

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

**פרוטוקול מספר 0010-19
ט' סיון תשע"ט 12/06/2019 09:00 - 13:00**

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

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	השתתפו ה"ה :
מ"מ וסגנית ראש העירייה	אופירה יוחנן וולק	
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי	שפירא ליאור	
חבר מועצה	אלקבץ רועי	
חבר מועצה	גלעדי ארנון	
סגנית ראש העירייה	ברנד פרנק ציפי	
חברת מועצה	אריאלי חן	
סגן ראש העירייה	לדיאנסקי ראובן עו"ד	
סגנית ראש העירייה	להבי מיטל	
סגן ראש העירייה	הראל אסף	
מהנדס העיר	אהוד כרמלי, אדר'	נכחו ה"ה :
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר	אורלי אראל	
סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע	ריטה דלל, אינג'	
מנהל אגף נכסי העירייה	אלי לוי	
שמאית הועדה המקומית	אילנית לוזון שגב	
עוזר מ"מ ראש העירייה	אילן רוזנבלום, עו"ד	
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	רות אריאל	
מ. מח' תכנון יפו והדרום	אירית סייג-אוריון, אדר'	
מ. מח' תכנון מרכז	לריסה קופמן, אדר'	
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב – יפו	אלה דוידוף	
רכזת תנועה א"ט כלל אזורי	אורית לבהר גבאי	
ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו	אביגדור פרויד	משקיפים
נציג הועדה המחוזית משרד הפנים	עמית גולדשטיין	
משרד האוצר	מלי פולישוק, עו"ד	

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



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

**פרוטוקול מספר 19-0010
ט' סיון תשע"ט 12/06/2019 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 19-0009 מיום 29/05/2019		
הפקעת חלק מחלקה 219 בגוש 6110 -תא/מק/1/3885 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
פטור בגין מצב חומרי פטור בגין מצב חומרי	3	2.
קהילת ורשה - עיצוב ופיתוח דיון בהתנגדויות לעיצוב ארכיטקטוני	5	3.
מתחם הגר"א הרכבת דיון בהתנגדויות	16	4.
נחלת בנימין 13 דיון בהתנגדויות	43	5.
מלון אחד העם 17- מבנים לשימור ברחוב נחלת בנימין 46-48 דיון בהפקדה	63	6.
השוק היווני דיווח לועדה על הגשת תכנית לועדה המחוזית	73	7.
הגדוד העברי 35-39 דיון בהפקדה (2)	78	8.
פתרונות חניה ברמת אביב הוותיקה דיון נוסף - דיון פנימי לאחר סיור במקום	88	9.
העברת זכויות מהגלבוע 14 ונחלת בנימין 9 לדיזינגוף 50 דיון נוסף - דיון פנימי לאחר סיור במקום	103	10.
תכנית בינוי ברחובות בבלי-תוספתא-ירושלמי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	122	11.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- הפקעת חלק מחלקה 219 בגוש 6110 - תא/מק/3885/1	12/06/2019
דיון בהפקעה - דיון רגיל	1 - - 19-0010

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



שטח ההפקעה

כתובת:
ארלוזורוב 190, תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
השטח תפוס ומהווה חלק מחצר משותפת של הבניין ברח' ארלוזורוב 190, ההפקעה תאפשר להסיט את שביל האופניים המתוכנן ובכך לשמר שני עצי פיקוס המצויים בתוואי המקורי של שביל האופניים.	דרך מאושרת	210.00	2074.00	פרטיים	219	6110

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י: תב"ע תא/מק/3885/1 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 8218 מיום 02/05/2019 כ"ז ניסן תשע"ט.

ההפקעה הנ"ל אושרה בוועדת המשנה מס' 19-0006 ב'3- מיום 3/4/19. ההפקעה אושרה מתוקף תכנית 3885, מכיוון שאין סעיף הפקעה בתכנית הראשית, נדרש אישור נוסף של הועדה המחוזית. ביום 2/5/2019 כאמור אושרה תכנית מפורטת תא/מק/3885/1 המסמנת את שטח ההפקעה כדרך קיימת ובתקנון התכנית קיים סעיף המאפשר הפקעה. על כן מובא לאישור נוסף של ההפקעה מתוקף תכנית תא/מק/3885/1.

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.

חו"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 19-0010-ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

גלעד טבת: זהו דיון חוזר, כיום אנו מבקשים להפקיע מכח התוכנית המפורטת אשר אושרה לפני כחודש במקום הבקשה להפקעה שאושרה טרם אישור התכנית המפורטת. כמו כן, שטח ההפקעה המבוקש קטן יותר משטח ההפקעה שצוין בבקשה המקורית, 70 מ"ר במקום 210 מ"ר.

הועדה מחליטה:

לאשר הקטנת שטח ההפקעה מ210 מ"ר ל-70 מ"ר מכח התוכנית המפורטת 3885/1. 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.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, ארנון גלעדי

התוכן	מס' החלטה
- פטור בגין מצב חומרי פטור בגין מצב חומרי	12/06/2019 2 - 19-0010

בקשה לפטור בגין מצב חומרי עקב התרת שימוש חורג גוש 6963 חלקה 39 תת חלקה 1

כתובת: רח' זכריה 24 ת"א-יפו

גוש: 6963 חלקה: 39 תת חלקה: 1 תיק שומה: 2016-00107

בעלות: אקסל שי ת.ז 065724825

בתאריך 25/01/2017 דנה ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0002 בבקשה מספר 2015-2122 לשינוי שימוש במרתף ממושרד למגורים ל- 10 שנים בשטח של כ- 48 מ"ר. בהמשך לחוות הדעת המשפטית הוחלט לתקן את החלטת הועדה מיום 29.10.14 ולאשר שימוש חורג ממשרדים לדירת מגורים לתקופה של 10 שנים מיום הוצאת ההיתר, ולא לצמיתות, וזאת בתנאי שתירשם הערה לפי תקנה 27 בדבר שימוש חורג למגורים לתקופה מוגבלת.

לנכס הוצאה שומת היטל השבחה מיום 22.2.2016:

בהתאם לשומת ועדה אשר הוצאה עם אישור הבקשה סה"כ החיוב בהיטל השבחה בגין אישור השימוש החורג הינו 108,046 ₪ למועד הקובע (29/10/2014) שהינם 108,681 ₪ נכון להיום.

על שומת הועדה הוגש ערר 85068/17. בתאריך 07/04/2019 וועדת ערר החליטה להקפיד את ההליך ב- 60 ימים על מנת לתת לעורר להשלים את המסמכים לצורך הפטור החומרי ועל מנת שתתקבל החלטת הועדה המקומית בבקשה לפטור.

מהות הבקשה:

על פי הוראות סעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה: "חל היטל השבחה על בעל מקרקעין עקב מתן הקלה או התרת שימוש חורג, רשאית הוועדה המקומית לפטור את בעל המקרקעין מחובת תשלום היטל השבחה, כולו או חלקו, בגלל מצבו החומרי".

בעל הנכס פנה למחלקה המשפטית בעירייה בבקשה לפטור מהיטל השבחה עבור הבקשה לשימוש חורג בגין מצבו החומרי.

המבקש הציגה הנתונים הבאים:

- נסח טאבו – בעלות על הנכס.
- החלטת ועדת ערר.
- אישור ביטוח לאומי על "מעמד לא עובד"
- דפי חשבון בבנק הבינלאומי ופירוט הלוואות לשלושה חודשים מתאריך 25/01/2019 עד התאריך 28/04/2019.
- דף חשבון בבנק לאומי מ- 25/04/2019 הכולל את יתרת החשבון.
- מכתב נלווה
- אישור ארנונה על דירה בבעלותו.
- טופס בקשה כולל תצהיר/התחייבות.
- אישור רואה חשבון על גובה הכנסות בשנת 2018 ובתקופה 1-3/2019.
- פניית השירותים החברתיים – אגף מרכז צפון, על מצבו המשפחתי, האישי, הכלכלי והבריאותי עם המלצה לפטור אותו מהיטל השבחה.
- אישור פסיכיאטרית על הנכות הנפשית של בתו של המבקש.
- תצהיר של המבקש חתום על ידי עו"ד שאין ברשותו נכסים אחרים מלבד הנכס הנדון.
- הוצגה קבלה על הכנסה מעסקת תיווך בשנת 2018 על סך 25,000 ₪.

הבקשה נבדקה בהתאם למסמכים שצורפו ועל פי הנהוג בפטור על בסיס מצב חומרי הנהוגים בהיטלי פיתוח.

נמצא ונבדק על ידי מח' שומה והשבחה :

- רישום המבקש בנכס הנדון המעיד על כך שהינו הבעלים והמחזיק בנכס לנסח טאבו ולרישומי הארנונה בעת"א.
- שווי הנכס הנדון מעל 1.6 מיליון ₪ .
- לא הוצגו נתונים מספקים על ההכנסה השוטפת של המבקש.

הנכס הוא משרד בהיתר בקומת המרתף ומבוקש שימוש חורג ל- 10 שנים למגורים .
עפ"י החומר שהוצג מבקש הבקשה לפטור מהיטל השבחה הוא בעל הנכס , ללא נכס נוסף, מתגורר בנכס , ללא עבודה והכנסות פרט לקצבה מהביטוח הלאומי, לדבריו נתמך על ידי אביו והינו אבא לבת נכה נפשית.

המלצת המחלקה : לאשר הפטור מהיטל השבחה בגין שימוש חורג ממשרד למגורים כאמור לעיל. בהתאם לחומר והמסמכים שהוצגו על מצבו הכלכלי, בריאותי והסוציאלי.

בישיבתה מספר 0010-19ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אילנית לוזון שגב : נכס ברח' זכריה 24, בשטח של 50 מ' אושר לו שימוש חורג ל- 10 שנים ממשרד למגורים. במסגרת תהליך של ערר להיטל השבחה הוא הגיש ערר להיטל השבחה ובוועדת ערר המבקש טען לפטור למצב חומרי היות ומדובר בשימוש חורג או הקלה. ועדת ערר בקשה שנביא זאת לוועדה המקומית כדי שתחליט. אנחנו הסתמכנו על מסמכים שמגישים בבקשה לפטור מצב חומרי באגרות בניה למעט שווי הנכס. הנישום הציג את כל המסמכים הרלוונטיים והמלצנו על הפטור.
דורון ספיר : בעבר קבלנו המלצה של מחזיקת תיק הרווחה וכדאי שנמנה מישהו מהרווחה שימליץ לוועדה. אופירה יוחנן וולק : אנחנו מדברים על צנעת הפרט אז צריך למנות מישהו מטעם מינהל השירותים החברתיים.

הועדה מחליטה :

לאשר הפטור מהיטל השבחה.

משתתפים : דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדינאסקי, מיטל להבי, ארנון גלעדי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3570(1) - קהילת ורשה - עיצוב ופיתוח דיון בהתנגדויות לעיצוב ארכיטקטוני	12/06/2019
	גו-0010-19' - 3

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: שכונת הדר יוסף

כתובת: קהילת ורשה 71-107

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6636		חלק	356-361, 354, 339-351	

שטח התכנית: כ-26 דונמים

מתכנן הפיתוח: דורית מרגלית אדריכלי נוף בע"מ

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עירייה ופרטיים

מצב השטח בפועל: מבנים בני 2-3 קומות

מדיניות קיימת: תב"ע 3570

תכנית להתחדשות עירונית המאפשרת הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים בני 8.5 – 7.5 קומות במקבצים. כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית נדרש אישור תכנית עיצוב ופיתוח של הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תקבע: מפלסי הבניינים, פיתוח זיקת ההנאה ברחוב קהילת ורשה עבור משתמשי הרחוב ותשתיות ציבוריות, נושאי ניקוז, פיתוח השצ"פ וזיקות ההנאה לציבור.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 3570

יעוד קיים: מגורים

שטח התכנון: 26 דונמים

זכויות בניה: ל"ר



מצב תכנוני מוצע:



תיאור מטרות התכנון:

תכנית הפיתוח המוצעת מציגה תכנון רחוב קהילת ורשה 71-107 וקהילת יאסי 4 והשטחים הפתוחים בין המבנים. התכנית הראשית קובעת בינוי למגורים ולשטחים הציבוריים, הרחבת דרכים קיימות והגדרת זיקות הנאה לכלל הציבור.

מטרות תכנית הפיתוח: לאפשר התחדשות עירונית ברחוב קהילת ורשה תוך תכנון כולל של מקבצי המגרשים, מתן מענה לתכנון תשתיות פרטיות וציבוריות, קביעת זיקות הנאה ומעברים לציבור, קביעת מפלסי כניסה לבניינים, עיגון מערך התנועה והחניה בתחום התכנית והרחבת רחוב קהילת ורשה עבור מדרכה ושביל אופניים. והכל בהתאם להוראות תב"ע 3570.

פירוט יעודים/שימושים:
מגורים, תשתיות, תנועה וחניה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 7-8 + קומה חלקית לפי ג1
קווי בניין: 5 לרחוב קהילת ורשה. לשאר החזיתות משתנה בהתאם למקבץ כמפורט בנספח הבינוי לתכנית 3570.

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

- המבנים המתוכננים בתחום התכנית כפופים להוראות תכנית מס 3570 ולהנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.
- בתכנית זו יפורטו הנושאים המאפשרים גמישות או מחייבים לנושא ההנחיות המרחביות והתבע והם חלים על כל המגרשים בגבול התכנית.

אפיון המבנים בפרויקט

1. קווי בניין

חזית הבניינים הפונה לרחוב קהילת ורשה תבנה כך שלפחות 50% מאורך הבנין לחזית זו, תבנה בקו הבנין (קו בנין מחייב). (סעיף 14.ג בתכנית)

2. יחס להנחיות מרחביות

ההנחיות המרחביות העירוניות אינן חלות בגבול התכנית לנושא פיתוח המגרש במרווח הקדמי. בתכנית נקבעה זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים ושטחה מצטרף למדרכה העירונית.

3. כניסות למבנים

הכניסות למבנים תקבענה ממפלס הרחוב ומפלס הפיתוח.

4. תנועה

- מומלץ לקבוע תקן חניה ל-1:1 בתחום התכנית ליחיד בשטח של עד 120 מ"ר.
- לא תתאפשר חניה עילית בשטח התכנית, גם לא בעבור אורחים.
- חניית האופנים בשטחים הבנויים בהתאם לדרישת התקן תתוכנן בשטחים משותפים בקומת הקרקע (לא על המדרכה ולא בזיקת הנאה) ובמרתפים- לא תתאפשר הגדרת חנית אופנים תיקנית במחסנים הפרטיים
- באזורים המסומנים לשתייה ונטיעת עצים בשטח זיקות הנאה, תקרת המרתפים תתוכנן בעומק של 1.5 מ' נטו מגובה הפיתוח וזאת על מנת לאפשר בתי גידול רציפים בשטחים הפתוחים.

5. מערכות טכניות.

כל המערכות הטכניות והחדרים התפעוליים יעמדו בהנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ובכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית בזיקת הנאה המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

הנחיות הפיתוח הסביבתי

שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- תקבע זיקת הנאה בתחום המגרשים בהתאם למסומן בתכנית ובהתאם לסעיף 16 בתכנית הראשית.
- תירשם זכות מעבר להולכי רגל במרחבים שבין הבניינים בהם לא תהינה גדרות כמסומן בתכנית העיצוב (ובהתאם לסעיף 13 בתכנית הראשית).
- תסומן זיקת הנאה החדית למעבר רכבים והולכי רגל בין המרתפים המשותפים בכל מקבץ מגרשים (ובהתאם לסעיף 13 בתכנית הראשית).
- תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה רישום בפועל של זיקת הנאה לציבור וזכות המעבר.

פיתוח השטח**הוראות לכלל שטח התכנית:**

- **מי נגר** - תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש ותאפשר חילחול מי נגר לקרקע טבעית מגוננת. ולא בתחום מדרכות ואזורים מרוצפים. כל פתרון חילחול אחר יוצג כחלק מנספח התשתיות של המקבץ כולו ויקבל אישור של יחידת התיעול העירונית.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** בעומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ואו מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' נטו).
 - נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 18 קו"ב. הצעים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
 - עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
 - ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- בתחום זיקת ההנאה ברחוב קהילת וורשה ישמר עומק שתילה כנ"ל – בהתאם לחתך המצב לתכנית זו וזאת בעבור שתילת עצי רחוב ומעבר תשתיות.

חומרי הגמר בפיתוח:

- חומרי הגמר באזור זיקת ההנאה יהיו ע"פ פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב.
- חומרי הגמר בפיתוח המעבר הפנימי יתואמו במסגרת תכנית הצל לכל מקבץ עם מנהל המתחם.
- גידור הגינות הפרטיות יתאפשר לפי המפורט בתכנית הראשית בסעיף 13.ה' ובתנאי שלא יפנה לרחובות המקיפים.

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.

גמישות:

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

תנאים להיתר:

- א. על פי הוראות התב"ע כתנאי להגשת בקשה להיתר, נדרשת תכנית צל להתחדשות כל מקבץ בשלבויות ע"פ התב"ע שתכלול:
1. הצגת מצב סופי להתחדשות כל המתחם כולל פיתוח ובינוי בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.
 2. מיפוי תשתיות קיימות של כל המגרשים במקבץ והגובלים.
 3. הצגת פתרונות לשלבויות הקמת המקבץ בנושאי תנועה, תשתיות, ניהול מי נגר, היתכנות בביצוע, מעברים וכו' כולל התייחסות למגרשים הגובלים ולשצ"פ.
 4. הצגת הממשק עם המגרשים שמחוץ למקבץ.
 5. סימון זיקות הנאה/זכויות מעבר בשטח המגרש להיתר הבניה.
 6. הגשת התחייבות להבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין ותנאי לאיכלוס יהיה רישומן בפועל.
 7. חתימת היזמים על כתב התחייבות להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים לפי חלוקה למתחמים עם אגף הכנסות מבניה ובתאום עם אגף שפ"ע. תנאי לתעודת גמר יהיה חתימה על הסכם לנושא הנ"ל.
 8. הצגת אישור אגף התנועה לנספח החניה של ההיתר.
 9. הצגת אישור מנהל הפרוייקט – להגשת התכנית.

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר) מומלץ לאשר התכנית בתנאים הבאים:

1. אישור התכנית בכפוף לחו"ד היועמ"ש לסעיף 13א' בתב"ע 3570 לעניין צורך בפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק התו"ב.
2. תכנית העיצוב מציגה שינויים לתכנית הראשית אשר יפורסמו במסגרת פרסום תכנית העיצוב. השינויים המבוקשים:
 - א. שינוי תקן החניה מ1 מ"ח עבור דירות עד 90 מ"ר ו- 1.5 מ"ח עבור דירות מעל 90 מ"ר ל 1 מ"ח לדירה.
 - ב. לפי סעיף 12.א. לתכנית ניתן לאפשר חניה על קרקעית לאורחים. מומלץ לא לאפשר חניית אורחים על קרקעית בכלל. על פי תכנית הפיתוח מוצעות חניות ציבוריות ברחוב.
 - ג. שינוי סעיף 14.א לנושא חומרי בגמר. חומרי הגמר יהיו על פי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ויאושרו לעת הוצאת היתר.
3. יש להציג מצב קיים/מאושר בהיתר של המגרשים המזרחיים שהוחרגו מהתכנית (73א, 75, 81א).
4. תאום עם אגף שפ"ע לנושא פיתוח השצ"פ.

בישיבתה מספר 0015-18ב' מיום 25/07/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

תמיר: ברחובות קהילת ורשה וקהילת לודג' יש שתי תוכניות שחייבו עריכת תוכנית פיתוח. 3570 - קהילת ורשה תכנית הפיתוח היא בסמכות ועדה מקומית. המטרות של תוכנית הפתוח בקהילת ורשה הייתה לתאם את התשתיות, החפירות חניונים, עיצוב הרח' עצמו ועוד. תוכנית קהילת ורשה (3570) הייתה בהכנה מספר שנים ומובאת כאן לדיון. יש כמה מגרשים שממתינים לקבל היתר בניה.

דורית מרגלית: מציגה את התוכנית במצגת.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, אסף זמיר

דיון לתיקון החלטה מתאריך 25.7.2018.

חו"ד צוות:

מומלץ לאשר את תכנית הפיתוח בתנאים הבאים:

5. אישור התכנית בכפוף לחו"ד היועמ"ש לסעיף 13א' בתב"ע 3570 לעניין צורך בפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק התו"ב.
6. תכנית העיצוב מציגה שינויים לתכנית הראשית אשר יפורסמו במסגרת פרסום תכנית העיצוב. השינויים המבוקשים:
 - ד. שינוי תקן החניה מ1 מ"ח עבור דירות עד 90 מ"ר ו- 1.5 מ"ח עבור דירות מעל 90 מ"ר ל 1 מ"ח לדירה.
 - ה. לפי סעיף 12.א. לתכנית ניתן לאפשר חניה על קרקעית לאורחים. מומלץ לא לאפשר חניית אורחים על קרקעית בכלל. על פי תכנית הפיתוח מוצעות חניות ציבוריות ברחוב.
 - ו. שינוי סעיף 14.א לנושא חומרי בגמר. חומרי הגמר יהיו על פי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ויאושרו לעת הוצאת היתר.
7. יש להציג מצב קיים/מאושר בהיתר של המגרשים המזרחיים שהוחרגו מהתכנית (73א, 75, 81א).
8. תאום עם אגף שפ"ע לנושא פיתוח השצ"פ.

בישיבתה מספר 18-0019ב' מיום 10/10/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

דורון ספיר: לבקשת היועצת המשפטית מובאת מחוץ לסדר היום בקשה לתיקון החלטה כמפורט לעיל לצורך ביצוע פרסום טרם אישור תיקון תכנית העיצוב.

הועדה מחליטה:

1. לאשר לפרסם את תכנית הפיתוח לפי סעיף 149 לחוק התו"ב כמפורט בחו"ד צוות לעיל.
2. במידה ולא יהיו התנגדויות לתכנית הפיתוח, התכנית מאושרת בכפוף לתנאים המפורטים בחו"ד צוות לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן ואופירה יוחנן-וולק.

פרטי תהליך האישור:

- הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בלוחות מודעות 26.12.18.
הודעה אחרונה נמסרה לזכאי בתאריך 27.12.18
כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

29.11.18 The Marker

ישראל היום 29.11.18

העיר 30.11.18

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב ויסוצקי 6 תל אביב - יפו 6233801
ז'בוטינסקי 7 רמת גן 5252007

אשכול מגורים בע"מ
עו"ד צלי שווגר

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	חברת אשכול	תיקון סעיף "מערכות" סעיף א' בהתנגדות: שינוי נוסח סעיף 2.4 לענין מיקום תשתיות בזיקות הנאה לנוסח הבא: "ובכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי וככל הניתן לא יבלטו למרחב הציבורי. הקמת מתקני תשתית תתאפשר בשטח בבעלות פרטית בזיקת הנאה ותותר הבלטתם למרחב זה ובלבד שלא יהיה בה בכדי למנוע את המעבר בהתאם לזיקת ההנאה האמורה בתכנית 3570".	לזיקת ההנאה מטרה ברורה של מדרכה ושביל אופניים. 'למנוע מעבר' הוא מונח גמיש ולא ניתן לפגוע ברוחב שנקבע למדרכה ושביל אופניים. לכן לא ראוי לאפשר הבלטת אלמנטי תשתית בשטח זה. שטח זה נקבע כזיקת הנאה ולא הופקע לדרך בכדי לאפשר חניונים תחתיו וזכויות בניה מכוחו, אך בפועל נדרש לשמש כשטח ציבורי. ראוי לכבד את פני השטח ולתת בהם את השימוש המקסימלי לציבור.	לדחות את ההתנגדות
		תיקון סעיף "תנאים להיתר" בנושא גבולות המקבץ סעיף ב' בהתנגדות: בתב"ע נדרשת תכנית צל בנוגע לנושאי: הצגת מצב סופי, תנועה, תשתיות, ניהול מי נגר, היתכנות בביצוע מעברים והתייחסות	עקב כך שנבנה בניין באופן שלא מאפשר כניסה משותפת לחניה, מוצע כי ניתן יהיה לתכנן את הכניסה לחניה בצמידות לבניין 79א אך בתנאי של אחת החלופות: א. תישאר האפשרות לבנות את הרמפה העתידית בין 71-73	לקבל את ההתנגדות בחלקה לא ישונה המקבץ אך פתרון החניה למגרש 73 יהיה כחלק מפתרון החניה ל-77 ו-79

<p>ובחלופות שנרשמו בנימוקים.</p>	<p>במלואה (כולל בשטח 73) כולל רישום זיקת הנאה ברמפה. ב. תירשם זיקת הנאה ברמפה ובחניון לטובת מגרשים 71-71א כדי שיוכלו להיכנס לחניון דרך הרמפה והחניון בשלושת המגרשים האחרים. במידה ותא שטח 73 יתוכנן עם 77 ו-79 יש להציג תכנית צל ל-71 ו-71א' המתייחסת לכל הנושאים כפי שנקבע בתא/3570.</p>	<p>למגרשים גובלים. הצגת ממשק עם מגרשים מחוץ למקבץ.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מבוקש להתאים את תקן החניה בתכנית לתקן הארצי המעודכן. ע"פ תקן ארצי לחניה כתובות אלו נמצאות כ-400 מ' מציר קו ירוק (אזור ב').</p> <p>מצוין בהתנגדות כי התכנית מוסיפה 422 יח"ד מה שאינו נכון. התוספת היא של 134 יח"ד ביחס למצב המאושר הקיים שהוא 288 יח"ד שאושרו כבר בתכנית 2204. מספר יח"ד סה"כ יהיה 422 יח"ד.</p> <p>בשנת 2008 נערכה בדיקת תחזיות תנועה לשכונה כולה ובה יש התייחסות כי גם בחלופת העמסה בסיסית (1650 יח"ד נוספות) וגם בהעמסה נרחבת (2500 יח"ד נוספות) רשת הדרכים בשכונה תתפקד ברמה טובה. בנקודות מסוימות ייווצרו עומסים. זאת כמובן בהתייחס ליח"ד נוספות ולא במספר החניות. בעוד כ-5-6 שנים יפעל הקו הירוק שגם הוא יפחית שימוש ברכב פרטי.</p>	<p>תקן חניה: סעיף 1 בהתנגדות:</p> <p>1. תכנית העיצוב אשר מציגה הפחתה מהתכנית 3570, אינה משקפת את צורכי החניה בשכונה ויח"ד שנוספות.</p> <p>2. פתרונות החניה עליהם מסתמכת הפחתה זו אינם קיימים בשטח.</p>	<p>2 עו"ד צלי שווגר</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>מוצע להחליף את "תירשם זכות מעבר להולכי רגל במרחבים" ב: "תנאי להיתר יהיה רישום זיקת הנאה להולכי רגל לטובת הציבור בשטחים שבין הבניינים..."</p>	<p>השטח בין הבניינים נקבע בתב"ע כשבילים למעבר אותם אסור לגדר. ונקבע בתב"ע כי שטחים אלו יהיו בזיקת הנאה (סעיף 13א').</p> <p>תכנית העיצוב קובעת כי תירשם זכות מעבר בשטחים אלו.</p>	<p>זיקת הנאה במעברים בין בניינים סעיף 2 בהתנגדות:</p> <p>סימון זיקת הנאה במעברים בין הבניינים בכדי להבטיח קישור נאות בין מערכת הדרכים והמעברים לשצ"פ העורפי.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>יש להתייחס לנושאים אלו כפי שנקבע בתכנית 3570.</p>		<p>אלמנטים במרחב ציבורי סעיפים 3-6 בהתנגדות:</p> <p>בתכנית 3570 נקבע כי תכנית העיצוב תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • עמודי חניה • סימון ספסלי רחוב 	

		<ul style="list-style-type: none"> • סימון עצים • עמודי תאורה 		
לדחות את ההתנגדות	<p>תכנית 3570 מאפשרת להוסיף 2 קומות על 5 הקומות המאושרות בתא/2204 בנוסף תכנית ג'1 חלה. תכנית 3570 קובעת כי ניתן להוסיף קומה נוספת בשיקול דעת הועדה בזמן ההיתר וביחס לאפשרות להחיל בבניין את מספר היח"ד שנקבע בתכנית.</p> <p>תכנית העיצוב אינה קובעת מספר קומות אלא מציגה את האפשרויות כפי שנקבעו סטטוטורית בתב"ע.</p>	<p>מספר קומות סעיף 7 בהתנגדות: בסעיף 2.1 א. בתכנית עיצוב נקבע כי מספר הקומות הוא 7-8 בעוד התכנית הראשית קובעת 7 קומות ועוד קומה בשיקול דעת הועדה בלבד.</p>		
לדחות את ההתנגדות	<p>תכנית 3570 קובעת כי כל מקבץ יתוכנן ביחד אך מאפשרת לבניין נפרד לבקש היתר ללא שאר המקבץ בתנאי שיוצג פתרון כולל למקבץ. כאמור, התכנית מאפשרת ביצוע בזמנים שונים.</p> <p>לכן לא ניתן לקבוע בתכנית העיצוב שלביות בניגוד לתב"ע.</p>	<p>שלבי ביצוע סעיף 8 בהתנגדות: יש לקבוע שלבים לכל התכנית ולקבוע כי כל מקבץ יבוצע בשלמותו כדי להמנע מהפיכת הרחוב לאתר בנייה לשנים רבות.</p>		

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

עיקרי ההמלצות:

התנגדות חברת אשכול

סעיף ב' בהתנגדות

לקבל את ההתנגדות בחלקה – לא ישונה המקבץ אך פתרון החניה למגרש ורשה 73 יהיה כחלק מפתרון החניה למגרשים 77 ו-79 ועל פי החלופות שנרשמו בנימוקים.

התנגדות עו"ד צלי שווגר

סעיף 2 בהתנגדות

לקבל את ההתנגדות – מוצע להחליף את "תירשם זכות מעבר להולכי רגל במרחבים" ב: "תנאי להיתר יהיה רישום זיקת הנאה להולכי רגל לטובת הציבור בשטחים שבין הבניינים..."

סעיפים 3-6 בהתנגדות

לקבל את ההתנגדות – יש להתייחס לנושאים אלו כפי שנקבע בתכנית 3570.

מוצע לקבל את סעיפי ההתנגדויות ע"פ המפורט מעלה ולדחות את שאר סעיפי התנגדויות.

לתקן ולתת תוקף לתכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0010-19ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

תמיר קהילה: נותן סקירה על התוכנית.

מתנגדים:

אדר' בועז שריידמן : בזמן הגשת התוכנית נתקלנו בסירוב לקלוט מהסיבה שאין תוכנית פיתוח ואחרי הגשת התוכנית קרו כמה אירועים שלא אפשרו את התכנון. ההתנגדות היא בגין 3 נושאים : א. חלוקת מקבצים הכניסות וב. זיקת ההנאה 5 מ' לאורך הרחוב שאין אפשרות לעשות תשתיות. המקום היחידי שאפשר להעמיד צובר גז הוא בתחום זיקת ההנאה, הצענו לעשות מעקף של שביל האופנים. יש לנו מחויבות להקים תחנת שנאים והיא חייבת להיות על הדרך ויש לה איוורורים וציד שצריך להיות צמוד לכביש כדי שלחב' החשמל תהיה נגישות. היו פירי אורור שהפריעו במעבר הציבורי אבל מצאנו להם פתרון. הדבר היחידי הוא פתח להורדת ציוד הוא במישור הרצפה והוא יהיה באישור הועדה והוא בתחום שביל אופניים. הבעיה הכי קשה היא הכניסה לחניות, מתחם B ומתחם A. במתחם B כניסה לחניה תת קרקעית ובנין 79 עשתה רמפה עצמאית ואין דרך להתחבר. פתרנו את הרמפה בתחום המגרש שלנו ומשרתת את 3 הבנינים. בין 71-73 יש בבנין רמפה והיא באורך שלא מאפשר להיכנס למגרש. יש חווי"ד של יועץ תנועה והיא לא ישימה והיא מסתיימת בקיר. הפתרון הוא שנכנסים (מציג במצגת) אלו מקומות של זיקות ההנאה לכלי רכב והן לא ישימות מציג את החלופה.

עו"ד צלי שווגר בעלים בבית קהילת ורשה 68 : ההתנגדות שלי היא בנושא החניה. הועדה החליטה להשתמש בשיקול דעתה ולפטור את היזם מתקן החניה הרגיל שמצריך מדירות של 90 מ' בחניה נוספת. בנוסף קבעתם שלא יהיו מקומות חניה נוספים לאורחים אלא החניות יהיו ברחוב. כבר היום אנשים חונים בין הבנינים ומחנים בחצרות שהולכות להיסגר במעברים, שלא לדבר על אוטובוסים שלא יכולים לעבור. כל זאת מבלי להתחשב בעובדה שיהיו סה"כ 422 יח"ד לא ראיתי בסיס החלטה של הועדה. גם תוכנית ח' מראה לעשות בדיקה מקיפה יותר. בנוסף כל השכונה בנויה שאנשים הולכים ברגל מכל מקום. בתוכנית הזו חסמו לא מעט מעברים שמשמשים את הולכי הרגל שהיוו שצ"פ אחורי. אני מבקש ליצור מעבר גם אם זה פוגע בדירות הגן. אין סימון של ספסלי רחוב, עצים עמודי תאורה לא מסומן והנושאים האלו צריכים לקבל מענה בתוכנית. הפרויקטים הללו הם מספיק ריווחיים כדי שתקן החניה ייטיב עם התושבים והמעברים והמבנה של השכונה יקבלו ביטוי.

מענה להתנגדויות:

תמיר קהילה : נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. הבהרה יהיו בסה"כ 422 יח"ד. תב"ע 3570 הוסיפה 134 יח"ד. המשך מענה מתוך הדפוט-

הערה : אם לא תאושר התוכנית העיצוב על ידי הועדה עם תקן 1:1 אז תקן החניה יהיה לפי דירות עד 90 מ' מקום חניה 1 ומעבר ל-90 מ' מקום חניה וחצי.

רועי אלקבץ : מדובר על חניה למשפחה, מה ההמלצה? האם מובן שתהיה בעיה קשה של חניה? אסף אראל : רוצים להפחית את כמות החניות וצריכים לשנות את התפיסה והחינוך. אופירה יוחנן וולק : מה בנוגע לבנין שקבל טופס 4?

ראובן לדיאנסקי : יש לקבל תמונה יותר כוללת לגבי תנועה וחניה. מאחר והבעיה העיקרית היא החניה. בהקשר התנועתי זהו רחוב עמוס מאוד ובאזור מתוכננות הרבה יחידות דיור ועדין משאירים רק מסלול אחד שבו אנשים יוכלו לנסוע בתוך האגס הזה ועדיין המסלול הוא אחד והרחובות צרים ויש עומס רב. מיטל להבי : תומכת בענין יחד עם זאת יש לראות את התמונה הכוללת. המצגת צריכה להיות מפורטת שמדובר בתוכנית עיצוב. אני מבקשת לקבל הבהרה לגבי זיקת ההנאה? ברור שיש את הקו הירוק אך לא ברורים המעברים. שמדברים חניה במגרש הפרטי יש לקחת בחשבון שצריך לפנות את המרחב הציבורי לטובת הולכי הרגל. אני בעד לשנות את תקן החניה ולראות איזה תכנון תפעולי אנחנו רוצים במקום. כמו כן איך נותנים טופס 4 לשני בנינים ואי אפשר לממש תמ"א אחרת. אבקש הבהרה לגבי הגינה. איזה סדרי גודל של זיקת הנאה התושבים אמורים לתחזק? הצירים ירוקים ותוכנית התחבורתית צריכים להסתכל בראיה כוללת.

חן אריאלי : מה ההבדל בין זכות מעבר להולכי רגל לזיקת הנאה? האם זה לא מצמצם רק להולכי רגל? מלי פולישוק : מה יהיה המיקום של צובר הגז? לא ברור מה גובה הבנין שהשתמש ברמפה לצרכיו? תמיר קהילה : הבנין בן 8 קומות.

מלי פולישוק : נאמר שעברו 10 שנים בין התב"ע לתוכנית עיצוב. א. איך זה קורה שעבר כל כך הרבה זמן? ומה אם יש חוסר איזון בן הצרכים של אז להיום? איפה יחנו האורחים האם יש חניון באזור?

תגובות

בועז שריידמן : עמ' 6-5 בחוברת שחולקה, מראה שהרחוב נשאר כמו שהוא וצובר גז לא מהווה שום הפרעה לרח' כי הוא מתחת לקרקע ויש לו רק פתח. לענין התנועה - הרמפה בין 71-73 לא רלוונטית כי היא לא ישימה. הרחוב רחב ודו סטרי לעומת קהילת ורשה שהוא צר וחד סטרי. ומסגרת התב"ע נאמר שאנחנו יכולים להציג תוכנית צל שפותרת את הענין ולא ברור ההתנגדות לשמור רמפה שהיא לא יכולה להיות רמפה.

עו"ד צלי שווגר : אפשר לשקול שתהיה כניסה מאמיל בריל ותשרת יותר מחלקה אחד כחניון משותף.

לענין הקו הירוק שאמור לצמצם את תקן החניה. הקו הירוק עוד לא התחילו לעבוד עליו ויש פסיקה שקובעת שאי אפשר להפחית את תקן החניה לפני שהציר עובד. אתם רוצים לצמצם תקן חניה מבלי לתת מענה.

מענה הצוות:

תמיר קהילה: בענין טופס 4 אין לי מענה. מבחינה הוליסטית ישנו תהליך ועבודה על מדיניות לאזור אבל צריך לזכור שיש תב"ע בתוקף מ-2008 והמדיניות לא תשפיע על התוכנית הזו. התוכנית נתנה זיקת הנאה כדי לשפר את חתך הדרך, זכות דרך נשארה אותו דבר. אפשר לשנות בתחום האדום את חתך הדרך ואם רוצים פחות חניות בזכות הדרך זה אפשרי. הרעיון להציג תמונה מסוימת, מה שאפשר לעשות בזכות הדרך עם זיקת הנאה זה מה שתוכנית העיצוב מציגה. ישנן שתי חלופות, אחת שהכניסה לחניה (מציג בתשריט) משותפת ל-5 מבנים 20 יח"ד למבנה. החלופה השנייה היא ברמפה המקורית שתישמר לצורך זה (זו שקרובה לצומת). היום עושים תוכנית עם רמפה ל-400 יח"ד. רוחב המעברים הם בין 3-5 מ' באזורים בכניסה של קהילת ורשה. יש גם התרחבויות בין הבנינים בין דירות הגן לשבילים משהו כמו 5-6 מ'. והם כוללים ספסלים ועצים.

הרעיון שהכניסה תהיה מאמיל בריג הוא לא ישים חוקית מכיוון שהוא שביל הולכי רגל ובחלקו שצ"פ ואם רוצים להיכנס עם מכוניות צריך לשנות סטטורית. חניית אופנים לפי התקן בתוך הבנינים. השבילים בין הבנינים הם בשטח פרטי עם זיקת הנאה והגינה היא שצ"פ. הפתרון לצובר הגז אם צריך להכניס תשתיות כאלה בתחום המגרש הוא לבנות קצת פחות, יש קווי בנין ואפשר למצוא את הפתרון בתחום קווי הבנין ולא בתחום הדרך.

אירית לבהר גבאי: נעשתה בדיקה תנועתית כללית של השכונה מבחינת רמת השירות והתאמה לתחזיות הביקוש. נבדקו תוספת של 1600 יח"ד דיור ולרמת השירות הם יחסית סבירות כאשר הבדיקות הם מטעמנו. רמת השירות הם יחסית סבירות אבל תמידי יהיו פקקים ברמות C,D הן רמות סבירות של פקקים.

ראובן לדיאנסקי: בצורת ה"אגס" הזה התנועה הזו צריכה לעבור באופן חופשי. אירית לבהר גבאי: יש כאן דבר והיפוכו מצד אחד אתם רוצים יותר מקום לחניות ומצד שני פחות עומסי תנועה. חניית רחוב לפנות את החניות וודאי שהרחוב צריך לתת מענה. לא נגדיל את חניות הרחוב על ידי הגדלת החניות הפרטיות.

דיון פנימי:

מיטל להבי: גם אם מאשרים את התוכנית צריך להציג לנו עוד את כל התכנון התנועה. דורון ספיר: התחילה עבודה על כל שכונת הדר יוסף והחלטנו איך מתנהלים שאר התוכניות. מיטל להבי: הסוגיות לגבי חניה ותנועה הן עקרוניות. אנחנו מראים חניה זו צדדית בשעה שאנחנו יודעים שזה לא יכול להתקיים. לכן יש לבדוק את תוספת לפי התקן שיהיה מיועדים לאורחים ונכים שמבטלים דופן רחוב של חניה.

אורלי אראל: אין יותר תקן לחנית אורחים זה היה פעם היום הוא התבטל. יש תקן חניה ארצי ואין חניה לאורחים. תקן החניה הינו ויכוח בין תושבי העיר לעירייה. נעשית עבודה גדולה לגבי התחבורה באזור. בדינוים עם העדה הסכמתם שבצפון תקן החניה יהיה כמו בכל העיר 1:1 לדירה. בצפון היה יותר ובדיון הסכמנו שגם בצפון תהיה התייחסות שוות ערך כמו בכל מקום אחר בעיר. בתוכניות בצפון הסכמתם שתב"עות חדשות לדירות קטנות להוריד תקן חניה ל-0.8 זה אומר שבדירות הקטנות אין חניות וזה מוזיל את הדירות. כל פעם אתם פותחים מחדש, תקן 1:1 זו החלטה משותפת. מיטל להבי: אני מציעה לגרוע חניות מהרחוב.

ראובן לדיאנסקי: החניות יהיו ברחוב. הראלה אברהם אוזן: אנחנו נמצאים באישור תוכנית עיצוב שהמטרה שלה לממש את התוכנית הראשית. התוכנית הראשית אמרה שצריך לפרסם את תוכנית העיצוב להתנגדויות. קבלנו עתירה מינהלית על כך שלאורך שנים לא הכנו תוכנית עיצוב ובכך מנענו הוצאת היתר בניה. העתירה היא להורות לוועדה המקומית להכין תוכנית עיצוב. במסגרת שלנו היא התוכנית הראשית ומה שהחוק והתקנות מאפשרות לנו אנחנו לא יכולים בתוכנית העיצוב לחרוג מהם.

