

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

פרוטוקול מספר 0014-23
כ"ב אב תשפ"ג 09/08/2023 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:22
בנוכחות: דורון ספיר, חן אריאלי, חן קראוס פנינה,

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד חן אריאלי פנינה קראוס חן חיים גורן	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה מ"מ וסגן ראש העיריה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדרי' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אלי לוי יואב דוד שירה קאשי דקלו הילה אשכנזי עו"ד פרדי בן צור רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדרי' ערן מאירסון רבקה פרחי אירנה זילברמן אירית לבהר גבאי אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה אדריכל העיר סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית מנהלת יחידה לקידום זכויות בנכסים עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מזרח מ. מח' תכנון צפון מתכנתת תנועה ארוך טווח כלל אזורי רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אופירה יוחנן וולק אסף הראל מיטל להבי רועי אלקבץ אלחנן זבולון	חברת מועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הוועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

פרוטוקול 0014-23 מיום 09-08-2023 אושר בישיבה 00016-23 מיום
13.9.2023

מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 23-0014

כ"ב אב תשפ"ג 09/08/2023 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:22
בנוכחות: דורון ספיר, חן אריאלי, חן קראוס פנינה,

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 23-0013 מיום 26/07/2023
1.	1	507-1132844	פרדס דאלק דיון בסעיפים 77-78
2.	5	507-0924282	רה פרצלציה 31,32,29-6135/27 שכונת התקווה דיון בדיווח
3.	29		ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון המלצה להפקדה
5.	50		תכנית עיצוב אדריכלי המסגר 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
6.	65	507-1239615	הר ציון-חזנוביץ' תכנית עירונית דיון בסעיף 77
7.	71	507-1251552	יצחק שדה משה דיין סעיפים 77 + 78 דיון בסעיפים 77 + 78
8.	75		תכנית עיצוב אופטושו ליוויק דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	92	507-1080035	התחדשות עירונית הקשת-גיתית-משגב עם דיון בהפקדה
10.	107	507-1099167	רובינשטיין הלר דיון בהפקדה
11.	135	507-1090919	רובינשטיין המחרוזת דיון בהפקדה
12.	153	507-0923904	התחדשות דרך השלום 77-85 דיון בהפקדה
13.	177	507-1005198	התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה
14.	201	507-1088558	העברת זכויות ממרחב אלוף בצלות לתע"ש השלום דיון בהפקדה
15.	208	507-1102870	העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהפקדה
16.	224		החרוב 44-48 המלצה להפקדה
17.	231	507-0868877	משולש אליפלט-פראנצויז דיון בהתנגדויות
18.	251		תעא/מק/4017 רוטשילד - אחד העם דיון בעיצוב ארכיטקטוני
19.	277		עמק ברכה צפון - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
20.	295		מרחב הגר"א דיון בעיצוב ארכיטקטוני
21.	312		תכנית עיצוב מעפילי אגוז 60-64 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
22.	323		תכנית עיצוב - עמינדב 17 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
23.	335		השוק היווני (חדש) דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בכבוד רב,
אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון: הצגת עקרונות התכנית לוועדה המקומית ודיון בפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

מיקום: יפו, שכונת צהלון ושיכוני חיסכון. ממערב לשדרות ירושלים, מצפון לרחוב נחמן מברסלב מדרום לרחוב בת עין וממזרח לרחוב שדרות חב"ד.



כתובת: שדרות ירושלים 126-130, ציהתל"י 40, בת עין 5-17, שדרות חב"ד 1-19

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047		חלק	25-31, 33-37, 141, 144, 146, 158, 172, 177, 188, 223, 225, 229	24, 163-168, 174, 186,

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	פרדס דאלק - 5169/מק/תא/507-1132844
1 - 23-0014	דיון בסעיפים 77-78

226				

שטח התכנית: כ 41.8 דונם

מתכנן: ישר אדריכלים

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ונדלן חכם ייזום בע"מ

בעלות: נדלן חכם, משפ' דלק, משפ' חסונה, רמ"י, עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל: בתחום התכנית קיים שטח ציבורי פתוח גדול עם עצים בוגרים ובעלי ערך לאורך רחוב בת עין ושדרות ירושלים. בדרום מרחב התכנית קיים בית ספר לבנות במבנה בסגנון. קיימת באר היסטורית שריד לפעילות החקלאית בפרדס. שאר השטח תפוס בבניה לא מוסדרת ולעיתים ארעית.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

יעוד הקרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה - שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים.

שטחי הבניה מותרים: רח"ק מקס' 3 לפי ייעוד הקרקע. רח"ק 6 לפי הערה בטבלה 5 וכמפורט מטה.

נספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות בין שדרות ירושלים ליפת, ועד 8 קומות לאורך שדרות ירושלים.

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 706 א' – בתכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק 6 ולגובה של עד 25 קומות בכפוף לפינוי שטחים ציבורים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.



מצב תכנוני קיים:

ייעודי קרקע לפי תב"ע תקפה: תא/2563 – מתחם צהלון יפו



יעוד קיים : מגורים, מבני ציבור, שצ"פ ודרכים.

זכויות בניה : התכנית קובעת כ-10.1 דונם ביעוד מגורים ג' בו ניתן להקים שטחים עיקריים בהיקף של 125% ושטחי שירות בהיקף של 30%. שטח עיקרי ליחיד לפי התכנית התקפה הינו 110 מ"ר. גובה המבנים לא יעלה על 10.5 מ'.

תא/מק/צ' (2015) : תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור

תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשר מחליפה תכניות אזוריות ונקודתיות החלות באזורים השונים בעיר.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון :

1. התחדשות פרדס דלק באמצעות תוספת שטחים עבור מגורים, תעסוקה ומסחר.
2. חיזוק העירוניות ברחוב שדרות ירושלים ע"י קביעת בינוי מעורב שימושים הכולל תעסוקה לצד תחנת רק"ל. יצירת דופן מסחרית לרחוב תוך שמירת העצים הבוגרים הקיימים.
3. שמירת השצ"פ המרכזי הקיים והעצים הבוגרים בו, כגן עירוני לרווחת תושבי הפרדס והשכונות הסובבות.
4. שמירת מבנים בעלי ערך כמבנה הבאר ההיסטורית ומבנים נוספים כפי שיומלץ בסקר השימור המתחמי.
5. הגדלת מגרש בית הספר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לטובת מענה לצורכי האוכלוסיה הגדלה.
6. הסדרה סטטוטורית של רחוב ציהתל"י.
7. יצירת מרחב מוטה הולכי רגל זאת על ידי שינוי מערך הדרכים והשצ"פים בתחום התכנית לרבות ביטול זכות דרך קיימת והפיכתה לשצ"פ.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	פרדס דאלק - 5169/מק/תא/507-1132844
1 - 14-0023-ב'	דיון בסעיפים 77-78

8. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.

תיקי מידע בתוקף:

קיים תיק מידע להריסת מבנה קיים בצהתל"י 37

בקשות רישוי:

לא קיימות בקשות להיתר בתחום התכנית

הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77:

הכנת תב"ע מפורטת להתחדשות עירונית שתכלול מגרשים למגורים, תעסוקה ומסחר, מבני ציבור, ושצ"פ.

הודעה על פי סעיף 78 לחוק:

לא תותר הוצאת היתרי בניה מכח תכניות מאושרות ומכח תמ"א 38 לפרק זמן של 3 שנים, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

תכנית פרדס דלק הינה תכנית חשובה שתאפשר הסדרת המגורים בפרדס וחיבורו למרקם השכונתי לטובת תושבי הפרדס והסביבה.
התכנית מקודמת בשיתוף פעולה בין יזם פרטי והעירייה ובשיתוף מלא של ועד תושבי הפרדס שמעורבים בהחלטות ומשפיעים על התכנון בצורה פעילה ורציפה.
התכנית נידונה בפורום מה"ע ב 11.08.2022 ואנו מתכוונים להביאה לדיון בהפקדה בתחילת 2024.
אנו ממליצים לאשר פרסום הכנת תכנית לפי סעיף 77, והגבלת הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 : לא תותר הוצאת היתרי בניה מכח תכניות מאושרות ומכח תמ"א 38 לפרק זמן של 3 שנים, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

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

יותם בן יעקב: מבוקש לפרסם 77 על פרדס דלק. מציג את המתחם עליו מבוקש הפרסום.
חלקים גדולים מהפרדס מאופיינים בבניה לא מוסדרת שהתוכנית תסדיר. בסמיכות לתכנית תחנת רק"ל, קיימת באר היסטורית שהתוכנית תשמר, קיימים ביה"ס מסביב. ייעודי הקרקע הציבוריים ברובם תפוסים, דרכים שלא ממומשות, שצ"פ. מדובר על מתחם בהתחדשות עירונית יש תנאי בטבלה כדי להגיע לרחק המקסימלי יש לפנות שטחים ציבוריים וזה מה שהתוכנית תעשה. אנו מפרסמים הכנת תכנית וסעיף 78 לא תותר הוצאת היתר בניה מכח תוכניות מאושרות ומכח תמ"א 38 לפרק זמן של שלוש שנים.
דורון ספיר: התוכנית מקודמת יחד עם התושבים.
יותם בן יעקב: התוכנית מקודמת יחד עם וועד התושבים בצורה הדוקה. התושבים נמצאים בישיבות התכנון ודוחפים את התכנית קדימה.
דורון ספיר: מאושר

בישיבתה מספר 0014-23ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר פרסום הכנת תכנית לפי סעיף 77, והגבלת הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 :
לא תותר הוצאת היתרי בניה מכח תכניות מאושרות ומכח תמ"א 38 לפרק זמן של 3 שנים, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

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

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה
2023-0014 ב' - 2	דיון בדיווח

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

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

מיקום: שכונת התקווה.

מצפון – רח' הרן

ממערב – רח' נדב

ממזרח – רח' בועז

מדרום – דרך לח"י



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק	27,28,29,31,32	

שטח התכנית: 12.4 דונם

מתכנן: אדרי רותי שפירא , אורנת שפירא אדריכלות ותכנון עירוני

שמאית: דליה אביב

מנהלי תכנית: חברת חושן, ברכת קלימשטיין לוי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עיריית תל אביב, חלמיש

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה דיון בדיווח	2 - 2023-0014

מצב השטח בפועל: שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור – על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'.

התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים.

היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

מדיניות קיימת: בהעדר פרצלציה מוסדרת, נקבע במהלך השנים נוהל על-פיו ניתנו היתרי בניה בתחום השכונה. על-פי נוהל זה הוגדר המגרש בתיאום עם מחלקות עירוניות שונות במנהל ההנדסה. בבקשה להגדרת המגרש נקבע קו המגרש הקדמי ורוחב הדרך בהתאמה למצב הקיים, ככל הניתן, המצב הסטטוטורי המאושר ובהתאם לשיקול דעת הועדה. הגדרות המגרש מהוות תשתית לקידומה של בקשה למתן היתר בניה בתחום המושע על פי התכנית המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: תא/2215, תא/1א/2215, ג3, ג3א, ע1, תא/5000, תמ"א 23/א 4

תכנית 2215 'שיקום שכונת התקווה' - הופקדה בשנת 1982 ואושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשטחי ציבור פתוחים ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני מוסדות ציבור, מגרשים מיוחדים ודרכים.

באזורי המגורים התכנית מגדירה "מגרשים ראשיים" (בלוקים המתוחמים בדרכים). בכל מגרש ראשי ניתן להסדיר "מגרשים משניים" לשם הגשת בקשה להיתר בניה. רוחב הרחובות הראשיים הוגדר בתכנית, אך רוחב הרחובות המשניים הוגדר בדרך כלל בטווח 4-8 מ'.

התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר. הועדה רשאת לאשר מגרשים ויחידות דיור קטנים יותר בתנאים מסוימים לשיקול דעתה.

התכנית קבעה תמריצים לבנייה – בתחום "מגרשים ראשיים", 25% מהבניינים שייבנו ראשוניים ב"מגרשים משניים" (להלן מגורים ב' מועדפים) תותר תוספת של 40% זכויות בניה והגדלת תכנית ל-60%, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו-50% תכנית בתחום ה"מגרשים המשניים".

כמו כן, קבעה כי מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

תכנית 2215 א 1 ' הגדלת צפיפות שכונת התקווה' - אושרה בשנת 1998 .

מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והסדרת זכויות הבניה למגורים ע"פ התכנית המאושרת (להלן תכנית 2215). התכנית מאפשרת בכל מגרש הקמתן של שתי יח"ד בשטח שלא יקטן מ- 90 מ"ר כולל (עד 2 יח"ד בגודל 70 מ"ר כ"א, על פי שיקול דעת הועדה) והקטנת קווי בניין צידיים.

כמו כן, קבעה התכנית שטחי שירות למרתפים (על-פי תכנית "ע"), למרחבים מוגנים (על-פי חוק ההתגוננות האזרחית) ולבליטות וגזוזטרות (על-פי תקנות התכנון והבניה).

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	מס' התקווה
2023-0014 - 2	507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה
	דיון בדיווח

תכנית ג' - 3 - בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2014 ומאמצת את עקרונות תכנית ג' - 1. התכנית מגדילה את שטח היציאה לגג ל-40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה וקובעת תנאים והוראות להקמתן.

תכנית ג' - 3 א' - בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2017 ונועדה לתת מענה למגרשים בעלי מגבלות גיאומטריות, שלא ניתן להקים בהם חדרי יציאה לגג על-פי תכנית ג' - 3.

תכנית ע' - 1 - מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת הקמת מרתפים למבנים.

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עד לגובה 4 קומות, ברח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי עד 3. התכנית אף קובעת כי תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי, אך לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף.

תמ"א 23 / א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור 'הקו הסגול' של הרק"ל, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין תל אביב עם מרכז העיר תל אביב יפו.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית במתווה רה-פרצלציה המיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים והסדרת הדרכים. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים ומכח תכנית המתאר העירונית תא/5000.

מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, ובכללם הרשומים בטאבו וללא חזקה בפועל על קרקע בתחום התכנית. כל זאת תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.
- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- קביעת רוחב זכויות הדרכים בגבולות התכנית בהתאם להגדרת תאי השטח לבנייה ובמגבלות תכנית 2215, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

יעוד קרקע	שטח במ"ר
דרך מאושרת + מוצעת	2,019 מ"ר
שצ"פ	130 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה
2023-0014 - 2	דיון בדיווח

מגורים ב'	10,166 מ"ר
סה"כ	12,383 מ"ר

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: 3 קומות + חדר יציאה לגג. במגרשים מיוחדים עד 5 קומות.
- גובה קומה: לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר.
- תכסית: עד 70% לפי טבלאות איזון.
- מרפסות: תותר הבלטת מרפסת מקו בניין קדמי 0 בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה.
- שימושים: ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינויה.

זכויות בניה:

קביעת זכויות בניה בהתאם לשטח זכויות הבניה כפי שמופיע בטבלאות ההקצאה והאיזון אשר הוגדרו על פי עקרונות השומה ובהתאם למצב הקיים, ככל הניתן.

נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

צפיפות הדיור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשים ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים: עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה.	ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים-הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.
שטח יח"ד מינימלי	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	47 מ"ר כולל ממ"ד
גובה	3 קומות + חדר יציאה לגג	דרך לח"י: 5 ק' + חדר יציאה לגג רחוב בועז: 4 ק' + חדר יציאה לגג שאר הרחובות: 3 ק' + חדר יציאה לגג
תכסית	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	עד 70%
קווי בניין	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות	קדמי – 0 מ' צדדי – 2 מ' או 0 מ'

התוכן 507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה דיון בדיווח	מס' החלטה 09/08/2023 20014-23 ב' - 2

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
אחורי – 5 מ' בנייה ברצף (קו בניין 0 או איחוד מגרשים עד 3 מגרשים)	לשינוי המרחק)	
ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 07.11.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה. מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו :

מועד המפגש	המטרה	עבור מי?	התוכן	שלב בתהליך
13.01.19 בשעה 19:00 בבית דני	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	כלל תושבי המתחם	מפגש תושבים 1	איסוף מידע
23.01.19 בין השעות 18:00-21:00 בבית דני	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	כלל תושבי המתחם	בית פתוח	
08.09.19 בשעה 19:00 בבית דני	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים.	תושבי החלקות שלא אותרו עד שלב זה	מפגש תושבים 2	
בהתאם להתקדמות התכנון	הצגה ראשונית של המיפוי וההסדרה לקבלת הערות התושבים.	כלל תושבי המתחם	בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות	טיטת תכנית
בהתאם להתקדמות התכנון	הצגת התכנית לתושבים לפני הפקדה	כלל תושבי המתחם	מפגש תושבים ו/או בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות ברישום מראש	תכנית לפני הפקדה

זמן ביצוע: שוטף

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0924282 שם התכנית תא/מק/4968 מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו עורך התכנית אורי רוזני שפירא, אורנה שפירא אדריכלות ותכנון עירוני	
זיהוי הרשות/הוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) ☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) ☐ עצמאית ☐ עצמאית מיוחדת ☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות שם הרשות (בה חלה התכנית) סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) תכנית כוללת בשטח ותכנית	
תל אביב יפו עירונית ☒ כפרית ☐ יש ☐ אין ☐	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולשלה ☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שחיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית	
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:	

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
התכנית היא תוכנית שטח של 32 דונם באזור המזרחי של תל אביב, המיועדת לבניית מגורים, מסחר, תעשייה ופנאי. התכנית כוללת גם תשתית תחבורתית, חינוך ובריאות. התכנית תוגש להסדרת שטח של 32 דונם, המיועדת לבניית מגורים, מסחר, תעשייה ופנאי. התכנית כוללת גם תשתית תחבורתית, חינוך ובריאות.	א-62 (א) חוק התכנון והבנייה	מחוז תל אביב

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחוז הסעיף
התכנית היא תוכנית שטח של 32 דונם, המיועדת לבניית מגורים, מסחר, תעשייה ופנאי. התכנית כוללת גם תשתית תחבורתית, חינוך ובריאות.	א-62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחוז תל אביב
סעיף קטן (א1)	א-62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחוז תל אביב
סעיף קטן (א2)	א-62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחוז תל אביב
סעיף קטן (א3)	א-62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחוז תל אביב
סעיף קטן (א4)	א-62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחוז תל אביב

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה
2014-0014 ב' - 2	דיון בדיווח

לחצונית 5000 הקובעת מינימום 12 יחיד לדונם	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין תפקידת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א) (18)
הצהיר וחתימות בדקתי את סוגיית הסמכות של החכנית לעיל, ומצאתי כי החכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופסוף.		
מספר ת.ז. 02531476	חתימת 	תאריך 22-12-2020
שם ושם משפחה אחוד כרמלי, אדרי	חתימת 	תאריך 21.12.2020
מספר ת.ז. 2438176-9	חתימת 	תאריך 21.12.2020

ח. ביטא | 1017

הערות
 נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מוחזית)
 צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה
2023-0014 - 2	דיון בדיווח

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדה המשנה לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק המושע בשכונת התקווה ובאמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ומתן אפשרות התחדשות עצמית.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 22/12/2020
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 21/12/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-20' מיום 30/12/2020 תיאור הדיון :

אורלי אראל : אנחנו מגיעים עם 3 תוכניות נוספות לפרצלציה כמוש התחייבנו.
דורון ספיר : קראתם את החומר האם אפשר לקבל החלטה? אני מציע לאשר את כל 3 הפרצלציות.
פה אחד מוסכם

בישיבתה מספר 0025-20' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר,

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

דיווח אודות סמכות הוועדה :

תכנית תא/מק/4968 הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק הת"ב ולפי טופס סמכות שתואם מול החוק בלבד.
עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות ומפגשי שיתוף ציבור, נגרמו שינויים בתכנית – הוספת יעוד קרקע במצב מוצע (שצ"פ) והוחלט כי תכנית זו כמו כל תכניות הרה-פרצלציה בשכ' התקווה יקודמו מכח תכנית המתאר, ולפיכך מובא לפני הוועדה טופס הסמכות המעודכן גם לפי תכנית המתאר.
בענייננו, מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

כמו כן, השפעה סביבתית
התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0924282 שם התכנית תא/מק/4968 מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו עורך התכנית אדרי רותי שפירא, אורנית שפירא אדריכלות ותכנון עירוני							
יחיד חרשות (הוועדה) סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) <table border="1"> <tr> <td> ☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה) </td> <td> ☐ עצמאית </td> <td> ☐ עצמאית מיוחדת </td> <td> ☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת </td> </tr> </table>				☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת				
סוג חרשות שם חרשות (בה חלה התכנית) סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד) <table border="1"> <tr> <td> ☒ תכנית מכללת בשטח התכנית </td> <td> ☐ עירונית </td> <td> ☐ כפרית </td> <td> ☐ יש ☐ אין </td> </tr> </table>				☒ תכנית מכללת בשטח התכנית	☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
☒ תכנית מכללת בשטח התכנית	☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין				
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית							
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחוקר הסעיף בתוקף
תכנית אזורית להקמת הסדרת השימוש במרחב המיועדת להקמת קניון מסחרי על מנת לייצר תועלת כלכלית ופיתוח תחומי מגורים. תכנית זו תהיה כפופה לשימוש המיועד להקמת הסדרת השימוש במרחב המיועד להקמת קניון מסחרי על מנת לייצר תועלת כלכלית ופיתוח תחומי מגורים. תכנית זו תהיה כפופה לשימוש המיועד להקמת הסדרת השימוש במרחב המיועד להקמת קניון מסחרי על מנת לייצר תועלת כלכלית ופיתוח תחומי מגורים.	62 א (ג) חוק התכנון והשטח	סמכות ועדה מקומית להקמת קניון מסחרי על מנת לייצר תועלת כלכלית ופיתוח תחומי מגורים. תכנית זו תהיה כפופה לשימוש המיועד להקמת הסדרת השימוש במרחב המיועד להקמת קניון מסחרי על מנת לייצר תועלת כלכלית ופיתוח תחומי מגורים. תכנית זו תהיה כפופה לשימוש המיועד להקמת הסדרת השימוש במרחב המיועד להקמת קניון מסחרי על מנת לייצר תועלת כלכלית ופיתוח תחומי מגורים.
התכנית תהיה כפופה לשימוש המיועד להקמת הסדרת השימוש במרחב המיועד להקמת קניון מסחרי על מנת לייצר תועלת כלכלית ופיתוח תחומי מגורים. תכנית זו תהיה כפופה לשימוש המיועד להקמת הסדרת השימוש במרחב המיועד להקמת קניון מסחרי על מנת לייצר תועלת כלכלית ופיתוח תחומי מגורים.		
הסעיף יחול על התוכנית המתוארת	זכות השיטה בתוכנית המתוארת	התאמת התוכנית המוצעת
חוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי חתכו.	905 – חתקות, בית יעקב אזורי בנייה עד 4 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני)	לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאגר בתכנית בתוקף. אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות בכפוף לחכמת תכנית עיצוב אדריכלי.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) חגירת השימושים המותרים בחומא למקבצי השימושים באזור חיתוד.	לפי תשריט אזורי חיתוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 1.6)	שימושים – מגורים. מקבצי ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 א (א))

קובעת שצ"פ. צפיפות במגרשים ריקים לא תפחת מ- 12 יחיד.			
+	מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע - מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א)4)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מדרס מקבצי השימושים : סעיף 1.6)
+	רח"ק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח תבנית המרבי.
+	בחתימה לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+	תותר בניה עד 4 קומות יתותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי (סעיף 5.4 אזור תכנון 905)	מספר קומות מירבי לפי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות	קביעת גובה תבנית ומספר קומות (סעיף 4.2.2)
+	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות (ועצים 4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
	סעיף 4.1.1 (א-ג)	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר קביעת ציבור/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	סעיף 3.6.11 : שטח פתוח מקומי	בכל שטח התוכנית הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתכניות מאושרות.	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאגנדים תחת ההגדרת 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11
	תקן חניה בהתאם לתקן הותקף בעת חוצאת חיתר בניה.	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חניית (3.8.7) דרך עורקית רב עירונית (3.8.2 (ג))
+	הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6) תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1 (ב)) תכנית חקובעת בינוי הגובל בדרך עורקית רב עירונית, (ג) שימושים רגשיים - מגורים) חונות דעת סביבתית (4.4.2 (א))	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1 (ב) (ג)) חונות דעת סביבתית (4.4.2 (א)) הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)
+	סעיף 4.6.4 (א) (4) ניקוו	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) כריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה
2023-0014 - 2	דיון בדיווח

שימוש בסעיף חוק: בסטגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מאות הסעיף
סעיף קטן (1א)(1)	איחוד וחלוקה
סעיף קטן (5א)(5)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (19א)(19)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין חפיקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנכים לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332735		4.8.2021
הוועד המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2424976-9		4.8.2021

חן ברעם | 2017

חשתיים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

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

בת אל אונגר: אנחנו מדווחים לוועדה על מקור סמכות שמכוחה קודמו תוכניות הרה פרצלציה בשכונת התקווה. עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות קבענו יעוד קרקע במצב מוצע שצ"פ בתוכניות. בשל כך אנחנו מעדכנים את הועדה שטופס הסמכות מכוחה קודמה ואושרה להפקדה התוכנית מכח תוכנית המתאר. התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

בישיבתה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מקבלת את הדיווח על עדכון טופס סמכות הועדה המקומית.

משתתפים: ליאור שפירא, דורון ספיר, אלחנן זבולון, שלמה מסלאוי, רועי אלקבץ, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27-6135 שכונת התקווה
2023-0014 - 2	דיון בדיווח

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9927 בעמוד 569 בתאריך 17/10/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

21/10/2021	The Marker
22/10/2021	ישראל היום
22/11/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 11 התנגדויות לתוכנית :

מס'	המתנגד	כתובת
1	יהודית רובנשטיין	הדר דפנה 55, סביון
2	יורשי משה קוטסי : דנה בן נון, עזרא קוטסי, סימה קוטסי	ע"י עו"ד משה שלום שד' שאול המלך 8, ת"א
3	משה אור	ע"י עו"ד גל רוסבי מור, דרך בגין 132, ת"א
4	שגיב רם	
5	רם עודד	
6	יפתח יפת נגר	בועז 26 ד שכ התקווה תל אביב
7	שלומית שלי רביב ליטל נגר	עו"ד שלי רביב, מגדל בסר 3 בני ברק
8	דניאל שסטצקי ליליאנה שסטצקי רוגובסקי	בועז 25 4 דירה 4 שכ' התקווה תל אביב
9	אבנר פוראטיאן	רח צאלון 14/55 אור יהודה
10	יצחק ושרה סעדיה	נדב 30 שכ התקווה תל אביב
11	מה"ע תל אביב-יפו	פילון 5 תל אביב

התוכן 507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה דיון בדיווח	מס' החלטה 09/08/2023 2014-0014 ב' - 2

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק+המלצה
1	יהודית רובנשטיין תא שטח מס' 248 (תכנית מופקדת) כתובת בועז 5 חלקה 32	(1) הנכס נמצא בפועל בתא שטח מס' 250 ולא תא שטח 248. (2) רצ"ב הערת אזהרה שנרשמה בפנקס הזכויות לטובת, יהודית רובנשטיין, יש לרשום אותי כבעלים בתא שטח 250 (לח"י 59א)	לקבל חלקית : (1) זכויותיו של נחום בלס הרשום בנסח הטאבו (ממנו נרכשו הזכויות) יועברו מתא שטח 248 ל-250. (2) המתנגדת תקבל את זכויותיה ע"פ הטאבו בתא שטח 250. (3) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. (4) תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. (5) במידת הצורך יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי כפי שמוגדר בתכנית 2215 (100 מ"ר או 60 מ"ר באישור הוועדה).
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם			
2	יורשי משה קוטסי : דנה בן נון, עזרא קוטסי, סימה קוטסי תא שטח מס' 248 (תכנית מופקדת) כתובת לח"י 59 ו-59א חלקה 32	(1) הנכס נמצא בפועל בתא שטח 250 ולא בתא שטח 248. (2) הכניסה לבניין הינה באמצעות דרך גישה שבין הבניינים בועז 3 ובועז 5. יש להותיר שביל גישה למבנה בדרך של רישום זיקת הנאה בין תאי שטח 249 ו-248 (3) מאחורי הבניין קיימת חצר/קרקע אשר שמשה את דיירי הבניין וכי במכירת הנכס לאבי התחייב המוכר מר נחום בלס כי הזכויות יהיו גם בחצר הצמודה לבניין באופן יחסי. (4) עפ"י התכנית הקרקע אינה משויכת לאף אחד ולא מוספרה כתא שטח נפרד. יש להגדיל את תא שטח 250 באופן שיכלול את הקרקע הצמודה אליו בהתאם לקווי תאי שטח 248.	(1) המתנגד יקבל את זכויותיו ע"פ הטאבו בתא שטח 250. (2) תא שטח 248 הינו מגרש עם היתר ללא זיקת הנאה לטובת גישה לנכס שבתא שטח 250. לא ניתן לרשום כזיקת הנאה. (3) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. (4) תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. (5) במידת הצורך יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי כפי שמוגדר בתכנית 2215 (100 מ"ר או 60 מ"ר באישור הוועדה).

