמך בינוי והנחיות להכנת תכנית עיצוב</p>
<p>הקבאה לצרכי ציבור - סיפף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הסרת שטחי בניה מייעוד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם מקטע הם הוראות בדבר הקבאה לאו פחותה של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בתכנית עירונית.</p> <p>4.1.1 (א2)</p>	<p>הואם חנוייד יחידה אסטרטגית הוראות תוכנית: סיפף 2.1.3 מתן סוגה לשיחוי ציבור עיי קביעת שטחים פתוחים בדיקת המאה לציבור והקמת שטח ציבורי בגוי בקומת הקרקע.</p> <p>סיפף 2.1.4 זיקות המאה למעבר הולכי רגל ברוחב 2 מ' לאורך רחוב ארבע פוחם.</p>
<p>קביעת הוראות למגורים - סיפף 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נועדות למגוון אזוריים ומאוגדים ותת התגירה 'מרחב ציבורי' רחוב סקומי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, במסמך העיצוב העירוני האו במסמך התחבורה.</p> <p>הוראות למגורים הציבורי חלות גם על הייעודים הרילמנטיים בתוכניות סאורשות</p>	<p>סיפף 3.6.14 (ב) רחוב סקומי</p> <p>צורך בהרחבת המדרכה</p>
<p>הוראות למימובי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) דרכים (3.8.2) תקן הצייד (3.8.7)</p>	<p>נסמך תנועה וחניה</p> <p>3.8.1 (ה) חנוייד תחבורתית</p> <p>3.8.2 (ה) דרך סקומית</p> <p>3.8.7 (ט) תקן חניה</p>	<p>נסמך תנועה מצורף למסמכי תכנית</p> <p>ברחוב יעקובוב תותר בנייה לנתיב חמניים בתחום תכנית</p> <p>תקן חניה 1.0.8 מתואם עם אפך התנועה וקבוע בהתאם לתקנות החנית.</p>
<p>איכות סביבה - סיפף 4.4 תגרת תכנית בעלה האפעה סביבתית (4.4.1) חנות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p> <p>4.4.1 השמטה סביבתית</p> <p>4.4.3 בנייה ירוקה</p>	<p>חוסמטעו הנחיות הורשות לאיכות הסביבה בתוראות התכנית.</p> <p>חוסמטעו הנחיות ארויכולל חער</p>

לעניין בניה ירוקה. תנאי לוחית בניה ירוקה אישור הועדה הטקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ומיתוח	4.4.4 הנחיות מרחביות		תנאים להקדחת (4.4.5) הסמכות לסטת מוראות סעיף 4.4
התכנית תואמה עם תאגיד המים	4.4.4 (א) (א) (א) 4.4.5 (א) (א) (א)	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 סרק התשתיות כולל מוראות בנושאים הבאים: מגרש ומינעו לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת הבניות (4.6.2) ברכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) גיב (4.6.5) השמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק: בקשייה מתוכנית הקתאר - לפי סעיף N62 (ד) תוכנית מסמכות ועדה מקומית החלה בטת שהלה עליו תוכנית כוללת לא תשאר את התוכנית הכוללת, נורמל ועדה מקומית תהיה מושמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א) (2), וכו' בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		הנחיות המפורטות למעט המפורטות
	סעיף מנורות הסעיף	מנורות הסעיף	
תכנית איתור החלקה	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בטנת של כל יעד	סעיף קטן (א) (א)	
קביעת קווי בניין	קביעה או שינוי בקו בניין חקבו בתכנית	סעיף קטן (א) (א)	
קביעת גובה קומות	שינוי מוראות בדבר בניה או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א) (א)	
הקלה במספר קומות - תוספת של 4 קומות כדואם לתקנות סטייה ניכרת; קומה טכנית עד 2.20 מ'י, הקלה בגובה בניין מירבי 0.6 מ'	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	סעיף קטן (א) (א)	
קביעת ויקות המה למעבר לכיבוד, הריסת מבנים כחריס תכנית	קביעת מוראות בעניין זכות מעבר, הקפעה, הריסת של מבנים וכו'	סעיף קטן (א) (א)	

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית המסכות של התכנית לעיל, ומבאני כי התכנית היא מסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) במסמך מסעיף (ג) כדאפשר זה.			
שם וזם מסמחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
ערד גבול, אדרי	57806-5		26.3.2019
שם וזם מסמחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם איון, עויד	2439976-9		26.3.2019

קומה | זית

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחאבי מוכירות ועדה מחוזית)
עוזת הכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר תא/9061.

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. השלמת תיאום הוראות התכנית עם הגורמים המקצועיים בעירייה .
2. 25 דירות במתחם מאוכלסות ע"י חברת חלמיש לדיר ציבורי. יש להציג את ההסדרים עם חלמיש על מנת לוודא שנשמרות בהם זכויות הדיירים עפ"י החקיקה המעודכנת בנושא.
3. בכפוף לתיאום כפי שיושלם עם חלמיש ייתכן ששטחן של יחידות הדיר הציבורי יהיה תואם למצב הקיים כדי לאפשר את חזרת הדיירים. ככל ששטחי התמורה שאמורים להתווסף ליח"ד אלה יומרו ליח"ד נוספות עבור דיר ציבורי, מספר יח"ד אלה יוחלט לאחר השלמת תחשיב כלכלי שיאושר ע"י הגופים המקצועיים בעירייה. תוספת או שינוי במספר יחידות הדיר הציבורי, אשר יוחלט לגביהם לפני הפקדה בפועל, יובא לדיווח לוועדה על מנת להתאים את מספר יחידות הדיר הקבוע בהוראות התכנית לנדרש.
4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונת אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
5. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה חתימת היזם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בפרויקט.
6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה חתימה על כתב שיפוי ע"י היזמים.
7. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
8. מבוקש פטור מנספח פיתוח ועיצוב נופי- התכנית מוצעת על מגרש מגורים אחד ללא השלכות פיתוח סביבתיות, ישנה התייחסות לפיתוח המגרש במסמכי התכנית והנחיה לעריכת תכנית עיצוב ופיתוח לאישור הוועדה כתנאי להגשת בקשה להיתר

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 26/03/2019
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 26/03/2019

בישיבתה מספר 0006-19ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

ערן מאירסון : תוכנית התחדשות עירונית ראשונה בנווה עופר שמובאת לדיון להפקדה. התכנית נערכה בהתאם למסמך מדיניות מאושר לשכונה ולתא/5000.
גיל שנהב : נמצאים דיירי הדירות הם מקדמים בעצמם את הפרויקט הראשון בנווה עופר. מציג את התוכנית במצגת.
אסף הראל : מהו תמהיל הדירות?
גיל שנהב : אנחנו מקפידים מ2 חדרים עד 5 חדרים, 20% קטנות 20% גדולות והשאר באמצע.
מיטל להבי : האם יש דיירי עמידר ומה הפתרון? האם מדובר בהכפלה פי 5 והאם יש הסתכלות תנועתית ופתרונות לכך? מדוע מקדם החניה הוא אפס 8.
ערן מאירסון : נספח התנועה של המדיניות אומר שהמקום צריך להיות מורחב מ12 מ' ל16 מ' בשביל לאפשר את הקיבולת החדשה. התכנית מייצרת זיקת הנאה של 2 מ' להרחבת הדרך. אנחנו קרובים לקו הירוק לצומת לבון והאזור מרושת מבחינת שבילי אופנים. לגבי תקן חניה 0:8 זה תקן שנקבע בנווה עופר במסמך המדיניות.
מיטל להבי : אני לא בעד אחד לבית אב אבל עדין תחבורה ציבורית לא עובדת והתקן לא מספיק.
אסף הראל : אפשר לאשר דירות ללא חניה, מנסים לייצר את המציאות ואז המציאות תשתנה לכן אני חושב 0:8 היא מספיקה, השאיפה לאפשר שלא יהיו חניות.

מיטל: התקן של תת הקרקע נועד להוריד את החניות מהרחוב ורואים במקומות האלה שאין חניה. תקן החניה 8:0 מאפשר לפנות את הרחובות להולכי רגל. לצערי אנו חיים במדינה שאין תשובות בלילה ובסופי שבוע. גם יהיו מכוניות בהטענה נצטרך להיכנס לתת הקרקע להטעין את המכוניות. האג'נדה ירוקה 21 אומרת שצריך לנצל את שטחי הקרקע כרגע הם מנוצלים לחניה. נוכל לאפשר המרה ביום שלא יצטרכו חניה למכוניות.

אופירה יוחנן וולק: אני בעד דברי מיטל וכרגע חייבים את החניות המינימום הוא 1;1. אורלי אראל: ככל שבונים חניה לדירות זה מייקר את הדירות ואני לא רואה סיבה לדירות קטנות לאפשר חניה. אם לא תהיה חניה זה יאפשר לזוגות צעירים לקנות דירות. אחד הדרכים להוזיל את מחירי הדיור הוא לא לקבוע חניה. זו הדרך הנכונה לעשות והוועדה הסכימה לתקן 0.8 בשיכונים ביפו, זה עונה על הקיימות באזור הזה.

הראלה אברהם אוזן: לפי החוק כתנאי סף אם לא התוכנית לא מוגשת ע"י העיריה היא צריכה חווי"ד משפטית שיש בעל ענין בקרקע. יש כאן 112 דירות שכרגע יש הסכמה של 62 בעלי דירות. לפי החוק זו תוכנית פיננסי בינוי לפי חוק הבתים המשותפים וצריך כאן מעל 60% הסכמות. יש פה 25 דירות של חלמיש ששלחה מכתב שהם מקדמים בברכה את קידום התוכנית אבל לא חתמו הסכם על כך. לכן ככל שהוועדה תחליט להפקיד את התוכנית ההצעה שלנו שהחלטת ההפקדה שהוועדה תצטרף כמגישה לצורך הדין ותנאי להפקדה בפועל תהיה אישור השירות המשפטי לחווי"ד בעל ענין וההסכמות הנדרשות ע"פ חוק. כלומר שהוועדה תצטרף לעת עתה עמית גולדשטיין: זו תוכנית להתחדשות עירונית שהוגדרה ע"י הרשות להתחדשות עירונית. הראלה אברהם אוזן: כן.

הוועדה מחליטה:

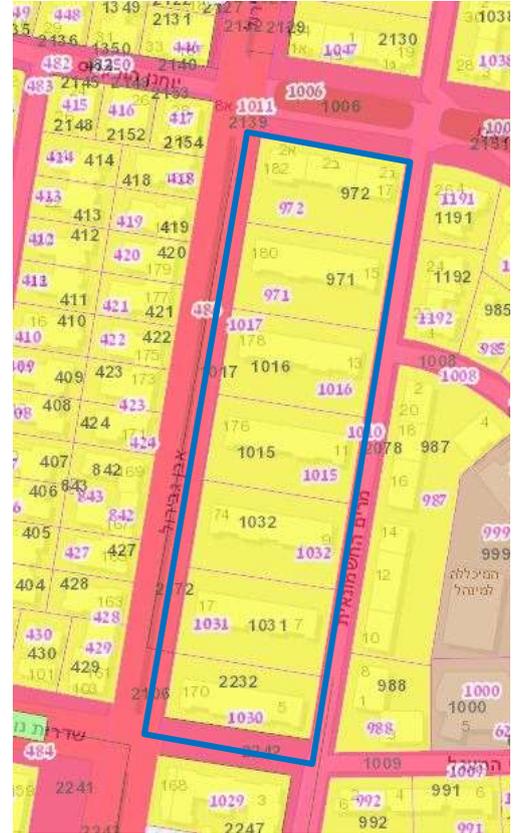
לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחווי"ד צוות וכשהוועדה המקומית מצטרפת כמגישת התוכנית ולקבוע כתנאי להפקדת התוכנית תהיה חתימת חלמיש על התוכנית או כל פתרון אחר להנחת דעת היועמ"ש הוועדה לענין עמידה בהוראות סעיף 61 א לחוק התכנון והבניה לגבי בעל ענין בקרקע.

משתתפים: ליאור שפירא, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי, אופירה יוחנן וולק, מוטי רייף.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום:



רחוב מרים החשמונאית

רחוב יהודה המכבי	A	B	B	B	B	C	מעבר ציבורי- שטח שוחפים ממגרש 1030
	מגרש 972 אבן גבירול 182	מגרש 971 אבן גבירול 180	מגרש 1016 אבן גבירול 178	מגרש 1015 אבן גבירול 176	מגרש 132 אבן גבירול 174	מגרש 1031 אבן גבירול 172	
רחוב אבן גבירול							

ממערב : רח' אבן גבירול
 מצפון : רח' יהודה המכבי
 מזרח : רח' מרים החשמונאית
 מדרום : חלקה 2242 (דרך מאושרת)

כתובת:

תל אביב-יפו
 רח' אבן גבירול 170-182

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6212		1030,1031,1032,1015,1016,971,972	

שטח התכנית:

13.895 דונם

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יוזמי התכנית: בית וגג בע"מ, לוינשטיין, עיריית ת"א

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית כולל 7 חלקות. בכל חלקה קיים מבנה שיכון בן 4 קומות ו-22 יח"ד. סה"כ 7 מבנים ו-154 יח"ד.

העמדה המבנים ניצבת לרחוב אבן גבירול וכוללת חזית צרה עם קולונדה בזיקת הנאה להולכי רגל, אשר במרבית קיימת ללא חזית מסחרית. בכל המגרשים שטח המגרש כולל את תחום המדרכה המסומנת בזיקת הנאה. במגרש הדרומי קיימת הפקעה לדרך שטרם מומשה כהמשך לשדרות נורדאו המחברת לרחוב חוני המעגל.

מדיניות קיימת:

תכנית התחדשות רחוב אבן גבירול הינה בסמכות מחוזית ותובא לדיון בוועדה המקומית בחודש הבא. התכנית קובעת הוראות לבניה במגרשים הטיפוסיים ברחוב אבן גבירול. הבינוי הקיים בשיכון פועלי הנמל אינו תואם למגרשים הטיפוסיים ברחוב. בשל כך ולאור פעילות משמעותית של תושבים ויזמים להתחדשות המתחם, הוחלט לקדם תכנית ניפרדת אשר תהווה תיכנון כולל ומשכל צחד, ותאפשר מימוש עצמאי לכל מגרש מאידך. התכנית מיישמת את עקרונות תכני תרחוב אבן גבירול בנושא חתך הרחוב, תמהיל שימושים צפיפות חניה עיצוב וכיו"צ, וכן את תכנית הרובעים בכל הנודע לאגף הפונה לרחוב מריים החשמונאית.

בנוסף, התכנית מיישמת את המדיניות העירונית והוראות תכנית המתאר לבניה ברחובות עירוניים, בכל הנוגע לרצף ורוחב ראוי של מדרכות ושבילי האופניים, הקולונדה והחזית המסחרית, עירוב השימושים, צפיפות ותמהיל יח"ד, חניה, הוראות עיצוביות וכן הסדרת ייעוד מדרכות המסומנות בזיקות הנאה לייעוד דרך.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: 50, 568, ע'1, תמ"א 38, ג', תת"ל 71ב', מסמך מדיניות אבן גבירול, פרסום 77-78.