ראובן לדיאנסקי: כרגע לא דנים איך תראה הדרך. בסופו של דבר איך אנחנו נראה את תכנון הדרך ונאשר אותה. למשל לשמור חניה לצמצם את המדרכה בשביל שאוטובוס יוכל לעבור. במקום שהמדרכה 2.5 מ' ושביל אופניים 2.5 ויכול להיות שמדרכה תהיה 1.5 מ' אפשר לתת לאוטובוס לעבור ולצמצם את המדרכה. תמיר קהילה: תוכנית העיצוב מראה תוספת של 5 מ' בזיקה הנאה שלוקחת אליה את המדרכה ואת שביל האופנים, היום המדרכה היא בזכות הדרך לכן האוטובוס לא יכול לעבור עם המדרכה. כשהמדרכה ושביל האופניים יהיו בזיקת הנאה יהיה יותר מקום בזכות הדרך גם עבור האוטובוס.

ראובן לדיאנסקי: איפה מאשרים את הדרך?

אורלי אראל: תוכנית העיצוב אי אפשר לעשות הרחבת דרך כי זו לא תב"ע ולכן הרחבנו את המדרכות בתוכנית העיצוב בעוד 5 מ' בצורה של זיקת הנאה.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה להרוויח חניות אבל יש לי בעיה שאוטובוסים מתקשים לנסוע ברח' הצר.

תמיר קהילה: כיום בפועל יש 2.70 בחלק המערבי ויש כביש עם מיסעה 21 חניות ואם אתה מוריד 4 מ' ושתי חניות אז מה שנשאר 3 מ' שקשה לאוטובוס לעבור. כאשר מוסיפים 5 מ' של זיקת הנאה, אוטובוס יוכל לעבור בזכות הדרך.

ראובן לדיאנסקי: לפי התוכנית אמורים להתווסף לדרך למעלה 5 מ'.

רועי אלקבץ: האם הנושא של חניה אחת צריך לחזור לוועדה לקבל מדיניות חניה צפון העיר? וגם הצפי התחברתי.

מלי פולישוק: אנחנו בתקופת ביניים של 10 שנים אני מציע לחשוב על אפשרות לנסות לאתר מגרשים לחניה באופן זמני.

תמיר קהילה: יש מתחמי חניה ציבורית קרובים בשכונה עם יעוד חניה ציבורית בבעלות עירונית. דבר שני, נושא חדר טרפו - היזמים מבחינתם טוענים שאין להם שום אופציה אחרת. מבחינת אדריכל העיר זיקת ההנאה חייבת להיות ללא תשתיות פרטיות. אם יש חדר חשמל תהיה בעיה אח"כ לעשות שם ביוב ומים והעיריה תתקע בלי תשתיות עירוניות. בתב"ע רשום שהאזור של ה-5 מ' של זיקת הנאה - רצועה זו תשמש כמדרכה, שביל, חניה ומעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות. לכן הם יצטרכו לתכנן את החניה אחרת. לשטח הזה צריך להתייחס כאלו הוא הופקע לדרך.

הראלה אברהם אוזון: זיקת הנאה זהו מונח משפטי בחוק המקרעין. זכות מעבר זהו מינוח תכנוני שהוא מתאר מה התוצאה התכנונית שאומר שעוברים מצד לצד. השיקוף המשפטי הוא זיקת הנאה. חן אריאלי: כאן יש המלצה לשנות לזכות מעבר.

הראלה אברהם אוזון: כאן קבלו את ההתנגדות לשנות את המונח.

ליאור שפירא: אפשר לעשות כמה דברים בזיקת הנאה אחת מהסוגיות היא למעבר להולכי רגל.

הראלה אברהם אוזון: נכון יש כמה סוגים של זיקת הנאה אני התכוונתי להולכי רגל.

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם לחו"ד צוות ולאשר את תוכנית העיצוב, פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, חן אריאלי

תכנית מתאר מקומית – 507-0336123 – מתחם הגר"א תא/4378

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:



מצפון : רח' סלומון
ממזרח : רח' הרכבת
ממערב : רח' הגר"א
מדרום : רח' בני ברק

כתובת:

תל-אביב יפו
רח' בני ברק : 33 , 35 .
רח' סלומון : 24 , 26 , 28 .
רח' הרכבת : 36 , 38 , 40 , 42 , 44 , 44 , 46 , 48 , 50 .
רח' הגר"א : 1 , 3 , 5 , 7 , 9 , 11 , 13 , 15 , 17 , 17(א) .

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6894	מוסדר	חלק מהגוש	1-9 , 12 , 15-19 , 58

שטח התכנית: 11.416 דונם

מתכנן: רמי וימר אדריכלים בע"מ ; בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ ; תאי השקעות וסחר בע"מ ; ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ.

בעלות: רשות מקומית, בעלים פרטיים שונים.

5.1. במתחם בני ברק : חלקות 7,8,9,12,15,58 בגוש 6894 ;

מסכמים לתכנית וחותמים על מסמכיה	חלק החלקה מסה"כ התכנית	חלק החלקה במתחם	חלקים בבעלות	שמות הבעלים	שטח	חלקה
1\1	4.90539%	12.33751%	100%	גרפוליס מפעלי דפוס בע"מ	560	7
1\1	10.18745%	25.62238%	100%	גרפוליס מפעלי דפוס בע"מ	1163	8
1\1	5.11562%	12.86627%	100%	ברודקטסט ש.ב. נדליץ בע"מ	584	9

---	1.95339%	4.91297%	39.46% .1 38.21% .2 18.21% .3 2.05% .4 2.05% .5	1. נוילנד השקעות בע"מ 2. ר. לזיס הבע"מ 3. בית רחוב הגר"א 17 בע"מ 4. כסיף אוהד 5. כסיף מייזליץ גנית	223	12
1\1	5.50105%	13.83564%	100%	עמנום בע"מ	628	15
1\1	11.21233%	28.20044%	100%	גרפוליס מפעלי דפוס בע"מ	1280	58
---	0.88472	2.22515%	100%	עירית תל אביב	101	53 (חלק)
	92.86224%	100%			4539	סה"כ

5.2. במתחם הגר"א: חלקות 4,5,6,16,17 בגוש 6894:

מסכימים לתכנית וחותמים על מסמכייה	חלק החלקה מסה"כ התכנית	חלק החלקה במתחם	חלקים בבעלות	שמות הבעלים	שטח	חלקה
1\1	5.00175%	15.630988%	100%	בונלי בע"מ	571	4
2\2 * (רי סעיף 6)	5.03679%	15.740487%	52.05% .1 47.94% .2	1. לנדאו רחל 2. בונלי בע"מ	575	5
1\1	4.78276%	14.94661%	100%	ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ	546	6
1\1	5.37841%	16.80810%	100%	גרמוליט מפעלי דפוס בע"מ	614	16
2\2	10.78311%	33.69833%	25% .1 75% .2	1. הגר"א שבע נכסים בע"מ 2. גינקו נכסים בע"מ	1231	17
---	1.01611%	3.17547%	100%	עיריית תל אביב	116	53 (חלק)
96.82453%	31.99894%	100%			3653	סה"כ

5.3. במתחם סלומון : חלקות 1, 2, 3, 18, 19 בגוש 6894 ;

מסכימים לתכנית וחותמים על מסמכיה	חלק החלקה מסה"כ התכנית	חלק החלקה במתחם	חלקים בבעלות	שמות הבעלים	שטח	חלקה
19\19	4.39733%	15.57071%	100%	1. פישמן גדעון 2. בליווייס זאב 3. ליסטנברג גילה מלכה 4. פרידמן אורנה 5. פרבר יהודית 6. פרידמן אורי שמואל 7. ליסטנברג זהבה 8. רונאל גילה 9. כפיר עציון זתר 10. דגן כפיר אורן 11. גל כפיר אורי 12. וילנר שרה 13. אלכסנדר נילי 14. שיפמן משה יוסף 15. גל כפיר אילה 16. ליסטנברג צילה 17. קפלן יוסף חיים יוחאי 18. טבצניק לאה 19. זחבי דינאל	502	1
4\4	4.55501%	16.12903%	50% 13.04% 13.04% 23.91%	1. ססובר (שיינפלד) רות 2. לינק אופקיה חדשית בע"מ 3. שישו ייוס ופיתוח 4. תאי השקעות וסחר בע"מ	520	2
3\3 (ר' סעיף 6)	5.05%	17.43176	33.33% 11.11% 11.11% 11.11% 11.11% 11.11% 11.11%	1. בן אמיתי לאה 2. מחרובסקי אורית 3. בן אמיתי אריה 4. בן אמיתי יעקב אברהם 5. לבוא יעל 6. בן אמיתי גדעון 7. לבוא קוברסקי ענת	562	3
1\1	5.36089%	18.98263%	100%	קבוצת סרבי נדל"ן בע"מ	612	18

19	942	1. ברימוקס לימטיד	1. 29.1044%	29.21836	8.25157%	46%*
		2. טאטור בע"מ	2. 70.8955%			(ר' סעיף 6)
53	86	עירית תל אביב		2.66749%	0.75332%	---
(חלק)						
סה"כ	3224			100%		81.54%

מצב השטח בפועל:

המבנים במתחם כוללים מבני מלאכה ותעשייה, חלקם במצב פיזי רעוע, חלקם נטושים. פעילותם מהווה מפגע תנועתי וסביבתי.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 קבעה את רצועת התכנון לאורך רחוב הרכבת כאזור מע"ר מטרופוליני הכולל שימושים לתעסוקה ומסחר ושימושים משניים למגורים בהיקף של עד 30% מסך השטחים. שימושים אלו קיבלו ביטוי מס' שנים קודם לכן בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 5. בהתאם לכך קודמו ואושרו תכניות לאזור תעסוקה מטרופוליני ברצועת תכנון, וחלקן מומש לבנייה. תוכניות אלו התבססו על תכנית מדיניות שהוכנה ואושרה ע"י הועדה המקומית לפני למעלה מעשור ואשר קבעה עקרונות מנחים לתוכניות המקודמות. מדיניות זאת כללה התייחסות לבינוי המוצע ברצועת תכנון זו, הבנייה המע"רית הגבוהה (עד 30 קומות) לאורך רח' הרכבת תוך יצירת בינוי מדורג כלפי פנים השכונה המאופיינת בבנייה מרקמית בשימושים מעורבים עד 8 קומות. מלבד זאת המדיניות התייחסה לאופן יצירת שטחים פתוחים ציבוריים וכן מעברים בזיקות הנאה לציבור בין רח' הרכבת לרח' הגר"א מדרום. כיום התכניות המקודמות ברצועה זו נערכות בהתאם לעקרונות התכנון שגובשו במדיניות ובנוסף מתייחסות למס' נקודות חשובות:

1. היקף התרומה הציבורית שתוכניות עתירות זכויות אלו קובעות למען הציבור ותושבי שכונת נוה שאנן בפרט.
2. הרחבת הרחובות הסובבים ליצירת תשתית תחבורתית שתאפשר בעתיד הסדרי תנועה חדשים ומותאמים, הטמעת צירי אופניים, והגדלת המרחב הציבורי הפתוח לטובת השכונה.
3. קביעת עקרונות לשילוב השימושים השונים לתעסוקה ומגורים בבינוי המוצע באופן המתעדף הפניית מבנים למגורים הכוללים קומת קרקע מסחרית לפני השכונה לאורך רח' הגר"א, וקביעת מבנים לתעסוקה אינטנסיבית על דופן רח' הרכבת.
4. יצירת תמהיל יח"ד מגוון בהתאם להמלצת היחידה לתכנון אסטרטגי.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה 1043 א' "שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב"
יעוד קיים: תעסוקה
זכויות בניה: 200%
שימושים: משרדים, תעשייה, מסחר סיטונאי.
זכויות במתחם הגר"א: 11.416 דונם X 200% = 22,832 מ"ר שטח עיקרי.

תב"ע תקפה: 44 "תכנית כללית לדרום ת"א"
יעוד קיים: תעשייה
שטח התכנון: 3055.237 דונם
תכסית: 50%
שימושים: תעשייה (כללי)

תב"ע תקפה (שם ומספר): f "תכנית ראשית לאזור לב תל אביב"
יעוד קיים: תעשייה
תכסית: 50%
שימושים: תעשייה (כללי)

טבלת ייעודי קרקע במצב המאושר :

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	303	2.65
דרך מוצעת	114	1
תעסוקה	10,999	96.35
סה"כ	11,416	100

מצב תכנוני מוצע :

מרבית קבוצת בעלי קרקע (למעלה מ 80%) התאגדו ליצירת חטיבת קרקע משמעותית של כ-11 דונם, לקידום תכנית בהתאם לעקרונות התכנון שפורטו, וזאת תוך יצירת תנאים לפינוי השימושים התעשייתיים המטרדים המאפיינים כיום את המתחם כגון מפעלי דפוס ומבני תעשייה שונים אחרים. מטרת התכנית ליצור רצף תכנוני מורחב אשר יהווה מרחב למסחר, משרדים ומגורים חדש במרקם העירוני הקיים וזאת ע"י שינוי ייעוד המגרש המאוחד, מייעוד תעשייה לייעוד מרכז עסקים ראשי (מע"ר) המשלב בתוכו מסחר, משרדים, מגורים, דיור מוגן, מלונאות, תוך הקצאת שטחי בניה לצרכי ציבור, וכן שטחים ציבורים פתוחים (שצ"פ) ושטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור, המהווים יחידת קרקע משולבת אחת לטובת הציבור בשטח של למעלה מ 2 דונם. ומעברים פתוחים ומקורים בזיקת מעבר לציבור. קביעת חניונים תת קרקעיים בכל תחום התכנית לטובת פריקה וטעינה ופינוי אשפה וחניה. קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי למספר הקומות, גובה המבנים וקביעת הוראות ותנאים למימוש התכנית.

עיקרי הוראות התכנית :

- תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם למרחבי התכנון שהוגדרו, , לקביעת יעוד קרקע משולב לתאי השטח למגורים, מסחר ותעסוקה.
- קביעת הוראות להרחבת דרכים חדשות, וקביעת שצ"פ ושפ"פ וזיקות הנאה בתחום התכנית.
- קביעת זכויות הבניה בתחום התכנית : יותרו שטחים עיקריים בהיקף של 86,587 מ"ר אשר מתוכם יוקצו 3500 מ"ר שטח עיקרי לשימושים ציבוריים בנויים, וכן שטחי שירות בהיקף של 21,497 מ"ר לכלל השימושים.
- קביעת ממוצע שטח יח"ד למגורים שלא יפחת מ-70 מ"ר עיקרי ליחידת דיור וסה"כ 371 יח"ד לכלל הפרויקט בתמהיל משתנה.
- קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות בין המתחמים השונים בתחום התכנית מעל ובתת הקרקע.
- קביעת מתחמי איחוד וחלוקה לכל מרחב בנפרד, טבלאות איזון (לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה) למרחבים בני ברק וסולומון ולוח הקצאה למרחב הגר"א.
- קביעת הוראות למרחבי הבינוי.
- קביעת שלביות בניה.

פירוט יעודים/שימושים

ייעודי קרקע במצב המוצע :

יעוד	דונם	אחוזים
דרך מאושרת	240.3	2.10
דרך מוצעת	1,730.38	15.16
מגורים מסחר ותעסוקה	7,411.49	64.92
שטח פרטי פתוח	1,079.01	9.45
שטח ציבורי פתוח	955.64	8.37
סה"כ	11,416.82	100%

זכויות והוראות בניה – מצב מוצע :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
		6,485	25,940				25,940	מגורים
		13,839	55,361				55,361	תעסוקה
		571	2286				2286	מסחר
		600	3500				3000	ציבורי מבונה
50,250		21,497	86,587				86,587	סה"כ

מרפסות :

- שטחן של המרפסות יהיה בנוסף לשטחים המותרים המופיעים בטבלה זו.
- יותרו שטחי מרפסות בסך כולל של 7,860 מ"ר : 4,452 מ"ר שטחי מרפסות למגורים ו-3,408 מ"ר שיוקצו לשטחי מרפסות המשרדים.

צפיפות :

שטח ממוצע ליח"ד : 70 מ"ר עיקרי
סה"כ יח"ד : 371, בתמהיל משתנה בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית

נתונים נפחיים :

מספר קומות : בתאי השטח השונים יותרו עד 35 קומות בבינוי הפונה לדופן רח' הרכבת, כאשר הבינוי הפונה לרח' הגר"א ידורג ויעמוד על 12-17 קומות.

תכסית : עד 85% למגרש.

קווי בניין :

בכל תחום התכנית קווי 0 לרחובות הגובלים כאשר לרח' הגר"א ייקבע קו בנין של 2 מ'.
כל היתר על פי המסומן בתשריט התכנית.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

הליך התכנון הכוללני נערך בתיאום עם הרוב המכריע של בעלי הקרקע בתחום שטח התכנית לרבות לעניין קביעת התיחום של מתחמי התכנון המוצעים. להלן פירוט החלקות לפי מתחמי האיחוד המוצעים :

חלק מחלקות	גוש	שם מתחם התכנון	
7,8,9,12,15,58	6894	מרחב בני-ברק : תא שטח A100 ו- שפ"פ B100 : בניינים 1 ו-2	1
4,5,6,16,17		מרחב הגר"א : תא שטח A101 ו-שפ"פ B101 : בניין 3.	2
1,2,3,18,19		מרחב סלומון : תא שטח 102 : בניינים 4 ו-5.	3

בינוי :

נקבעו שלושה מרחבי תכנון , בני-ברק : תא שטח A100 , הגר"א : תא שטח A101 , סלומון : תא שטח 102. בתאי שטח אלו תתאפשר בניית 5 מבנים כאשר שלושה ממוקמים בדופן הפונה לרח' הרכבת המאופיינים בייעוד מטרופוליני תעסוקתי המשלב מגורים ותעסוקה ושניים בדופן הפונה לרח' הגר"א אשר מאופיינים בבנייה אינטנסיבית עם מגורים שפונה אל רחבת שטחי שצ"פ ושפ"פ מרכזית שפתוחה ונגישה לכלל הציבור. המבנים מאגדים יחד תחתיהם חניון משותף בעל כניסות ויציאות משותפות לכל תאי השטח בתוספת זיקת הנאה.

מרחב בני-ברק : תא שטח A100 : ייבנו שני מבנים :

1. מבנה למגורים בו יותרו שימושי מגורים בקומות 1-17, למעט קומה שנייה המיועדת לשימושים ציבוריים, ובקומת הקרקע והראשונה יותרו שימושי מסחר.
2. מבנה למסחר ולתעסוקה בו יותרו שימושי תעסוקה בקומות 1-34, בקומת הקרקע והראשונה יותרו שימושי מסחר ובקומה השנייה יותרו שימושים ציבוריים:
בקומת קרקע בין שני המבנים (1 ו-2) ימוקם מבנה לובי כניסה עצמאי לשטח הציבורי הבנוי בקומה השנייה.
- מרחב הגר"א : תא שטח A101: ייבנה מבנה אחד:
3. מבנה למסחר ולתעסוקה בו יותרו שימושי תעסוקה בקומות 1-17, למעט קומה שנייה המיועדת לשימושים ציבוריים, ומגורים בקומות 18-34. בקומת הקרקע והראשונה יותרו שימושי מסחר.
מתחם סלומון : תא שטח 102: ייבנו שני מבנים:
4. מבנה למסחר ותעסוקה בו יותרו שימושי תעסוקה בקומות 1-23, בקומת הקרקע והראשונה יותרו שימושי מסחר ובקומה השנייה יותרו שימושים ציבוריים:
בקומת קרקע בין שני המבנים (3 ו-4) ימוקם מבנה לובי כניסה עצמאי לשטח הציבורי הבנוי בקומה השנייה.
5. מבנה למגורים בו יותרו שימושי מגורים בקומות 1-12, למעט קומה שנייה המיועדת לשימושים ציבוריים, ובקומת הקרקע והראשונה יותרו שימושי מסחר.

ש"פ: תא שטח 200 ו-201

השטח הציבורי הפתוח, ביחד עם השטח הפרטי הפתוח, יהווה שטח מרכזי פתוח ונגיש לציבור כמתואר בנספח הבינוי ויפותח ברצף כיחידה אחת תוך התייחסות לשטחי המרחב הציבורי הסמוכים לתכנית.

ש"פ: תא שטח B100 ו-B101

השטח הפרטי הפתוח יהווה שטח פתוח ונגיש לציבור בכל שעות היממה ויפותח ברצף עם השטח הציבורי הפתוח ושטחי זיקת ההנאה לטובת הציבור בכל תא שטח.

טבלאות איזון והקצאה:

טבלאות איחוד וחלוקת יוכנו בנפרד לכל אחד מהמתחמים בתחום התכנית. ניתן יהיה לערוך עדכונים אחרונים לטבלאות בכל אחד מהמתחמים, אשר יבוצעו בהסכמת הבעלים עד למועד הפקדת התכנית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

החנייה תהיה תת-קרקעית ותתוכנן כיחידה תפעולית אחת משותפת תוך מתן זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפלסים רציף. קומת המרתף העליונה מאגדת בתוכה את הכניסות והיציאות התפעוליות של החניון וניתן לבצע בשלבים לפי תאי השטח, לוח הזמנים והתקדמות הבנייה:

- א. רמפה תפעולית במתחם בני ברק:
- רמפה תפעולית זו תשמש את כל המתחם כולו ותיבנה כאשר מתחם זה ימומש.
- ב. רמפה שאינה תפעולית המיועדת לרכב פרטי במתחם סלומון ו/או הגר"א - הראשון מבניהם.
- תינתן התחייבות להריסת רמפת כניסה לכלי רכב במתחם הגר"א באם תיבנה ראשונה, כאשר תמומש רמפת הכניסה לרכב במתחם סלומון. זאת על מנת לאפשר רציפות במרחב הציבורי הפתוח.

מתחם הגר"א - דו"ח תחבורה מסכם - לפי תא/5000

ע"י יועץ התנועה של התכנית בשיתוף אגף תנועה.
על פי דרישת תכנית המתאר מצורף להלן דו"ח תחבורה לסיכום תאום הפרויקט עם אגף התנועה - עיריית ת"א - יפו:

1. רקע:
הפרויקט ממוקם במתחם שמדרום לרחוב הרכבת ומצפון לרחוב הגר"א ובין הרחבות בני ברק ממזרח וסלומון ממערב.
היקפי הבינוי בפרויקט כוללים כ- 370 יחידות דיור, כ- 55,000 מ"ר תעסוקה, כ- 2,200 מ"ר מסחרי וכ- 3,000 מ"ר לשטחי ציבור.
2. תקני חנייה:
בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל (הקו האדום) תקני החנייה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חנייה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית וכוללים היקף של כ- 700 מקומות חנייה לרכבים פרטים, כ- 950 מקומות לאופניים וכ- 680 מקומות חנייה לאופנועים בהתאם לתקן אזור א' (1:240 עבור משרדים ותקן של 1:1 עבור יחידות הדיור).

3. נגישות וחניונים :

מערך הנגישות המוטורית אל הפרויקט מתבסס על שני חיבורים : הראשון, חיבור ראשי הכולל גם גישה תפעולית מרחוב בני ברק והשני, כגישה משנית, יותר מרחוב הג"א. מערך התכנון מתבסס על כ- 6 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה לרבות חצר משק ותפעול תת קרקעית לפריקה / טעינה ואשפה.

4. מערך תנועה היקפי :

הסדרי התנועה החיצוניים מבוססים על מערך התנועה הנכלל בתכנית שדרת הקריה. כמו כן, ההסדרים כוללים הרחבות של זכות הרך הן של רחוב סלומון, רחוב הגר"א ורחוב בני ברק בכדי לאפשר רוחב מדרכות רחבות יותר (לפחות 3.50 מטרים), שביל אופניים וכד'. כמו כן הרחבת זכויות הדרך מאפשרות גמישות או אפשרות למערך הסדרי תנועה נוחים יותר לרבות התכנות למערך תנועה דו סטרי ברחוב הגר"א ובני ברק לפי הצרכים והמדיניות העירונית שתקבע לעת מימוש התכנון. נדגיש כי הסדרי התנועה החיצוניים מוצגים להמחשה וכעקרון נלווה בלבד לתכנית הסטטוטורית. הסדרי התנועה יקבעו לעת קידום תכנונים ויאושרו ע"י עיריית תל אביב כמקובל. המתחם משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת אוטובוס הן ברחוב הרכבת והן ברחוב סלומון (בחזית הצפונית והמערבית של הפרויקט). תחנת אוטובוס נוספת ממוקמת לאורך דרך מנחם בגין (כ- 350 מטרים מהפרויקט) ולאורך רחוב המסגר (כ- 550 מטרים מהפרויקט). תוואי הרכבת הקלה העובר בסמוך לפרויקט כולל את הקו האדום העובר ברחוב הרכבת - מנחם בגין. המרחק אל תחנת אלנבי הינו כ- 520 מטרים. הקו הירוק מתוכנן אף הוא לעבור בסמיכות לאורך ציר מנחם בגין כאשר המרחק לתחנת בגין / לינקולן הינו כ- 550 מטרים מהפרויקט. מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל זיקת הנאה ושפ"פ לשרות הציבור במטרה לאפשר נגישות בין הרחובות בני ברק / סלומון / הגר"א והרכבת.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') :

התכנית נערכה בהתאם לנספח סביבתי שהוכן הכולל התייחסות להיבטים אקלימיים (אור, צל, רוח) וכן להיבטים סביבתיים נוספים כגון נושא אקוסטיקה ביחס להשפעות רעש מצירי תנועה ראשיים (רח' הרכבת) וכן היבטים נוספים כגון סקר הסטורי ביחס לשימושים המזהמים שקיימים במתחם ואופן ההתמודדות עימם בשלבי מימוש התכנית. כל מרכיבי התכנון המוצע יענו להוראות בנייה ירוקה בהתאם לתקנים התקפים והנחיות העיריה לרבות והנחיות היחידה לאיכות הסביבה התקפים.

מרחב הרכבת- הגר"א צרכי ציבור- חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי**1. רקע**

מיקום: התכנית ממוקמת בין הרחובות: הרכבת מצפון, סלומון במערב, הגר"א בדרום ובני ברק במזרח
בעלות: פרטיים שונים
מצב קיים בפועל: המרחב כולל בעיקר מבני מלאכה ותעשייה, חלקם במצב פיזי רעוע, חלקם נטושים. היעוד הקיים תעסוקה (לפי 1043 א').
אזור יעוד לפי תכנית המתאר תא/5000: "אזור תעסוקה מטרופוליני" הסמוך להסעת המונים, המאפשר רח"ק של עד 12.8 מעל הקרקע.

פירוט מגרשים בתכנית:

מגרש (לפי מס' חלקה)	שטח קרקע (מ"ר)
מגרש א	4492
מגרש ב	3556
מגרש ג	3176
סה"כ	11,200

2. תכנון מוצע :

שינוי מאזור תעסוקה למע"ר מטרופוליני, הגדלת זכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית המתאר באופן שסך שטחי הבניה לא יעלו על הרח"ק המירבי של 12.8.

פירוט יעודי קרקע- מצב מוצע:

תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור בנויים – 8.9 דונם.
שצ"פ- 0.86 דונם
דרכים- 1.5 דונם.

מגורים - שילוב של מגורים בהתאם לתכנית המתאר לאזור זה – 30% מכלל הזכויות המוצעות. ובסה"כ כ- 370 יח"ד.

גובה הבניינים: גובה מותר לבניה: עד 30 קומות (בתוספת 4 קומות בהקלה) בדופן הפונה לרח' הרכבת ועד 17 קומות בדופן הפונה לרח' הגר"א.

3. טבלת נתוני תכנון:

יעודי קרקע- שטח קרקע (מ"ר)			
מצב מוצע ומספר תוכנית מתוקף תא/5000	מצב מאושר בתכנית 1043'א	יעוד – שטחי קרקע דונם	
1.6 דונם		דרך מוצעת	
7.46 דונם		מגורים מסחר ותעסוקה	
0.86 דונם	אין	שטח ציבורי פתוח (ירוק)	
1.2 דונם	אין	שפ"פ	
11.12 דונם		סה"כ	
?	אין	זיקת הנאה	
זכויות בניה (מ"ר)			
מצב מוצע (לפי רח"ק מקסימלי -12.8)	מצב מאושר	פירוט שטחי בניה (מ"ר)	שימוש
104,305 מ"ר	11,176.61 מ"ר (לא כולל תעסוקה).	ברוטו על קרקעי (רח"ק)	מגורים, מסחר, תעסוקה סה"כ
כ-32,000 מ"ר	אין	ברוטו על קרקעי (רח"ק)	מגורים (עד 30% מתוך הסה"כ)
370 יח"ד		יחידות דיור (לפי 100 שטח רח"ק)	
2000 מ"ר		ברוטו	מבנים ומוסדות ציבור

4. המלצה להקצאת שטחי ציבור ותועלות ציבוריות נוספות במסגרת התכנית

א. הקצאות לצרכי ציבור:

- המרחב הינו חלק מאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים ורובו של הבינוי המוצע מיועד לשימושי תעסוקה. אולם לאור הכללת היקף של 370 יח"ד, הפרוגרמה נערכת עבור יח"ד והאוכלוסיה הצפויה להתגורר במקום.
- אומדן אוכלוסייה - בהנחה היא לגודל משק בית של 2.5 נפשות (בדומה לאזור התעסוקה בצרון) האוכלוסייה הצפויה נאמדת בכ-800 נפשות.
- לאורך רחוב הגר"א ולאורך מנחם בגין (חגורת המע"ר הדרומית), מקודמות מספר של תוכניות לתעסוקה המשלבות כל אחת מהן מאות יח"ד בהתאם לתכנית המתאר המקומית תא/5000 המאפשרת באזור זה שילוב שימושי מגורים באזורי תעסוקה בהיקף של עד 30% משטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע. בהתאם לכך, חשוב לדאוג במסגרת התכניות

המקודמות באזורי תעסוקה וכוללות מגורים להקצאת שטחים עבור מוסדות ציבור נורמטיביים נאותים שישרתו את האוכלוסייה אשר תתגורר באזורים הללו. בנוסף, קיימת חשיבות להקצאה נאותה של שטחים פתוחים איכותיים כולל גינות, הן עבור המועסקים הרבים והן עבור האוכלוסייה שתתגורר באזור.

ב. שטחי ציבור נדרשים נורמטיבית עבור תוספת המגורים

- שטחי ציבור נדרשים: ברמה המקומית - 4.0 דונם, ברמה כלל עירונית - 0.8 דונם, סה"כ 4.8 דונם. סה"כ שטחי הבניה הנדרשים עומד על כ- 1600 מ"ר (שטחים עיקריים).
- שצ"פ נדרש: ברמה מקומית - 4.0 דונם, ברמה כלל עירונית 2.4 דונם, סה"כ 6.4 דונם.

ג. מוסדות ציבור נדרשים נורמטיבית

- מעון יום - 1.0 כיתה בשטח קרקע של 0.3 דונם. בשטח בנוי של 150 מ"ר
- גן ילדים - 2.0 כיתות, שטח קרקע של 1.0 דונם, בשטח של 250 מ"ר
- שירותים קהילתיים - שטח קרקע של 0.3 דונם ובשטח בנוי של 450 מ"ר בנוי
- עבור שאר שירותי הציבור אין סף כניסה, והמענים לכך יינתנו במסגרת אזורית ועירונית.

ד. המלצות לצרכי ציבור עבור תוספת המגורים:

- שטח לבניני ציבור - ההמלצה היא להקצות מסך כל שטחי הציבור כ- 2 דונם שטחים למבני ציבור. בשל המגבלה ביצירת שטח קרקע, יוקצו כ- 2000 מ"ר (שטחים עיקריים) כשטחים בנויים בתוך פרויקט. השטח יוקצה בקומת קרקע וקומה ראשונה באחד ממגדלי התעסוקה. יתרת השטח הציבורי יוקצה לטובת הרחבת הדרכים.
- שצ"פ - התוכנית מקצה 0.86 דונם, לשטחים אלה יצורפו שפ"פ עם זיקת הנאה וציבור בהיקף של 1.209 דונם ובסה"כ כ- 2 דונם של שטחים ציבוריים לטובת הפרויקט. בשטח השצ"פ לא תותר כל בניה על קרקעית, למעט: גינון, ריהוט חוץ, מתקני משחקים פרגולות, קולונדות וכדומה.

ה. תועלת צבורית - מעבר מרח"ק בסיסי לרח"ק מרבי באזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים (תא/5000 המופקדת):

האפשרות להגדיל את שטחי הבניה מעבר לשטחי הבניה הבסיסיים המותרים בשטח התכנית עד לרח"ק המרבי המותר - רח"ק 12.8, היא בכפוף לעמידה בתנאים של תרומה ציבורית מעבר להקצאת שטחי הציבור הנורמטיביים. בהתאם להוראות תכנית המתאר יידרשו:

- **תוספת שטחי ציבור** - לאור המצוקה הרבה בשטחים ציבוריים באזור בו מקודמות תכניות עם מאות יח"ד בכל אחת מהן, יש להקצות תוספת של שטחי ציבור בנויים מעבר לנדרש נורמטיבית בסדר גודל של כ- 1000 מ"ר. שטחים אלה יכולים להיבנות כמבנים /אגפים נפרדים. ההמלצה היא למקם בתאי השטח 101
- ו. **צרכי ציבור בגין תוספת שטחי תעסוקה** - תכנית הגר"א קודמה לפני אישורה של תכנית המתאר. משום כך לא נלקחו בחשבון היקף של שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת התעסוקה. התכנית קודמה וסוכמה עם חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי - המלצות לצרכי ציבור בגין תוספת מגורים. בבדיקה שנערכה לאחרונה לגבי משמעות היקף שטחי ציבור בגין תוספת תעסוקה - בהתאם להוראות תכנית המתאר, שיעור ההקצאה הינו 30% משטח המגרש. (שיעור ההקצאה בגין התעסוקה מחושב לפי הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. (הרח"ק המאושר עומד על 2.7 מול 12.8 הרח"ק המוצע).
- המשמעות היא כ- 3.0 דונם של קרקע לטובת מבני ציבור, שפ"פ ושצ"פ ודרכים. היות והתוכנית מפקיעה לטובת דרך 1.7 דונם, ייוותרו עוד 1.3 דונם שטחי ציבור. בשל המגבלות שנוצרו ולאור ההסכמות התכנוניות שנקבעו לאורך הזמן (בהעמדת המבנים ותמהיל השימושים, פריסת השטחים הפתוחים ועוד), מוצע כי הפרויקט יקצה בגין תוספת שטחי התעסוקה עוד 500 מ"ר שטחי ציבור בנויים שיתווספו ל-2000 מ"ר בנויים ולעוד 1000 מ"ר שטחי ציבור כתועלת ציבורית.

המשמעות

הקצאה בפועל של 3500 מ"ר שטחי ציבור בנויים שיאפשרו פריסה איכותית בקומות קרקע וראשונות, מופנה לרחוב הרכבת ולרחוב הגר"א המתחבר לשכונת נוה שאנן ותוכל לשמש גם את השכונה המתחדשת

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בהתאם למתווה ליידוע הציבור שאושר ע"י ועדת ההיגוי ברשות דורון ספיר יו"ר הועדה המקומית בתאריך: 07.05.18 נערך מפגש תושבים.

תוכנית מתחם הגר"א – התייעצות עם הציבור:**מתחם הגר"א:****מסלול התייעצות שנבחר:**

- המסלול שנבחר ונימוקים:
 - מסלול יידוע הציבור: מפגש ציבורי פתוח לכל, להצגת התוכנית – מתן הסברים ומענה לשאלות הבהרה. זאת מאחר והתוכנית נגזרה מהזכויות שמעניקות תוכניות קיימות באיזור (תא/5000, תמ"מ 5) שנעשו תוך שיתוף והתייעצויות עם הציבור המקומי והכלל עירוני.
- המפגש התקיים בתאריך ה 11.06.18 במרכז הקהילתי ברחוב הגר"א, הממוקם מול המתחם המתוכנן, בשיתוף ובסיוע מינהלת מרחב דרום מערב.
- הפעולות שהתבצעו:
- יצירת קשר עם מרחב קהילה דרום מערב לרבות פגישות תיאום לגבי אופן מימוש מתווה השיתוף שנקבע.
- פרסום המפגש באמצעות הזמנות / פלאיירים בתיבות הדואר של התושבים בשלושה אזורים סטטיסטיים המרכיבים את האיזור הרלבנטי עפ"י התייעצות עם המרחב; העלאת הפלאייר לפייסבוק (פייסבוק של המרחב הקהילתי ושל תושבי שכונת נווה שאנן); הפצתו באמצעות דיגיתל ע"י המרחב הקהילתי דרום מערב.



תל אביב-יפו
TEL AVIV-YAFO



עיר ללא הפסקה



תושבים יקרים,
הנכם מוזמנים למפגש ציבורי להצגת

תוכנית פרויקט הגר"א

המתוכנן ברחוב הגר"א, בין הרחובות סולומון ובני ברק.

המפגש יתקיים במרכז הקהילתי ברח' הגר"א 28

ביום שני 11.6,
בשעה 18:00-19:30

בהשתתפות:

- מתכנן הערייה • אדריכלי התוכנית
- נציגי מרחב קהילה דרום מערב

וקסמן גוברין גבע | WXG

רמיומר אדריכלים בע"מ
מ. גרונסקי הנדסה ויזמות 2000 בע"מ

בואורין אדריכלים
BarOrlan Architects

11.6.18 – **המפגש הציבורי**

- השתתפו:
- תושבי האזור: דיירי הרחובות הסמוכים למתחם, בעלי עסקים מקומיים, נציגי התארגנויות בשכונת נווה שאנן (לדוגמא – מנהלת "אחותי", נציגי וועד השכונה), תושבים פעילים בשכונה, אנשי מקצוע רלבנטיים שגם גרים בשכונה ובסביבתה (אדריכלים).
- יחידות עירייה: נציגי מינהל קהילה.
- בעלי עניין בתחום התכנית: בעלי קרקע בתחום התכנית.
- בעלי עניין חיצוניים אחרים: יזמים ואדריכלים הפועלים בסביבה.
- מס' הנוכחים: סה"כ כ- 50 אנשים מהם נרשמו והשאירו פרטיהם 26 אנשים (מחוץ לנציגי מרחב קהילה וצוות התכנון של הפרויקט). מספר משתתפים נוספים לא נרשמו ולא השאירו פרטים.

**המפגש :**

התכנית הוצגה ע"י אדריכל אלי דיגא ממחלקת תכנון יפו והדרום וכן ע"י גלי דולב מנהלת הפרויקט מטעם היוזמים.

לאחר הצגת התכנית נערך שיח עם התושבים במתכונת של שאלות ותשובות. כל הנושאים שעלו קיבלו הסברים ומענה מפורט על ידי צוות התכנון העירוני ומתכנני התכנית.

- סוגיות שהועלו ע"י המשתתפים :

- חניה – חששות מפני תפיסת מקומות חניה ע"י עובדים ומבקרים במשרדים ומקומות העבודה במתחם, ע"ח התושבים, וזאת עקב מדיניות החניה של העירייה הקובעת הקצאות מינימום למקומות העבודה (בתחום 500 מ' מתחבורה ציבורית) ומקום חניה אחד לדירה.

- ערכי שימור – בניינים ברחובות הסמוכים וערכים סביבתיים. חשש מפני אבדן ערכים אלה.

- מדוע ממקסמים את הזכויות כך שמוקמים בניינים גבוהים מאד בשכונה שרוב הבתים בה הם בגובה כ- 7 קומות.

- מעברים להולכי רגל לחציית רחוב הרכבת – בקשה להקמת גשרים להקלת החציה, וכן סימון מעברי חצייה במרחקים קטנים יותר מאשר בפינת רחוב סלומון ורחוב בני ברק עם רחוב הרכבת. הטענה – מעברי חציה אלה רחוקים מדי.

- מהו התועלות לציבור שנותנת תוכנית זו?

- מצגת התכנית הועברה למנהל קהילה ותהיה זמינה לכל מי שירצה.

כתבי שיפוי והסכמים :

נחתמו הסכמי שיפוי על כל שטח התכנית. וכן נחתמו הסכמים בגין מימוש השטחים הציבוריים הפתוחים והבנויים בתכנית.

צירוף הועדה המקומית כמגישת התכנית בשיתוף הבעלים הפרטיים :

בשתי חלקות : חלקה 12- בשטח של 223 מ"ר והכוללת 2 בעלים, וחלקה 19 בשטח של 942 מ"ר הכוללת גם כן 2 בעלים אין הסכמה לקידום התכנית. ביתרת 17 החלקות מתוך 19 חלקות בתכנית יש הסכמה מלאה לקידום של התכנית.

כאמור קיימת הסכמה של מעל 75% מהבעלים לקידום התכנית, אם זאת בחלקות המדוברות 12 ו-19 קיימת הסכמה חלקית (חלקה 19) ואי הסכמה בחלקה (12) כך שחלקות אלו אינן עומדות במינימום הנדרש (60%) מכול חלקה הרשומה כבית משותף. בשל החשיבות הרבה של התכנית לפיתוח האזור והשכונה מומלץ לקבל את אישור הועדה המקומית לצירוף כמגישת התכנית בשיתוף הבעלים.

מימוש התכנית :

יותר מימוש כל תא שטח בנפרד בכפוף להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכלל המתחם שתכלול הוראות בינוי מחייבות לכלל המתחמים לעניין גבהי קומות מעל הקרקע, ומפלסי קומות המרתף המשותפות.