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה דיון בדיווח	מס' החלטה 09/08/2023 507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה דיון בדיווח

מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם			
השטח המופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ואינו שווה לשטח המופיע בנסח הטאבו. שטח אקוויוולנטי נטו (לאחר הפרשה לצרכי ציבור) מאוזן לזכויות בניה עיקרי.	ע"פ המצב הקיים שטח המגרש השייך למתנגד כולל 281 מ"ר. עפ"י המצב המוצע שטח המגרש המיועד למתנגד כולל 219 מ"ר בלבד, אובדן של כ 22% ממצבו המקורי. ע"פ טבלת האיזון הנלווית לתכנית שטח עיקרי לבנייה מוצע 238 מ"ר. לפיכך יוצא כי לפי המצב המוצע השטח העיקרי לבנייה של המתנגד גדל ב 3.8 מ"ר ושטח קטן ב 15.21 מ"ר חצר. צורך חוות דעת אדריכלית.	משה אור תא שטח מס' 231 (תכנית מופקדת) כתובת בועז 17 פינת זבד 1 חלקה 28	3
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
השטח המופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ואינו שווה לשטח המופיע בנסח הטאבו. שטח אקוויוולנטי נטו (לאחר הפרשה לצרכי ציבור) מאוזן לזכויות בניה עיקרי.	לפי הרישום בטאבו שטח המגרש הוא 261 מ"ר. מעיון במסמכי התכנית שטח המגרש 195 מ"ר. קיים חוסר של 66 מ"ר.	שגיב רם תא שטח מס' 233 (תכנית מופקדת) כתובת בועז 13 פינת אבימלך 2 חלקה 31	4
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
מגרש 252 הוקצה לרם עודד בשלמות. מגרש 235 הוקצה לרם עודד בשלמות. מגרש 236 הוקצה לר"פ ומדינה בשלמות. מומלץ לקבל חלקית לנושא שיוך הבעלים למגרש 236, לצרף לתא שטח 236 בבעלות ר"פ ומדינה בתכנית המופקדת, 20 מ"ר ע"ש רם עודד.	המגרש חולק לשני תאי שטח 235 ו- 236. שני תאי השטח הללו מהווים את המגרש שבבעלותי.	רם עודד תאי שטח 235 236 בתכנית מופקדת כתובות : 235 - נדב 12 פינת אבימלך 8 236 - נדב 14 252 - אבימלך 7 חלקה 31	5
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא שיוך תא שטח 235			

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה דיון בדיווח	2 - 2023-0014

לקבל חלקית : (1) המתנגד יקבל את זכויותיו ע"פ טבלת האיזון וההקצאה בתא שטח 250. (2) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. (4) יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי.	(1) לסמן את המגרש בבעלות חלמיש ומדינת ישראל בתשריט ולסמן שטח המגרש שבבעלותי בצד צפון הנראה בתשריט ב' 1 (2) לסמן את החצר שלי הצמודה למגרש 251 ולהצמידה לנכס שלנו, שלמנו עליה כסף (3) משום מה לא סומן קו מפריד - הקיר המשותף בין הנכס שלי לנכס של נחום בלס. אני מודיע בזאת שאני מעוניין לרכוש את המגרש של חלמיש/מדינת ישראל. (4) הובטח כי המבנים שנבנו בשטח הריק ע"י נחום בלס ייהרסו ולא ברור מדעו עכשיו לא נהרסה בנייה בלתי חוקית ונעשתה הפרת צו מניעה קבוע	יפתח יפת נגר כתובת לחי 59 ו-59א חלקה 32 תא שטח 250 בתכנית המופקדת	6
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם			
ראה התנגדות מספר 6.	מצטרפות להתנגדות של אביהן.	שלומית שלי רביב ליטל נגר כתובת לחי 59 ו-59א חלקה 32 תא שטח 250 בתכנית המופקדת	7
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם – ראה התנגדות מספר 6			
שטח המגרש בהיתר תואם למופיע בטבלת ההקצאה. התכנית קובעת בהערה לטבלה 5 שזכויות מתוקף היתר בנייה גוברות על זכויות בנייה מהטבלה.	בהתאם להיתר בנייה שטח הנכס הינו 89.5 + כ-46.3 מ"ר מרפסת גג. קיים פער משמעותי בין השטח הקיים בהיתר לבין השטח המחושב במצב הנכנס.	דניאל שסטצקי ליליאנה שסטצקי רוגובסקי כתובת בועז 25 פינת נעמן 1 חלקה 28 תא שטח 222 בתכנית המופקדת	8
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
לדחות את ההתנגדות : מדובר על מבנה אחד המחולק לשני אגפים. אורך חזית של צידו האחד של המבנה כ-4 מ', קטן באופן משמעותי מגודל מגרש מינימלי ולכן לא ניתן לפצל ל-2 תאי שטח.	צירפתם לתא שטח 219 בית מספר 26 שרשום ע"ש רשות הפיתוח. אנו מבקשים להירשם בנפרד מכיוון שמדובר בבניין עצמאי בין 2 קומות ללא קשר למבנה הצמוד. הבעלים היחידים בכתובת זו הם פוראטיאן אבנר והגברת ברזילי גואטה אסתר אריקה.	אבנר פוראטיאן כתובת נדב 26 חלקה 28 תא שטח 219 בתכנית המופקדת	9
מומלץ לדחות את ההתנגדות			

התוכן 507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה דיון בדיווח	מס' החלטה 09/08/2023 2 - 2014-0014

לקבל את ההתנגדות : תא שטח 202 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר.	בכתובת זו שובצנו לתא שטח 202 ביחד עם בית צמוד שלא קשור למבנה שלנו עם כניסה נפרדת ומספר בית שונה. נדב 38 הינו בבעלות פוראטיאן אבנר וקאופמן מזל. צירפתם לבניין שלנו את רשות הפיתוח ובעלים נוספים אשר להם אין חלק לנכס אשר בבעלותנו.	אבנר פוראטיאן כתובת נדב 38 חלקה 27 תא שטח 202 בתכנית המופקדת	9א
מומלץ לקבל את ההתנגדות			
המתנגדים מתגוררים בנדב 330 תא שטח 217 לענין הרישום : המתנגדים נכנסים בנעלי ברזילי אריה ונומה קובי ונומה עליזה (הזכויות הן אותן זכויות). לתא שטח 217 יתווספו זכויותיו של סילקו קורל (נרשם בטעות בתא שטח 210). סילקו יקבל 25 מ"ר במגרש 217 במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות סילקו	בעלי דירה בקומה 2 וכן בעלות בגג, בבנין ברח' נדב 30 – תא שטח 217. 1. השמות של יצחק ושרה סעדיה אינם מופיעים בטבלה, על פי עדכון הרישום בנסח עדכני מ 2022. 2. התכנית אינה מציינת את היקף הזכויות המגיעות. 3. מופיע במגרש גורם זר - רשות הפיתוח כבעלי זכויות.	יצחק ושרה סעדיה כתובת נדב 330 חלקה 28 תא שטח 217 בתכנית המופקדת	10
מומלץ - מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הרישום ושינוי תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.			
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	1. תיקון הערה ו' לטבלה 5 בתקנון. - ללא פרסום סעיף 147 מאחר ופוגע בשווי לעת מימוש ההיתר. תוכנס הערה של יידוע המגרשים הגובלים. - חובת ההוכחה כי לא ניתן לממש ב-3 קומות - בתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905).	מהנדס העיר	11
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	להוסיף הערה לטבלה 5 בדבר היחס לפרוטוקול שטחי שירות.		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	2. סעיף 4.1.2 (א)(4) 3. 1. להוסיף הוראות בינוי איחוד תאי שטח "איחוד תאי שטח יתאפשר... ובתנאי שאין האיחוד מהווה שינוי מהותי לאופי השכונה".		

התוכן		מס' החלטה	
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27/6135 שכונת התקווה		09/08/2023	
דיון בדיווח		2014-0014 ב' - 2	
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	4. הוספת הערות הבהרה לטבלה 5 ביחס לשטחים בתת הקרקע ושטחים מתוקף תכנית ג3 ו-ג3א.		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	5. לבטל ס' 6.6 "הנחיות מיוחדות" בתקנון כתוצאה משינוי תשריט (ר' ס' 8 להלן)		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	6. בתשריט: לחלק את תא שטח 301 לשני תאי שטח בייעוד שצ"פ ללא הנחיות מיוחדות וביניהם להוסיף תא שטח חדש בייעוד "שביל" לצורך גישה למגורים. ע"מ לאפשר גישה תא שטח 252 הגובל.		
לא הופיע בהתנגדות מה"ע ומבקשים להוסיף כעת בדיון -			
- להוסיף הערה א' לטבלה 5 לנושא יחס בין טבלה 5 והיתר קיים (היתר גובר).			
- תיקון טכני - לתקן גודל תא שטח מקסימלי ל- 250 מ"ר.			
מומלץ לקבל את ההתנגדות			

התוכן 507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה דיון בדיווח	מס' החלטה 09/08/2023 2 - 2014-0014 ב' - 2

לקבל הערות אלו ולתקן בהתאם.	1. טבלה 5 הערה ו' – יש לתקן את ההערה כך שבתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905). 2. רחוב לח"י מסומן במתאר כציר מעורב- 3. יש לסמן בתשריט חזית מסחרית ברחוב לח"י. 4. יש לקבוע בהוראות כי במגרשים אלו (תאי שטח -249 251) לא יותרו מגורים בקומת הקרקע. 5. רחוב לח"י – מסומן במתאר כדרך עורקית רב עירונית עם קווי בניין מינימליים עפ"י תכנית מאושרת: יש להוסיף הערה לסעיף 4.1.2 א' 1(ב) בהוראות כי קווי הבניין בתכנית הם בהתאם לתכנית המאושרת (בהחרגת המגרש בו התכנית קובעת קו בניין אפס). <u>הערות טכניות:</u> - סעי' 1.8.1 מגיש התכנית – רשום וועדה <u>מחוזית</u> – לתקן. - נראה כי לא הוזנו נתונים כמותיים במערכת – להשלים. - תשריט מצב מאושר מסמן שביל הולכי רגל + בעיקרי ההוראות רשום קביעת יעוד דרך, אך לא מסומנת "דרך מוצעת" בתשריט- יש לבדוק.	לשכת תכנון מחוז תל אביב
מומלץ לקבל את ההערות		

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27/6135 שכונת התקווה
2023-0014 - 2	דיון בדיווח

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאור ההתנגדויות שהתקבלו והשינויים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון מומלץ על פרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב למגרשים בהם חלו השינויים ולתקופה של 21 יום.

פירוט המגרשים לפרסום 106 ב'

תא שטח	כתובת	שינוי מתכנית מופקדת
248	בועז 5	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. הזכויות "החסרות" בתא שטח 248 יאוזנו בין יתרת הבעלים בתא שטח 248.
250	לח"י 59 + לח"י 59א	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. בכפוף למדידה תא שטח 250 יפוצל לשני תאי שטח : לחי 59 ולחי 59א.
252	אבימלך 7	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
235	נדב 12 פינת אבימלך 8	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
236	נדב 14	הוספת זכויות של רם עודד לזכויות רשות פיתוח.
202	נדב 38	בכפוף למדידה חלוקת תא שטח 202 ל-2 תאי שטח.
217	נדב 30ב	סילקו קורל תקבל 25 מ"ר במגרש 217, במקום זכויות המדינה, ויאוזנו זכויות בנייה.
210	נדב 34	במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות קורל סילקו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : דיון בהתנגדויות מציגה תקציר לתוכנית.

מתנגדים :

דורון ספיר : להבנתנו מקבלים חלק גדול מההתנגדויות
בת אל אונגר : התנגדות מס' 1 -יהודית רובינשטיין מקריאה את המענה מתוך הדפס. מקבלים את נושא שיוך הבעלויות בתא שטח 248
יהודית רובינשטיין : היה טעות ברישום
בת אל אונגר : הרישום בטאבו יהיה על מר בלס ויתוקן מ248 ל250 ואתם תצטרכו להעביר את הרישום ממר בלס על שמכם.
דורון ספיר : התנגדות מס' 2 - יורשי משה קוטסי
בת אל אונגר : ההתנגדות לנושא שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח התקבלה
יורשי משה קוטסי : אנחנו כמו רובינשטיין
בת אל אונגר : התנגדות מס' 3 - משה אור תא שטח 231 ממליצים לדחות את ההתנגדות.
עו"ד גל רוסבי אור מייצג משה אור : התוכנית הזו בתא שטח 231 שהמקור הוא 281 מ"ר שכתוב במסגרת תוכנית 2250 ב234 מ' מבחינת השטח היה אפשר לבנות 234 מ'. היום לקחו לנו כ 15 מ' והוסיפו 4 מ' נוספים אבל 15 מטרים שלקחו מהפינה של המגרש בדיוק במקום שניתן לבנות בקווי בנין אפס כך שהפגיעה עצומה למתנגד. פגיעה עד כמה שראינו שלא היה נראה שיש צורך תכנוני. המתנגד אמור לבנות את הבניין בשטח פחות מ15 מטרים. המשמעות שאם תרצה לעלות קומה תצטרך לתת יותר שטחי שירות והתוכנית הזו לא מכסה את אותם שטחי השירות כדי בנות בנין יותר גבוה. יש לשים לב שאפשר היה לצאת עם מרפסות בקווי בנין כמו שמאפשרים במקומות אחרים בעיר. בהקשר לגמישות בגר רצינו שתישאר גמישות מצד הועדה לנושא זאת. למעשה אם מסתכלים על התוכנית הזו היא תוכנית שיוצרת הפקעה כפולה שטחים ציבוריים וגם 15 מ' ונותנים 4 מ' כדי לבנות אותם צריך להפקיע שטחים עיקרי שאין איפה לבנות אותם.
מיטל מטעם גל רוסבי : אף מגרש לא נקטמה לו הפינה בכל רצף המגרשים הללו. ציינו הערה טכנית היום נתנה הקלה לג' 3 א וההקלה הזו כן מופיעה במבאת ומשום מה אבל הושמטה בתוכניות של התבע, ואי אפשר יהיה לנצל את תוכנית הגג אם היא לא תהיה לכן צריך להוסיף אותה טכנית. בתוספת הזכויות

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 2023-0014 - 2	מס' החלטה 09/08/2023 2023-0014 - 2

שנתנה אין התייחסות למה קורה בתוכניות אחרות כתוצאה להקטנת הכוס והמשמעות שלה להקטין זכויות מעל ולהקטין שטח גג צריכה להיות התייחסות אי אפשר להתעלם מכל השאר במגרש. אם יפתרו את הנושא של חלוקת השטח ולא היפגעו בנו בפינה זה יפתור הרבה בעיות.

התנגדות מס' 4 - שגיב רם : בנסח יש לי 261 בטאבו וחסר לנו 66 מ"ר זו ההתנגדות שלנו.

התנגדות מס' 5 - שושנה ג'ורגי בשם רם עודד : יש לנו נכס אלימלך 8 פינת נדב 12. אתם קבלתם את ההתנגדות חלקית. אבא שלי קנה את הנכס מאברהם ורבה רוזוליו והנכס הזה היה רשום על שמם מ1947 אנחנו יד שניה. הבית במגרש מאז שרכש את הנכס היו 2 יח"ד באותה חצר. בית בחזית ברח' אלימלך עוד בית מאחוריו הכניסה של שני הבתים משער החצר מרח' אבימלך 8 שתי היחידות הנ"ל היו בתוך המגרש. את ההתנגדות הגשנו באיחור כי לא היה זמן לשבת עם חב' חושן ולהכניס את כל הנתונים. בת אל אונגר ביקשה לקבוע פגישה עם חב' חושן שהפנתה אותנו לדפנה כרמון אשר נאמר על ידה שנגיש התנגדות ולא הייתה לנו אפשרות לשטח מאיפה נבעה הטעות. בטבלת ההקצאות תא שטח 1 החזיתי 235 רשמו בבעלות רם עודד 236 רשמו 6 שורות 3 מול רשות הפתוח 31 מדינת ישראל. אחרינו היה נדב 14 היה צריך שהיה שייך לחלמיש שהורידו אותו הם נכסו את הכתובת שלנו כנדב 14 כאשר אנחנו יושבים על נדב 12 על ידי רשות הפתוח בזמנו ישב איתי קוטי גלעד סוקר בעלויות והסברנו לו את הטעות ושלחנו לו את כל הנתונים והוא הבין את הטעות. למעשה כל ההחלטה שלכם נובעת מטעות אנחנו רוצים שתא 236 וחלקו של 236 מינוס השטח הצריך על סך 240 מ' שירשמו על רם עודד בטבלת ההקצאות. כל ההצעה שלכם נובעת מטעות לכן אנחנו לא יכולים לקבל אותה. אנחנו לא רוצים להתנהל מול רמ"י. הכניסו נתונים של נדב 14 לתוך תיק בנין.

התנגדות מס' 6 ו-7 - יפתח נגר והבת שלי מייצגת : התנגדות 06 ו 07 זה אותו מגרש דורון ספיר : אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדויות חלקית

בת אל אונגר : כן הם יודעים

שלי נגר : אנחנו בתא שטח 250 על לח"י 59. תא שטח 250 יש בו שני בתים קטנים 59 הוא שלי ושל אחותי 59 שרשום בשגגה על שם מדינת ישראל ולפיה התנגדויות אמורים להכנס המתנגדים במקום בלס.

הציעה בת אל לחלק את תא שטח 250 לשניים כך שהזכויות שלנו יהיו בנפרד מ59א אני מסבה את תשומת לב הועדה יש לנו רישום מפנקס הזכויות לפיו השטח הוא 82 מ"ר כאשר לפי טבלת ההקצאות קבלנו רק 60 פחות. העברתי לבת אל תשריט משנת 90 שלפיו השטחי שלנו הגבול הצפוני צריך להיות בהתאם להיתר שאומר שיש להגדיל את הגבול הצפוני. לבלס שהוא הצד השני ע"פ פנקס הזכויות 89 יש 50 מ' כאשר לפי ההתנגדויות ממה שנמכר הוא יותר מ50 מ' ולכן כאן הטעות בהקצאה. יש לי את כל המסמכים וזה מצורף להתנגדויות. בחלק השני של ההתנגדות זו החצר השטח הריק. חלמיש בקשה לקנות את החלק הזה מהורי נגר ליאורה והם מופיעים בנסח הרישום. השטח הוא כמעט 200 מ"ר 97 מ"ר + 97 מ"ר חצר מאוד גדולה. השטח הזה נמכר לחלמיש הוא ע"ש מדינת ישראל. היו ניסיונות פלישה ואבי הגיש בקשה לבי"מ יש לנו מסמכים משפטים ופרוטוקולים וצו מניעה קבוע שקיים עד היום כנגד מר נחום בלס שהוא יזם וקבלן והוא בנה את הבנין בבווע 5. החצר הזו היא של מדינת ישראל השטח הריק הצד הצפוני.

התברר לנו אתמול שהתשובה להתנגדות שקיבלו היתר לתא שטח 248 ואתם הצמדתם בצורה לא רגולרי את השטח הריק, כלומר חצר 248 שזה בנין חדש שנבנה לא מזמן על ידי אותו נחום בלס ואין שום זיקה קנינית לפי מה שידעתי עד אתמול. אנחנו לא ראינו את היתר הבניה והטענה שלכם שיש לכם היתר אני לא יודעת איזה הקלות בקשו מי בקש ממתי ניתן ההיתר ויש כאן בעיה כי איך מדינת ישראל נותנת במתנה שטח לבנין חדש כאשר יש פה תושבי שכונה עם בתים רעועים שזקוקים לשטח הזה הרבה יותר. איך ניתנה מתנה וחולקה רק לבנין אחד ולא לשכנים. יכול להיות שההיתר בסדר אבל אנחנו רוצים לראות אותו. בת אל בקשה את ההיתר הזה והיא עדיין לא קבלה.

התנגדות מס' 8 - עו"ד חננאל בראום מייצג את דניאל שצקי : מדובר בבנין עם היתר בניה משנת 94. לפי ההיתר והסכם שיתוף בין הדיירים הבנין מכיל 4 דירות 2 דירות תחתונות ו21 עליונות עם יציאה לגג ומרפסת. התוכנית הזו מכילה 3 דירות מתוך 4 נעלמה דירה אחת ואז בנסח הטאבו ונצטרך להתמודד עם הבעלויות. ההתנגדות שלנו מדברת על שמירה של חלק היחסי של הדירות בתוך המתחם, תא שטח 222. טבלת האיזון לא שומרת החלקיות היחסית של הדירות אין התאמה בין מס' הדירות למס' הבעלים הרשום אין התאמה בחלק היחסי, הטבלה הזו עושה נזק בהווה ובעתיד לכל החלקה בעתיד שתהיה. יש לבדוק שוב את המענה שהצוות נתן. בתוך השומה של השמאית נכתב שמה שקובע זה השטח הבנוי בהיתר הבניה ויש סתירה בתוך מסמכי התוכנית בתוך הטבלה של התוכנית

בת אל אונגר : אני מבקשת לתקן את המענה שלנו ולמעשה קיבלנו את ההתנגדות היתה טעות טכנית במענה. נוסף הערה לטבלה 5 שקובעת הזכויות מתוקף היתר בניה גוברות על הזכויות בניה מהטבלה ולמעשה קבלנו את התנגדות.

היזם : לצורך זכויות הבניה והטבלה לא משתנה השטח המוקצה לא משתנה אבל אם יש זכויות מתוך היתר.

אודי כרמלי : הפרצלציה לא סותר היתר בניה שניתנו בפועל

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 2 - 23-0014	מס' החלטה 09/08/2023 2 - 23-0014

שחר שטצקי : אני אחד מהמתנגדים וההתנגדות שלי לא מופיעה כאן. שחר שטצקי ויוליה ליפקין זו אותה התנגדות כמו הקודמת.
עו"ד חננאל בראום : זו אותה התנגדות העתק הדבק. היו לנו 2 התנגדות מה שהתקבל אצלנו צריך לקבל אצלם

בת אל אונגר : אצלנו מופיע כהתנגדות אחת בועז 25 פינת נאמן 1
שחר שטצקי : אלו שתי דירות

עו"ד חננאל בראום : הגשנו שני התנגדויות שונות שטצקי דניאל ויליאנה ליפקין יוליה ושטצקי שחר התנגדות מס' 9 - אבנר פורטיאן : רשמת אורך חזית הוא 4 מ' יכול להיות שזה נכון אבל זה בית שהוא פינתי והפינה השניה יותר רחבה, התוכנית לא מגבילה צריך מינימום 6 מ' ויש לנו את זה בפינה השניה, אנחנו לא רוצים שיצרפו לנו בית צמוד ויהפכו אותנו לעוד מושע קטנה, אנחנו רוצים להירשם לבד נדב 28. דורון ספיר : לגבי התנגדות מס' 9 א' מקובל עליך
אבנר פורטיאן : כן מקובל

דורון ספיר : התנגדות מס' 10 - יצחק ושרה סעדיה - אנחנו מקבלים חלק מההתנגדות שולי הבת של שרה סעדיה : כן ראיתי תיקנתם את השמות של ההורים שלי לנדב 30 ב'. מה לגבי נגזרת זכויות של הבעלות בקרקע כי הבנין עצמו מורכב משתי דירות בקומת הקרקע 2 בקומה העליונה וגג ולהורים שלי יש דירה אחת וכל הגג. מופיע שרשות הפתוח מופיע כבעלים בשטח שם למרות שכל אחת מארבעת הדירות יש בעלים שהם לא תאגיד אנשים כמו ההורים שלי למה הם מופיעים תחת מס' סידורי 61.

בת אל אונגר : מקריאה את התנגדות מה"ע.

מענים :

בת אל אונגר : התנגדות מס' 3- משה אור, השטח שמופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ונעשתה הפרשה לצורכי ציבור מצד כל הבעלים בתוכנית ומגרשי המגורים. השטח על שטח אקוויוולנטי לאחר ההפרשה והוא מאוזן לפי כל הבעלויות. מענה מתוך הדרפט.
שגיב רם - מענה מתוך הדרפט (אותו מענה) שטח המגרש הוא למעשה שטח הזכויות הרשומות בטאבו 61 מ"ר וכאן אנחנו מאזנים את אותן זכויות מהטאבו לזכויות לאחר הפרשה לצורכי ציבור לפי עקרונות השומה של התכנית. הגבולות של הקרקע הם לפי מדידה לפי מצב קיים. ההפחתה מ 261 מ"ר מהטאבו ל 195 מ"ר אלו זכויות בניה אחרי הפרשה לצורכי ציבור לא מדובר בשטח קרקע. בנוסף, מומלץ לקבל את ההתנגדות לנושא כפיפות לתכנית ג3א - מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
התנגדות מס' 5 - עודד רם - הבנין ללא היתר וכשהבנו שיש להם חזקה בקרקע הקצנו את אותו מגרש 236 יחד עם שטחים של המדינה בגלל שאין להם מספיק שטחים בטאבו להיות בעלים יחידים בנדב 14. הם מבקשים להוסיף את 236 הבנין 235 ולא להיות שותפים עם המדינה מבחינתנו זו בעיה אנחנו לא יכולים לקבוע את המגרש בקידמת 236 כמגרש תכנוני ולכן המלצת מחלקת תכנון היא להשאיר מגרש 236 בשותפות של הבעלים עם רמ"י. אלא אם כן נוכל לפתוח לבחינה את חלוקת 2 המגרשים.
דליה אביב : הזכויות של רם עודד מתקבלים בשלמות בשני תאי השטח 252 ו235 ואפילו בעודף מבחינת שטח קרקע יש לו עודף. אם רוצים לתת מ236 צריך להכניס במקומם מדינה גם ב235 יש להם שמיכה קצרה צריך להחליט מה רוצים לעשות.

בת אל אונגר : אין להם מספיק זכויות ל3 מגרשים בגודל הזה
אודי כרמלי : נעשה כאן מעל ומעבר שבו גם המגרש הנוסף שאין להם מספיק זכויות וכן תהיה זיקה אליו רק הם יכולים להגיע להסדר עם רמ"י.

בת אל אונגר : מהפגישה עם שלי ויפתח לגבי ההתנגדויות 7+6 שלי ויפתח - מקריאה מתוך הדראפט ונדייק איתם את קו הגבול הצפוני בין תא שטח 250 ל-248. לגבי השטח הריק הוא נמצא ב248 ואתם תראו את ההיתר .

דורון ספיר : נסמך את מה"ע לגבי המגרש הנ"ל

מיטל להבי : אנחנו צריכים לשים לב לזכויות של אנשים.

בת אל אונגר : התנגדות מס' 8- מקבלים אותה. התנגדות מס' 9 - מגרשים שיכולנו לחלק ל2 למרות שזו לא היתה העדפה תכנונית שלנו וזאת בגלל שמסדירים קנין של בעלים פרטיים. כל עוד החזיתות בחלק מהמגרשים שהגישו בקשה להגדרת מגרש היו כמעט 6 מ' אישרנו למרות שלא תומכים מבחינה תכנונית. מדובר במצב חריג נוצר מגרש אחד שאורך חזית הוא 4 מ' ואנחנו לא ממליצים לחלק מגרש כזה לשני מגרשים, בטח בשכונת התקוה שיש קווי בנין אפס או 3 מ' שלא נשאר מספיק שטח לתכנון ולכן המלצנו לדחות את ההתנגדות. 9א קבלנו.

התנגדות מס' 10 : העברנו את הזכויות של המדינה למגרש וקבלנו את ההתנגדות לענין הרישום ושינוי תא שטח.

דליה אביב : קבלנו את ההתנגדות אבל הם צריכים להבין שהם לא יראו את השם יצחק ושרה סעדיה, בנסח שאנחנו מבוססים עליו הם עדין לא רשומים כבעלי זכויות והם יכנסו בנעלי בעלי הזכויות הרשומים בתא שטח 217.

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 2023-0014 - 2	מס' החלטה 09/08/2023 2023-0014 - 2

יפתח נגר : איך נותנים היתרי בניה תוך כדי תכניות הפרצלציה. ברח' בועז פינת הלח"י בונים מצד אחד אומרים אתה יכול להתנגד אבל כבר בונים איך אני אתנגד.

משה אור : לא קבלנו מענה שלמעשה שהשטח שמדובר בו הוא נמצא בחזית של המגרש בקו הבנין הקדמי וזה לא נכון להגיד שהמגרש הוא ככל המגרשים.. המצב שתיארנו ברור שלוקחים את ההפחתה של ה-15 מ"ר הם 15 מ"ר שהם לא חצר אלא הולכים להיות שטח בנוי שהיום לא ניתן לבנות בו, לכן ההשוואה בין המגרשים נדרשת אבל ההתייחסות לכל מה שנוגע לשטחי שירות מרפסות מרתפים וכד' וגם בהקשר של הפינה ולא ברור מאיזו סיבה היא נלקחה לא קבלה מענה. רק קבלנו מענה שהחלוקה היא שווה.

שושנה : אתם מעבירים אותי לרמ"י אני דורשת חזרה לתקן את הכתובת אבימלך 8 ונדב 12 ולתקן את הכתובת נדב 14 שהוא הצריך של 40 מ' ולעשות תא שטח 235 ו236 כתא שטח אחד שזה המגרש הרשמי. דורון ספיר : יש את 252 שהוצע לרם עודד אין לכם מספיק זכויות.

שושנה : למה הפרידו את השטחים שיקבעו את המגרש הזה כמגרש אחד ואח"כ ידברו אם אנחנו רוצים לרכוש את נדב 14 לא להיות שותפים עם מדינת ישראל.