פירוט ייעודי קרקע קיים: מגורים ג', דרכים, חזית מסחרית לאורך אבן גבירול ולאורך הבניין בחלקה הדרומית בסמטת חוני המעגל, מתקנים הנדסיים (תת"ל 71ב')

החלטת פירסום 77-78 בחלקות שיכון פועלי הנמל להגבלת הוצאת היתרי בניה במגרשים אלה אשר תוקפה חל עד 31.1.19.

תכנית המתאר : רחוב אבן גבירול הינו רחוב מעורב שימושים עם הוראות מיוחדות לרבות חזית מסחרית וקולונדה ולפיכך לא נכלל בתכניות הרובעים. הרחק המירבי במגרשים מעל 1.5 ד' הינו 4, גובה הבינוי עד 9 קומות (עם אופציה לבניה חריגה עד 15 קומות).

תת"ל 71 ב קובעת הפקעה לאורך הרחוב ברוחב של 4 מ', וכן מתקן הנדסי הממוקם בחלקו בתחום החלקה הדרומית (אבן גבירול 170) ובחלקו בתחום הדרך מדרום לו. עוד כוללת התת"ל פורטל יציאת הרכבת מתת הקרקע אל מעל הקרקע במקטע הממוקם מול תכנית זו.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון :

- א. מימוש מדיניות אבן גבירול בכל הנוגע לרצף הרחוב העירוני, יישום תכנית המתאר בכל הנוגע להוראות עיצוב רחובות לרחוב אבן גבירול, עירוב שימושים ותמהיל יח"ד מגוון הכולל הבטחת דירות קטנות.
- ב. תאום עם תכנית הרק"ל המפורטת- תת"ל 71 להבטחת רוחבמדרכות ראוי ושבילי אופניים רציף הכולל הרחבת הדרך באמצעות הפקעה בחזית רחוב אבן גבירול.
- ג. עידוד המסחר בקומות הקרקע במבנים הממוקמים לאורך הרחוב ובצמתים לפי סעיף 3.2.4(ג) (3) לתכנית המתאר.
- ד. קביעת הוראות ליישום תמ"א 38.

1. הבינוי

- 1.1 הבינוי המוצע כולל מבנה בעל חצר פנימית ובו 3 אגפים : אגף אבן גבירול עד 9 קומות קומות כולל קומת קרקע מסחרית גבוהה וקולונדה, אגף חצר עד 8 קומות וקומת גג חלקית, ואגף מרים החשמונאית הכולל 6 קומות ו-2 קומות עליונות בנסיגה.
- 1.2 במגרש הצפוני והדרומי (אבן גבירול 182) תחוייב חזית מסחרית וקולונדה בעומק שלא יפחת מ-4 מ' גם כלפי יהודה המכבי וכן בינוי רציף של 8 קומות וקומת גג בנסיגה. באגף מרים החשמונאית- 6 קומות ו-2 קומות עליונות בנסיגה.
- 1.3 במגרש הדרומי (אבן גבירול 170) יותר בינוי רציף של 8 קומות וקומת גג בנסיגה באגף הפונה לסמטת חוני המעגל.

2. הפקעה

הרחבת דרך ברחוב אבן גבירול באמצעות הפקעה ברחוב של 4 מ'. (בנוסף להפקעה הקבועה בתת"ל 71ב').

3. קווי בניין

3.1. קווי הבניין מעל הקרקע :

3.2. צידי - 3 מ'

3.3. קדמי אבן גבירול- אפס

3.4. קדמי לחלקה 2242 (הפונה לרח' חוני המעגל)-אפס

3.5. קדמי יהודה המכבי 4- מ'

3.6. קדמי מרים החשמונאית 4- מ'

4. נסיגות

קומת קרקע תהיה בנסיגה כלהלן:

- 4.1. לאבן גבירול ויהודה המכבי - 4 מ' לקולונדה וזיקת הנאה להולכי רגל.
- 4.2. למרים החשמונאית - 3 מ' לרצועת עמודים מפולשת.
קומת הגג תהיה בנסיגה כלהלן:
- 4.3. לאבן גבירול- 3 מ'
- 4.4. למרים החשמונאית- 2 קומות עליונות בנסיגה 3 מ'
- 4.5. לחצר הפנימית 2 מ'
- 4.6. בבניינים הפינתיים (אבן גבירול 170,182) הנסיגה בקומת הגג תהיה כלהלן:
- 4.7. תא שטח 100 (אבן גבירול 182): 3 מ' לרחוב אבן גבירול, למרים החשמונאית- 2 קומות עליונות בנסיגה 3 מ', לחצר הפנימית 2 מ' ולכיכר מילאנו 2 מ'.
- 4.8. תא שטח 106: 3 מ' לרח' אבן גבירול, 2 מ' למרים החשמונאית ולחצר הפנימית.

5. תכסית בנויה

- 5.1. תכסית קומה- 60%

6. שטחי הבניה

- 6.1. הגדרת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע הינה באמצעות יישום זכויות תקפות ותמ"א 38, בהתאם לפריסת השימושים שימושים להלן, ובכפוף לקווי הבניין, מס' קומות, נסיגות ותכסיות המותרות, הקטן ביניהם. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת נפחים אלה יבוטלו.

7. זיקת הנאה

- 7.1. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בתחום הקולונדה הפונה לאבן גבירול וליהודה המכבי בעומק שלא יפחת מ- 4 מ', זיקת הנאה במרווח הקדמי של הבינוי הפונה לרחוב יהודה המכבי, וכן זיקת הנאה שלא תפחת מ- 1 מ' בחזית הפונה למרים החשמונאית.
- 7.2. במגרשים בהם לא תמוקם רמפת גישה לחניונים, תירשם זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ-1 מ' בכל מגרש אשר יחד יצרו מעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-2 מ' בין רחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית.

8. תמהיל שימושים-

- עפ"י השימושים בתכניות הראשיות ובתוספת שימושים כלהלן:
- 8.1. קביעת חובת "חזית מסחרית" בחזית הפונה לרחוב יהודה המכבי.
 - 8.2. קביעת חובת שימושים לתעסוקה בשטחי קומה א' באגפי אבן גבירול בשטח שלא יפחת מ-240 מ"ר. הקף שטחי התעסוקה בתא שטח 106 לא יפחת מ-170 מ"ר.
 - 8.3. תוספת שימוש למגורים בקומת הקרקע באגף מרים החשמונאית ובאגף החצר כהגדרתם בתכנית.
 - 8.4. לא יותרו שימושי מגורים בקומת הקרקע באגפים הפונים לרחוב אבן גבירול וליהודה המכבי.

9 תמהיל הדירות וצפיפות המגורים

- 9.3 שטח ממוצע 80 מ"ר עיקרי ליח"ד.
- 9.4 לפחות 25% מכלל יח"ד בכל בניין יהיו דירות קטנות בשטח כולל של עד 65 מ"ר.

9.5 תמהיל מפורט ייקבע במסגרת ת.ע.א לעת הוצאת היתר בניה.

9. מרפסות-

- 10.1 לא תותר הבלטת המרפסות באגף אבן גבירול.
 10.2 תותר הבלטת מרפסות בעומק של 1.6 מ' מעבר לקווי בניין בחזית מרים החשמונאית, לחצר הפנימית ולרחוב יהודה המכבי.

10. תנועה וחניה-

- 10.1 תקן החניה למגורים יהיה 08:1. לא תותר חניה לשטחי המסחר ולשטחי התעסוקה.
 10.2. יותרו עד 3 כניסות לחניונים תת קרקעיים מרחוב מרים החשמונאית בלבד. לא תותר כניסה לחניה מרחוב אבן גבירול ויהודה המכבי.
 10.3 לעת הוצאת היתר בניה יותר צמצום הכניסות כאמור ל-2 בכפוף לחו"ד מה"ע או מי מטעמו. שינוי במיקום כניסות אלה יהיה בכפוף לאישור אגף התנועה לעת הוצאת היתר הבניה.
 10.4. יחויב רישום זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים סמוכים.
 10.5. פתרון חניה באמצעות מתקנים אוטומטים ו/או מעליות חניה ייבחן לעת הוצאת היתר בניה.
 10.6. גובה קומת המרתף העליון לא יעלה על 5 מטרים (מהחלק הנמוך) עבור בתי גידול, פתרונות קונסטרוקטיביים ומערכות טכניות

11. פרצלציה

- 11.1 שמירה על הפרצלציה הקיימת- תכנית הבינוי תאפשר מימוש של כל מגרש באופן עצמאי.
 11.2 הפקעות- יופקע שטח ברוחב של 4 מ' לכל אורך רחוב אבן גבירול (מדוד מעבר לקו ההפקעה של הרק"ל) לטובת הרחבת רחוב אבן גבירול.

12. הוראות פיתוח

- 12.1 קו הבנין למרתפים כלפי מרים החשמונאית יהיה 2 מ'. בתחום רצועה זו יועתקו עצים קיימים ויינטעו עצים בוגרים עפ"י הנחיות שיפורטו בתכנית העיצוב הכוללת למתחם.
 12.2 עצים המסומנים להעתקה עפ"י נספח העצים יועתקו עפ"י מפרט אגרונום העירייה ובאישורו.
 12.3 מימדי החצר הפנימית יהיו עפ"י המסומן בתכנית הפיתוח. לא תותר הצמדת חצרות בכל שטח התכנית.
 12.4 בחצרות הפנימיות תחויב אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.
 12.5 החצרות הפנימיות יפותחו באופן שיכלול 60% גינון ונטיעת עצים בוגרים עפ"י מפרט עירוני.

13. תכנית עיצוב

- 12.1 תנאי להיתר בניה יהיה הכנה ואישור תכנית עיצוב ופיתוח כוללת למתחם ע"י הוועדה המקומית אשר תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים: בינוי, קביעת תמהיל יח"ד, מיקום חדרים טכניים, רמפות חניונים, קביעת מפלסי פיתוח, נטיעות, הוראות לבניה ירוקה, מתקנים טכניים, הנחיות בניה ירוקה וכיו"צ.

14. איכות סביבה

- 13.1 התכנית כוללת הוראות לאיכות סביבה שיאושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א -יפו.

15. התייחסות לסביבה

הקו הכחול של התכנית יכלול את 7 המגרשים. התכנון משלב חזית לאבן גבירול ובינוי וכן חצר פנימית משותפת, לשימוש הדיירים.
 חדרי האשפה יתוכננו בתת הקרקע, ככל הניתן. תיאום בוצע מול מחלקת תברואה של עת"א.
 בוצע דוח הצללות לתכנית
 התכנית כוללת הנחיות לבנייה ירוקה.

טבלת השוואה*:

ממצב מוצע (תב"ע+ תמ"א)	ממצב מאושר (ללא תמ"א)	נתונים	
126%+ג'+ הקלות+תמ"א 38	126%, ג	אחוזים	סה"כ שטחי בניה עיקריים
35,517 מ"ר (עיקרי)	15,698 מ"ר	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ שטחי שירות (כולל ממ"ד לפי 430 יח"ד)
14,034 מ"ר (לפי פרוטוקול שטחי שירות לתכנית 50, תקנות הגא ותוספת 5% לנגישות)	לפי פרוטוקול שטחי שירות לתכנית 50	מ"ר	
8-9	4	קומות	גובה
34.5 מ' (29 מ' מפלס הכניסה לקומת הגג)	-	מטר	
לפי נסיגות מחייבות	50%	תכסית קומת גג	
1:0.8	לפי התקן	מקומות חניה	
80 מ"ר ממוצע, מהן 25% יח"ד קטנות בשטח 65 מ"ר (כ- 460 יח"ד)	154	מספר יחידות	

*כפוף לחישוב שטחים שיערך ע"י גורמי העירייה הרלוונטיים

16. שיתוף ציבור:

לתכנית בוצע הליך יידוע הציבור של כל דיירי הבניינים הכלולים בתכנית. יצויין כי ידוע הציבור לתכנית כוללת לרחוב אבן גבירול יתקיים בתחילת חודש אפריל.

להלן ריכוז ההסתייגויות שהועלו במסגרת התהליך :

1. חשש מצפיפות ותמהיל יח"ד הכולל יח"ד קטנות .
2. הקמת אגף אבן גבירול תפגע בדירות הקיימות של הדיירים.
3. שימושי התעסוקה ייפגעו בפרטיות הדיירים.
4. חשש מפגיעה בעצים קיימים.

התייחסות הצוות : התכנית מאפשרת את התחדשות המבנים, בהתאם למגמות התכנון העירוניות הכוללות תמהיל מגורים ושימושים מגוון ברחוב עירוני הכולל תואי רק"ל לצד שמירה מאפייני הבינוי הכוללים חצר פנימית מגוננת לשימוש הדיירים. נושא שמירת העצים יטופל בהתאם להנחיות פקיד היערות העירוני. התכנית קובעת אזורי נטיעות וגינון בתחום המגרשים ולשמירה על אופי המקום ככל שניתן.

חו"ד צוות :

ממליצים להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים :

1. השלמת תאום עם פקיד היערות בכל הנוגע לסקר העצים, יישום הנחיות היחידה לאיכות הסביבה והנחיות לבניה ירוקה.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת היזם על כתב שיפוי.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		
מספר התכנית 507-0620104	שם התכנית שיכון פועלי המל דרום אבן גבירול תא/4825	מגיש התכנית בית וגן בע"מ, ליוונשטיין, עיריית תיא
ערך התכנית גידוי בר אוריין		
זיהוי הרשות והוועדה		
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד 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 התכנית
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין		
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		

מרות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור פלג של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (באדוויזש לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)	62 א:11 חוק ת"מ"ב תל"ש"ח	התחדשות 7 המבנים הקיימים מוללת ציוב שימושים טלמנורים, מסחר, תעסוקה ושטחי צנזור בנייה בהתאם למדיניות רחוב אבן גבירול ולסעיף 23 לתמ"א 38. בנייה הוראות בינוי ועיצוב המדגירות גובה, מסי, קומות, אפיפות, ומילות קרקע. בנוסף התכנית מטמיעה את ההסכמה הכלולה בתחילת 171. והמקמה טיפוח לטובת רצף מדרכות ושבילי אופניים הקיים בחוב.

התוכנית הייתה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית. תא/5000; כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	נדרש מסמך מדיניות רחיק מירבי למגורים: 5 תויר תוספת שטחים וגובה רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה לא מעל רחיק מירבי 7 וגובה מירבי 25 קומות	601 צמון אבן גבירול	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית במרקם 5 סעיף 5.3.5 הבנוי יכלול קולומדה המשכית ברומה לקולומדה הקיימת ברחוב	ר-31	
+	5.3.5 קיום מסמך מדיניות לרח' אבן גבירול	סימון המתחמים לפי אחד ממשמכי התוכנית: תשריט ועודי קרקע: אזור בגנייה עירונית, ציר מערב נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות, מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבה נספח אזורי ומתחמי תכנון: רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני: - הוראות לעיצוב רחובות
+	לפי סעיף 3.2.4 שימושים למגורים 3.4.2 שימושים ראשיים מגורים, מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים סעיף 3.4.2 (א) בקומת קרקע לא יותר מגורים לפי סעיף 3.4.3 היות מסחרית בקומת קרקע שימושי מסחר 1 ראו תעסוקה 1	לפי תשריט אזורי ועודי: אזור מגורים בגנייה עירונית - ציר מערב - היות מסחרית	קביעת ייעודי קרקע - 3.3.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגוש.