זמן ביצוע:
ל"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 4378/תא 507-0336123	שם התכנית תכנית "מתחם הגריא	מגיש התכנית בעלים פרטיים	עורך התכנית אדריכל גידי בר אוריין אדריכל רמו וימר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (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)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מאות הסעיף בחוק		
התכנית חלה על שטח של כ-11 דונם בדרום העיר בן הרחובות טולמון במערב, הגריא בדרום, הרכבת בצפון והדוכן בדרום מזרח. מטרת התכנית הינה לאפשר את פיתוח התחנות האזוריים יערי תחנת שלוש מתחמים והקמת המישור מבנים בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. עיר צומח שטחי תעסוקה ומתן העלף מתקני למרחב שטחי מגורים בדרום העיר, יצירת שטחי פיתוח למרחב שכונת נווה שאנן.	82 א, ג) חוק התרי"ב התשכ"ח סעיף קטן (א1) סעיף קטן (א2) סעיף קטן (א3) סעיף קטן (א4)	סמכות ועדה - עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת. בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מסל תוקף 22.12.2016) כל צניין שניתן לבקשו בתקלה למי סעיף 147 קביעת חוראות לעניין הריסת בניינים. לעניין זכות טענה או זכות להעבדת כסאות בסעיף 43 (6) ולעניין הסקעת קרקע חנדרישת לעיריב יציבו, קביעת קי בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית		
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית- המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התוכנית המפורטת עוסקת (סימן X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	ויהיו השטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר	עיקרי ההוראה בתוכנית המוצעת
<input type="checkbox"/>	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	2802 - בתשי"ט אזורי ומתחמי תכנון (טבלה סעיף 5.4)	<ul style="list-style-type: none"> רצועת התעסוקה התוכנון במסגרת תכנית מפורטת כוללת למתחם תכנון עד 30% מסמאי הבנייה יותרו למגורים יתן לטלות על הורחיק תבסיסי בכפוף לקביעת הוראות שיבטיחו פניו והסדרת 	+
				+
				+

מס' תיק				
+	<p>חובתיות קובעת 35 קומות, מוקף 5 קומות בהקפה.</p> <p>+</p> <p>לפי סעיף 4.2.6 (א) באזור יעד טיפול מטרופוליטני לפי סבסל 5.4 וזמרו 30 קומות</p> <p>+</p> <p>לפי סעיף 4.2.2 (3)(א) מקום שבו יקבע החכנית מספר קומות הנבחר בלמעלה מ-8 קומות ממספר הקומות בניוני גובל</p> <p>+</p> <p>לפי סעיף 4.2.2 (ב) תנאי להפקדת חכנית מעל ל-20 קי תכיל את המסלולים: בינוי, תחבורה, אקלים, ושטחים</p> <p>+</p> <p>לפי סעיף 4.2.2 (ג) גובה קומה</p>	<p>מספר קומות מירב: לפי סבסל הוראות מיוחדות 5.4 סרחם חכנון 30-3802 קומות</p> <p>אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לטובתה:</p> <p>לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם והתחדשות עירונית.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה חכנית וקומות בדבר יבניה נקודתית חריגה לטובתה ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.</p> <p>4.2</p>	X
+	<p>לפי סעיף 4.2.1 (ג) תנאי למתן חתוך בניית יזמת אישור חכנית עיצוב</p> <p>+</p> <p>לפי סעיף 4.2.3 לקוי ממש</p> <p>+</p> <p>חריגות בדבר נטיעות ופנים (סעיף 4.2.4).</p> <p>+</p> <p>תכנית של 60%</p>	<p>כלל שטח החכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סרק 4.2</p>	X
+	<p>לפי סעיפים 3.1.3 (ד) ו-4.1.1.</p>	<p>כלל שטח חכנית</p>	<p>הקצאה לזרמי עיבוד (סעיף 4.1.1) ולפי סעיף 3.1.3 (ד).</p>	X
+	<p>שימושים: 3.6.1.1. א. הוראות: 3.6.1 (1) 3.6.1 (2) 3.6.1 (3) מיקום תשתיות בשטחים 3.6.1 (2) (3) – נספח תנועה (נספח מיתוח</p> <p>3.3.13 (2) ציר ירוק עירוני האפשרות להכניס רכונות לא בנייה ברובע של 20 מ, ומתוכה רכונות ברובע מוגמלו של 8</p>	<p>לפי תשריש אחרי היעוד: מרחב עיבורי</p>	<p>קביעת הוראות למרחב העיבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18</p>	X
+	<p>חובתיות כוללת חלק מחציר הירוק סולמון. חכנית הורחב ככל הניתן ל-7 מ. חלקים אחרים של הציר שמדיום</p>			

<p>+ התכנית כוללת טמפוז השתיות מים, בורב, ניקוז, חלחול ומי נגר הנחיות בהוראות</p>	<p>4.6.3 (ג) רדיוס סגן 4.6.4 (ד) ניקוז 4.6.5 בורב 4.6.6 תשמל</p>	<p>לפי סעיף 4.6</p>	<p>השתיות – סעיף 4.6 מרכז השתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחבנת תכניות (4.6.2) רדיוסי סגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) בורב (4.6.5) תשמל (4.6.6)</p>
מנחת הסעיף			
<p>קביעת קווי בניין</p>	<p>קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>	<p>סעיף 62(א)</p>	<p>•</p>
<p>גובה קומות</p>	<p>במישור בגובה קומה טכנית</p>	<p>סעיף קטן א(4)</p>	<p>•</p>
<p>יחוספת של עד 5 קומות בחקלה יקביעת תכנית הנדולה מ-60% שינוי גובה קומה עלוונה במרתפים</p>	<p>כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (חקלות)</p>	<p>סעיף קטן א(9)</p>	<p>•</p>
<p>קביעת הוראות בדבר ויקוט הטאה, וזריסת סבנים.</p>	<p>קביעת הוראות לעניין הריסת סבנים, לעניין זכות סגור או זכות לחניניה... ולעניין הפקעת קרקע הגדרות לצורכי ציבור... הוזנאם למפורט בסעיף.</p>	<p>סעיף קטן א(10)</p>	<p>•</p>

תצהיר והתימות

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

מחנדרס הועדה:			
<p>שם ושם משפחה שדד גבולי, אדרי</p>	<p>מספר ת.ז. 05208200</p>	<p>תחילה </p>	<p>תאריך 19/6/18</p>
היועץ המשפטי לוועדה:			
<p>שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן,</p>	<p>מספר ת.ז. 2438926-9</p>	<p>תחילה </p>	<p>תאריך 14.6.2018</p>

תב"מ | 2017

הערות

גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מתשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. עדכון סופי של מסמכי התכנית לרבות טבלאות האיזון וההקצאה טרם ההפקדה בפועל לאישור היוע"מ.
2. תיאום סופי של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בהתאם לתכנון המוצע ולמתחמי המימוש שנקבעו בתכנית.
3. הטמעת תמהיל יח"ד בתקנון התכנית בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית.
4. אישור הועדה לקידום התכנית בהתאם למדיניות התכנון הכוללת שנקבעה לכל אורך רצועת התכנון ברח' הרכבת, ע"י דירוג המבנים כאמור מ- 34 קומות ועד 12-17 קומות כפועל יוצא מהוראות לאזור יעוד 802ג' בטבלה 5.4.
5. אישור הועדה לנושאים המהווים חריגה מתכנית המתאר במסגרת סמכותה להטמיע בתכנית הקלות המותרות בחוק:
 - א. תוספת עד 5 קומות עד לסך של 34 קומות
 - ב. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד ל-7 מ' לצורך פריקה וטעינה.
 - ג. שינוי גובה קומה טכנית עד ל-4 מ'.
 - ד. קביעת תכנית לבניה העולה על 60% ביעוד מע"ר מטרופוליני
6. קביעת תקן חניה מופחת לתעסוקה ביחס של 1:240
7. אישור הועדה המקומית לצירופה כמגישת התכנית בשיתוף הבעלים, לאור החשיבות הרבה של התכנית המוצעת לפיתוח השכונה והאזור.
8. ביטול הצורך בהכנת בה"ת בהתאם לחוות דעת תחבורתית של אגף התנועה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 19/06/2018
חו"ד יוע"מ שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/06/2018

בישיבתה מספר 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אלי דיגא : חטיבת קרקע משמעותית של 11 דונם. במקום קיימים מפעלי תעשייה דפוס גרפוליט והתוכנית קובעת יעוד קרקע למע"ר מטרופוליני הכולל שימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר, מגורים עד 30% ומבני ציבור. אנחנו מבקשים שהועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית ליזמים ומכיוון ששני מגרשים מתוך 19 לא עומדים בהסכמות הנדרשות לקידום התוכנית.
גלי דולב : מציגה את התוכנית ע"פ מצגת.

מיטל להבי : מתחם בני ברק הייתי רוצה להבין מי הם המגרשים שאין הסכמות.
אלי דיגא : חלקה 12 עם 2 בעלים שלא מסכימים וחלקה 19 גם כן שני בעלים מתוכם אחד לא מסכים.
מיטל להבי : למה 30 ולא 60 40.
אלי דיגא : כי אלו החלטות של תוכנית המתאר. אם זה היה אזור מעורב אחר אפשר לעשות אחרת.
מיטל להבי : תקן החניה . יש ממוצע של יחידות דיור ולכן אני מבקשת שעל היחידות הגדולות מעל 100 מ' לבדוק הגדלת תקן החניה. זה אזור שאנחנו רוצים להביא משפרי דיור.
נתן אלנתן : במגדלי בראשית זה היה מקרה מיוחד.
אלי דיגא : לפי התקן התקף ולפי גודל יחידות הדיור אנחנו מקבלים 1:1, יש חניות למסחר לפי התקן ותקן החניה לתעסוקה עומד על 1:240.
אהרון : מעל 120 מ' והאם יש חניות אורחים?
יוסי וייס : אין
מיטל להבי : גם באזורי רק"ל בצומת השלום עשינו 1/120 מדוע כאן 1/240? אני מבקשת להגדיל את תקן החניה 1/120 לתעסוקה ולהגדיל את תקן החניה לדירות גדולות 1/2.

דיון פנימי:

אלי דיגא: זו רצועה של מע"ר מטרופולני הנמצאת בקרבה לתחנות הקו הירוק והסגול ובסמיכות לשכונת מגורים, זו לא רצועה על דופן איילון. 1:240 זהו התקן התקף לתעסוקה התואם את הגישה התכנונית שבקשה לא להעמיס על התשתיות התחבורתיות הקיימות בסמיכות לשכונת מגורים..

אהרון: תקן החניה קשה מאוד 1/120.

אלי דיגא: התקן הוא 1/240.

יוסי וייס: מצ"ב דו"ח תחבורתי מסכם לכל המתחם הזה, ובמסגרת שידרת הקריה מדובר על צמצום של הקיבולת של הרכב הפרטי והרכבת נתצ"ים.

אהרון מדואל: לא רואים שום שיפור בתחבורה הציבורית.

אלי דיגא:

כיום מתוכננים 6 מרתפי חניה על רוב שטח המגרש. הגדלת מס' החניות תהווה הכבדה על מס' המרתפים שיידרשו שיעמוד מעל 8 קומות מרתפים וזה לא הגיוני תכנונית והגעה למי תהום.

יוסי וייס: כל עומסי התנועה שהוזכרו יגרמו יותר לפקקים, מאשר כ-700 חניות.

אלי דיגא: להכניס לשכונת מגורים 700 מקומות חניה זאת הכבדה שרצינו להימנע ממנה.

אורלי אראל: זו תביעה שהולכת להפקדה. היזמים מבקשים לא לשנות את התקן הם כרגע ב-6 מרתפים הם לא יכולים להגדיל, מבקשים לא להגדיל את התקן.

דורון ספיר: אני מציע לקבל את הצעת מה"ע.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית ע"פ חוות דעת הצוות ומהנס העיר פה אחד.

חלק מחברי הועדה מסתייגים ומבקשים להגדיל את תקן החניה 1/120 ושניים לכל דירה הגדולה מ120 ומעלה.

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

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8113 בעמוד 7650 בתאריך 14/02/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/02/2019	ידיעות אחרונות
08/02/2019	מעריב הבוקר
07/02/2019	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

המלך דוד 8 תל אביב 9100901

אוריאל שפאר

דניאל פריש 3 תל אביב 6473104
הגר"א 17 תל אביב 6602435
יגאל אלון 98 תל אביב יפו 6789141

אפרת שרון עו"ד
גנית ואוהד כסיף
שמואל פלגר עו"ד

כללי :
ההתנגדויות שהתקבלו עיקרן תכנוניות והוגשו ע"י יזמי התכנית ובעלי קרקע בתחום התכנית.

מספר התנגדות	טענה	מענה	המלצה
1. עו"ד אוריאל שפאר בשם : ברודקאס ט ש.ב. נדל"ן בע"מ, בונלי בע"מ, גינקו נכסים ובנין בע"מ, הגרא שבע נכסים בע"מ, רחל לנדאו. בעלי זכויות בחלקות 4,5,6,9, 17 גוש 6894	א. דיור מוגן, מבוקש להבהיר בסעיף 4.1 (ג)5, כי ככל שייעשה שימוש של דיור מוגן באחד הבניינים, מספר יחידות הדיור בבניין ישתנה ויגדל בהתאם לצפיפות הקבועה לגבי יחידות דיור מוגן בסעיף 4.1 (ה) 4. מבוקש להוסיף הוראה דומה גם בהערות לטבלת הזכויות בטבלה 5.	א. התכנית קבעה סך של 371 יח"ד בגודל ממוצע של 70 מ"ר שטח עיקרי. האפשרות לשימוש דיור מוגן קיימת בהוראות התכנית כחלק משימושי המגורים ומתוך סך שטחי המגורים המותרים. משמעות התנגדות זו באה לידי ביטוי בשני אופנים : 1. הגדלת סך יח"ד המותרות בתחום התכנית מעבר ל 371 יח"ד מותרות כלומר תוספת יח"ד עבור דיור מוגן. 2. שינוי בגודל יח"ד ממוצעת באופן שיקטן מ 70 מ"ר שטח עיקרי ממוצע, בהתאם להיקף השטחים שיבוקשו עבור דיור מוגן. התכנית מציעה 2 מבנים לשימוש מגורים ומסחר בני 15-19 ומבנה המשלב שימושים מעורבים לתעסוקה מסחר ומגורים בן 35 קומות. האפשרות לשלב דיור מוגן במבנים אלו הינה מצומצמת ולא מיטבית, לאור היקף השטחים הנדרשים בהתאם לתקנים המומלצים (וההנחיות העירוניות) המשלבות פונקציות תמך ושטחים משותפים לטובת דיירי הדיור המוגן במבנים המוצעים. מכאן ההמלצה שבמידה ויבוקש דיור מוגן ניתן יהיה לעשות זאת במבנה נפרד לטובת השימוש הנ"ל ללא שילוב של יח"ד רגילות נוספות. במקרה זה מומלץ לשנות את הוראות התכנית ולאפשר הגדלת צפיפות יח"ד בתא השטח בו יבוקש דיור מוגן בהתאם לתקנים הקבועים, כל זאת בשלב אישור תכנית העיצוב האדריכלי.	לקבל ההתנגדות בחלקה
ב. גובה הבניינים- מבוקש להבהיר בסעיף 4.1(ה) כי יש לחשב את גובה הבניינים בשלושת	ב. חישוב גובה המבנים יחושב ממפלס הכניסה הקובעת ועד תקרת הגג העליון (קומת הגג הטכנית). מעקה	לקבל את ההתנגדות	

<p>לקבל ההתנגדות בחלקה</p>	<p>הגג יתוסף בהתאם לתקן.</p> <p>ג. אין מניעה להגדיל את שטח קומת הגג במבנים המשמשים לתעסוקה ומגורים בנינים 2,3,4. במבנים הפונים לרחוב הגר"א (1,5) ההמלצה היא לתכסית עפ"י תוכנית ג1 (65%). במידה ולא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה בבניינים אלו ניתן להגדיל את תכסית הגג עד ל 75%.</p> <p>ד. הוראות התכנית למתחם 101A בנין מס 3 קובעות שימושים מעורבים לטובת מסחר, מבני ציבור, תעסוקה ובקומות עליונות מגורים לפי הפילוח הבא: קומות 18-34 לשימושי מגורים, קומות 2-17 לשימושי תעסוקה, בקומה 1 שימושים ציבוריים, ובקומת הקרקע שימושים מסחריים ושימושים ציבוריים. ככל שמבוקש בהתנגדות לאפשר גמישות תכנונית למיקום שטחי התעסוקה אין מניעה לאפשר שימושי תעסוקה גם בקומות 18-34. כך ששימושי התעסוקה יתאפשרו בכל הבנין למעט קומת הקרקע וקומה א' המיועדת לשימושים ציבוריים. במידה ויבוקשו שימושי המגורים יתאפשרו מקומות 18-34.</p>	<p>המתחמים ממפלס הכניסה לבנין ועד למפלס תקרת הגג העליון (ללא מעקה בטיחות).</p> <p>ג. תכסית קומת הגג- מבוקש להגדיל את תכסית הקומה העליונה לשעור מרבי של 75% משטחו כולל שטח המדרגות והחדרים הטכניים (מהווה שינוי לתכנית ג1).</p> <p>ד. תמהיל הקומות- לשם תכנון מיטבי, מבוקש לאפשר גמישות בתמהיל השימוש בכל אחת מהקומות 16-22 בתא שטח 101A בניין מספר 3 כך שיתאפשר, לעת הוצאת היתרי בניה, לייעד כל אחת מהקומות הללו לשימוש של מגורים או תעסוקה ובלבד שלא ישתנה היקף כל אחד מתמהילי השימוש על פי טבלת הזכויות שבסעיף 5 ובתנאי שקומות המגורים ימוקמו תמיד מעל קומות התעסוקה ושלא יהיו קומות עם שימושים מעורבים.</p>	
<p>לקבל ההתנגדות בחלקה</p>	<p>א. ראה מענה להתנגדות מס' 1 א.</p>	<p>א. דיור מוגן, מבוקש להבהיר בסעיף 4.1 (ג)5, כי ככל שיעשה שימוש של דיור מוגן באחד הבניינים, מספר יחידות הדיור בבניין ישתנה ויגדל בהתאם לצפיפות הקבועה לגבי יחידות דיור מוגן בסעיף 4.1 (ה) 4. (4).</p> <p>מבוקש להוסיף הוראה</p>	<p>עו"ד אפרת שרון בשם גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ בעלי הזכויות בחלקות 7,8,15,16,58 בגוש 6894</p>

<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>ב. ראה מענה להתנגדות מס' 1ב.</p>	<p>דומה גם בהערות לטבלת הזכויות בטבלה 5.</p> <p>ב. גובה הבניינים- מבוקש להבהיר בסעיף 4.1(ה) כי יש לחשב את גובה הבניינים בשלושת המתחמים ממפלס הכניסה לבנין ועד למפלס תקרת הגג העליון (ללא מעקה בטיחות).</p> <p>ג. תוספת גובה לבנין מס' 1- בהמשך להתנגדות ה"ה כסיף ובנוסף לה, מבוקשת תוספת של 2 מ' לבנין מספר 1, לשם תכנון אופטימלי של הבניין (סה"כ 73 מ' במקום 71 מעל הכניסה הקובעת).</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>א. בנין 1 ובנין מס' 5 הם מבנים הפונים לרח' הגר"א בהם נקבע שימוש למגורים בכל הקומות למעט קומת קרקע מסחרית פעילה. אין מניעה בנוסף לאפשר מעל קומת הקרקע שימושים לטובת תעסוקה שיהיו עם כניסה נפרדת. היקף השטחים ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. הוראה זו תחול על שני המבנים 1 ו- 5 כאמור.</p> <p>ב. הוראות התכנית קובעות הרחבת רח' בני ברק ב 6 מ', והרחבת רח' סולומון ב 7 מ'. נקבע קו בנין 0 לרח' בני ברק והן לרח' סולומון, לאור זאת אין מניעה מטעמי עיצוב המבנה להוסיף להוראות התכנית כי ניתן יהיה לחרוג מעבר לקו בנין/מגרש בשתי קומות המיועדות לתעסוקה בלבד מעל קומת הקרקע בתנאי שגובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 6 מ', וההבלטה המבוקשת לא תעלה על 2.2 מ'. הוראה זו תותר בתא שטח 100 בבנין 1 וכן בתא שטח 102 בבנין 5 במידה ויבנו בו 2 קומות לתעסוקה. העיצוב הסופי לרבות ההבלטה ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב</p>	<p>א. מבוקש להוסיף בבנין מספר 1 בלבד במתחם A100 שימוש לתעסוקה בחלק משתי הקומות הראשונות שמעל קומת הקרקע, בשטח כולל שלא יעלה על 520 מ"ר (עיקרי ושירות כולל לובי כניסה נפרד וגרעין ייעודי).</p> <p>ב. מבוקשת הבלטה של הבינוי בשתי קומות התעסוקה בבנין מספר 1 מעל רחוב בני ברק (תא שטח 400) שלא תעלה על 2.2 מ'. ככל שיידרש, מבוקש לשנות את קווי הבניין העיליים ביחס לשטח הגהירה.</p> <p>בשימושי הדרך המוצעת ברחוב בני ברק ייקבע כי תותר גהירה / הבלטה של בניין מספר 1 לשימוש תעסוקה שלא תעלה על 2.2 מ'.</p> <p>מבוקש לציין בתקנון</p>	<p>גנית ואהוד כסיף בעלי חלק מהזכויות בחלקה 12 בגוש 6894 בהסכמת ר. ביסה בע"מ בעלים בחלק מהזכויות בחלקה 12. ובידיעת גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ בעלת הזכויות במתחם תכנון A100 המוצע.</p>

<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>האדריכלי. כל הסדרה קניינית תיעשה לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי ולא בתקנון התכנית.</p> <p>ג. אין מניעה לתוספת קומה עד ל 18 קומות מעל קומת קרקע.</p> <p>ד. במידה וימומשו 2 קומות התעסוקה מעל קומת הקרקע, יוקם גרעין נפרד לטובת כניסה עצמאית לקומות אלו.</p>	<p>התכנית, כי ככל שהגהירה תבוצע בפועל וככל שהדבר יידרש, ייערך הסדר קנייני הסכמי בין העיריה ובין המתנגדים ביחס לשימוש בשטח הגהירה מעל רח' בני ברק.</p> <p>ג. מבוקש לקבוע כי תתאפשרנה 18 קומות מעל קומת הקרקע (במקום 17 קומות) בבנין מס' 1 בתא שטח A100 מבלי לשנות את גובה הבניין – 71 מ' מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>ד. מבוקשת הקמת לובי כניסה עצמאי לטובת קומות התעסוקה בקומת הקרקע, דרך רחוב בני ברק.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>א. ראה מענה להתנגדות מס' 1 א.</p> <p>ב. ראה מענה להתנגדות מס' 1 ב.</p> <p>ג. אין מניעה לתוספת 2 קומות עד ל 14 קומות מעל קומת קרקע. ולעדכן בכך את הגובה האבסולוטי</p>	<p>א. דיור מוגן, מבוקש להבהיר בסעיף 4.1 (ג)5, כי ככל שיעשה שימוש של דיור מוגן באחד הבניינים, מספר יחידות הדיור בבניין ישתנה ויגדל בהתאם לצפיפות הקבועה לגבי יחידות דיור מוגן בסעיף 4.1 (ה) 4. מבוקש להוסיף הוראה דומה גם בהערות לטבלת הזכויות בטבלה 5.</p> <p>ב. גובה הבניינים- מבוקש להבהיר בסעיף 4.1(ה) כי יש לחשב את גובה הבניינים בשלושת המתחמים ממפלס הכניסה לבנין ועד למפלס תקרת הגג העליון (ללא מעקה בטיחות).</p> <p>ג. לצורך תכנון מיטבי של בנין 5 בתא שטח 102 מבוקשת תוספת 2</p>	<p>עו"ד שמואל פלגר בשם חב' תאי השקעות וסחר בע"מ בעלי הזכויות בחלקה 2 בגוש 6894 המהווים חלק מבעלי הזכויות במתחם תכנון 102.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p>			

לקבל את ההתנגדות בחלקה	של המבנה. ד. ראה מענה להתנגדות ג.1	קומות כך שהבניין יכלול קומת קרקע ומעליה 14 קומות (ולא 12). שימושי מגורים יותרו בבניין זה מקומה ראשונה עד קומה 14. יש לתקן בתקנון בהתאם בסעיף 4.1 (ה). ד. תכנית קומת הגג- מבוקש להגדיל את תכנית הקומה העליונה לשעור מרבי של 75% משטחו כולל שטח המדרגות והחדרים הטכניים (מהווה שינוי לתכנית ג.1).	
------------------------	---	--	--

הערות לשכת התכנון:
התכנית נבדקה לפי סעיף 109 לחוק. ונקבעה כטעונה את אישור השר.

א. היות ולפי תכנית המתאר תא/5000, תוספת שטחים לטובת מרפסות מעבר לרח"ק המרבי, אפשרית לשימושי מגורים ומלונאות. תוספת השטחים לטובת מרפסות בשימוש התעסוקה בשיעור של-3,408 מ"ר הינה בניגוד לקבוע בתכנית המתאר תא/5000.

ב. להלן הערות טכניות לתכנית:

1. בסעיף 1.8.3 יש לציין אך ורק אם הקרקע או חלקה בבעלות מדינה.
2. בסעיף 2.1 (מטרת התכנית) יש לפרט מטרה אחת ויחידה במשפט אחד.
3. בסעיף 2.2 (עיקרי התכנית) אין לפרט נתונים כמותיים.
4. שימוש המסחר בתאי שטח 102, A100, A101 מהווה פחות מ-15% מסך השימושים בכל תא שטח, לכן אין לכלול שימוש זה כחלק מהיעוד, כלומר, צריך להיות יעוד לתעסוקה ומגורים בלבד.
5. סעיף 4.1.1- "שימושים ציבוריים בנויים בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ" - בתכנית הנדונה, מדובר בשטחי רצפות לצורכי ציבור, יש לפרט את השימושים הרצויים בצורה מצומצמת.
6. בסעיף 4.1.2 (א) כתוב כי שימוש עיקרי בתת הקרקע מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה, בטבלה 5 לא מצוין שטחים עיקריים בתת הקרקע, כך שגם עם אישור המשרד להגנת הסביבה, במידה ולא מצוין שטחים עיקריים בתת הקרקע לא ניתן לעשות כאלו. במידה ומדובר בניוד שטחים משרות לעיקרי, יש לציין זאת בהערה לטבלה.
7. בסעיף 4.1.2(ה) (5) מצוין כי השימושים כמתואר בסעיף 4.1.1, אולם אין התייחסות לכך בסעיף זה.
8. סעיף 4.1.2(ג) (4) צריך לבוא כהערה לטבלה 5.
9. בטבלה 5 אין אזכור לאפשרות ההמרה למלונאות.
10. טבלה 5-יש לפרט את הנתונים הכמותיים בשטח השפ"פ.
11. התאמה בין טבלה 5 לנתונים כמותיים עיקריים בתכנית: אין התאמה בשטחים לתעסוקה ובשטחי הציבור, יש לציין בהערה את שטחי המרפסות, ויש לחשב את אפשרות ההמרה למ"ק ואת אפשרות ההמרה למלונאות.
12. יש לציין כי אחוזי הבנייה הכוללים לתאי שטח A100 ו- A101, כוללים את תאי שטח 101B 100B.
13. לפי סעיף 63 לחוק יש לקבוע כי 20% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות.
14. תכנית עיצוב אדריכלי תובא לאישור הוועדה המקומית.
15. סעיף 6.12- אישור להחדרת מי נגר עילי יהיה מרשות המים.

מענה:

סעיף א. הוראות התכנית יתוקנו כך ששטחים עבור מרפסות יהיו מתוך סך השטחים המותרים בתכנית ולא בתוספת להם.

סעיף ב. הערות טכניות יתוקנו במסמכי התכנית.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים :

1. עדכון סופי של מסמכי התכנית לאישור הועהמ"ש
2. לקבל את ההתנגדויות במלואן או בחלקן בהתאם להמלצות הבאות :
 - א. דיור מוגן- במידה ויבוקש דיור מוגן ימוקם במבנה נפרד ללא שילוב עם יח"ד רגילות נוספות. במקרה זה מומלץ לקבוע בהוראות התכנית את האפשרות להגדלת צפיפות יח"ד בתא שטח בו יבוקש בהתאם לתקנים הקבועים לאישור הועדה המקומית בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.
 - ב. חישוב גובה הבניינים האבסולוטי ייעשה ממפלס קומת הקרקע ועד תקרת הגג העליון (תקרת קומת הגג הטכני) ובנוסף מעקה בטיחות תקני.
 - ג. תכנית קומת הגג תהיה עד 75% במבנים 2,3,4. במבנים 1,5 תכנית של עד 65% במידה ולא ניתן לממש את כל זכויות הבניה בקומה זו ניתן להגדיל התכנית עד ל 75%.
 - ד. תמהיל השימושים בבנין מס' 3- שימושי התעסוקה יתאפשרו בכל קומות הבנין (קומות 2-34) למעט קומת הקרקע המסחרית וקומה א' המיועדת לשימושים ציבוריים. שימושי המגורים יתאפשרו בקומות עליונות מעל קומות התעסוקה בין הקומות 18-34. בהתאם לתמהיל שנקבע בתכנית. שימושים נלווים (שטחי שרות) לתעסוקה ומגורים יותרו בכל קומות הבנין.
 - ה. תוספת גובה למבנים 1,5- תותר תוספת קומה למבנה מס' 1 עד לסך של 18 קומות מעל קומת קרקע וכן תוספת של 2 מ' לגובה האבסולוטי של בנין זה. תותר תוספת של 2 קומות למבנה מס' 5 עד לסך של 14 קומות מעל קומת קרקע, הגובה האבסולוטי של המבנה יעודכן בהתאמה.
 - ו. תותר תוספת שימוש לתעסוקה במבנים 1, 5 בשתי הקומות מעל קומת הקרקע, יכול ושימוש התעסוקה יהווה חלק מהקומה, כל זאת בתנאי הקמת גרעין וכניסה נפרדת לשימושים אלו.
 - ז. בינוי- ניתן יהיה להבליט את קומות התעסוקה במבנים 1,5 לכיוון רח' בני ברק ורח' סולומון עד 2.2 מ' מעבר לקו הבנין שנקבע, משיקולים עיצוביים, בתנאי שגובה קומת הקרקע לא יפחת מ 6 מ' ברוטו. העיצוב הסופי יאושר בתכנית העיצוב האדריכלי. כל הסדרה קניינית תיעשה לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי ולא בתקנון התכנית.
 - ח. תמהיל יח"ד- מוצע 371 יח"ד למגורים בשטח ממוצע של 70 מ"ר שטח עיקרי. 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות. גודל יח"ד מינימלית לא יפחת מ- 50 מ"ר שטח עיקרי.
3. לתקן את הוראות התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון :
 - א. שטחי המרפסות- תוספת השטחים לטובת מרפסות בשימוש התעסוקה יהיו מתוך סך השטחים המותרים בתכנית ולא בנוסף.
 - ב. הערות טכניות יתוקנו במסמכי התכנית.

בישיבתה מספר 19-0010-ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אלי דיגא : התוכנית המוצעת ממוקמת על רצועת רחוב הרכבת, האזור מוגדר ביעוד מע"ר מטרופוליני המשלב שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים. ההתנגדויות הוגשו ע"י יזמי התכנית שהינם בעלי הקרקע בתחום התכנית. ההתנגדויות שהוגשו הן תכנוניות ונועדו לדייק הוראות בינוי ושימושי קרקע. גלי דולב : מציגה את ההתנגדויות מאחר והיא מנהלת הפרויקט.

1. דיור מוגן : הגדלת צפיפות יח"ד בהתאמה בתא השטח במידה ויבוקש דיור מוגן.
2. חישוב גובה המבנים יעשה ממפלס קומת הקרקע ועד תקרת גג עליון (ובנוסף מעקה בטיחות).
3. הגדלת תכנית קומת הגג עד ל-75% במבנים 2,3,4
4. במידה ולא ניתן לנצל זכויות בניה בקומה זו ניתן להגדיל את התכנית במבנים 1,5 מ-65% ל-75%. במבנה מס' 3 - גמישות בתמהיל הקומות בין קומות התעסוקה והמגורים בלבד.

5. תוספת קומות:
במבנה מס' 1 תוספת 1 קומה עד ל-18 קומות מעל קומת קרקע ותוספת 2 מ' גובה.
במבנה מס' 5 תוספת 2 קומות עד ל-14 קומות מעל קומת קרקע ותוספת גובה בהתאם.
6. תוספת שימושי תעסוקה במבנה מס' 1: בשתי הקומות מעל לקומת הקרקע.
7. הבלטת הבינוי במבנה מס' 1: הבלטת שתי קומות התעסוקה בבניין מס' 1 לכיוון רח' בני ברק.
8. הקמת לובי עצמאי במבנה מס' 1: לטובת קומות התעסוקה

אלי דיגא: לנושא דיור מוגן: קבלנו ההתנגדות בחלקה, המלצתנו לא לשלב דיור מוגן ומגורים באותו מבנה, התוצאה התכנונית אינה מיטבית, הוראות התכנונית יתוקנו כך שצפיפות יח"ד לטובת דיור מוגן תגדל בהתאם לתקנים המומלצים לגודל יח"ד לטובת דיור מוגן. לנושא חישוב גובה המבנים קבלנו שמדידת גובה הבנין תהיה ממפלס קומת הקרקע ועד תקרת הקומה העליונה. ניתן להגדיל תכנית קומת הגג למימוש זכויות בניה מ65% ל75%. תמהיל השימושים: בנין 3 הוא מגדל לתעסוקה שמתאפשר בו שימוש למגורים, שימוש התעסוקה אפשרי בכל קומות הבניין, שימושי המגורים הינם שימוש משני וההנחיה היא שיהיו מעל קומות התעסוקה, הדבר ייתן גמישות בתכנון המפורט, קומות המגורים יהיו מקומה 18 ואילך. לעניין תוספת הקומות, אפשרנו להוסיף שימושי תעסוקה מעל קומת הקרקע המסחרית בבניינים 1 ו-5 הפונים לרח' הגר"א, לצורך כך נדרשת תוספת של קומה בבנין 1 ועוד 2 קומות בבנין השני. אנו תומכים באפשרות לעירוב השימושים התואם את המדיניות באזור, ואת שינוי הבינוי של תוספת הקומות הנובעת מכך. לגבי ההבלטה של הבינוי בבניינים 1 ו-5, אפשרנו להבליט את קומות התעסוקה שנוספו מעל ק. הקרקע המסחרית משיקולים עיצוביים.

התוכנית נקבעה ע"י לשכת התכנון כטעונה את אישור השר לנושא שטחי המרפסות בשימושי התעסוקה, בהוראות התכנית חושבו שטחים אלו בנוסף לשטחים המותרים לבניה. לכן נשנה את הוראות התוכנית כך ששטחי המרפסות יהיו חלק מהשטחים הקיימים בתוכנית ולא בנוסף. הערות טכניות של לשכת התכנון, שאחת מהן לדוגמה היא ש 20% מהדירות יהיו דירות קטנות ייושמו ויתוקנו בהוראות התכנית. מציג במצגת את נושא ההבלטה. דיור מוגן הוא חלק משימושי המגורים היקף השטחים עבורו יקבע לעת אישור תוכנית העיצוב.

מיטל להבי: מדוע לשים דיור מוגן על חשבון מגורים ולא על חשבון תעסוקה מאחר והניהול הוא אחר ולדעתי הוא מנוהל כמו עסק? מהו גודל יח"ד של דיור מוגן? מה תקן החניה?
חן אריאלי: קביעת שטח ממוצע ליחידת מגורים למה לא לקבוע מקסימום כי המינימום הוא 70 מ"ר זה הרבה. ראינו בפרויקטים אחרים 50 מ"ר. מדוע יש נסיגה 2 מ' מקווי הבנין? זו ההבלטה? שבילי אופנים האם יש תכנון שיהיו שם שבילי אופנים או זהו שביל תלוש? מדוע נעשה ידוע ציבור ולא שיתוף ציבור? איך נקבעו האזורים לחלוקה למה לא כל נווה שאנן. כמו כן הועלו הערות ביידוע ציבור כמו מעבר להולכי רגל חציית רחוב הרכבת, באם יש תוכנית ליישם את ההחלטות הללו? האם נעשתה בדיקה לצרכים של התושבים? דיור מוגן מהו? ומה הכוונה במידה ויבקשו מי אמור לבקש?
ראובן לדינאסקי: האם יש קומה אחת + 2 קומות בבנין אחר.
גלי: אין תוספת זכויות.

ראובן לדינאסקי: לגבי מלונאות מדוע לא מכניסים בתכנון את החובה למלונאות. זהו מקום עם היקפים כאלה ועם הקירבה למרכז חייב להיות התייחסות פוזיטיבית למלונאות. אין ספק שצריכות להיות דירות קטנות 50-60 מ"ר על מנת לתת מענה לתושבים בודדים.
ציפי ברנד: מה השימושים הציבוריים?

מענה

אלי דיגא: גודל יח"ד ממוצע שנקבע בתוכנית היא 70 מ"ר עיקרי כאשר גודל יח"ד מינימלי נקבע ל- 50 מ"ר, כלומר תמהיל הדירות יאפשר דירות של 50 מ"ר וגם דירות גדולות כי מדובר בממוצע. גודל של יח"ד לדיור מוגן הינו לפי התקנים המומלצים ובדרך כלל מדובר בדירות קטנות בשטח של 25-30 מ"ר. לכן בקשנו הגדלת צפיפות יח"ד שתאפשר את הדיור המוגן. יחס המגורים לתעסוקה הוא בהתאם לתוכנית המתאר 30% מגורים 70% תעסוקה. הדיור מוגן הוא שימוש למגורים לכל דבר תוכנית המתאר לא מאפשרת את הכללתו כחלק משימושי התעסוקה. שביל אופניים מתוכנן ברח' הרכבת בצדו הצפוני, בכל התוכניות שאנחנו מקדמים בצדו הדרומי של רח' הרכבת תוכננו מדרכות רחבות לכל אורכו, וניתן יהיה לשלב שביל אופניים שיחבר את צומת הרכבת בגין וצומת לה גארדיה. לגבי חציית רח' הרכבת התנאים הפיזיים של הרחוב מקשים, נתיבי הנסיעה בצד הדרומי של הכביש קיימים כרמפה שיורדת לכיוון צומת לה גארדיה ואי אפשר לחצות, יש הפרשי מפלסים בין הנתיבים הדרומיים לצפוניים של רח' הרכבת. המקום היחידי לחציה הוא בצומת של רח' סולומון. לגבי שיתוף הציבור הוא נערך במרכז הקהילתי לפי הנחיות והמתווה שאושר בוועדה המקומית. תוספת הקומות המבוקשת משמעותה שינוי בינוי ללא כל תוספת זכויות בניה. שימושי המלונאות מתאפשרים כחלק משימושי התעסוקה אך בשלב זה לא מחייבים את היקף שימושי המלונאות כיון שלא יודעים להגדיר את סוג המלון ודרגתו ואת היקף השטחים המדויק הנדרש לכך לכן התכנית מאפשרת. אבל כן נרשום בטבלה 5 הערה שמאפשרת את הניוד של זכויות משטחי

התעסוקה לטובת מלונאות. שימושים ציבוריים- נקבעו 3500 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים והשימושים המותרים יהיו בהתאם לשימושים המותרים בתוכנית צ' למבני ציבור. נעשתה עבודה רבה במיקום השטחים הציבוריים בתכנית כך שניתן יהיה לאחד את השטחים הציבוריים הבנויים בבניינים לטובת כל שימוש עתידי שייקבע. הגישה לשטחי הציבור הבנויים הינה דרך לובי כניסה המופרד מלובי המבנים הסחירים והוא ממוקם על התפר בין המבנים כך שניתן לזהות אותו מהרחוב כמבנה ציבורי ולא כחלק מלובי של מבנה משרדים. ממבנה הכניסה עולים לקומה ציבורית עליונה מעל קומת קרקע מסחרית. וכאמור ניתן לחבר את השטחים הציבוריים בשני מבנים שונים לקבלת תכנית בנויה מאוד גדולה. בנוסף מבחינת הקצאות לצרכי ציבור יש כאן הפקעות לדרכים בכל היקף התכנית וגם שטחים ציבוריים פתוחים לטובת השכונה.

דורון ספיר : לגבי חציית רח' הרכבת התשובה היא שהמעבר יהיה רק ברח' סולומון.

חן אריאלי : היה רצון התושבים לגשר ברח' הרכבת?

מיטל להבי : האם אפשר להפוך אותו למחייב את שביל אופניים?

אורלי אראל : זו תב"ע זו קרקע בבעלות עירונית העיריה צריכה להחליט.

אלי דיגא : תקן חניה לתעסוקה הוא תקן מופחת 1/240 ולמגורים 1/1.

דורון ספיר : גודל דירה מינמלית האם תאפשרו דירות של 30 מ"ר?

אלי דיגא : מוצע גודל דירה מינמלית של 50 מ"ר. דירות במסגרת הדיור מוגן יהיו קטנות כנראה אפילו 25-30 מ"ר.

דורון ספיר : יש דרישה לממ"ק ו/או דירות של 30 מ'.

אורלי אראל : יש לי הצעה - כדי לעודד בניה של ממ"ק ולא ממ"ד צריך להכניס הוראה בתוכנית שהפרש

השטחים בין ממ"ד לממ"ק במידה ויתוכנן ממ"ק יצורפו לדירות וכך היזמים לא יפסידו שטחים מצד

אחד. ומצד שני לקבוע שתמהיל יח"ד המדויק יקבע בתוכנית העיצוב. מעבר להנחיות המופיעות כיום

בהוראות התכנית.

הועדה מחליטה :

לקבל את ההתנגדויות בחלקן או במלואן בהתאם לחו"ד ולתת תוקף לתוכנית.

בנוסף לצורך תמרוץ בניה של ממ"ק להכניס הוראה בתוכנית שהשטחים בהפרש בין ממ"ד לממ"ק יצורפו

לדירה ולקבוע שתמהיל יח"ד מפורט מעבר להוראות שנקבעו בתכנית, יקבע לעת אישור תוכנית העיצוב

בועדה המקומית. להוסיף הערה בטבלה 5 שמאפשרת ניווד של שטחים משטחי תעסוקה לטובת מלונאות.

משתתפים : דורון ספיר, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, ראובן דינאסקי, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
12/06/2019	4694/תא-507-0559450 - נחלת בנימין 13
5 - - '19-0010	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת: נחלת בנימין 13

מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק	71	-

שטח התכנית: 0.683 דונם

מתכנן: יניב פרדו אדריכלים בע"מ
יזם: ברגו נכסים ובנין מקבוצת ברגו הון השקעות בע"מ.
בעלות: פרטית: אסף גורן

מצב השטח בפועל:

בניין מגורים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור של תל אביב.

מדיניות קיימת:

קידום התחדשות עירונית ע"י שימור ושיפוץ מבנים לשימור, עידוד מלונאות ברחבי העיר, והחזרת השימוש המסחרי למבנה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): 2650
 ב', תא/5000, "44" על שינויה, "ג" – חדרי יציאה לגג, "ע" – מרתפים

יעוד קיים: אזור מסחרי, בניין לשימור במגבלות מחמירות בתוך אזור ההכרזה.

שטח התכנון: 683 מ"ר.

זכויות בניה:

סה"כ זכויות הבנייה המותרות למימוש בתכנית זו הינם: 1916.95 מ"ר עיקרי על קרקעי לפי הפירוט הבא: שטח הבנין הקיים – 880.10 מ"ר + תחשיב זכויות בנייה הניתנות לניוד מתאריך 5.9.17 לפי תכנית 2650 ב'.