אודי כרמלי : לא כדאי לכם יהיה לכם שותף על כל המגרש. מה שעשו מבדלים את המגרש אתם תכניסו את המדינה כשותפה על כל המגרש. אנחנו פועלים לטובת תושבי השכונה וליצור מצב שהמגרשים יהיו שלכם ותוכלו לממש אותם, להוריש אבל הבעלות תהיה ברורה. בכל מקום יש שמיכה קצרה ולמדינה יש זכויות בכל המרחב. תכניות הרה פרצלציה הן מצב שכל אחד נכנס עם מה שיש לו ויוצא עם משהו שהוא שלו. אם היינו עושים כמו שאמרת אז היה צריך לחתוך את נדב 14 וחלק לתת לכם וחלק למדינה זה לא נכון לעשות כי אז לא אתם ולא המדינה תוכלו לממש. לכן עשינו שבחלק הקטן תהיה שותפות והחלק הגדול יהיה נשאר שלכם בבעלות. 235 נשאר שלכם בבעלות מלאה. 236 היא שלכם ושל המדינה שושנה : מתוך טעות

דני ארצי : היא לא טעות החלוקה נובעת מתוך עקרון ענין שמאי שאנשים תופסים שושנה : אנחנו לא תפסנו

אודי כרמלי : בסופו של דבר יש כאן עיקרון שומה שדורש שוויון לכולם אנחנו לא יכולים לקחת משהו שיש לו שטח X ושהוא X 2 כי זה בא ע"י משהו אחר. הפתרון הוא כמה שיותר שטח לתת בבעלות מלאה ורק שלכם ובמקומות שצריך לאזן אתכם להכניס את המדינה כי משהו פרטי זה גרוע ועם המדינה אפשר להסתדר. אנחנו עושים את זה בשכונת עזרא שושנה גירגי : המתווה עוד לא חתום השר לא חתם.

עמי אלמוג : יש חתימה של השר.

אודי כרמלי : נציג רמ"י דיווח לוועדה

שושנה : אם לוקחים את תא שטח 236 ועושים שותפים רם עודד ומדינה ישראל יכולים להגיע להסדר. עמי אלמוג : את נכנסת בחלק הימני שהוא שלך והחלק המערבי ואם היא תרצה את הזכויות של המינהל . שושנה גירגי : את רשמת 20 מ"ר מהם

דורון ספיר : תבררו את הדברים הללו אח"כ.

בת אל אונגר : מקריאה את המלצת הצוות להחלטה על פירסום של 106ב' לתקופה של 21 יום.

עו"ד גל רוסבי : לא קבלתי התייחסות להתנגדות שלי

בת אל אונגר : אנחנו קובעים קווים לפי מצב קיים ועושים בדיקה שהנפחים יכולים להיכנס בקווים שקבענו עכשיו למה קבענו את הקווים לפי מצב קיים שם אני מבקשת התייחסות של המתכננים.

רות שפירא : הדבר נעשה בשיח עם השמאות קבלנו את המצב הקיים שתואם את הזכויות בטאבו ומאפשר מימוש הזכויות לפי כל כללי התוכנית עם אחוזי ההפקעה והקידום הזה הוא מה שיש בפועל הוא עובד לפי המצב המאושר

עו"ד גל רוסבי : לא היה צריך לקטום את הפינה הזו

רות שפירא : זה תואם את המצב בפועל

עו"ד גל רוסבי : המצב בפועל אין שם מגרש ואין דבר בנוי וזה שיש לצורך הענין מדרכה אני מבקש הסבר . בת אל אונגר : (את המתכננים) למה נעשתה הקביעה הגאומטרית? למה נעשתה הקטימה של הפינה במגרש?

אודי כרמלי : זה עיקרון שמלווה את כל התוכניות הללו עיקרון ששווה לכולם אנחנו משתדלים לא להזיז גדרות ומדרכות כמו שזה בא לטובת פרטים כדי לא להרוס גדרות אנחנו רוצים לשמור על מדרכות במקום זה עיקרון ששווה לכולם.

עו"ד גל רוסבי : אין שם שום דבר חוץ ממדרכה

אודי כרמלי : יש שם מדרכה ומי שילך בה אלו תושבי השכונה.

עו"ד גל רוסבי : תן לי להציג את הפרטים בפועל

דורון ספיר : תגיש התנגדות במסגרת 106ב'

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27 שכונת התקווה
2023-0014 - 2	דיון בדיווח

בישיבתה מספר 0017-22 מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שהועדה שמעה את ההתנגדויות שהוגשו היא שוקלת לבצע את השינויים הבאים במסמכי התכנית ובטבלאות האיוון. בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק התו"ב ישלחו הודעות על ביצוע השינויים תימסר לבעלי הזכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע השינויים ותינתן להן זכות התנגדות תוך 21 יום.

פירוט המגרשים לפרסום 106 ב'

תא שטח	כתובת	שינוי מתכנית מופקדת
248	בועז 5	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. הזכויות "החסרות" בתא שטח 248 יאוזנו בין יתרת הבעלים בתא שטח 248.
250	לח"י 59 + לח"י 59א	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. בכפוף למדידה תא שטח 250 יפוצל לשני תאי שטח: לחי 59 ולחי 59א.
252	אבימלך 7	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
235	נדב 12 פינת אבימלך 8	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
236	נדב 14	הוספת זכויות של רם עודד לזכויות רשות פיתוח.
202	נדב 38	בכפוף למדידה חלוקת תא שטח 202 ל-2 תאי שטח.
217	נדב 30ב	סילקו קורל תקבל 25 מ"ר במגרש 217, במקום זכויות המדינה, ויאוזנו זכויות בנייה.
210	נדב 34	במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות קורל סילקו.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אלחנן זבולון

דיווח אודות סמכות הוועדה:

תכנית תא/מק/4968 "רה-פרצלציה 27-29,31,32/6135 שכונת התקווה" הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ב- 30.12.2020.
עקב השלמת מידע בסקר הבעלויות הוסף יעוד קרקע לשטח ציבורי פתוח לתוכנית ועל כן עודכנה הוועדה כי תוכנית זו תקודם מכח תא/5000 (25.08.2021).
ב-01.06.2022 התקיים בוועדה דיון ובו הושמעו התנגדויות ביניהן התייחסות לשכת תכנון מחוז תל אביב אשר הומלץ לקבלה. אחד הסעיפים בהתייחסותה היה בנושא רחוב לח"י וקביעתו כציר מעורב.
"רחוב לח"י מסומן בתכנית המתאר כציר מעורב:
1. יש לסמן בתשריט חזית מסחרית ברחוב לח"י.
2. יש לקבוע בהוראות כי במגרשים אלו (רלבנטי לתאי שטח 249-251) לא יותרו מגורים בקומת הקרקע."
כוון שמדובר בתוכנית רה פרצלציה אשר אינה מוסיפה זכויות ומטרתה העיקרית היא הסדרת המצב הקיים, ככל הניתן, סימון חובת חזית מסחרית ברחוב לח"י לא תהיה בהתאמה למצב קיים בשטח. לפיכך, מומלץ לוועדה להפוך את תוכנית זו לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מכח החוק ובכך לאפשר את המצב הקיים.
התכנון המוצע שאושר להפקדה זהה, למעט מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח (תא שטח 301 בגודל 133 מ"ר) אשר יהפוך ביעודו להרחבת דרך קיימת

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

מיכל שרון: מבוקש לדווח על שינוי סיווג התוכנית, מתכנית איחוד וחלוקה מכח ת.א. 5000 לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מכח החוק.
דורון ספיר: אם כך אנו מאשרים לשנות את סיווג התוכנית
מיכל שרון: כמו כן לפרסם 106ב'.
דורון ספיר: מאושר

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה	09/08/2023
דיון בדיווח	2 - 2014-0014

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לשנות את סיווג התוכנית לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מכח החוק ולא מכח ת.א. 5000.
2. בהתאם להחלטת הועדה מיום 1.6.2022 יש להרחיב את פרסום 106'ב' כך שיתווספו תאי שטח מס' 235, 252, 242 ו-243.

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

מס' החלטה	מס' התוכן
09/08/2023	תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
3 - 0014-23	דיון המלצה להפקדה

מטרת הדיון: המלצה על הפקדת תכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

מיקום:

- בית רומנו**
 - בצפון: רחוב 3817 (תוואי המסילה)
 - במזרח: חלקות 29, 11, 10 בגוש 7421
 - בדרום: רחוב יפו
 - במערב: חלקות 28, 8, 7, 6 בגוש 7421
- מנחם בגין 64**
 - מצפון: שפ"פ מגרש זמני 2236
 - ממערב: רחוב מנחם בגין
 - מדרום ומזרח: חלקה 53 בגוש 7077 חלק ממרחב יצחק שדה – חסן ערפה
- ניבה – גת רימון**
 - בצפון: רחוב 3817 (תוואי המסילה)
 - במזרח: חלקות 29-26, 32-31, 38 בגוש 7283 גוש בהסדר
 - בדרום: רחוב יפו
 - במערב: רחוב הרצל

כתובות:

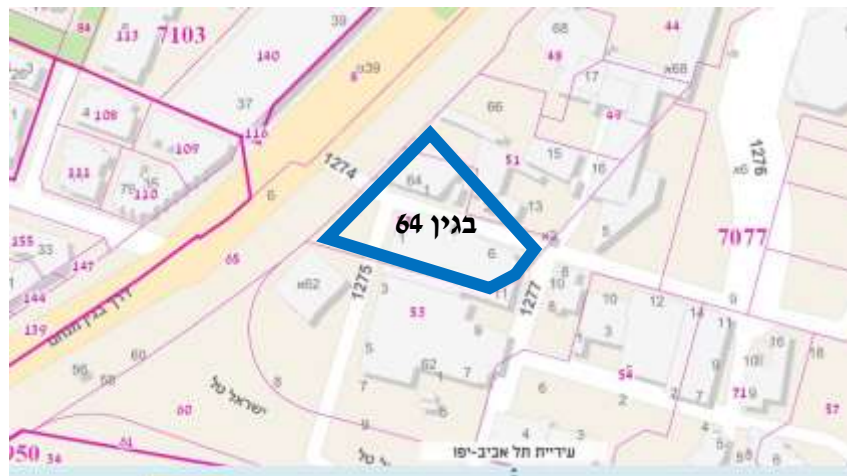
- בית רומנו**
 - דרך יפו 9
- מנחם בגין 64**
 - מנחם בגין 64
- ניבה – גת רימון**
 - דרך יפו: 17, 19, 21, 23, 25, 27, 27א, 29, 29ב, 31, 31א, 33
 - גת רימון: 2, 4, 6, 8, 10, 10א, 10ב, 12, 12א, 14, 14א, 16, 16א, 3, 5, 7, 9
 - הרצל: 21, 23, 25א

מיקום בית רומנו וניבה גת רימון:



מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
3 - 23-0014	דיון המלצה להפקדה

מיקום מנחם בגין 64 :



שטח התכנית: 11.475 ד'

- בית רומנו - 2904 מ"ר (מגרש מוסדר 2024 גוש 7421)
- מנחם בגין 64 - 2070 מ"ר (מגרש 100 תאי שטח: 100A, 100B, 100C)
- ניבה - גת רימון - 6133 מ"ר (מגרשים 100 - 2572 מ"ר, 101 - 2161 מ"ר, 600 - 1400 מ"ר)
- דרך קיימת (דרך יפו) - 368 מ"ר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	
7421	מוסדר	חלק		9	בית רומנו
7077	מוסדר	חלק		52	מנחם בגין 64
6925	לא מוסדר	חלק	,199, 48-49, 23-25, 203-206, 201	,123-124, 26, 21-22, 135, 127	ניבה - גת רימון
6925		חלק		29	דרך קיימת
7421		חלק		23,24	

מתכננים:

- אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
- יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים
- יועץ תנועה: אייל הנדסת כבישים ותנועה

מגיש: וויי-בוקס גת רימון בע"מ, ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

יזם: וויי-בוקס גת רימון בע"מ

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
3 - 23-0014	דיון המלצה להפקדה

בעלויות:

- בית רומנו – בעלים ווי בוקס גת רימון בע"מ

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	בעלים
1	7421	9	3,002.00	וויי בוקס גת רימון בע"מ

- מנחם בגין 64

סוג בעלות	גוש	חלקה	בעלים
פרטית	7077	52	חברת YBOX חסן ערפה בע"מ ופרטיים- באמצעות מיופי כוח משרד עו"ד נשיץ, ברנדס, אמיר ושות' ו/או משרד עו"ד פישר, בכר, חן, וול אוריון ושות'

- ניבה – גת רימון מגרש 100

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	בעלים
1	6925	203	2,816	וויי בוקס גת רימון בע"מ

- ניבה – גת רימון מגרש 101

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	בעלים
1	6925	203	2,816	וויי-בוקס גת רימון בע"מ, פרטיים על פי המפורט בטבלת בעלויות, עיריית תל אביב יפו, קק"ל, מדינת ישראל

דברי הסבר לתכנית:

התכנית המוצעת קובעת את בית רומנו כהקצאה לצרכי ציבור, זאת עבור תוספת זכויות בנייה למגורים ודיוור בר-השגה בתחום תכנית ניבה גת-רימון הסמוכה. בנוסף כוללת התכנית גם תוספת זכויות בנייה לתעסוקה והגדלת השטח הציבורי בתחום תכנית בגין 64 במרחב יצחק שדה/חסן ערפה. סה"כ תוספת זכויות הבנייה הסחירות בתכנית תבוא לידי ביטוי בתוספת של 6-7 קומות בכל אחד משלושת המגדלים המאושרים כבר בתחום תכניות אלה.

התכנית תאפשר לבית רומנו להמשיך ולהתקיים עם אופי הפעילות הייחודי בו, ולאפשר את המשך התפתחותו והתבססותו כמקום בעל ערך תרבותי וציבורי בעיר. במסגרת התכנית יעבור בית רומנו לבעלות עירונית וייקבע כמגרש חום בייעוד ציבורי. במבנה יתאפשרו בעיקר שימושים ציבוריים מגוונים, ובנוסף יתאפשרו גם מסחר ושימושי מלאכה ותעסוקה יצירתית.

לפיכך, התכנית כוללת שלושה מרחבי תכנון בשני תחומים – הראשון כולל יחד את מרחב ניבה גת-רימון ואת מרחב מגרש בית רומנו ; השני את מרחב מנחם בגין 64. להלן יפורטו המצב הנכנס והמצב היוצא לכל אחד משלושת מרחבי תכנון :

1. בית רומנו

1.א. בית רומנו - מצב קיים

תשריט מצב קיים בית רומנו:



כללי: מבנה קיים בן 4 קומות בנוי סביב חצר פנימית. המבנה מהווה עוגן מרקמי מרכזי במרחב, בעל השפעה גדולה על הסביבה הקרובה והעירונית זאת בזכות גודלו והבינוי הייחודי לו, תפקודו המגוון ופעילות התרבות, האמנות והבילוי שהתהוותה בו.

יעוד קיים: שטח לתכנון בעתיד מכוח תכנית תא/1200

תכניות בתוקף:

- **תכנית 1200** – קבעה את הייעוד לתכנון בעתיד לפיו לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בנוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד.
- **44** – תכנית כללית לדרום ת"א, קודמת ל-1200. קבעה במגרש ייעוד מסחרי 2 ומרכז מסחרי (מיוחד), בהם יותרו מגוון שימושים.
- **תמ"א 3/38** – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה- שינוי מס 3
- **ג** – תכנית 'ג' גגות- בניה על גגות בתים

שימוש בפועל: קומת קרקע משמשת למסחר. קומה ראשונה משמשת לתעסוקה ומסחר, קומות 3 ו 4 בשימושי תעסוקה, מלאכה ואחסנה. בנוסף קיים מרתף תת קרקעי בשטח של כ- 450 מ"ר המשמש לאחסנה. חלק מהשטחים אינם בשימוש כיום. חלק מהשטחים כוללים מסחר בדמי מפתח.

מדיניות תכנון: לפי מדיניות מרחב המסילה תא/9032 ניתן יהיה לאשר בקשות להיתרי בנייה לפי תכניות תקפות, זאת בכפוף לשמירה על עקרונות מסמך המדיניות. עקרונות רלוונטיים: זכויות בנייה, מספר קומות ושימושים לפי תכניות מאושרות. לשיקול דעת מה"ע אם לאפשר הקלה לתוספת קומות ותמריצי תמ"א 38. כל תוספת בנייה תבחן בראייה מרקמית, תוך התייחסות למרחב הסובב. כל תוספת תותנה בהתחדשות ושיפוץ הבניין כולו, שמירה ופתיחה של מעברים פתוחים לציבור לכל ארבעת חזיתות הבניין, שמירה על ערכים אדריכליים: תיק מידע יכלול הנחיות מרחביות פרטניות, לפי סעיף 145ד(ד) לחוק התכנון והבניה. תוספת הבניה תתואם ותאושר על ידי מחלקת השימור העירונית.

לפיכך ניתן, בין השאר, להוציא היתר בנייה לקומת קרקע מסחרית, קומות קיימות להסב לשימוש מגורים, תוספת קומה מגורים לפי תמ"א 38 לשיקול דעת מהנדס העיר, תוספת קומה חלקית לפי תכנית ג'.

1.ב. בית רומנו - מצב מוצע

תשריט מצב מוצע בית רומנו:



כללי:

- המגרש והבינוי הקיים ישמשו כהקצאה לצרכי ציבור עבור זכויות הבנייה הנוספות במגרשים 100 ו-101 בתכנית ניבה-גת-רימון.
- המגרש והבינוי הקיים ירשמו ע"ש עיריית תל אביב – יפו במסגרת איחוד וחלוקה מחדש יחד עם מגרש 101 בתכנית ניבה גת-רימון.
- עיריית ת"א-יפו תתפוס חזקה על המגרש והבינוי הקיים עם קבלת תוקף לתכנית זו.

ייעוד מוצע: מבנים ומוסדות ציבור + מלאכה ותעסוקה יצירתית.

זכויות בנייה:

1. בהתאמה לתכנית צ': סך זכויות הבנייה עבור שימושים ציבוריים - 270% משטח המגרש, מתוכם 10% יותרו לשימוש מסחר נלווה בהתאם לתכנית צ'. כלומר - 243 מ"ר לשימושים ציבוריים + 27% משטח המגרש למסחר נלווה. 27% נוספים יותרו למסחר.
2. במסגרת האיחוד והחלוקה: יוקצו שטחים סחירים במגרש בית רומנו לשימוש מלאכה ותעסוקה יצירתית, זאת עבור זכויות עירייה סחירות במגרש 101, ועד 3,764 מ"ר. ייתכן שינוי בסך זכויות הבנייה בהתאם לאיחוד ולחלוקה שיעשה.
3. תנאי למימוש זכויות הבנייה מעבר לבנוי בפועל יהיה אישור הועדה המקומית במסגרת אישור תכנית עיצוב.

שימושים:

- שימוש עיקרי לשימושים ציבוריים – 7,047 מ"ר.
- שימושי מסחר – 1,566 מ"ר.
- שימושי מלאכה ותעסוקה יצירתית – עד 3,764 מ"ר.
- יותרו בתי אוכל וברים, יותרו מועדוני לילה.

גובה ומס' קומות: בהתאמה לתכנית צ' – גובה המבנה יקבע באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב ולאחר קבלת המלצת מה"ע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
3 - 0014-23	דיון המלצה להפקדה

בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגובה מבניהם.

קווי בניין: לפי הבינוי הקיים, חריגה מקווי בניין אלה תתאפשר באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב.

איחוד וחלוקה: עריכת טבלאות איחוד וחלוקה למגרש 101 ולמגרש בית רומנו, במסגרת זו יוקצה מגרש בית רומנו לצרכי ציבור ויירשם על שם עיריית ת"א-יפו. במסגרת זו יוקצו שטחים סחירים במגרש בית רומנו לשימוש מלאכה ותעשייה יצירתית עבור זכויות עירייה סחירות במגרש 101.

תנאים:

- תנאי להוצאת היתר, בכלל זה היתר הריסה, יהיה הכנת תכנית עיצוב ואישורה בועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- למבנה איכויות אדריכליות ולפיכך כל פעולת שיקום, שיפוץ, שינוי באלמנטים ופרטים אדריכליים, בפנים ובחוץ, גם אם אינה דורשת היתר בנייה – תהיה באישור מהנדס העיר או בא כוחו.

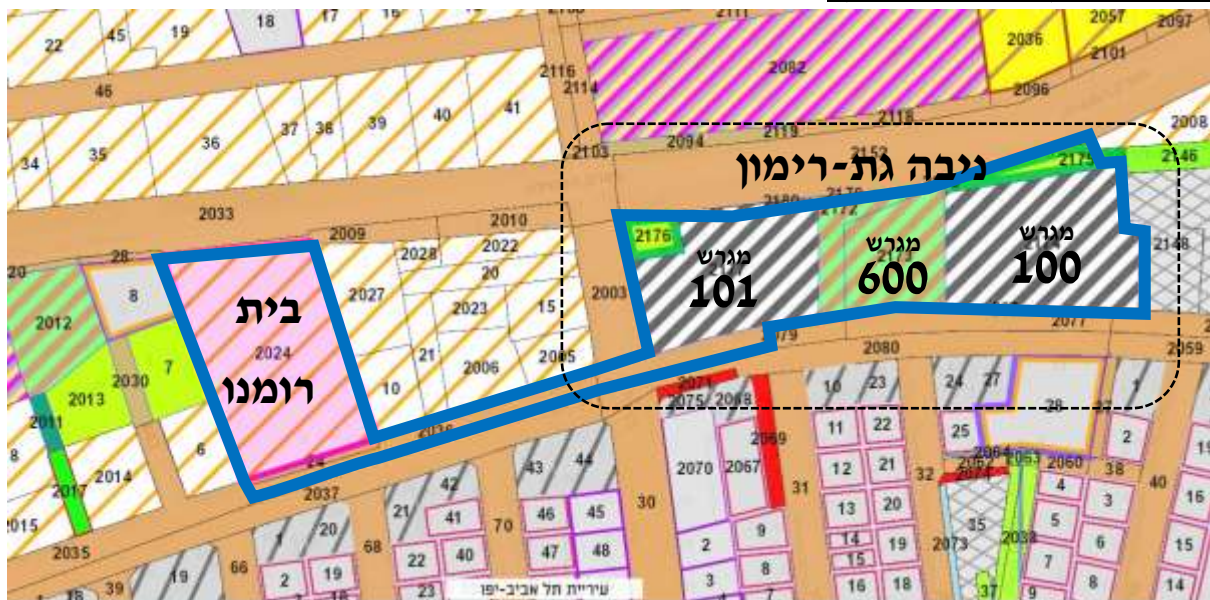
2. ניבה – גת רימון

כללי:

- במרחב ניבה גת-רימון תכנית מאושרת תא/מק/4816. התכנית כוללת שלושה מגרשים – 100 ו-101 סחירים ובכל אחד מהם מגדל מאושר, ומגרש 600 ציבורי ביניהם.
- תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה במגרשים 100 ו-101, אשר ההקצאה לצרכי ציבור לגביהם תהיה בית רומנו.
- מגרש 600 נותר ללא שינוי.

2.א. ניבה גת-רימון - מצב מאושר

תשריט מצב קיים ניבה-גת רימון:



מס' החלטה	התוכן
09/08/2023 3 - 0014-23	תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון המלצה להפקדה

תכנית בתוקף:

תכנית תא/מק/4816 - אושרה בשנת 2023 מכח תוכנית המתאר העירונית תא/5000 לפי אזור הייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, ובהתאמה למדיניות המסילה תא/9032.

- התכנית קבעה שני מגרשים סחירים (100 ו-101) בייעוד עירוני מעורב ושפ"פ, ביניהם מגרש ציבורי (600) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. התכנית המוצעת משנה את המגרשים הסחירים בלבד.
- במגרש 100 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בשנת 2020 תכנית עיצוב תא/3419 לפי תכנית קודמת 'מתחם ניבה'. נמצא בהכנה עדכון לתכנית העיצוב בסמכות מהנדס העיר לפי התכנית שבתוקף תא/מק/4816.

ייעוד מאושר:

- מגרשים 100 ו-101 - מורכבים מתאי שטח A101/A100 בייעוד עירוני מעורב, ותאי שטח A101/B100 בייעוד שפ"פ.
- מגרש 600 – מגרש ציבורי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח שנוצר מאיחוד שצ"פ קיים והקצאות קרקע מהמגרשים הפרטיים. המגרש כולל שני תאי שטח – A600 הקצאה של מגרש 100, B600 הקצאה של מגרש 101.

זכויות בנייה מאושרות ושימושים:

- מגרשים 100 ו-101 – בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 רח"ק 12.8 לשימושים מעורבים בתמהיל 75% תעסוקה משרדים ומסחר, 20% מגורים ו 5% דיור בהשיג יד.
- מגרש 600 – בהתאם לתכנית צ' 270% לשימושים ציבוריים.

בינוי מאושר:

- מגרשים 100 ו-101 - בתאי השטח בייעוד עירוני מעורב תתאפשר בנייה של מגדל עד 40 קומות בכל אחד מהם כולל 4 קומות מסד. בתאי השטח בייעוד שפ"פ לא תתאפשר בניה מעל ומתחת לקרקע.
- מגרש 101 כולל 2 מבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור תא/2650/ב.
- מגרש 600 - בניה מרקמית בגובה 4 קומות לשמירת אחידות הבניה המרקמית לאורך רחוב דרך יפו, ומעל עוד עד 3 קומות נוספות בנסיגה מרחוב יפו בהתאם למדיניות מרחב המסילה.

מספר קומות מאושר:

- לפי תכנון במגרש 100 - זכויות הבנייה המאושרות מאפשרות 34 קומות בלבד.
- לפי תכנון במגרש 101 – זכויות הבנייה המאושרות מאפשרות 31 קומות בלבד.

מצב קיים בפועל:

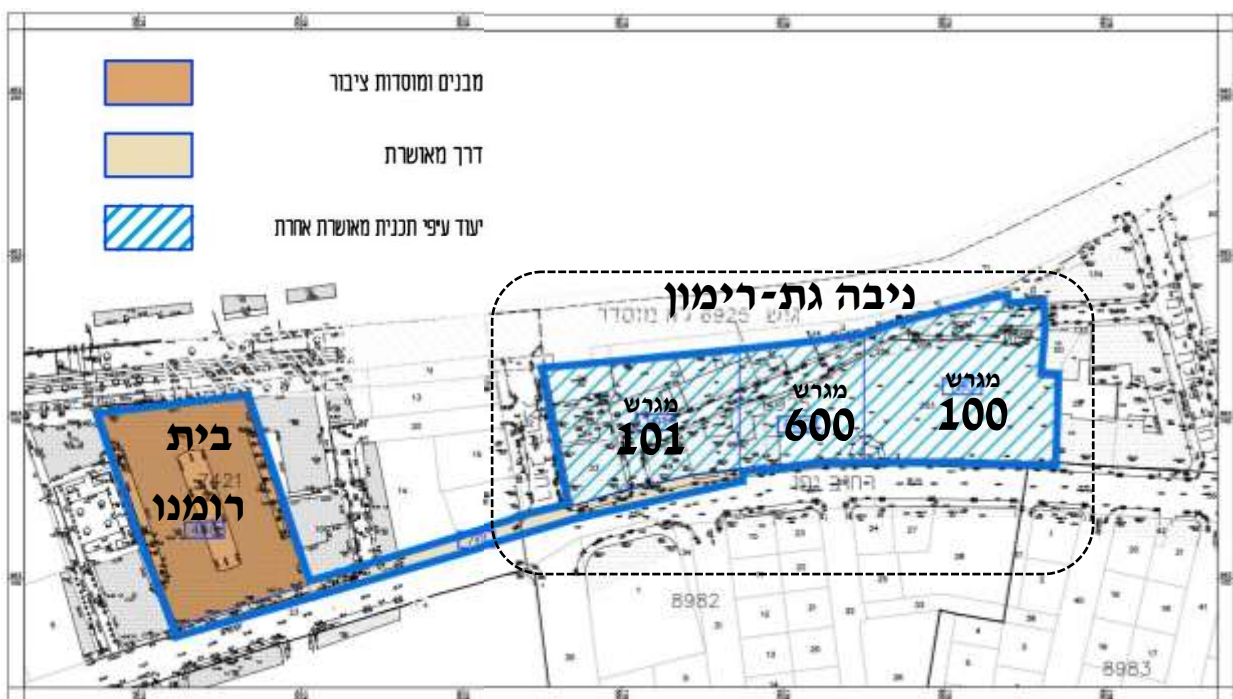
- במגרש 100 - עבודות חפירה ודיפון, לאחר הריסת מבנים קיימים, לפי תכנית קודמת תא/3419 ובהתאמה לתכנית התקפה טרם אישורה תא/מק/4816
- במגרש 101 - מבנים קיימים בני 4-1 קומות, חלקם מבנים ארעיים וסככות. לאורך רחוב דרך יפו קיים מסחר לאורך הרחוב ומעליו שימושי מגורים ומשרדים. כל המבנים הקיימים מיועדים להריסה בתכנית תא/מק/4816, למעט 2 מבנים לשימור על פי תכנית 2650/ב.
- במגרש 600 – בתא שטח A600 נהרסו המבנים והוא במצב הקיים מגודר במסגרת עבודות הבנייה במגרש 100. בתא שטח B600 מצב קיים כמתואר במגרש 101.