<p>240 מ"ר משרדים 63 יחיד למגורים עד 430 יחיד לתכנית</p> <p>תחנת מסחרית לכיוון רחוב יהודה מאכז</p>	<p>לפי סעיף 3.2.4 שימושים למגורים</p> <p>לפי סעיף 3.4.2 שימושים ראשיים יותר למגורים משרדים מסחר 1 תעסוקה 1</p> <p>תחנת מסחרית- לפי סעיף 3.6.3(א)(1) שימוש בקומת הקרקע למסחר 1 או תעסוקה 1</p> <p>לפי סעיף 3.2.4(א)(2) מספרות לא תחמת מ- 18 יחיד לדונם נטו</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: -אזור מגורים בכנייה עירונית -ציר מערב - תחנת מסחרית</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הנדת השימושים הסותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרום מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>דרך מהנעת</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1.13. שימושים כללים: שימוש לדרך</p>	<p>שימושים נוספים שירותים בעלי אופי ציבורי שימושים כללים, תשתיות ונלווים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרום מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>זכויות חבנית מוקנות מתביעות 38 תקנות ותמ"א 38 בלבד</p>	<p>לפי סעיף 2.4.3 זכויות חבנית נגזרות מתכנית הקמות 38 ותמ"א 38</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בכנייה עירונית, ציר מערב</p>	<p>קביעת שימושי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שימושי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שימושי בניה עד לשיטח הבניה המרבי.</p>
<p>לפי תכנית ע"1</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) שימושי חבניות בתת הקרקע יהיו בהתאם לתכנית הקמות</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שימושי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>תכנית קומת 9 קומות לאבן גבירול נ"8 קומות לרוב מ"8 החשמליות ולאגף החצר.</p> <p>גובה קומת נג עולה על גובה קומת סימסית אך הגובה המירבי של המבנים ערמ"ר בגובה הקומות חנות על פי מספר הקומות האפשרי לפי תכנית המצטרף</p>	<p>בהתאם לשיטח העיצוב העירוני ובתאם לסעיף 4.2.5(א) בניה חריגה לשיבוטת ניתן לאשר מספר קומות חורג ממספר הקומות המירבי עד לדרגת גובה אחת מעבר למסומן בנספח העיצוב בהתאם לסעיף 4.2.6(א) וטבלה 5,6 ניתן לאשר עד 25 קומות לעורך שימושים שאינם למגורים</p> <p>לפי סעיף 4.2.2(ג) ו- (3) גובה מירבי וגובה קומות</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות</p> <p>אזור בבניה נקודתית חריגה לשיבוטת</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבוטת' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

<p>+ לתכנית קיים נספח בינוי ונוף הכולל דריית אנרגולם.</p> <p>תנאי לחיבור בגיה יחזה אישור הבניה עיצוב אדריכלי ופיתוח עיי מהגוס העיר.</p> <p>+ הנחלות יינתנו במסגרת תכנית עיצוב ומיתוח</p>	<p>4.2.1 לפי סעיף 4.2.1 (א)כלכלי (ב) נספח בינוי (ג) תכנית עיצוב ומיתוח</p> <p>לפי סעיף 4.2.3 הוראות לבניה במרווח בין קו בניין לגבול מגרש</p> <p>לפי סעיף 4.24 נטישת עצים ועצים בגורים</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בגייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת עצים.</p>
<p>+ רוחב מדרכות – 8 מ' (4+4 בקולונדה) לכיוון רחוב אבן גבירול, ותכנית מסמיקה את נתיב האופניים הסוגע באבן גבירול.</p>	<p>רחוב עירוני- בנוסף על החוראות שבסעיף 3.6.1 לפי סעיף 3.6.14 (ב) בדריקת האפשרות להבטיח רוחב למדרכות של 8 מ' ברחוב עירוני, 6 מ' ברחוב שכונתי 1 - 5 מ' ברחוב מקומי ולהבטיח תשתיות נאותות לשבילי אופניים, שצ"פ - לפי סעיף 3.6.1 (ג) – (5) תשתיות (8) נספחים 3.6.11 שימושים למרחב ציבורי</p>	<p>כלל שטח התוכנית, לפי המסדן בתשריט אזורי היער, כנספת העיצוב העירוני ונאו כנספת התחבורה,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב העירוני – שעיפים 3.6.18 – 3.6.1 חמוראות נוגעות למגוון אזורים המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי רחוב עירוני</p>
<p>+ תואם חוות דעת התבורתית</p> <p>התכנית מסמיקה את ההספקה לרקויל ומספקה גם לתכנית.</p> <p>תקן חניה מוקטן מיטמע בתקנון התכנית.</p>	<p>לפי סעיף 3.8.1 (ה) חוויית התבורתית</p> <p>לפי סעיף 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית</p> <p>לפי סעיף 3.8.4 קווי מתעיץ</p> <p>לפי סעיף 3.8.7 (א) תקן חניה</p>	<p>נספח התבורה</p>	<p>הוראות למחייבי התבורה – 3.8 סלל תוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים הבאים</p> <p>דרכים (3.8.2) קווי מתעיץ (3.8.4) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>

<p>+ לחכמות הוכן דרייח אקלים והצללות לחכמות השמשות סביבתית. פוטנציאלית.</p> <p>+ מוטמט סעיף רלוונטי בתקנון.</p> <p>+ מוטמט סעיף רלוונטי בתקנון.</p> <p>+ מוטמט סעיף רלוונטי בתקנון.</p>	<p>4.4.2 לפי סעיף (א) הצגת חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3 לפי סעיף עמידה בתקן ישראלי לבנייה ירוקה.</p> <p>4.4.4 לפי סעיף החזיות מרחביות קיימת הוראה בתקנון לגבי ניקוו מי נגר</p> <p>4.4.5 לפי סעיף תנאים להפקדה סייק (א) שימוש במקורות אנרגיה על בסיס נז וחשמל</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת חכמות בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) החזיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השטמות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ </p> <p>+ </p> <p>+ </p> <p>+ </p> <p>+ </p>	<p>4.6.2 (ג) ויקבע בתכנית כי תנאי היתר בניה יהיה הכמתת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך הפקוד הבנית או השימושים המוצעים בתוכנית</p> <p>4.6.4 (ב) הוראות המונעות אפשרות להחרדת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדיית מני הביוב אל מערכת הניקוו קיים הוראה בתקנון</p> <p>4.6.4 (ג) בנייל</p> <p>4.6.5 ביוב – תנאי לעותר בניה אושר תשתיות ביוב וניקוו</p> <p>4.6.6 חדרי טרינספורמטיה יהיו בתת הקרקע או בתוך המבנים בהתאם להחזיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 סעיף – תשתיות ספק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: תשתיות כלליות לרכנת תכנית (4.6.2) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בשיעפי-חירם ובסיווג בתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
<p>תוכנית מסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הדלת מספר יחיד, (16) - תוספת סטחי בנייה בראשות עירונית.</p>	<p>סעיף</p> <p>סעיף קטן (א4)</p> <p>סעיף קטן (א5)</p> <p>סעיף קטן (א9)</p> <p>סעיף קטן (א19)</p>
<p>מחוזות הסעיף</p> <p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p> <p>שינוי חוראות בדבר בינוי או עיבוד אדריכליים</p> <p>כל עניין שיונתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (החלתי)</p> <p>קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת להרכיב ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p>	<p>למחוזות הסעיף</p> <p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p> <p>שינוי חוראות בדבר בינוי או עיבוד אדריכליים</p> <p>כל עניין שיונתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (החלתי)</p> <p>קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת להרכיב ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p>
<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p> <p>חתימת קובעת קווי בניין.</p> <p>חתימת בנייה</p> <p>הכללת מרפסות.</p> <p>הקלה בנייה בשטח של 4% לצורך שימור תכנון.</p> <p>הקלה בשטח של 2.5% לצורך תוספת קומה.</p> <p>זיקות הנאה לריוח אבן נכריות, לריוח מרים החשבוניות ולריוח יחידת המכבי. הפקעה.</p>	<p>סעיף קטן (א4)</p> <p>סעיף קטן (א5)</p> <p>סעיף קטן (א9)</p> <p>סעיף קטן (א19)</p>

תצהיר וחתימות			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומאשר כי התכנית היא מסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) במסגרת סעיף 62 בטופס זה.</p>			
<p>מחנתי/הועדה</p>			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עוד נבולי אדריכל / קולטן	014849517		26.3.2019
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראל אברהם און, עו"ד	2438976-9		25.3.2019

ת. כיום | 2019

הערות:
 נבי אילנה סולמי - ראש ע"פ (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 26/03/2019

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/03/2019

בישיבתה מספר 0006-19ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: מציגה רקע לקידום התכנית- מקודמת תוכנית לכלל רחוב אבן גבירול המאופיינת בבניה טיפוסית- מבנים המייצרים דופן לרחוב כולל חזית מסחרית וקולונדה הבנויים בקיר משותף של 2 או 3 חלקות. לאור הטיפולוגיה השונה של המבנים הכלולים בתכנית זו הוחלט לקדם עבורם תוכנית נפרדת. היוזמות שקיבלנו היו עבור חלק מהמגרשים והצוות המקצועי חייב תכנון כולל למתחם, אשר יאפשר מימוש עצמאי לכל מגרש. הועדה מצטרפת כמגישי התוכנית. גידי בר אורין: מציג את התכנית במצגת.

ליאור שפירא: במסגרת ההיתר מבוקש להוסיף דיור בר השגה של 10% מיח"ד המוצעות בכל אחד מהמגרשים לתקופה של 20 שנה כפוף לנוהל העירוני עם הסכם עם העירייה למימוש התוכנית. ציפי ברנד: איך יכול להיות שיהיו 368 יח"ד ולא יהיה גן/מעון.

אסף אראל: באבן גבירול אני מבין מה נעשה. אני פחות מבין למה זה הפך לבינוי בצורת ח ולא בצורת ר שיפתח אור לגינה.

מיטל להבי: האם מס' יחידות הדיור בהתאם למצגת? האם הדרפט יתוקן בהתאם? מפנה לעמ' 54 גיל שור-דייר: ישנו שטח שמוצג כהפקעה אבל לא מדובר על הפקעה אלא שינוי יעוד. הוא היה מיועד לדרך בשנות ה-50, כרגע הנושא בדיון משפטי שממתין להכרעה, ולכן אנחנו מבקשים לא להפקיד את התוכנית. איך אפשר להגיש התנגדויות על משהו שלא הוכרע משפטית. צריך הנחיה של הועדה.

הראלה אברהם אוזן: התיק מתנהל בבמ"ש, יש פה תוכנית שקבעה הפקעה על סמטת חוני המעגל והדיירים באבן גבירול 170 הגישו עתירה בטענה שאין צורך בהפקעה ובבקשה לבטל את ההפקעה. הבקשה אינה מקובלת עלינו והצגנו את טיעוננו בבימ"ש. כרגע מקודמת תוכנית לכלל המתחם, התוכנית לא משנה את היעוד ומבחינתנו זו דרך כשמבחינה תכנונית אנחנו עומדים על כך שהיא נדרשת ואין שום סיבה לעכב את התוכנית הזו.

ענת בירן עו"ד: חשוב שחברי הועדה ידעו את כל פרטי העניין כולל מו"מ שמתקיים מול הצוות והעמדה של פורום תכנון. בתהליך היה דיאלוג תכנוני חשוב שלא פוגע בדיירים ויש מענה לשביל אופניים. הראלה אברהם אוזן: זה לא סותר ולכן זה לא צריך להיות פה.

גילה גינסברג: בעת קידום התוכנית, התוכנית נבדקה ע"י יחידה האסטרטגית ונקבע הצורך ב-500 מ"ר שטחי ציבור בנויים. יש לציין כי התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה באופן עצמאי וללא תלות במגרשים אחרים, ולפיכך פריסת השטחים אינה אפשרית בכל מגרש ומגרש שכן יתקבלו שטחים בהיקף קטן בכל מגרש. בתחילה כללה התכנית הקצאת שטח ציבורי ב-2 מגרשים בעלי נגישות גבוהה הממוקמים האחד בסמטת חוני המעגל והשני ביהודה המכבי, 250 מ"ר בכל מגרש. מאחר שנראה שהקצאת שטחי הציבור נופלת על 2 המגרשים כאמור והמגרשים הפנימיים לא תורמים שטחי הציבור, ומאחר שהתוכנית העירונית המאפשרת להוסיף שטחים לטובת שטחי ציבור לא אושרה, החלטנו להוריד את הדרישה לשטחי ציבור בנויים ולכלול את המטרות העירוניות הכלולות בה- הפקעה מעבר לתת"ל, על מנת לקיים את רצף שבילי האופנים נדרשים 4 מטר נוספים כלומר הקצאת 4 מטר בחזית מעבר להפקעת התת"ל. ועירוב שימושים בקומה מעל קומת המסחר.

ציפי ברנד: התוכנית הזו לא רלוונטית בלי גני ילדים. לא ניתן לאשר תוכנית בלי להקצות מקומות למעונות יום או גני ילדים. האם חזרתם לתכנון האסטרטגי אחרי שקבלתם את הדרישה ל-500 מ"ר.

הראלה אברהם אוזן: התוכנית מבחינת זכויות הבניה משתמשת בזכויות בניה של תוכניות תקפות ושל תמ"א 38. אין פה שטחים נוספים לפי תכנית 5000 ולכן ההקצאה של צורכי ציבור נבחנת מול תמ"א 38. תוכנית 5000 קובעת שאין בה כדי לפגוע בתמ"א 38. הועדה הפקידה תוכנית לתוספת שטחי ציבור שחלה על כל העיר שמתייחסת לתוספת צפיפות של תמ"א 38 ושבס כחלון. התוכנית המופקדת קובעת פרמטרים לנושא של תוספת דירות מכח התמ"א ושטחי הציבור בהתאמה אליה. לתוכנית קבלנו הערה לפי סעיף 109 מהועדה המחוזית והיא כרגע נמצאת בבחינה משפטית. המחשבה היתה שחלף שטחי הציבור, אנחנו נדרוש את הד"בי בהתאמה לתכנית 5000 לפי התוספת השישית לחוק. זו הקונסטרוקציה המשפטית שמאפשרת לנו לדרוש את הד"בי. אבל אני לא רואה איך על תוכנית שלא מוסיפה שטחים מכח תוכנית המתאר ניתן לבקש את שטחי הציבור.

ציפי ברנד: לא יכול להיות שלא יהיה פתרון.

גילה גינסברג: התכנית מהווה חלק מתכנית אבן גבירול. לרחוב נעשתה בדיקה של מאזן לשטחי ציבור. בכל מקום בו מתאפשרת הקצאת שטחי ציבור התכנית תקצה. התוכנית תידון במאי.