ע"פ תחשיב הזכויות הניתנות להעברה סך כל הזכויות להעברה במ"ר הינן:

	538.52	יתרת שטחים:
		תמריץ עלויות שיפוץ:
	80.16	כללי:
	0.0	זירוז הליכי תכנון:
	2.32	תמריץ להכנת תיק תיעוד:
	129.70	תמריץ להכנת תכנית מפורטת:
	30.16	תמריץ למרתפים שאינם ניתנים למימוש:
	4.20	תמריץ לעניין מרפסות פתוחות:
	117.76	שמירה על שווי הזכויות להעברה: *נמצאתם עומדים בקריטריונים בהתאם למסמכים שהוגשו על ידכם. (תוספת של 15%)
	919.09	סה"כ במ"ר:
	117.76	הגדלת תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה בגין השנה ה-8,9 ו-10 בכפוף לקבלת אישור הוועדה המקומית (תוספת של 15):

בעלי המבנה לשימור מבקשים מהוועדה לקבל את תמריץ תכנית השימור בגין שמירה על שווי קרקע בגין השנה ה-8 ועד ה-10. בעל הנכס ינמק את בקשתו בפני חברי הוועדה בעת הדיון.

מצב תכנוני מוצע:

רקע היסטורי של המבנה: בית שמואל לוי הינו הוקם בשנת 1925 בשכונת נחלת בנימין. המבנה תוכנן במקורו לשלב מגורים ומסחר ובו פסאז' מסחרי המאפשר מעבר מנחלת בנימין, דרך החנויות, אל רחוב אלנבי. לאורך השנים הפסאז' נסגר וכיום החזית הפונה לרח' הינה אחידה ללא אפשרות למעבר. חשיבותו של מבנה זה נובעת ממיקומו בתוך מרקם רחוב נחלת בנימין שבשנת 1985 הפך בקטע זה למדרחוב ובשל תכנונו האקלקטי המיוחד ושילוב אלמנטים אופייניים לתקופת הקמתו, כגון: אריחי קרמיקה בצלאל, מעקות ברזל, חלונות ותריסי עץ וכיו"ב.

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור שברחוב נחלת בנימין 13 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. עידוד המלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר ת"א-יפו על ידי קביעת ייעוד מלונאות במגרש ברחוב נחלת בנימין 13.
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת אגף אחורי, קומה מלאה וקומה בנסיגה, באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב'.

עיקרי הוראת התכנית:

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב נחלת בנימין 13 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה ולתוספות בניה במבנה לשימור באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב' ובכלל זה:
 - 2.1 שינוי ייעוד הקרקע למלונאות עירוניות רמה C ע"פ תקני משרד התיירות.
 - 2.2 תוספת אגף אחורי+ קומה אחת בתכנית המבנה הקיים+ קומה בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה.
 - 2.3 קביעת שימוש ראשי למלונאות עם שטחי מסחר.
 - 2.4 קביעת קווי בנין על קרקעיים ע"פ קונטור הבניין הקיים ותוספת בניה בתוך קווי בנין.
 - 2.5 הריסת כל תוספות הבניה שאינן מקוריות.
 - 2.7 שינוי הוראות תכנית ימ' ע"י ביטול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה.
 - 2.8 התרת בניית חצר מונמכת לצורך אוורור הקומה שמתחת למפלס קומת הכניסה למבנה, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

- 2.9 פטור מתקן חניה ע"פ תכנית השימור.
 3. המרווח הקדמי במגרש, בין קו מגרש לקו בנין, יפותח כתחום פנוי ולא מבונה בחזית המגרש אשר לא תותר בו בניה של כל אלמנט כלשהוא לרבות גדר ומעקה. תחום זה יצטרף לשטח המדרכה הקיימת, בזיקת הנאה למעבר ציבור.
 4. הקמת בריכה בקומת הגג העליון.
 5. תוספת שטחי שירות למלונאות ומסחר בקומת מרתף שנייה.
 6. תוספת 6% משטח המגרש בגין הקלה.

פירוט הוראות התכנית:

ייעוד:

מלונאות (אחסון מלונאי) + מסחר בקומת הקרקע

גובה ושימושים:

קומות על קרקעיות- מלונאות+ מסחר:

קומת קרקע- מלונאות ומסחר

קומות א עד ד- מלונאות

גג עליון- בריכת שחייה ומרפסת גג

קומה מתחת למפלס הכניסה- יותרו שימושים עיקריים למסחר ולמלונאות

קומת מרתף שנייה- שטחי שירות למלונאות ולמסחר.

תכסית:

תכסית המבנה נותרת כקיים ותותר תוספת של אגף אחורי, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

תותר עליה לגג העליון עבור מרפסת גג ובריכת שחייה המקרה את החצר הפנימית.

מס' חדרי מלון:

יוקמו כ-60 חדרי מלון במבנה.

שטח יחידה מלונאית יהיה ע"פ תקן מלון סוויטות עירוני מסוג C כהגדרתן בתקנים לתכנון וסיווג מתקני

אכסון תיירותי של משרד התיירות ומנהל הפיתוח.

קווי בנין

קווי הבניין העל קרקעיים הקדמי והצדיים יהיו בהתאם לבניין הקיים- עפ"י הבניין לשימור.

קו הבניין האחורי לתוספת האגף העורפי יהיה 3.0 מ'

קווי הבניין הצדיים לתוספת האגף העורפי יהיו 2.7 מ'

קווי הבניין התת קרקעיים יהיו זהים לקווי הבניין העל קרקעיים.

בינוי ו/או פיתוח

קומת הקרקע- במטרה ליצור זיקת הנאה למעבר רגלי- החצר הפנימית הקיימת תשמש כמעבר ציבורי אל

האגף האחורי דרך אטריום בגובה של 4 קומות. פיתוח השטח של מעבר זה ייצור רצף עם המדרכה של

הרחוב ולא יותרו אמצעי תיחום בשטח זה.

האטריום יהיה מקורה ע"י בריכת השחייה שבגג העליון.

חניה

מתן פטור מתקן חנייה ע"פ תכנית השימור 2650 ב'.

שימור

שימור הבניין הקיים יעשה בהתייחס לתיק התייעוד למבנה ובהתאם להוראות תכנית השימור ומחלקת

השימור בעיריית תל אביב.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
רח"ק	1.29	2.96
זכויות בניה	129%	296%
מ"ר	880 מ"ר	1916.95 מ"ר על קרקעי
גובה	קרקע+2 קומות+חדרי יציאה לגג	קרקע+3 קומות+ קומת גג בנסיגה
תכסית	60% (תכסית קיימת)	70%

התאמה לתכנית תא 5000:

טבלת עזר לבדיקת תוכניות אל מול תוכנית המתאר

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000		מסמך לבדיקה
+	מלונאות ומסחר	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד
			סימונים נוספים בתחום התוכנית:	
+	2.96		רח"ק בסיסי:	הוראות התוכנית, פרק 5
		3.5	רח"ק מקסימאלי:	
		מרקם בנוי לשימור	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	נספח עיצוב עירוני
+	4 + גג חלקית	עד 8	מספר קומות מקסימאלי:	
		502	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
+		הרח"ק המרבי יותר בכפוף למגבלת הגובה בנספח העיצוב העירוני ובהוראות מרקם בנוי לשימור להלן.	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התוכנית, פרק 5
+		שביל אופנים בצדו השני של רחוב נחלת בנימין	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	תשריט תחבורה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4694 507-0559450	שם התכנית נחלת בנימין 13	מגיש התכנית ברגו חון חשקשת בע"מ	שרן חתכנית יניב פדרו אדריכלים
זיהוי הרשות והתועעה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגיל" (שעד לא הרשמה)	<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 להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש נושא אחד למרות 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:			

תואר כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה (מקומית)	מהות הסעיף בחוק	
א. התוכנית מבטיחה את שימורו של מבנה כרחוב נחלת בנימין 13 שהיה מבנה לשימוש בהגבלות מחמירות לפי תכנית השימור והגבלות תמ"מ והולאות בינוי ועיצוב להקמת תוספת בנייה על חלקו האחרון של הבניין באמצעות מימוש של ותרת הזכויות חלה מגבלות ושטח בנייה הכוללים מתמריצי נספח ת/ נספח ד' בתוכנית השומרי 2650 ב/ חלקה ; ב. התוכנית מעודדת מלונאות ע"י קביעת ועד מלונאי מבנה ובכך הגדלת מנאי המלונאות בעיר	62 א. (ג) חוק תתי"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתלי"ח לתוכנית תא/5000 (ממ"ו) תוקף 22.12.2016)	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000; כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת התוראות בתוכנית המוצעת
תוראות מיוחדות – סבלת סעיף 5.4 קיימות תוראות לשטח הוועבנית כסבלת תוראות מיוחדות למתחמי התבנון.	תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לנעשוקח ומגורים נספח עיצוב עירוני: מרקם נווי לשימור עד 8 קומות. נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 502	<ul style="list-style-type: none"> יחול תוראות מרקם נווי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. בתחום הכרות העיר הלבנה באזור מורשת שלמית יכיל מספר תמדיניות עקרונות תכנון נרספים, 	+

<p>נספח חי ונספח ד' לתכנית תא/2650ב.</p>	<p>הגדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלכנה.</p> <p>• בתחום חברות העיר הלכנה נבחר הבניה יחיד עד 7 קומות במגרשים והדוליס מ-500 מ"ר.</p>		
<p>לר ראו טא חמיח לסעיף 4.3.2 (א) - ותוכנית איגנט מוסוסת וכוחות על קרקעיות אלא סתירה סימוש של זכיות בניה לא מוצללות בסגרש ושחחי בניה תקעים הנוכעים מתמרוצי נספח חי ונספח ד' לתכנית תא/2650ב.</p>	<p>לר</p>	<p>תשריש יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים נספח עיצוב עירוני: מריקס בנוי לשימור נספח אזורי ומתחמי תכנון: 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 3.1.1 בתוראות התוכנית לגבי: - מריקס בנוי לשימור</p>
<p>+</p> <p>קביעת יעוד מלוואות ושימוש ראשי מלוואות עם מסחר</p>	<p>על פי סעיף 3.4.1.</p>	<p>לפ תשריש אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p>	<p>על פי סעיף 3.4.1(א)3: - מקבץ שימושים ראשי: מסחר 1. - בקומות הקרקע יותרו אף זרק השימושים המותרים ביעוד חיות מסחריות. על פי סעיף 3.1.1(ו) 1- סעיף 1.6: - בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע חסוני שימושים כללי, בין חיתר, של מלוואות כשימוש בלעדי או מעורב.</p>	<p>לפ תשריש אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>לר</p>	<p>לר</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור היעוד שימושים כלליים, תשתיות ולמוים - בכל אזורי היעוד בסוף לתחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

<p>ל.ר</p> <p>החכנית איננה מוסיפה זכויות על קרקעות אלא מתירה מימוש של זכויות בניה לא מנוצלות במגרש ושטחי בניה תקפים והנכסים שהמריצו נספח חי ונספח די' לחכנית תא/2650.</p> <p>סה"כ חיוב שטחי הבניה התקפים במגרש שומדים על רחיק 2.9</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לסוף הבניה המרבי.</p>
<p>ל.ר</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4</p>
<p>+</p> <p>שטחי הבניה מתוותר לקרקע יתרו בתחום לחכנית השימור 2650 בשימוש עיקרי למלונאות ומסחר. ובתוספת של זכויות בניה בהיקף של קומה אחת לקומות 1-2 בשימוש לטורים נילונים למלונאות. ומסחר.</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי בניה בתחום הקרקע יתרו בתחום לחכנית השימור 2650 בשימוש עיקרי למלונאות ומסחר. ובתוספת של זכויות בניה בהיקף של קומה אחת לקומות 1-2 בשימוש לטורים נילונים למלונאות. ומסחר.</p> <p>סעיף 2.5.3 (ב) מאפשר להחיל הוראות תכנון נושאות קודמת בתוכנית המפורטת תחריטה.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת שטחי בניה ותו קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מוצעת בניה בחתך של עד 4 קומות + קומת גג בסינית.</p>	<p>לפי טבלה 5 אזור תכנון 502, מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות:</p> <p>קומות:</p> <p>בתחום הכרות העיר הלבנה טובה הבניה ותיה עד 7 קומות במגזרים הגדולים 500 מ"ר</p>	<p>תשריט יעודי קרקע: אזור מערב לתעסוקה ומגורים</p> <p>נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 502</p> <p>שטח המגריש: 683 מ"ר</p>	<p>קביעת גובה הבניה</p>
<p>+</p> <p>קביעת קווי בניין על קרקעים עייס קונטור הבניין הקיים ותוספת בניה בתוך קווי בניין עייס סעי' 62 א.א.04</p>	<p>4.2.3 - בנייה בין קווי בניין לקו מגריש.</p> <p>4.2.4 - הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לנצים מגורים.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים 502 אזור תכנון</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות נושא בניה בין קווי בניין לקווי המגריש, נטיעות ועצים.</p>
<p>ל.ר</p> <p>החכנית איננה מוסיפה זכויות על קרקעות אלא מתירה מימוש של זכויות בניה לא מנוצלות במגרש</p>	<p>ל.ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: (נדונסא) אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>הקצאה לזכרי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להסדיר תכנון הכוללת תוספת שטחי בניה... או חמרת שטחי בניה מיעוד שאינם למגורים ליישור למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פתחו של שטחים לשימושים ציבוריים ותשאיות.</p>

<p>ושטחי בניה תקנים הצומעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' לתכנית תא/2650.</p>			
<p>7.5</p>	<p>7.5</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502</p>	<p>הוראות לסבמי ציבורי – סעיף 3.5 ההוראות יחילו על מגרש המסומן בתשריט מאזור למסדרות ציבורי ועירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימועד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>7.5</p>	<p>7.5</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502</p>	<p>3.6.1 קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.5.18 – ההוראות נוגעות למגוון אזוריים המאגוים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>+</p> <p>ממוקש מוגן מטור מתקן חניה עיפ תוכנית השימור 2650 ב'י, סעי' 11.2.1: הוועדה רשאית למטור מבנים לשימור חלקו או מלא מחתקנות מקומות חניה בהחום המגרש</p>	<p>תחילה הוראות סעיף 3.6.7</p>	<p>נספח ותחבורה</p>	<p>הוראות למרחבי תחבורה – 3.8 תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+</p> <p>התוכנית נידונה מועד שימור 7.5.18 בתאריך ואישור ותכנון המבוקש.</p> <p>התוכנית כוללת קביעת הוראות ותנאים לבניה באגף אחורי במבנה ובנייה של קומה + קומה בנשיגת במבנה ברחוב תחלת בנימין 13 וקובעת הוראות לתבניות ביצוע השימור המבנה בהתאם להחיות תכנית השימור 2650 ב'.</p> <p>התכנית אינה מסיפה זכויות על קרקעיות אלא מתירה מימוש של זכויות בניה לא מוצלחות במגרש ושטחי בניה תמסם חובביים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' לתכנית תא/2650.</p>	<p>לפי סעיף 4.3.1(א), ועדת השימור תתלים על הפקודות של תוכנית שבחחומה מוגן מיקם בגי לשימור או אתר לשימור הכלולים ברשימת השימור העירונית או מבנים שקביעת לביהם הוראות לשימור בתכנית המועצה, רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור העירונית.</p> <p>לפי סעיף 4.3.2(א), מועד העיר וכן ועדת השימור העירונית במסגרת חיות זעים יודישו, הכנת מסמך מדיניות אלא אם התוכנית מסיפה זכויות בתיקף בניה שאיש עולת על 0.5 רחיק</p>	<p>תשריט יעד קרקע: אזור מערב לתעסוקה ומגורים</p> <p>נספח עיצוב עירוני – מיקם בגי לשימור עד קומות</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 502</p>	<p>שימור – סעיף 4.5 הוראות למיקם בגי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)</p>
<p>7.5</p>	<p>7.5</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מערב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502</p>	<p>4.4 איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשפת סביבתית (4.4.1) חיות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) החיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) הסוכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

ל.ר.	ל.ר.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502	הוראות בטישא שבצע עירוני – סעיף 4.5 אחד טבע עירוני או אחד טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
+	• החלת את הוראות סעיפים 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4, 4.6.5	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502	4.6 – תשתיות – מגרש התשתיות כולל הוראות בנושאים המאים: (4.6.1) מגרש המיזמי לתשתיות הנחיות כלליות להובנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה וודיוסי טק (4.6.3) מקווי (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפים חוקי בסטודיו מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 א (ד)	
	<p>התוכנית בטומנות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשומר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחלה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (17), וכן בסעיף קטן (א) לטעם פסקאות (א), (ב), (ג), (ד) ו- (17) שבו.</p> <p>462 א (4) לענין: (א4) – קבועים או שינוי גובה וקומות, (8) – שינוי חלקת סחור בנייה בין יישרים שאינם, (9) – הגדלת מספר יחיד, (14) – תוספת סמור בנייה ברשת עירונית.</p>	
	סעיף קטן (א) (17)	מחנות הסעיף
קביעת קווי בניין על קרקעים ע"פ קונטר בניין הקיים ותוספת בניית בתוך קווי הבניין	קביעת אושינוי בתו בניין המבנה בתוכנית	סעיף קטן (א) (17)
קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינו לשימור המבנה ותוספת בנייה באמצעות שימוש חוזקיות בנייה לא מוגבלות ותמריצי השימור מבנה תוכנית השימור.	שימי הוראות בדבר בינו או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א) (17)
החירת הקומה בריכה בקומה בג עליון הקלה לתוספת 6% שטח עיקרי, חתרת בניית חבר מוגבלות לצורך אזורי הקומות שמתחת למפלס קומת התוכנית למבנה.	כל עיצוב שניתן להקשר בתחילה לפי סעיף 197 (הקמת)	סעיף קטן (א) (17)
קביעת זיקת הסה למעבר לציבור במרחב חקידמו שבין קו המגרש לקו הבניין הקדמי וקביעתו כחרום פני ולא מוגנה אשר לא תותר בו בנייה של כל אלמנט כלשהו לריבוב דרך האו מעקה.	קביעת הוראות לענין חרום מבנים לענין זכות מעבר או זכות העברת זיקתו הפקעת סכסוך הענישה לצורכי ציבור	סעיף קטן (א) (17)

תצהיר וחתימות			
בדיוני את סוגיות הסמכות של תוכנית לעיל, ומצאתי כי התוכנית היא בטומנות ועדה מקומית/מחוזית, (חקרו את הסיוור) מסומן בסעיף (2) בטומס זה.			
שם וטעם משטחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	24388970-9		23/7/18
שם וטעם משטחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אביוס אוון, קייד	24388970-9		18.7.2018

ת תכנון | 2017

העתיקים
בני זילכה סילמן – ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
נוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י היח' ליישום תכנון השימור)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית:
 - a. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650 ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו, מתן התחייבות על אי תביעה בגין תכנית זו.
2. תנאי להגשת היתר בניה:
 - a. אישור מחלקת השימור לעיצוב המבנה ותוספת הבניה כולל חומרי גמר הכל בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
3. תנאי לקבלת היתר בניה:
 - a. אישור מחלקת השימור לתוכניות ההיתר.
 - b. רישום הערה ע"פ תקנה 27 בגין זיקת הנאה למעבר הציבור כפי שנקבע בתכנית זו.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 23/07/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 18/07/2018

בישיבתה מספר 18-0017-ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: נחלת בנימין 13 מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, מבוקש לקדם פרויקט מלונאי באמצעות הסבת יעוד המגרש למלונאות ובתמורה כל הזכויות שתקפות במגרש ימומשו במגרש. מימוש הזכויות יהיה באמצעות תוספת אגף האחורי בחלק הפנוי שבמגרש ותוספת של 2 קומות בנסיגה. נתן אלנתן: האם זהו בנין לשימור ממחמיר שהופכים אותו לשימור לא מחמיר?
רות ארבל: לא. הבניין נשאר בדרגת השימור שלו ומאפשרים את מימוש הזכויות במגרש לטובת מלונאות במבנה.

אדר' יניב פרדו מציג את התוכנית

שמואל גפן: האם יהיו חדרים במלון במרתף?
יניב פרדו: תוכנית השימור מאפשרת חדרים במרתף.
אורלי אראל: יש חצר מונמכת וחלון זה מלון עממי. ישנן אמירות שחסרים מלונות ברמת C בת"א דורון ספיר: אני מבקש לתקן את סעיף 2.3 במקום קביעת שימוש ראשי לשימוש למלונאות שיהיה רשום שימוש בלעדי למלונאות ושטחים נלווים למלון.

הועדה מחליטה:

לאשר את הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד צוות עם תיקון בסעיף 2.3 בעיקרי הוראות התכנית לשימוש בלעדי למלונאות.

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

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

פריטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8043 בעמוד 6413 בתאריך 17/01/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

25/01/2019	ידיעות אחרונות
------------	----------------

25/01/2019	מעריב הבוקר
------------	-------------

24/01/2019	מקומון ת"א
------------	------------

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

4723158 רחוב הפרחים 44 רמת השרון	חגי ברגר עו"ד
5891000 מקוה ישראל חולון	מועצה לשימור- תמר טוכלר
6525101 רחוב אחד העם 9 תל אביב - יפו	פרופ' אמנון בראור
6407702 אבן גבירול 2 תל אביב	צבי קורץ
6407702 אבן גבירול 2 בית אליהו תל אביב	צבי קורץ עו"ד

מענה להתנגדות מס' 1: המתנגד הינו בעלים בחלקה הגובלת בעורף המגרש (אלנבי 74)

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	<p>הפרסום בוצע כדין</p> <p>המודעה נתלתה בכניסה למגרש המתנגדת ופורסמה לעיון המתנגדת. כתוצאה מכך הוגשו התנגדויות על ידי בעלי יח"ד בבניין זה.</p> <p>כל מסמכי התוכנית מפורסמים לעיון באתר תכנון זמין כמפורט בגוף הפרסום עצמו.</p> <p>מבדיקה שנערכה מול חברת הפרסום לא התקבל דיווח על שלט שניזוק. במידה והיה מתקבל דיווח ע"פ חוק היה מוצב שלט מחדש.</p> <p>בנוסף, הוצבו ביחד עם שלט זה עוד 3 שלטים לפחות במיקומים שונים בשטח התב"ע וכן מודעות בלוחות מודעות בשכונה הרלוונטית.</p>	<p>א. הפרסום לא בוצע כנדרש לאורך כל תקופת ההפקדה. שלט שהוצב בכניסה למבנה בבעלות המתנגדת, הוסר זמן קצר לאחר התקנתו.</p> <p>ב. לא נמסרה תוכנית באופן אישי למתנגדת.</p> <p>ג. מסמכי תיק הבניין אינם ניתנים לצפייה באתר העירוני (למעט הוראות ותשריט)</p>
לדחות את הטענה	<p>התוכנית קובעת שינוי ייעוד למלונאות ושימוש ראשי מלונאות</p>	<p>התוכנית אינה בסמכות ועדה מקומית. התוכנית כוללת שינוי ייעוד המגרש</p>

	<p>ושימוש משני מסחר ובהתאם להוראות סעיפים 3.4.1(א)(1), 3.1.1(ו) ו-1.6 בתוכנית המתאר 5000.</p> <p>התוכנית אינה מוסיפה זכויות על קרקעיות אלא מתירה מימוש של זכויות הבניה לא מנוצלות במגרש ושטחי בניה תקפים הנובעים מתמריצי נספח ד ונספח ה בתוכנית תא/2650ב.</p>	<p>למלונאות כאשר בפועל מדובר בתוספת שימוש מלונאי מעבר למותר בהוראות סעי' 62.א ומעבר ל 25% שימוש נוסף.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>המבנה בכתובת נחלת בנימין 13 נקבע בתוכנית השימור לשימור בהגבלות מחמירות על פי תא/2650ב.</p> <p>התוכנית הוגשה בהתאם לסעי' 4.3.1 ו-4.3.2 לתוכנית המתאר 5000, וכן כוללת הוראות לקביעת קווי בניין על קרקעיים ע"פ קונטור הבניין הקיים ותוספת בניה בתוך קווי בניין וע"פ סעי' 62.א.א.4.</p> <p>התוכנית אינה מוסיפה זכויות על קרקעיות אלא מתירה מימוש של זכויות הבניה הלא מנוצלות במגרש ושטחי בניה תקפים הנובעים מתמריצי נספח ד ונספח ה בתוכנית תא/2650ב.</p> <p>בהתאם לחו"ד מחלקת השימור, ולצורך יישום השימור במבנה ושימור חללי הפנים בבית הקפה המיתולוגי, נמצא כי המבנה יכול לשאת תוספת בניה בעורף המבנה ובהתאם למבנים בחלקות הגובלות ובאופן שלא יפגע בגוש המבנה הקדמי ובחזית הקדמית ויאפשר שיקום ושימור פנים וחוף המבנה.</p>	<p>התוכנית סותרת את תוכנית השימור 2650ב:</p> <p>א. בתכנית מבוקש לממש זכויות בניה במגרש עצמו המוכרז לשימור בהג"מ בתוך המגרש מעבר לזכויות הבניה ע"פ תוכניות תקפות, ולא באמצעות ניוד למגרש אחר כאמור בהוראות התוכנית</p> <p>ב. מבוקשת תוספת בניה ע"ג מבנה לשימור בהג"מ כאשר תוכנית השימור קובעת כי על מבנים לשימור בהג"מ לא תותר תוספת בניה בתחום המגרש.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>מבנה המתנגדת בכתובת אלנבי 74 הינו בניין מגורים בן 5 קומות + קומה טכנית ובניה על הגג עד גובה אבסולטי 37.6 + מ' לפי היתר קיים בעוד המבנה נחלת בנימין 13 מוצע לגובה אבסולטי 34 + מ' והינו בן 5 קומות כך שהבניין המוצע נמוך מבניין המתנגדת.</p> <p>תוספת האגף מבוקשת בקו בניין עורפי 3.0 מ' בהתאם לתמריצי תוכנית השימור בנספח ד'.</p>	<p>חריגה מקו בניין עורפי לצורך תוספת אגף, באופן שחוסם אור, אויר ונוף למגרש המתנגדת.</p> <p>לפי הוראות נספח ד לתוכנית השימור קו בניין אחורי הינו ע"פ קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור או עד 3 מ' מקו בניין אחורי (הקטן שבהם) בכל הקומות.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>עידוד מלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר תל אביב יפו הינה מטרה עירונית.</p>	<p>הגדלת צפיפות לתוספת 60 חדרי מלון באופן שאינו משתלב בסביבה ובסמיכות למגרש המתנגדת שהינו בניין למגורים</p>

	<p>רחוב נחלת בנימין הינו המרכז ההיסטורי של תל אביב והקמת מלון בפרט בבניין לשימור באזור זה מהווה עוגן חשוב והזדמנות להתחדשות הרחוב ועירוב השימושים בו.</p> <p>כמו כן מדובר במבנה אקלקטי באזור החיץ, ולא באזור ההכרזה ע"פ אונסקו ולפיכך המטרה העירונית לעידוד מלונאות מצדיקה את הפתרון לתוספת בינוי על המבנה לשימור במקרה הנידון. בנוסף עידוד מלונאות באזור זה מגדיל את הנגישות התיירותית לאזור הכרזת אונסקו.</p> <p>במבנים נוספים אושרו תוספות בינוי על מבנים לשימור לצורך עידוד מלונאות, ראו לדוגמא תוספת בינוי על תיאטרון האוהל (בלינסון 6)</p>	
לדחות את הטענה	<p>מבוקשת הסדרת מרתפים לשימוש עקרי מלונאי בהתאם לנספח ד בתוכנית השימור.</p> <p>בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה תותנה בהבטחה שלא יפגע המבנה לשימור והמבנים הסמוכים לו.</p> <p>במסגרת הגשת בקשה להיתר, המבנה הנידון יתבקש להמציא מסמכים הנדסיים שיוכיחו עמידותו ואי פגיעה במבנים הסמוכים.</p> <p>המתנגד לא הוכיח פגיעה לבניין בבעלותו וכן ירידת ערך הדירות.</p>	<p>תוספת מרתפים וחצרות אנגליות:</p> <p>א. תוספת זו אינה משתלבת בסביבה ולא תואמת את תכלית השימור</p> <p>ב. תתכן פגיעה במגרש המתנגד וירידת ערך הדירות.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף הוראות להגנה על המבנים- תנאי לקבלת היתר בניה</p> <p>א. יש לקבל הנחיות מהנדס שימור בדבר אופן ביצוע עבודות החפירה יבוצעו כל הפעולות הנדרשות להגנה על המבנה לשימור בעת עבודות החפירה</p>	<p>תיק תיעוד מאושר מתאריך 31.1.13. למבנה היתר שיפוץ מתאריך 18.1.17</p> <p>ככל שנטען כי התכנית גורמת לנזקים, לכאורה, עומדים לרשות המתנגדים האמצעים הקבועים לשם כך בחוק.</p> <p>יתווספו הוראות להגנה על המבנים- תנאי לקבלת היתר בניה</p> <p>א. יש לקבל הנחיות מהנדס שימור בדבר אופן ביצוע עבודות החפירה</p>	<p>תיק התיעוד אינו מעודכן ומדובר במבנה במצב מוזנח. תוספת בהיקף המבוקש בתוכנית לא רק שלא תשמר אלא תגרום לקריסת המבנה והריסתו.</p>

	ב. יבוצעו כל הפעולות הנדרשות להגנה על המבנה לשימור בעת עבודות החפירה	
--	--	--

מענה להתנגדות מס' 2: המועצה לשימור אתרים

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	המבנה הינו אחד מהאייקונים הבולטים באדריכלות האקלקטית בתל אביב ולכן הוכרז לשימור בהגבלות מחמירות לפי תוכנית 2650 ב אשר לגביו נקבע במפורש כי לא תותר כל תוספת בניה בתחום המגרש התוכנית המופקדת סותרת את תוכנית השימור העירונית ומהווה תקדים על כל המבנים המוגדרים לשימור בהגבלות מחמירות.
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	התוכנית מבקשת לממש זכויות שנקבעו לניוד במסגרת המגרש עצמו.
לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראה מענה למתנגד מס' 1	ב. ראה מענה למתנגד מס' 1	חפירת מרתף בגובה 2 קומות. מבוקש להוסיף הוראות להבטחת ההגנה על המבנה לשימור בעת ביצוע העבודות: א. לעת הוצאת היתר בניה יש לקבל הנחיות מהנדס שימור בדבר אופן ביצוע עבודות החפירה ב. הקבלן שיבחר לעבודות תליית המבנים צריך להיות בעל ניסיון מוכח בתליית מבנים היסטוריים ג. יבוצעו כל הפעולות הנדרשות להגנה על המבנה לשימור בעת עבודות החפירה
לדחות את הטענה	במסגרת הגשת בקשה להיתר, המבנה הנידון יתבקש להמציא מסמכים הנדסיים שיוכיחו עמידותו ואי פגיעה במבנים הסמוכים.	מבוקשת הקמת בריכה על גג המבנה באופן שיפגע קונסטרוקטיבית בבניין לשימור
לדחות את הטענה	שימור הבניין הקיים יעשה בהתאם לתיק התיעוד ובהתאם להוראות תוכנית השימור ומחלקת השימור בעיריית תל אביב	התוכנית אינה כוללת הוראות לשימור פנים המבנה בפרט כי מדובר במבנה המאפשר גישה לציבור ובו פרטי נגרות, פרזול וציורי קיר ייחודים

מענה להתנגדות מס' 3: המתנגד גר ועבד בבניין נשוא התוכנית בין השנים 2003-2007 והינו אדריכל שימור מומחה בארץ.

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	התוספת המבוקשת בתוכנית זו ע"ג מבנה לשימור בהגבלות מחמירות סותרת את הוראות תוכנית השימור 2650ב שכן אסורה כל תוספת בניה ע"ג מבנה לשימור בהג"מ

<p>לדחות את הטענה</p>	<p>תוכנית 281 לא רלוונטית במגרש זה. בתוכנית זו מבוקש 1916 מ"ר שהם השטחים המבוקשים ע"פ תוכניות תקפות ובתוספת מימוש תמריצים ע"פ תוכנית השימור וכפי שנקבעו בתחשיב מידע מתאריך 5.9.17.</p> <p>שטחים אלו נקבעו ע"פ זכויות תקפות 187.5% ובתוספת 138 מ"ר בניה על הגג (6 חדרי יציאה לגג)</p>	<p>תוספת זכויות הינה בניגוד לתוכנית 281 שכן שטח המגרש 683 מ"ר (ולא מעל 1000 מ"ר) וסה"כ שטח מבוקש למימוש במגרש הינו 296% (במקום 250%)</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>יתרת זכויות הבניה הינה מכוח תוכניות תקפות ערב תוכנית השימור וניתנות למימוש במגרש בתת הקרקעי ובאגף עורפי המוצע בנסיגה.</p> <p>תמריצי השימור המבוקשים בתוכנית זו הינם בהתאם לנספח ד' וכן ה' ולצורך תימרוץ מימוש מטרות השימור ועידוד שיקום המבנים, ובתנאי הבטחת ביצוע השימור.</p>	<p>מבוקש לנצל את זכויות הבניה במגרש עצמו ובנוסף לממש תמריצי תוכנית השימור, דהיינו כפל הטבות בגין שימור המבנה</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>עידוד מלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר תל אביב יפו הינה מטרה עירונית. רחוב נחלת בנימין הינו המרכז ההיסטורי של תל אביב והקמת מלון בפרט בבניין לשימור באזור זה מהווה עוגן חשוב והזדמנות להתחדשות מדרחוב נחלת בנימין ועירוב השימושים בו.</p> <p>היות וכל מקרה נבחן לגופו, התוכנית הנידונה מייצרת התכנות גבוהה ליישום השימור במבנה במסגרת תוכנית השימור ומתוקף תוכנית 5000 ובהתאם לערכי השימור במבנה.</p>	<p>פגיעה בערכי השימור:</p> <p>א. מדובר בפריצה של תוכנית השימור באופן שפוגע באופן ישיר בערכי השימור ומייצר אי וודאות תכנונית.</p> <p>כל תוספת על מבנה לשימור בהג"מ מהווה פגיעה בלתי הפיכה בערכי הבניין ובמורשת האקלקטית.</p> <p>ב. מטרת התוכנית לעידוד תיירות בעיר ותוספת 60 חדרי מלון מדרגה C לא מצדיקה התערבות גסה במבנה לשימור לתועלת זמנית בלבד. בנוסף מהלך זה אף חוטא למטרה התיירות ופוגע במורשת התרבותית</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>לצורך הכנסת אור ואוויר הוקמו חצרות אנגליות ופורסמו בתוכנית זו. חדרי האירוח בקומת הקרקע יבנו בהתאם לתקני משרד הבריאות והתיירות והכל בתנאי שלא תגרם פגיעה למבנה לשימור.</p> <p>ככל שלא ניתן יהיה להקים חדרי אירוח בתנאים הנ"ל, לא יוקמו שטחים אלו בתת הקרקע.</p> <p>החצרות האנגליות מבוקשות בנסיגה בקומת הקרקע ובאופן שלא יפגע בחזית לרחוב</p>	<p>מבוקשת הקמת מרתפים לשימוש מלונאי אשר דורש תאורה ותנאים ייחודיים (בהתאם לדרישות משרד התיירות), דבר שעלול לגרום לפגיעה קונסטרוקטיבית במבנה לשימור</p> <p>מבוקשת הקמת חצרות אנגליות עד רצפת מרתף בניגוד למדיניות עירונית, דבר המייצר אי ודאות תכנונית</p>

לדחות את הטענה	<p>התוכנית קובעת קו בניין עורפי בהתאם לתמריצי תוכנית השימור המפורטים בנספח ד ובנספח ה'.</p> <p>התוכנית קובעת ייעוד מלונאי כאשר נספח הבינוי המנחה כולל פתרון אשפה במסגרת הבניין הקיים עבור שימוש זה. מיקום סופי לחדר האשפה יתואם כתנאי להגשת בקשה להיתר ויעמוד בתקני משרד הבריאות לנושא זה.</p> <p>כבר במצב הקיים חזית המבנה הינה מסחרית הדורשת פתרון אשפה ולפיכך אין שינוי לנושא זה.</p> <p>המבנה לשימור כולל פסג' בעל אופי ציבורי ולאורחי המלון מתוך מטרה למשוך את הולכי הרגל לשירותי המלון, לחצר העורפית ולעורף המבנה. מבחינה זו מבקשת התוכנית לממש את אופי התכנון הייחודי בנחלת בנימין ולקיים מסחר בחצרות העורפיות ומעבר לציבור במרווחים הצדדיים.</p>	<p>צמצום קווי הבניין במסגרת תוכנית זו</p> <p>א. פוגע בחצרות העורפיות והצדדיות של המבנה לשימור, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה לשימור.</p> <p>ב. השימוש המלונאי יצור תחזוקה לקויה ומפגעים שונים במעברים אלו.</p> <p>ג. הקטנת קווי הבניין והסבת המבנה לשימוש מלונאי פוגעת במרקם הייחודי של הרחוב המסחרי בנחלת בנימין אשר מאפשר קיום מסחר בחצרות העורפיות ומעבר לציבור במרווחים הצדדיים.</p>
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	תיק התייעוד המהווה בסיס לתוכנית, הינו משנת 2013 ואינו מעודכן ומאז אישור תיק התייעוד בוצעו בבניין שינויים רבים
לדחות את הטענה	<p>בגוף התקנון בסעי' 1.7 נכתב כי נספח הבינוי מחייב לנושאים הבאים: תכסית, קווי בניין, מספר קומות, גבהים, זיקת הנאה.</p> <p>לעת הוצאת היתר בניה יתכנו שינויים לגביהם נספח הבינוי אינו מחייב, בהתאמה לדרישות החוק ולתקני משרד הבריאות והתיירות</p>	התוכנית כוללת נספח בינוי מנחה בלבד דבר שיפתח פתח לשינויים תכנוניים עתידיים

מענה להתנגדות מס' 4: מוגשת בשם בעלים של יחידות מסחריות בקומת הקרקע בית קפה וקונדיטוריה בהתאם לחוזה דיירות מוגנת מיום 29.1.87

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	<p>הפרסום נעשה שלא כדין.</p> <p>א. המודעה נתלתה בסמוך לבניין ביום 24.1.19 והוסרה באותו ערב.</p> <p>ב. לא נמסרה הודעה אישית לבעלי הנכסים הסמוכים</p>
לדחות את הטענה	התוכנית מבקשת להבטיח את שימור המבנה בפועל באמצעות מימוש זכויות בניה שנקבעו ערב תוכנית זו ותמריצי תוכנית השימור.	הבניין הונח במתכוון במשך שנים ארוכות ושופץ רק לאחרונה. התוכנית מעניקה הטבות כלכליות רבות לזים ומתגמלת אותו על תחזוקה לקויה ורשלנית.

	לאורך השנים לא מומשו זכויות הבניה לניוד והוראות השימור שנקבעו למבנה זה לפי תוכנית השימור והמבנה לא שומר בפועל ולפיכך הוזנח.	
לדחות את הטענה	הפסז' הינו בעל אופי ציבורי ולאורכו מתקיימים שימושים ציבוריים. עם זאת הפסז' לא נקבע כזיקת הנאה לציבור על מנת להבטיח תחזוקה ושעות פעילות לאורחי המלון.	הקמת פסז' למעבר ציבורי לעורף המבנה יגרום לכניסה של הומלסים וסגירת המעבר הציבורי כלפי הרחוב
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	התוכנית כוללת תוספת בינוי מעל מבנה לשימור בהגבלות מחמירות אשר לגביו נאסרה כל תוספת בינוי ונקבעו זכויות לניוד מגרש אחר.
לדחות את הטענה	התוכנית מבקשת להבטיח את שימור המבנה בפועל באמצעות מימוש זכויות בניה שנקבעו ערב תוכנית זו ותמריצי תוכנית השימור. לאורך השנים לא מומשו זכויות הבניה לניוד והוראות השימור שנקבעו למבנה זה לפי תוכנית השימור והמבנה לא שומר בפועל ולפיכך הוזנח.	אישור התוכנית יפגע בשימור חזיתות הצדדיות והעורפיות המיועדות לשימור ובחללי הפנים
לדחות את הטענה	הייעוד המלונאי מבטיח את השימוש המסחרי בחזית המבנה לאורך זמן, כאשר בסעי' 2.8 נקבעה חובת חזית מסחרית בקומת קרקע כלפי רחוב נחלת בנימין. החצרות האנגליות מתוכננות במחצית העורפית של צידי המבנה כך שלא ימצאו בחזית המבנה ולא יפגעו במסחר הקיים. ככל שנטען כי התכנית גורמת לנזקים, לכאורה, עומדים לרשות המתנגדים האמצעים הקבועים לשם כך בחוק.	הקמת מרתפים לשימוש מלונאי תפגע בבניין לשימור ובשימוש המסחרי ותדחוק את המתנגד מהבניין
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	הקמת מרתפים תגרור פגיעה קונסטרוקטיבית במבנה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	שינוי קווי הבניין הינה פגיעה במרקם העירוני היחודי ברחוב נחלת בנימין
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	תיק התיעוד המהווה בסיס לתוכנית, הינו משנת 2013 ואינו מעודכן ומאז אישור תיק התיעוד בוצעו בבניין שינויים רבים
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	מטרת התוכנית לעידוד תיירות בעיר ותוספת 60 חדרי מלון מדרגה C לא מצדיקה התערבות גסה במבנה לשימור לתועלת זמנית בלבד. בנוסף מהלך זה אף חוטא למטרה התיירות ופוגע במורשת התרבותית

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

- א. לאור חוו"ד משפטית של הועדה המחוזית כי אישור תב"ע לשינויים בבניינים בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור 2650ב' הינה בסמכות הועדה המחוזית. ממליצים להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית.
- ב. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף להוספת הוראות להגנה על המבנים - תנאי לקבלת היתר בניה:
- יש לקבל הנחיות מהנדס שימור בדבר אופן ביצוע עבודות החפירה
 - יבוצעו כל הפעולות הנדרשות להגנה על המבנה לשימור בעת עבודות החפירה

בישיבתה מספר 0010-19ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שירה ספוקויני: מציגה את התוכנית נחלת בנימין 13 – דיון בהתנגדויות.