מדיניות תכנון: לפי מדיניות מרחב המסילה תא/9032 מרחב לקידום תכנית מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000, ובכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות. בתחום זה תתאפשר הקמתם של עד שני מגדלים, בזיקה למע"ר רוטשילד הסמוך. תוספת שימוש מלונאות, בנוסף/במקום שימושי משרדים ייבחנו במסגרת התכנון המפורט, על ידי היחידה האסטרטגית ובכל מקרה השימוש המלונאי ייבחן במסגרת תכנית העיצוב.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
3 - 0014-23ב'	דיון המלצה להפקדה

2.ב. ניבה גת-רימון - מצב מוצע

- תכנית זו מוסיפה ומשנה זכויות בנייה מעבר למאושר, אשר ההקצאה לצרכי ציבור לגביהם תהיה בית רומנו. התוספת והשינויים שכוללת התכנית הם (פירוט זכויות הבנייה בהמשך):
1. תוספת זכויות בנייה לשימוש מגורים כולל לדב"י עד לגובה המרבי הניתן במגבלות בנייה לגובה לפי רת"א.
 2. שטחי הציבור הבנויים המאושרים במגרשים 100 ו-101, יועברו ויכללו בשטח ההקצאה שניתנת בבית רומנו ובמקומם יקבעו זכויות בנייה לשימוש מגורים כולל לדב"י.
 3. החלפת שטחי תעסוקה מאושרים לשטחי מגורים כולל לדב"י.
 4. סה"כ תמהיל 50% בשימושי מגורים כולל דב"י ו- 50% בשימושי תעסוקה ומסחר - לסך זכויות הבניה כולל תוספת הזכויות מכוח תכנית זו.
 5. מגרש 600 בייעוד למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח - ללא שינוי.



תשריט מצב מוצע ניבה-גת רימון:

ייעוד מוצע: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4816

זכויות בנייה מוצעות:

במגרשים 100 ו-101 יחד:

סה"כ תוספת 17,420 מ"ר ברוטו עילי לזכויות הבנייה המאושרות, סה"כ זכויות בנייה לכל השימושים לאחר התוספת 78,000 מ"ר, רח"ק מוצע 16.5.

- לשימוש מגורים - תוספת של 22,318 מ"ר, סה"כ 33,899 מ"ר כולל המאושר.
- לשימוש דב"י - תוספת של 2,206 מ"ר, שהם 15% מתוספת זכויות הבנייה למגורים בכל תחום התכנית. סה"כ 5,101 מ"ר כולל המאושר. כל יחידות הדיור בהישג יד ירוכזו במגרש 101.
- לשימוש תעסוקה - הפחתת 4,431 מ"ר, סה"כ 39,000 מ"ר כולל המאושר. במסגרת התכנית יועברו חלק משטחי תעסוקה ממגרש 101 למגרש 100.
- לשימוש מבני ציבור - הפחתת 2,673 מ"ר, ללא שטחים בנויים במגרשים 100 ו-101. השטח למבני ציבור חושב במסגרת ההקצאות לצרכי ציבור במגרש ההקצאה בבית רומנו.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
3 - 0014-23	דיון המלצה להפקדה

תמהיל לאחר תוספת והחלפת זכויות הבנייה: 50% לתעסוקה ומסחר, 50% למגורים כולל לדב"י.

מגרש 600

ללא שינוי, לפי תכנית תא/4816

הערות לשימושים:

- יח"ד – תוספת 238 יח"ד במגרשים 101+100, מתוכן 22 יח"ד דב"י, סה"כ 381 יח"ד מתוכן כ 50 יח"ד דב"י כולל המאושרות. תוספת השטחים למגורים תהיה בגודל דירה ממוצע שלא יפחת מ- 72 מ"ר, יתר השטחים למגורים ללא שינוי מתא/4816.
- מלונאות - הוראות השימוש למלונאות יחולו גם על שטחי התעסוקה שבתוספת.

קומות וגבהים:

- גובה סטטוטורי יהיה מעל 40 קומות ועד מגבלת גובה 180+.
 - במגרש 100 תוספת זכויות בנייה של כ - 6 קומות.
 - במגרש 101 תוספת זכויות בנייה של כ- 8 קומות.
 - גובה קומות טיפוסיות ומספר קומות מיוחדות לפי תכנית תא/מק/4816.
- תכנית וקווי בניין:** ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4816.

איחוד וחלוקה:

- התכנית כוללת טבלאות הקצאה במגרש 100 בהתאם לשינוי התכנון כאמור לעיל.
- עריכת טבלאות איחוד וחלוקה למגרש 101 ולמגרש בית רומנו, במסגרת זו יוקצה מגרש בית רומנו לצרכי ציבור ויירשם על שם עיריית ת"א-יפו. במסגרת זו יוקצו שטחים סחירים במגרש בית רומנו עבור זכויות עירייה סחירות במגרש 101.

שטח פתוח: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4816.

הקצאות לצרכי ציבור:

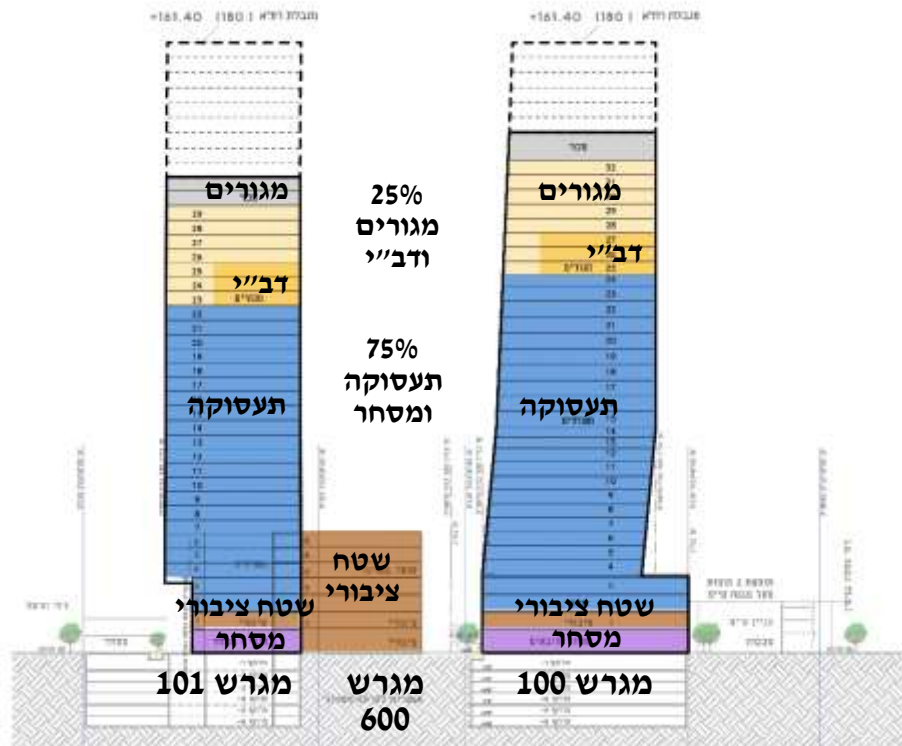
- כל ההקצאות הציבוריות הנדרשות לתוספת זכויות הבנייה בגת רימון יוקצו במגרש בית רומנו לפי חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.
- ההקצאות המאושרות לפי תכנית תא/מק/4816 יועברו לבית רומנו, במקום במגרשים 100 ו 101 בגת רימון.
- מגרש 600, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח יהיה ללא שינוי.
- לא יידרשו הקצאות ציבוריות נוספות בתחום תכנית ניבה גת רימון, מעבר לקיים בתכנית המאושרת ולשטחים הציבוריים במגרש בית רומנו מכוח תכנית זו.

הוראות נוספות: לפי תכנית תא/מק/4816.

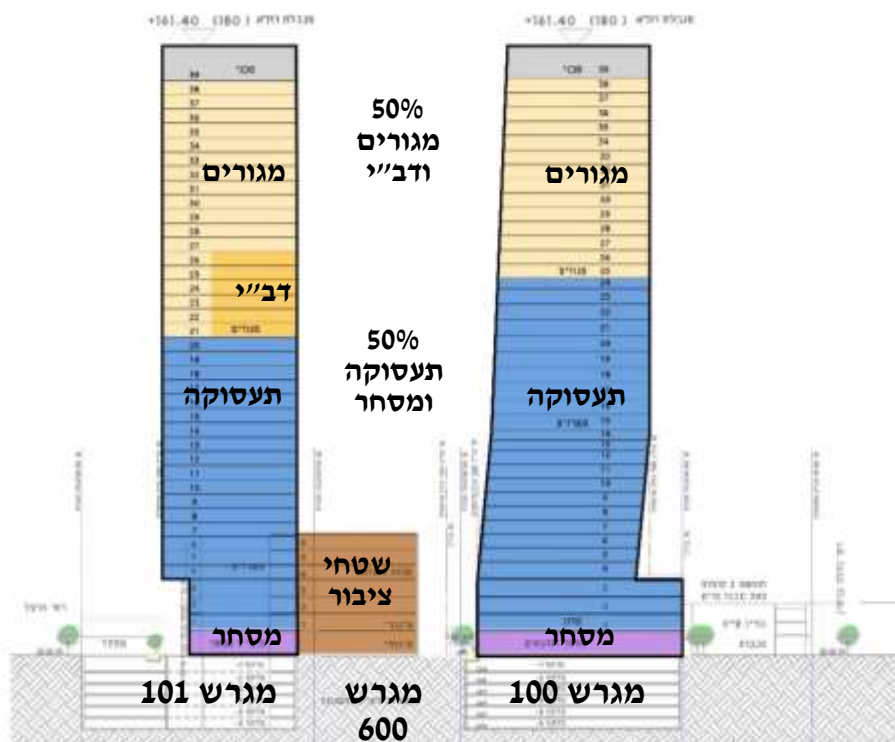
חתכים סכמתיים – מצב מאושר ומצב מוצע:

חתכים סכמתיים – מצב מאושר ומצב מוצע:

מצב קיים לפי תכנית עיצוב - שימושים



מצב מוצע - שימושים



מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
3 - 0014-23ב'	דיון המלצה להפקדה

3. מנחם בגין 64

כללי: במרחב מנחם בגין 64 תכנית מאושרת תא/מק/4918. תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה לתעסוקה, ומקצה שטחי ציבור בנויים נוספים בתחום התכנית.

3.א. מנחם בגין - מצב מאושר

תשריט מצב קיים מנחם בגין 64 :



תכנית בתוקף :

תא/מק/4918

אושרה בשנת 2022 מכוח תוכנית המתאר העירונית תא/5000, לפי אזור הייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. שומרת על עקרונות התכנית הראשית תא/3319 ותכנית העיצוב המאושרת תעא/3319ב'. לפי התכנית אושרה תכנית עיצוב אדריכלי תעא/4918.

ייעוד מאושר: המגרש מורכב מתא שטח A100 בייעוד עירוני מעורב ותאי שטח B100 ו C100 בייעוד שפ"פ.

זכויות בנייה מאושרות ושימושים:

- רח"ק עד 12.8
- שימושים מעורבים בתמהיל 75% תעסוקה משרדים ומסחר, 25% מגורים בהם גם לדב"י.
- שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים.

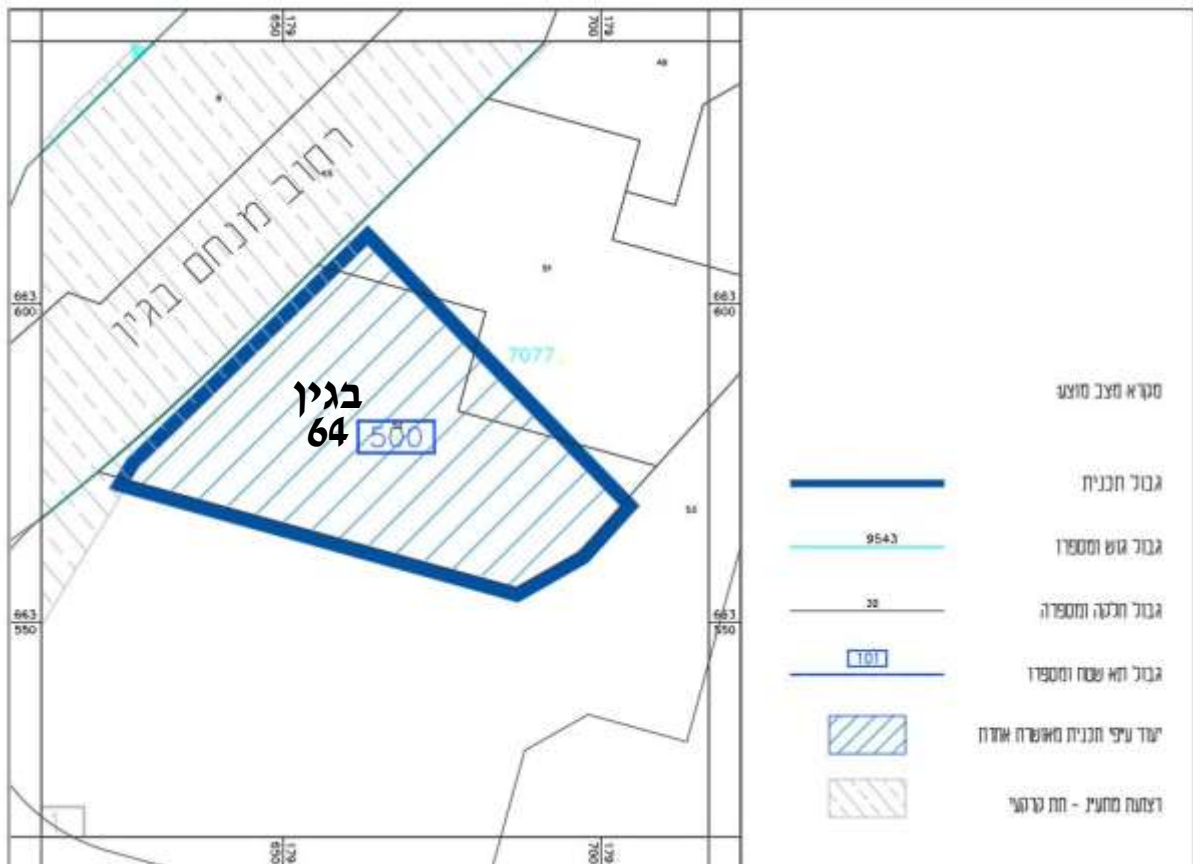
בינוי: בתא השטח בייעוד עירוני מעורב תתאפשר בנייה מעל 40 קומות עד +180 מעל פני היום, עם 4 קומות מסד, בתאי שטח בייעוד שפ"פ לא תתאפשר בניה מעל לקרקע.

מספר קומות: לפי תכנון בפועל – זכויות הבנייה המאושרות מאפשרות 32 קומות בלבד.

מצב קיים בפועל: במגרש קיים מבנה חד קומתי המיועד להריסה.

מדיניות תכנון: תוספת זכויות בנייה לתעסוקה לאורך צירי מתע"ן, בהתאם להמלצות עדכון תכנית המתאר תא/5500.

3.ב. מנחם בגין 64 – מוצע



תשריט מצב מוצע מנחם בגין 64 :

ייעוד מוצע: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4918

זכויות בנייה מוצעות:

- תוספת 7,110 מ"ר זכויות לתעסוקה. סה"כ זכויות בנייה לתעסוקה לאחר התוספת 26,010 מ"ר.
- תוספת של 394 מ"ר ברוטו למבנים ומוסדות ציבור. הקצאה לצרכי ציבור עבור תוספת שטחי התעסוקה במגרש. סה"כ זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור 1,690 מ"ר.
- סה"כ תוספת 7504 מ"ר זכויות בנייה לכל השימושים. שטחים לאחר התוספת 34,000 מ"ר, רח"ק 16.4.
- שימושי המגורים בכלל זה דב"י ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4918.
- תמהיל לאחר תוספת זכויות הבנייה: 80.5% לתעסוקה ומסחר, 19.5% למגורים בכלל זה לדב"י.

שימושים: לפי תכנית תא/מק/4918.

קומות וגבהים:

- גובה קומות סטטוטורי ללא שינוי, מעל 40 קומות עד מגבלת גובה 180+.
- תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה לכ 7 קומות בנוסף למופיע בנספח הבינוי בתכנית תא/מק/4918.

תכסית וקווי בניין: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4918.

איחוד וחלוקה: עדכון טבלאות הקצאה במגרש בהתאם לשינוי התכנון כאמור לעיל.

שטח פתוח: ללא שינוי, לפי תכנית תא/מק/4918.

טבלת השוואה שטחי בניה:

1. בית רומנו

בית רומנו			
יעוד	מצב קיים	מצב מוצע	הפרש
אזור לתכנון בעתיד	מבנים ומוסדות ציבור		
סה"כ זכויות בנייה לפי תכניות קודמות למסחר ומגורים – 12,377 מ"ר שטח כולל בנוי בפועל – 9,150 מ"ר	12,377 מ"ר שטח כולל	0 הפרש ביחס לזכויות לפי תכניות מאושרות. עד 3,227 + מ"ר תוספת אפשרית לבנוי בפועל.	
מגורים (מתוקף תכניות מאושרות)	9,815 מ"ר	-	9,815 מ"ר -
שטח למבנים ומוסדות ציבור	-	7,047 מ"ר	7,047 + מ"ר
מסחר נלווה ומסחר	-	1,566 מ"ר	1,566 + מ"ר
מלאכה ותעסוקה יצריתית	-	3,764 מ"ר **	עד 3,764 + מ"ר **
מספר קומות	4.5 קומות	לפי תכנית צ' – גובה המבנה יקבע באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב ולאחר קבלת המלצת מה"ע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגובה מבניהם.	

* שינוי הייעוד וקביעת זכויות בנייה במסגרת התב"ע המוצעת מבטלת זכויות אלה.
 ** השטחים למלאכה ותעסוקה יצריתית בבית רומנו יוקצו במסגרת האיחוד והחלוקה עבור זכויות עירייה סחירות במגרש 101. ייתכן שינוי ביחס לזכויות אלה בהתאם לאיחוד ולחלוקה שייקבע במסגרת הכנת המסמכים לועדה המחוזית.

2. ניבה גת רימון

2.א. סה"כ במגרשים 100+101

ניבה גת-רימון – סה"כ מגרשים 100 + 101			
יעוד	עירוני מעורב	מצב מאושר	מצב מוצע
הפרש	על פי תכנית מאושרת אחרת		
סה"כ בנוי בפועל מעל הקרקע	60,580 מ"ר	78,000 מ"ר	17,420 מ"ר
מגורים	11,581 מ"ר	33,899 מ"ר	22,318 מ"ר
דירור בהישג יד	2,895 מ"ר	5,101 מ"ר	2,206 מ"ר
תעסוקה ומסחר	43,431 מ"ר	39,000 מ"ר	4,431 – מ"ר
שטח ציבורי בנוי	2,673 מ"ר	-	2,673 – מ"ר
מס' יח"ד	143 (מתוכן 28 דב"י)	381 (מתוכן 50 דב"י)	238 (מתוכן 22 יח"ד)
מס' קומות	עד 40 קומות	מעל 40 קומות ועד מגבלת גובה 180 מ' מעל פני הים	

2.ב. פירוט לפי מגרשים

התוכן תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון המלצה להפקדה	מס' החלטה 09/08/2023 3 - - 0014-23

ניבה- גת רימון				
הפרש	מצב מוצע	מצב מאושר	יעוד	
	על פי תכנית מאושרת אחרת	עירוני מעורב		
+7280	40,202 מ"ר שטח כולל	32,920 מ"ר שטח כולל	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	מגרש 100 2572 מ"ר
+8850	15,132 מ"ר	6282 מ"ר	מגורים	
-1570 הועבר למגרש 101	-	1570 מ"ר	דיוור בהישג יד	
+1512	25,070 מ"ר	23,558 מ"ר	תעסוקה ומסחר	
-1510 הועבר לבית רומנו במסגרת ההקצאה	-	1,510 מ"ר	שטח ציבורי בנוי	
70 יח"ד	147 יח"ד	77 יח"ד	מספר יח"ד	
	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	40 קומות	מספר קומות	
+10138	37,798 מ"ר שטח כולל	27,660 מ"ר שטח כולל	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	מגרש 101 2161 מ"ר
+13468	18,767 מ"ר	5299 מ"ר	מגורים מתוך סך הזכויות	
+ 3,776	5,101 מ"ר	1325 מ"ר	דיוור בהישג יד	
-5,943	13,930 מ"ר	19,873 מ"ר	תעסוקה	
-1,163	-	1,163 מ"ר	שטח ציבורי בנוי	
168 יח"ד	234 יח"ד	66 יח"ד	מספר יח"ד	
	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	עד 40 קומות עד מגבלת גובה +180	מספר קומות	
	ללא שינוי	3,780 מ"ר שטח כולל	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	מגרש 600 1400 מ"ר
	ללא שינוי	3,780 מ"ר	שטח ציבורי בנוי	

הערות לטבלה :

- א. בהתאם להוראות הטבלה בתכנית המאושרת
- ב. ניתן לנייד זכויות ושימושים בין 100 ל 101.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
3 - 0014-23ב'	דיון המלצה להפקדה

3. מנחם בגין 64

מנחם בגין 64			
יעוד	עירוני מעורב	מצב מוצע	הפרש
סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע מגורים*	26,496 מ"ר שטח כולל	33,996 מ"ר שטח כולל	+ 7500
דיוור בהשיג יד	6,300 מ"ר	6,300 מ"ר	-
תעסוקה ומסחר	18,900 מ"ר	26,000 מ"ר	+ 7100
שטח ציבורי בנוי	1,296 מ"ר	1696 מ"ר	+400
מספר יח"ד	70 יח"ד מתוכן 30 דב"י	70 יח"ד מתוכן 30 דבי	
מספר קומות	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	מעל 40 קומות עד מגבלת גובה +180	

הערות לטבלה:

- א. בהתאם להוראות הטבלה בתכנית המאושרת
 ב. מגורים - כולל דיוור בהשיג יד. 30 יח"ד בממוצע 53.5. שטח פלדלת כולל 1605 מ"ר

תנאים לשלב ההיתר ולאכלוס:

ניבה גת-רימון ובגין 64 –

- ללא שינוי מהתכניות התקפות. התנאים יחולו גם על זכויות הבנייה מכוח תכנית זו
- ניתן להוציא היתרי בניה ביחס לזכויות המאושרות בכל אחת מהתכניות. בכל אחד מהמגרשים הסחירים
- תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה הכולל זכויות בנייה מתוקף תכנית זו יהיה אישור אדריכל העיר להתאמת תוספת זכויות הבנייה לתכנית עיצוב מאושרת שנערכה לפי התכנית המאושרת.

לבית רומנו –

- תנאי להוצאת היתר, בכלל זה היתר הריסה, יהיה הכנת תכנית עיצוב ואישורה בועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- למבנה איכויות אדריכליות ולפיכך כל פעולת שיקום, שיפוץ, שינוי באלמנטים ופרטים אדריכליים, בפנים ובחוץ, גם אם אינה דורשת היתר בנייה – תהיה באישור מהנדס העיר או בא כוחו.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
3 - 0014-23	דיון המלצה להפקדה

פרוגרמה להקצאות ותועלות לצרכי ציבור:

02.08.2023

תוכנית ניבה גת רימון – בית רומנו – מנחם בגין 64

מטרת התוכנית הינה תוספת שטחי בנייה למגורים ותעסוקה באזורי המע"ר המטרופוליני, במתחם ניבה גת רימון ובמגדל מנחם בגין 64 במתחם חאסן עראפה והקצאת מגרש בית רומנו עבור מבנים ומוסדות ציבור. **מיקום:** התוכנית כוללת 3 מרחבי תכנון בית רומנו ומרחב ניבה גת רימון הממוקמים בין פארק המסילה לרחוב יפו אילת. מגדל תעסוקה במרחב יצחק שדה.

נתוני תכנון:

מתחם ניבה גת רימון - תוכנית תא 4816

- גבולות התוכנית: פארק המסילה מצפון ורחוב יפו-אילת מדרום, רחוב הרצל במערב ושטח לתכנון בעתיד במזרח.
- התוכנית קובעת בתאי שטח 100-101 שני מגדלים מעורבי שימושים עבור תעסוקה, מגורים, דב"י ושטחי ציבור מבוזרים.
- בין המגדלים נקבע מגרש ציבורי ביעוד שב"צ-שצ"פ בתא שטח 600A.
- תא 5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, רח"ק מרבי - 12.8
- שטח התוכנית: 6.156 דונם
- יעוד קרקע: מגרשים 100A ו-B101 ביעוד עירוני מעורב, תא שטח A600 בשטח של כ-1.4 דונם ביעוד מפוספס של מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- תמהיל השימושים הסחירים: 25% מגורים (כולל דב"י), 75% תעסוקה
- זכויות בנייה (מצב נכנס):

סה"כ שטחי בנייה	תא שטח B101	תא שטח A100	
-	12.8 רח"ק	12.8 רח"ק	רח"ק
4.733 דונם	2.161 דונם	2.572 דונם	שטח המגרש (דונם)
2,673 מ"ר	1,163 מ"ר	1,510 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור מ"ר
2,895 מ"ר	1,325 מ"ר	1,570 מ"ר	דיוור בהישג יד
11,581 מ"ר	5,299 מ"ר	6,282 מ"ר	שטחי בנייה למגורים
43,431 מ"ר	19,873 מ"ר	23,558 מ"ר	שטחי בנייה לתעסוקה
60,580 מ"ר	27,660 מ"ר	32,920 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה
143	66	77	יחידות דיוור (כולל דב"י)

בניין B1 בחאסן עראפה - תוכנית תא 4918

- גבולות התוכנית: התוכנית ממוקמת במרחב חאסן עראפה (יצחק שדה) גובלת בדרך מנחם בגין והשפ"פ המרכזי של המרחב.
- התוכנית קובעת מגדל מעורב שימושים עבור תעסוקה, מגורים, דב"י ומוסדות ציבור.
- שטח התוכנית: 2.527 דונם
- יעוד קרקע: עירוני מעורב
- תמהיל השימושים הסחירים: 25% מגורים (כולל דב"י), 75% תעסוקה
- תא 5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, רח"ק מרבי - 12.8

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
3 - 0014-23	דיון המלצה להפקדה

• זכויות בנייה (מצב נכנס):

מנחם בגין 64 (B1)	
רח"ק	12.8 רח"ק
שטח המגרש (דונם)	2.070 דונם
מבנים ומוסדות ציבור מ"ר	1,296 מ"ר
דיוור בהישג יד	1,605 מ"ר + שטחי שירות
שטחי בנייה למגורים	4,695 מ"ר (משטח זה יש להפחית ש"ש לדב"י)
שטחי בנייה לתעסוקה	18,900 מ"ר
סה"כ שטחי בנייה	26,496 מ"ר
יחידות דיוור	45
דיוור בהישג יד	30

בית רומנו – אזור לתכנון בעתיד [תוכנית 1200]

נבנה לפני כ- 75 שנה בבניין סוחרים, זהו מבנה בצורת ח' שבמרכזו חצר פתוחה מרכזית לשמיים. כאשר הוקם, שכנו במבנה 300 חנויות שונות ומספר מוסדות ציבוריים ביניהם משרדי ממשלה, דוגמת חלק מיחידות המנהלה של משרד הביטחון וצה"ל, פקיד שומה תל אביב, מועצת הפיקוח על פרי הדר, פרקליטות מחוז תל אביב ועוד.

בהמשך המבנה נודע בעיקר בזכות חנויות הביגוד והאופנה הרבות שפעלו בו. כיום המגרש בידיים פרטיות והוא משמש מוקד לאומנות, תרבות, חיי לילה קולינריה ומסחר.¹ לבניין תכנון וערכים אדריכליים ראויים לשמירה המהווים חלק מזהות המקום.

- שטח המגרש: כ-2.9 דונם
 - ייעוד קרקע: שטח לתכנון בעתיד
 - תא 5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, רח"ק מרבי - 12.8
 - זכויות בנייה: תוכנית 1200 קובעת את השטח לתכנון בעתיד.
- מדיניות מרחב המסילה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מתוקף תוכניות שקדמו לתוכנית 1200 ותמ"א 38 לפיכך ניתן להוציא היתר בנייה לקומת קרקע מסחרית, קומות קיימות להסב שימוש מגורים, תוספת קומת מגורים לפי תמ"א 38 ותוספת קומה חלקית על תוכנית ג'.
- במקרה זה סה"כ זכויות בנייה הינן 12,377 למסחר ולמגורים מתוכן 9,815 מ"ר למגורים. על פי מדידות שנערכו שטחו הבנוי של הבניין הינו כ- 9,150 מ"ר

מצב מתוכנן:

ניבה גת רימון – שינוי לתוכנית תא 4816

- ללא שינוי בשטח התוכנית וייעודי הקרקע.
- תמהיל השימושים הסחירים: 50% מגורים (כולל דב"י), 50% תעסוקה.
- רח"ק: 16.5
- זכויות בנייה: 78,000 מ"ר, תוספת זכויות של 24,524 מ"ר למגורים (הכוללות 9,815 מ"ר של מגורים שניתן היה לממש בהיתר במגרש בית רומנו) גרעת זכויות של 4,431 מ"ר מרכיב התעסוקה.