ראובן לדיאנסקי: בסופו של דבר צריך לתת מענה למבני ציבור גנים וכד', כאשר יהיו בפרויקט כ-400 יח"ד צריכים לתת מענה. אם מתבססים על שטח מצפון לכיכר מילאנו, ושם אמורות להיות העתודות

למבני ציבור בואו נתאם ששני הדברים יהיו ביחד וכל פרויקט יקודם במקביל באופן שאותה יחידת קרקע תיתן פתרונות למבני ציבור. בנוסף צריך לשמוע מהיחידה האסטרטגית את אופן החישוב שהיא עושה. (בשלב זה עו"ד חגית המאירי החליפה את עו"ד הראלה אברהם אוזן)
 מיטל להבי: נאמר 10% דיור בר השגה ל-20 שנה הם 40 יח"ד. ההצעה שלי היא לחזור לתכנית הבסיסית בצד של חוני המעגל ויהודה המכבי שטחי ציבור עם אופציה לדיור בר השגה. אלה שבאמצע יחויבו בדיור בר השגה אלה שבשוליים יוחיבו בדיור בר השגה אלא אם כן הם יסכימו לעשות גן ילדים. גני ילדים יכולה להיות חלופה לבחירת היוזמים. מזכירה שחוני המעגל הוא מעון ילדים עם 1000 מסורבים להתקבל אליו. ברח' אנטיגונוס יש בית ספר שזה 200 מ"ר לכיתה. בנוסף אני רוצה לבחון שאולי ההפקעה יכולה לשרת את ציר הולכי רגל ולא כביש. כרגע הבאת תוכנית שבונה שכונה עם מעבר עם 3 מ' מדוע פה צריך 10 מ'. מדוע לא להגיע לגישור או סיכומים מחוץ לבי"מ. חגית המאירי: במסגרת העתירה כן בדקו את זה.
 מיטל להבי: הצעה: א. לאפשר לבניינים שבדפנות להחליף מטלה ציבורית של דיור השגה למטלה של גני ילדים.

ב. מבוקש לבדוק את העניין של ההפקעה ומה ההיקף הנדרש, אפשר לעשות מעבר צר יותר. מלי פולישוק: כל המתחם והיחוד שלו נעלם, ברור שצריך התחדשות עירונית אבל משהו הולך כאן לאיבוד ועל זה צריך לתת את הדעת.
 איתי- יזם: אנחנו 5 שנים עובדים על התוכנית וארגנו את המגרשים לא בקשנו אחד וחלוקה או מגדלים. אם היינו מפרקים את המגרשים היינו מקבלים יותר זכויות. אם אתם רוצים משהו אי אפשר לקחת, בלי לתת תמורה עבור זה. עבדנו בצמוד להנחיות הצוות.
 אסף אראל: מה בנוגע לשאלתי על מרים החשמונאית?
 איתי-יזם: קוי בנין של מרים החשמונאית עשינו נסיגה של 8 - 10 מ', יש מעברים ולא עשינו ח' זה סוג של נ'.

גידי בר אורין: לגבי מרים החשמונאית אנחנו נמצאים ברובע 4. זו תבע נפחית עפ"י קווי בנין. על מנת להמשיך לשמור על חצרות הללו עשינו בנין בצורת נ' כי כך אנחנו מרוויחים את החצרות הפנימיות וזיקות הנאה במרים החשמונאית.
 אסף אראל: מדוע לא לפתוח את החצר המסוימת הזו, הנחת היסוד שלי היא אינה איך אפשר למקסם את זכויות הבניה אולי אפשר למקסם רק 90%.
 ליאור שפירא: ככל שתיתן להם פחות הדבר גם הדיור בר השגה יהיה פחות אטרקטיבי.
 חגית המאירי: במסגרת העתירה בנושא ייעוד הדרך בחוני המעגל התקיימו דיונים במשך שנתיים ולא הגיעו להסכמות ובסופו מדובר בנושא תכנוני. ולעניין החלפת המטרה הציבורית במקום דב"י לעשות גני ילדים היתה החלפה.
 אורלי אראל: שמעתי מה שמיטל הציעה. בחודש מאי נגיע עם תוכנית של התחדשות אבן גבירול גם במקטע הצפוני ששמע נקצה שטחים מבונים אני מציעה לקבל את ההצעה של מיטל ובמידה ותהיה בעיה תכנונית/משפטית נמצא את הדרך נחזור לועדה לעדכון. אם יש שוויון בחלוקת הנטל.
 ציפי ברנד: אני רוצה התייחסות לגנים.
 אורלי אראל: התוכנית תקצה 500 מ"ר שטחים ציבוריים בשני מבנים הדרומי והצפוני + שטחי חצר ו-10% דב"י במבנים המרכזיים ובתנאי שיהיה שוויון בחלוקת הנטל בין המגרשים. במידה ותהיה בעיה עם ההצעה הזו הצוות יחזור לועדה.

אביגדור פרויד: הגשתם תוכנית על שטח עצום עם חלוקה שכל בנין נשאר בפני עצמו זה יזרז את הנושא והגיע הזמן שבחלק הצפוני יקבל את אותה תצורה של אבן גבירול. בחלק הצפוני תהיה חלוקה כזו שהרצון והדרישות לשטחי ציבור כמו גני ילדים תביא לתוצאה משביעת רצון.
 יהושע מאוזנר נציגות אבן גבירול 182: נושא גן ילדים עלה וכולם התנגדו לזה, לקחת פרויקט ולהכריח יזם עם דרישות לא הגיונית אל תערימו קשיים.
 ראובן לדיאנסקי: צריכים להשאיר את הפרויקט כמו שהוא 10%. דב"י צריכה להיות הכרעה מספרית. כמה שטח יש? ומה הצורך ולכן צריך לחזור להצעה המקורית שהיא 10% דב"י בכל המבנים האזור מצפון לכיכר מילאנו. אני מבקש שההצעה תהיה הפוך.

ההצעה של ראובן:

לאשר את התוכנית בכפוף לכך שהתוכנית תקצה 10% דב"י מיחידות היזם שהם 50% משטח הפרוייקט בכל המבנים בהתחשב בכך שבחלק הצפוני יהיה מענה לגני ילדים ומעונות ובמידה ותהיה בעיה הצוות יחזור לועדה.

מיטל להבי:

לאשר את התוכנית בכפוף לכך שהתוכנית תקצה 500 מ"ר שטחים ציבוריים בשני מבנים הדרומי והצפוני + שטחי חצר ו-10% דב"י מיחידות היזם שהם 50% משטח הפרוייקט במבנים מרכזיים ובתנאי שיהיה שוויון בחלוקת הנטל. במידה ותהיה בעיה עם ההצעה הזו הצוות יחזור לועדה.

איתי-יזם : לא מגיע לנו שיפילו עלינו את נושא הדב"י אבל אם כבר זה קרה אני מבקש שהדרישה של דירות הדב"י תהיה מחלקו של היזם ולא מכל הפרויקט.
ליאורשפירא : כמה החלוקה? מה היחס בין יח"ד ליזם ליח"ד? האם 65-35

בשטחים זה חצי חצי ויח"ד 65-35 לטובת היזם כי הוא לוקח את הדירות הקטנות.
אסף אראל : יש יותר מידי דירות, אני חושב שהחזית על מרים החשמונאית מיותרת, הפרויקט הזה גדול מידי.

גילה גינסברג : אני מבקשת להזכיר כי התכנית הזו חיונית לשמירת רחוב אבן גבירול ורציפות המדרכות ושבילי האופניים. זכויות הבניה הינן עפ"י זכויות תקפות ותמ"א 38 החזית במרים החשמונאית הינה עפ"י תכנית רובע 4. הזכויות התקפות ותמ"א 38 יוצרות נפח שצריך לפרוס אותו בצורה מיטבית. הפרויקט גדל אבל שומר על איזון.

ראובן לדיאנסקי : הפרויקט הוא נכון ונותן את הפתרון לחברה צעירים. זה לא פרויקט שהיזם דורש מעבר ולכן יש הצדקה לעניין 10% דב"י לדירות שבבעלות היזם.
אני מסיר את ההצעה שלי.

הצבעה:

נגד : אסף הראל מתנגד להיקף התוכנית והחזית למרים החשמונאית.
בעד : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לכך שהתוכנית תקצה 500 מ"ר שטחים ציבוריים בשני מבנים הדרומי והצפוני + שטחי חצר ו10% דב"י מיחידות היזם שהם 50% משטח הפרויקט במבנים מרכזים ובתנאי שיהיה שיויון בחלוקת הנטל. במידה ותהיה בעיה עם ההצעה הזו הצוות יחזור לוועדה.

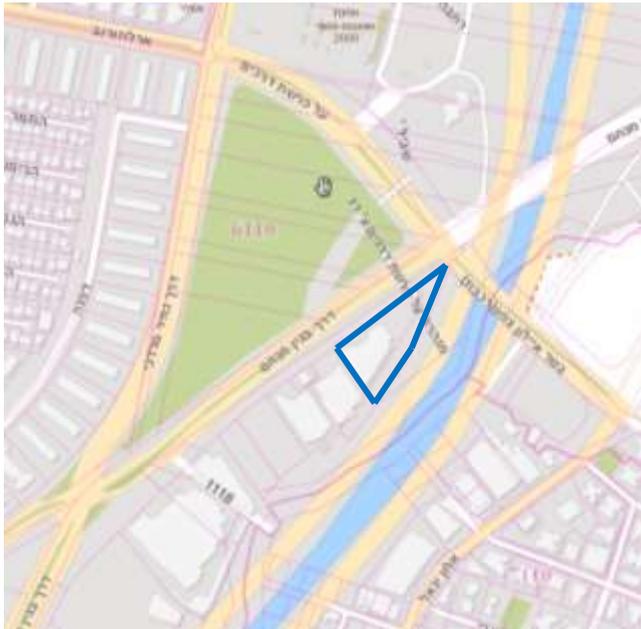
משתתפים : ליאור שפירא, אסף אראל, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי.

התוכן	מס' החלטה
158 מנחם בגין 25 ציון מבן ציון 25 למנחם בגין 158	03/04/2019
דיון בהפקדה	8 - 19-0006

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

כתובת:
בן ציון 25, מנחם בגין 158.

מיקום:
בן ציון 25: גוש 6904, חלקה 54.
מנחם בגין 158: גוש 6110, חלקה 404.



מנחם בגין 158



בן ציון 25

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6904	סוג גוש	חלק	54	
6110	סוג גוש	חלק	404	

שטח התכנית:

בן ציון 25: 511 מ"ר.
מנחם בגין 158: 3,612 מ"ר.

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

יזם: קבוצת חגי'אגי

בעלות:

בן ציון 25 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

- הבעלים של הנכס: 1. תאגיד מנהטן לופט (ישראל) בע"מ
- 2. בנייני העיר הלבנה אחזקות- שותפות מוגבלת

מנחם בגין 158 – מגרש מקבל

- הבעלים של הנכס: עיריית תל-אביב יפו

מצב השטח בפועל:

מגרש מוסר-בן ציון 25:

מבנה בן 2 קומות מעל מפלס כניסה קובעת, שהוגדר לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית 2650ב'. המבנה בשד' בן ציון 25 קיבל אישור איכלוס וגמר בניה בתאריך 29/05/2016 לאחר שהושלמו בו עבודות השימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם להיתר השיפוץ מס' 15-0495 מתאריך 29/06/2015. מדובר בהארכת תוקף להיתר מס' 13-0863 משנת 2013, ההיתר כולל שינוי שימוש לבית מלון. למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 01/01/2007.

מגרש מקבל- מנחם בגין 158 (מגרש הצעירים):

מכח תכנית 2712 נתקבל בתאריך 29.4.2012 היתר חפירה ודיפון מס' 12-0353 ובתאריך 11.08.2013 היתר מרתפים מס' 13-0710. בתאריך 5.4.2016 התקבל היתר בניה להקמת מגדלים מס' 16-0179. המבנה נמצא כעת בשלבי בניה.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני מאושר:

בן ציון 25:

תכניות תקפות: תא/2650 ב', תא/58, תא/678, תא/ג, תא/4201, תא/מק/4451, תא/מק/4483
יעוד מאושר: מגורים א'
שטח המגרש: 0.511 דונם
זכויות בניה: שטח הבניה המותר למגורים הוא 852.36 מ"ר.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה:

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל, הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור בשד' בן ציון 25 מתאריך 20/01/2019, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל בדרך בגין 158-160 מתאריך 18/12/2018, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.29 מ"ר למשרדים ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 8.33 מ"ר לספא ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור הינם 282.88 מ"ר כולל תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף 27.5 מ"ר המותנה בשיקול דעת ועדה מקומית, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 31/01/2019. התחשיב חושב לפי שווי קרקע של קרקע 27,500 ש"ח/מ"ר לפי שומה מתאריך 20/01/2019.

להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה:

57.40 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר העברה של 142.0 מ"ר בתכנית תא/מק/4201 ולאחר העברה של 133.96 מ"ר בתכנית תא/מק/4451, ולאחר העברה של 96.60 מ"ר בתכנית תא/מק/4483).

104.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

21.45 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

99.42 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע (כולל תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף 27.5 מ"ר המותנה בשיקול דעת ועדה מקומית)

בתכנית זו מבוקש להעביר 215.44 מ"ר בכללם:

21.45 מ"ר תמריצים התלויים בשווי קרקע

94.57 מ"ר מתוך תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע

99.42 מ"ר תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה

מצב תכנוני מאושר מנחם בגין 158:

תכניות תקפות: תא/2650ב', תא/2712, תא/2774, תא/1205, תא/ג, תא/ע1

יעוד מאושר: מרכז עסקים ראשי

שטח המגרש: 5.72 דונם

זכויות בניה: 36,000 מ"ר עיקרי, מתוכם עד 1,500 מסחר

גובה: 6 מרתפים+ק"ק+ 42 קומות+2 קומות גג

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור במגרש ברחוב בן ציון 25, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 215.44 מ"ר עיקרי בייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (מגורים א') מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור

מתאריך 20/01/2019, ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל בדרך בגין 158-160 מתאריך 18/12/2018, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.29 מ"ר למשרדים ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 8.33 מ"ר לספא ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב בן ציון 25 למגרש המקבל ברחוב מנחם בגין 158.

1.1 מחיקת 215.44 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בן ציון 25.

1.2 תוספת 1,122.26 מ"ר שטח עיקרי למשרדים בקומות 3, 4, ו 5 בשני המגדלים כולל החיבור ביניהם במגרש מקבל ברח' מנחם בגין 158.

1.3 תוספת של 27 מ"ר שטח עיקרי לספא בקומה 2 במגרש המקבל ברח' מנחם בגין 158.

2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור במגרש מוסר בהתאם להוראות מחלקת השימור, כתנאי למימוש

זכויות הבנייה המועברות, בהתאם להוראות סעיף 10.7 בתכנית השימור.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מנחם בגין 158	בן ציון 25	מנחם בגין 158	בן ציון 25		
תוספת של 1,149.26 מ"ר עיקרי (שימושים: ספא ומשרדים)	הפחתה של 215.44 מ"ר עיקרי.	36,000 מ"ר עיקרי + 58,500 שירות מתוכם עד 38,500 בתת הקרקע	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 21.09.2016	מ"ר	סה"כ זכויות בניה

מספר יח"ד		כקיים	486	ללא שינוי	ללא שינוי
גודל יח"ד ממוצעת	מ"ר	כקיים	ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי
גובה בנין	מ'	כקיים	165 מ' אבסולוטי	ללא שינוי	ללא שינוי
גובה	קומות	כקיים	6 קומות מרתף+ק"ק+ 42 קומות+2 קומות גג	ללא שינוי	ללא שינוי
קווי בניין	מ'	כקיים	מזרחי – 0 מ' מערבי (למנחס בגין) – 3 מ' דרומי (למגרש רסיטל) – 7 מ' צפוני – 15 מ'	ללא שינוי	ללא שינוי
חניה		כקיים	ע"פ התקן	ללא שינוי	ללא שינוי

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין התכנית.
 ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.