דיון בהתנגדויות:

תמר טוכלר: הבית הזה סומן כאחד מהבתים הכי חשובים וכאייקון במסגרת התוכניות של נחלת בנימין. הבית הזה מתייחד בחצר פנימית יחודית. במקרה הזה אסור לעשות שינוי במבנה הזה אין לנו התנגדות שיהיה בית מלון אבל כן נתנגד לתוספת בניה. כמו כן מתנגדים לבריכת שחיה על גג המבנה. מקריאה מתוך ההתנגדות (מצותת הסעיפים מתוכה). אנחנו מבקשים כחלק מהבתים האקלקטים או בית הגמלים שתשמרו על הפנינה הזו.

עו"ד חגי ברגר: ההתנגדות שלנו היא לנושא חוסר סמכות של הועדה המקומית משום שתוספת זכויות במסה וביעודים המותרים אינה בסמכות הועדה המקומית. בנין המגורים הצמוד המתוכנן בחלקה הגובלת עלול בעתיד להיפגע קשות מהמסה והשימוש המבוקש, כמו כן הרחבת שימושים מבוקש שינוי מלא למלונאות, הקמת בריכה ותוספת האגף אחורי מבנין מגורים שאמור להיבנות.

פרופ' אמנון בראור: כאדריכל שימור ידוע לי ששימור בהגבלות מחמירות לא מאפשר תוספת בניה. הבנין הזה הוכרז לשימור בהגבלות מחמירות כי יש לו ערכים וניקוד מסויים. אולם מהבנין המקורי לא נשאר שום דבר מקורי ואפרט: בחזית נוספות שתי קומות על הגג מאחורה אגף שלם, החצר נעלמת לחלוטין כי מעליה נבנות 2 הקומות והבריכה, בנוסף התווספו חצרות אנגליות משני צידי הבנין בכדי לאפשר חדרי מלון, מכאן שלא נשאר שום דבר מהבנין המקורי. שאלתי למה ונאמר שיש תועלת ציבורית של 60 חדרי מלון אני מבקש מהועדה שתשקול אם 60 החדרים למלון מצדיקים החרבה של הבנין הזה.

צבי קורץ: בהחלטה של הועדה המחוזית שדנה בתוכנית 12.3.19 נאמר "בניגוד לחוק העדר סמכות המבנה נחלת בנימין 13 מוגדר על פי תוכנית השימור 2650 מוגדר לשימור בהגבלות מחמירות לא ניתן להתיר תוספות בניה בתחום המגרש". אם יש החלטה של ועדה מחוזית מדוע אנחנו דנים בתוכנית? הדיון מיותר. אני חוזר על דברי בהתנגדות שלי שהוגשה ותומך בהתנגדותם של חברי. ההודעות שנתלו הוסרו באותו בלילה. לא ברור כיצד ההודעה לציבור נעשתה. נושא הפסג' התושבים רוצים לסגור את החזיתות לרחוב ובתוכנית רוצים לפתוח מדוע? היזם בעיני לא זכאי לקבל הטבות על הבנין, הבנין סבל מהזנחה עם פגיעה משמעותית לערכי השימור. רק לאחרונה הוא טיפל רק בחזית הקדמית, השאר מוזנח.

מענה מטעם היזם:

חן פרס מעופר טויסטר: משנקבע שהתוכנית היא בסמכות ועדה מחוזית, השאלה היא ערכים ואיזון. התוכנית מקדמת 2 ערכים- הכוונה לעידוד של השימור והמלונאות. שימוש למלונאות יהיה שימוש כללי שאפשר לעשות בכל יעוד וזה גם תואם למטרות תוכנית השימור היא לקדם את השימור כמנוף למשיכת הפעילות תיירותית. אין חולק שהשילוב בין שימור למלונאות הוא שימוש שתואם את המדיניות של הועדה כשיש שימור צריך לבדוק כל תוכנית לגופה. התוכנית הזו מיישמת גם את השימור וגם את המלונאות בצורה הרמונית. מנגד פרופ' בראור מציג לגישה שתפגע בגישת השימור ומעבר לכך הוא לא נפגע ישירות מתוכנית זו ולכן הוא לא יכול להגיש התנגדות. יש פה יזם שמוכן לשמר את הבנין ולהקים מלון. הוא שימר את החזית הקדמית הוא פינה 11 דיירים מוגנים 61 שנים הולך יד ביד עם צוות השימור. מדובר בפרויקט שצוות השימור המליץ עליו וראה אותו כפרויקט מאוזן ותמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התוכנית.

גיא סולר: הבנין הזה ראוי לשימור. והשאלה היא האם תפיסות השימור משמרות את עצמן. התפיסות הם יותר כלכליות וחברתיות היום. לכאורה לצוות השימור אין סמכות לשנות. היום אי אפשר להיכנס לבנין כך שאחרי ביצוע השימור הוא ישאר אייקון. ברגע שהוא ישומר נכון הוא ישאר אייקון. לעומת העו"ד מטעם הדייר שמתנגד לפתיחת הפסג' המתנגדים האחרים כן מדברים על היוזמה והחשיבות של החצר שתפתח לציבור.

שירה ספויקויני: מקריאה מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. הראלה אברהם אוזן: התוכנית היא לא בסמכותנו. היתה ישיבה בוועדה המחוזית בה שטחנו את עמדתנו ולמרות זאת המחוז סבור שתוכנית 5000 לא נתנה לנו סמכות להוסיף בניה על מבנה בהגבלות מחמירות וקבלנו את עמדתו. בכל מה שקשור לסמכות, ההחלטה תהיה לבקש מהוועדה המחוזית לאמץ את התוכנית מתחילת התהליך כולל ההפקדה. ברור שהוועדה המחוזית תשמע את ההתנגדויות ותחליט בהן. כרגע יש לקבל החלטה בהיבט התכנוני.

שירה ספויקויני: ממשיכה את המענה מתוך הדרפט. אופירה יוחנן וולק: כמה זמן הבנין בבעלות היזם? מ-2011? אני לא רואה שום צורך בברכה. רועי אלקבץ: ונניח ולא יאושר המלון מה יהיה במקום? שירה ספויקויני: מגורים.

אסף הראל: שימור מחמיר אומר שיש דברים שלא עושים או נוגעים. האם שימור מחמיר מתייחסים אחרת או שמוותרים על שימור מחמיר?

ציפי ברנד: איך מגיעים למצב לשקול נפחים כאלה כאשר יש שימור מחמיר? מיטל להבי: האם יש עוד בנינים עם שימור מחמיר בעיר שהתרנו להם במקום לנייד את הזכויות לבנות את הזכויות על הגג? אם חושבים שזהו מקרה חריג ועל כמה בנינים זה משליך? מה גורל הדיירים המוגנים?

מלי פולישוק: האם בדקתם אפשרות לניוד זכויות? ניב פרדו: מציג מסמך במצגת – אנחנו משמרים כל מה שראוי לשימור. החזית נשמרת כפי שהיא והבניה היא בנסיגה. יש חצר פנימית שמאפיינת את המדרחוב. כל המטרה של התוכנית זה כן לפתוח את הפסג' ולהחזיר עטרה ליושנה. אנחנו לא מנצלים את כל נפח הבינוי. נכון שסוגרים למעלה עם הברכה שהיא בריכת שחיה שקופה.

אסף הראל: אז אתה לא משמר אתה מוסיף וסוגר. דורון ספיר: האם שקלתם ניוד זכויות?

יזם אסף גורן: שקלנו ניוד זכויות מרגע רכישת הבנין ההצעה למבנה המגורים השווי הכלכלי של המגורים שווה לעין ערוך לשווי למלונאות אנחנו משפחה. קנינו את הבנין להשקעה ולא למכור. גם מבחינה כלכלית אנחנו לא מרווחים ולא נהנים מהתמריצים שקשורים לניוד מאחר ואנחנו אמורים להקים בית מלון פנינו 11 דיירים. אנחנו צועדים ביחד עם העיריה כדי לשמר כל פרט במבנה הזה. שקלנו ניוד זכויות וזה ירד מהפרק לאור העובדה שעיריית ת"א תמכה בנו.

חן אריאלי: איך אמורה להראות תוספת הבניה כי המצגת לא מראה את התוספת נכונה. ניב פרדו: מוסיפים מעל הבנין המקורי קומה חלקית בנסיגה באופן שמדגיש את השימור. הפרופורציה בין התוספת לבנין הקיים היא לטובת הבנין הקיים. חן אריאלי: הקירות במצגת שקופים.

תמר טוכלר: כאשר מבקשים כזה שינוי לא ראוי להגיד שאת ההתכנות נבדוק אחרי קבלת האישור לבנין יש לבדוק כבר עכשיו את ההתכנות. התוספת שמוצגת כאן היא מעומעמת. מדובר על מבנה שהוא כחלק מנחלת בנימין ואין פה הדמיה של רחוב וההשפעה של השינוי במבנה לעומת הרחוב. בעיר ת"א קמו הרבה בתי מלון ולא כל בית מלון אפשר להגיד שיש עליו איזונים, הכמות של הבנינים לשימור מחמיר היא מועטה ויש כמה שהם אייקונים והמשמעות של התוספת תהיה תמריץ לא טובה. לא ברור אם התמריצים שמקבל היזם ביחס למלונאות הם כל כך גרועים ביחס להעברת הזכויות בניה. ושמדברים על שימור זה בעיקר פאסדיזם- שיפוץ החזית) והתוספת למעלה והפגיעה בחצר היא מאוד משמעותית וזו הטעיה להגיד שהמלון יהיה זמין לציבור, הוא לא יהיה זמין לציבור.

פרופ' ברנרד: אם עושים כזה שינוי הייתי מצפה שעיריית ת"א תעשה תוכנית לכל המדרחוב בכדי שנבין עמה מלונות כמה שימור ולא בנין בנין אז למה דווקא במקום הכי הסטורי מתנהגים כך. אני מבקש שאם הבנין יקרוס שהזכויות התבטלו באופן אוטומטי.

דין פנימי:

ראובן לדיאנסקי: אני בעד מלונאות המקום הזה הוא על מגרש קטן עם נפח בניה גדול מידי, שלא יחפרו למטה ויעשו חדרים במקומות (-) צריך להגיע לסדר גודל סביר. אסף הראל: מציע לעשות סיור. דורון ספיר: להזמין את ירמי הופמן לדין.

הוועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום בנוכחות מנהל מח' השימור אדר' ירמי הופמן. משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, ציפי ברנד, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל.

התוכן	מס' החלטה
מלון אחד העם 17 - מבנים לשימור ברחוב נחלת בנימין	12/06/2019
46-48	6 - - ב'19-0010
דיון בהפקדה	

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:



כתובת:

נחלת בנימין 46-48 / אחד העם 17

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר	חלק	35	-
6920	מוסדר	חלק	36	-

שטח התכנית:

מגרש א- אחד העם 17 / נחלת בנימין 48 : גוש 6920 חלקה 36 - 428 מ"ר
מגרש ב- נחלת בנימין 46 : גוש 6920 חלקה 35 - 502 מ"ר

מתכנן:

עודד עברי אדריכלים
פייגין אדריכלים

יזם:

א.ג.ו. נכסים ובניה בע"מ

בעלות:

א.ג.ו. נכסים ובניה בע"מ

מצב השטח בפועל:

על המגרשים - ישנם 2 מבנים לשימור בני שתי קומות כל אחד . קיים היתר מתאריך 5.9.17 , לתוספת של 2 קומות וקומה בנסיגה מעל המבנים הקיימים עם חיבור בין המבנים, מעל מרתף בשותף בן שתי קומות.

מדיניות קיימת:

קידום התחדשות עירונית ע"י שימור ושיפוץ מבנים לשימור בהתאם לתוכנית השימור 2650 ב' ועידוד מלונאות ברחבי העיר

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2650 ב', אזור לתכנון בעתיד לפי תוכנית 1200- פיתוח מנשיה יעוד קיים: מבנה לשימור (2650ב').

שטח התכנון: חלקות מס 35,36 בגוש 6920 שטח חלקה 35 502 מ"ר, שטח חלקה 36 428 מ"ר. **צפיפות:** בהתאם לתוכנית השימור- גודל יחידות דזור לא יקטן מ 45 מ"ר שטח עיקרי ובהתאם לע" 5 בנספח ג **זכויות בניה):**

חלקה 36

חלקה 35

שטח עיקרי מתוקף תכנית 44 : 802.5 מ"ר (50% * 3 + 37.5% ק ביניים)	שטח עיקרי מתוקף תכנית 44 : 941.25 מ"ר (50% * 3 + 37.5% ק ביניים)
תמריצים מתכנית 2650 ב' : (1) תמריץ בניה על הגג (2650 ב) . 109.84 מ"ר (1) (2) שטחים עיקרים מתחת לכניסה . 164.75 מ"ר (2)	5% תוספת למעלית 25.1 מ"ר 6% שיפור תכנון 30.12 מ"ר תמריצים מתכנית 2650 ב' : (1) תמריץ בניה על הגג (2650 ב) . 225.05 מ"ר (1) (2) שטחים עיקרים מתחת לכניסה . 243.85 מ"ר (2) (3) המרה לשטח עיקרי משטח מחסן 30.35 מ"ר
סה"כ זכויות בניה: שטח הקיים עלפי היתר 1077.09 מ"ר קרקעי 1020.73 מ"ר תת קרקעי 164.75 מ"ר סה"כ לא ממומשות : 56.36 מ"ר	סה"כ זכויות בניה: שטח הקיים על פי היתר 1495.72 מ"ר על קרקעי 1495.72 מ"ר תת קרקעי 1251.87 מ"ר סה"כ לא ממומשות : 243.85 מ"ר 0 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

רקע היסטורי של המבנים

מדובר בשני מבנים לשימור לא מחמיר מתוקף תכנית 2650ב', בני 2 קומות כל אחד, הממוקמים באזור החיץ של ההכרזה. המבנים היו מראשוני הבתים אשר נבנו בתחילת המאה ה 20. בשכונת נחלת בנימין בתל אביב ומהווים חלק מהמרקם של תל-אביב ההיסטורית. תוספת הקומה והסבת המבנה למלונאות נידונו בוועדת שימור בתאריך 27.8.18 והוועדה אישרה עקרונית את הנפח המבוקש עבור מלונאות, בתנאי השלמת תיאום תכנוני מול מחלקת השימור.

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנים לשימור ברחוב נחלת בנימין 46-48.
2. עידוד מלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר תל אביב יפו על ידי החלת תוכנית 281 במגרש וקביעת בית מלון לצמיתות במגרשים ברחוב נחלת בנימין 46-48.

עיקרי הוראת התכנית

2. החלת תוכנית 281 במגרש וקביעת בית מלון לצמיתות והסדרת לפחות 80 יחידות מלונאיות.
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת קומה:
 - 2.1 קביעת נסיגה בקומה בנסיגה 1.25 מ' מחזית הבניין.
 - 2.2 הקמת קומה נוספת מעליה בקונטור הקומה מתחתיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי
 - 2.3 הקמת בריכה על גג המבנה, הכול בהתאם למפורט בנספח הבינוי וללא כל תוספת בניה לצורך תפעול הבריכה

3. הגדלת תכסית המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע ושינוי קו הבניין בקומות התת קרקעיות
4. פטור מהתקנת קולטי שמש בגג.
6. פטור מחניה עלפי תוכנית השימור 2650 ב.
7. הקמת מדרגות חיצוניות מעבר לקו בנין .
8. הסדרת חצר אנגלית בחזית צד לצורך אוורור פיר טכני .
9. חובת הסדרת חזית רחוב פעילה ומסחר בקומת הקרקע, אורך החזית המסחרית לא יקטן מ - 70% אורך חזית הבניין.

פירוט יעדים/שימושים:
מלונאות ומסחר .

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4 קומות + 2 קומה בנסיגה .

גובה:

קרקע + 5 קומות (26.00 מ')

תכסית: ללא שינוי.

טבלת השוואה: חלקה 35 (נחלת בנימין 46)

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
187.5% (על קרקע) + תמריצי תכנית השימור הניתנים למימוש וניוד ע"פ נספח ד' לתכנית השימור + תוספת שטח למלונאות <hr/> סה"כ 300% מעל הקרקע	187.5% (על קרקע) + תמריצי תכנית השימור הניתנים למימוש וניוד ע"פ נספח ד' לתכנית השימור <hr/> סה"כ 250% מעל הקרקע	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי)
941.25 מ"ר (זכויות בניה לפי תב"ע) + 55.22 מ"ר (הקלות) + 225.05 מ"ר תמריץ בניה על הגג מתוקף נספח ד' לתכנית "2650 ב" + 274.2 מ"ר תמריצי שימור מתוקף נספח ד' לתכנית "2650 ב" + 461.28 מ"ר תוספת שטח למלונאות סה"כ 1957.00 מ"ר (על קרקע ומתחת)	941.25 מ"ר (זכויות בניה לפי תב"ע) + 55.22 מ"ר (הקלות) + 225.05 מ"ר תמריץ בניה על הגג מתוקף נספח ד' לתכנית "2650 ב" + 274.2 מ"ר תמריצי שימור מתוקף נספח ד' לתכנית "2650 ב" <hr/> סה"כ 1495.72 מ"ר (על קרקע ומתחת)	מ"ר	
סה"כ 1502.00 מ"ר	סה"כ 1251.87 מ"ר	על קרקעי	
סה"כ 455.00 מ"ר	סה"כ 243.85 מ"ר	תת קרקעי	
208.16 מ"ר	208.16 מ"ר	על קרקעי	(שטח שרות)
305.84 מ"ר	305.84 מ"ר	תת קרקעי	
קרקע + 3 קומות + 2 קומות בנסיגה	קרקע + 3 קומות + קומה בנסיגה	קומות	גובה

מטר	20.60 מ'י	26.00 מ'י
תכסית על קרקעית	294 מ"ר	ללא שינוי
צפיפות	45 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	54 חדרי מלון
יח"ד	17	0
חניה	פטור	פטור

טבלת השוואה: חלקה 36 (נחלת בנימין 48)

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה (עיקרי)	187.5% (על קרקע) + תמריצי תכנית השימור הניתנים למימוש וניוד ע"פ נספח ד' לתכנית השימור	187.5% (על קרקע) + תמריצי תכנית השימור הניתנים למימוש וניוד ע"פ נספח ד' לתכנית השימור
מ"ר	סה"כ 213% מעל הקרקע	תוספת שטח למלונאות
מ"ר	סה"כ 1077.09 מ"ר (על קרקע ומתחת)	סה"כ 1389.00 מ"ר (על קרקע ומתחת)
על קרקעי	סה"כ 855.98 מ"ר	סה"כ 1126.00 מ"ר
תת קרקעי	סה"כ 164.75 מ"ר	סה"כ 205.00 מ"ר
על קרקעי	126.97 מ"ר	126.97 מ"ר
תת קרקעי	208.29 מ"ר	320.00 מ"ר
קומות	קרקע + 3 קומות + קומה בנסיגה	קרקע + 3 קומות + 2 קומות בנסיגה
מטר	20.60 מ'י	26.00 מ'י
תכסית על קרקעי	215 מ"ר	ללא שינוי
צפיפות	45 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	33 חדרי מלון
יח"ד	10	0
חניה	פטור	פטור

תוספת שטח מבוקשת על קרקעי

חלקה 35 (נחלת בנימין) (46)	חלקה 36 (נחלת בנימין) (48)	
1,460.03 מ"ר	982.93 מ"ר + 56 מ"ר שלא מומש 1038.93 מ"ר	סה"כ שטח קיים עיקרי ושרות לפי היתר ובתוספת זכויות שלא מומשו
1710.00 מ"ר	1253.00 מ"ר	סה"כ שטח על קרקעי מוצע עיקרי ושרות לתבי"ע
251.00 מ"ר	1253.31-982.93-56.36 = 214.00 מ"ר	סה"כ שטח על קרקעי מבוקש כתוספת מ"ר
1757.00 מ"ר	1498.00 מ"ר	(רחק מירבי) 3.5
2.9	2.42	(רחק קיים)
3.4	2.92	(רחק מבוקש)
0.5=251/502	0.5=214/ 428	(שטח מבוקש על קרקעי ביחס לרחק)

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות / הסבר	התאמה -/+	מצב מוצע	תא / 5000	מסמך לבדיקה
	+	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	איזור מעורב לתעסוקה ומגורים	אזור הייעוד שבתחומות התכנית מוצעת:
הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים מיוחדים, ביניהם תוכנית זו שחלה על בניין לשימור ללא שינוי בקווי בניין	+	-	ציר ירוק עירוני- מקומי	סימונים נוספים בתחום התכנית:
התוכנית מאפשרת מימוש זכויות מכוח תוכנית 281. התוכנית לא מוסיפה רח"ק מכוח תוכנית המתאר שטחי בניה תת קרקעיים בהיקף שלא עולה על 50% משטחי הבניה שמעל	+	חלקה 35 : 3.4 חלקה 36 : 2.92	חלקה 35 : 2.9 חלקה 36 : 2.43	רח"ק בסיסי:
				תשריט אזורי ייעוד רובע 5
				הוראות התכנית, פרק 3

הקרקע					
	+		3.5	רח"ק מירבי:	
	+	+	מרקם בנוי לשימור	סימונים נוספים בתחום התכנית:	נספח עיצוב עירוני
	+	6	עד 8 קומות	מספר קומות מקסימאלי:	
	+	-	-	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
	+	4 קומות +2 קומות בנסיגה	תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התכנית, פרק 5
	+	אין שינוי ברוחב מדרכות	אזור העדפת הולכי רגל	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	תשריט תחבורה

זמן ביצוע: תוך 10 שנים מאישור התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0610154	שם התכנית תא/מק/4841	מגיש התכנית א.א.ו. נכסים ובניה בע"מ	עורך התכנית אדרי' עודד עברי
מלון אחד העם 17			
זיהוי הרשות והועדה			
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 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 המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק
התכנית סתירה את תכנית 281 על המגרש הנדון וקובעת בית מלון, בחיקוי של 60 חנויים למחור, למסחר ותוכנית קובעת הוראות להפעלת האלון לחכות היספת שטחים הנדרשים למפעל ומגדל חרוב ואירות	א. 62 (ג) חוק תתי"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בסכנת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	502 אזור מעורב	הרחיק המרבי יותר בכפוף למגבלות הנוגה בספח העיצוב העירוני ובהוראות סריקס בנוי לשימור.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני: מתחם ח'מ' מתחם התחישות עירונית אזורי תעסוקה סריקס בנוי לשימור הוראות לעיצוב רחובות	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעוץ קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים: ספח עיצוב עירוני: סריקס בנוי לשימור	הרחיק המרבי יותר בכפוף למגבלות הנוגה בספח העיצוב העירוני ובהוראות סריקס בנוי לשימור. החלטה על הפקדה תתקבל לאחר שיישקל ותתקבל ותחלה בדבר הנדוך נדחות מסמך

קבוצת נושאים	תיאור	מסמכים	מסמכים	מסמכים
הוראות	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.1 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת המצעים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטישת המצעים (4.2.4)	ר.5
	הקבאה לצורכי עיבוד – סעיף 4.1.1 הועדה החליטה להפיק תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי מיעוד שאינם למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקבאה (לא פירוט של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות).	לפי תשריט אזורי יעוד: (לרונסא: אזור מגורים בבניה עירונית).	מחוז הקבאה לצרכי עיבוד וחוקמה ייקבעו על ידי הועדה בסמוך לבדיקה תכנונית...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ה)	ר.7
	הוראות למבני עיבוד – סעיף 3.5 ההוראות ייחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור מוסדות' עיבוד עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבעו בנין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בנין סמל של 'מתחם לניסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת.	בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ו'מתחם לניסטי' ממוקמים בתשריט אזורי היעד.	סעיף 3.5 – ימבני עיבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) (הוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שטחי ייעוד (ד).	ר.7
הוראות	קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 3.6.1 ההוראות נועדו למנוח אזורים המאוגנים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' שטח מחוז מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע וסמל שטח מחוז עירוני, שטח מחוז מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל רדף מרובת מהירה קירוי מעל רדף מרובת מהירה, בית עלמון, אזור לספורט.	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, כגשפת העיצוב העירוני והא נוספת התחברת. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – ימרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שטחי ייעוד (ד).	ר.7
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) הסדרות מפלסיות (3.8.3) קווי מתחין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) הקו הנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	תקן חניה	מסמך מרחיב על פי תכנית השימור
הוראות	שימור – סעיף 6.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנין לשימור (4.3.2) אתר לשימור (6.3.3) אתר עתיקות (6.3.4)	מרקם בנין לשימור – על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכללים ברישומת השימור העירונית או שנקבעו לנשאים הוראות לשימור בתכנית חמוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות (4.3.2)	גדרשת בדיקה תכנונית מוקדמת וחזות דעת של ועדת השימור העירונית בתנאי ליוון בתכנית אלא אם התכלית מסייפה וכויות בניה בדיקה שאינה עלה על חצי רחיק או אם התכלית תואמת תכנית קודמת אשר התייחסה לנשאים המפורטים בסעיף (4.3.2)	מסמך מרחיב על פי תכנית השימור
	איכות סביבה – סעיף 4.6 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.6.1) חזות דעת סביבתית (4.6.2) בנייה ירוקה (4.4.3) השפעות מרחביות (4.4.4) השפעות להפקדה (4.4.5) הסמכות לטעות מהוראות סעיף 4.6	בכל שטח התוכנית	הועדה החליטה על הפקדת תכנית רק ככל שיוקבעו בה הוראות לפיתח כל בניה חדשה תעמוד בתנאי הישראלי המימנאלי לבניה ירוקה והועדה רשאית לדרוש שמירה בתנאי שימור יותר לפי שיקול דעתה	תנאי למחן היתר בניה עמידה כדרישות של המשרד לאיכות הסביבה/משרד הבריאות
הוראות	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברישומת השימור העירונית.		ר.5

כ.ר.		בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 6.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: 6.6.1) גשר המיועד לתשתיות האחרות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ברוכות אגירת ורדיוסי טגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
------	--	-----------------	---

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק ביטוייה מתוכנית המתאר – לסי סעיף 662 א (7) תוכנית בטוחות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (16), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	662 א (א) לפעם: (א) – קביעה או שינוי גובה וקומות; (ב) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייחידים שונים; (ג) – הגרלת מספר יחיד; (ד) – הוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
שינוי קו בניין בקומות תת קרקעיות	קביעה או שינוי בקו בניין הקטע בחכמת	סעיף קטן (א)4
קביעת הוראות כינוי לקומות העליונות ולקומות תת קרקעיות.	שינוי הוראות בדבר כינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)5
פסור מחקמות קולטו שמש, חקמות מדרגות וחיפוינות מעבר לקו בניין, הסדרת חצר אנגלית בחוות צדית, תוספת בריכה.	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (והקלות)	סעיף קטן (א)9

תצהיר (חתימות)			
בדקתי את סוגיית הסוכנות של התכנית לעיל, ומאשר כי התכנית היא בטוחות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) במסגרת סעיף (ג) בטובם ות.			
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם ועם משפחה
02532277		5.6.19	עם ועם משפחה מספר 246
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם ועם משפחה
2437776-9		4.6.2019	הראלה מנחם ארן, ע"ד

ת.ז. 2007

העתקים
גבי אילנה סולמני – ראש עוף (מחושב מכלירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650ב ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התוכנית בפועל: הגשת כתב שיפוי להתחייבות בגין אי תביעה ע"פ סעי' 197
3. מאחר ומדובר בבניין לשימור בוועדה רשאית להתיר את התוכנית על אף סימון ציר ירוק עירוני בתוכנית 5000.

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 05/06/2019
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 04/06/2019

בישיבתה מספר 0010-19ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בשל חוסר בקוורום הדיון לא התקיים

התוכן	מס' החלטה
507-0704874 תא/מח/4914 - השוק היווני	12/06/2019
דיווח לועדה על הגשת תכנית לועדה המחוזית	7 - - 19-0010

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

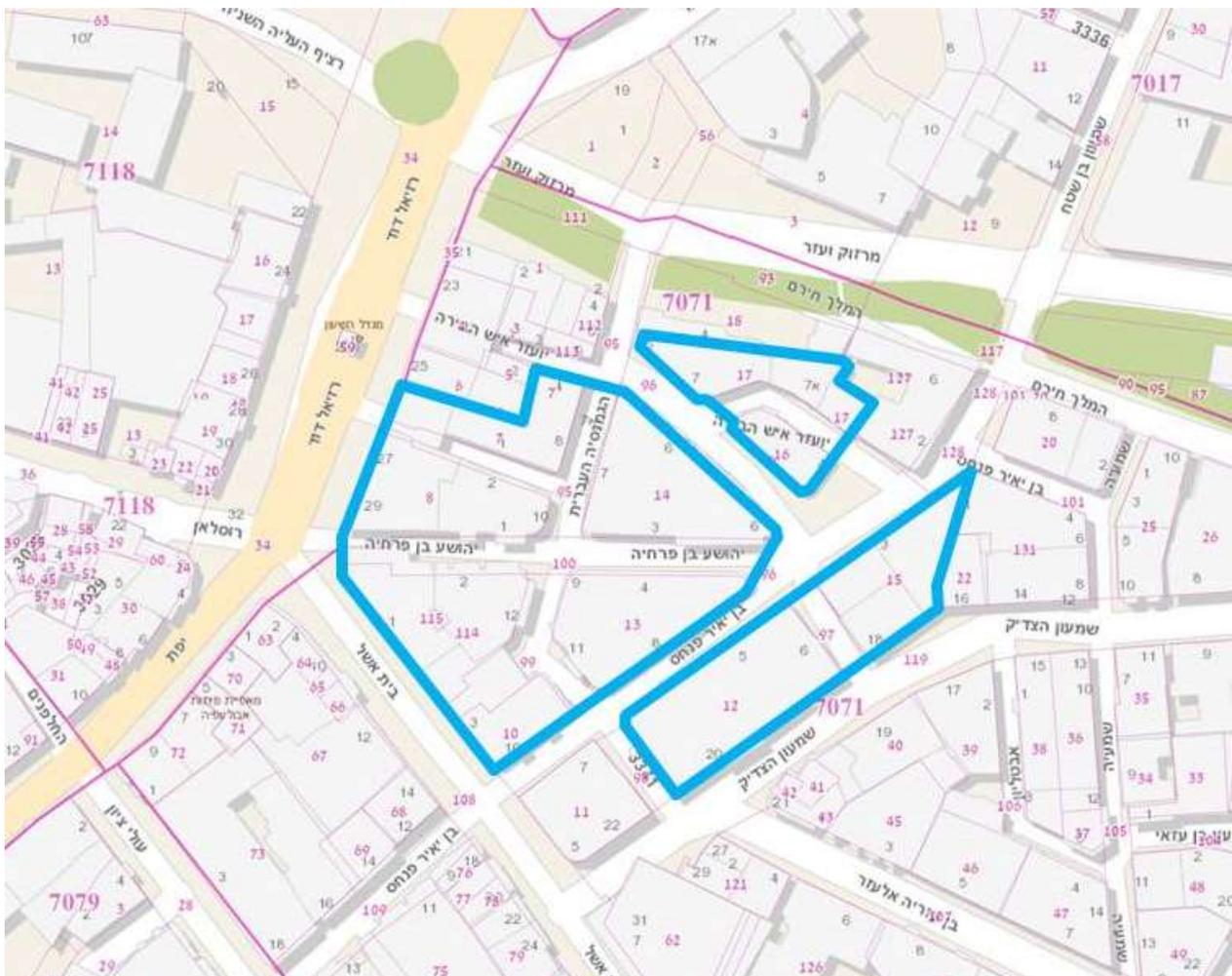
רקע:

*תכנית זו הוגשה ע"י היזם לאישור הועדה המחוזית. דראפט זה הינו דיווח לועדה המקומית. מתחם השוק היווני בצפון יפו הוקם במאה ה 19. מבני האבן המסחריים מייצרים סמטאות צרות שמעניקות למתחם אופי מרקמי מיוחד. על המתחם חלה תב"ע 2572 שאושרה ב 1995. התב"ע המאושרת קבעה את מבני השוק לשימור, אפשרה להוסיף עליהם קומות, ותימרה את שימורם בתוספת של 40% שטחי בניה. בנוסף, התב"ע המאושרת קבעה תוספת מקסי של קומות מעל המבנים לשימור כך שבמבנים בשולי המתחם יתאפשר לבנות מקסי 4.5 קומות ובמבנים בלב המתחם יתאפשר לבנות מקסי 3.5 קומות. תכנית המתאר תא/5000 לא הוסיפה זכויות מעבר לקיים בתב"ע המאושרת 2572. תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בניה מעבר לרחק המקסי בתכנית המתאר תא/5000 ולכן הוגשה ע"י היזם לועדה המחוזית.

מיקום: צפון יפו, השוק היווני

כתובת:

- רח' הגמנסיה העברית 4, 5, 7-10, 12
- רח' יהושע בן פרחיה 1-4
- יועזר איש הבירה 5-7, 9
- פנחס בן יאיר 3, 4, 6, 8, 10
- שמעון הצדיק 18, 20



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7071	מוסדר	חלק	7-8, 13-17, 97, 99-100, 114-115	10, 12, 95-96, 98, 127

שטח התכנית : 7.54

מתכנן: אילן פיבקו אדריכלים

יזם: פוגלר בשוק היווני

בעלות:

חלקות סחירות - פוגלר בשוק היווני.
חלקות ביעוד דרך ודרך משולבת – עיריית ת"א-יפו.
התכנית שהוגשה למחוזית אינה מציינת את בעלות העירייה.

מצב השטח בפועל:

מבני השוק ההיסטורי – מבני אבן בני 1-2 קומות המשמשים בעיקר למסחר.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000
ייעוד – אזור מגורים בבניה עירונית.
רח"ק – בין 2.5 עד 4 לפי גודל מגרש.
אזור – 701ה' צפון יפו.
מס' קומות מותר – עד 5 קומות לפי הפירוט לאזור תכנון 701ה'.



עד 8 קומות
מרקם בנוי לשימור

מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות

אזור מגורים בבניה עירונית
חזית מסחרית

- שימושים – תכנית המתאר מאפשרת שימוש עיקרי למגורים ו/או שימושים כללים עבור מלונאות ושימוש נוסף למסחר. השימושים המבוקשים בתכנית זו הם מגורים, מסחר ומלונאות. שימושים אלה תואמים את תא/5000.
- רח"ק – רח"ק מקס' באזור מגורים בבניה עירונית נקבע לפי גודל המגרש: מתחת לחצי דונם - עד 2.5 רח"ק, 1.5-0.5 דונם - עד 3 רח"ק, מעל 1.5 דונם – עד 4 רח"ק. המגרשים בתכנית זו אינם עולים על 1.5 דונם. רח"ק 4 המבוקש חורג מתא/5000.
- מרקם בנוי לשימור (נספח עיצוב עירוני תא/5000) - נדרשת הכנת מסמך מדיניות כתנאי לקידום תכנית חדשה באזור זה. לא נערך מסמך מדיניות לעניין השימור באזור זה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
400%	300%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
22,618	17,208	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
4.5	3.5-4.5	קומות	גובה
		מטר	
100%	100%		תכנית
60	0		מקומות חניה

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

השוק היווני מהווה מתחם היסטורי לשימור המצוי בסמוך לשוק הפשפשים ולעיר העתיקה ומאופיין במרקם סימטאי. התב"ע המאושרת 2572 החלה במתחם השוק היווני קבעה את המבנים במתחם לשימור, קבעה זכויות בניה ותוספת קומות מעל המבנים לשימור כך שבמבנים בשולי המתחם יתאפשר לבנות מקסי' 4.5 קומות ובמבנים בלב המתחם יתאפשר לבנות מקסי' 3.5 קומות. כמו כן, התב"ע המאושרת הוסיפה ותימרה את השימור בזכויות בניה נוספות. תכנית המתאר תא/5000 שאושרה ב 2016 סימנה את המתחם כ"מרקם עירוני לשימור" ולא הוסיפה זכויות מעבר לתב"ע המאושרת 2572.

התכנית המוצעת מבקשת להוסיף כ 5,000 מ"ר שטח בנוי מעבר לרח"ק המקסי' בתכנית המתאר. כמו כן, התכנית המוצעת קובעת 4.5 קומות על כל המבנים שהותר להוסיף עליהם קומות בתכנית המאושרת, קומה אחת מעל המבנים הנמוכים יותר לפי התב"ע המאושרת.

מאחר ולמתחם נקבעו תוספת קומות ונקבעו זכויות בניה רבות עליהן נוסף תמריץ לשימור המבנים, דעתנו היא שכבר ניתנו כל התמריצים הנחוצים על מנת לאפשר למתחם להתחדש תוך שימור המבנים הקיימים ומרקם הסמטאות. כך התייחסה גם תכנית המתאר אל המתחם, כאשר לא הוסיפה זכויות נוספות מעבר לתב"ע המאושרת וסימנה את המתחם כמרקם עירוני לשימור. אנו לא נמליץ על קידום התכנית בועדה המחוזית, מאחר ואין הצדקה להוסיף נפח בנוי מעבר למאושר. ובנוסף, אין הצדקה תכנונית לפרוץ את תכנית המתאר.

עם זאת, נמליץ לקדם שינוי לתכנית המוצעת כך שתתאים לתכנית המתאר ותהיה בסמכות הועדה המקומית. התכנית תכלול את כל מרחב השוק כולל דרכים ושטחים סחירים שאינם כלולים בתכנית זו. התכנית שאנו נמליץ לקדם תהיה במסגרת הנפח המקסי' שנקבע בתכנית המאושרת 2572 (3.5-4.5 קומות), על מנת להשלים נפח זה ניתן לנייד זכויות משימור בסמכות הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0010-19ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לריסה קאופמן מ"מ מה"ע.

מהלך הדיון :

אורלי אראל : זו תוכנית שניסו לקדם אותה היו דיונים וההמלצה שלנו לבעלי הקרקע כדי לקדם תוכנית ואם הוא רוצה לממש את הזכויות זה יהיה רק מניוד משימור ובסמכות מקומות. היזם הגיש את התוכנית ישירות לוועדה המחוזית. הועדה המחוזית בישיבה צוות מול צוות היא בקשה את המלצת הועדה המקומית.

ראובן לדיאנסקי : אני מבקש לתקן את הדרפט זהו לא דיווח זה דיון. אורלי אראל : היות ולא בדקנו את התוכנית אני מבקש שהיזם יציגו את התוכנית ונעבור לדיון פנימי. **משרד פיבקו - אלימן מעיין : מציגה את תכנית במצגת. יוני צרפתי : ממשיך לפרט את נושא ניוד הזכויות.**

מיטל להבי: באיזה שטח מדובר?

יוני צרפתי: לא חורגים המגובה.

אסף הראל: מעטים המקרים שמגיעים לא בהסכמת הצוות מדוע?

יוני צרפתי: המחלוקת היא שהצוות התנגד שהתוכנית תהיה בסמכות מחוזית אלא הוא רצה את התוכנית בסמכות מקומית ולהשתמש בניוד שטחים לשימור לטובת התוכנית. הדבר לא אפשרי כי צריך לנייד את השטחים שקיימים מחוץ למגרשים של המלונאות ורק אח"כ ליצוק את השטחים החדשים פנימה לתוך המגרש וניוד שטחים למגורים בסמכות ועדה מקומית ומאותו רגע התב"ע הזו הפכה לתב"ע מחוזית. אסף הראל: אני מבקש לדעת למה אתם חושבים אחרת לא הפרוצדורה.

יוני צרפתי: הצוות חשב שהמגרשים הפנימים שיהיו עם קומה אחת פחות מאשר המגרשים החיצוניים. משהתקדמו ראינו שע"פ 5000 המגרשים האלה ניתן לתת יותר קומות ע"פ 5000. לאחר מכן הצוות אמר שהוא יסכים אם נניד זכויות, ברגע שבא נושא ניוד הזכויות גלשנו מחו"ד תכנונית לחו"ד איך לבצע את התהליך ואם התוכנית מקובלת צריך למצוא את הדרך איך לקיים אותה. זה לא בסמכות עיריה להעביר תב"ע כזו.

מיטל להבי: מדובר בתכנון שהוא מיטבי עם הכניסה ליפו ומידתי. הבקשה ל-4.5 קומות היא מקובלת בעיניי. מה ההקצאה לצורכי ציבור?

חן אריאלי: האם יש התייחסות של היזם לתושבי יפו המקומיים ולמורשת השכונתית שיש במקומות הללו?

יוני צרפתי: אנחנו לא מוספים מטר אחד למגורים מעבר למטרים שקיימים בתבעות תקפות. שנית אנחנו משמרים כמות נכרת של הבנינים מוסיפים חלקם רק את קומת הקרקע והיתר שימור מלא. מוסיפים בית מלון ביפו ולכן אין התייחסות לתושבי יפו.

יותם בן יעקב: לא הציגו את הקונפליקט בצורה טובה. היזמים מבקשים 5000 מ' זכויות בניה יותר מהמתאר. יש זכויות שניתנו בתב"ע המאושרת שהוסיפה עוד 40% תמריץ לטובת השימור וקבעה 3.5 קומות בלב המתחם ו-4.5 בפריפריה. מדובר בתוספת זכויות בניה למלונאות בדבר הזה פורצים את תוכנית המתאר. אנחנו אומרים שבתב"ע המאושרת יש זכויות רבות + תוספת לענין השימור. באה תוכנית המתאר ולא הוסיפה זכויות מעל התב"ע המאושרת והיזמים מבקשים לפרוץ את המתאר. אין הצדקה לכך, זהו לא ענין תכנוני, הסיבה שרוצים לפרוץ את המתאר היא הכלכליות של הפרויקט, אין קשר לתכנון. כל מה שמבוקש מעבר למתאר לא לענין כי אין הצדקה לפרוץ את המתאר. כן נסכים לנייד משימור כדי למלא את הנפח לפי התב"ע המאושרת. נאמר שאין זכויות בקרן לשימור אבל יש, אנחנו נסכים לנייד מעבר למתאר במסגרת הנפחים הקיימים. פריצת המתאר היא משמעותית וזהו ענין רוחבי שמשפיע על כל התוכניות שמקודמות בעיר.

ליאור שפירא: הפריצה של המתאר היא מלונאות?

יותם בן יעקב: הפריצה של המתאר היא עוד 5000 מ' בזכויות בניה. הם לוקחים את הזכויות למגורים ושמים את כולן במגרשים למגורים ואת כל האקסטרא מבקשים למלונאות. אנחנו אומרים שבתוך הזכויות המותרות בתב"ע המאושרת ובמתאר ניתן לקדם את המלונאות והמגורים. בתוכנית המתאר קיימת אפשרות להוסיף רח"ק ע"י מדיניות לעדוד מלונאות רק במגרשים בהם יש יותר מ-50% מלונאות. היזמים מבקשים להוסיף רח"ק 1 על כל אחד מהמגרשים כאשר רק 2 או 3 מתוך 10 המבנים הם למלונאות. לכן זה לא עבר את חו"ד של היועמ"ש.