1 מידע מתוך אתר WIKIPEDIA ערך בית רומנו (תל אביב)

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
3 - 0014-23	דיון המלצה להפקדה

- יחידות דיור: סה"כ 381 יחידות דיור, תוספת של 238 יחידות דיור כלפי המצב המאושר, שטחי ברוטו ליחידת דיור כ-102 מ"ר שטח פלדלת של כ-70-80 מ"ר.
- שטחי ציבור מבונים: בהיקף כולל של 2,673 מ"ר מבונה שוו"ע ל-1 דונם קרקע ציבורית (לפי מקדם 2.7) שטחים אלה יועתקו לבית לבית רומנו.
- דיור בהישג יד: תוספת של כ-2,206 מ"ר מתוך שטחי הבנייה למגורים עבור דיור בהישג יד **המהווים 15% מתוספת שטחי הבנייה למגורים**. סה"כ כ-5,101 מ"ר כ-50 יחידות דיור תוספת של כ-22 יחידות דיור.

חאסן עראפה – שינוי לתוכנית תא 4918

- ללא שינוי בשטח התוכנית וייעודי הקרקע.
- תמהיל השימושים הסחירים: 20% מגורים (כולל דב"י), 80% תעסוקה.
- רח"ק: 16.4
- זכויות בנייה סחירות: 34,000 מ"ר, תוספת זכויות של 7,110 מ"ר לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות המגורים והדב"י.
- שטחי ציבור מבונים: תוספת של 394 מ"ר מבונה וסה"כ 1,690 מ"ר

פרוגרמה לשטחי הציבור:

- שטחי ציבור נדרשים לרכיב המגורים במרחב ניבה גת רימון - תוספת 238 יח"ד לדיור ודיור בהישג יד. הנחה לגודל משק 2.2 בית בהתאם לממוצע הכלל העירוני, שנתון חינוך ממוצע 1.2%, שטח יחידת דיור ממוצעת 70-80 מ"ר.
- שצ"פ 2.6 דונם מתוכם כ-1.57 דונם שטחי סף הבית לפי 3 מ"ר לנפש.
 - מבני ציבור 1.8 דונם מתוכם 1.6 מקומי 0.21 כלל עירוני. לשטחים אלה נדרש להוסיף 1 דונם עבור מוסדות ציבור שנגרעו משטחי הציבור המבונים במרחב ניבה גת רימון, **סה"כ 2.8 דונם**.
 - שטחי ציבור נדרשים עבור רכיב התעסוקה במרחב חאסן עראפה – תוספת של 7,110 מ"ר.
 - שטחי ציבור נדרשים לרכיב התעסוקה במרחב חאסן עראפה – 0.146 דונם קרקע, שוו"ע לכ- **400 מ"ר מבונים**. (לפי מכפיל 2.7)²

הקצאות לצורכי ציבור

מבנים ומוסדות ציבור - בתחום התוכנית יקבעו שטחים ציבוריים בהיקף כולל של 4.3 דונם ו-1,690 מ"ר שטחי ציבור מבונים. התוספת למצב המאושר הינה **מגרש בית רומנו בהיקף של 2.9 דונם שיוקצה במלואו וירשום על שם העירייה בייעוד קרקע של מבנים ומוסדות ציבור** וכן כ-400 מ"ר שטחי ציבור מבונים במגדל B1 במרחב יצחק שדה.

שטחים פתוחים - התוכנית אינה מוסיפה שטחים ציבוריים פתוחים אך משמרת את השטחים הפתוחים המאושרים בתחומה. מגרש A600 בהיקף של 1.4 דונם בייעוד מעורב של שטחים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים, שפ"פ בהיקף של 0.5 דונם במרחב ניבה גת רימון ובהיקף של 0.65 דונם במרחב חאסן עראפה.

תמהיל יחידות הדיור

² חישוב הדלתא בין זכויות הבנייה המקסימאליות לבין הזכויות המאושרות / הקיימות *40% אחוז התעסוקה בפרוייקט
 $7\% = 7,500 / 34,000 * 0.4 * 0.8$ שיעור ההקצאה הנדרש,
 $2.070 * 0.07 = 0.146$ דונם, שוו"ע ל-394 מ"ר בנוי

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
3 - 0014-23ב'	דיון המלצה להפקדה

התוכנית קובעת ששטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור לא יפחת מ- 72 מ"ר. תמהיל יחידות הדיור יקבע טרם הפקדת התוכנית על פי חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.

דיון בהישג יד

התוכנית קובעת ש15% מתוספת שטחי בנייה למגורים ישמשו לטובת דיור בהישג יד. במרחב ניבה גת רימון כ-50 יחידות דיור בהישג יד, (תוספת של כ-22 דירות כלפי המצב המאושר) במרחב חאסן עראפה -30 יחידות דיור (ללא שינוי כלפי המצב המאושר). תמהיל יחידות הדיור יקבע טרם הפקדת התוכנית על פי חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי. הוראות התוכנית והנחיות תכנוניות יהיו על המדריך להטמעת מדיניות הדיור בתהליך התכנון.

מלונאות התוכנית לא תוסיף שטחי מלונאות מעבר לקבוע בתוכניות המאושרות.

תועלות ציבוריות

התועלת הציבורית של פרויקט זה הינה הפנית בית רומנו למגרש בבעלות עירונית מלאה שתאפשר את המשך שימור התרבות והקהילה.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

תנאים להעברת התכנית לועדה המחוזית יהיו :

1. הכנת כל מסמכי התכנית הנדרשים לפי הנחיות הצוותים המקצועיים בעיריית תל אביב-יפו.
2. חתימה על כתב שיפוי כנגד תביעות מול אגף הכנסות מבנייה.
3. תוספת להסכם דב"י ביחס לתוספת.
4. חתימה על כתב התחייבות מול אגף נכסים עבור ההקצאות לצרכי ציבור.
5. בדיקה קונסטרוקטיבית למבנה בית רומנו לאישור אגף נכסים.

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

אלון מטוס: תכנית הכוללת שלושה מרחבי תכנון, מרחב תכנון בגין 64, מרחב ניבה גת רימון ומרחב בית רומנו. שלושה מרחבים שנמצאים בליבת המטרופולין. התכנית נערכה על ידי משרד משה צור עבור היזם Y BOX. התכנית כוללת את בית רומנו כמגרש להקצאה לצרכי ציבור ובנוסף נעביר למגרש במסגרת איחוד וחלוקה זכויות שכירות עירוניות למלאכה ותעסוקה יצרנית. במרחב ניבה גת רימון התווספו

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/5227 - ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64
14-0014-23 - 3	דיון המלצה להפקדה

זכויות בניה שבגינן ההקצאה לצרכי ציבור תיכלל בתוכנית עד לתמהיל של 50% למגורים כולל דב"י בתוכו ו-50% לתעסוקה ומסחר, כשבמגרש בגין 64 אנו ממליצים להוסיף זכויות בניה לתעסוקה כשהקצאת שטח ציבורי בנוי תהיה בתוך המגרש עצמו.
מציג את התוכנית במצגת.

אודי כרמלי: מדובר בתוכנית בסמכות מחוזית.

מילי פולישוק: בבגין כמה מגורים?

אודי כרמלי: בבגין לא מתווסף שטח למגורים. כל שטח מגורים שנוסף נצטרך לתת מענים ציבוריים מתאימים.

דורון ספיר: יש כאן תכנית שמאפשרת לבית רומנו להישאר ולהפוך להיות ציבורי, תכנית חשובה. נאשר את התוכנית.

בישיבתה מספר 0014-23 מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

6. הכנת כל מסמכי התכנית הנדרשים לפי הנחיות הצוותים המקצועיים בעיריית תל אביב-יפו.
7. חתימה על כתב שיפוי כנגד תביעות מול אגף הכנסות מבנייה.
8. תוספת להסכם דב"י ביחס לתוספת.
9. חתימה על כתב התחייבות מול אגף נכסים עבור ההקצאות לצרכי ציבור.
10. בדיקה קונסטרוקטיבית למבנה בית רומנו לאישור אגף נכסים.

משתתפים:

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1237585 תא/מק/4080 - תכנית איחוד וחלוקה המסגר 2
4 - 23-0014	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

רח' לה גארדיה מדרום, רח' המסגר ממערב, רח' מיקוניס מצפון, חלקות 142-157 בגוש 6976 ממזרח, בסמוך למחלף לה גארדיה.

כתובת:

רחוב המסגר 2 - לה גארדיה 1

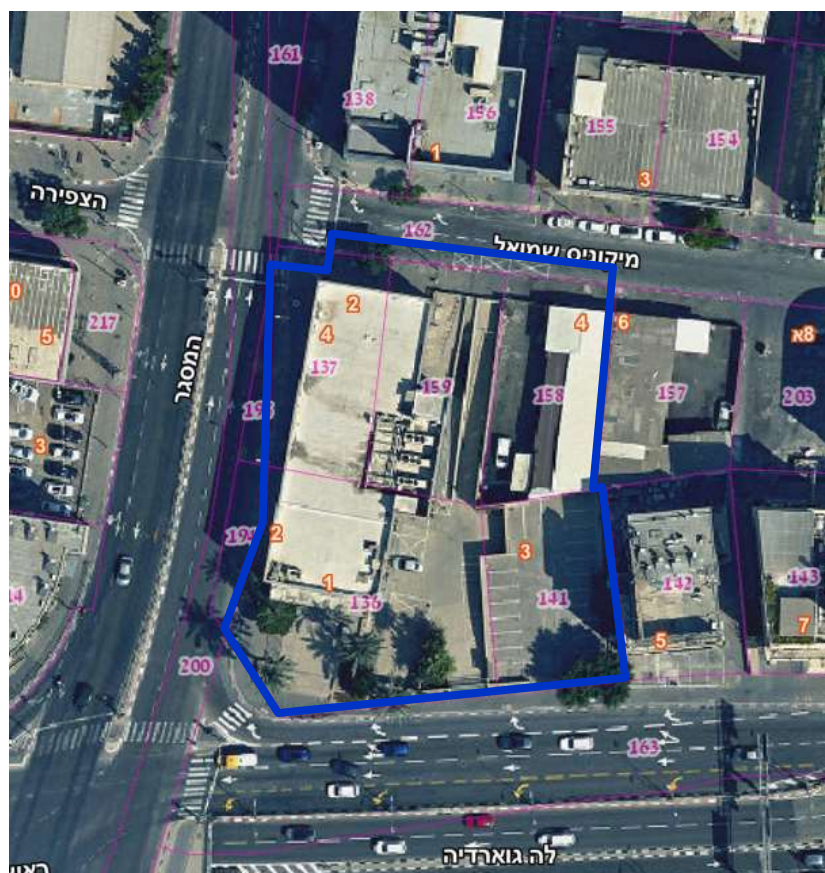
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976	מוסדר	חלק	136-137, 141, 158-159	162

שטח התכנית:

3.373 דונם

תחום התכנון: על גבי תצ"א



מתכנן: בר אוריין אדריכלים

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1237585 תא/מק/4080 - תכנית איחוד וחלוקה המסגר 2
4 - - '23-0014	דיון בהפקדה

יזם: אונגר נכסים בע"מ

בעלות: אונגר סוכנויות בע"מ, עיריית תל-אביב

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית ממוקם בניין משרדים דו-קומתי (בית מפעל הפיס) ומבנה חד קומתי המשמש למוסך. כמו כן קיימים בשטח שטחים פתוחים מרוצפים המשמשים לחניה.

מדיניות קיימת:

מע"ר המחר - תא/מק/ 9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום -

מסמך מדיניות למרחב מע"ר דרום מרחב הנמצא ברובו בין הרחובות המסגר, החרש וחיל-השריון לבין נתיבי איילון. המסמך נערך בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/ 5000 ומטרתו לאפשר קידום תכניות מפורטות בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובהתאם לתמונת העתיד של מרחב תעסוקה משמעותי זה.



תכנית המתאר תא/5000:

יעוד קרקע ע"פ תכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

רח"ק בסיסי: 4.2

רח"ק מרבי: 12.8

מס' קומות ע"פ נספח עיצוב עירוני: עד 40 קומות מעל הקרקע.

תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש

שימושים מותרים: מסחר, תעסוקה, משרדים, מבני ציבור, מגורים ומלונאות.

חובת מדיניות: נדרש מסמך מדיניות



מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תכנית איחוד וחלוקה המסגר 2
4 - - '23-0014	507-1237585 תא/מק/4080 - דיון בהפקדה

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/מסגר 2 – (להלן "התוכנית הראשית") אושרה למתן תוקף בתאריך 14.09.2016. מטרת התכנית הינה הקמת מגדל תעסוקה. המגדל בן 33 הקומות כולל אולמות תצוגה, מסחר, משרדים ושטחי ציבור בנויים.

התכנית מקצה שטח להרחבתו של רח' מיקוניס בצפון יחד עם הרחבת רח' לה גארדיה בדרום. הרחבות אלו תורמות לשיפור המרחב ציבורי עבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים.

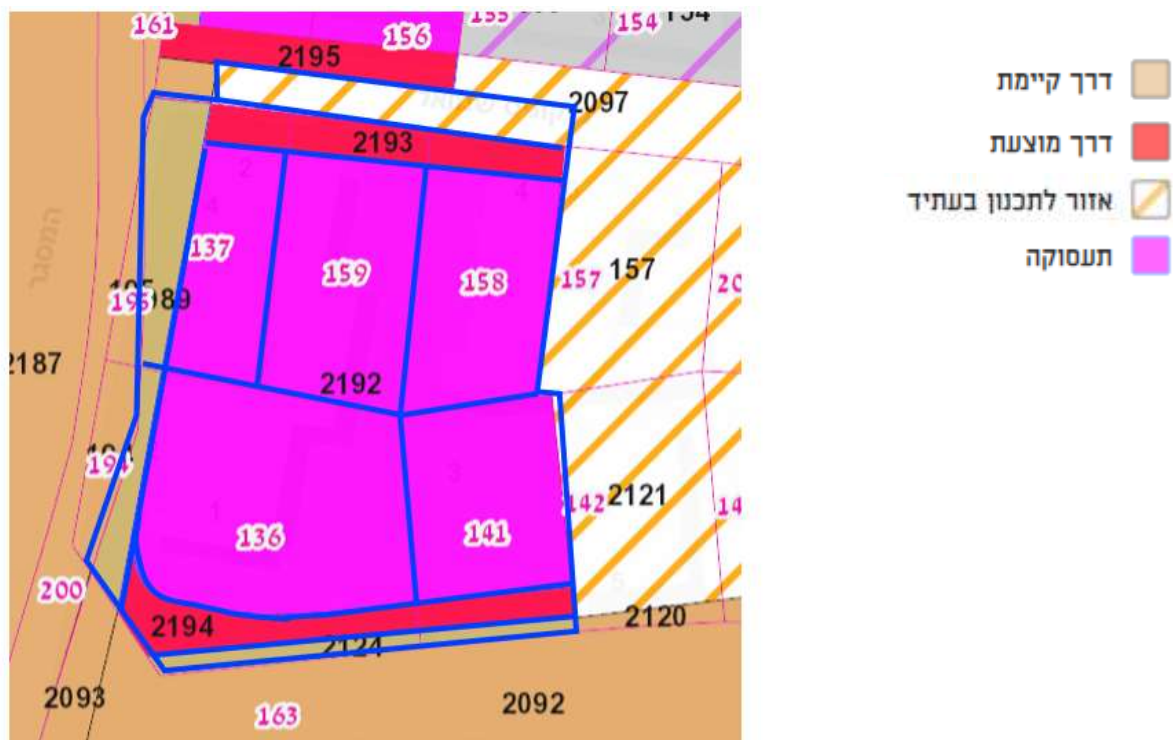
במסגרת הוראות התכנית הראשית נקבעו, בית היתר, התנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה נדרש אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בידי הוועדה המקומית.
2. אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
3. הסדרת רחוב מיקוניס כדרך, באופן שיבטיח גישה לתכנית מדרך סטטוטורית וניתן יהיה לכלול את רחוב מיקוניס, כולו או חלקו בתחום האיחוד והחלוקה.

ייעודי קרקע קיימים:

תעסוקה, שטח לתכנון עתידי, דרך מוצעת ודרך מאושרת.

תשריט מצב קיים:



מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1237585 תא/מק/4080 - תכנית איחוד וחלוקה המסגר 2
4 - 0014-23ב'	דיון בהפקדה

מצב תכנוני מוצע:

בהתאם לאמור בסעיף 6.1 בתכנית הראשית תא/4080:

תכנית זו מסדירה את הליך האיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית וכן מסדירה חלק מרח' מיקוניס כדרך סטטוטורית.

יתר הוראות הבנייה והזכויות בתכנית הראשית תא/4080 נשארות ללא שינוי.

התכנית היא תכנית מכח סעיפים 62א (א) (1) ו- 62א (א) (2) לחוק התכנון והבניה.

תשריט מצב מוצע:



תיאור מטרות התכנית:

1. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
2. הרחבת דרך והסדרת חלק מרחוב מיקוניס הקיים בפועל - כדרך סטטוטורית.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
2. הסדרת חלק מרחוב מיקוניס כדרך סטטוטורית באופן של שינוי יעוד מ"תכנון בעתיד" לדרך מוצעת.
3. כל יתר ההוראות וסה"כ זכויות הבניה יהיו עפ"י התכנית הראשית תכנית תא/4080, מלבד השינויים המצוינים בתכנית זו.

התוכן 507-1237585 תא/מק/4080 - תכנית איחוד וחלוקה המסגר 2 דיון בהפקדה	מס' החלטה 09/08/2023 4 - - '23-0014

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע: בהתאם לתכנית הראשית

מספר קומות	גובה-מבנה מעל הקובעת (מטר)	תכנית (%) מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעת					
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	130	75	(1) 1875	(1) 44112	(1) 14506	0	7590	22016	2434.53	101	תעסוקה
7	33							500	1100		101	תעסוקה
											מבנים ומוסדות ציבור	

(1) זכויות עבור כל השימושים במגרש. הזכויות המפורטות בטבלה הינן לפי התכנית הראשית (תא/4080)."

טבלת השוואה : ללא שינוי מהתוכנית הראשית

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים
12.8	12.8	רח"ק
1,875 ללא שינוי מהקיים	1,875	סה"כ זכויות בניה
44,112 ללא שינוי מהקיים	44,112	אחוזים
ל"ר	ל"ר	מ"ר
ל"ר	ל"ר	אחוזים
33 ללא שינוי מהקיים	33	מ"ר
130 ללא שינוי מהקיים	130	קומות
75 ללא שינוי מהקיים	75	מטר
לפי סעיף 4.1.2 ג (1) בתכנית הראשית תא/ 4080 : "מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בנייה או 60:1, הקטן מבניהם."	141	תכנית
		מקומות חניה

זמן ביצוע :

- ללא שינוי מהתכנית הראשית תכנית תא/4080 המסגר 2 (סעיף 7.2) כדלקמן :
1. תוך 10 שנים מיום אישור של התכנית.
 2. זכויות מכוח התכנית יפקעו תוך 10 שנים מיום אישורה אם לא יצא היתר בנייה מכוחה לזכויות העל קרקעיות. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את תוקפה של תכנית זו 05 שנים נוספות ובלבד שהחלטה התקבלה בתוך התקופה הראשונה.

מבט על לכיוון צפון-מערב



מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1237585 תא/מק/א4080 - תכנית איחוד וחלוקה המסגר 2
4 - 23-0014	דיון בהפקדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1237585	שם התכנית תא/מק/א4080	מגיש התכנית אונגר נכסים בע"מ	עורך התכנית נדעון בר אוריין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח תכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מסלול התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולעשרה			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	27585-1237-507 תא/מק/4080 - תכנית איחוד וחלוקה המסגר 2
4 - 0014-23ב'	דיון בהפקדה

מס' הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק
לענין סמכויות ועדה מקומית	מס' הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק
מס' הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק

שימוש בטובת חוק	שימוש בטובת חוק	שימוש בטובת חוק
שימוש בטובת חוק	שימוש בטובת חוק	שימוש בטובת חוק
שימוש בטובת חוק	שימוש בטובת חוק	שימוש בטובת חוק

תצהיר וחתימות	תצהיר וחתימות	תצהיר וחתימות
תצהיר וחתימות	תצהיר וחתימות	תצהיר וחתימות
תצהיר וחתימות	תצהיר וחתימות	תצהיר וחתימות

2017 | 2017

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תנאי להפקדה בפועל – אישור תחום מקרקעין לטבלאות האיחוד והחלוקה (בהסכמת בעלים).

תנאי למתן תוקף - היות ובשטח התכנית מקודם לוח איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים הכולל שטח סחיר בבעלות העירייה, אזי תנאי למתן תוקף הינו אישור מועצת העירייה ללוחות ההקצאה וזאת בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.

תנאים נוספים :

- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרשו.
- תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
- תיקונים בתיאום עם מה"ע.
- תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

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

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1237585 תא/מק/4080 - תכנית איחוד וחלוקה המסגר 2
0014-23 - 4	דיון בהפקדה

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

דורון ספיר : תכנית איחוד וחלוקה וגם תכנית עיצוב יוצגו ביחד.
גידי בר אוריין : מציג את התכנית. מדובר במגרש בפינת הרכבת המסגר לה גווארדיה, המסגר 2.
יואב זילברדיק : ממליצים על הפקדת התוכנית בכפוף לתנאים המפורטים בחו"ד מחלקת התכנון ובנוסף
כתנאי להפקדה בפועל, (1) אישור אגף נכסי העירייה למסמכי התוכנית וחתימה על כתב התחייבות, (2)
חתימה על הסכם תחזוקת שטחים פתוחים בזיקת הנאה.

תנאי למתן תוקף היות ובשטח התוכנית מקודם לוח איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים הכולל שטח
סחיר בבעלות העירייה אזי מתן התוקף יהיה אישור מועצת העיר ללוחות ההקצאה וזאת בהתאם לסעיף
188 לפקודת העיריות.

הראלה אברהם אוזן : התכנית איחוד וחלוקה תואמת את התב"ע הראשית שאושרה על ידי הוועדה
המחוזית ולכן זה לא תנאי להפקדה
מלי פולישוק : למה זה צריך להגיע למועצה? כל תכנית איחוד וחלוקה מגיעה למועצה?
הראלה אברהם אוזן : במקרה הזה צריך אישור מועצה כי זו קרקע סחירה של העיריה.
דורון ספיר : מאושר

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

תנאים להפקדה בפועל :

- אישור תחום מקרקעין לטבלאות האיחוד והחלוקה (בהסכמת בעלים).
- אישור אגף נכסי העירייה למסמכי התכנית
- חתימה על כתב התחייבות/הסכם תחזוקת שטחים פתוחים.

תנאי למתן תוקף - היות ובשטח התכנית מקודם לוח איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים הכולל שטח
סחיר בבעלות העירייה, אזי תנאי למתן תוקף הינו אישור מועצת העירייה ללוחות ההקצאה וזאת בהתאם
לסעיף 188 לפקודת העיריות.

תנאים נוספים :

- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שיידרשו.
- תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
- תיקונים בתיאום עם מה"ע.
- תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/4080 - תכנית עיצוב אדריכלי המסגר 2
5 - 0014-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

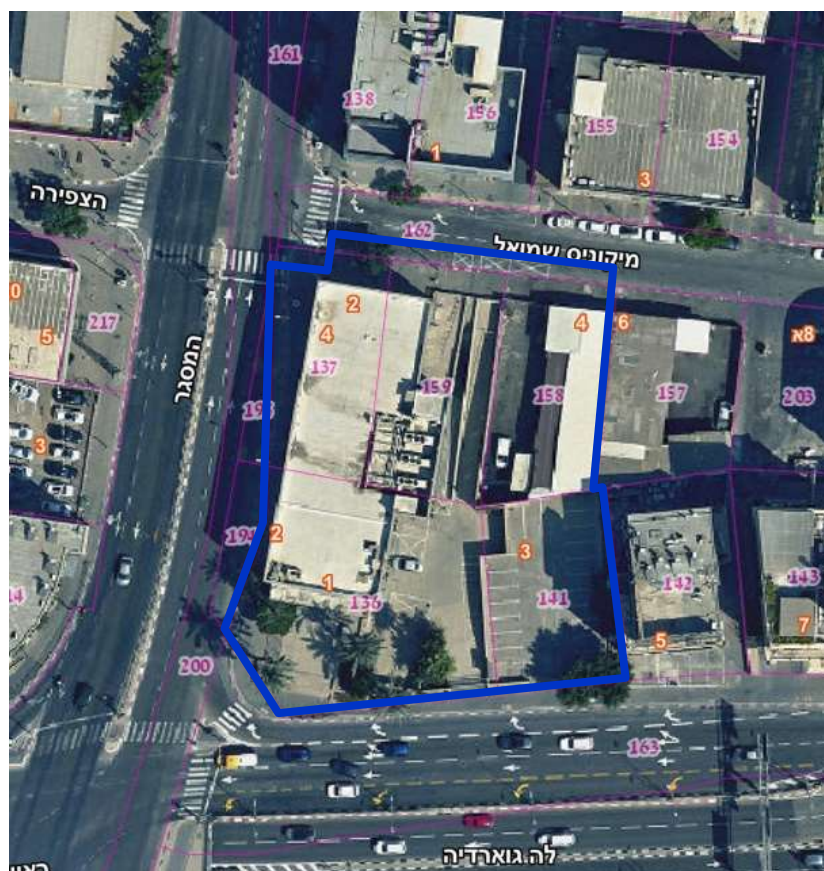
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הוועדה המקומית תל אביב-יפו

מיקום:

מצפון – רח' מיקוניס, ממזרח חלקות (157, 142), מדרום – רח' לה גוארדיה, ממערב – רח' המסגר.

כתובת:

רח' המסגר 2 – לה גוארדיה 1



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976	מוסדר	חלק	158-159, 141, 136-137	162

שטח התכנית:

3.373 דונם

מתכונים:

אדריכל: בר אוריין אדריכלים
אדריכל נוף: מאיה זוהר מאזא
יועץ סביבתי: לשם שפר
יועץ תנועה: דגש הנדסה.
יזם: אונגר נכסים בע"מ
בעלות: אונגר סוכנויות בע"מ, עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית ממוקם בניין משרדים דו-קומתי (בית מפעל הפיס) ומבנה חד קומתי המשמש למוסד. כמו כן קיימים בשטח שטחים פתוחים מרוצפים המשמשים לחניה.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/4080 – "המסגר 2" להלן התוכנית ה"ראשית" אושרה למתן תוקף בתאריך 14.09.2016. מטרת התכנית הינה הקמת מגדל תעסוקה כחלק מ"מער" המחר דרום. המגדל בן 33 הקומות בנוסף לשטחי התעסוקה כולל שטחי מסחר, משרדים, תצוגה לרכבים ושטחי ציבור. כחלק מהתכנית יוסדר רח' מיקוניס בצפון יורחבו רחוב המסגר ממערב ורחוב לה גוורדיה מדרום. בכפוף לסעיף 6.1 בתכנית תא/4080, תנאי למתן היתר בניה מותנה באישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית, בהכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית ובהסדרת רחוב מיקוניס כדרך.

מצב תכנוני מוצע:

המגדל המתוכנן הינו בן 33 קומות וכולל שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של כ-22,016 מ"ר עיקרי בכל הקומות, שטחי ציבור בהיקף של כ-1100 מ"ר עיקרי בקומות 1+2 ולובי כניסה בקומת הקרקע. במרתף מתוכננות 7 קומות המיועדות לחניה, חדרי אצירת אשפה, שטחים טכניים ואחסנה לרבות אחסנת רכב. רמפת הכניסה למרתף מרחוב מיקוניס. בנוסף במפלס הביניים בין הקרקע למרתף העליון מתוכננת גלריה המשמשת לחניית אופניים, עם גישה מרח' המסגר או רח' מיקוניס באמצעות מעלית. במפלס הקרקע לאורך הרחובות מתוכננות חזיתות מסחריות ולובאי כניסה המלוות את הרחובות המקיפים. מפלסי הבינוי מותאמים למפלסי הרחובות הקיימים והמתוכננים על מנת לאפשר מרחב עירוני רציף המאפשר הליכה רציפה, רכיבה על אופניים ושהיית הציבור. המדרכות מתוכננות במפלס רציף וכוללים הרחבת המדרכה, נטיעת עצים, מתקנים ופעילויות חוץ שונות. כמו כן המבנה הותאם למדיניות מער המחר ויפנה חזית פעילה בחלקה לכיוון מזרח המלווה ציר ירוק צפון דרום מרכזי מקביל לרחוב המסגר. כל השטחים הפתוחים יסומנו בזיקות הנאה לשהייה ומעבר לציבור בכל שעות היממה ימי השבוע והשנה. התכנון המוצג תואם את השטחים והשימושים אשר נקבעו בתכנית הראשית. אין בתכנית העיצוב בכדי לאשר שטחים, שימושים ונפחים בשונה מהתכנית הראשית.

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית תא/4080	
		תעסוקה	ציבורי
שטח עיקרי על קרקעי	מ"ר	22,016	1,100
שטח עיקרי תת קרקעי	מ"ר	-	-
שטח שירות על קרקעי	מ"ר	7,590	500
שטח שירות תת קרקעי	מ"ר	14,506	320
גובה	קומות	33	-
תכסית מרתפים		85% משטח המגרש	

הדמיות המבנה



תכנית פיתוח השטח**2. העיצוב האדריכלי****2.1 אפיון המבנה**

א. **תיאור כללי** – התכנון מציע הקמת מגדל משרדים בצומת הרחובות המסגר - לה גארדיה. קומות המגדל הן בעלות תכנית ריבועית, שהולכות ומצטמצמות ע"י נסיגות בכל מספר קומות, מה שמקנה למבנה מראה תמיר ועדין. שטח הנסיגות משמש למרפסות גג מגוננות לרווחת המשתמשים. בהיקף המבנה שטחים ומעברים פתוחים לרווחת הציבור ופיתוח מרחב ציבורי המקשר בין רח' מיקוניס ורח' לה גרדיה בהתאם להנחיית העירייה. בקומת הקרקע הפונה לרחובות הסובבים ולשטחים הפתוחים מוצע שימוש מסחרי, כמו כן משולבות כניסות לשימושים הציבוריים ושימושי התעסוקה. הכניסה לחניון התת קרקעי ממוקמת בדופן הצפונית של המגרש. בחניון משולבת גלרייה המיועדת לחניית אופניים, עם כניסה ייעודית באמצעות מעלית מקומת הקרקע.