2. תנאי הוצאת היתר בנייה במגרש המקבל :

- רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0366765	שם התכנית תא/מק/4642 העברת זכויות משדי בן ציון 25 לדרך בגין-158 160	מגיש התכנית יצחק הנאיני	שרך התכנית יסקי מנר סיון אדריכלים
זיהוי הרשות והועדה			
סוג הועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילתי" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה חתכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
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 כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאריך כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק סעיף סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק
התכנית הינה תכנית מתאר מקומית עמ"מ תוכנית השינוי המוצעת תא/מק/4642 מטרתה לעדכן שינוי משותף מבנה לשינוי בהגבלות מחמרות פשדי בן ציון 25 על ידי העברת תוספת זכויות למבנה בדרך בגין-158 160 תוספת הזכויות במבנה המקבל תיווקה לתוספת שטחים עיקריים לספא בקומה 2, וכך עבור תוספת שטחים עיקריים למשרדים בקומות 2, 3, 4, 5 בשני המגזלים ביזל החיבור הינה בתכנית הנוכחית מבוקש להעביר את כל יתרת השטחים הנותרים לניוד מהמבנה כשהי בן ציון 25 שחם 265.81 מ"ר	א. 62 (ג) חוק חתי"מ חתי"מ	סמכות ועדה עצמאית עם זכויות מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מתן חוקף 22.12.2016))
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק המתאר הכוללת תא/מק/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת התנאים בתוכנית המוצעת
הרמות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4	המגרש המקבל - מתחם תכנון 603 הדרוז הצפופות של המעי"ר - אזור תעסוקה מטרופוליני	התאמת התנאים בתוכנית המוצעת
	תנאים	תנאים

<p>לי"ר התכנית הינה תכנית לנייד וזכויות לפי תכנית השימור העירונית 2650.</p>	<p>סעיף 5.3.3 אזור תעסוקה</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריש יעדי קרקע המגיש המקבל - אזור תעסוקה מסרופוליטי קרוב להסעת המונים</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תבנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני: - אזורי תעסוקה</p>
<p>לי"ר השימושים לשמרים המטיילים הינם לסמא ומשרדים. בהתאם לתכנית התקפות ובחזאמה למקצי שימושים עיקריים.</p>	<p>3.2.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי - ססטר 1, תעסוקה 1 משרדים</p>	<p>לפי תשריש אזורי יעוד: המגיש המקבל - אזור תעסוקה מסרופוליטי סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים 3.1.3 (א)</p>
<p>הבניין נבנה לפי תכנית תקפה מסי 2712 המאפשרת רחיק נדל יותר מהמונר בתכנית המתאר.</p>	<p>נדל המגיש המקבל מעל 1.5 דונם - סעיף 2.3.3.2 (א) - רחיק מירבי 12.8</p> <p>סעיף 3.1.4 (א) בתכנית המגידת זכויות מסבנים לשימור שקבעו בתכנית השימור אל שטח תכנית ניתן לקבוע רחיק העלות על הרחיק המירבי ובלבד שסך הזכויות מעבר לרחיק המרבי לא יעלה על תוספות וזכויות הבניה המקנית בוין ניד וזכויות כאמור על פי תכנית השימור.</p>	<p>לפי תשריש אזורי יעוד: המגיש המקבל - אזור תעסוקה מסרופוליטי סמוך להסעת המונים</p> <p>סעיף כללי ללא זתוו גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תעלים על הרחיק המירבי - 3.1.4 סריס 8 התרחישים לניהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה תעלים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.</p>
<p>תואם מוספות זכויות לשטחי בניה מניד זכויות מבנין לשימור כשרי בן ציון 25 על פי תכנית השימור 2650.</p>	<p>תואם</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: המגיש המוסר בשדי בן ציון 25 הינו בנין לשימור לפי תכנית השימור 32650</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.1.1) אתר לשימור (4.3.1)</p>
<p>1. העברת זכויות בניה מסבנה לשימור בהגבלות מחמירות כשרי בן ציון 25 למגיש מקבל בדרך בנין 158-160 ומחיקת זכויות הבניה מהמבנה לשימור בהגבלות מחמירות</p> <p>2. הבטחת ביצוע שימור המבטח כשרי בן ציון 25 בהתאם להחיות תכנית השימור 2650.</p>	<p>סעיף 2.5.1 (א) סתיר להחיל הוראות תכנית נושאית קדמת (תוכנית השימור תא. 2650 בן) בתכנית המגורסת החדשת.</p> <p>סעיף 4.3.1+ 4.3.3</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: המגיש המוסר בשדי בן ציון 25 הינו בנין לשימור לפי תכנית השימור 32650</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.1.1) אתר לשימור (4.3.1)</p>

אזור מירבי
הוראות כלליות לתכנית התעמית

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית המסכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מסומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) במסמכן בסעיף (א) בסופס זה.			
מחנסי הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082013		24/3/19
חיוני המסמכי הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, שייך	2138776-2		25.2.18

ת רחם | 2019

העתיקים
בב. אילנה סולמי - ראש ענף (מחוסב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י יח' תכנון שימור)

1. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.
2. להמליץ על תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה למבנה לשימור בהיקף 27.5 מ"ר

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

בישיבתה מספר 0006-19-ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

התוכן	מס' החלטה
507-0499145 תא/מק/4664 - העברת זכויות מרוטשילד 29 לרוטשילד 1	03/04/2019
דיון נוסף - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	9 - 0006-19

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובות:
שדרות רוטשילד 1, שדרות רוטשילד 29

מיקום:
שד' רוטשילד 29: מצפון רח' אלנבי 114 (גוש 6921, חלקה 115), ממזרח רח' אלנבי, ממערב שד' רוטשילד 27 (גוש 6921 חלקה 119)

שד' רוטשילד 1: מצפון רח' אחד העם ממזרח שד' רוטשילד, ממזרח שד' רוטשילד 3 (גוש 7422 חלקה 114) ושד' רוטשילד (גוש 7422 חלקה 119) ממערב רח' התלמי יהושע



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7422	מוסדר		116	
6921	שומא		117	

שטח התכנית:

שד' רוטשילד 29 : 558 מ"ר.

שד' רוטשילד 1 : 1,592 מ"ר.

מתכנן: מסטר-גל אדריכלים בע"מ

יזם: לנוקס השקעות בע"מ

בעלות:

שד' רוטשילד 29 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

בעלי הנכס - לנוקס השקעות בע"מ

הבעלים של זכויות התביעה לפי ס' 197 - ליטבק דורית ולביא דרייבר נילי
הבעלים של יתרת הזכויות + התמריצים - לנוקס השקעות בע"מ

רח' רוטשילד 1 - מגרש מקבל

בעלי הזכויות ליחידה הרלוונטית בקומה 3 לנוקס השקעות בע"מ

מצב השטח בפועל:**שד' רוטשילד 29:**

מבנה קיים לשימור בן 3 קומות עם קומת קרקע בשימוש מסחרי. במבנה החלו עבודות שימור ושיפוץ עפ"י הנחיות מח' השימור. המגרש נרכש בשנים האחרונות ע"י חב' לנוקס השקעות בע"מ לצורך ביצוע עבודות שימור במבנה. נבחר אדריכל שימור, הוצא היתר שיפוץ בתאריך 16.7.2017, פונו הדיירים והחלו עבודות השיפוץ.

שד' רוטשילד 1:

מגדל מגורים קיים, 30 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע המשמשת ללובי ושימושים שונים לדיירי הבנין, בצמוד למגדל מבנה בן 3 קומות משרדים מעל קומת מסחר, קומה טכנית וקומת גג עם בריכת שחיה לשימוש דיירי הבנין, הכל לאחר הוצאת היתרים וטופס 4. תכנית זו מתייחסת לשטחים הטכניים בקומה 3 (מעל לובי הכניסה) בחזית הדרומית הפונה לשד' רוטשילד. השטחים המדוברים מפורטים בהיתר שינויים מס' 11-0955 משנת 2011. שם הם מופעים בשטחי שירות עבור מתקנים טכניים.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

בהתאם למדיניות תת רובע 55 ("היונה"), לשימושי מגורים במע"ר ההיסטורי שד' רוטשילד, יחס המגורים בתחום תת הרובע נותר ללא שינוי. ניתן לנייד זכויות בניה משימור מחמיר לשימוש מגורים רק בתחום תת רובע 55 וזאת כדי לא להכביד על מאזן שטחי הציבור הנדרשים למגורים בתת רובע זה.

מצב תכנוני קיים:**שד' רוטשילד 29:**

תכניות תקפות: 675, 1200, 680א, 216, 541, 755, 287, 75, 44, 3954, 2650ב, 3380, 3365, ג', 1658.

יעוד קיים: מגורים ומסחר

שטח המגרש: 558 מ"ר

זכויות בניה: 720.37 מ"ר

לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'. סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם **720.37** מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך **28.5.2017**, לשווי קרקע **21,000** ₪ למ"ר. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה:
להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה:

- **474.53** מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- **164.99** מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- **80.85** מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- **0** מ"ר בגין שמירה של שווי הזכויות להעברה.

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ **199** מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה עפ"י תכניות קודמות ותמריצים, בכללם:

- **0** מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- **118.15** מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- **80.85** מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- **0** מ"ר בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה.

בתכנית זו אין תוספת שטחי שירות במגרש המקבל.

תמריץ לשמירת שווי זכויות להעברה
בתכנית זו מבוקש מהוועדה המקומית לאשר תמריץ בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה, 5% עבור כל
שנה מהשנה הרביעית. $30\% = 5\% \times 6$
($720.37 \times 30\% = 216$ מ"ר)

בעלי המבנה של המבנה לשימור בשד' רוטשילד 29 מבקשים מהוועדה לאשר תוספת זכויות לניוד בגין
תמריץ שמירה על שווי הקרקע בהתאם לאופציה שתכנית השימור נותנת.
בעלי המבנה לשימור יציגו בפני חברי הוועדה את הנימוקים המצדיקים קבלת תוספת הזכויות.

שד' רוטשילד 1 :

תכניות תקפות : 2198, 2198א', 2198 ג', 3579 (רוטשילד 1), תא/ 3785 (רוטשילד 1- לבונטין 28),
 תא/מק/4009 (רוטשילד 1-אנגל 8), ע"1
יעוד קיים : מגורים מסחר ותעסוקה
שטח המגרש : 1592 מ"ר
זכויות בניה : 14,722 מ"ר עיקרי (עפ"י תכניות 3579+3785+4009)
 (500 מ"ר למסחר / 1849 מ"ר למשרדים / 12373 מ"ר מגורים (11253 מ"ר מתכנית 3579 + 1000 מ"ר
 מתכנית 3785 + 120 מ"ר נתכנית 4009))
גובה : 142 מ' מעפ"י / 30 קומות+קרקע+גג
צפיפות : שטח ממוצע מינימלי 100 מ"ר עיקרי . שטח מינימלי 60 מ"ר עיקרי
 (מתקבל מקסי' יח"ד 122. בפועל נבנו 38 יח"ד)
מרפסות : בתכניות התקפות אין התייחסות לזכויות למרפסות או גזוזטראות.
 (בפועל נבנו מרפסות מדלגות שלא נחשבו לשטח בזמן הוצאת ההיתרים)

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות
 עפ"י תכנית השימור, במגרש בשד' רוטשילד 29 למגרש המקבל בשד' רוטשילד 1.
 במגרש המקבל יתווספו 177 מ"ר ביעוד מגורים. השטחים ישמשו לצורך המרת שטח משטח שירות לשטח
 עיקרי בקומה מס' 3.
 כל זאת במסגרת מעטפת המבנה הקיים.
 בנוסף מבוקש להוסיף 30 מ"ר עבור מרפסות פתוחות מקורות, המרפסות ייבנו במסגרת קורות קיימות.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 199 מ"ר עיקרי ביעוד **מגורים ומסחר** מהמגרש המוסר. היקף השטחים
 המועברים בתכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל יותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין
 המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך **14.5.2017** ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל
 מתאריך **9.10.2016**.

-לפי הערכת שמאי העירייה מתאריך **14.5.2017** שווי הקרקע בשד' רוטשילד 29 הינו **21,000** ש"ח למ"ר.
 - לפי הערכת שמאי העירייה מתאריך **9.10.2016**, שווי מ"ר עיקרי להמרת שטח שירות קיים לשטח עיקרי
 למגורים הינו בסך **22,000** ₪ ושווי מ"ר עיקרי אקווי משוקלל למטרת מרפסות, הינו בסך **9,500 ש"ח**.

לפיכך,

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים **0.954** מ"ר להמרת שטח שירות קיים לשטח עיקרי למגורים
 במגרש המקבל.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים **2.21** מ"ר עיקרי **למרפסות מקורות פתוחות** במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש בשד' רוטשילד 29 למגרש המקבל בשד' רוטשילד 1, עפ"י תכנית השימור 2650ב'.
- 1.1 מחיקת 199 מ"ר עיקרי ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשד' רוטשילד 29.
- 1.2 תוספת 177 מ"ר עיקרי המרה למגורים ועוד תוספת 30 מ"ר עיקרי עבור שטחים עיקריים למרפסות במגרש המקבל עפ"י תכנית השימור 2650ב'.
2. הבטחת סיום עבודות השימור במבנה לשימור בשד' רוטשילד 29, בהתאם לתכנית השימור ולהנחיות מח' השימור, כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.
3. התרת מימוש זכויות הבניה המועברות במגרש המקבל ברוטשילד 1 ע"י הוספת שטח עיקרי למגורים לקומה 3 לצורך הפיכת חלל טכני משירות לעיקרי, הכל במסגרת נפח המבנה הקיים. עפ"י תכנית השימור 2650ב'.
4. התרת תוספת מרפסות בקומה 3 עפ"י סעיף 62א(גא) ס"ק 5, לחוק התכנון והבניה.
5. תוספת יח"ד בקומה 3 עפ"י תכנית השימור 2650ב' סעיף 62א(א) ס"ק 9, לחוק.
6. הגדלת המרפסות שניתן להקים מכח תכנית זו בקומה 3 ב- 12 מ"ר מכוח תקנת חישוב שטחים.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
רוטשילד 1	שד' רוטשילד 29	רוטשילד 1	שד' רוטשילד 29		
לפי הקיים + <u>עיקרי</u> 177 מ"ר עיקרי למגורים + 42 מ"ר עבור מרפסות מקורות פתוחות (42=30+12)	ללא שינוי למעט הפחתה של 199 מ"ר עיקרי.	<u>עיקרי</u> 12,253 מ"ר עיקרי למגורים + 500 מ"ר עיקרי למסחר + 1,849 מ"ר למשרדים	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב + זכויות <u>מכוח תכנית</u> <u>השימור</u>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
עפי הקיים בתוספת יח"ד אחת	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים		מספר יח"ד
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	מ'	גובה בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	קומות	מספר קומות
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	יח'	חניה

תנאים למימוש:

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאי למתן טופס 4 במגרש המקבל:

סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשד' רוטשילד 29 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הועדה המקומית כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהיה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

3. רישום הערה:

המורדים להחליט על שינויים לתוכנית האבן לפי סעיפים 1.6 ו-1.7 של התקנה 357	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	אזור המסוקה מסורית (סעיף 3.3.2)	(מרט מקבני המסורדים: סעיף 1.6)
המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית
המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית
המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית

שינוי מסעף חוקי לשינוי מתוכנית המסוקה, להמסוקה 1.6 ו-1.7	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית
המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית

המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית
המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית	המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית

המסוקה 1, מסורדים וכן מסורדים, מסור 2, המסוקה 2 והיות מסורית

ח"ד הצוות:
ממליצים להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 1786 לחוק

בישיבתה מספר 0005-18ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: מציגה את ניוד הזכויות מרוטשילד 29 לרוטשילד 1 במצגת.
 דורון ספיר: אני מבקש חו"ד הנדסית שמראה כי מיקום המערכות השתנה מקומה זו למיקום אחר. יחד עם זאת אני מבקש להבהיר ליזמים כי נקשה על אישור חללים בבנינים ו/או חללים עוברים לא מנוצלים. אהרון מדואל: היחס כאן יותר נמוך, כמה מטר ברוטשילד?
 נתן אלנתן: מרפסת שווה הרבה פחות.
 רות ארבל: אנחנו מבקשים לאשר את ההפקדה בכפוף לעידכון שווי קרקע למ"ר לניוד בשני המגרשים. התכנית היתה צריכה לעלות לדיון לפני 4 חודשים. מאז ועד היום חלפה שנה מהשמאות של רוטשילד 1 וכן יצאה שמאות מכרעת לרוטשילד 29. לכן אנחנו מבקשים שעידכון שווי קרקע למועד הדיון על הפקדה יהיה תנאי להפקדת התכנית.
 נתן אלנתן: השווים נראים נמוכים גם מלפני שנה. במיוחד שווי הקרקע של 22 אלף ש"ח למגורים ברוטשילד 1.
 רוני ביזו (יזם התכנית): השווי שנקבע ברוטשילד 1 נקבע ע"י השמאי, והשמאי של הועדה נתן שווי קיים למטר שירות שקיים בנכס של 9.500 למ"ר וכן קבע שווי מ"ר כולל למגורים שהוא עמד על 31 אלף. כך ששווי מ"ר למ"ר המרה משירות לעיקרי הוא 22 אלף ש"ח למ"ר.
 נתן אלנתן: לא מצוין בדרפט שאתם מוחקים את המטרים הללו.
 רות ארבל: בתקנון התכנית קיים סעיף אשר אינו מתיר שימוש בשטחי השירות במקום אחר בבנין.
 נתן אלנתן: צריך לגרוע את המטרים הללו.
 הראלה אברהם אוזן: הובהר בתכנית כי שטחי השירות לא משתחררים מכיוון שנעשה שימוש בשטחים הללו לצורך ההפחתה בשווי.
 נתן אלנתן: שאלה עקרונית, האם ניתן במסגרת תכנית לקבוע הפחתה/ מחיקה של זכויות בניה במסגרת תכנית שבסמכות ועדה מקומית?
 הראלה אברהם- אוזן: זה מורכב, כי תוכנית המתאר קובעת שהיא לא פוגעת בזכויות תקפות.
 רות ארבל: בעלי המבנה מבקשים לקבל את תוספת תמריץ של 30% המשטחים לניוד אילנית לזון שמאית הועדה: נדרש כתב שיפוי גם מהמגרש המוסר.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בתנאים:

1. הוצאת עדכון לשווי קרקע נכון למועד הדיון על הפקדת התכנית ועידכון מסמכי התכנית בהתאם.
2. חתימת בעלי המגרש המוסר על כתב שיפוי בגין תוכנית זו.
3. קביעת הוראה בתכנית המבטיחה כי לא יותר שימוש בשטחי השירות.
4. הוספת תמריץ של 30% בגין שמירה על שווי קרקע. יש לעדכן תחשיב זכויות הניתנות לניוד בהתאם לתוספת ובהתאם לשווי הקרקע העדכני נכון למועד הדיון על הפקדת התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, אהרון מדואל

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7879 בעמוד 9837 בתאריך 16/07/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

06/07/2018	מעריב הבוקר
05/07/2018	גלובס
05/07/2018	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב המלך ג'ורג' 35 ירושלים 9426113
 רחוב ששת הימים 30 בני ברק 5120261
 שד' רוטשילד 22 תל אביב 6688218

אלדרר אלעזר עו"ד
 גדיאל בלושטיין
 עו"ד רם דקל

מענה להתנגדות מס' 1:

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	<p>המתנגדת עצמה הינה בעלת יח"ד במבנה לשימור בהגבלות מחמירות אשר עבר שימור בפועל.</p> <p>לגבי המבנה ברחוב רוטשילד 29, התוכנית לא קובעות הוראות שיפוץ אלא מחיקת זכויות בלבד. הוראות השיפוץ נקבעו בתכנית השימור. לא הוכח כי מתקיימת פגיעה נוספת מעבר לכל שיפוץ רגיל כתוצאה משימור המבנה ובכל מקרה אין בטענות אלה כדי למנוע הגשת הגשת תכנית.</p> <p>ככל הועדה המקומית מעודדת תהליכי התחדשות עירונית הכוללים שימור ושיפוץ מבנים ברחבי העיר.</p>	<p>המתנגדת הינה בעלת נכס במבנה הסמוך למגרש המוסר (רוטשילד 27), מתנגדת לנוקים שיגרמו לה עקב ביצוע עבודות השימור ברוטשילד 29:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מפגע רעש - פגיעה באיכות החיים בעת ביצוע עבודות השימור - פגיעה באפשרות להשכרת הדירות לאורך ביצוע עבודות השימור - מפגעי בטיחות

מענה להתנגדות מס' 2: המתנגד הינו מיופה כוחם של 38 בעלי יח"ד במבנה הנידון

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	<p>התכנית מניידת זכויות ליחידת משנה- שטח שבבעלות היזם ומשכך אין צורך בהסכמת הדיירים. התוכנית מאפשרת כניסה לבינוי המתוכנן ממסדרון משותף. הבינוי המתוכנן לא מונע גישה לרכוש המשותף. במקביל ניתן יהיה להסדיר פתרון לציוד טכני בחלל טכני קיים הצמוד ליח"ד המבוקשת.</p>	<p>1. התוכנית כוללת סגירת שטח טכני בבעלות משותפת של כלל הבעלים במבנה עבור תוספת יח"ד ותוספת מרפסות.</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא התקבלה הסכמת כל הדיירים הבעלים לתוספת זה. לא מדובר בשטח בבעלות של המבקשת (חב' לנוקס) - סגירת החלל עבור תוספת יח"ד מונעת גישה לחדרים וציוד טכני
לקבל את הטענה ולהוסיף סעיף כאמור.	<p>יתוסף סעיף לפיו תנאי להיתר יהא הצגת פתרון מיגון בתיאום עם הג"א</p>	<p>2. לא הוצג פתרון מיגון עבור יח"ד נוספת</p>
לדחות את הטענה	<p>היקף יח"ד המתווספות הינו שולי (יח"ד אחת) והתוספת לא מהווה פגיעה בבניין הקיים.</p> <p>בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור</p>	<p>3. הוועדה המקומית לא הפעילה שיקול דעת בנוגע לתוספת יח"ד המבוקשת מכוח תוכנית השימור 2650 ב.</p>

	בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור והניוד המבוקש תואם את תכנית השימור.	
לדחות את הטענה בחלקה ולייתר את הצורך בדיון בחלקה בכפוף לתיקון התכנית כאמור.	מדובר בשטח שירות כלוא, אשר לא משמש למטרות אוורור ולכן לא מתקיימת פגיעה באוורור. בהתאם להודעת יזם התכנית מיום 17.12.18 אשר ניתנה, כדבריו, לאחר שעמד בקשר עם המתנגד שהינו אדריכל, היזם נכון לוותר על בקשתו לבנות תוספת מרפסות מקורות פתוחות, על מנת למנוע פגיעה בחזית המבנה ויש לתקן את התכנית בהתאם. לאור ההסכם עם היזם וביטול המרפסת המתוכננת, לא קיימת סגירה בכיווני מבט וחזית המבנה תשמר ללא פגיעה ברצף המרפסות הקיימות.	4. התוכנית פוגעת בארכיטקטורה של המבנה: - פגיעה בכניסת אור ואוויר וסגירת כיווני מבט - המרפסות לא חופפות למרפסות הקיימות בבניין - תוספת המרפסות לא מייצרת רצף מרפסות בחזית המבנה
התייתר הצורך לדון בטענה לגופה בכפוף לתיקון התכנית כאמור.	בהתאם להודעת יזם התכנית מיום 17.12.18 אשר ניתנה, כדבריו, לאחר שעמד בקשר עם המתנגד שהינו אדריכל, היזם נכון לוותר על בקשתו לבנות תוספת מרפסות מקורות פתוחות, על מנת למנוע פגיעה בחזית המבנה ויש לתקן את התכנית בהתאם.	5. פגיעה ברכוש המשותף: לצורך תוספת המרפסות נדרש להחדיר קורות חיזוק לחזית המבנה לצורך נשיאת המרפסות החדשות

מענה להתנגדות מס' 3: בשם אדריכל הבניין אבנר ישר וחברת י.א. ישר אדריכלים

טענה	מענה	המלצת הצוות
1. התוכנית הוגשה ללא קבלת הסכמת אדריכל המבנה	בהתאם להודעת יזם התכנית מיום 17.12.18 אשר ניתנה, כדבריו, לאחר שעמד בקשר עם המתנגד שהינו אדריכל, היזם נכון לוותר על בקשתו לבנות תוספת מרפסות מקורות פתוחות, על מנת למנוע פגיעה בחזית המבנה ויש לתקן את התכנית בהתאם.	התייתר הצורך בדיון לגופה של הטענה בכפוף לתיקון התכנית כאמור.
2. התוכנית כוללת פגיעה בחזית הבניין ושינוי הפרופורציות הקיימות כפי שתוכננו בבניין המקורי	בהתאם להודעת יזם התכנית מיום 17.12.18 אשר ניתנה, כדבריו, לאחר שעמד בקשר עם המתנגד שהינו אדריכל, היזם נכון לוותר על בקשתו לבנות תוספת מרפסות מקורות פתוחות, על מנת למנוע פגיעה בחזית המבנה ויש לתקן את התכנית בהתאם.	התייתר הצורך בדיון לגופה של הטענה בכפוף לתיקון התכנית כאמור.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

- לאשר את התוכנית למתן תוקף בכפוף לתנאים הבאים:
- יש לתקן את מסמכי התוכנית ולבטל את המרפסות הנוספות, בהתאם להסכם שנערך בין מגיש התוכנית לאדריכל המקורי של המבנה.
 - יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר – הצגת פתרון מיגון. יש לעדכן את מסמכי התוכנית בהתאם.

בישיבתה מספר 0005-19'ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שירה ספוקויני: דיון בהתנגדויות. סוקרת את התוכנית. דורון ספיר: מבוקש התייחסות לנוסחת התמרוץ. הראלה אברהם אוזן: מפרטת את הוראות התמרוץ שנקבעו בנספח ה בתכנית השימור עבור בניינים לשימור בהגבלות מחמירות.

דיון התנגדויות

בלושטיין גדי עו"ד: אנחנו עומדים להגיע להסכמות אבל אם לא נגיע היינו רוצים למצות את ההליך וכאן לא ידענו איך להמשיך. מציג את תשריט הבינוי של היחידה ברוטשילד 1, היחידה הכחולה היא יחידה טכנית. יש כניסה ליחידה עם מערכות מיזוג אויר מאוד כבדות. מתוכנן מעבר ליחידת דיור דרך היחידה הטכנית, אין מעבר בשטח אבל אם יעשו מעבר הדבר יפגע בקניין של כל הדירות. אין תימוכין קניינים לזים כפי שהוא מציע. כל התוכנית פגומה כי אין הסכמת בעלים. לטענת המהנדס הפתח מוצע בקיר שהוא רכוש משותף כאשר אי אפשר לגעת ברכוש במשותף בלי הסכמת הבעלים כי הם לא נתנו הסכמה. מערכות הבניין – מציג תמונה, כיוון שמדובר בשטח טכני יש מערכות מיזוג אויר, מי גשם, וספרינקלרים ואלו מערכות ששייכות לכלל הבניין. בעלי הדירות חייבים נגישות פנימית למערכות הללו ולא יכולים להיות תלויים בגופים אחרים כי הם חייבים נגישות. נושא שלישי: נתון לשיקול דעת הועדה, ניווד זכויות בניה בבניין לשימור שלא ניתן לנצל אותם. מה שנעשה שיוצרים זכויות בניה שלא קיימות. יש שטח טכני שצריך להמשיך לשמש שטח טכני אז מנסים לפתור בעיה לזים ויוצרים זכויות בניה על ידי שינוי יעוד של שטח הטכני. זה דבר שלא יעשה! אי אפשר ליצור זכויות שמשנים יעוד של מקום אחר. אני עומד מאחורי הדברים שנכתבו בהתנגדות. **יואב מיכאל משרד אבנר ישר:** ההתנגדות שלנו נוגעת לחזיתות המגדל של שד' רוטשילד. מעל הלובי קיימות קורות ריקות ואנחנו הגענו להבנות עם הזים לתקן את התוכנית ולהסיר את המרפסות ואם כך יעשה, הדיון בהתנגדות מתייתר. שירה ספוקויני: מקריאה את ההתנגדות של עו"ד אלדרר הטוען לפגיעה באיכות החיים ופגיעה ברעש.

מענה בהתנגדויות

עו"ד מיטל טויסטר: מענה לעו"ד בלושטיין. הטיעון של הפגיעה ברכוש המשותף הוא לא נכון. הבניה היא אך ורק בשטח שבבעלות הזים, הוא לא בונה שום דבר שלא בשטח שלו. חדר מערכות מיזוג האויר הכניסה ע"פ ההיתרים הקיימים, בקומה שמעל יש חלל כפול ופתח בתקרה והכניסה מהחלל הכפול מעל (מציגה תשריט ליו"ר). הפתח שהצענו בקומה השלישית הוא היה להקל לעזרה לנגישות באזור הזה אבל ע"פ ההיתרים אין צורך בכניסה ולא פוגעים ברכוש המשותף. לגבי מערכות הבניין היה ידוע לנו שיש מערכות בדירות ויש בתקנון הבית המשותף שידוע שהמערכות זזות ושהבעלים מתחייבים לאשר תוכניות תחזוקה. הנושא נלקח בחשבון וכל צורך של הגעה למערכות אנחנו מודעים ומחויבים ונאפשר זאת. לגבי היתרי הבניה יש פתרון מיגון מאושר ע"י פיקוד העורף והגשנו זאת בכתב. בנוגע לניווד- לא ברורה הטענה, זו המהות של זכויות הניווד בתוכנית השימור, היא מעביר זכויות שלא ניתן לנצלן, למקום שאין לו זכויות ולכן אין שום קושי בנושא. עם אדרי' ישר הגענו להסכמות ואנחנו מוכנים להוריד את המרפסות. לגבי הגב' מרוטשילד 27 שטוענת שאסור לאשר את תוכנית הניווד בשל רעש בתקופת הבניה- אין מה לעשות. דורון ספיר: תוכלו להגיע להסכמות בתוך שבועיים? עו"ד בלומשטיין: אני מציע לראות את היתר הבניה, אין תקנון בית משותף. חברתי מתייחסת לטיוטא לא חתומה ומערכות בסדר גודל הזה ובהיקף הזה קיימות רק ביחידה הזו ולא בשום דירה נוספת. מיטל טויסטר: לעניין הסכם בית משותף, הסכם מכר מגדיר מהו תקנון בית משותף. עוד לא נרשם בית משותף אבל יש נוסח שצורף להסכמי המכר. דורון ספיר: על דעת הצדדים נאשר לדחות את ההחלטה ל-3.4 התוכנית תוכנסדר היום בעוד שבועיים. מי שישתתף בדיון יהיו חברי הועדה אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, חן קראוס, אסף הראל, דורון ספיר אלו החברים. הועדה תכריע בהתנגדות עו"ד בלושטיין אלא אם נקבל הודעה מהצדדים ויוגש מכתב על הסרת ההתנגדות.