אורלי אראל: יש תוכניות שפורצות מתאר אבל בתוכנית הזו התועלת הציבורית היא תוספת של מלונאות. התב"ע התקפה מאפשרת למלונאות ולכן אנחנו לא רואים סיבה אמיתית ללכת לתוכנית בסמכות מחוזית. במידה והנפחים נדרשים בשביל תפקוד המלון עדיין תוכנית המתאר פתחה פתח ואמרה אם רוצים תוספת זכויות מעבר למה שקבעה טבלה 5 בתוכנית המתאר אפשר לעשות זאת בניוד משימור. אנחנו מוכנים לבחון את האפשרות אבל לעמדתנו אין תועלת ציבורית אמיתית שסותרת את תוכנית המתאר. ליאור שפירא: שהם אומרים שהם לא פורצים שהם עושים שימוש בזכויות לשימור שמעבירים ואז הם עומדים בתוכנית 5000.

אורלי אראל: תוכנית המתאר הטמיעה את התבע התקפה כאשר נותנים עוד זכויות כעקרון הם לא צריכים תבע הם יכולים להוציא היתר בניה כי זו תבע תקפה.

ליאור שפירא: האם הפרשנות של היזם שאומר שהוא לא חורג מתוכנית המתאר היא לעת העברת זכויות משימור לאותו מתחם ואז למעשה יש לו את הזכות לעשות זאת.

אורלי: יש כאן שני דברים שונים. אם היזם רוצה לעשות תוכנית בסמכות ועדה מקומית להעביר שטחים ממלונאות למגורים זו היתה תוכנית בסמכות מקומית כי אתה עומד במגבלות של תוכנית המתאר. מה שהוא הציג שהוא רוצה עוד 5000 מ' ותוכנית המתאר לא נתנה ולכן התוכנית בסמכות מחוזית. אנחנו מוכנים לשקול את התוספת זכויות אבל שיהיה בניוד משימור כי אז תהיה תועלת אמיתית. מלי פולישוק: תוכנית המתאר לא נתנה תוספת זכויות אבל האם הנימוקים תקפים?

אורלי אראל: הקומה הבנויה היא מאוד גבוהה היא כמעט 2 קומות צריך לראות מה מתקבל בחתך הרחוב. לא סתם שבטבלה 5 נאמר במפורש הזכויות שיש וחשבנו שתוספת הקומה היא בעייתית.

יוני צרפתי: תוכנית המתאר מאפשרת 5 קומות ולכן לא חרגנו מתוכנית המתאר. אף יזם בר דעת יקח שטחי מגורים קיימים ויוציא היתר בניה וימכור דירות יוקרה ביפו ויהפוך אותם למלון. השאלה האם הועדה רוצה עוד בית מלון ביפו או מגורים. הכוונה שיהיה בית מלון פשוט. אף יזם לא יקח שטחים של דירות ששווים 50 אלף למ"ר ויבקש לבנות מלון ששונה פחות. ליאור שפירא: אם לא נקבל את הדברים נבנה מגורים.

יש לנו זכויות בניה למגורים

היזם: המתחם נטוש עם פשיעה למעלה מ-25 שנה זו אחת הסיבות שהוא לא התרומם. התוספת היא 16 מ' מ' מלונאות מסוג C. יש עדין בעיות והיו פה הרבה רצונות טובות, ולאורך הזמן הגיעו חו"ד משפטיות

שרובם טרפו את הקלפים. בסופו של דבר כדי להוציא את הפרויקט אנחנו נאלצים לעשות בסמכות מחוזית. החלק החיצוני הוא 4.5 קומות והפנימי הוא 3.5 קומות ואותו אנחנו רוצים להשוות לחיצוני. אורלי אראל: הצוות צריך המלצה של הועדה המקומית לועדה המחוזית לכשיהיה דיון בועדה המחוזית אנחנו נציג את עמדת הועדה המקומית בדיון להפקדה במחוזית.

אסף הראל: מה התועלת הציבורית?

יוני צרפתי: לכאורה הייתי צריך לחלק את התהליך שונה אף אחד לא יעשה 2 תב"ע. הדרך של ניווד זכויות גוררת אותנו לשני תהליכים אחד העברת זכויות בסמכות מחוזית הראלה אברהם אוזון: למה צריך לנייד זכויות, הניוד הוא פיקציה במובן התכנוני כי אין בעיה לקחת את השטח הזה עם הזכויות ולהפוך אותו למלון.

דיון פנימי:

אירית סייג: הדיון המהותי האם פורצים את תוכנית המתאר? האם אנחנו מבטלים על מנגנון ניווד הזכויות משימור שזו תועלת ציבורית? ברגע שיזם יבין שהוא יכול ללכת לועדה המחוזית מבלי לנייד את הזכויות ולא לשלם היטל השבחה של 100% הוא יעשה את זה. צריך להבין את השלכות הרוחב לדבר הזה.

הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לא להפקיד את התוכנית כמפורט בחו"ד הצוות - פה אחד

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

מס' החלטה	התוכן
12/06/2019	35-39 - הגדוד העברי 507-0307736 תא/מק/4515 -
8 - - 19-0010	דיון בהפקדה (2)

דיון קודם: מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

התכנית הוגשה לוועדה המקומית ללא תיאום עם צוות התכנון.

בישיבתה מספר 15-0012-ב' מיום 08/07/2015 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

להחזיר את התכנית לטיפול צוות התכנון על מנת לערוך בדיקות ותיאומים נוספים נדרשים:

1. בדיקת היתכנות למגרשים האחרים שלא בבעלות היזמים בתחום התכנית.
2. עריכת תיאום תנועת י.
3. תיאום עם היחידה האסטרטגית, לגבי דרישות להקצאת שטחי ציבור.
4. תיאום מול אגף הנכסים שהינו בעלים בחלק מאחד המגרשים.
5. תיאום בנושא השטחים הפתוחים הקיימים בתכנית המאושרת.
6. תמהיל מגורים.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן, שלמה מסלוואי

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

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

מיקום:



כתובת:

- הגדוד העברי 33
- הגדוד העברי 35
- הגדוד העברי 37
- הגדוד העברי 39
- הגדוד העברי 41
- נווה שאנן 18
- בני ברק 9
- בני ברק 11

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6946	מוסדר	חלק	76-78, 68, 64, 45, 42, 9	46, 3-8

שטח התכנית: 3.192 דונם

מתכנן: אדרי' אורי שלום, סטביליטי סטודיו אדריכלים

יזם: ביפארם בע"מ

בעלות:

מספר חלקה	כתובת	בעלות	אחוז הסכמה לתב"ע
45	הגדוד העברי 33	-וויש צור -דדשוב חברה להשקעות בע"מ -שמיאן רבי קלימי -שמיאן רבקה -שמיאן הרצל -שמיאן ציון -יעיש אירית -פרנקל ישעיהו -שרפיאן שארוך -סעיד שלום -מעלם בלנש -מעלם סמי - יאקאב יואל - יאקאב דבורה - מועלם דוד - כהן דנה - כהן רועי - אורנשטיין משה - ריקה זיו - ריקה חובב - ריקה אוסנת - גלס אלדד - איסכרוב דוד - איסכרוב חן - מרין אלינור - סלם מאיר -סלם קופרשטיין תמר - מדינת ישראל -פילוסוף מרגלית - איסכרוב אורה - וויש צור -ראובן חיים -ראובן שרה -אריאל אהרון - ריס גולנרה - קולין לואיזה - וויש איילת	58% מבעלי הזכויות + 65% מהרכוש המשותף
77	הגדוד העברי 35	- ברונסון אילן - סורוקר אלכסנדר - ברונסון אייל - שקולר יובל - ביפארס בע"מ	100%
78	הגדוד העברי 37	מ.מ. קונטיקי השקעות בע"מ	100%
76	הגדוד העברי 39	עיריית תל אביב	100%
68	הגדוד העברי 41 פינת בני ברק	עיריית תל אביב	100%
42	בני ברק 9	הגדוד העברי 39 בע"מ	100%
9	בני ברק 11 פינת נווה שאנן 18	אפרתי אפרים אפרתי ניסן על-גל מגה בילדינג בע"מ איצקוביץ' אלכסנדר	100%

מצב השטח בפועל:

הגדוד העברי 33 – קיים מבנה בן 5 קומות (4 קומות מגורים מעל קומה מסחרית)
הגדוד העברי 35 – קיים מבנה בן 6.5 קומות (5 קומות מגורים מעל קומה מסחרית)
הגדוד העברי 37 – מגרש ריק
הגדוד העברי 39, 41 פינת רחוב בני ברק – מגרש ריק
בני ברק 11 פינת רחוב נווה שאנן – קיים מבנה מסחרי בן קומה אחת

מדיניות קיימת: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים בהתאם לתכנית התקפה ובהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000. מדיניות התכנון הרלוונטית בשכונת נווה שאנן מאפשרת הקמת בניינים עם קומת קרקע מסחרית ומגורים בקומות עליונות. גודל ממוצע של יח"ד עומד על 50 מ"ר (כולל ממ"ד). בבינוי עד 6 קומות כולל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית בנוסף.

מצב תכנוני קיים לפי התכנית הראשית תא/1595:

1. צפיפות מותרת: 12 יח"ד למגרש
2. חלוקת חלקה 9 (רחוב בני ברק 11 פינת רחוב נווה שאנן) ל-2 חלקות שלא בוצעה בפועל
3. הוראות עיצוב אדריכלי לקומת קולונדה ברחוב הגדוד העברי

מצב תכנוני מוצע:

1. הגדלת הצפיפות המותרת: תוספת של כ- 34 יח"ד מעבר למאושר, קביעת שטח יח"ד ממוצע על-60 מ"ר כולל ממ"ד.
2. קביעת מספר קומות מרבי של 6 קומות כולל קומת קרקע, ובנוסף בניה על הגג מתוקף ג1
3. תוספת הקלה כמותית 6% + 2.5% לקומה נוספת. סה"כ 8.5% לכל מגרש.
4. קביעת שטחי שירות: 35% מהשטח העיקרי ובתוספת מרחבים מוגנים
5. קביעת קומת קרקע מסחרית
6. התרת ניוד זכויות בין הקומות ללא חריגה מסך הזכויות המותרות
7. החלת הוראות תמ"א 38 על בניינים קיימים במידה ויעמדו בתנאי סף לתמ"א 38 וקביעת צפיפות יח"ד לגבי חלקות אלו.
8. קביעת הוראות בינוי וביטול הוראות עיצוב אדריכלי שנקבעו בתכנית הראשית
9. ביטול חלוקת חלקה 9 ל-2 חלקות כפי שאושר בתכנית הקיימת בהסכמת הבעלים

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
196% (כולל 8.5% הקלות)	187.5%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
5,349	5,117	מ"ר	
32.6%	37.5%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
891.5	1023.4	מ"ר	
7 כולל בניה על הגג מתוקף ג1	6 כולל בניה על הגג מתוקף ג1	קומות	גובה
26	אין התייחסות	מטר	
שינוי מינורי לקווי הבניין	לפי קווי בניין		תכסית
מבוקש תקן חניה 0	אין התייחסות		מקומות חניה
94	60		מספר יחידות דיור

דברי הסבר נוספים:

התכנית הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף, 62.א.ד). לחוק התכנון והבניה. התכנית מתבססת על הפרצלציה ומגרשי התכנון שנקבעו בתכנית 1595 המאושרת ואינה משנה אותם, למעט ביטול חלוקת חלקה 9 ל 2 מגרשי תכנון בתכנית המאושרת, חלוקה שלא בוצעה ליצירת מגרש תכנון מאוחד בהסכמת בעלי הקרקע.

יעוד הקרקע הינו מעורב, והשימושים המוצעים הינם לטובת מגורים ומסחר, כאשר קומת הקרקע כולה תשמש כקומה מסחרית פעילה ובנוסף שימושים נלווים למגורים.

הוראות הבינוי כוללות תוספת קומה אחת מעבר למס' הקומות המאושרות עד לסך של 6 קומות וקומת גג חלקית, תוך התאמה למדיניות התכנון הנהוגה בשכונת נווה שאנן, ובהתאם לזכויות בניה מאושרות. קומת הקרקע תהיה בנסיגה כך שתתאפשר זיקת הנאה להולכי רגל והרחבת המדרכות הקיימות. כן בוטלה ההוראה לגמר המבנים בטיח "שפריץ" שנקבעה בתכנית המאושרת.

זכויות הבניה הן בהתאם לזכויות המאושרות בתכנית התקפה בתוספת זכויות בניה המותרות מכורח הקלות כמותיות בהתאם לחוק.

התכנית קובעת הוראות בדבר גודל יח"ד ממוצעת בשטח של 60 מ"ר (כולל ממ"ד) וסה"כ תוספת של 34 יח"ד מעבר למאושר. תמהיל הדירות מאפשר דירות בשטח 50 מ"ר ודירות בשטח של 70 מ"ר בהתאם למגבלות התכנון.

בחלקה מס' 45 ברח' הגדוד העברי 33 נבנה בנין בן 5 קומות בהתאם להוראות התכנית התקפה, התכנית הנוכחית מאפשרת תוספת בניה מכורח תמ"א 38 במידה והוא עומד בתנאי הסף לקבלת תמריצי תמ"א 38 עד ל 6 קומות וקומת גג חלקית, כפי שנקבע בחלקות האחרות בתכנית. במידה ולא, תתאפשר תוספת הקומה בהתאם להוראות תכנית זו.

תיאום תנועה: התכנית משמרת את דרך הגישה בעורף החלקות כפי שנקבע בתכנית המאושרת 1595, שתשמש לפריקה וטעינה לטובת קומת הקרקע המסחרית, לפינוי אשפה.

נערך תיאום מול אגף התנועה להסדרת הכניסות והיציאות העתידיות למגרשי התכנון המתבססות כאמור על דרך הגישה כפי שנקבעה בתכנית המאושרת. יש לציין כי התכנית סמוכה לתחנת לוינסקי (כ-50 מ') שעתידה לשרת את קווי הרק"ל הקו הירוק העובר בשד' הר ציון והקו הסגול העובר ברח' לוינסקי. בשל כך מומלץ בהתאם לחוות הדעת התנועתית לבטל את תקן החניה הנדרש כך שיעמוד על תקן 0.

תיאום מול היחידה האסטרטגית: התכנית תואמה מול היחידה האסטרטגית ונקבע כי בשל היקפה המצומצם לא נדרשת כל הקצאה לצרכי ציבור מעבר לקיים. השטחים הפתוחים הקיימים נשמרו בתכנית המקודמת.

תיאום מול אגף נכסים: התכנית תואמה מול אגף נכסים שבבעלותו חלק מהשטחים בתחום התכנית.

שיתוף הציבור: נערך יידוע של הבעלים בתחום התכנית, והיקף ההסכמות הבעלים לקידומה עומד על 100% בכל החלקות, מלבד חלקה 45, בה היקף ההסכמה עומד על 58% מבעלי הזכויות + 65% מהרכוש המשותף

זמן ביצוע:

מייד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0307736	שם התכנית תא/4515 - הגדוד העברי 39-33	מגיש התכנית כיפארים בע"מ	עורך התכנית אורי שלום
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
עצמאית "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	עצמאית	עצמאית מיוחדת	עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (כח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	עירונית	כפרית	יש אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק
תכנית המעדכנת את תכנית תא/1595 (התכנית הראשית) ומגדילה את מספר יחידות הדיור המותר בכל מגרש זכויות הבניה יהיו לפי התכנית הראשית בתוספת הקלות ושטחי שירות התכנית מקודמת בהתאם לסעיף 23 להוראות תמ"א 38 התכנית מבטלת הוראות שנקבעו בתכנית הראשית, קובעת הוראות בינוי, קובעת זיקות הנאה ומשנת קווי בניין התכנית מאחדת את חלקה 9.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)
	62 א. (ד) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות לכלול עניינים על אף האמור בתכנית כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור 802 - נווה שאנן ומתחם התחנות המרכזיות	יהתייחסות למאפייני הבינוי הייחודיים של השכונה
		+

לא רלוונטי	אין	לא רלוונטי	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:
			- מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות
+	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, שימושים יקבעו לפי סעיף 3.4.1. במתאר	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	שימושים מותרים: -מגורים -משרדים -מסחר 1 -תעסוקה 1 - בקומת קרקע יותרו אך ורק שימושים ביעוד חזית מסחרית	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	שימושים נוספים מותרים: מסחר 2.	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	רת"ק בסיסי יחיה בתתאם לזכויות תבנית מכוח תכנית מאושרת. ירחיק מרבי 3.5	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+	סעיף 3.1.5: בהתאם למגזר על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.	בכל שטח חציר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	עד 8 קומות	מספר קומות מירבי: אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה;	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
	אין	עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב;	
+	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.
+	הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)		
לא רלוונטי, אין תוספת שטח עיקרי	מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ה)	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם יקבעו בת הוראות בדבר הקצאה לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
לא רלוונטי	סעיף 3.5 - ימכני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) ותוראות נוספות, כולל הנבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית	הוראות לבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות

+	שימושים – גינות, צירים ירוקים, נתיבי אופניים, כיכרות, בית עלמין -שטחי הכניח ייקבעו בהתאם לשטחים המאשרים על פי תכניות קודמות, -הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לסמרט)
+	אזור העדפת הולכי רגל.	נספח תחבורה	3.8 – הוראות למרכיבי תחבורה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: רכבים (3.8.2) המרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תונונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
לא רלוונטי	אין	מרקם בנוי לשימור; מבנה או אתר לשימור; אתר עתיקות; על פי נספח העתיקות	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)
+	תכנית בעלת השפעה סביבתית - תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד ומסחר מצד שני	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תשומות לסטת מהוראות סעיף 4.4
לא רלוונטי	אין	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני; אתר טבע עירוני או מקומי;	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
+	מתקני תשתית בנות הקרקע - תנאי להיתר יהיה הבטחת ביצוע תשתית - רדיוסי מגן	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מנרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) בויב (4.6.5) תשמל (4.6.6)

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאה - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שלה 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), (א2), (א3) ו-(א4) למעט מסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו-(א8) שבסעיף קטן (א) למעט (א) למעט: (א1) -- קביעה או שינוי גודל וקומות, (א2) -- שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א3) -- הגדלת מספר יחיד, (א4) -- תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית
מהות הסעיף	סעיף קטן (א1)
ביטול חלוקת חלקה 9 לחלקות 3א ו-3ב, המופיע בתשריט התכנית הראשית ולא מומשה	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
שינוי קווי בניין	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
שינוי הוראות בנייה ועיצוב	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
הקלות כמותית בשיעור 6% וכן בשיעור 2.5% לקומה. הכלטה של מרפסות מעבר לקווי בניין עד ל-40% מאורך קו הבניין. הבלטת מרפסות לתחום השצי"פ, כך שאורך הבליטה לא יעלה על 1.2 מ'.	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחלופי)
זיקת הנאה למעבר רגלי. זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע תנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
	סעיף קטן (א19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מספר ת.ז. 025352735	חתימה	תאריך 30-05-2019	שם ושם משפחה אורי כרמי, אדרי
מספר ת.ז. 2438776	חתימה	תאריך 29.5.2019	שם ושם משפחה הראלה אברהם און, עו"ד

תן בועה | 2017

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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית לדיון בוועדה המקומית בכפוף:

- קומת קרקע תכלול חזית מסחרית ובאופן שלא יפחת מ 70% מאורך החזית המוצעת. בתחום המוצע למסחר יותרו שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
- התוכנית תכלול נספח בנייה מנחה. עיצוב סופי של המבנים וחומרי גמר יקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.
- עדכון מסמכי התכנית לאישור סופי של היועמה"ש.
- קביעת תקן 0 בכל תחום התכנית לאור סמיכותה לתחנת לוינסקי (הקו הירוק, הקו הסגול)
- חתימת הבעלים על כתב שיפוי כתנאי להפקדה בפועל.

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

בישיבתה מספר 0010-19' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אלי דיגא : תוכנית הגדוד העברי היתה בעבר בדיון בוועדה המקומית הוגשה ללא תאום עם צוות התכנון, עכשיו התוכנית מובאת לדיון להפקדה לאחר תיאום עם הצוות.
אורי שלום : מציג את התוכנית
חן אריאלי : למה רק מגורים ומסחר ולא תעסוקה?
אורי שלום : אלו היעודים הקיימים אנחנו לא משנים יעוד.
אסף הראל : מדוע אין תועלת ציבורית? מדוע אנחנו שלמעשה חלק מבעלי הקרקע ויכולים לקבוע מדוע לא עושים קומה הראשונה יעוד ציבורי אנחנו אחד מהבעלים.
אורי שלום : חלקה 39 נרכשה מהעיריה באופן פרטי.
אלי דיגא : אלו לא שטחים ציבוריים. לאגף נכסים יש זכויות סחירות לא לשימושים ציבוריים, בנוסף זו לא תכנית שמוסיפה שטחים שניתן להטיל עליה מטלות, היא תוכנית שמסדירה הוראות בינוי וצפיפות יחיד. התכנית מתירה תוספת קומה עד ל 6.65 קומות בהתאם למדיניות הנהוגה בנווה שאנן. לא מוסיפים זכויות נוספות מלבד הקלות מותרות בחוק.
אסף הראל : למה אתה לא מוסיף קומה ומקבל עוד קומה?
אלי דיגא : כי זו תוכנית קטנה שחלקה כבר בנוי מדובר בסה"כ 3 מגרשים קטנים.
מלי פולישוק : למה צריך תב"ע?
אלי דיגא : כי צפיפות יחידות דיור המאושרת מביאה לדירות גדולות חלקן עד 100 מ"ר שאינו תואם את המדיניות הנהוגה בשכונת נווה שאנן .
אסף הראל : האם לא שווה להוסיף קומה כמו שעושים במגדלים ?
למה לא להגיד באופן אוטומטי עוד קומה ולקבל זכויות ציבוריות ושקומה ראשונה תהיה ביעוד ציבורי.
אלי דיגא : בתוכניות גדולות אנו מיישמים את התועלות הציבוריות, בתכנית מסוג זה המתבססת על פרצלציה קיימת וגודל מגרשים קטן כ- 400 מ"ר בממוצע, הקצאת שטחים ציבוריים בנויים לא תיעשה באופן מיטבי והדבר יהווה מעמסה כלכלית כבדה שלא תעמוד בהלימה להיקף התכנית.
אלי דיגא : המלצנו על תקן 0 לחניות בגלל הקרבה לקו הירוק והסגול, מדובר בדיוור להשכרה. תנאי להפקדת התכנית נדרש חתימת בעלים על הסכם שיפוי. בעיקרה זו תכנית שנועדה להסדיר את המצב הקיים על בסיס הזכויות התקפות והיא בהתאם לסמכות הוועדה המקומית.

הוועדה מחליטה :

- לאשר את התוכנית להפקדה ע"פ חוות דעת הצוות בכפוף לתנאים הבאים :
- קומת קרקע תכלול חזית מסחרית ובאופן שלא יפחת מ 70% מאורך החזית המוצעת. בתחום המוצע למסחר יותרו שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי .
 - התוכנית תכלול נספח בינוי מנחה. עיצוב סופי של המבנים וחומרי גמר יקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.
 - עדכון מסמכי התכנית לאישור סופי של היועמ"ש.
 - קביעת תקן 0 בכל תחום התכנית לאור סמיכותה לתחנת לוינסקי (הקו הירוק, הקו הסגול)
 - חתימת הבעלים על כתב שיפוי כתנאי להפקדה בפועל.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אסף הראל.
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

התוכן	מס' החלטה
פתרונות חניה ברמת אביב הוותיקה - 4488/מק/תא/507-0498568	12/06/2019
דיון נוסף - דיון פנימי לאחר סיור במקום	9 - 0010-19'

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



מיקום:

רמת אביב א', במקביל לדרך נמיר

גבולות:

בצפון – רח' ברזיל
במזרח- מגרשי מגורים מערביים של רמת אביב
בדרום- רחוב חיים לבנון
במערב- דרך נמיר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6649		חלק		504
6768		חלק	23	
6771		חלק	38	49

שטח התכנית: כ-26 דונם

מתכנן: סטודיו צורא, מחלקת תכנון צפון אגף תכנון העיר

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

כללי: בניית השכונה החלה בשנות ה-50 של המאה הקודמת במתכונת של שיכון עממי והושלמה באמצע שנות ה-60. כיום בתחום התכנון כ-3,500 יח"ד שבהם גרים כ-8500 דיירים. שכונת רמת אביב א' (הירוקה) כוללת מבנים בגבהים שונים: באגף שממזרח לרח' ברודצקי בעיקר חד ודו-קומתיים ובאגף שממערב לו בעיקר שיכונים תלת וארבע קומתיים. בשכונה משולבים גם מבנים גבוהים עד 12 קומות.

חניה: רמת אביב הוותיקה תוכננה ללא חניות פרטיות. רוב החניות הן ציבוריות בתחום זכות הדרך ברחובות, למעט פרויקטים ספורים מאוחרים בהם קיימות חניות פרטיות במסגרת תחום המגרש. בשכונות קיימת מצוקת חנייה בעיקר בשעות הערב והלילה. סוגיית החניה מעסיקה את תושבי המקום והם נתנו לכך ביטוי בשיתוף הציבור שנערך במסגרת עריכת מסמך המדיניות לשכונה.

מדיניות קיימת:

מדיניות רמת אביב הוותיקה, שאושרה בינואר 2014, הנחתה על אופן ההתחדשות הרצוי בכל מגרש בשכונה. זאת לאחר שתכנית המתאר תא/5000 סימנה את רמת אביב א' כ"מרקם לשימור" וכ"מתחם להתחדשות עירונית". המדיניות זיהתה קונפליקט בין הכוונה לשמר את החצרות הפרטיות הפתוחות, בהן לציבור מתאפשר לנוע בחופשיות ושהינן המאפיין המרכזי של רמת אביב הוותיקה, לבין הצורך הגובר בתוספת מקומות חניה במסגרת ההתחדשות. תוספת חניות ציבוריות לאורך שצ"פ נמיר זוהתה, כמענה למצוקת החניה בחלקה המערבי של השכונה.

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות: תכנית ל, 406, 408, ע-1. בעקבות המדיניות פורסמו שתי הודעות לפי סעיפים 77,78 לחוק לגבי הכנת תכניות בתחום המדיניות. פרסומים אלה פרטו את המגבלות הבאות בנושא החניה:

1) איסור תוספת חניה עילית והגבלה של תכסית מרתף החניה במגרשים הפרטיים.

- (2) בפרויקטים של תמ"א 38 : בעיבוי ביטול הצורך בחניה. בהריסה ובניה מחדש, מגבלה לגבי תכנית מרתף החניה ומתן אפשרות לרמפת ירידה רק בפרויקט משותף לשלושה בניינים ומעלה.
- (3) תקן חניה 1:1.

נספח התנועה של מסמך המדיניות מנחה על מערך של חניונים ציבוריים בשכונה, כמענה למחסור קיים וצפוי במקומות חניה ומסמן איתורים מומלצים לתוספת חניונים ציבוריים, ששצ"פ נמיר הוא אחד מהם. חניונים ציבוריים נוספים בתכנון: כ-100 מקומות חניה במסגרת הקמת המרכז הקהילתי החדש ברח' כפר יונה וכן חניון במסגרת תב"ע למעונות בית ברודצקי.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:
תוספת מקומות חניה ציבורית על-קרקעית בשצ"פ שלאורך דרך נמיר וקביעת עקרונות לפיתוח השצ"פ.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- א. שינוי יעוד משצ"פ לדרך נופית (ייעוד דרך ו/או טיפול נופי) לטובת תוספת חניות בשצ"פ נמיר
ב. הגבלת תכנית הדרכים לרכב ל- 25% משטח התכנית.

הכוונה היא לשלב בתחום שצ"פ נמיר מקומות חניה באופן מידתי, תוך שימור הטבע העירוני הקיים. יעוד הקרקע ישונה משצ"פ לדרך נופית (דרך משולבת בשצ"פ) ויתאפשר לסלול עד 25% משטח השצ"פ, ששטחו כ-26 דונם. מספר מקומות החניה יוגבל ל-250. מפרצי החניה שישולבו בשצ"פ יהיו עיליים. הגישה לחניה בשצ"פ נמיר תהיה מהרחובות ברזיל נמיר וקרני. יתאפשר חיבור עתידי לנתיב היציאה מתחנת הדלק לדרך נמיר, בכפוף לאישור משרד התחבורה.

זכויות בניה עבור מבנים לתפעול השצ"פ ולשירותים נילוויים: בהתאם לזכויות לשצ"פ בתכנית ל' התכנית מאפשרת בינוי בשטח כולל 130 מ"ר, כאשר שטח כל מבנה עד 20 מ"ר בגובה קומה אחת.

התכנית מטמיעה את המלצות סקר העצים – התכנית מאפשרת גמישות לשינוי 2% מהעצים לשימור באישור אגרונום העירייה.

בטיחות - במסגרת התכנית לביצוע תידרש חו"ד יועץ בטיחות בדגש על הקרבה בין נתיב תנועת רכב לשהיית הולכי רגל.

התייעצות עם הציבור: התקיים מפגש תושבים ברמת אביב בתאריך 21.2.17. רוב מוחלט של המשתתפים ברכו על התכנית. בעקבות המפגש בוצעו מספר שינויים בתכנית, לדוגמה שונו כיווני תנועת הרכב בנספח הפיתוח.

זמן ביצוע: מייד

חו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

התב"ע תאפשר הקלה במצוקת החניה בחלק המערבי של שכונת רמת אביב א' (בסביבת המגורים הסמוכה לדרך נמיר).

מומלץ לאשר להפקדה.



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב - יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)
מספר התכנית תא/מק/4488 507-0498568	שם התכנית פתרונות חניה ברמת אביב	
שם התכנית מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א-יפו	עורר התכנית צורה אדריכלים	
זיהוי הרשות והוועדה		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת		
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות	תכנית כוללת כשטח התכנית
תל אביב - יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input type="checkbox"/> אין	<input checked="" type="checkbox"/> יש	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
<input type="checkbox"/>		
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
<input checked="" type="checkbox"/>		
הנושאים בהם התכנית עוסקת		
מס' הסעיף	מחוז הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
הארכת נ"א והרחבת דרך והפיכת שטחים ושטחים לדרך נ"א	מס' 62 (א) לחוק	הרחבת דרך בתוואי מאושר בתכנית בת חוק, וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך שאינה דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית או בתכנית מתאר מקומית.
קביעת קווי בניין בתחום השטח לפיתוח נ"א	מס' 62 (א) לחוק	קביעת קווי בנין
קביעת הוראות בנין בתחום השטח לפיתוח נ"א	מס' 62 (א) לחוק	קביעת או שינוי הוראות בנין
תצהיר וחתימות		
(ד)		
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזם) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.		
מהנדס הוועדה:		
שם וז"מ משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
עורך נבולי, אדריכל היועץ המשפטי לוועדה:	014849577	
שם וז"מ משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
תראלה אברהם און, ש"ד	2438476-9	
תאריך	תאריך	
29.11.2017	28.11.2017	

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



ש"ד בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, סלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/11/2017
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/11/2017

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

- מומלץ לאשר את התכנית להפקדה, בצירוף התנאים הבאים :
1. התכנית תהיה תקפה למשך 10 שנים בלבד מיום פרסומה למתן תוקף.
 2. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את תוקף התכנית לכל תקופת זמן שהיא.
 3. במידה והועדה המקומית לא קיבלה החלטה להאריך את תוקף התכנית, תכנית זו תבוטל

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 0025-17'ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום

הועדה מחליטה:

משתתפים: נתן אלנתן, מיטל להבי, כרמלה עוזרי ליאור שפירא

בישיבתה מספר 0026-17'ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

- הגר צור: ה תוכנית נועדה להוסיף מקומות חניה ברמת אביב, כשהדגש הוא לשמר את איכויות השכונה. מצטיגה במצגת את פתרונות החניה. שמואל גפן: טענתה היתה שחלק מהבעיה הוא הפינוי בינוי. ערן וקסלר: בפרויקטים עתידיים בשכונה אנחנו מגבילים את החניה במגרשים הפרטיים. בפנינו בינוי מדובר בתקן חניה 1:1 וכבר היום ברור שתידרשנה עוד חניות. עמית גולדשטיין: ההגדרה בתכנית של דרך נופית היא לא ההגדרה אליה התכוונו עורכי תמ"א 3. מלי פולישוק: תגדירו בשם אחר.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל.

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7777 בעמוד 7234 בתאריך 26/04/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

03/05/2018	The Marker
03/05/2018	ישראל היום
04/05/2018	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב קארו יוסף 19 תל אביב - יפו 6701423	אלכס כץ עו"ד
רחוב קארו יוסף 19 תל אביב - יפו 6701423	אלכס כץ עו"ד

רחוב יהודה הלוי 23 תל אביב - יפו 6513601	טלי סלטון ישועה
רחוב פריש דניאל 3 תל אביב 6473104	יוסי קליין
רחוב ברזיל 1 תל אביב - יפו 6946013	ניצה בן יקר
רחוב החשמונאים 88 תל אביב - יפו 6200300	עופר שטריקר עו"ד
רחוב ברזיל 5 תל אביב - יפו 6946015	רון וגילה ברטור

מס"ד	מגיש	בא כוח	טיעון	מענה	המלצה
1	אפרים מילוטין ודיירים ברחוב קרני	עו"ד אלכס כ"ץ, משרד כץ, גבע, איצקוביץ	א. רחוב קרני חד סטרי, צר ושקט. בין הרחוב לדרך נמיר גינה ציבורית איכותית המהווה חייץ ירוק. בגינה מקלט ציבורי תת קרקעי המשרת את תושבי השכונה. תנועת מאות רכבים תפגע באיכות החיים ותיצור מטרד בלתי סביר. דרישה לביטול הגישה מרחוב קרני.	דרום שצ"פ נמיר מתוכנן להכיל מספר מוגבל של מקומות חניה ציבוריים שיהיו מבודדים תנועתית מיתר רצועת נמיר. כמופיע בנספח הפיתוח מדובר בכ-50 מקומות חניה בלבד. אין בכך כדי לשנות משמעותית את עומס התנועה ברחוב קרני. מבחינה חוקית (סטטוטורית) ייעודי הקרקע ברחוב קרני מאפשרים כבר היום גישה של רכב לשצ"פ נמיר – וזוהי הגישה היחידה האפשרית באזור תחנת הדלק ודרומה ממנה. רחוב קרני יוותר חד-סטרי ורק קטע מצומצם, באורך 10 מ', המחבר לרצועת נמיר, במקטע הכניסה והיציאה, תיתאפשר תנועה דו-סטריית. גינת המשחקים תועתק והמקלט ימשיך למלא את תפקידו.	לקבל באופן חלקי את ההתנגדות ולציין שבמתחם החניה הדרומי שבאזור תחנת הדלק יוגבל מספר מקומות החניה ל-50.
			ב. פגמים בפרסום	התכנית פורסמה כחוק ב- בעתונות ובשילוט חוץ (ברחובות ברודצקי, רדינג, ברזיל, שמעוני, דרך נמיר, גשר מעל נמיר). בנוסף, עיריית ת"א-יפו קיימה מפגש ציבורי להצגת התכנית לציבור בבי"ס אלומות ברמת אביב א' בתאריך 21.2.2017, מפגש בו נכחו מעל 200 תושבים. המסקנות העיקריות מתגובות תושבי השכונה הוטמעו בתכנית.	לדחות את ההתנגדות
			ג. אין בסמכות הועדה המקומית לשנות ייעוד מגרש ציבורי פתוח לייעוד "דרך ו/או טיפול נופי"	ראו לעיל חו"ד מהנדס העיר ויועמ"ש הועדה המקומית מה-28.11.2017, לכך שהתכנית בסמכות מקומית.	לדחות את ההתנגדות
			ד. התכנית מאפשרת חיבור אופציונאלי לדרך נמיר תוך חריגה מסמכות הועדה המקומית.	החיבור ליציאת רכבים לדרך נמיר מותנה בתכנית באישור משרד התחבורה שהוא הסמכות לנושא (סעיף 6.2).	לדחות את ההתנגדות

לדחות את ההתנגדות.	התכנית בוצעה תוך רגישות גבוהה לערך הנופי הירוק של רצועת נמיר. בתוך כך, התכנית מגבילה את השטח הסלול ברצועת נמיר וקובעת תכנית מקסימלית של עד 25% (סעיף 4.1.2). לוח הזמנים שמגדירה התביעה לביצוע 10 שנים ממתן התוקף. במידה ולא תבוצע בתקופה זו, יהיה על הועדה המקומית להאריכה, ולא- תבוטל.	ה. התכנית "מעורפלת" ומאפשרת לרשות המקומית חופש רב מדי, עד כדי כך ש "תוכל הועדה המקומית לסלול באספלט את השטח של הגינה הציבורית ולהציב בו מקומות חניה".			
לדחות את ההתנגדות.	התכנית מתנה הוצאת היתר בניה לתכנית הפיתוח באישור יועץ בטיחות ובאישור אגף התנועה של עיריית ת"א-יפו.	ו. פגיעה בבטיחות.			
לדחות את ההתנגדות.	תגבור מצאי החניה בשכונה צפוי לשפר את הרווחה ואת ערך הנכסים. כאמור תוספת הרכבים הנוספים שיחלפו ברחוב קרני כתוצאה מתוספת 50 מקומות חניה אינה משמעותית.	ז. פגיעה קניינית – ירידת ערך לנכסי דיירי הרחוב.			
לדחות את ההתנגדות.	החניות תהיינה חניות ציבוריות לשירות כלל הציבור כמצופה בשטח ציבורי. כפי שתושבי רח' קרני חונים בכל מקום בעיר, תושבי השכונה והעיר יוכלו לחנות ברחוב בהתאם למדיניות עת"א-יפו.	ח. החניות נועדו לשרת דיירי רחובות אחרים מרחוב קרני.			
לדחות את ההתנגדות.	התכנית אינה מבטלת את השטח הפתוח אלא מטמיעה בו באופן מבוקר כמות חניות מוגבלת (עד 250 חניות ברצועה שאורכה כ-600 מ') ותוך שילוב דרך ממותנת- תנועה כגישה לחניות. יש לזכור שכיום הרצועה אינה מטופחת ומימוש התכנית ישימש אותה לציבור כפארק ליניארי. המטרה שלשמה קודמה התכנית נוסחה במסמך המדיניות והיא לחסוך את הצורך בפגיעה בחצרות השכונה לטובת פתרונות חניה ולאפשר בשכונה תקן חניה 1:1.	א. חניות עיליות סותרות את מדיניות הועדה המקומית. כל שכן ביטול שטח ציבורי פתוח לטובת מגרשי חניה.	עוד אילנה קורמן, משרד וקסלר ברגמן ושות'	רותי קולודני, דוד סורקיס, חיים קורן ואחרים דיירי רחוב פיכמן 23,17,19,21	2
לדחות את ההתנגדות.	ראו לעיל חוו"ד מהנדס העיר ויועמ"ש הועדה המקומית מה-28.11.2017, לכך שהתכנית בסמכות מקומית.	ב. חוסר סמכות.			
לדחות את ההתנגדות.	דברי ההסבר לתכנית הינם חד משמעיים ותוכן התכנית מממש כוונות תכנוניות אלה.	ג. התכנית עמומה ומעורפלת. מטרתה ביטול השצ"פ והפיכתו לדרך.			