ב. גובה המבנה, מס' קומות ומפלסים –

המבנה בן 33 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית, קומה לשימושים ציבוריים, 29 קומות תעסוקה ו-2 קומות מתקנים טכניים.

- שטחי הציבור ימוקמו בקומות 1+2, והלובי הציבורי ימוקם בקומת הקרקע בפניה הצפון-מערבית בהתאם לדרישות העיריה.
- גובה קומת הכניסה לא יעלה על 7.0 מ'
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ', למעט 4.5 מ' בשש קומות מיוחדות הממוקמות מתחת למרפסות הגג לטובת הקמת גג ירוק לגינון והשהיית מי נגר.

- גובה קומה ציבורית לא ירד מ' 4.5 ויותאם לדרישות העירוניות.
- גובה שתי קומות למתקנים טכניים שלא יעלה על 4.0 מ' כל אחת, ובנוסף מעליהן מעקה גג בגובה שלא יעלה על 3.4 מ' עבור הסתרת מערכות..
- עד 7 קומות מרתף ישמשו לחניה, אצירת אשפה, לחדרי כושר, שטחים טכניים ואחסנה לרבות אחסנת רכב. הכל בכפוף להתאמה לשימושים המותרים בתב"ע ואישור הרשות לאיכות הסביבה לשימושים במרתפים.
- ג. **תכנית העיצוב מציגה חלופה תכנונית נוספת המבוססת על פרסום הקלה ואישורה במסגרת היתר הבניה :**
 - הגבהת המבנה ב-5.5 מ' מ-130.0 מ' המאושר בתכנית הראשית לגובה של 135.5 מ' מעל מפלס הכניסה.
- יתר הנושאים המובאים להלן הם בהתאם לתכנית הראשית**
- ד. **קווי בניין :** (לפי תשריט מצב מוצע בתוכנית הראשית)
 - קו בנין לרחוב לה גאריה 5 מ' לגבול המגרש.
 - קו בנין לרח' מיקוניס 0 מ' מעל קומת קרקע. בקומת הקרקע מתוכננת נסיגה של 5 מ' לטובת הרחבת המדרכה בזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור.
 - קו בנין לרח' המסגר משתנה בין 5 מ' בצד הדרומי ל-1.89 מ' בצד הצפוני לגבול המגרש. ובתנאי שישמר מינימום של 5 מ' מרחב הליכה פנויה לאחר שביל האופניים וההפרדה ממנו.
 - קו בנין למגרש ממזרח 0 מ' לגבול המגרש
 - קווי בניין למרתפים- בסעיף 4.1.2.א -יותר קו בניין 0.00 מ' למרתפים בתנאי שימירה על תכנית מקסימלית של 85% משטח המגרש.
- ה. **שטחים ציבוריים בנויים :** במבנה ממוקמים שטחי ציבור בהיקף של כ-1100 מ"ר עיקרי ו-500 מ"ר שירות בקומות 1+2 ולובי כניסה בקומת הקרקע בפינה הצפון-מערבית או דרום-מזרחית בהתאם לדרישות העיריה (וככל שיידרש שטחי תפעול וחנייה בתת הקרקע). שטחי הציבור בשלבי תאום וחיפוש שימוש עירוני התואם את המיקום ותכנון המבנה. אופן המילוט ושטחי המיגון יותאמו עבור השימוש שייקבע. חתימה על תכנית העיצוב מותנה באישור אדריכל העיר, אגף מבני ציבור, היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף נכסי העירייה למיקום שטחי הציבור, פריסתם ומיקום הלובי וגודלו. השטחים יהיו עצמאיים תפעולית (כולל גישה למערכות) ולא ימוקמו בקרבתם קומות או מתקנים טכניים (לרבות ולא מוגבל למערכ' מז"א, גנרטורים, מערכ' קורנות) אשר יגבילו את השימוש בהם (וכן לא תעבור אף ממערכות השימוש הסחיר בתחום המבנה הציבורי, וכל מערכת שתעבור מעל השטח הציבורי תופרד ממנו ע"י חלל טכני בנוי). בכל המעטפת בשטחים אלו.תתאפשר פתיחת חלונות וגובה הקומות לא ייקטן מ' 4.5 מ' ברוטו (גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ')
- הגדרת השטח הנחשב בספירת שטחי הציבור ייעשה בהתאם לדרישות הגורמים העירוניים (אגף נכסים ואגף מבני ציבור) ובתיאום איתם.
- לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה (גם עבור אופניים ואופנועים) לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. החניות וכן שטחי תפעול, טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיו"ב, הדרושים להפעלת השימוש הציבורי, ימוקמו

במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. מיקום ומס' מקומות העלאה והורדה, פריקה וטעינה, רכבי חירום, תפעול וכל רכב שיידרש לצורך מימוש שטחי הציבור בתכנית יעשה בתיאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים.

חתימה על מסמכי התכנית מותנה בבחינת קומת הקרקע תוך הגדלת לובי הכניסה לשטחים הציבוריים, הפניית חזיתות פעילות לרחובות וצמצום הלובי לשימוש המשרדים לטובת הגדלת שטחי המסחר.

2.2 בינוי, חזיתות המבנה ומעטפת:

א. חומרים -

- המעטפת תבוצע מקיר מסך מאלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפלקטיביות מירבית של 14%. הזכוכית תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- על החזיתות מתוכננים אלמנטי הצללה אנכיים בפיזור אי-רגולרי.
- רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב.
- פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים יהיו בהתאם לבחירת האדריכל מתכנן הבניין.
- חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.

ב. מרפסות גג -

- תותר בניית מרפסות גג פתוחות עפ"י עיצוב המבנה לטובת משתמשי הבניין. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר למישור חזית הבניין.
- ברצפות מרפסות הגג יתוכנן מילוי בעובי 40 ס"מ לפחות לצורך השהיית מי נגר ושתילת צמחיה, וכחלק מעקרון החזית החמישית במבנה.
- במרפסות הגג ניתן יהיה למקם אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים לרווחת משתמשי הבניין, ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין, יאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו בעת מתן היתר בניה ויהיה בהתאם לחוק לנושא זה.

ג. הצללות וסגירות חורף -

סגירות החורף ככול שתהינה יפנו לדופן הדרומית המזרחית והצפונית, יעמדו במדיניות העירונית לסגירות חורף ויאושרו במסגרת רישוי עסקים. הסגירות לא תגבלנה את מעבר הולכי הרגל במדרכות.

ד. **שילוט** - שילוט מסחרי יהיה בקומת הקרקע ובמעקה הגג על פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית ובאישורה.

ה. **חזית חמישית** – גג המבנה ומרפסות הגג יפותחו כחזית חמישית. מערכות טכניות, רבבות מערכות פוטוולטאיות הממוקמות בקומות אלו יוסתרו על ידי אלמנטים קלים וע"י מעקה גג. הפתרון יאושר במסגרת היתר בניה. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו אקוסטית בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. טיפול בגגות תהיה בהתאם למדיניות העירונית לבניה ירקה.

ו. **תאורה אדריכלית** – התאורה תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש

אלמנטים מרכזיים בבניין ו/או את קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה. התאורה תהיה תאורה רכה אשר תשמור על אסתטיות המבנה גם במהלך היום. התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת. התאורה במגרש תהיה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות לבניין

- בבניין מתוכננות מספר כניסות לפי שימושים, כאשר הכניסה ללובי התעסוקה הראשי תעשה מרח' לה גארדיה, והכניסה ללובי הציבורי תעשה מפיתת הרחובות מיקוניס/המסגר.
- הכניסה לחניון תתאפשר באמצעות רמפה מרחוב מיקוניס, הכניסה לגלריית חניון האופניים תעשה באמצעות מעלית מרח' המסגר או רח' מיקוניס.
- כניסה לחדר פינוי דחסינות תעשה מרח' מיקוניס.

ב. הוראות לגבי גגונים

- תותר הקמת גגונים בכניסות למבנה. הגגונים יבנו מחומרים עמידים התואמים את אופי הבניין המתוכנן ויכללו פתרונות איטום וניקוז. אופי הגגונים יהיה זהה בכל הכניסות ויותאם למבנה.

ג. קומת הקרקע

- בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר, לובאי תעסוקה, שטחי ציבור ושימושים טכניים.
- בשטח שסביב המבנה מתוכנן מרחב ציבורי מגוון ומרוצף, המאפשר התחברות לרחובות הסמוכים בתאום עם תכניות הפיתוח העירוניות ופרויקט שדרת הקריה.
- השימושים בקומת הקרקע יהיו לפי התכנית הראשית.
- חתימה על מסמכי התכנית מותנה בבחינת קומת הקרקע תוך הגדלת לובי הכניסה לשטחים הציבוריים, הפניית חזיתות פעילות לרחובות וצמצום הלובי לשימוש המשרדים לטובת הגדלת שטחי המסחר.

ד. שטחים משותפים בנויים

- לבניין יתוכננו שטחים משותפים בתת קרקע ומעל הקרקע, כדוגמת חניות אופניים, מחסנים, חדרי אשפה, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדרי גנרטור וטרנספורמציה ומתקנים טכניים נוספים בהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 תנועה

החניה במגרש תהיה כולה תת-קרקעית במרתפים. הכניסה לחניון תעשה באמצעות רמפה בדופן המזרחית של המגרש מרח' מיקוניס. בקומות המרתף יתוכננו חניות לפי נספח התנועה, וישרתו את הפונקציות השונות הקיימות בבניין. רחבת פינוי הדחסניות תשמש גם כרחבת פריקה וטעינה, כמתואר באישור יח' רישוי כלי אצירה מתאריך 05.06.23. מתקני חניה לאופניים ימוקמו בקומת גלריה תת קרקעית ייעודית לחניית אופניים כאשר הכניסה אליה תעשה באמצעות מעלית אופניים יעודית מרח' המסגר או רח' מיקוניס. קומות המרתף יכללו גם שטחי שירות ושינוע עבור המסחר, שטחי אשפה ושטחי אחסנת רכבים. הכל בכפוף להתאמה לשימושים המותרים בתכנית הראשית ותכנית ע1

2.6 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – המתקנים הטכניים לרבות חדרי משאבות, גנרטורים, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע או בגג הטכני.
- ב. **תאים פוטוולטאיים** – על גג המבנה ימוקמו מערכות פוטוולטאיות. תכנון המערכות ייצר אנרגיה מתחדשת לפי דרישות תקנות הבנייה ועיריית ת"א.
- ג. **מערכות מיזוג אוויר** - מערכות מ"א יתוכננו על גג המבנה ויוסותרו על ידי מעקה הגג.
- ד. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** – שחרור העשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים מעל לקומה המסחרית ונפלטים לכיוון רח' מיקוניס בגובה של כ-5 מ' בממוצע מעל מפלס המדרכה. הפתרון יהיה כפי שאושר ע"י יח' איכות סביבה בתאריך 21.06.23.
- מנדפים** - מנדף עבור המסחר יעלה ישירות לגג המבנה.
- חדרי הטרפו והגנרטור** התת-קרקעיים יתאווררו לאזור רמפת המכוניות. אגוז הגנרטור יעלה ישירות לגג המבנה.
- ו. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – את הבניין ישרת חדר אצירה מרכזי במרתף 1- הכולל שני דחסנים משולבים ובסמוך אליו חדר מיחזור. הדחסנים יעלו לחדר הפינוי בקומת הקרקע באמצעות במות הרמה ויפוגו לכיוון רח' מיקוניס. הפתרון יהיה כפי שאושר ע"י יח' רישוי כלי אצירה בתאריך 05.06.23.
- ז. **הנחיות אקוסטיות** – הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת לענין מיגון אקוסטי.
- ח. **גז** – לא תהיה הכנה לבלוני גז או לצובר גז בבניין.
- ט. **כיבוי אש** - ברזי הסניקה ישולבו כחלק מחזיתות המבנים.
- רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש.
- י. **פילרים ומתקנים טכניים** הקיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות

ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היוזם.

כל מתקני התשתית הפרטיים והציבוריים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה:

1. השטחים הפתוחים בתכנית כוללים:
 - שטחי מדרכות היקפיות, ברחובות המסגר מיקוניס ולה גארדיה. רחבת כניסה מרחוב לה גארדיה ופיתוח עם צמחיה בדופן שצ"פ מזרחי.
2. המגרש בכללותו - יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות ובין המגרש העתידי ממזרח.
3. בתי גידול לעצים מעל מרתפים יהיו בעומק של לפחות 1.5 מ' (עומק מצג גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף כמוצג בנספח הפיתוח, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
4. עצי רחוב בקרקע טבעית ישתלו בתעלות שתילה רציפות עם תשתית מתאימה כגון TREE PARKER CUSOIL ובתאום מול פקיד היערות.
5. נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index) מקדם החזר קרינה/חום) עפ"י הערכים שיקבעו בחו"ד סביבתית.
6. כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעת היממה ימי השבוע והשנה.

3.2 פיתוח השטח:

1. **מדרכות ומעברים ציבוריים בהיקף המגרש.**
 - השטחים הפתוחים במעטפת המבנה ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב בתיאום ואישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ויתוחזקו על ידי העיריה בכפוף להסכם ניכסי.
2. תכנון הרחובות יתואם ויאושר על ידי אגף התנועה ומנהלת שידרת קיריה.
3. **שבילי אופניים**
 - שבילי אופניים ישולבו בהיקף המתחם עפ"י תכנית שבילי אופניים של עת"א ובתאום עם גורמי התכנון הרלוונטיים בעת"א ומינהלת שידרת קיריה.
4. **צמחיה ונטיעות עצים**
 - עצים לשימור - בתחום קווי המגרש לא קיימים עצים לשימור בהתאם לסקר עצים שעודכן ואושר על ידי פקיד היערות העירוני.
 - עצים חדשים – בהתאם להנחיות העירוניות בנושא בתי גידול. יותר לבצע פתרון בתי גידול נפחיים, באישור ותאום מול אדריכל העיר או מי מטעמו.
 - עצי רחוב ישתלו בתעלת שתילה רציפה ובתשתית מותאמת לריצוף עליון ללא שקיעה.

5. תאורה וריהוט רחוב

ספסלי הישיבה ישולבו ברחובות המחברים בין הכיכר למעטפת הפרויקט וע"פ פרטי עת"א. לאורך הציר הירוק העירוני בדופן המזרחית תתאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית בכיסאות/ספסלים וכיו"ב ובתאום מול אגף שפ"ע ואדריכל העיר. אשפתונים יהיו מפוזרים בתחום הפרויקט. תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו. השטחים הפתוחים במגרש יתוחזקו על ידי העיריה ותנאי להיתר בניה יהיה חתימה על הסכם לנושא זה

6. **שטח פנוי מבנייה**-במגרש 15% שאח פנוי מבניה על ותת קרקעית. חלק גדול משטחי הפיתוח יחופו בריצוף עירוני לטובת הרחבת המדרכות ויצירת דופן מסחרית לרחובות באיזור הציר הירוק בדופן המזרחית ישובלו אזורים מגוונים בהתאם להתאמת המרחב למעבר הולכי רגל ואזורי שהיי. הנושא יתואם עם אדריכל העיר ומחלקת בניה בת קיימא כתנאי חתימה על תכנית העיצוב.

4. מאפייני בניה ירוקה**1. תקן בניה ירוקה:**

a. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המגדל לעמוד בתקן LEED v4 ברמת platinum.

b. **תקינה ליעילות אנרגטית** – הבניין יעמוד בדירוג אנרגטי A לפי ת"י 5282.

2. אופניים:

1. **מספר מקומות חניה לאופניים לא יפחת מ-1 לכל 75 מ"ר עבור שטחי התעסוקה,**

עם אפשרות למקם עד 20% ממקומות החניה לאופניים כחניות לטווח קצר. לבית

הקפה, מספר חניות אופניים לא יפחת מ-1 לכל 200 מ"ר, כאשר כולם ימוקמו

כחניות לטווח קצר.

2. **בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת**

אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

3. **תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא**

חניות

אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020.

4. **הגישה למתקני החניה לאופניים תהיה באמצעות מעלית ייעודית מרחוב המסגר או**

מיקונים.

חיסכון במים:

a. **בפרויקט תוכננה מערכת לקליטת מי מזגנים והשבתם להשקיה.**

b. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ניהול אנרגיה:

- a. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:
 - i. תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב- 15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
 - ii. תשולב מערכת לניהול טעינה.
- b. **הוכן סקר אנרגיה לפי הנחיות אדריכל העיר.**

בהתאם למסקנות הסקר, על הפרויקט להתקין מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף של 60% מהפוטנציאל המחושב ע"פ מתודולוגיה של המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לכך, יעד הייצור לאנרגיה מתחדשת עומד על 168,616 קוט"ש לשנה.

ניהול נגר:

- המסמך הוכן ואושר על פי נספח 2 ב לפרק המים בתמ"א 1, בהתאם למדיניות העירונית ובהתאם למדיניות מנהל התכנון לניהול מי נגר.
- עקרונות ניהול הנגר המופיעים בדוח ובתכנית ההידרולוגית יופיעו גם בתוכנית הפיתוח וגם בחתכי הדרכים בנספח התנועה.
- שטח חלחול – 3.3% משטחי כל המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיפוי אטום בהתאמה (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן. שטח פנוי מבניה בתת הקרקע יהיה 15% משטח המגרש לפחות.
- חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
- שטח האתר קטן מ-5 דונם, לפיכך יש להוכיח טיפול בלפחות 50% מנפח הנגר היממתי באתר, בהסתברות 1:50 שנה – לפיכך נפח הנגר המינימלי לטיפול יהא 182 מ"ק/יממה.
- אמצעי ניהול הנגר המתוכננים באתר כוללים גג סופחים, שוחות השהייה, קידוחי החדרה ואדמת מבנה כדוגמת CU-SOIL (או ש"ע)
- **"חזית חמישית"** – יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות והמרפסות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

סקר עצים: סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ומוטמע במסמכי תכנית העיצוב.

דוח מיקרו אקלים: דוח מיקרו אקלים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית. לפי ממצאי הדו"ח,

לא צפויים חריגות מקריטריונים של נוחות ובטיחות רוח. לכן, אין צורך לתכנן אמצעים למיתון רוחות במתחם.

דוח סנוור טורדני: דוח סנוור טורדני הוכן לפי המתודולוגיה העדכנית מטעם אדריכל העיר כחלק ממסמכי הרקע לתכנית. לפי מסקנות הדוח יטופלו חריגות בסנוור מטריד באמצעות התאמת מידת רפלקטיביות של הזיגוג. בנושא העלאת טמפרטורה מאור מוחזר. נערכה הערכה מחודשת לאחר הוספת מצלילים אנכיים הנמצאים בתכנון מעטפת המבנה. החריגות מותנו באופן ניכר ובאחוזים גבוהים, קרוב לסף הקריטריון. המשך תכנון המפורט של מעטפת המבנים ייקח בחשבון את ממצאי בדיקת הסנוור על מנת למזער השפעות לא רצויות על סביבת הפרויקט.

5. גמישות:

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

6. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על הסכם הקמה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.

7. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות LEED v4 ברמת Platinum, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282.
6. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
7. **תנאי לתחילת עבודות פיתוח:** אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י משרד אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח)

1. תכנית העיצוב ותכנית האיחוד וחלוקה בתחום התיחום המומלץ לתכנית זו (סעיף 3(א) להלן) מובאות ביחד לדיון בועדה המקומית.
2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה מתן תוקף לתכנית איחוד וחלוקה בהתאם לתיחום המומלץ (סעיף 3(א) להלן).
3. מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לתאום התכנון עם הגורמים הבאים וקבלת אישורם הסופי:
 - א. אישור ותיאום עם אגף נכסי העירייה לקידום מקביל של תכנית איחוד וחלוקה בתיחום המומלץ: בהתאם לתכנית המאושרת מכוחה מקודמת תכנית עיצוב זו (תא/4080, סעי' 6.1.7), תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה: "...הסדרת רחוב מיקוניס כדרך, באופן שיבטיח גישה לתכנית מדרג סטטוטורית וניתן יהיה לכלול את רחוב מיקוניס, כולו או חלקו, בתחום האיחוד והחלוקה". בהתאם לחו"ד השירות המשפטי שניתנה בתאריך 4.7.2023 נקבע כי יש לעמוד בהוראה זו כך שקטע מרחוב מיקוניס יוסדר במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה באופן שיבטיח גישה לפרויקט מדרג סטטוטורי. יובהר כי מגרש ייעוד קרקע 2193 שנקבע בתכנית תא/4080 כדרך, אינו מספק לעמידה בהוראה זו ולכן יש לקדם תכנית איחוד וחלוקה שלכל הפחות תכלול ותסדיר כדרך את השטח המסומן להלן:



- ב. אגף מבני ציבור, היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף נכסי העירייה למיקום ותכנון שטחי הציבור הבנויים המתקבלים בתכנית, אופן חישובם ופריסתם. לכל נושא קומת הקרקע, יש לתאם גודל הלובי, מיקום המעליות, הפניית שימושים לחזית וכן גרם מדרגות בלעדי עבור השימוש הציבורי.
- ג. חתימה על מסמכי התכנית מותנה בבחינת קומת הקרקע תוך הגדלת לובי הכניסה לשטחים הציבוריים, הפניית חזיתות פעילות לרחובות וצמצום הלובי לשימוש המשרדים לטובת הגדלת שטחי המסחר.
- ד. אדריכל העיר, מינהלת שידרת קריה, אגף התנועה ואגף שפע לתכנון השטחים הפתוחים והרחובות בהיקף המבנה בכלל זאת מקטע רחוב מיקוניס המיועד להסדרה כמפורט בסעיף 3(א) לעיל בכל רוחב זכות הדרך.
- ה. קביעת אחריות לתחזוקה עירונית לשטחים הפתוחים באישור אדריכל העיר, אגף שפע, אגף דרכים, מינהלת שידרת קריה ואגף ההכנסות.
- ו. אגף התנועה לנספח התנועה ותקן החניה תוך עמידה בדרישה להתאמת התקן המוצע למדיניות העירונית לתקני חניה במער מטרופוליני לטובת צמצום החניות לרכבים פרטיים בעיר.
- ז. היחידה לבניה בת קיימא לנספח בניה ירוקה וניהול מי הנגר במגרש תוך התאמת התכנון למדיניות העירונית לנושא.
- ח. אדריכל העיר ומחלקת התכנון לעיצוב המבנה וחומרי הגמר במעטפת והגגות המגוננים.
- ט. אגרונום העיריה לסקר העצים המוצג.

- י. אגף תברואה למערך האצירה ופינוי האשפה.
יא. היחידה לאיכות הסביבה.

4. לעמדת מחלקת התכנון, אין הכרח כי רמפת הכניסה המוצעת תשמש בהכרח גם לכניסה למרתף העתידי במגרשים ממזרח לתחום התכנית. בשטח זה לא מקודם בשלב זה כל תכנון ובהתאם למדיניות מע"ר דרום יומלץ על קביעת רצועה ביעוד שטח ציבורי פתוח. במקביל יש לציין כי בימים אלה נבחן קידומה של דרך שירות מזרחית לאורך האיילון שמטרתה גישה לפרויקטים עתידיים. מומלץ לבחון את האפשרות המוצעת ביחס לני"ל במסגרת התיאומים של תכנית העיצוב.

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

דורון ספיר : תכנית אחד וחלוקה וגם תכנית עיצוב יוצגו ביחד.
גידי בר אוריין : מציג את התכנית. מדובר במגרש בפינת הרכבת המסגר לה גווארדיה, המסגר 2.
יואב זילברדיק : ממליצים על הפקדת התוכנית בכפוף לתנאים המפורטים בחו"ד מחלקת התכנון ובנוסף כתנאי להפקדה בפועל, (1) אישור אגף נכסי העירייה למסמכי התוכנית וחתימה על כתב התחייבות, (2) חתימה על הסכם תחזוקת שטחים פתוחים בזיקת הנאה.

תנאי למתן תוקף היות ובשטח התוכנית מקודם לוח איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים הכולל שטח סחיר בבעלות העירייה אזי מתן התוקף יהיה אישור מועצת העיר ללוחות ההקצאה וזאת בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.

הראלה אברהם און : התכנית איחוד וחלוקה תואמת את התב"ע הראשית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית ולכן זה לא תנאי להפקדה

מלי פולישוק : למה זה צריך להגיע למועצה? כל תכנית איחוד וחלוקה מגיעה למועצה?
הראלה אברהם און : במקרה הזה צריך אישור מועצה כי זו קרקע סחירה של העיריה.
דורון ספיר : מאושר

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לתאום התכנון עם הגורמים הבאים וקבלת אישורם הסופי :
 - א. אגף מבני ציבור, היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף נכסי העירייה למיקום ותכנון שטחי הציבור הבנויים המתקבלים בתכנית, אופן חישובם ופריסתם. לכל נושא קומת הקרקע, יש לתאם גודל הלווי, מיקום המעליות, הפניית שימושים לחזית וכן גרם מדרגות בלעדי עבור השימוש הציבורי.
 - ב. אדריכל העיר, מינהלת שידרת קריה, אגף התנועה ואגף שפע לתכנון השטחים הפתוחים והרחובות בהיקף המבנה בכלל זאת מקטע רחוב מיקוניס המיועד להסדרה כמפורט בסעיף 3(א) לעיל בכל רוחב זכות הדרך.
 - ג. אגף התנועה לנספח התנועה ותקן החניה תוך עמידה בדרישה להתאמת התקן המוצע למדיניות העירונית לתקני חניה במער מטרופוליני לטובת צמצום החניות לרכבים פרטיים בעיר.
 - ד. היחידה לבניה בת קיימא לנספח בניה ירוקה וניהול מי הנגר במגרש תוך התאמת התכנון למדיניות העירונית לנושא.
 - ה. אדריכל העיר ומחלקת התכנון לעיצוב המבנה וחומרי הגמר במעטפת והגגות המגוננים.
 - ו. אגרונום העיריה לסקר העצים המוצג.
 - ז. אגף תברואה למערך האצירה ופינוי האשפה.
 - ח. היחידה לאיכות הסביבה.

2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה מתן תוקף לתכנית איחוד וחלוקה תא/מק 4080א'.

3. חתימה על מסמכי התכנית מותנה בבחינת קומת הקרקע תוך הגדלת לובי הכניסה לשטחים הציבוריים, הפניית חזיתות פעילות לרחובות וצמצום הלובי לשימוש המשרדים לטובת הגדלת שטחי המסחר.
4. קביעת אחריות לתחזוקה עירונית לשטחים הפתוחים באישור אדריכל העיר, אגף שפע, אגף דרכים, מינהלת שידרת קריה ואגף ההכנסות.
- 5.

משתתפים : דורון ספיר

מס' החלטה	0 -	תא/מק/5225 - הר ציון-חזנוביץ' - תכנית עירונית	התוכן
09/08/2023	דיון בסעיף 77		
6 - - 0014-23			

תכנית: תא/מק/5225- הר ציון – חזנוביץ' (תכנית עירונית) - דיון בסעיף 77

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מטרת הדיון: פרסום סעיף 77 לפי חוק התכנון והבנייה - הודעה על הכנת תכנית למרחב התכנון

מיקום: מרחב תכנון מצוי בשכונת נווה שאנן. גבולות התכנית הם: במערב - רחוב חזנוביץ'; בצפון - רחוב הקונגרס; במזרח - שדרות הר ציון; בדרום - רחוב שלמה וחלקות בייעוד מסחר 92-94 בגוש 6975 (שלמה 113-117)



כתובת: שד' הר ציון 34-44; דרך שלמה 119, רח' חזנוביץ' 1-7; רח' הקונגרס 26-28

גושים וחלקות בתחום התכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6975	מוסדר	חלק	38, 39, 40, 86, 87, 88, 90, 91, 99, 100, 101, 102, 103	8, 95
6948	מוסדר	חלק	-	198, 199

שטח התכנית: כ-10.7 דונם

מתכנן: מח' תכנון יפו ודרום- מנהל ההנדסה, מזור פירשט אדריכלים

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה
בעלות: פרטיים, עיריית תל אביב

רקע - מצב המרחב בפועל:



מרחב התכנון כולל את המבנים בכתובות חזנוביץ' 1-7, הר ציון 34-44, וכן דרך ושביל בבעלות עירונית, העוברים במרכז המרחב (המשך לרח' שיבת ציון). ייעודי הקרקע במרחב התכנון הינם מגורים ב' ו-ג', וחלקה בייעוד מסחר על רחוב שלמה. כמו כן כלולים במרחב שטחי דרך ושביל.

המבנים הקיימים כוללים 7 מבני מגורים בגובה 2-3 קומות, וביימרה היסטורית המיועדת לשימור. מצפון למרחב בית הבאר יש מגרש ריק. במבנים המיועדים להתחדשות קיימות 48 יח"ד בהיתר, וכן 11 חנויות.