החלטה:

למתנגד גדיאל בלושטיין וליזמים ניתנה אורכה של שבועיים להודיע לוועדה בענין הסרת ההתנגדויות כפי שהוסכם על ידם בדיון. התוכנית תעלה לדיון בוועדה בתאריך 3.4.19 בהשתתפות חברי הוועדה שנכחנו בדיון בהתנגדויות דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן קראוס, ציפי ברנד.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן קראוס, ציפי ברנד.

בישיבתה מספר 0006-19ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שירה ספוקויני: מדווחת על הסרת ההתנגדות.

הועדה מחליטה:

נוכח ההסכם אליו הגיעו יום התוכנית יחד עם דיירי הבנין הועדה מחליטה לתקן את התוכנית באופן שלא תכלול תוספת מרפסות בקומה ד' ולדחות את ההתנגדות חב' חליל סנקרי מהטעמים המפורטים בחו"ד מהנדס העיר ולתת תוקף לתוכנית בכפוף לתיקונם המתחייבים מההסכם האמור.

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

מס' החלטה	התוכן
03/04/2019	תא/תעא/צ/4096(3) - אשכול גנים ומעונות יום מתחם צפוני - נופי
10 - 19-0006	ים
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תא/תעא/צ/4096(3) – "אשכול גנים ומעונות יום מתחם צפוני"
שינוי לתא/תעא/1א1111 – לתכנון בגוש 6884 בחלקי חלקות 3,4

הסבר כללי: בניית חמש כיתות גן ושלושה מעונות יום.

1. מיקום: שכונת נופי ים



2. כתובת: בשביס זינגר 7א

3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6884	מוסדר	חלק	אין	3,4

4. שטח התכנית: 1.425 דונם

5. מתכננים:

אדריכל התכנית: מורן פלמוני, יפתח וקס

מתכנן פיתוח ונוף: חיים כהנוביץ'

יועץ בניה ירוקה: ויטל רוזנברג אדריכלים

יועץ תנועה: אס. אס הנדסה

6. יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

7. בעלות: עיריית תל אביב - יפו

8. מצב השטח בפועל: מדשאה מגוננת

9. מצב סטטוטורי:

- תכנית תא/4096 – "שכונת נופי ים – שטחי ציבור"

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"

- תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"
- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית תא/תעא/1111א – לתכנון בגוש 6884 בחלקי חלקות 3,4

10. מצב תכנוני מוצע

10.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

- שני מבנים נפרדים ל-2 פונקציות עצמאיות בקו בנין משותף ליצירת מבנה בעל חזית אחידה. המבנים משמשים לאשכול גנים בן חמש כיתות ומעון יום בן שלוש כיתות. המבנה בן שלוש קומות (קרקע ראשונה ושניה) וקומת מרתף טכנית. לכל כיתה צמוד שטח חוץ בקומת הקרקע או בגגות הפעילים בקומות העליונות. חזיתות המבנים יחופו טיח בשילוב אלמנטים עץ ו/או אלומיניום.
- הקלה בתכסית: מוצג המבנה התואם את התכסית במקסימאלית בתב"ע צ' (60%) וכן מוצג מבנה בהגדלת תכסית עד ל-67%, תהליך הדורש אישור הקלה מהתכנית המקורית.
- הצללת המרפסת העליונה תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה.
- הכניסה למבנה תהיה דרך רחבה בחזית הקדמית המשתלבת בפיתוח רחוב 2040.

10.2. נתונים נפחיים:

- מספר קומות: מ- 3 קומות ועד 3 קומות וקומת מרתף חלקית.
- גובה: כ- 15.50 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
- תכסית: כ- 67%, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.
- תוכנית העיצוב כפופה לאישור הגדלת תכסית במסגרת רישוי בניה.

10.3. קווי בניין:

- קו בניין צפוני כלפי מגרש למבני ציבור: 0 מטר
- קו בניין דרומי כלפי מגרש ביעוד שצ"פ: 0 מטר
- קו בניין מזרחי כלפי מגרש למבני ציבור: 0 מטר
- קו בניין מערבי כלפי רחוב 2040: 0 מטר

10.4. טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'	טבלת השוואה:	
					אחוזים	מ"ר
סה"כ	0	120%	120%	270%		
זכויות בניה	0	1700	1700	3847		
גובה	0	3	3	-		
	0	15.50	15.50	17 מ'		
תכסית במ"ר	0	960.5	960.5	855 (60%)		

10.5. הדמיות המבנים



10.6. תכנית פיתוח השטח



11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: ישנן שתי כניסות למבנה, כניסה לאשכול הגנים וכניסה למעונות היום. שתי הכניסות במפלס רחוב 2040

קומת הקרקע: בקומת הקרקע ימוקם לובי הכניסה הכללי לאשכול הגנים, חדרי המנהלה ושתי כיתות גן. במעון היום בקומת הקרקע ממוקמים חדרי המנהלה, לובי הכניסה וכיתה אחת. תכנית קומת הקרקע 67%

חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- **מערכות:** למערכות המבנה מיועד גג טכני, הנפרד מהגגות הפעילים של הגנים והמעונות. לא תבלוטנה מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.
 - **גג פעיל:** חצרות הגנים ומעונות היום בקומה ראשונה ושניה ממוקמות על הגג ונגישים לכיתות. הצללת המרפסת העליונה תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי קורה דקורטיבית בהתאם לתכנית העיצוב. המעקות ממושיכים את קירות המבנה ועומדים בתקן הבטיחות.
- חומרים:** טיח, זכוכית (ברפלקטיביות מקסימלית של 14%), מתכת ווד.

11.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: אין עצים בוגרים במגרש.
הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים: עומק מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת בעומק של לפחות 1.5 מ'

הצללות: הצללת החצרות תבוצע באלמנטים קלים במידת הצורך.

חצרות: הכניסה לבניין מוצלת ע"י המבנה בקומה שמעל. החצרות המזרחיות מוצלות ע"י קומה מפולשת ועל ידי המבנה וצמחיה ובאלמנטים קלים במידת הצורך. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

גגות פעילים: . הצללת המרפסת העליונה תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי קורה דקורטיבית במעטפת המבנה בהתאם לתכנית העיצוב

גדרות ושערים: חצרות הכניסה לשני המבנים יופרדו ע"י גדר מרחבת הכניסה הראשית. המבנה מתוכנן בקו מגרש בצדו הצפוני והדרומי ולכן אין צורך בגדר. בדופן המזרחית נבנה קיר תמך התוחם את החצרות.

תיעול ואיגום מי נגר: שטח החלחול הטבעי לא יקטן מ-15%

11.3. מתקנים ומערכות

מדחסי מזגנים וגנרטור ימוקמו בגגות הטכניים. במרתף יבנה מאגר מים וחדר משאבות

11.4. אצירת אשפה

מתוכננים שני חדרי אצירת אשפה נפרדים, אחד עבור הגנים שיפונה דרך השצ"פ הגובל מדרום ואחד למעונות היום אשר יפונה דרך כניסת שירות ברחוב 2040.

11.5. תנועה וחנייה: לא מתוכננות חניות בפרויקט, תתבצע הסדרה של מפרץ חנייה קיים למפרץ העלאה והורדה.

11.6. הבינוי והפיתוח בהתאם לתקנות הנגישות התקפות ולדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

11.7. שילוט יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

11.8. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

תאים פוטו-וולטאיים: נעמוד בתקן 5281 ללא התקנת תאים פוטו-וולטאים

12. גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

חוו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

לאשר תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

- מוצגת חריגה בתכנית המחייבת פרסום הקלה, יש להציג גם את החלופה ללא ההקלה המבוקשת.
- תכנית הפיתוח חסרה בנתונים:

- יש לתקן התכנית במצגת ובדראפט להתאמת תכנית קומת הקרקע.
- יש להציג בתכנית באופן ברור את המדרכות ופיתוחן (כולל המעבר הצדדי ורחבת המבואה)
- יש להציג התייחסות למיקומי כלל המערכות (טראפו, ברזי סניקה וכיו"ב)
- יש להשלים ניהול מי הנגר בבתחוני המגרש.

בישיבתה מספר 0006-19/ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

אורית בן אסא: מציגה את עיקרי הפרוגרמה והצורך.
אדריכל מורן פלמוני: מציג את התוכנית
מיטל להבי: מבקשת לראות בתצ"א את משאבות הדלק בשדה דב ואיפה מתוכננים גני ילדים.
גיליה ברגר קוליץ: הכל עומד בתקנים לפי רש"א. הגן המוצע נמצא ליד ביי"ס שנבנה שם.
מיטל להבי: גני ילדים הם דבר מבורך אבל צריך סביבה ראויה לילדים.
גיליה ברגר קוליץ: מדובר בתוכנית עיצוב לא בתב"ע, השטח החוס כבר נבדק, הגן צמוד לבי"ס.
אדריכל מורן פלמוני: הבנין מתחשב בקו רעש המטוסים. מציג את תוכנית העיצוב בהמשך למצגת.

הועדה מחליטה:

- לאשר תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:
3. מוצגת חריגה בתכנית המחייבת פרסום הקלה, יש להציג גם את החלופה ללא ההקלה המבוקשת.
 4. תכנית הפיתוח חסרה בנתונים:
 - לתקן התכנית במצגת ובדראפט להתאמת תכנית קומת הקרקע.
 - להציג בתכנית באופן ברור את המדרכות ופיתוחן (כולל המעבר הצדדי ורחבת המבואה)
 - להציג התייחסות למיקומי כלל המערכות (טראפו, ברזי סניקה וכיו"ב)יש להשלים ניהול מי הנגר בתחומי המגרש.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, אסף אראל, ציפי ברנד

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/577ג - תוספת אגף ואולם לבית הספר חשמונאים	03/04/2019
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - 19-0006

תא/תעא/צ/577ג – "תוספת אגף ואולם בבית הספר חשמונאים"
תכנית עיצוב ופיתוח להקמת אגף נוסף לבית ספר חשמונאים עבור כיתות, ספרייה ואולם ספורט.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו

13. **מיקום:** יפו ג' נוה גולן



14. **כתובת:** רחוב עירית 16, כניסה מרחוב הפיקוס.

15. **גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7075	שטח חום	חלק	6, 5	-
7075	שטח חום	חלק		88

16. **שטח התכנית:** 5.937 דונם

17. **מתכננים:**

אדריכל התכנית: אי סי איי איתן כרמל אדריכלים בע"מ

מתכנן פיתוח ונוף: בר מאור יעל

יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי

יועץ תנועה: עדנה הוד

18. **יזם התכנית:** הוועדה המקומית תל אביב-יפו

19. **בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

22. מצב תכנוני מוצע

22.1 **תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:**
הקמת אגף נוסף לבי"ס חשמונאים המכיל כיתות ואולם ספורט. גמר החזיתות בטיח לבן זהה לטיח שבוצע במבנה בית הספר. ביצוע "עם הפנים לשכונה" ברח' הפיקוס.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 2 קומות.

גובה: כ- 14 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: כ- 34.5%, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

22.2 קווי בניין:

קו בניין צפון כלפי מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר
קו בניין דרום כלפי מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר
קו בניין מזרח כלפי מגרש בייעוד מגורים: 2.5 מטר
קו בניין מערב כלפי מגרש בייעוד מגורים: 2.5 מטר

22.3 טבלת השוואה:

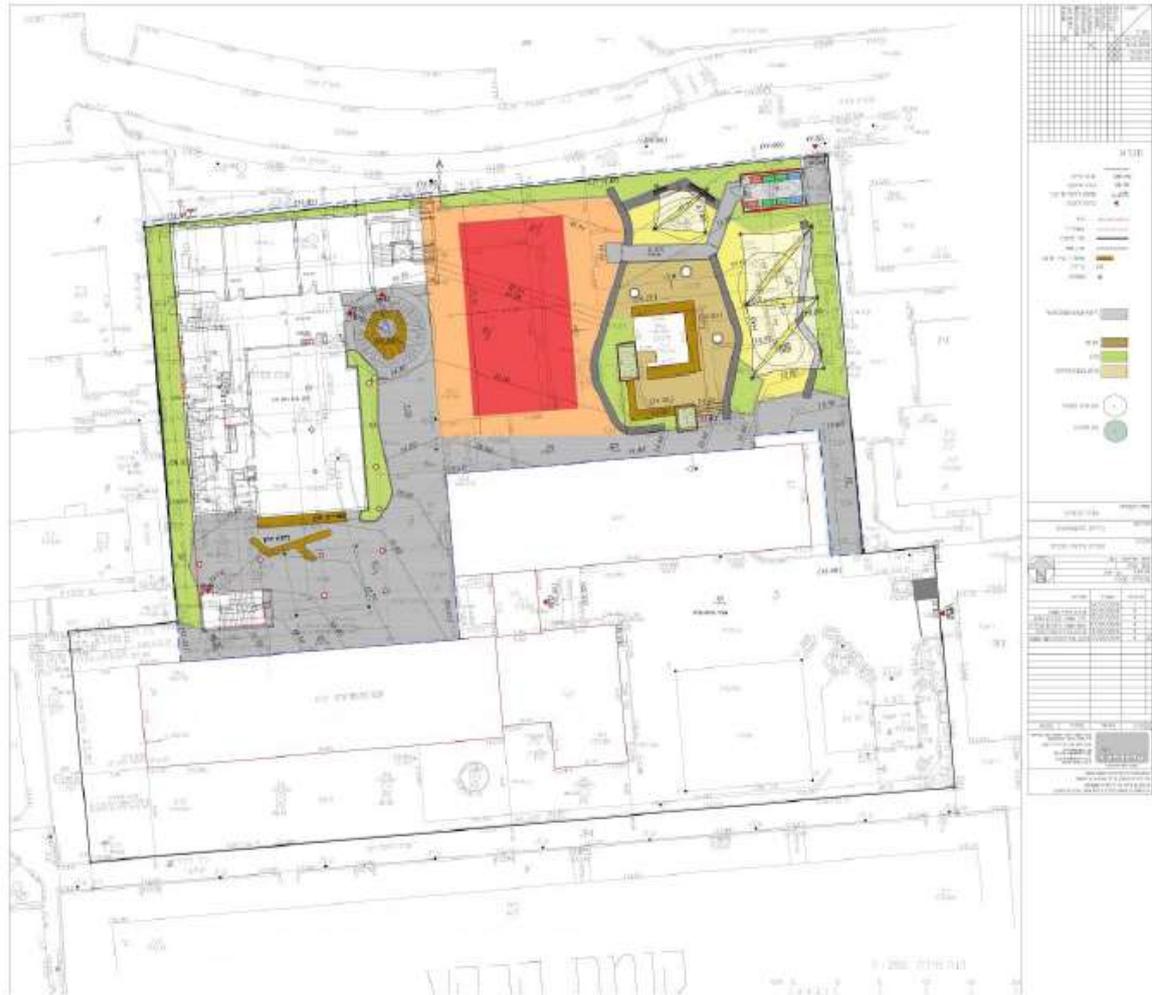
נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'	טבלת השוואה	
					מותר - תכנית צ'	מותר - תכנית צ'
סה"כ	38.15	33.55	71.72	270%	270%	270%
זכויות בניה	2,321	1,993	4,314	16,034	16,034	16,034
גובה	2	2	2	6	6	6
	7	14	14			
תכסית במ"ר	*1,188	961	2,149	3,547 (60%)	3,547 (60%)	3,547 (60%)

* הערך המצוין הנו סה"כ בנוי בפועל כ- 1,904 מ"ר, פחות סה"כ הריסה לצורך מימוש כ- 716 מ"ר.