לדחות את ההתנגדות	החיבור היחיד האופציונלי בתכנית מרצועת נמיר לדרך נמיר הינו מ/לנתיב היוצא מתחנת הדלק ובכפוף לאישור משרד התחבורה. חיבור זה במידה וימומש נועד לחסוך תנועת רכבים דרך השכונה.	ד. יש לאסור כל חיבור לדרך נמיר למניעת תנועה עוברת ברצועת נמיר.			
לדחות את ההתנגדות	התכנית באה להקל המחסור במקומות חניה בשכונה, שעליו מעידים התושבים ובאופן מידי. לביצוע חניון תת קרקעי אורכני ולתחזוקתו עלויות גבוהות שיש להשיט על הקופה הציבורית מכיוון שחניון כזה איננו כלכלי.	ה. להעביר את החניות לתת הקרקע.			
לדחות את ההתנגדות.	ביצוע החניון והפיתוח מותנה בתקציב עירוני.	ו. לצמצם את תוקף התכנית לחמש שנים			
לדחות את הדרישה .	סעיף 7.2 קוצב את תוקף התכנית ל-10 שנים ומתנה את הארכת תוקפה בהחלטה של הועדה המקומית. הפחתת תקופה זו תפגע בכדאיות ההשקעה של כספי ציבור בפיתוח הרצועה, שכן העיריה לא תשקיע בפיתוח המקום עבור פתרון זמני.	ו. דרישה לקבוע את התכנית ואת החניות כזמניות ל-5 שנים.			
לדחות את ההתנגדות.	לא קיימת סימטריה בין הגדה המזרחית והגדה המערבית של דרך נמיר ואין סיבה לבלום את פיתוח צד אחד בצד השני.	ז. התכנית חלקית. יש לתכננה יחד עם רצועת השצ"פ שממערב לדרך נמיר.			
לדחות את ההתנגדות.	הטענה לא ברורה. גישת רכב למגרש ברח' פיכמן 17,19,21,23 תבוצע מרחוב פיכמן. מכיוון שהתכנית לא כוללת חיבור בין רחוב פיכמן לרצועת נמיר לא נראית השפעה בין החניות ברצועה לפרויקט העתידי.	ח. תכנון תנועה – התכנית תיצור נפח תנועה משמעותי ברצועת נמיר ולא נבחנו השלכותיה לגבי התחדשות עירונית במגרש שבבעלות המתנגדים.			
לדחות את ההתנגדות.	התכנית לא משנה את תפיסת רצועת נמיר כשטח פתוח רווי בצמחיה. רוב העצים ברצועה מוגדרים לשימור ובמאזן הכללי התכנית תגרום לתוספת צמחיה ולהחייאת הרצועה שכיום אינה מפותחת. תנועת הרכבים הדלילה והחניה ב"כיס החניה" לא תשנה את אופי הרצועה.	ט. פגיעה בשימוש שצ"פ נמיר כחיץ בין הבניינים לדרך נמיר.			
לקבל את הדרישה. תתווסף	ניתן להוסיף הגדרה כסטייה ניכרת.	י. דרישה להגדיר כסטייה			

לתקנון הוראה בהתאם.		ניכרת כל חריגה בכמות מקומות החניה מעבר ל-250 או חריגה מתכסית סלילה מעבר ל-25% מהשטח הכולל.			
---------------------------	--	--	--	--	--

לדחות את הדרישה.	התבי"ע אינה מפורטת ברמה של תכנית לביצוע, לכן חשוב להשאיר חופש לשלבים הבאים ולא לקבע את הנספחים כמחייבים. יחד עם זאת, סעיף 6.2(ד) מקבע את הגישות האפשריות ל/מהרצועה. תנוחת כל ציר: הטיילת, מסעת הרכב ושביל האופניים, תשמר ככל הניתן בהתאם למתואר בנספחים.	יא. לקבוע נספחי תנועה ופיתוח כמחייבים.			
לדחות את ההתנגדות, למעט סעיף (112) שמומלץ לקבלו באופן חלקי.	מענה בהתאם למיספור בהתנגדות: (109) החיבור לדרך נמיר, אם וכאשר יאושר ע"י משרד התחבורה, יפחית את השימוש ברצועת נמיר ולא יגביר אותה. (110) התכנית מאפשרת שימוש בעמודונים, כמו גם באמצעים למיתון תנועה. (111) ראו מענה ל(109). (112) ראו מענה לסעיף 1(א) – התנגדות שהתקבלה באופן חלקי. (113) ראו מענה לסעיף (יב). כיווני התנועה בנספח התנועה הם המועדפים אך אין לקבעם כמחייבים. (114) הדרך כפי שמצוין בדברי ההסבר לתכנית תהייה ממותנת תנועה. נושא זה יפורט בתכניות המפורטות. (115) פארק מגוון בשטח 26 דונם מצריך מחסן לצרכי גינון. השטח הבנוי המצומצם יכול לשמש לפי הצורך גם למבנים טכניים (לשירות מי אביבים/חח"י/וכיוב') או לשירותים נלווים כדוגמת קיוסק או מבנה שירותים. נקבעו קווי בניין למבנים לפחות 4.0 מ' מגבולות הרצועה.	יב. למנוע את השימוש כ"דרך עירונית".			
לדחות את הדרישה.	החניות תהיינה ציבוריות לכל דבר. דיירי רח' פכמן שייחנו מקרבתן היחסית לבתיהם.	טו. דרישה להקצות את מקומות החניה שבתכנית לבעלי הדירות הסמוכות.			
לדחות את ההצעה.	נושא הכבדה התנועתית נבחן על ידי יועצי התנועה של התכנית ונמצא כי אין מניעה תנועתית למימוש התכנית. התנועה תהיה מרחוב שמעוני לרחוב ברזיל. כיוון תנועה זה תוכנן במקור בכיוון ההפוך אך שונה לבקשת הדיירים על מנת למנוע חניה לבאי הקניון. המטרה היא שהתנועה ברצועה, היכן שניתן, תהייה חד כיוונית בין הרחובות.	א. כיום התנועה והחניה ברחוב ברזיל בעייתיים. התכנית תוסיף הכבדה. הצעה לא לחבר את הדרך המשולבת בין קרני לברזיל. אלא שכל רחוב יכנס	(ההתנגדות נכתבה ללא עזרת איש מקצוע)	נילי וגירא בן פורת רון וגילה ברטור ניצה בן יקר ובעלי זכויות ברחוב ברזיל	3

		לדרך ללא מוצא משלו – משמע, הפרדת הסירקולציה ברזיל ושמעוני כך שכל רחוב "יורחב" בפני עצמו.			
--	--	---	--	--	--

	נספח שמירה על עצים בוגרים מחייב לגבי עתיד העצים בלבד.	ב. שאלה לגבי מה מחייב במסמכים המחייבים.			
לקבל את הדרישה באופן חלקי כאמור.	לתנאים להיתר בניה תתווסף דרישה לחוות דעת אקוסטית.	ג. דרישה לתוספת בחינה אקוסטית והתייחסות למסלעות הקיימות.			
לקבל את הדרישה באופן חלקי כאמור.	לגבי המסלעות הקיימות תתווסף הערה בתקנון שככל הניתן הן ישומרו במסגרת הפיתוח.	ד. בקשה לשימור מסלעות הכורכר הקיימות.			
לדחות את ההתנגדות.	מסמך המדיניות המליץ על תוספת חניות ברצועת נמיר כמענה לתלונות התושבים על מחסור בחנייה ועל מנת לאפשר הפחתת תקן החניה במגרשים הפרטיים ל-1:1 ולצמצם את תכנית מרתפי החניה בהתאם. בין הרחובות שמעוני וברזיל מתוכננות כ-200 חניות. כמות זו נבחנה על ידי יועצי התנועה של התכנית ונמצאה כברת מימוש גם מבחינת רחוב שמעוני.	א. שיבוש אורח החיים של דיירי רחוב שמעוני כתוצאה מעומס תנועת רכבים וכתוצאה מכך רעש, זיהום אויר ועוד.	עו"ד יוסי קליין, משרד הרט-בורנשטיין-בסון	ליאת ענווה	4
לדחות את ההתנגדות.	סעיף 6.1 בתקנון התכנית ס"ק 2 וס"ק 3 מתנים היתר בניה לרצועת נמיר בתכנית בטיחות ובאישור אגף התנועה להסדרי התנועה.	ב. פגיעה בבטיחות ברחוב שמעוני.			
לדחות את ההתנגדות.	שינוי בכיוון התנועה נועד לצמצם שימוש בחניה על ידי באי הקניון שמחפשים חניה ברחוב ברזיל. ההתנגדות לגבי הגברת העומס לא ברורה שכן שינוי הכיוון לא משנה כמות הרכבים ברחוב.	ג. שינוי כיוון התנועה ברזיל-שמעוני לשמעוני-ברזיל העביר את העומס לרחוב שמעוני.			
לדחות את ההתנגדות.	הגינה המדוברת נמצאת ברובה במגרש בייעוד מגורים שבעלות חב' עמידר. כך שסטטוטורית איננה מהווה שטח ציבורי ו/או שטח פתוח. חלקה הקטן שבייעוד שצ"פ ישונה במסגרת התכנית לדרך משולבת על מנת לאפשר גישת רכבים לרצועת נמיר.	ד. פגיעה בגינה הירוקה שבין שמעוני 21 לשמעוני 27.			
לדחות את ההתנגדות.	הכניסה מרחוב אחד ויציאה מרחוב אחר תאפשר תנועה חד סטרית של רכבים ברצועת נמיר, ותאפשר מסעה צרה לרכב. דבר זה יאפשר יותר פיתוח גנני ויותר מרחב להולכי הרגל.	ה. דרישה לבטל גישה מרחוב שמעוני ולהעביר את כל התנועה לרחוב ברזיל.			
	ההתנגדות תידון למרות מועד הגשתה המאוחר.	א. פרסום – תליית השילוט במקום לא	עו"ד עופר שטריקר, ברנר שטריקר	דיירים ברח' הררי 8	5

		בולט ובאופן שלא מאפשר קריאת המודעה עיכבה הכנת התנגדות זו.	ושות'		
לקבל את ההתנגדות באופן חלקי כאמור.	השינוי בתנוחת החניון נוצר כתוצאה מאילוף של מעבר תוואי האופנידן – אוטוסטרדת האופניים ברצועה. בתקנון יוגדר כי החניון יורחק לפחות 1.0 מ' מגבול המגרש על מנת לאפשר רצועת גינון מפרידה.	ב. בשינוי מהותי ממה שהוצג במפגש הצגת התכנית לציבור, כיס החניה המוצג בנספח התנועה צמוד למגרש הררי 8. איכות החיים של דיירי הבניין תפגע כתוצאה מהעובדה שהסלונים פונים לחניה זו.			

סיכום חוות דעת מחלקת תכנון צפון:

מומלץ לבצע את השינויים הבאים ולתת לתכנית תוקף:

- 1) תתווסף לתקנון התכנית הערה לפיה חריגה בכמות מקומות החניה מעבר ל-250 או חריגה מתכנית סלילה מעבר ל-25% מהשטח הכולל של התכנית, תחשב כסטייה ניכרת.
- 2) מספר מקומות החניה במתחם הדרומי שבאזור תחנת הדלק (באזור רחובות קרני והררי) יוגבל ל-50.
- 3) לתנאים לקבלת היתר בניה תתווסף דרישה לצירוף חוות דעת אקוסטית.
- 4) תתווסף הערה בתקנון לגבי המסלעות הקיימות, שכלל הניתן הן ישומרו במסגרת פיתוח הרצועה.
- 5) בתקנון יוגדר כי כיסי החניה יורחקו לפחות 1.0 מ' מגבול השצ"פ עם המגרשים הפרטיים על מנת לאפשר רצועת גינון מפרידה.

בישיבתה מספר 0003-19ב' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר לא משתתף בתוכנית לריסה קופמן מ"מ מה"ע

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: מציג את עיקרי התכנית.

הגר צור: הציגה את התכנית.

עו"ד אלירן חליבה: חוזרים על כל האמור בהתנגדות שהוגשה. בנוגע למקלט ברח' קרני. החניה המיועדת תגרע את כל השצ"פ שהוא גינה ציבורית. רשות ציבורית לא יכולה לבטל מקלט ציבורי. בנוסף רח' קרני הוא בבניה נמוכה ואין בו מצוקת חניה ובעצם הכניסה והיציאה לחניה דרך הרח' תהפוך אותו לרח' סואן. בהתאם לסעיף 62א לא ניתן לשנות יעוד משצ"פ לדרך אלא ניתן להעריך דרך קיימת והקרקה מוגדרת כשצ"פ ולכן זה לא בסמכות הועדה המקומית לאשר תוכנית כזו אלא בסמכות הועדה המחוזית.

עו"ד טלי סלטון ישועה: מייצגת את בעלי דירות בפיכמך 19-23. ישנם חששות בנוגע לשצ"פ שנושק לבתים. לבעלי הדירות חשש רב לגבי ההשפעה של התנועה שתהיה. המתחם מיועד להתחדשות עירונית ויש לוודא שהנושא תואם את מסמך המדיניות של הועדה. שצ"פ נמיר מיועד לגנים, ספורט ונופש ולא לחניה. העובדה שהשצ"פ לא מגונן היא לא הוכחה שצריך להוסיף חניה אלא שצריך לגנון. לשחוק את הבאפר ולעשות חניה זה לא סביר והליך לא תקין. סעיף הסמכות להרחבת הדרך לא מתאים כי הרי בסופו של דבר לא ירחיבו את דרך נמיר. ת.א 5000 היא גם לא מקור לסמכות הולמת מאחר וסעיף 6.13 מדבר על מגבלות בשינוי יעוד של שטח ציבורי ומחייב שטח ציבורי מקביל באיכות שלו וזה לא נראה פה. בנוסף

5000 מדברת על חניה תת קרקעית אבל בתכנית זו מדובר בחניה עילית ומאות חניות. התוכנית הזו מתירה חיבור לנמיר ויציאה מתחנת הדלק. לדעתנו אם מוצע חיבור לנמיר הדבר צריך להופיע במטרות התוכנית. הכל צריך להיות כפוף לאישור משרד התחבורה וזהו פגם בתוכנית ואנחנו מתנגדים ליציאה הזו. הבאפר אמור למנוע פגיעה אקוסטית ולא נראה שבדקו זאת. אין התליה בתוכנית לגבי פיתוח השטחים הירוקים וצריך להוסיף זאת. כל מה שנטען בהתנגדות שהוגשה עומד בעינו.

גיורא בן פורת: אנחנו גרים ברח' ברזיל והיום המצב של התנועה הוא בלתי אפשרי. אתם עומדים להוסיף עוד 190 מקומות חניה, להגביר תנועה ולהוציא את כל כלי הרכב מרח' ברזיל ולכך אנחנו מתנגדים באופן חריף. אפשר להיסתפק בכניסה ויציאה מתחנת הדלק. לא ראינו שהובא סקר תנועה לרחוב ברזיל.

עו"ד עופר שטריקר: אני גר ברח' הררי 8 ורצועת השצ"פ מכילה 23 בנינים שמתוכם 21 מהבנינים בהעמדה מזרח-מערב ושני בנינים קרובים לחניון החמישי הדרומי שההעמדה שלהם היא צפון-לדרום. מדובר בבניין רכבת והמשמעות היא ששני הבנינים הללו משיקים לרצועת השצ"פ מהמימד הארוך שלהם כלומר החניון מול הסלון שלי ושל שכניי. החניון החמישי אמור היה להיות ממוקם בהררי 12 והוא הוסט. יש לשנות את המיקום של שביל האופניים ליד הררי 12 כמו שהוצג בשיתוף ציבור. כמו כן בחלק הצפוני המרחקים בין הבנינים קצרים ומרחב התמרון קשה מאוד ובשונה מכך בחלק הדרומי יש מרווחים יותר גדולים ויותר אפשרות להזזה של פונקציות מה שיקטין את הפגיעה.

ליאור שפירא מקריא את התנגדות עו"ד קליין.

דייר-אפרים: אני אחד הנפגעים הכי קשים בתוכנית הזו. ברח' קרני הרכבים עומדים חצי על הכביש חצי על המדרכה וזה המקום היחידי בכל השכונה שמתוכננת בו כניסה ויציאה לחניון ומעבר צר שיש בו עצים של עשרות שנים. זהו המקום היחידי בכל רמ"א שנכנסים ויוצאים מאותו מקום. זהו רחוב צר והדבר לא הגיוני.

יוסי ישראלי: רח' קרני הוא רחוב אומנתי היסטורי.

מענה להתנגדויות:

ערן וקסלר: נותן מענה מתוך הדרפט.

התוכנית הוגבלה ל-10 שנים ואז החניות יוכלו להיות מבוטלות אם הועדה תחליט על כך. לגבי רח' קרני החניון אינו מצריך את ביטול המקלט. לפי התכנון של כיס החניה הדרומי העצים ישומרו והגבלנו בו את מספר החניות ל-50 - כמות דומה לחניון בינוני במגרש מגורים במרכז העיר.

התייחסות המתנגדים:

עו"ד אליהן חליבה: אין התייחסות למקלט במצב המוצע והקיים, אין התייחסות למעבר מרח' ברזיל הוא צר.

עו"ד טלי סלטון שועה: כל עוד הנושאים לא מוגדרים בתוכנית צריך להכליל אותם כהגדרות בתוכנית כסטיה ניכרת. ההיבט האקוסטי שיהיה תנאי להיתר בניה לא היה כתוב בתוכנית המופקדת. לכן הוא משמעותי ויש לקבוע שתנאי להיתר בדיקה אקוסטית.

עופר שטריקר עו"ד: לא שמענו הסבר מדוע יש בכלל אילוץ של מעבר תוואי האופנידן במיקום הקודם של החניון הדרומי שליד הררי 12 שהושפע מעט מאד מהחניון. מדוע פתאום נוצר אילוץ. לא נשמע הסבר איך קורה שאפשר להרוס את המקלט שנמצא 80 ס"מ מעל פני הקרקע וכולו יצוק בטון והאמירה שאפשר בתוכניות עבודה לפתור את הבעיה הזו היא לא נכונה.

החלטה:

לשוב לדיון פנימי לאחר סיום

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בתאריך 8.4.19 התקיים סיום של חברי הועדה לשטח התכנית בהשתתפות: ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מלי פולישוק, אילן רוזנבלום וערן וקסלר מצוות תכנון צפון. הסיום התמקד בסביבת רחוב קרני בליווי דיירים. הוצגו הגישה והעמדת כיס החניה שמערבית לרח' רדינג 8, לצד האילוצים כתוצאה מתוואי האופנידן המתוכנן.

בישיבתה מספר 0007-19'ב' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0008-19'ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום.

בישיבתה מספר 0009-19ב' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0010-19ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קאופמן מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון דיון פנימי:

ערן וקסלר: התבקשנו על ידי ועד שכונת רמת אביב הירוקה לקיים דיון משותף עם נתיבי איילון טרם הדיון בוועדה. קיים תכנון שלהם לנתיבי "אופנידן" (אוטוסטרדת אופניים) בתוואי שמבטל מספר רב של מקומות חניה. אנחנו מקווים לשנות את התוואי ולהחזיר את אותן חניות, לכן מבוקש לדחות את הדיון עד לאחר ההידברות.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר דיון עם נתיבי איילון.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק

התוכן	מס' החלטה
507-0519413 תא/מק/4686 - העברת זכויות מהגלבוע 14 ונחלת בנימין 9 לדיזינגוף 50	12/06/2019
דיון נוסף - דיון פנימי לאחר סיור במקום	10 - - 19-0010

מס' תוכנית במערכת מבא"ת מקוון: 507-0519413

שם התכנית: תא/מק/4686 העברת זכויות מהגלבוע 14 ונחלת בנימין 9 לדיזינגוף 50

תכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת:

הגלבוע 14, נחלת בנימין 9, רח' דיזינגוף 50

מיקום:

הגלבוע 14, גוש 7441 חלקה 3:

מצפון רח' בר אילן
מדרום רח' שינקין
ממזרח רח' ביל"ו

נחלת בנימין 9, גוש 6918 חלקה 76:

מצפון רח' נחלת בנימין
מדרום רח' רמב"ם
ממזרח רח' אלנבי

דיזינגוף 50, גוש 7092 חלקה 160:

מצפון רח' בר גיורא (165)
ממזרח המלך גיורגי (151)



רח' דיזינגוף 50



נחלת בנימין 9



רח' הגלבוע 14

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7092	מוסדר	חלק	---	160
7441	מוסדר	חלק	3	---
6918	מוסדר	חלק	76	---

שטח התכנית:

הגלבוש 14: 565 מ"ר
נחלת בנימין 9: 548 מ"ר
דיזנגוף 50: 5406 מ"ר

מתכנן: מאירה מור – מאירה מור אדריכלים ובוני ערים

יזמים: עו"ד אהוד ווינברגר
ת.ז: 058836347
מונטיפיורי 39 ת"א

בעלות:

הגלבוש 14 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
בעלי הנכס והזכויות לניוד: פרטיים (שורצמן צבי, רוגל עינת, אידלמן איילת)

נחלת בנימין 9 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
בעלי הנכס והזכויות לניוד: עו"ד מוטי פירר עפ"י יפוי כח מבעלי המבנה

דיזנגוף 50 – קומת הסולריום בבנין המגורים
עו"ד אהוד ווינברגר

מצב השטח בפועל:

הגלבוש 14:

מבנה קיים לשימור בהגבלות מחמירות בן 2 קומות.
המבנה טרם עבר שימור.
למבנה הוכן תיק תיעוד שקיבל אישור בתאריך 23.5.2013.
בתאריך 2.11.2017 נמסר היתר בניה הכולל עבודות שימור, תוספת קומה בנסיגה על הגג, מעלית ומתקני חניה בתת הקרקע נמצאת בתהליך אישור.
בחודשים הקרובים יחלו עבודות השימור במבנה.

נחלת בנימין 9:

מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. קיים היתר שיפוץ, המבנה נמצא בעיצומם של עבודות השימור.

דיזנגוף 50:

במבנה מגורים ברח' דיזנגוף 50 נמצא שטח, בקומת מסד של הבנין, שהוגדר בתב"ע 1607,1607 א' כסולריום בשטח של 347.52 מ"ר + שטח שרות (גרעין) 288.2 מ"ר. כיום שטח הסולריום בנוי כחלל בגובה של כ- 6.70 מ' ללא שימוש. לאור העובדה שהמקום ריק ואינו בשימוש, מבוקש להשמיש שטחים אלו לשטחי מגורים. שינוי זה דורש תוספת שטח למגורים בהיקף של 624 מ"ר עיקרי ושטחי שירות בהיקף של 30 מ"ר, בשני מפלסים.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לעיצוב והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650/ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

מצב תכנוני קיים:

הגלבוע 14:

תכניות תקפות: 4079, 2720, 2268, 5000, 4053, 3954, 2650, 3440, 3380, 3365, 2710, ג, ע, 1658, אר. **יעוד קיים:** מגורים, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור. **שטח המגרש:** 565 מ"ר **זכויות בניה:** לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברחוב הגלבוע 14 הינם: 291.58 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך מרץ 2018 לשווי קרקע 28,000 ש"ח למ"ר, נכון לשומה מתאריך 20.02.18, בכללם:

- 246.09 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר העברה של 168.42 מ"ר בתכנית תא/מק/4079 ו 254.78 מ"ר בתכנית תא/מק/4660)
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע (לאחר העברה של 195.38 מ"ר בתכנית תא/מק/4660)
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע (לאחר העברה של 28.41 מ"ר בתכנית תא/מק/4660)
- 45.5 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע.

השטחים שמבוקש להעביר בתכנית זו ממגרש זה הינם 246.09 מ"ר שטח עיקרי בייעוד מגורים, בכללם: * 246.09 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

נחלת בנימין 9:

תכניות תקפות: 680, 1200, א675, 755, 541, 287, 75, 44, 5000, 3954, 2650, 3380, 3365, ג, 1658. **יעוד קיים:** מגורים, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור. **שטח המגרש:** 548 **זכויות בניה:** לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 413.88 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 11.02.18 לשווי קרקע של 23,000 ש"ח למ"ר, נכון לשומה מתאריך 01.12.17, בכללם:

- 413.88 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר העברה של 5.95 מ"ר בתכנית תאמק/4490).
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. (לאחר העברה של 139.44 מ"ר בתכנית תא/מק/4490).
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע. (לאחר העברה של 79.02 מ"ר בתכנית תא/מק/4490)
- 0 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע. (לאחר העברה של 95.97 מ"ר בתכנית תא/מק/4490)

השטחים שמבוקש להעביר בתכנית זו ממגרש זה הינם 27.68 מ"ר שטח עיקרי בייעוד מגורים, בכללם: * 27.68 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות

דיזנגוף 50:

תכניות תקפות: 1607 א', 1607

יעוד קיים: קומת סולריום במסד קומת הבניין למגורים.

שטח המגרש: 5406 מ"ר שטח לחישוב זכויות בניה.

זכויות בניה: לפי הוראות תכנית 1607, 1607 א' שטח רצפות מפורט בתשריט. שווי מ"ר עיקרי ע"פ שומה מתאריך 06.04.17: במפלס הראשי 13,520 ש"ח, במפלס המתוסף בחלל קומת הסולריום 10,140 ש"ח.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב הגלבווע 14 מתאריך 20.02.2018 ולמבנה לשימור ברחוב נחלת בנימין 9 מתאריך 01.12.17 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 06.04.17, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

פירוט יחסי השווי בין המגרשים המוסרים למגרש המקבל ברח' דיזנגוף 50 :

- א. הגלבווע 14 :
- 1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 1 שווים ל- 2.07 מ"ר עיקרי למגורים בקומת המסד במגרש המקבל.
- 1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 1 שווים ל- 2.76 מ"ר עיקרי למגורים בקומה המתווספת מעל מפלס קומת הסולריום, במגרש המקבל.
- ב. נחלת בנימין 9 :
- 1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 2 שווים ל- 1.70 מ"ר עיקרי למגורים בקומת המסד במגרש המקבל.
- 1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 2 שווים ל- 2.27 מ"ר עיקרי למגורים בקומה המתווספת מעל מפלס קומת הסולריום, במגרש המקבל.

עקרי הוראות התכנית :

העברת זכויות בניה מהמבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים ברחוב הגלבווע 14 וברחוב נחלת בנימין 9 למגרש המקבל ברחוב דיזנגוף 50 (לקומת הסולריום).

- 1.1 מחיקת 246.09 מ"ר עיקרי מהמגרש ברחוב הגלבווע 14
- 1.2 מחיקת 27.68 מ"ר עיקרי מהמגרש ברחוב נחלת בנימין 9
- 1.3 תוספת 624 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל
- 1.4 תוספת שטחי שירות בהיקף של 30 מ"ר למגרש המקבל

2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנים לשימור ברחובות : הגלבווע ונחלת בנימין 9 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות המועברות לכל אחד מהמבנים, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. קביעת הוראות בהתייחס למגרש המקבל :

3.1 התרת שימוש למגורים.

3.2 קביעת הוראות בינוי למגורים במגרש המקבל באמצעות התרת חלוקה של החלל לשני מפלסים והרחבתו בשני מפלסים על חשבון חלק משטחי המרפסות המקורות הקיימות בהיקפו, הכל בהתאם לנספח הבינוי תכנית זו.

3.3 תותר הקמת 6 יח"ד נוספות בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר עיקרי.

3.4 מתן פטור מתקן חניה בעבור תוספת הזכויות מכח תכנית זו במסגרת תמריצי תכנית השימור 2650.

טבלת השוואה :

מצב מוצע **	מצב קיים			נתונים	
	דיזנגוף 50	נחלת בנימין 9	הגלבוע 14		
תוספת של 624 מ"ר עיקרי למגורים. ו- 30 מ"ר שטחי שירות.	בהתאם לתכנית 1607 31/08/1972 1607 א' 24/5/1984	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 11.02.18	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך מרץ 2018	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
6+	ל"ר	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
כ 100 מ"ר	ל"ר	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
ל"ר	ל"ר	כקיים		מ'	גובה בניין
ללא שינוי בגובה הכולל. הפיכת חלל גבוה בקומת הסולריום לשני מפלסים למגורים.	קומת מסד של סולריום+ 22 קומות מגורים	כקיים	כקיים	קומות	מספר קומות
כקיים	ל"ר	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא תוספת חניות למצב הקיים	כקיים	כקיים	כקיים	יח'	חניה

*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור .

** המצב המוצע מתייחס באופן בלעדי לקומת המסד (סולריום) של בנין המגורים ללא קשר לכל מקום אחר במתחם.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מוספר התכנית 507-0519413	שם התכנית תא/מק/4686- העברת זכויות מחלבווע 14 ונחלת בנימין 9 לדיונינגוף 50	מגיש התכנית עו"ד אהוד ווינברגר	ערך התכנית אדרי מאירה מור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (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 כשטח התכנית	
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 למרש 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 המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית הינה תכנית מתאר מקומית, עמ"י תוכנית השימור המאושרת תא/ 2650, מסורתה לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור בהנבלות מחמורות ברחוב הגלבווע 14 ונחלת בנימין 9, על ידי העברת זכויות בניה לדיונינגוף 50.	מ.א. 62 (ג) חוק התיישבות השכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתיישבות לתוכנית תא/5000 (מותן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבנית המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	סעיף 3.1.4 (ג) בתכנית המניידת זכויות ממוכנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח חבנית ניתן לקבוע רח"ק תעולה על הרח"ק המירבי ובלבד שסך הזכויות מעבר לרח"ק המרבי לא יעלה על תוספות זכויות חבנית המקינות בנין נוד זכויות כאמור על פי תכנית השימור.
שטחי בניה		

הוראות כלליות להכנת תוכנית	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אחר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברישומי השימור העירונית או שנקבעו לבניהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור	1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בתנולות מחזוריות כרוחב הנלכדע 14 ונחלת בנימין 9 ומחיקת זכויות הבניה מהמבנים לשימור בתנולות מחזוריות. 2. הבטחת ביצוע שימור המבנה כרוחב הנלכדע 14 ונחלת בנימין 9 בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650ב	תואם
	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 תקן חניה (3.8.7)	למי תשריט אזור ייעודי: דיוינגוף 50- מתחם 301	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור	2. הבטחת ביצוע שימור המבנה כרוחב הנלכדע 14 ונחלת בנימין 9 בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650ב
תחבורה				מתוך מסוד מתקן חניה בגין תוספת הזכויות של היניד למגרש המוסד. ע"פ סעיף 1.5 בנוסח ה' לתכנית השימור 2650ב, הוועדה המקומית רשאית לפטור את המגרש המקבל	תואם

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	תוכנית בסמכות 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 (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א6), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	שימוש בסעיפי חוק אסורים
	62א(א) למעט: (א4) - קביעת יציאת או שינוי סוג הקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין יעודים יחידים, (8) - הגדלת מספר יחידים, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.	מאות הסעיף
שימוש בתוכנית המפורטת	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיפי חוק אסורים

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בנוסח זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עוד נבולי, אדרי	052082013		12/8/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
רחאלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		12.2.2019

ח. כהן | 2017

העתיקים
גב' אילנה סילמן - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום תכנון השימור)
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאים להפקדת התכנית:

מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית זו, מבעל המבנים לשימור.

2. תנאים למתן תוקף לתוכנית:

מגרש המקבל- הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור ברחוב הגלבווע 14 וברחוב נחלת בנימין 9, בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. רישום הערה:

רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנים ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו במגרשים המוסרים.

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

בישיבתה מספר 0005-18ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: מציגה את התוכנית במצגת. מדובר בקומת סולריום במגדל דיזינגוף סנטר. הקומה מוגבהת בפועל היא ריקה אין שם סולריום מבקשים לקדם תוכנית כדי להשמיש את החלל הזה למגורים. מוסיפים זכויות למגורים.

דורון ספיר: יש להוסיף את תקנה 27 - שלא יהיה פיצול דירות.

רות ארבל: בחוו"ד צוות נדרשה הערה בגין מחיקת הזכויות אין צורך לרשום הערה בדבר התחייבות לשימור כי המבנה לשימור כבר התחייב לבצע את השימור. יש להשאיר את הדרישה לרישום הערה רק בגין מחיקת הזכויות שנעשית מכח תכנית זו. כמו כן לקבל כתב שיפוי והתחייבות משני המגרשים. נתן אלנתן: מדוע המגרש המוסר צריך לתת שיפוי.

הראלה אברהם אוזן: ברגע שמקבלים שיפוי ממי שמוסר את הזכויות אם תהיה טענה בעתיד שהזכויות הללו לא היו שלו אז כתב השיפוי מכסה וכמו כן זה מחייב את יזם התכנית מטעם המגרש המקבל לקחת אחריות על הזכויות אשר הוא מבקש להעביר.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לתנאים הבאים:

- לעדכן בהוראות התכנית כי תנאי בהיתר הבניה יהיה רישום הערה ע"פ תקנה 27 אשר תאסור פיצול דירות.
- קבלת כתב שיפוי וכתב התחייבות משני המגרשים.

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 186' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7828 בעמוד 8454 בתאריך 06/06/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/06/2018	מעריב הבוקר
08/06/2018	גלובס
07/06/2018	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:
 בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות לתכנית, עבור תוספת הזכויות במגרש מקבל ברח' דיזינגוף 50
 להלן פירוט ההתנגדות שהוגשה:

1. התנגדות עו"ד אילת חותה
 בשם אורה דוידוביץ בעלת זכויות בדירה
 מס' 1903 במגדל דיזינגוף 50
 דרך בגין מנחם 52 תל-אביב 6713701
2. התנגדות עו"ד אילת חותה
 בשם פנינה לוי בעלת זכויות בדירה מס'
 1101 במגדל דיזינגוף 50
 דרך בגין מנחם 52 תל-אביב 6713701
3. התנגדות עו"ד אילת חותה בשם יעל
 מרגלית בעלת זכויות בדירה מס' 1512
 במגדל דיזינגוף 50
 דרך בגין מנחם 52 תל-אביב 6713701
4. התנגדות עו"ד אילת חותה
 בשם אדר' מרדכי בן חורין
 אדריכל מגדל דיזינגוף 50
 דרך בגין מנחם 52 תל-אביב 6713701
5. התנגדות אירית ואברהם ירון
 בעלי זכויות בדירה מס' 1112 במגדל
 דיזינגוף 50
 דיזינגוף 50 תל אביב
6. התנגדות שמחה הבר בעל זכויות בדירה
 מס' 2605 בדיזינגוף 50
 רחוב דיזינגוף 50 תל אביב - יפו 6433222
7. התנגדות עו"ד גיא משיח
 בשם פרופסור שלמה משיח בעלי זכויות
 בדירה מס' 1811 במגדל דיזינגוף 50
 רח' שפינוזה 7א תל אביב

מענה להתנגדות מס' 1:

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	<p>התוכנית מניידת זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות בכתובת הגלבוט 14 ונחלת בנימין 9 לקומת הסולריום בבניין בכתובת דיזינגוף 50.</p> <p>בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.</p> <p>התכנון המוצע בקומת הסולריום כולל סגירת החלל בקיר מסך תוך שמירה על מערכת קורות Y היקפיות ופגיעה מינימלית ככל הניתן.</p>	<p>ד. התוכנית מקדמת את מטרות השימור ופוגעת בעיצוב הייחודי של המבנה</p>

לדחות את הטענה	הבניה מבוקשת בקומת הסולריום. לפי היתר הבניה המקורי ניתן להקים בקומה סולריום/ ספא אך בפועל הקומה לא בשימוש.	ה. התוכנית מקטינה את השטחים הציבוריים בבניין ויוצרת מטרדים סביבתיים ובטיחותיים
לקבל חלקית את הטענה יתוסף תנאי להוצאת היתר הגשת דוח יציבות קונסטרוקטיבי של המבנה.	המתנגדת לא הוכיחה כל פגיעה שעלולה להיגרם לה כתוצאה משינוי בתכנון המבנה נשוא התוכנית. יתוסף תנאי להוצאת היתר הגשת דוח יציבות קונסטרוקטיבי של המבנה.	ו. תוספת הבניה מהווה עומס קונסטרוקטיבי במבנה הקיים ובתשתיות הקיימות ופגיעה ביציבות המבנה. לא הוצגו מסמכים המוכיחים עמידות קונסטרוקטיבית
לקבל חלקית את הטענה. יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר – הצגת פתרון איזור	תוספת הזכויות מבוקשת לניצול בקומת הסולריום ובקומת גלריה ללא פגיעה בגרעין המבנה הקיים, ללא שינוי בפרי האזור הקיימים ובפתרון האזור. תאורה טבעית נכנסת ברובה מחלקו העליון של הפיר הפנימי. לא הוכח כי תוספת הבניה המוצעת תשנה את המצב הקיים מבחינת כניסת אור וזרימת האוויר ויצירת מטרדים יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר – הצגת פתרון איזור	ז. חסימת אור ואויר לדירות במבנה בעלות כיוון אויר אחד המאזוררות באמצעות פרי אוורור בקומת הסולריום
לקבל חלקית את הטענה יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר- הצגת פתרון כיבוי אש	יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר- הצגת פתרון כיבוי אש	ח. מילוי קומת הסולריום מהווה סכנה בטיחותית, סוגרת פתחי מילוט ומונעת שחרור העשן בשעת שריפה במגדל. לא הוצגו פתרונות אוורור חלופיים
לדחות את הטענה	התוכנית קובעת תוספת 6 יח"ד בשטח ממוצע של 108 מ"ר עיקרי. כל פיצול או תוספת יח"ד היא לשיקול דעת ועדה מקומית אם בהיתר או בתוכנית	ט. הוראות התוכנית אינן מונעות אפשרות לפיצול דירות ותוספת יח"ד בעתיד
לדחות את הטענה	התוכנית כוללת הוספת שימוש למגורים ולא ליחידות מלונאיות	י. התוכנית אינה כוללת הוראות לנושא אופי השימוש בדירות ובכך מאפשרת יח"ד מלונאיות.
לדחות את הטענה	תוספת הבניה ואופן השתלבותה בבניין הקיים אינה מהווה פגיעה מהותית במבנה הקיים ובמערכת הקורות הנושאים. התוכנית כוללת הוראות בינוי ביניהם שימוש בחומרי גמר לחזיתות בדוגמת החומרים הקיימים.	יא. התוכנית לא כוללת התייחסות עיצובית לשילוב תוספת הבניה עם המבנה הקיים
לדחות את הטענה	בהתאם לחו"ד משפטיות קומת הסולריום נמצאת בבעלות פרטית ולא רשומה כחלק מהרכוש המשותף והמגיש התכנית עומד	יב. התוכנית הוגשה ללא חתימת 75% מבעלי הזכויות בבניין

	בהוראות תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו - 2016	
לדחות את הטענה	נתלתה מודעה ברחבת המגדל. התכנית חלה על שטח העולה על 3,000 מ"ר ומשכך אין חובה למסור הודעות אישיות	יג. פרסום התוכנית נעשה שלא כדין ולא פורסם בתוך הבניין

מענה להתנגדות מס' 2:

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1	1. חסימת אויר ואור ליח"ד במבנה כתוצאה ממילוי קומת סולריום
לקבל חלקית את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1	2. מילוי קומת הסולריום מהווה סכנה בטיחותית בשעת שריפה במגדל. לא הוצגו פתרונות אוורור חלופיים

מענה להתנגדות מס' 3:

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	הקמת קומת סולריום במגדל מגורים, המאפשרת שימוש עיקרי לספא נקבע בתוכנית בינוי 1607א', ומיועד לרווחת הדיירים ע"פ היתר בניה מס' 4/128. אופן השימוש בקומת הסולריום לרווחת הדיירים נקבע במסגרת היתר הבניה ולא לפי הוראות התוכנית הראשית 1607א' ולכן ניתן במסגרת התוכנית הנידונה להתיר שימוש למגורים בקומת הסולריום אשר בבעלות פרטית.	1. התוכנית אינה תואמת לשימושים הקיימים בהיתר (סולריום- מתקני בריאות, גיקווי, חדרי שירות ומלתחות לשימוש דיירי הבניין בלבד)
לדחות את הטענה	בהמשך לרשום מעלה, לא מדובר בשינוי ייעוד ציבורי לייעוד מסחרי אלא התרת שימוש למגורים בקומת הסולריום עבור דיירי הבניין בלבד.	2. שינוי ייעוד משטח ציבורי (סולריום) לשטח מסחרי
לקבל חלקית את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 4	3. חסימת אויר ואור ליח"ד במבנה כתוצאה ממילוי קומת סולריום וסגירת פירי אוורור בלובי המבנה
לדחות את הטענה.	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 9	4. התוכנית הוגשה ללא הסכמת 75% מהבעלים במגרש. הזכויות המבוקשות לניוד הינן בבעלות הבעלים במגרש כולו.
לדחות את הטענה.	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 9	5. מגיש התוכנית אינו בעלים חוקי בקומת הסולריום קומת הגלריה המוצעת במסגרת התוכנית הינה בבעלות דיירי הבניין

לדחות את ההתנגדות	ראה מענה למתנגדת מס' 1	6. התוכנית לא פורסמה כדין, לא נתלה שלט בבניין
לדחות את הטענה	<p>ניוד הזכויות הינו בהתאם להוראת לסעי' 3.1.4 ג בתוכנית המתאר ובהתאם לתנאים המפורטים בסעיף.</p> <p>כמו כן התוכנית תואמת להוראות סעי' 4.3.2 א וסעיף 15.2.1 כך שאין צורך בהכנת מסמך מדיניות שכן תוספת הזכויות אינה עולה על 0.5 רח"ק ומדובר בתוספת כ 270 מ"ר בלבד.</p> <p>בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.</p>	7. התוכנית אינה תואמת להוראות תוכנית המתאר א. אינה כוללת הקצאות לצרכי ציבור ב. התוכנית לא הוגשה לאחר הכנת מסמך מדיניות למרקם בנוי לשימור כנדרש בסעי' 4.3.2 בתוכנית 5000
לקבל חלקית את הטענה .	ראה מענה למתנגדת מס' 1	8. פגיעה בעיצוב הייחודי של המבנה בחלל הפנימי הייחודי ובמערכת העמודים הנושאים של המבנה וללא הפעלת שיקול דעת

מענה להתנגדות מס' 4: המתנגד הינו אדריכל הבניין המקורי

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	התכנית לא פוגעת בעיצוב המבנה וכן ראה מענה למתנגדת מס' 1	1. התוכנית פוגעת בעיצוב הייחודי ואייקוני של המבנה ומערכת העמודים בצורת Y הנושאים המקיפים את הסולריום
לקבלת חלקית את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 5	2. התוספת המבוקשת בתוכנית מהווה פגיעה קונסטרוקטיבית וסכנה בטיחותית

מענה להתנגדויות מס' 5-7:

המלצת הצוות	מענה	טענה
לקבל חלקית את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 4	1. התוכנית פוגעת בפתרון האוורור ותאורה של המבנה
לקבל חלקית את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1, ס"ק 5	2. תוספת הבניה מהווה סכנה בטיחותית בשעת שריפה
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1	3. תוספת 6 יח"ד מהווה עומס על תשתיות המבנה
לדחות את הטענה	ככל שנטען כי התכנית גורמת לנזק עומדים לרשותם האמצעים הקבועים בחוק	4. תוספת 6 יח"ד תביא לירידה בערך הדירות הקיימות

מענה להתנגדות מס' 7:

המלצת הצוות	מענה	טענה
לקבל חלקית את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1	1. תוספת הבניה וסגירת פרי האוורור מהווה סכנה בטיחותית

לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1	2. השימוש המוצע למגורים בתכנית, אינה תואם להיתר הבניה בו נקבע כי קומת הסולריום תשמש לרווחת הדיירים.
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגדת מס' 1	3. מכירת הסולריום לא אושרה ע"י בעלי הדירות אשר הם הבעלים החוקיים בקומת הסולריום
לדחות את ההתנגדות	מבוקש פטור מתקן חניה ע"פ סעי' 1.5 בנספח ה' בתוכנית השימור 2650ב', הועדה המקומית רשאית לפטור את המגרש המקבל מהתקנת מקומות חניה. בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.	4. תוספת 6 יח"ד ללא פתרון חניה מהווה עומס על התשתיות ועל החניה הקיימת
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה למתנגדת מס' 1	5. לא נמסרו הודעות כחוק

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. לקבל חלקית את ההתנגדות:
 - א. לנושא עמידות קונסטרוקטיבית לתוספות הבניה- יתוסף תנאי להוצאת היתר הגשת דוח יציבות קונסטרוקטיבי של מבנה.
 - ב. לנושא חסימת אויר- יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר הצגת פתרון אוורור.
 - ג. לנושא פתרון כיבוי אש- יתוסף תנאי להגשת בקשה להיתר הצגת פתרון כיבוי אש.
2. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0004-19ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדין:

שירה ספוקויני: מציגה את התוכנית.
הראלה אברהם אוזן: ישנה התנגדות שניתן לה מענה תכנוני ולא מענה משפטי מלא. בעקבות תכתובת שהיתה השבוע בין עו"ד גלאון לשירות המשפטי ומכתב נוסף שהועבר אתמול על ידו ישנן טענות משפטיות שהועלו ע"י עו"ד גלאון שנדרש להשיב להן תשובות משפטיות. יש הסכמה בין הצדדים (עו"ד גלאון ועו"ד וינטרוב) שנאפשר לתת התייחסות בכתב למכתב של עו"ד גלאון מיום 5.3.19 ולאחר שטענות הצדדים תעמודנה מולנו תינתן חו"ד משפטית והנושא יחזור לוועדה למתן החלטה סופית. היום הועדה שומעת את ההתנגדויות בנוגע למענה התכנוני.
אסף הראל: הסולריום ציבורי או פרטי?
הראלה אברהם אוזן: זו בדיוק הטענה שנשמעה שקומת סולריום היא כמו קומה מפולשת שאמורה להיות קומה ציבורית. לכן לא ניתן להתייחס אליה כאל שטח פרטי. הטענה עלתה נוכח העובדה שמוגשת תכנית שלא על ידי כל הבעלים בקרקע והבנין הזה לא רשום כבית משותף. התקנות עושות הבחנה בין סוגי הבניה בבית המשותף. לכן כפי שהסברתי שיש כאן טענות משפטיות ויש לעשות בדיקה משפטית מעמיקה.