מתיק התיעוד שהוכן למרחב בית הבאר ברח' חזנוביץ' 5 (אדרי' נאור מימר, מרץ

2023) עולה כי זהו אחד מאתרי הפרדס ההיסטוריים החשובים בתל אביב יפו. מרחב זה כולל קבוצת מבנים מוקפי חומה המספרים בצורה עשירה ויוצאת דופן את מרכיביהם הפיזיים של בתי הבאר. במרחב שבעה מבנים שנבנו בשלבי בניה שונים, קיימים בו מבני מגורים ומשק, שרידי בריכת אגירה, ארבעה מבני מגורים, סביל וחצרות פנימיות.

השכונה בהיקף מרחב התכנון נמצאת בתנופת התחדשות ופיתוח, וכולל בין השאר בינוי חדש מעברו המערבי של רחוב חזנוביץ', ומבנה חדש בצמוד למרחב על רחוב שלמה. השכונה כולה משוררת היטב על ידי תחבורה ציבורית ברמה הארצית והמטרופולינית על ידי רכבת ישראל וריבוי קווי רכ"ל ואוטובוס. מרחב התכנון עצמו גובל בקו הירוק של הרק"ל העובר לאורך שדרות הר ציון. בנוסף ברחוב לוינסקי עובר



2007

עמ' 6

תמונה מתוך תיק תיעוד מתחם בית הבאר חזנוביץ' 5 בימרה שחי' עלי, מימר נאור, מרץ

הקו הסגול.



מדיניות תכנונית קיימת:

תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

- דופן הר ציון: ייעוד ציר מעורב רח"ק מרבי: 5 גובה בינוי: 10 קומות. ניתן להגיע 15 קומות בצמתים בכפוף ל-3 קומות ראשונות לתעסוקה ומסחר.
- כלפי רח' חזנוביץ': ייעוד מגורים בבניה עירונית. רח"ק מרבי: 4 גובה בינוי: עד 8 קומות.

תכניות תקפות:

תכנית תא/475 (חלה על מגרשים בדופן שד' הר ציון) – קבעה את ייעודי הקרקע התקפים ברצועת המגרשים שעל שדרות הר ציון, כמפורט להלן: שביל בהמשך רח' שיבת ציון. מצפון ומדרום לשביל – מגרשים בייעוד מגורים 1, בפינת שלמה – שד' הר ציון – מגרש בייעוד אזור מסחרי 1.
הוראות אזור מגורים 1: סה"כ אחוזי בניה 90%. חובה קומת עמודים. צפיפות: עד 14 יח"ד/ד. גובה: 3 קומות מעל ק. עמודים.
הוראות אזור מסחרי 1: סה"כ אחוזי בניה 110%. צפיפות: עד 12 יח"ד/ד. גובה: 3 קומות כולל קומת חנויות. גובה: קומת קרקע עד 4 מ'. בקומת החנויות אסור שימוש מגורים.

תכנית תא/4715 – תכנית הבייארות (חלה על המגרשים בדופן רח' חזנוביץ')

התכנית קובעת שימור 12 מהבייארות (מתחמי בית באר שהתפתחו בסמוך לשטחי פרדסי יפו במאה ה-19). מתווה השימור המוצע בתכנית נקבע באופן שיחשוף את סיפורו ההיסטורי של האזור, על ידי יצירת רצף אורבני פעיל המתבסס על הפיכת הבייארות לעוגנים המשמשים כמבנים בעלי זיקה ציבורית שמסביבם שטחים פתוחים.

התוכן 0 - תא/מק/5225 - הר ציון-חזנוביץ' - תכנית עירונית דיון בסעיף 77	מס' החלטה 09/08/2023 6 - 0014-23ב'



בית הבאר ברח' חזנוביץ' (תא שטח 2 בתכנית) נקבע בתכנית כאחד מתוך חמש באיירות לשימור בהגבלות מחמירות - בייארות בהם לא תותר כל תוספת בניה חדשה. התכנית גם קובעת תמרוץ לשימור בביארה בחזנוביץ' באמצעות מנגנון העברת זכויות. העברת זכויות הבניה ממבנה לשימור תכלול את יתרת השטחים מכוח התוכניות התקפות שלא נוצלו במגרש המבנה לשימור וכן תמריצים לביצוען של עבודות השימור.

התכנית אינה משנה את ייעוד הקרקע בתחום ביארת חזנוביץ' (מסומנת כייעוד ע"פ תכנית מאושרת), אך כוללת סימון תחום אתר/מרחב לשימור, המהווה את התחום המינימלי של הביארה, וכן הוראה כי תנאי להיתר במרחב הביארה הוא הכנת תכנית מפורטת אשר תקבע הוראות לשימור ופיתוח הביארה וסביבתה.

תכנית אמ' (יפו) - (חלה על מגרשים בדופן שד' הר ציון) - תכנית מנדטורית משנת (1939). במגרשים בייעוד "מגורים ב' " מותרת בניית 2 קומות, 36% בנייה בכל קומה, סה"כ 72% בנייה למגרש.

תכנית מ' - התכניות חלות על המגרשים לאורך שד' הר ציון שבייעוד מגורים ג1 - גובה 3 קומות מעל עמודים. במגרשים אלה מאפשרת תכנית מ' במגרשים מעל 500 מ"ר תוספת 7% לכל קומה המותרת בייעוד ע"פ התכנית הראשית. תכנית מ1 מאפשרת מתן הקלות בניה גם בעת מימוש זכויות ע"פ תכנית מ.

תכנית ג'1 - תוספת חדר יציאה לגג המאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 65% משטח הקומה שמתחת.

תכנית ע'1 - תכנית לבניית מרתפים, המאפשרת הקמה של עד 4 מרתפי חנייה בתכנית שלא תעלה על 80% משטח המגרש.

תכנית תתל/71/ב - הקו הירוק - מתייחסת למקטע המרכזי של הקו הירוק, שנקבע בתמא/4/א/23, וקובעת בתחום שדרות הר ציון, הכלולים במרחב בייעוד דרך, רצועת מתע"ן. התכנית כוללת הוראות המאפשרות לבצע את כל העבודות הנדרשות לצורך הקמת הקו.

תמא/2/4 - נמל תעופה בן גוריון - תחום התכנית כלול בתחום מגבלת מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה בגובה 180+ מ', ובתחום מגבלת נתיב טיסה בגובה 220+ מ'.

מסמכי מדיניות תקפים הרלוונטיים

מדיניות עירונית לתמ"א 38 (תא/9086) - מרחב מס' 5, נווה שאנן-צ'לנוב :

- התחדשות במסלול בהריסה ובנייה : עד 7 קומות כולל קומת גג. קוי הבנין והצפיפות ע"פ התכנית התקפה (תא/475 - 14 יח"ד/ד - ראו להלן).
- התחדשות במסלול תוספת בניה : תוספת 2 קומות + קומת גג.

מצב תכנוני מוצע :

בשנים האחרונות קודמות שתי יוזמות פרטיות לתכנון במרחב :

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5225 - הר ציון-חזנוביץ' - תכנית עירונית	09/08/2023
דיון בסעיף 77	6 - 2023-0014

1. תכנית התחדשות עירונית, עבור הדופן המזרחית של מרחב התכנון, שהוגשה לוועדה המחוזית ללא תיאום עם הוועדה המקומית. התכנית לא תאמה את תכנית המתאר ואת תכנית הבייארות, מבחינת רח"ק, גובה הבינוי, הקצאות לצרכי ציבור ועוד. התכנית קיבלה את המלצתה השלילית של הוועדה המקומית, ונמשכה ע"י היזם בהמלצת מתכנן המחוז.
2. יוזמה לקידום תכנון בשטח הבייארות, שכללה שימור חלק ממבני הבייארות ותוספת 2 מבני מגורים בתחום האתר לשימור. יוזמה זו אינה תואמת את תכנית הבייארות לעניין מרחב תכנון מינימאלי ותוספת שטחי הבנייה בתחום הבייארות. למעשה התחום המינימאלי כפי שהוגדר בתכנית הבייארות קושר בין שתי היוזמות ומחייב בהכנת תכנית אחת.

לכן, על מנת לקדם התחדשות עירונית בדופן שד' הר ציון, ולאור מבנה הבעלויות המורכב, מוצע בהמלצת מתכנן המחוז לקדם תכנית בהובלת הוועדה המקומית. התכנית תכלול את שתי היוזמות, ותייצר תכנון מתוך ראייה רחבה של המבנן כולו, אשר יביא להתחדשות עירונית איכותית מחד, לצד שימור הבייארות ההיסטורית ומתן מענה לשטחי ציבור הנדרשים מהציפוף.

מבוקש פרסום לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה, בדבר הכנת תכנית על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו ודרום העיר)

ממליצים לאשר את פרסום סעיף 77 למרחב התכנון

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

מישה דנילוב: תכנית התחדשות עירונית בהובלה עירונית. מבוקש פרסום לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה בדבר הכנת התוכנית.

התוכנית ממוקמת בשכ' נווה שאנן, בצמידות לשד' הר ציון, כיום נעשות בו עבודות לקו הירוק של הרכבת הקלה, צפונית ברחוב לוינסקי הקו הסגול של הרכבת הקלה. האזור משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית. בדופן שד' הר ציון נמצאים 7 בניינים בני 2-3 קומות המיועדים להתחדשות עירונית. מחוץ לתחום התוכנית בדופן הדרום מערבי של המבנן ישנם 3 בניינים שמתחדשים במסגרת התוכנית התקפות ולכן הן מחוץ לקו הכחול. בדופן רח' חזנוביץ' מצוי בית באר עתיק, אחד המפוארים בדרום ת"א ובו 5 בניינים, חומה עתיקה, סביל שערים, ובאר עתיקה. בית הבאר הוגדר בתכנית בתי הבאר כמתחם המיועד לשימור מחמיר. תנאי לניוד תמריצי שימור והוצאת היתרי בניה, הכנת תכנית איחוד וחלוקה שתסדיר את כל הנושא של המגרשים לבית הבאר. בית הבאר מתפרש על פני 5 חלקות שונות, ישנן חלקות בבעלות חב' יובלים, חלקות ציבוריות ביעוד דרך ושביל בבעלות העירייה וחלקות שיש בהן יוזמה להתחדשות עירונית. היה ניסיון לקדם תכנית התחדשות עירונית כעשור ולאחרונה תכנית זו הוגשה למחוז ללא תיאום ועם המלצה שלילית של הוועדה המקומית. כתוצאה מכך כדי לאחד את כל הבעלויות ולטפל במורכבות המתחם הכולל שימור והתחדשות עירונית, המלצה של לשכת התכנון המחוזית לקדם תוכנית עירונית. ולכן מבקשים לפרסם סעיף 77, לתכנית עירונית תייצר פה תכנון איכותי מתוך ראייה של כלל המבנן.

אודי כרמלי: תכנית שבדרך כלל אנו לא נוהגים לעשות, מבקשים מהוועדה המקומית להכנס כשמדובר במקומות מורכבים. אנו מאמינים שההתערבות של הוועדה המקומית יכולה לעזור לכל הצדדים לפתור את המורכבות וחוסר ההסכמות פה. יחד עם זה חשוב מאוד שכל יזם שיש לו רצון לקדם תחת המטריה של תכנית המתאר, אנו לא רק שנשמח אלא נעדיף לשתף פעולה עם תכנית יזמית. חשוב שמסגרת התכנית תהיה ברורה עירונית וציבורית, ושתהיה תכנית שיש בה תועלות ואיזונים מתאימים.

מילי פולישוק: מה הסיבה שאין פרסום 78?

אודי כרמלי: אנו לא מגבילים כאן הכנת תכנית, לא מגבילים הוצאת היתרים. אנו מודיעים על הכנת תוכנית וסגירה של כל הדברים תחת מטריה אחת בין כל היזמים השונים.

דפנה אלרוד: מייצגת את חב' NBS היתה לנו פגישה עם הצוות ומהנדס העיר. בוועדה המחוזית אנו מקדמים תכנית בשיתוף עם חב' יובלים שהיא הבעלים בחלק ניכר של בית הבאר. לאחר הבהרות שנעשו וחילוקי דעות משמעותיים אנו מבקשים עוד כמה ימים לבדוק האם אנחנו יכולים להתכנס בתוכנית מקומית. מבוקש עוד ארכה כדי לבדוק את המשמעויות ונשמח להגיש במקומית. עד כה, נעשתה עבודה רבה יש הרבה נספחים של יועצים ונצטרך לממש ביחד. התוכנית הכי טובה תהיה כזאת שתצא ביחד מתוך שיתוף פעולה.

אודי כרמלי: לא ברור ארכה למה? אנחנו אומרים שאנחנו רוצים לקדם תכנית והיה והיזם יוכל לקדם תכנית נשמח לעשות זאת. אין לנו עניין לקדם תכנית מטעם העירייה אם יש יזם שיכול לקדם אותה.

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5225 - הר ציון-חזנוביץ' - תכנית עירונית	09/08/2023
דיון בסעיף 77	6 - 0014-23

כהחלטה עקרונית גם כשקיפות מול הציבור אנחנו לא בעד קידום תכנית התחדשות עירונית שחורגות מתכנית המתאר. כרגע כחוות דעת מקצועית לא ניתן להגיד שיש כאן סיבה אמיתית שתוכנית לא תתקדם בסמכות מקומית.

חיים גורן: האזור מאוד חשוב ויש בו פוטנציאל עם רגישות תחבורתית גבוה ושהתוכניות יצאו לפועל כמה שיותר מהר. אני מסכים עם מה"ע שצריך לצאת עם תכנית בסמכות ועדה מקומית רק אם לא תהיה ברירה נצא בסמכות ועד מחוזית. הרבה עבודה נעשתה ע"י היזמים ולא נכון שנעשה עבודה כפולה. בהחלטה פה אנו לא מונעים אלא רוצים שיהיה המשך עבודה של היזמים כדי להביא תוכנית טובה שמתאימה לכל העקרונות העירוניים.

דורון ספיר: נאשר את ההודעה על הכנת התוכנית.

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את פרסום הכנת תוכנית לפי סעיף 77 למרחב התכנון.

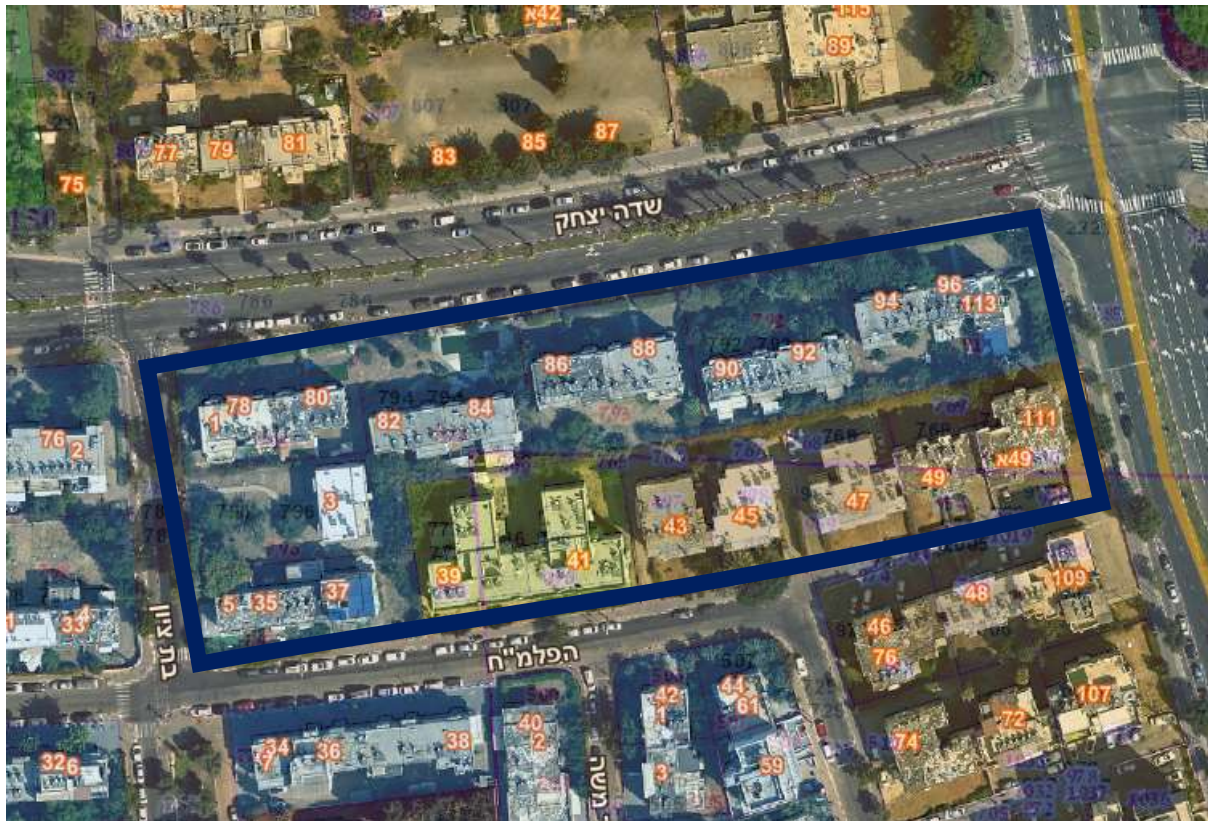
משתתפים: דורון ספיר

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	0 - תא/מק/5226 - יצחק שדה משה דיין סעיפים 77 + 78
7 - 7 - 0014	דיון בסעיפים 77 + 78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

מצפון: רחוב יצחק שדה ; **מדרום:** רחוב הפלמ"ח ; **ממזרח:** רחוב בת ציון ; **ממערב:** רחוב משה דיין.



כתובת:

יצחק שדה 78,80,82,84,86,88,90,92,94,96
הפלמ"ח 49א,35,37,39,41,43,45,47,49

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6150	773, 791-797	
6133	969, 769, 954, 770, 496-498	

שטח התכנית: כ- 13.8 דונם

יזם: אשדר

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

144 יחידות דיור ב 20 מבני שיכון בני 3 קומות על עמודים בין רחובות בת ציון, יצחק שדה, משה דיין, הפלמ"ח. תשקיף של היחידה להתחדשות עירונית יצא ב 1.1.23. עם התייחסות לנפחי בינוי והקצאות ציבוריות נדרשות והתייחסות לציר הירוק שעובר בבת ציון לפי תכנית המתאר 5000

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	0 - תא/מק/5226 - יצחק שדה משה דיין סעיפים 77 + 78
723-0014 - 7	דיון בסעיפים 77 + 78

מדיניות קיימת:

- על המתחם חל מדיניות למרכז רובע 9

מצב תכנוני קיים:

- תא/5000: תחום התכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית"
- 2323 - הרחבות דיור יד אליהו
- ג1 - שינוי לתוכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות
- 3366 - שינוי בקווי בניין ביד אליהו
- ע1 - מרתפים
- 2691 - הוראות להרחבת דיור בכל העיר
- 691 - הגדלת יח"ד ושטחים ציבוריים
- 367 - שינוי הזכויות באזורי המגורים
- קיי - תוכנית קיי

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרותיה:

1. התחדשות עירונית
 2. הרחבה, חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור המקומי.
 3. יצירת המשכיות מערך ציר ירוק לפי תוכנית המתאר תא/5000
- ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:
1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה למעט מבנים עם תיק מידע בתוקף שהתקבל טרם החלטת הוועדה על הכנת התוכנית.
 2. תותר תוספת ממ"דים.
 3. הרחבות בנייה על הגג יותרו בכפוף לתיאום עם מחלקת התכנון (בדומה להתניות הקיימות). יש לקבוע כי זכויות שתתווספנה ממועד פרסום המגבלות לא יובאו בחשבון כחלק מהמצב הנכנס במסגרת הבדיקה הכלכלית שתוכן, היה ותקודמנה תכניות עתידיות
 4. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

זמן ביצוע:

מבקשים כי תוקף התנאים יהיה ל 3 שנים או עד הפקדת תוכנית לפי המוקדם מבניהם, היה ובפרק זמן זה לא הופקדה תוכנית תתבטלה ההוראות מכוח תוכנית זו

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 723-0014 מיום 09/08/2023 תיאור הדיון:

לילי ספיר: מבוקש להכריז על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 בתחום הרחובות יצחק שדה הפלמ"ח בת ציון ומשה דיין. מציגה את תחום התכנית במצגת. ידוע לנו שנפתחה בקשה לתיק מידע על בנין ברח' יצחק שדה 78 ו-80 ושקיימת בקשה ברישוי ברח' הפלמ"ח 47. לפי סעיף 78 לחוק מבקשים לקבוע תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התוכנית:

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	0 - תא/מק/5226 - יצחק שדה משה דיין סעיפים 77 + 78
723-0014 - 7	דיון בסעיפים 77 + 78

5. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה למעט מבנים עם תיק מידע בתוקף שהתקבל טרם החלטת הוועדה על הכנת התוכנית.

6. תותר תוספת ממ"דים.

7. הרחבות בנייה על הגג יותרו בכפוף לתיאום עם מחלקת התכנון (בדומה להתניות הקיימות). יש לקבוע כי זכויות שתתווספנה ממועד פרסום המגבלות לא יובאו בחשבון כחלק מהמצב הנכנס במסגרת הבדיקה הכלכלית שתוכן, היה ותקודמנה תכניות עתידיות

8. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

מבוקש שתוקף התנאים יהיה עד 3 שנים או הפקדת התוכנית לפי המוקדם מהם.

רשימת תוכניות במצב התכנוני הקיים :

— תא/5000 : תחום התכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית"

— 2323 - הרחבות דיור יד אליהו

— 1ג - שינוי לתוכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות

— 3366 - שינוי בקווי בניין ביד אליהו

— 1ע - מרתפים

— 2691 - הוראות להרחבת דיור בכל העיר

— 691 - הגדלת יח"ד ושטחים ציבוריים

— 367 - שינוי הזכויות באזורי המגורים

— קיי - תוכנית קיי

אביגדור פרויד : מה קורה איפה שקיים תיק מידע בתוקף נאמר כי בתנאים למה במקומות שיש תיק מידע בתוקף 77-78 לא יחול עליהם?

לילי ספי : אמרתי שבתנאים אנחנו נותנים למקומות שיש להם תיק מידע בתוקף להתקדם והסעיף לא יחול עליהם.

דורון ספיר : נאשר את פרסום 77-78

בישיבתה מספר 723-0014 מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר לפרסם על הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק ולקבוע לפי סעיף 78 לחוק תנאים להוצאת היתרי בניה עד לאישורה של התכנית כמפורט להלן :

ג. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרותיה :

1. התחדשות עירונית

2. הרחבה, חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור המקומי.

3. יצירת המשכיות מערך ציר ירוק לפי תוכנית המתאר תא 5000/

ד. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה למעט מבנים עם תיק מידע בתוקף שהתקבל טרם החלטת הוועדה על הכנת התוכנית.

2. תותר תוספת ממ"דים.

3. הרחבות בנייה על הגג יותרו בכפוף לתיאום עם מחלקת התכנון (בדומה להתניות הקיימות). יש לקבוע כי זכויות שתתווספנה ממועד פרסום המגבלות לא יובאו בחשבון כחלק מהמצב הנכנס במסגרת הבדיקה הכלכלית שתוכן, היה ותקודמנה תכניות עתידיות

4. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.

ג. תוקף התנאים הינו ל 3 שנים או עד הפקדת תוכנית לפי המוקדם מבניהם, היה ובפרק זמן זה לא הופקדה תוכנית תתבטלה ההוראות מכוח תוכנית זו.

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5226 - יצחק שדה משה דיין סעיפים 77 + 78	09/08/2023
דיון בסעיפים 77 + 78	723-0014 - 7

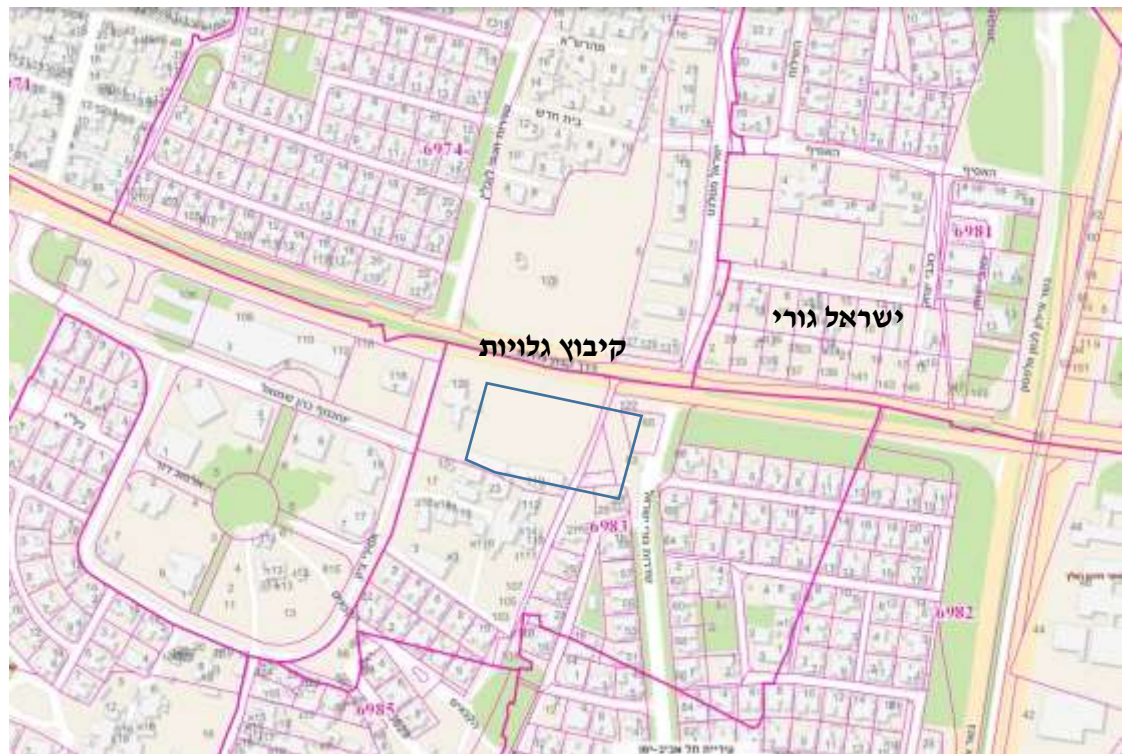
משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/צ/1/4677 - תכנית עיצוב אופטושו ליוויק
8 - 0014-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום: צפון שכונת קרית שלום, בין הרחובות קיבוץ גלויות מצפון וישראל גורי ממזרח. מדרום לתכנית מרחב בית יצקר וממערב מבנה הנוער העובד והלומד.

כתובת:
דרך קיבוץ גלויות 124.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6983	מוסדר	חלק	75-76	94 ,85 ,77 ,25

שטח התכנית: 6.255 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים
מתכנן פיתוח ונוף: חלי אלול צלניקר, סטודיו לאדריכלות נוף
מתכנן תנועה: קראוס – חן, הנדסת תנועה וכבישים בע"מ
יועץ סביבתי: WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ

יזם: קרסו נדל"ן

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/צ/1/4677 - תכנית עיצוב אופטושו ליוויק
8 - 23-0014	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בעלות: עיריית תל-אביב-יפו וקק"ל.

מצב השטח בפועל:

מגרש כדורגל עירוני.

מצב תכנוני קיים:

תא/1/4677 אופטושו – ליוויק – התכנית הראשית (אושרה למתן תוקף בשנת 2022). התב"ע קודמה ביוזמה עירונית לטובת מתן מענה למצוקת הדיירים במרחב אופטושו ליוויק אשר ממוקם בדופן לנתיבי איילון. מיקומם של הבניינים בקרבה לנתיבי איילון השפיעה במהלך השנים על איכות חייהם של הדיירים ומצבם הפיזי של המבנים אשר נמצאים כיום במצב ירוד.

התכנית הראשית קובעת:

התחדשות עירונית במתווה של בינוי – פינוי, באמצעות בינוי למגורים על מגרש ציבורי המשמש כמגרש כדורגל זמני, ועם השלמת הבינוי הריסת מבני המגורים במרחב אופטושו-ליוויק. ייעוד השטח המפונה ישונה לשטחים ציבוריים פתוחים ומוסדות ציבור לרווחת תושבי השכונה וישמור על רצף השטחים הירוקים הקיימים.

התוכנית מאפשרת הקמת 335 יח"ד, במגדל מגורים בן 33 קומות, ובו שטח ציבורי מבונה בהיקף של כ- 1000 מ"ר ושלושה מבני מגורים נוספים בני 10 קומות, הפונים לרחוב קיבוץ גלויות וישראל גורי. הבניה מלווה את הרחובות בקומת קרקע מסחרית פעילה. הבינוי המוצע סובב רחבה פנימית הפתוחה לציבור על מנת לאפשר שטח פתוח נוסף לטובת השכונה וקישוריות נוחה להולכי הרגל. התב"ע קבעה כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מטרות התכנון המוצע:

1. בניית 335 יח"ד בארבעה מבנים חדשים ולאחריהם הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ופינוי 118 יח"ד קיימות.
2. תמהיל יח"ד הכולל מגוון גדלי דירות, אשר אושר על ידי היחידה האסטרטגית.
3. הקמת מגדל בן 33 קומות בצומת הרחובות קיבוץ גלויות וישראל גורי.
4. לאורך רחוב קיבוץ גלויות ולכיוון השכונה מוצע בינוי מלווה רחוב בגובה 10 קומות.
5. בהיקף התכנית מוצע הרחבת המדרכות ויצירת מרחב הולכי רגל מוצל ומלווה בחזית מסחרית, זאת בהתאמה לתכנון העירוני המקודם במקביל.
6. הכניסות למגרש מהרחובות בשבילים נגישים אל שטח פתוח בזיקת הנאה לרווחת הציבור למעבר ושהיה בקומת הקרקע, הכולל אזורי ישיבה מסוגים שונים.
7. מתוכנן חיבור לדופן הדרומית של המגרש ופתיחת מעבר ציבורי מזרח מערב.
8. בניית חניון תת קרקעי לשימוש הדיירים ולשימוש שטחי הציבור הבנויים במגרש.
9. שילוב חניות אופניים על פי הדרישות העירוניות.
10. מיקום ותכנון שטח ציבורי מבונה בהיקף 1,000 מ"ר ו-450 מ"ר שירות בתת הקרקע.