22.4 הדמיות המבנים



22.5. תכנית פיתוח השטח



23. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

23.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסה למגרש: הכניסה למגרש תשמר במקומה הנוכחי מרחוב הפיקוס. יוקם מבנה כניסה חדש "עם הפנים לשכונה" הכולל רחבת כניסה, חניות אופניים, עמדת שומר ואזור מוצנע לאצירת אשפה.

כניסות למבנה החדש: שתי כניסות: כניסה לספריה ולכיתות לימוד וכניסה לאולם הספורט.

23.2. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- גג פלדה קל בשילוב גג בטון שטוח הכולל מעקות הסתרה למערכות מיזוג אויר וחשמל.
- לא תבלוטנה מערכות טכניות מעבר למעקה הגג פעיל.
- בגג המבנה משולבת מערכת סולארית כנדרש בתקן.

23.3. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: עץ פיקוס השדרה עתיק בעל ערכיות גבוהה לשימור. התכנית מלווה ע"י אגרונום ותאושר אצל פקיד היערות העירוני.

הוראות נטיעת עצים: נטיעת עצים תהיה באדמה חופשית ולא מהודקת, תוך שמירה על רציפות בתי גידול. עומק מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת בעומק של לפחות 1.5 מ'.
הצללות: החצר על ידי עצים קיימים ואזור מפולש מתחת למבנה, תתאפשר הוספת אלמנטי הצללה.

גדרות ושערים: גדרות ושערים לפי הקיים, בגדר האחורית יוסף שער לכניסה אחה"צ.

תיעול ואיגום מי נגר: טיפול במי נגר בתחום המגרש לאזורי איגום/חלחול/החדרה, כמסומן בתשריט הפיתוח, על מנת לא להעמיס על המערכות העירוניות.

23.4. **מתקנים ומערכות:** אצירת אשפה "עם הפנים לשכונה" שאר המערכות מתבססות על הקיים.

23.5. **נגישות:** תכנית הבינוי והפיתוח תעמוד בתקנות הנגישות התקפות ותתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

23.6. **שילוט:** בהתאם להנחיות השילוט העירוניות. פירוט נוסף לפי הצורך.

23.7. **מאפייני בניה ירוקה:**

תנאי להיתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא לעת הוצאת היתר בנייה. בגג המבנה תבוצע הכנה להתקנת תאים פוטו וולטאים.

24. גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב, תאומים אחרונים לחומרי הגמר יהיו תנאי להוצאת היתר.

בישיבתה מספר 19-0006 ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית בן אסא: מבוקש לאשר תוכנית עיצוב לאולם ספורט כאשר מאחדים מבנים (ספריה וצריפים) מתחום חצר בית הספר למבנה אחד כולל אולם ספורט ויוצרים חצר רחבה חדשה. אדריכל איתן כרמל מציג את התוכנית במצגת

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב, תנאי להוצאת היתר יהיה תאומים לחומרי הגמר.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד מיטל להבי, אסף אראל

אשכול גנים בובליק- הצפון הישן (רובע 4)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו

בניית שש כיתות גן וארבעה מעונות יום במבנה אחד והסדרת חניון ציבורי זמני.

25. מיקום: שכונת הצפון הישן



26. כתובת: בובליק 12, תל אביב

27. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	157,167,299,300,301,302	-

28. שטח התכנית: 2.7 דונם

29. מתכננים:

אדריכל התכנית: פרופ' אדר' תאה קיסלוב, קיסלוב קיי אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: עומר ינוביץ'

יועץ בניה ירוקה: ויטל רוזנברג אדריכלים

יועץ תנועה: אס. אס הנדסה

30. יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

31. בעלות: עיריית תל אביב-יפו

32. מצב השטח בפועל: מגרש אספלט המשמש כחניון ציבורי

33. מדיניות קיימת:

- תכנית B – "חלק אמצעי של אדמות מזרח תל אביב- תיקון 1943" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

34. מצב תכנוני מוצע

34.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

- מבנה חדש כאשכול לשישה גני ילדים והן כמעון יום בן ארבע כתות, על פני חמש קומות. המבנה מתוכנן בהתאם לתכנית "צ" בנינו מצומצם תכנית, תוך השארת שטח מקסימלי למבנה ציבור עתידי נוסף בדרום המגרש. חצרות הגנים בקרקע עושות שימוש בעצים הותיקים לשימור ומייצרות חוצץ בין מבנה הגנים למבנה המגורים השכן לו. המבנה המוצע עורם את גני הילדים והמעונות כאילו היו מגדל קוביות משחק בקצב משתנה, כך שכל גן ומעון מקבל חצר פתוחה לשני כוונים ונהנה מאוטונומיה מרחבית. הצללת המרפסות תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה. במסגרת התכנית יפונה חניון ציבורי עילי קיים אשר יוסדר מחדש במתכונתו המוקטנת עם סיום הפרויקט.
- קומת הקרקע פונה לשני הרחובות המקיפים, כשכל אחד מהם כניסה ראשית דרך רחבה מגשרת המשתלבת בפיתוח הרחוב וחזית אחידה ונוכחת; כניסה לגני הילדים על דופן רחוב בובליק וכניסה למעונות היום על דופן רחוב שלומציון המלכה.

34.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ- 5 קומות ועד 5 קומות.

גובה: כ- 25 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: כ- 55%, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

34.3. קווי בניין:

- קו בניין צפוני (קדמי) כלפי מגרש ציבורי (רחוב): 0 מטר
- קו בניין דרומי כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר
- קו בניין מזרחי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
- קו בניין מערבי (קדמי) כלפי מגרש ציבורי (רחוב): 0 מטר

34.4. טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'	אחוזים	
					סה"כ	זכויות בניה
	0	135%	135%	270%		
	0	3650 מ"ר	3650 מ"ר	7290 מ"ר		
	0	5	5	6		
	0	25 מ'	25 מ'			
	0	771 מ"ר	771 מ"ר	1620 מ"ר		

34.5 הדמיות המבנים

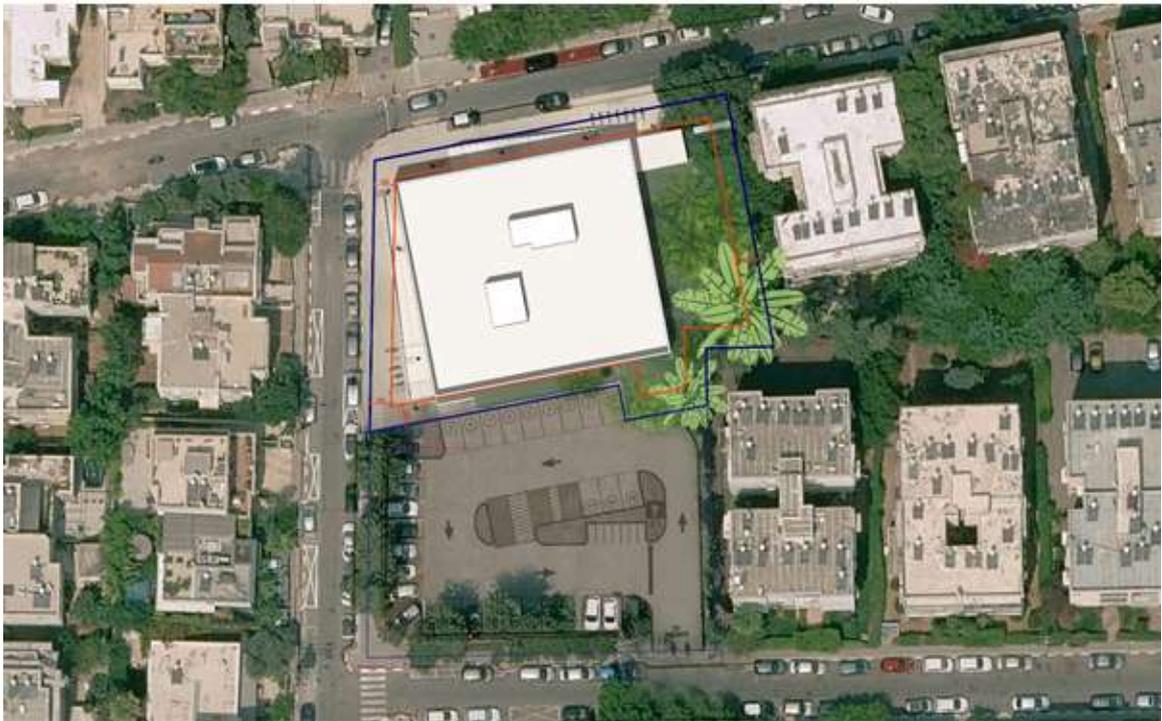


חזית דרומית



חזית צפונית

34.6. תכנית העמדה לכלל המגרש



ניצול מיטבי של המגרש הציבורי כולו, מתוך הבנה שמדובר במגרש שצריך להתנהל כיחידה, עם תוספת עתידית.

34.7. תכנית פיתוח השטח



35. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

35.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: שתי כניסות למבנה:

כניסה לגני הילדים מרחוב בובליק וכניסה למעונות היום מרחוב שלומציון המלכה.

קומת הקרקע: בקומת הקרקע ימוקמו מבואת הכניסה והמטבח המבשל של מעון היום, החלל רב תכליתי, חדר המנהלת והחללים המשותפים של אשכול הגנים, שתי כתות גן על חצרותיהן וחללים לוגיסטיים כלל מבניים. תכסית דומת הקרקע הוא כ- 55%.

חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- **מערכות:** למערכות המבנה מיועד גג טכני, הנפרד מהחצרות הפעילים של הגנים והמעונות. לא תבלוטנה מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.

- **גג פעיל:** חצרות הגנים ומעונות היום בכלל הקומות למעט הקרקע תמוקמנה במרפסות פעילות הנגישות לכיתות. הצללת המרפסות תעשה כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה, בהתאם לתכנית העיצוב ולתקנות הבטיחות והנחיות משרד החינוך.

חומרי גמר בחזיתות ובמרפסות: טיח בגוון בהיר, זכוכית (ברפלקטיביות מקסימלית של 14%), לוחות קשיחים (HPL/ פוליקרבונט/ או יורופאנל), מתכת ובד.

35.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: יש עצים בוגרים במגרש. חלקם לשימור, חלקם להעתקה וחלקם לכריתה- הכל ע"פ סקר עצים עדכני.
הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים: עומק מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת בעומק של לפחות 1.5 מ'

הצללות: כניסות לבניין יוצלו על ידי נטיעה.

- **חצרות:** חצרות הקרקע יוצלו על ידי נטיעות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה אשר ישולבו כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה.

- **גגות פעילים:** הצללת המרפסות הפעילות תעשנה כחלק אינטגרלי מהמבנה בהתאם לתכנית העיצוב. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

גדרות ושערים: המבנה מתוכנן ברובו בקו מגרש בצדו הצפוני והמערבי- שם אין צורך בגדר. בשאר היקף המגרש יבנה קיר תמך עבור גישור הגובה, ומעליו גדר מוסדית לפי פרט עירוני.

תיעול ואיגום מי נגר: שטח החלחול הטבעי לא יקטן מ-15%

35.3. מתקנים ומערכות

מדחסי מזגנים ומערכות חימום מים סולאריות ימוקמו בגג טכני עליון. יבנה מאגר מים בהפרש הגובה הנותר בין קומת הקרקע לגובה פני הרחוב.

35.4. אצירת אשפה

לאחר תיאום עם אגף התברואה, האשפה תרוכז בחדר ייעודי ותפונה דרך כניסת שירות מרחוב שלומציון המלכה.

35.5. **תנועה וחנייה**: רוחב המדרכות הפנויות למעבר הולכי רגל בהיקף הפרויקט: רחובות שלומציון ובובליק, לא יקטן מ 3 מטר. לא מתוכננות חניות ייעודיות לפרויקט. במסגרת התכנית יפונה חניון ציבורי זמני- עילי קיים אשר יוסדר מחדש במתכונתו המוקטנת עם סיום הבניה. במקום שני מפרץ חנייה קיימים שיוסדרו למפצי העלאה והורדה.

35.6. **נגישות**: תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

35.7. **שילוט**: בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

35.8. **מאפייני בניה ירוקה**: תנאי להוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בתי"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בניה.
תאים פוטו-וולטאיים: נעמוד בתקן 5281 ללא התקנת תאים פוטוולטאים

36. **גמישות**: שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

חוו"ד הצוות משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב, רוחב המדרכות הפנויות למעבר הולכי רגל בהיקף הפרויקט: רחובות שלומציון ובובליק, לא יקטן מ 3 מטר.

בישיבתה מספר 0006-19ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית בן אסא: מבוקש לקדם תוכנית אשכול גנים 41 כתות מעון בלו"ז לחוץ. ציפי ברנד: יש לחץ ועומס על כתות הגן הללו. מיטל להבי: הפרויקט מקצה חצרות בתוך מרפסות ויש בעיה עם הנושא כשמדובר בגנים פרטים. ציפי ברנד: אנחנו מקדמים מסמך מדיניות בנושא הזה.
אדריכל בועז קיי: מציג את תוכנית העיצוב.
אופירה יוחנן וולק: המרפסות זה למעונות (נראה לי שזה מה שהיא אמרה) גיליה ברגר ברליץ: גם וגם, כל הגנים בעיר. אין היום אשכול גנים בעיר שאנחנו בונים שאין לו כתות גן בקומות ולכן היות שמשדר החינוך מחייב שהחצר תהיה ביציאה ישירה מכתת הגן. אורית בן אסא: ההעדפה היא שטח חוץ בצמידות לכתות הגן – לכן מתוכננות מרפסות אסף אראל: מה גובה המרפסות?
גיליה ברגר ברליץ: אנחנו בונים חצרות בקומות הרבה. בהתחלה היתה תחושה שהחצר צריכה גובה כפול. במקומות שזה לא התאפשר הכתות לא נמוכות דווקא שזה באותה פרוסה יש תחושה שיש המשך של הגן. והפסקנו לחפש את הפתרונות של הגובה הכפול.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב, רוחב המדרכות הפנויות למעבר הולכי רגל בהיקף הפרויקט: רחובות שלומציון ובובליק, לא יקטן מ 3 מטר.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב, רוחב המדרכות הפנויות למעבר הולכי רגל בהיקף הפרויקט: רחובות שלומציון ובובליק, לא יקטן מ 3 מטר.

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