דין התנגדויות:

עו"ד יובל גלאון בשם המתנגדים 1-4 : מדובר בקומת הסולריום- קומה של קונסטרוקציה ומעברי צנרת. היום מתבקשים לדון בתב"ע שעיקרה ניווד זכויות לקומת הסולריום. הקומה היא קומה של מעברי צנרת ושל עמודים נושאים ויבנו שם 6 דירות. קומת הקונסטרוקציה תהפוך לקומת מגורים ותחשב למגרש מקבל. בתוכנית השימור 2650ב התכוונתם שימצא מגרש מקבל ריק ואז יבנו אבל זה לא מה שקורה. מדובר בתב"ע שלוקחת קומה של עמודים נושאים ותבנה שם דירות.

ראובן לדיאנסקי : אתה גר בבניין משותף ובתוך הדירה יש עמודים תומכים. עו"ד יובל גלאון : העמודים הללו הם בסכנה ועלולים להתמוטט. לא מדובר בשינוי פנימי בדירה שלא מצריך היתר בניה. הפיר המרכזי שמגיע עד קומה 28 שיוצא מקומת הקונסטרוקציה זהו פתח האויר של המבנה. אלו הם דירות שמבוססות של שני פתחי אויר משני צדדים לכן אנשים קנו את הדירות הללו. כעת רוצים להעביר שטחים מבניין לשימור בהגבלות מחמירות לקומת הקונסטרוקציה במגדל דיזינגוף שכל הרעיון שלו הוא פיר מרכזי עם תעלות אורור בשטח 40 מ"ר והכל יתוכנן לתוך קומה. קרן הסכמי שימור באמצעותה מעבירים את הזכויות מהמגרש המוסר התנתה את העברת הזכויות בתנאי של הסכמה של כל הדיירים ואומרות התקנות מי רשאי להגיש תב"ע? רק מי שיש לו דירה שם. השאלה היא האם דירה בתוך קומת הקונסטרוקציה היא דירה? בהיתר שטח הקומה מיועד לרווחת הדיירים. השאלה אם הדירה הזו היא רכוש משותף? בתוך הרכוש משותף בבניין חי ופעיליבנו דירות תוך סיכון דיירי הבניין. אנחנו דיירים צריכים לשים לב למה שעיריית ת"א מנסה לחסוך. בדרפט כתוב שהפיר הזה מגן בשעת שריפה בכך שהאש והעשן ישתחררו דרך קומה 28. אז מה ניתן לעשות, ניישר את התב"ע ולעת מתן היתר בניה נדרוש דו"ח של כיבוי אש קונסטרוקטור. ד"א הדירות כבר נמכרו. אי אפשר לאשר את התב"ע מאחר וזו קומת קונסטרוקציה שכל בניה בה מסכנת את הדיירים וכל זה לטובת שימור. אם לא די בכך, הרי תהיה כאן חשיפה לסעיף 197 מאחר וערך הדירות שלנו ירד.

אדרי' אפרת לוינשטיין : העובדות לא נכונות. החלל הוא לא 6.70 מ' אלא חלל ממשך לאורך כל הבניין, אין בבניין פירי אורור נוספים. הבנין מתוכנן פנים וחוף וכולם מכירים את המגדל וכל שינוי בבניין רואים. מגדל בתכנון כזה לא תראו לא בארץ ולא בעולם. הבניין ביסודותיו הוא בקוטר של 20 מ'. לאחר בניית הסנטר והבניין גילו שבנין בקוטר כזה ששטח קומתו 300 מ"ר לא כלכלי. אחרי שנים רבות החליטו לשנות את הקוטר ל-40 מ', הכל נאמר על ידי האדריכל שבנה את המגדל. עכשיו צריך להכיל את הבניין ואז הגה האדריכל רעיון שכל הקורות יבנו עם בטון חשוף כחלק מהעיצוב של המבנה שנראות לעיני כול וממהות את קומת הבסיס של הבניין. קומת הבסיס של הבניין ומה שרואים בתכלת בתוכנית זהו חלל מרכזי שעובר מהרצפה מקומת הסולריום עד לתיקרה של קומה 28 וכל פירי האורור כולם פונים לאותו חלל. גרעין הבניין לא סגור בדלתות. אין פירים ואין דלתות אש. אל הדירות מגיעים בגשר. הסולריום הוא חלק בלתי נפרד ממערכת הזו. מערכת האורור והעשן עוברים דרך קומת הסולריום, בקומת 28 ויתרו על 2 דירות כי זה שטח מפולש שמשמש מקום לכניסת אויר צח.

אסף הראל : מאיפה נכנס אויר לסולריום?

ליאור שפירא : האם הקומה התחתונה היא אטומה?

אפרת לוינשטיין : הקומה התחתונה לא אטומה. החלל העובר הוא רציף ואתם עומדים לסתום את כל מעברי האורור. הבניין קיבל ציון לשבח על בטיחות כיבוי אש ומה שאתם עומדים לעשות הוא לסתום אותו לחלוטין. כל המילוטרים הם דרך אותו חלל מרכזי. זה לא הגיוני שמשאירים את נושא כיבוי האש לשלב ההיתר כאשר אולי אין לכך פתרון. לנושא של הקונסטרוקציה יש משקל רב, שטחו הנוכחי לעומת השטח של הבניין המקורי לפיו הוקמו היסודות והעמודים הוא פי 2. באמצעות מערכת יסודות והעמודים הוקם בנין פי 2 משטחו המקורי ואומרים שזה תוספת שולית. זה לא נכון. שגמרו את הבניין החתימו את הדיירים לא לרצף ולא לשים קירות מבטון אלא רק מגבס ואף אחד לא אכף את זה.

אירית ואברהם ירון : מקריא את ההתנגדות שלו והוא מתנגד לתוכנית.

שמחה הבר : כשקניתי את הדירה היה אויר טוב. לכל כניסה של דירה יש דלת פלדה והיא מעבירה את האויר מהחלל המשותף ושפותחים את הדלת של הדירה יש אויר ולא צריך לפתוח מזגן. כשקניתי את הדירה האדריכל הראה לי את הסולריום ושזה נבנה לטובת הדיירים.

אסף הראל : באיזה חוזה זה מופיע?

שמחה הבר : בין הדיירים לאדריכל הבניין. אם יבנו את הדירות אז ערך הדירות שלנו ירד. חב' אזורים שבנתה את הבניין לא חשבה אף פעם לבנות דירות בקומת הסולריום.

עו"ד גלאון יובל : חברי הועדה אמורים להחליט בנושא התכנוני ולא הקנייני. התב"ע קובעת שיש לקומה יעוד קונסטרוקציה, סולריום, צנרת. זה יעוד לפי תב"ע. אכן ההיתר קבע שהקומה תשמש לרווחת דיירי הבניין. הדיירים אומרים אנחנו הסתכלנו על ההיתר שקנינו והיה כתוב לרווחת הדיירים ובאו היזמים וקובעים שבתב"ע אני יכול לשנות, זה נכון, אבל לא בבניין קיים ששותלים לו זכויות. אף לא אמר ניקח קומת קונסטרוקציה וניתן רווחה לדיירי הבניין. ההקשר כאן הוא שנאמר בואו נממן ע"ח דיירים שכבר גרים שהסתמכו על היתר מסוים שכתוב לרווחתם ע"פ תב"ע ונחסוך לתושבי ת"א, במקום לשלם כסף לעיר הלבנה לא נשלם ונקח את האחוזים מכח תב"ע. הועדה צריכה להקשיב לדיירים.

מענה להתנגדויות

עו"ד וינטרוב : ההתנגדויות מתמקדות ב3 נקודות : קונסטרוקטיבית, מחסור באוויר, פגיעה באייקון האדריכלי. הטענה של האייקון מיוחסת לעמודי הבסיס שמסתכלים עליהם מבחוץ לבנין. העמודים נותרים בעינם ואותה תצורה חיצונית תהיה באותה מידה. בתוך התב"ע יש סעיף של תנאי להיתר לקבלת הבנין הוא אישור של אדריכל העיר- אתם משגיחים שהאייקון לא יפגע.

נושא האוויר לאחר קבלת התוכנית לא יפגע כי יש 3 מוקדים שנמצאים בקירות מבנה. החלונות אולי ישנו את צורתם אבל ישארו על כנס כך שמקור האוויר לא יפגע. אנחנו לא חוסמים את תחתית הפיר, התקרה של הקומה השניה היא תקרה מונמכת ובינה לבין קומת הסולריום יש חלל שבתוכו יזרום אויר פנימה. ולכן אין חסימה של האויר, והאויר מוזרם בין המרווח של התקרה של הסולריום. בנוסף קומה 28 ממשיכה בתפקוד מלא ולכן האוורור יוותר על כנות.

לגבי הטענה הקונסטרוקטיבית אנחנו זורמים איתה. כל האינדיקציות מראות כי התוספת שולית משהו כמו 1% אחד, המיקום של התוספת לא בראש המגדל אלא בקומה התחתונה שלו ולכן לא תהיה פגיעה. אבל תקבע התוכנית תנאי להוצאת היתר בניה היא בדיקת הקונסטרוקטור.

לגבי הסולריום איש באמת לא מתכוון להקים מועדון כי 30 שנה עברו אף אחד לא העלה את טענת הסולריום. לטענת ההסתמכות החוזית, מצתת מהסעיף מתוך החוזה שבין המוכרת אשר הקימה המגדל לרוכשים לגבי הסולריום.

אדר' מאירה מור : הפיר, הגרעין של הבנין הוא סגור ובתוכו יש מעליות והוא לא חלק מהפירים של שחרור העשן. החללים הם היחידים שמהווים אוורור ללובאים הקומתיים וכל המטרה שלהם היא לאפשר שחרור עשן בזמן שריפה. וזאת על ידי הנמכת קומת הסולריום בתקרת ביניים שמאפשרת כניסת אויר מבחוץ.

אסף הראל : מה הרווח בין תקרת המשנה לסולריום?

אד' מאיר מור : כ- 40 ס"מ. כל ה 40 ס"מ בהיקף של המבנה, יש חלונות בודדים בסולריום והם אלו שמכניסים את האוויר לפירים, מה שנעשה נפתח את כל החזית ההיקפית והכל בכפוף להנחיות כיבוי אש.

אסף הראל : נושא אוורור מי בודק?

מאירה מור : כיבוי אש. בדקנו עם מסי' קונסטרוקטורים שענו כי התוספת היא קונסטרוציה קלה 290 מ"ר בחלל ביניים בתוך 6.70 מ' שהמשמעות היא זניחה ביותר, מדובר כאן בהגזמות של התיאור שניתנו כאן. מיטל להבי : מה התוספת של 200 מ"ר ?

מאירה מור : השטח של הסולריום קיים ביעוד סולריום ואנחנו משנים את היעוד למגורים באמצעות ניוד שטחים. אנחנו תכננו קומת ביניים בתוך החלל הקיים בגובה 6.70 והקוטר שלו 360 מ"ר שאליהם הוספנו בקומת ביניים עוד 290 מ"ר בגלריה, בסה"כ למעלה מ 650 מ"ר שמשמש עבור 6 דירות .

הראלה אברהם אוזן : אני מבינה שלוקחים חלל, חוצים אותו לשניים כאשר חלק משמש לדירות מגורים וחלק האחר המונמד לקומה שמשחרר את העשן.

ראובן לדיאנסקי : מתנגד תיאר שהבניה פוגעת באוורור, מה לגבי השפעה של הבינוי לאפקט האוורור האם התוכנית פוגעת בזכות הזו. האוורור אמור להכניס אויר צח.

מאירה מור : אותה כמות אויר תכנס, המטרה של האוורור היא לאוורר את הלובי .

רועי אלקבץ : אתם אומרים שאין בעיה באוורור ואין שינוי במראה החיצוני זה נכון?

שירה ספוקויני : המטרה של התוכנית היא ניוד ממבנים לחשימור. הגיעה בקשה לניוד זכויות לקומת הסולריום. מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדפס.

ההמלצה המקצועית היא לקבל חלקית את ההתנגדות לעמידות קונסטרוקטיבית ופתרון כיבוי אש ואוורור ולדרוש חו"ד קונסטרוקטיבית ופתרון של כיבוי אש ואוורור כתנאי למתן היתר בניה.

ליאור שפירא : מקריא את חו"ד הצוות.

אסף הראל : הטיעון של האוורור האם כיבוי האש הם מודדים את איכות החיים או רק בטיחות? אפשר להתנות בנתינת היתר ?

עודד גבולי : אפשר להתנות בקבלת דו"ח של איכותה הסביבה.

תגובת המתנגדים

עו"ד גלאון : הצוות המקצועי אומר לעת מתן היתר נבקש פתרון לבעית אוורור. המחלוקת בנושא הקונסטרוקציה יש פה שאלה מי צודק אי אפשר להשאיר את הנושא לעת מתן היתר. מדוע לא יצא צוות לבדוק את הפרמטרים של האוורור?

אדר' לוינשטיין : מה זה סולריום? ההגדרה הוא חדר שמש או מרפסת. המקום משמש כסולריום והוא פתוח לאור השמש והוא מאיר את כל החלל הפנימי של הבניין. שיוצאים מהמעלית יש אויר יש רוח. אדי ליפסקי : מוזר שדנים בתוכנית של מי שאיננו בעל הנכס. יש סעיף ברור בחברת אחזקה שאיננה יכולה להעביר את הנכס לאף רוכש ללא הסכמה של חב' אחזקה וזאת עם אישור דיירי הבניין. חסר סעיף שיפוי. רינה נבנישתי : מר פינץ היזם הראה לנו את כל הדברים היפים בסולריום. כמו שאני קבלתי הבטחה קבלו דיירים אחרים. הדירה נרכשה ממר פינץ. במשך 30 שנה השתמשנו בשטח הסולריום לאחסנת אופניים וניהול ישיבות.

פרופ' גלילה אגם : אני מזועזעת -אתם לא דיברתם עם אדריכל הבניין או הקונסטרוקטור. האם במדינה מתוקנת נדרשת התנגדות להתנהגות לא תקינה הטומנת בחובה אסון. בשיחה עם מהנדס עם הבניין עלה

כי נוצר מאמץ אדיר נאלצתי בתמיכה אופקית בברזל כדי לחזק את העמודים לכן השמירה על הקונסטרוקציה היא קריטית. יש כאן מקום לאסון.

דיון פנימי:

מיטל להבי: אני בעד תוכנית השימור וניוד זכויות. האם הבניה סוגרת את חלל הסולריום?
שירה ספוקויני: לא היא לא סוגרת.
ראובן לדיאנסקי: היחידים שסוגרים הם אלו שיגורו בסולריום.
עודד גבולי מהנדס העיר: לא יעשו דבר שיסכן את הבניין. יש פה פירי אוורור שמכניסים אויר ולא רק אור. אויר שקשור לאיכות הסביבה ובזמן פריקת עשן בזמן שריפה. הפיר לא חתוך במקום, כי יש אזורים שיש פתחים ברוחב מסוים שמפה האויר חוזר. מה שניסו להסביר שיש רצפה קיימת. מעבירים זכויות לשימוש לרצפה קיימת ומעבירים לגלריות מטרים נוספים. לכן סה"כ מדובר על תוספת כ 600 מ"ר כאשר כ 360 מ"ר קיים. כל מה שקורה מעל, הבניה לא קשורה לזה. הדיירים אומרים שהבניה תפגע בקונסטרוקציה, לא ניתן לזה לקרות. אפשר להגביר את כמות האויר אבל כותבים בתביעה שיצטרכו לבדוק בזמן ההיתר כי זה שייך לאיכות סביבה.
מיטל להבי: אם יש פה בנין עם כיוון אחד אולי כדאי ללכת לסיור שם. איך נכתבים בהיתר תנאים שאנחנו לא יכולים לפקח עליהם?
הראלה אברהם אוזן: זה לא בהיתר, זה לטענתם כתוב בהסכם.
אסף הראל: מכל הטיעונים הטיעון של חסימת האויר הוא הטענה המרכזית הרלוונטית, לא צריך להשאיר לכיבוי אש.
שירה ספוקויני: אפשר לדרוש מהם סקר איכות סביבה.
רועי אלקבץ: אנחנו צריכים לאשר את זה, ולבדוק מידתיות ואם תהיה פגיעה משמעותית ונחתום עליהם זה לא בסדר, צריך לבדוק את נושא האויר. אם יש מספיק גובה אפשר לשחק עם נושא האויר.
מאיה רני: אני חושבת שאיכות החיים לא תפגע. הם מאוד טרודים מנושא האויר.
ראובן לדיאנסקי: אנחנו צריכים לחכות לנושא של חו"ד המשפטית ולכל המוקדם עוד שבועיים. צריך להבטיח שבעיר עושים בינוי שלא נפגע כהוא זה באיכות החיים. אלו האיזונים שצריכים לעשות. מלי פולישוק: נאמר ציתות של בן חורין שהוא דואג למבנה, אולי הבניין לא יציב. לא יכול להיות שתוקעים מסמר והוא התמוטט זה שווה בדקה.
עודד גבולי: גם אם אדריכל המבנה והדיירים אומרים שהמבנה הוא אייקון זה לא אומר שהוא אייקון.

החלטת ביניים:

הועדה מאמצת לעת עתה בכפוף לסיור, את חו"ד מה"ע בסוגיות הקונסטרוקציה האוורור ושחרור האויר לכיבוי אש וכן מתבקש דו"ח לעניין איכות הסביבה. הועדה תשוב ותתכנס ותקבל החלטה סופית לאחר קבלת חו"ד משפטית, שתתייחס לטענות שהועלו במכתבו של עו"ד גלאון מיום 5.3.19.
טרם מתן חו"ד המשפטית ניתנת ליזם זכות לתת התייחסות בכתב תוך 10 ימים למכתבו של עו"ד גלאון וכן ניתנת לעו"ד גלאון זכות תגובה להתייחסות היזם בתוך 10 ימים נוספים.
הועדה תקיים סיור במקום ותדון בשנית בישיבתה הבאה בכל הסוגיות.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, חן אריאל, ציפי ברנד, מאיה נורי, אסף הראל, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

התקיים סיור בתאריך 5.5.19 בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאל, אסף אראל, אופירה יוחנן וולק, שירה ספוקויני וחגית המאירי-פרלר.

בישיבתה מספר 0008-19' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מאחר ואין קוורום לקבל החלטה הדיון נדחה לועדה הבאה



תאריך: י" אייר תשע"ט
15 מאי 2019
טל: 03-7244247
פקס: 03-7244113
סימוכין: 17414319

לכבוד
חברי ועדת המשנה של הועדה המקומית לתו"ב

ג.א.ג.

הנדון: חוות דעת משפטית – תכנית תא/4686 העברת זכויות מהגלבוש 14 ונחלת בנימין 9 לדיזנגוף 50

בהתאם להחלטת הביניים של הועדה המקומית מיום 6.3.19, להלן חוות דעת משפטית:

1. התכנית הינה להעברת זכויות בניה מהמבנים לשימור בהגבלות מחמירות המצויים ברח' הגלבוש 14 וברח' נחלת בנימין 9 (להלן: "המגרשים המוסרים") לקומת הסולריום בבניין ברח' דיזנגוף 50 (להלן: "המגרש המקבל" או "קומת הסולריום").
2. בהתאם למידע שנמסר מהיום, כאמור, קומת הסולריום רשומה בלשכת כיחידה נפרדת והיא בבעלות פרטית ואף זכויות הבניה המועברות במסגרת התכנית הינן בבעלות מגישי התכנית. בהערת אגב יוער כי אין מקום לטענותיהם של המתנגדים לפיתח רישום היחידה כפי שנעשה נגוע באי חוקיות, שכן מדובר בטענות קנייניות שאין בסמכותה של הועדה לדון בהן.
3. תקנה 2(3) לתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו – 2016 (להלן: "התקנות") קובעת כי אם תכנית כוללת בנייה בדירתו של בעל הדירה המגיש אותה או תוספת דירה בשטח שהוא רכוש משותף שהוצמד לדירתו של בעל הדירה המגיש את התכנית והוא הבעלים של מלוא זכויות הבניה באותו שטח, רשאי בעל הדירה להגיש את התכנית אף בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף.
4. חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") מגדיר "דירה" – "חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר".
5. לאור האמור, הגם שקומת הסולריום לא מהווה יחידת מגורים, ניתן לראותה כ"דירה" לצורך התקנות ונוכח הבניה המבוקשת במסגרת התכנית ובהינתן כי מגיש התכנית הינו בעל הזכויות המועברות במסגרתה, הרי שבעל הזכויות בקומה הסולריום רשאי להגיש את התכנית אף ללא הסמכת בעלי הדירות האחרים, לרבות חלוקתה של הקומה לשני מפלסים, כמבוקש, ככל שגובה הקומה מאפשר זאת תכנית.
6. התייחסות תכנית השימור ל"מגרש מקבל" היא בהיבט התכנוני, לפיו העברת הזכויות נעשית ממגרש תכנוני אחד למגרש תכנוני אחר, ואולם, אין מניעה, כי מבחינה קניינית, יוחדו הזכויות המועברות

- במסגרת התכנית ליחידה ספציפית בבניין וודאי שלא יעלה על הדעת כי הקצת זכויות הבניה למגרש תביא לכך שאלה יתפכו מקניינו הפרטי של בעליהם, אשר רכש אותן במיטב כספו, לקניינם של כלל הדיירים בבניין. לאור האמור, ניתן לעביר זכויות לקומת הסולריום לשם הגשמת מטרת השימור.
7. קומת הסולריום לא מהווה "קומת מסדי", כנטען על ידי המתנגדים, ואף לו תחשב כ"קומת מסדי", הואיל ונרשמה כיחידה נפרדת והיא בבעלות פרטית, השימוש שנקבע בה בהיתר כשטח לרווחת הדיירים לא מונע הגשת תכנית חדשה הכוללת שינוי של ייעוד הקומה והשימוש בה למגורים.
8. יש לדחות את טענות המתנגדים בכל הנוגע לשימוש נעשה בעמודים התומכים ובשלד הבניין, המחויים חלק מהרכוש המשותף, שכן מדובר בשאלה הרלבנטית לכל דירה המצויה בבניין ואינה ייחודית לקומת הסולריום דנו וברי כי אין למנוע תכנית בדירות, בשל חיותן חלק מבניין וחדבר אף לא עולה בקנה אחד עם התקנות.
9. לעניין טענות המתנגדים לפיהן התכנית פוגעת, לכאורה, הרי שמבחינה תכנונית עמדת הצוות היא שאין פגיעה ומבחינה משפטית יצוין כי לוועדה המקומית הוגש כתב שיפוי וכן כי, ככל שהמתנגדים סבורים כי התכנית הינה תכנית פוגעת, עליהם לנקוט בחליכים הקבועים לכך על פי חוק.
10. מבלי לגרוע מן האמור, מהסיוך שנערך במגרש המקבל ביום 5.5.19 עולה כי החלל הפנימי מגיע רק עד קומה 28 ומעליו בנויות דירות הפנטהאוז, קרי: החלל הפנימי לא מאפשר העברת אוויר 360 מעלות סביב הבניין, כנטען על ידי המתנגדים.
11. אין מניעה לקבוע כי חוות דעת קונסטרוקטיבית תוגש רק בשלב אישור התכנית.
12. בכל הנוגע לטיענה לפרסום הרי שהצבת השלט בקרן הרחוב, אשר אינה במחלוקת, תואמת את הוראת סעיף 89 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ח – 1989 המחייב הצבתו במקום בולט ולא חלה חובה להציבו בכניסה לבניין, כנטען על ידי המתנגדים.

בברכה,
 הראלה אברהם-אוזן, עו"ד
 משנה ליועמ"ש
 לעניינים מנהליים ומנהל הנדסה

הערות
 אדרי אודי כרמלי, מהנדס העיר
 נבי אורלי אראל, סגנית מהנדס העיר
 נבי שירה ספוקויני, רכזת תוכניות שימור
 ש"ד חגית המאירי-סרלרוט, שורת ראשית

בישיבתה מספר 0009-19' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0010-19' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
 לריסה קאופמן מה"ע

מהלך הדיון:

שירה ספוקויני: מציגה את מהלך הסיור שהתקיים ואת פתרונות האיוורור. הטענה של המתנגדים לסגירת פירי איוורור עלתה בסיור ולדעתנו היא קיבלה מענה סביר בפתרון התכנוני. (מציגה את החתך הקיים ואת החתך המוצע ואת הפתרון לפירי האוורור באמצעות תקרה מונמכת ושמירת פתחי אוורור בחזית המבנה תוך שינוי חתך הפתח ללא הקטנת השטח הכולל של פתחי האוורור) ראובן לדיאנסקי: התעלה זו תעלה שהיא פתח אוורור. שירה ספוקויני: ממליצה לקבל חוות דעת של יועץ איוורור ולוודא שאנחנו לא יורדים מהשטח הכולל של פירי איוורור הקיימים

הועדה מחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות וסיור במקום הועדה מחליטה לקבל את חו"ד הצוות וגם חו"ד יועמ"ש לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התוכנית בהתאם לתנאים המפורטים בחו"ד. קבלת חו"ד יועץ מיזוג אוויר לפתרון האוורור- כתנאי למתן תוקף לתוכנית.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/519/2543 - תכנית בינוי ברחובות בבלי-תוספתא-ירושלמי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12/06/2019 11 - - 19-0010

תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ברחובות:

בבלי, הכנסת הגדולה, ירושלמי, תוספתא

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית תל אביב יפו

מיקום:

שכונת בבלי

כתובת:

בבלי 26-38, הכנסת הגדולה 2-6, תוספתא 1-15, ירושלמי 1-5



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6106	מוסדר	חלק	301	---

שטח המגרש:

10,261 מ"ר

מתכננים:

אדריכל תכנית: יניב פרדו אדריכלים
אדריכל נוף: עד- אדריכלי נוף בע"מ
יזמים: אורבן נדל"ן י.ד בע"מ, הכשרת הישוב
בעלות: עו"ד עמיר רייסמן, מיופה כח מטעם דיירי המתחם

מצב השטח בפועל:

ארבעה בניינים טוריים בכל בניין קומת עמודים מפולשת + שלוש קומות השטחים הפנויים שבין המבנים הינם שטחים מגוננים עם צמחייה ומתפקדים כמעברים ציבוריים פתוחים.

מספר יחידות: 123

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/3729 א (תכנית רובע 4)
תא/2543 –הרחבות דיור בשכונת בבלי
תא/4053- תכנית למסגרות חינוכיות לגיל הרך

מצב תכנוני מוצע:

התכנית זו הינה מכוח תא/2543 –הרחבות דיור בשכונת בבלי אשר קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי עבור כלל המגרש. התכנית קובעת הוראות בינוי ופיתוח המגרש, בהתאם לתכנית רובע 4 תא/3729. מאחר שמדובר במגרש גדול מהמקובל, מוצעות 2 חלופות:

1. חלופה א הכוללת 10 בניינים בני 6 קומות ו-2 קומות חלקיות עפ"י הוראות תכנית רובע 4.

2. חלופה ב הכוללת צמצום הבינוי ל- 9 בניינים בני 7 קומות ו-2 קומות חלקיות במסגרת זכויות הבניה עפ"י תכנית רובע 4, הקצאת שטח פתוח ומגוון בהיקף שלא יפחת מ-1 דונם בזיקת הנאה להולכי רגל ושביל הולכי רגל סמוך לו, זיקות הנאה היקפיות להרחבת מדרכות והקצאת שטח למסגרות חינוכיות לגיל הרך עפ"י תכנית 4053. חלופה זו כפופה לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתרי הבניה לתוספת קומה טיפוסית. מאחר ומדובר במגרש יוצא דופן בממדיו, המלצת צוות התכנון היא אישור חלופה ב'.

להלן עיקרי תכנית הבינוי – חלופה ב' :

1. בינוי: תשעה בנייני מגורים בהתאם להוראות תכנית רובע 4 ובתוספת קומה טיפוסית אחת נוספת, היינו 7 קומות ו-2 קומות גג חלקיות וקביעת שטח מגוון פתוח בהיקף שלא יפחת מ-1 דונם, זאת בכפוף לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתרי הבניה.
2. הקצאת שתי כיתות גן/מעונות יום פרטיים במבנים הממוקמים בפנינת הרחובות ירושלמי ותוספתא ובפנינת הרחובות הכנסת הגדולה ותוספתא עפ"י תכנית תא/4053, כולל גישה ישירה מרחובות אלה כמפורט בתכנית. שטח גני ילדים לא יפחת מ-130 מ"ר לכל גן ילדים + חצר של 100 מ"ר לכל גן ילדים כמפורט בתכנית זו כולל גישה ישירה מהרחוב. מיקום החצר יותר בקדמת המגרש ויכלול פרט גידור כמפורט בנספח הבינוי אשר יאושר ע"י אדריכל העיר והגורמים הרלוונטיים בכל הנוגע למסגרות חינוכיות לגיל הרך בעירייה. השימוש לגני ילדים יהיה לתקופת זמן בלתי מוגבלת.
3. קביעת הוראות בנושא נסיגות: חזית קדמית-שתי קומות גג בנסיגה של 3 מ' לכיוון הרחובות בבלי ותוספתא ו-2 מ' לכיוון רחובות הכנסת הגדולה וירושלמי. חזית אחורית- 2 מ' נסיגה עורפית בקומה העליונה.
4. קביעת כניסה אחת בלבד לחניון תת קרקעי בממדים המינימליים הנדרשים מרחוב בבלי.
5. קביעה ורישום זיקות הנאה אשר ילווה בהסכם עם עיריית תל אביב יפו בכל הנוגע לאופן אחזקת שטחים אלה והמהווה תנאי לאישור תכנית זו לפי הפרוט הבא:
 - א. קביעת 1 דונם שיפוח כשטח מגוון הממוקם במרכז הבלוק ופונה לרחוב בבלי ברוחב שלא יפחת מ-34 מ' ובעומק שלא יפחת מ-35 מ'. שטח זה יפוח ברצף מפלסי עם הרחוב ללא אמצעי תיחום. לפחות 530 מ"ר מהשטח הפתוח יהווה שטח חלחול ללא מרתפים בו ימוקמו נטיעות עצים בוגרים. יתרת השטח יכלול מילוי אדמת גן בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ברצף עם פיתוח השטח, ללא אדניות וללא הגבהות. תותר הקמת פרגולה/ מצללה בהתאם לתקנות כמפורט בנספח הפיתוח.
 - ב. מעבר להולכי רגל מרחוב תוספתא לרחוב בבלי ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מ' ויכלול תאורה וגינון.
 - ג. הרחבת מדרכות בהיקף התכנית כמופיע בנספח הפיתוח, ובלבד שרוחב המדרכות לא יפחת מ-4.5 מ' שיפוחו ברצף עם? לפי פרטים סטנדרטיים.

הדמיות המבנים*



*התכנית אינה מחייבת לנושא עיצוב החזיתות אשר יאושרו לעת היתר הבניה בכפוף לתכנית 4 ולהנחיות המרחביות.

תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

בהתאם לתכנית הרובעים וההנחיות המרחביות ובכפוף להנחיות הבאות:

- א. המרווחים הצידיים בין הבניינים לא יפחתו מ-6 מ', לא תותר הבלטת מרפסות בתחום זה. המרווחים האחוריים בין הבניינים יהיו 10 מ' לכל הפחות.
- ב. כל חזיתות המבנים הפונות לרחובות יכלו רצועת עמודים מפולשת בעומק שלא יפחת מ-3 מ'.
- ג. חומרי גמר – טיח בהיר, אלומיניום לבן, ויטרינות זכוכית, לוחות PHL באישור אדריכל העיר לעת הגשת בקשה להיתר בניה ובכפוף להתאמה להנחיות המרחביות.

א. קומת הקרקע / קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

מפלסי ה- 0.00 של הכניסה הקובעת לכל מבנה משתנים בין +5.70 ל- +6.60 בהתאם לגובה המדרכה הסמוכה לכל מבנה.

הכניסה לכל אחד מהמבנים תהיה ממפלס הרחוב ללא הפרשי גובה.

ב. מתקנים טכניים והנדסיים –

1. חדר שנאים תת קרקעי ימוקם על פי תכנית הפיתוח בשטח הפתוח באזור שאינו מיועד להולכי רגל ויכלול פרטים מינימליים. מדרגות הירידה ימוקמו בנסיגה של לפחות 4.0 מ' מגבול המגרש, פתח האוורור יהיה סגור בסבכת דריכה ללא מעקה ופתח הכנסת הציוד יהיה מרוצף בהתאם לתכנית הפיתוח.
2. אוורור חניונים – כמסומן בתשריט- ובכל מקרה מיקום פתחי כניסת אוויר ופליטת אוויר מחניונים יהיו באישור היחידה לאישור הסביבה ולא יותרו בתחום השטח הפתוח וזיקת ההנאה.

3. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור – חדרי האשפה ימוקמו במפלס הקרקע ויאושרו במסגרת היתר בניה ובכפוף להתאמה להנחיות המרחביות.
4. הנחיות אקוסטיות – יהיו במסגרת היתר הבניה ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.
5. כיבוי אש – רחבות כיבוי אש ישמשו זוגות בניינים ע"פ המופיע בתכנית הפיתוח. לעת הוצאת היתר בניה ייבחן מיקומן בתחום המיסעה (ולא בתחום המדרכה).
6. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש- (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך.

3.2 פיתוח השטח

- א. תחזוקת השטח הפתוח בזיקת ההנאה תהיה באחריות בעלי המגרשים ותלווה בהסכם עם העירייה. הצגת הסכם עם חברת ניהול יהווה תנאי להיתר בניה.
- ב. שטחי זיקות ההנאה הכוללת הרחבת המדרכות והמעבר ציבורי ירוצפו בהתאם לפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב.
- ג. גדרות המבנים כלפי הרחוב והשטח המרכזי המגונן יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.
- ד. המרווח הקדמי יהיה מגונן כולל נטיעת עצים בוגרים וללא מרתפים בעומק של 2 מ' מגבול המגרש. ב-2 מקטעים לאורך רחוב תוספתא כמפורט בתכנית הפיתוח יותרו מרתפים שיכללו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' וברצף עם המדרכה.
- ה. מי נגר- שטח לחלחול טבעי לא יפחת מ- 15% משטח המגרש.
- ו. בתחום השטח הפתוח לפחות 60% יהיו לטובת גינון ונטיעות עצים אשר ירוכזו באזור שאינו כול מרתפים. השטח הכולל מרתפים יכלול מילוי אדמת גן בעומק מינימלי של לפחות 1.5 מ' אשר יפותח ברצף מפלסי עם הרחוב.
- ז. נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- ח. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות כמפורט בתכנית הפיתוח יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. עצים אלה יפורטו בעת היתר הבניה בתכנית הפיתוח.

- ט. מפרט בית גידול יכלול אמצעים למניעת שקיעת מצעים ויאושר ע"י אדריכל העיר.
- י. פיתוח שטחים פתוחים ואזורי זיקות הנאה יהיו ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- יא. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר ואגף שפע לפיתוח השטח ולחומרי הגמר.
- יב. התכנית כוללת סקר עצים. תנאי להיתר בניה יהיה אישור האגרונום העירוני לסקר ויישום הנחיותיו.

4. מאפייני בניה ירוקה –

א. דו"ח רוחות

1. בהתאם למשטר הרוחות ועבור מיתון הרוחות ונוחות להולכי הרגל, בכל גבולות המגרש ובשטח הפתוח מתוכננת נטיעת עצים בנוסף לעצים שנקבעו לשימור הקיימים במגרש. העצים לאורך המדרכות, שבילי ההליכה והכניסות לבניינים יוצרים הגנה ומיתון הרוח בכל אזור הפרויקט ובמענה לכל כיווני הרוח ומקנה סביבת הליכה ושהות נוחה למשתמשים.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

- בוצעה בדיקת השפעת הצללות של המבנים, מצורף להגשה דו"ח הצללות.
1. **גגות** - המבנים בפרויקט חשופים לשמש בין השעות 00:00-15:00 באופן מלא המאפשר קרינת שמש על קולטים פוטו וולטאים לחימום מים או ייצור חשמל.
 2. התכנית המוצעת אינה משפיעה על גגות המבנים הסמוכים ועומדת בקריטריון כך שבעונת החורף הגגות הסמוכים לתכנית חשופים לשמש לפחות במשך 4 שעות באופן מלא המאפשר קרינת שמש על קולטים פוטו וולטאים לחימום מים או ייצור חשמל.

ג. איורור הדירות

1. כיוון הרוח השלטת בחודשים אפריל ואוקטובר בשעות 17:00 ו – 18:00 צפון- מערב.
2. מערכת האורור המתוכננת תכלול חלל אחד או כמה חללים, כאשר המערכת מתקיימת בחלל אחד תהייה לה לפחות פתח כניסת אוויר ופתח יציאת אוויר.
3. כאשר המערכת מורכבת מכמה חללים, חללים פרטיים יאוררו דרך חללים ציבוריים בהם חלונות הפונים החוצה.
4. פתחי הכניסה של החלונות יהיו בזוויות 0-60 מעלות לכיוון צפון מערב בדירות הפונות לכיוון צפון או מערב (כיוון הרוח השלטת והמשנית בעונות המעבר)
5. במערכת אורור הכוללת חלל אחד או יותר הזווית בין פתחי כניסת האווריר לפתחי היציאה תהיה 90 מעלות לכל היותר, כאשר פתחי כניסת האווריר ממוקמים מול פתחי יציאת האווריר הזווית ביניהם תהייה 0 מעלות.

ה. דו"ח תרמי עקרוני

עפ"י דוח תרמי עקרוני, הבניינים מתוכננים לעמוד בדירוג אנרגטי מינימלי B על פי ת"י 5282, הבניין מתוכנן לבניה כבדה באמצעות בלוקים.

אסטרטגיית הבידוד -

1. קירות מעטפת החוץ יבודדו על ידי בלוק פומיס/איטונג - 22 ס"מ, קירות ממ"ד באמצעות טיח תרמי (400) 4 ס"מ, או צמר זכוכית 5 ס"מ, גגות יבודדו באמצעות פוליסטירן מוקצף קשיח מיוצר בשיחול 5 ס"מ או שווה ערך, רצפות מעל חללים פתוחים/סגורים יבודדו באמצעות פוליסטירן מוקצף קשיח מיוצר בשיחול 2 ס"מ, קירות בין דירות לחלל שאינו ממוזג יבודדו על ידי טיח תרמי 200 2 ס"מ או צמר זכוכית 2.5 ס"מ
2. מערכות הזיגוג (פרט לחדרי שירותים וממ"ד) יהיו מסוג "בידודית" שקופה על פי סיווג G-1.
3. הרפלקטיביות לא תעלה על 16%, מערכות הזיגוג בחדרי הרחצה/שירותים והממ"ד - זכוכית רגילה.

6. תנאים להיתר/איכלוס:

א. תנאי להיתר בניה:

1. אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה.
2. אישור אגרונום העירייה לפתיחת בקשה.
3. אישור נספח בניה ירוקה.
4. אישור נספח תנועה.
5. הבטחת רישום הערת אזהרה לשימוש לגני ילדים בשטח שלא יפחת מ130 מ"ר לכל גן ילדים + חצר של 100 מ"ר לכל גן ילדים כמפורט בתכנית זו.
6. הבטחת רישום זיקות הנאה כמסומן בתכנית.
7. חתימה על התחייבות לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה כולל השטח הפתוח המגונן מול עיריית תל אביב-יפו

ג. תנאים לאיכלוס:

1. רישום הערת אזהרה לשימוש גני הילדים כאמור בסעיף 6.1.
2. רישום זיקת הנאה בשטח הפתוח ובמעבר הציבורי כמסומן בתכנית בחוברת העיצוב.
3. הקמת חברת ניהול אשר תתחזק את השטחים הפתוחים וזיקות ההנאה.

7. יחס בין תכניות:

- א. בתחום תכנית זו חלות הוראות תכנית רובע 4. בכל מקרה של סתירה בין תכנית העיצוב לתכנית רובע 4 יגברו הוראות תכנית רובע 4, למעט הוראות הכלולות בתכנית זו הנוגעות להקצאת השטח הפתוח, זיקות ההנאה, מיקום גני הילדים והקומה הנוספת אשר תאושר במסגרת הקלה בהיתרי הבניה.
- ב. התכנית כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.

8. **גמישות:** שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר בוועדה המקומית.

חו"ד צוות:

לאשר את התכנון כמפורט לחלופה ב' בכפוף לאישור הקלות הנדרשות לעת הוצאת היתר בניה ובכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי לפתיחת בקשה יהיה אישור אגרונום העירייה, אדריכל העיר מינהל החינוך, הבטחת רישום זיקות הנאה והבטחת ביצוע פיתוח השטח הפתוח וגני הילדים.
2. תנאי להיתר בניה יהיה חתימת הסכם עם העירייה בכל הנוגע לפיתוח השטחים הפתוחים בזיקות הנאה, הצגת הסכם עם חברת ניהול בכל הנוגע לתחזוקת השטחים הפתוחים בזיקות הנאה. והבטחת רישום הערת אזהרה בכל הנוגע נוגע לגני הילדים הקבועים בתכנית זו.
3. תנאי לאיכלוס יהיה מימוש בפועל של כלל השטחים הפתוחים, זיקות הנאה וגני הילדים ורישום בפועל של הערת אזהרה בכל הנוגע לגני הילדים הקבועים בתכנית זו.
4. מימוש התכנית יהיה בעת ובעונה אחת עבור כלל המבנים.

בישיבתה מספר 0010-19ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בשל חוסר קוורום לא התקיים דיון