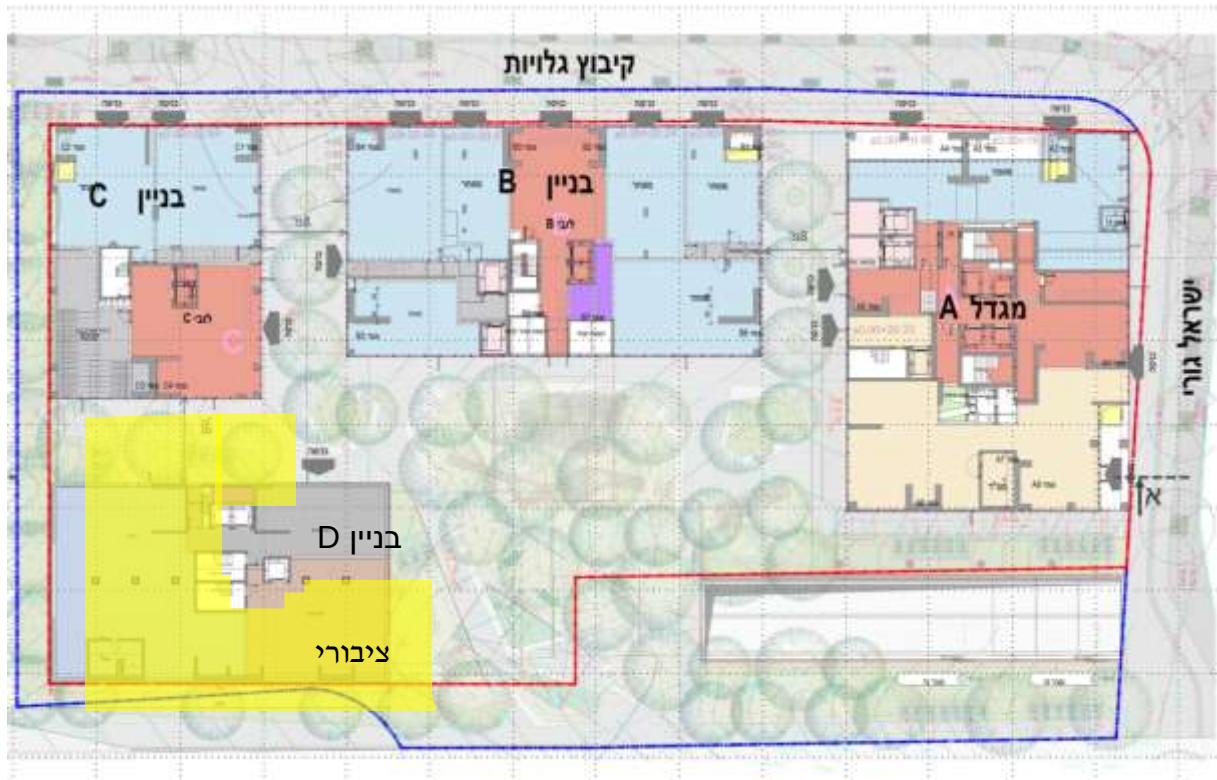
התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/1/4677 - תכנית עיצוב אופטושו ליוויק	09/08/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0014-23ב'

במצב התכנוני המוצע על פי הוראות התכנית הראשית תא/ 4677/1: בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של המגדל שטח ציבורי מבונה בהיקף 1,000 מ"ר, בעל זיקה לפיתוח.



התכנון מציג חלופה תכנונית נוספת למיקום השטחים הציבוריים אשר מטיב עם תכנונם. חלופה זו מבוססת על פרסום ואישור הקלה במסגרת היתרי הבניה. הצגתה במסמכי תכנית העיצוב אינו מבטיח אישורה:

העברת 1000 מ"ר על קרקעי ו-450 מ"ר תת קרקעי שטחים ציבוריים מהמגדל (מבנה A) למבנה המרקמי D לקומת הקרקע והקומה הראשונה. התכנון כפוף לאישור ההקלה ותאום עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.



העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

ו. תיאור כללי – הבינוי כולל:

מבנים המשלבים בנייה מרקמית בגובה 10 קומות ומגדל בגובה 33 קומות. לאורך הרחובות חזיתות מסחריות וכניסה ללובאים. בהיקף התכנית מוצע הרחבת המדרכות ויצירת מרחב הולכי רגל מוצל ומלווה בחזית מסחרית, הכל בהתאמה לתכנון העירוני המקודם במקביל. מהרחבות כניסות למגרש בשבילים נגישים אל מרחב מגוון פנימי המתפקד כזיקת הנאה. מתוכנן חיבור לדופן הדרומית של המגרש ופתיחת מעבר ציבורי מזרח מערב.



ז. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

מגדל מגורים (מבנה A) בגובה של 31 קומות מעל קומת הכניסה וקומת גג טכני.
גובה יחסי 121 מ', לא כולל אנטנות ומתקנים אחרים.
3 מבנים מרקמיים (מבנים B C D) בגובה של 8 קומות מעל קומת הכניסה + קומת גג, לא כולל
קומה טכנית.
גובה יחסי 39 מ', לא כולל אנטנות ומתקנים אחרים.
גובה קומה טיפוסית מגורים יהיה עד - 3.30 מ'
גובה קומת קרקע לא יעלה על 5.5 מ'
במבנים המרקמיים ניתן יהיה להקים קומת מגורים עליונה מיוחדת בגובה של עד 4.5 מ'
במגדל ניתן יהיה להקים שתי קומות מיוחדות בגובה של עד 4.5 מ'
גובה קומות המרתף יהיו בהתאם לתכנית ראשית ו-1.
יותר להקים עד 4 קומות מרתף בגבולות המגרש שישמשו לחניה, מסחר, מחסנים, מחסני דירות
ומתקנים טכניים.

ח. קווי בניין

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח קווי בניין.
קווי בניין במרתפים קו "0" בכל גבולות המגרש.
קו בנין בדרך קיבוץ גלויות 3 מ'.
קו בנין ברח' ישראל גורי 0 מ'.
קו בנין למערב 3 מ'.
קו בנין לדרום 6 מ' בתחום בנין D ו-16 מ' בתחום מגדל A.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/צ/1/4677 - תכנית עיצוב אופטושו ליוויק
8 - 0014-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ט. תמהיל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

סה"כ תמהיל יח"ד בפרויקט						תמהיל גודל יחידות
הגדרה	גודל (מ"ר) עיקרי	שטח חס"ד	סה"כ שטח דירה פלדלת	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	אחוז מכלל היחידות
דירה קטנה מאוד	35.5	12.5	48	2	66	19.70%
דירה בינונית	54.5	12.5	67	3	30	8.96%
דירה בינונית גדולה	62.5	12.5	75	3	22	6.57%
דירה בינונית גדולה	72.5	12.5	85	3	20	5.97%
דירה בינונית גדולה	83	13	96	4	97	28.96%
דירה בינונית גדולה	84	13	97	4	48	14.33%
דירה בינונית גדולה	87	13	100	4	7	2.09%
דירה גדולה	105	13	118	5	25	7.46%
דירה גדולה	107	13	120	5	17	5.07%
דירה גדולה מאוד	112	13	125	5	0	0.00%
דירה גדולה מאוד	137	13	150	6	3	0.90%
סה"כ יח"ד בבנין					335	100.00%

י. שטחים ציבוריים

התכנית מקצה 1,000 מ"ר שטחים לטובת שימושים ציבוריים. השימוש שנקבע לשלב תכנית העיצוב הינו **הרחבת המרכז הקהילתי**.

התכנית מובאת בשתי חלופות, אחת תואמת תכנית הראשית והשניה בכפוף לפירסום ואישור הקלה במסגרת היתר הבניה.

בחלופה א' – תואמת תב"ע, שטחים ציבוריים ממוקמים במגדל A חלקית בקומת קרקע וקומה ראשונה שלמה. הכניסה נפרדת מחצר הפנימים כוללת מעלית וחדר מדרגות נפרדים מפונקציית הבניין. בנוסף ממוקמים שטחי שירות בתת קרקע.

בחלופה ב' שטחים ציבוריים ממוקמים בבניין D חלקית בקומת קרקע וקומה ראשונה שלמה. הכניסה נפרדת מחצר הפנימים כוללת מעלית וחדר מדרגות נפרדים מפונקציית הבניין. בנוסף ממוקמים שטחי שירות בתת קרקע.

יא. שלביות הביצוע

בינוי על גבי המגרש כדורגל הכולל מגדל בן 33 קומות ו31 מבנים מרקמיים בני 10 קומות יבוצעו במקביל ויאוכלסו במקביל. עם השלמת אכלוס הדיירים במבנים החדשים יחרסו ארבעת מבני המגורים לאורך רחובות אופטושו וליוויק והשטח ימסר לעיריה בהתאם לדרישות אגף הנכסים.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – המבנים בעלי מעטפת זכוכית, אלומיניום, לוחות מתועשים / חיפוי קשיח ואבן לכול הגובה, משולבים סנפירים/רפפות/אלמנטי הצללה מרצפה לתקרה בהבלטתקורות

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/צ/1/4677 - תכנית עיצוב אופטושו ליוויק
8 - 0014-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

אופקיות ברובן בגוון בהיר. הזכוכית בידודית מטיפוס LOW-E בעלת מקדם מעבר אור גדול מ- 50% ובדרגת רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (פנימית וחיצונית) באזורים השקופים ואטומה בחלקים אחרים.
אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר והחזיתות יהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

ב. מרפסות :

המרפסות שקועות בנפח הבנוי ומוצללות בחלקן באלמנטים אנכיים המלווים את הבינוי כולו אסור יהיה להקים קומת מרפסות מדלגות.
לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית ויבחן גובהו בהמשך מול אדריכל העיר.

ג. קומה טיפוסית:

לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן לנושא זה יש להציג בחוברת העיצוב:
קומה טיפוסית מקסימלית ומיקומה במבנה ואת הקומה שמתחתיה חתך אורך ורוחב סכמתיים דרך כל מבנה

ד. מסתורי כביסה-

לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה במסתור כביסה ו/או במרפסת הדירתית.

ה. הצללות וסגירות חורף –

יותר סגירות חורף לחזיתות המסחריות בתאום עם אדריכל העיר וזאת על מנת להמנע מהצרת מדרכות והגבלת מעבר במקומות הציבוריים

ו. שילוט

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ז. חזית חמישית -

גגות הבניין יהיו שטוחים .
גמר הגגות של הבניין יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות ויטופלו אקוסטית בהתאם לתקנים המקובלים.
המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון
הגג יהיה גג מועיל כנדרש במדיניות העירונית ויתואם עם היחידה לבניה בת קימא ויעמוד בדרישותיה.
יתוכן גג מועיל מסוג גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% משטח הגג ברוטו (קרי, תכסית הגג כולו), או בהתאם למסקנות נספח ניהול הנגר של התכנית, הגדול מבין השניים. שטח הגגות לחישוב יכלול שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות, דקים וכו'.

ח. תאורה אדריכלית -

תאורת חזיתות המבנה תפתר בתחום המגרש בלבד. לא תותר תאורת הצפה.
פתרון התאורה לרבות תאורת גג/כותרת הבניין תתואם עם אדריכל העיר בשלב הוצאת היתר הבניה.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/צ/1/4677 - תכנית עיצוב אופטושו ליוויק
8 - 2023-0014	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

ד. כניסות המבנים

למבני המגורים מתוכננות מבואות נפרדות לכול מבנה, הכניסה הראשית למבנים B,A תהינה מהרחובות, במפלס הרחוב. הכניסה הראשית למבנים D,C תהינה מהרחבה הפנימית. כמו כן תתאפשר יציאה נוספת (מישנית) לשטחים הפתוחים. בנוסף יהיו כניסות ליחידות המסחריות ממפלס המדרכה ו/או הרחבה הפנימית. כניסה נפרדת מתוכננת למבנה הציבור.

מפלסי 0.00 של הבניינים הינם כמסומן בתכנית קומת הקרקע עם גמישות של ± 1 מ'.

גבהי מפלסי 0.00 סופיים יקבעו בשלב היתרי הבניה בתאום עם אדריכל העיר והכל בתנאי שכל הכניסות למבנים – מגורים, מסחר וציבורי תהינה ממפלס המדרכה והפיתוח ללא צורך במדרגות ורמפות..

ה. קומת הקרקע

בקומת הקרקע מתוכננות יחידות מסחריות, שטחי ציבור, לובאים, חדרי אופניים ומתקנים טכניים.

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 תנועה:

החניה במגרש תהיה כולה תת קרקעית במרתפים בגבולות המגרש. הכניסה לרכב פרטי ותפעולי תהיה בדופן הדרומית של המגרש מרחוב ישראל גורי. הוחלט להקים את הרמפה מחוץ לנפח הבנוי באופן חריג למדיניות העירונית וזאת על מנת לאפשר חיבור של התכנית והשטח הירוק במרכז לציר השכונתי המגיע מדרום.

תקני החניה יהיו בהתאם לתקן התקף והמדיניות העירונית. תפעול הבניין יעשה כולו בתת הקרקע- פינוי ואצירת אשפה, פריקה וטעינה של המסחר וכו'.

חניות האופניים והאופנועים במגרש תהינה בהתאם להנחיות העירוניות בנושא.

במסגרת התאומים עם אגף התנועה הוזה תחנת האוטובוס ברחוב ישראל גורי.

התכנית משפרת את מרחב ההליכה והרכיבה על האופניים ברחובות המקיפים ותתאים עצמה לתכנון העירוני המקודם. בכל מקרה תתאפשר השלמת רצף שבילי אופניים והוספת נטיעות עצים כנדרש, בהתאם לתכנון העירוני.

כל שטחי השטחים הפתוחים במגרש כולל המדרכות והמעברים הציבוריים יסומנו בזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה וימי השבוע והשנה.

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

חשמל - חדרי החשמל הפרטיים והחדרים הטכניים ימוקמו במרתפים.

חדרי גנרטור ימוקמו בסמוך לרמפות הכניסה לחניונים ע"מ לאפשר איורור מקסימאלי.

פליטת אגוזי הגנרטור תעשה באמצעות פיר לג המגדל (מבנה A).

חדר טרפו – מיקום חדר הטרפו יתואם מול הרשות לאיכות הסביבה ובכפוף לסימולציית שטף מגנטי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/1/4677 - תכנית עיצוב אופטושו ליוויק	09/08/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0014-23ב'

מערכות מיזוג אוויר - מערכת מיזוג אוויר בדירות מבוססת על יחידות עצמאיות מפוצלות לכל דירה כשיחידות העיבוי ממוקמות במרכז במסגרת מעבים קומתי כמתואר בתוכנית. מי עיבוי מזגנים יאספו משימושי המשרדים ויועברו להשקיית הפיתוח.

ב. **איורור חניונים ושטחים מסחריים** - החניונים יאוררו מכנית באמצעות מערכת תעלות ומפוחים לגגות המבנים המרקמיים D-B תוך שמירה על מרחקים מפתחי המבנה. השטחים המסחריים ימוזגו ביחידות עצמאיות יעודיות לכל חנות לפי אופי המסחר היחידות תוצבנה בתחום החנות בגלריה ו/או קומה ראשונה עם תריסים לכניסה ופליטת אוויר כמוצג בתכנית. לשטחי המסחר יותכנו פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון ויותקנו מתקני סינון שימוקמו על גג הבניין (יחידה למסעדה) כפי שמופיע בנספח. מיקום הארובות יתייחס להפרשי הגבהים והמרחקים בין המבנים.

ג. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - מערך על פינוי הפסולת ומרכיבי המיחזור יתבסס על שימוש בדחסנים יתוכנן חדר אצירה אחד מרכזי המכיל שני דחסנים סמוך לחדר האצירה המרכזי יתוכנן חדר אצירה מישני/מיחזור במגדל המגורים ייעשה שימוש במצנחות אשפה לזרם יבש + רטוב. בכל קומת איכלוס יתוכנן חדר פינוי קומתי

פינוי אשפה של מבנה הציבור יתבצע בקומת המרתף

התכנון המתקדם/פרטני של מערך אצירת הפסולת ומרכיבי המיחזור יתבצע בתאום ובאישור אגף התברואה העירוני ומכון הרישוי.

ד. **הנחיות אקוסטיות** - הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לחוקים ולתקנות והנחיות הרשות לאיכות הסביבה. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת אקוסטית מפורטת לענין מיגון אקוסטי דירתי ופתרונות למערכות המכניות.

ה. **בריכות שחיה** - יתאפשר מיקום בריכות פרטיות בקומות המגורים.

ו. **כיבוי אש** - ברז סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות בהתאם לתכנון מתואם מול כיבוי אש ובמרחק שלא עולה על 12 מטר מרחבת הכיבוי הקרובה. וזאת בתנאי שימוקמו כחלק ממעטפת הבנינים.

רחבות כיבוי ימוקמו במיקום מאושר על ידי אדריכל העיר, כפוף למגבלות תקנות התכנון והבניה, לפי תכנון יועץ תנועה ופיתוח ובאישור כיבוי אש לנספח בטיחות אש בשלב תנאים להיתר בניה.

ז. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמנו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

יש לתאם עם אגף שפ"ע מיקום מתקנים טכניים קיימים במרחב הציבורי ואופן הכלתם במעטפת המבנים ובמרתפים.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

כל השטחים הפתוחים בתחום המגרש, כמו גם בדרכים ובמעברים לכלי הרכב, תירשם זיקת הנאה למעבר לשימוש לציבור, בפנקס רישום המקרקעין כתנאי לקבלת טופס 4. מומלץ כי השטחים הפתוחים

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/1/4677 - תכנית עיצוב אופטושו ליוויק	09/08/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0014-23

יפותחו ויתוחזקו על ידי העיריה בהתאם להסכמים שיחתמו עם אגף אגף הכנסות מבניה כתנאי לקבלת היתר בניה.

3.2 פיתוח השטח

כל השטח הפתוח בתחום התכנית יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור לאורך הרחובות הרחבת המדרכות וחזית מסחרית. בלב המגרש שטח פתוח הכולל אזורי שהיה ומעבר. מטרת השטח הפתוח להוות שטח פתוח לציבור לשימוש התושבים בשכונה כולה בדומה לשצפ והוא נמצא בקצה שני צירים ירוקים שכונתיים מדרום וממערב.. כמו כן מתאפשר חיבור למגרש ציבורי בדרום הכולל מעבר ואזורי שהיה. השטחים הציבוריים הבנויים בתכנית ממוקמים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה וקיים קשר לפיתוח ואפשרות לשימוש בו. פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום. הוראות לשלילת צמחייה ונטיעת עצים – כמפורט בסעיף בנייה ירוקה

המדרכות הציבוריות יבוצעו עפ"י הנחיות ופרטי עיריית ת"א. כמו כן, יושם דגש מיוחד על הציבור בין המדרכה העירונית למרחב הפתוח שבין הבניינים.. תאורה ופרטי הפיתוח: תתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי לתחילת עבודות הפיתוח.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות.

א. דו"ח רוחות

בוצע דוח רוחות. במועד תכנון מפורט ולקראת ההיתר יש לבצע סימולציה נוספת למניעת האצה באזור זה.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים הוגש נספח מפורט בנפרד הכולל מסקנות בפיתוח ובבנין.

ג. יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ד. ניהול מי נגר

1. ד. סעיף המחייב התקנת אמצעים לחלחול ו/או השחייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשחייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

2. ד. במגרש 15% שטח פנוי מבניה מגוון ברובו, ככל הניתן נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי

אטום שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

3. ד. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.

התוכן תא/תעא/צ/1/4677 - תכנית עיצוב אופטושו ליוויק דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 09/08/2023 8 - 0014-23ב'

- ד.4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
- ד.5. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונוים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גיבון.
- ד.6. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

ה. איורור הדירות

נדרש לתכנן אורורר מאולץ בדירות שאינן זוכות לאורורר. נדרשת התקנת מאורורר תקרה בחללים המשותפים בדירות הדרומיות והמזרחיות. קוטר המאורורר יהיה 52 אינטש. בהתאם להמלצת מתכנן האורורר בפרויקט.

ו. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

ז. **אנרגיה**: יש לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים על פי ממצאי סקר אנרגיה בהתאם להנחיות אדריכל העיר. לפי ממצאי הסקר האנרגטי נדרשים 1199 מ"ר עבור תאים פוטו – וולטאים.

ח. **סקר עצים**: סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ויכלול המלצות לעצים לשימור במרחב הציבורי ובמרחב הפרטי, אשר הוטמעו במסמכי התכנית.

ט. **דוח סנוור טורדני**: דוח סנוור טורדני הוכן לפי המתודולוגיה העדכנית מטעם אדריכל העיר כחלק ממסמכי הרקע לתכנית. אין בתכנון הנוכחי קירות מסך אך במסקנות הדוח ישנן הנחיות לגבי צמצום סנוור וחימום המרחב הציבורי.

י. **תשתית תת קרקעית**: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

יא. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

- יא.1. תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי ב-100% מעמדות החניה, בנוסף יותקנו 15% עמדות טעינת רכב לחניות לא מוצמדות.
- יא.2. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות.

יב. זיקת הנאה

התוכן תא/תעא/צ/1/4677 - תכנית עיצוב אופטושו ליוויק דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 09/08/2023 8 - 0014-23'

1. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
2. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
3. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה.
4. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה.

עצים ובתי גידול

1. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
2. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
3. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
4. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
 - 10% מכמות העצים שיינטעו בתחום התוכנית קוטר הגזע לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
 - ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט יש להציג פרט בית גידול אשר מאפשר בית גידול לעצים ומונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
5. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14, 24 או 28 מ"ק בהתאמה. תכנון בית הגידול יבטיח שטחי קרקע בנפחים שיאפשרו בתי גידול בהתאם לנספח 8 - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחיה לעצים.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
6. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה.
 - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/צ/1/4677 - תכנית עיצוב אופטושו ליוויק
8 - 0014-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף, ככל הניתן.

י.ד. מים

חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב יפו. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- 7.1 תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- 7.2 התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- 7.3 חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- 7.4 חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.

8. תנאים לתחילת עבודות:

- 8.1 אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים
- לפחות לפי ת"י 5282) באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת A לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. B, מדירוג
- 8.2 תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה
- . לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר 1.

9. תנאי לתעודת גמר:

- 9.1 רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- 9.2 ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- 9.3 ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
- 9.4 אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
- 9.5 תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- 9.6 אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, B-1 לפחות ליחידת דיור.
- 9.7 הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/צ/1/4677 - תכנית עיצוב אופטושו ליוויק
8 - 0014-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

- 9.8 ביצוע מדידות קרינה בפועל ממתקני החשמל בשטח התכנית וביצוע מיגון קרינה, ככל שיידרש.
- 9.9 הצגת היתר רעלים/פטור לברכות שחיה, ככל שיתוכננו, לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.

חוו"ד מחלקת תכנון יפו ודרום ואדריכל העיר:

אישור התכנית תוך השלמת התאומים עם הגורמים הבאים כתנאי לחתימה על מסמכי הסופיים:

1. בלב הפרויקט מתוכננים שטחים פתוחים בהיקף של כ-1 דונם, המיועדים לרווחת השכונה ולדיירים, אשר מתחברים באופן רציף לשלד השכונתי ולמערך השטחים הציבוריים הבנויים (הנוער העובד והלומד, משרדי מרחב דרום מזרח קהילה והשטחים הציבוריים המבונים העתידיים להתווסף). מרחב זה תוכנן במהותו כחלף לשטח ציבורי פתוח מתוך כוונה לאפשר גמישות מירבית לתכנית העיצוב, בהתאם לשימושים השונים.
2. כבכלל פרויקטי ההתחדשות העירונית, מחובתם של גורמי התכנון העירוניים להבטיח את איכות זיקות ההנאה ואופן פיתוחן. לאור כך, עולה חשיבות תחזוקת שטחים אלו ע"י העירייה והנגשתם לכלל הציבור לאורך כל ימות השנה ושעות היממה.
3. לאורך הליך התכנון עלתה חשיבות תחזוקת השטחים והמבנים, מתוך הרצון לשמור על האוכלוסייה הקיימת. מעבר הדיירים לבינוי חדש, מגדלי בחלקו, עם שטחים פתוחים נרחבים, משיתה עלויות תחזוקה כבדות, אשר לא נכון להטיל על בעלי הדירות.
4. המלצת הגורמים העירוניים (אדריכל העיר, מחלקת התכנון, אגף שפ"ע ואגף דרכים) היא כי התחזוקה של השטחים הפתוחים המסומנים בזיקות הנאה יתחזקו על ידי העירייה בכפוף לחתימה על הסכם ניכסי. לאור חוסר ההסכמה של יזם התכנית להגיע להסדר בנושא זה ובקשתו כי עלויות אלו יוטלו על בעלי הנכסים, נדרשת החלטת הוועדה בנושא אחריות תחזוקת השטחים הפתוחים.
5. תאום נושא השטחים הציבוריים מיקומם ותכנונם בהתאם לשימוש שיבחר- אישור היחידה האסטרטגית, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים, עד למועד החתימה על מסמכי תכנית זו.
6. אישור אגף הנכסים לחתימה על חוזה הקמה לשטחים הציבוריים וקביעת תנאים למסירת השטח לאחר פינוי הדיירים והריסת המבנים במגרש ביעוד שצ"פ/ציבורי.
7. חתימה על הסכם קרן הונית בעבור הדיירים השבים להתגורר בפרויקט, בהתאם להנחיות החוק והמדיניות העירונית.
8. השלמת חתימה על כתב שיפוי מול אגף הכנסות מבנים ופיתוח.
9. תיאום עם אדריכל העיר לנושאים:
- פיתוח כולל חתכי הרחוב ובפרט רחוב ישראל גורי – הרחבת המדרכה בחלקו הדרומי של המבנה על ידי שינויים בתכנון העירוני לרחוב קיבוץ גלויות והצומת עם ישראל גורי
- עיצוב המבנים וחומרי הגמר
- גובה קומות ומספרן
- נסיונות בקומות הגג במבנים המרקמיים
- גובה מעקה הגג ואופן הסתרת מערכות טכניות
- הצללות וסגירות חורף
10. תאום ואישור היחידה לבניה בת קיימא ועמידה בדרישותיה
11. הצגת אישור אגף התנועה לנספח התנועה תוך התייחסות לתחנת האוטובוס, התאמה לחתכי רחוב מקודמים, התאמה לתיקני החניה והמדיניות העירונית, מיקום חניות אופניים ומספרן וכו'
12. תאום עם אגף שפ"ע לפיתוח במגרש
13. תאום עם הצוות העירוני לתכנון הרחובות בהיקף הפרויקט - אחוזת החוף
14. אישור הרשות לאיכות הסביבה לפתרונות נדרשים.

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

עדי בן שטרית: תכנית עיצוב אדריכלי לתב"ע מאוד ייחודית בצפון קריית שלום אופטושו ליוויק. התכנית מטפלת במבני שיכון רעועים בדופן המזרחית של איילון, במסלול בינוי פינוי, לשטחי מגרש הכדורגל בצפון

התוכן תא/תעא/צ/1/4677 - תכנית עיצוב אופטושו ליוויק דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 09/08/2023 8 - 0014-23

השכונה. התב"ע קודמה ביוזמה עירונית על שטח בייעוד ציבורי תוך החלפת שטחים, שטחים של רמ"י ללא תמורה. בנוסף התקבלה החלטה עירונית לפטור את המתחם מהיטל השבחה. מדובר על תב"ע שקבלה תוקף במרץ 2022 והיום תכנית העיצוב שלה מובאת לוועדה בלוחות זמנים קצרים, למרות שיש כאן נושאים שלא סוכמו סופית.

רחל פללר: מציגה את התוכנית.

חן אריאלי: כרגע יש בשטח מגרש כדורגל שמשמש את הקהילה, ואין שום מגרש אחר.

אודי כרמלי: במערב השכונה, כמה מטרים משם, הוקם לאחרונה מרכז הספורט הכי טוב בעיר שמשמש את התושבים.

חן אריאלי: יש דירות ללא אוורור. אין שום אפשרות לתכנן אחרת עם אוורור טבעי?

שושנה בר-לב: יש דירות שמקבלות רק כיוון דירות אחד, בגלל גודל הקומה והחלוקה. אנחנו דורשים

במקרים כאלה שהחללים המרכזיים בדירה יקבלו מאווריר תקרה והיזם ימסור כך את הדירה.

חיים גורן: האם מדובר על מסחר מלווה רחוב? קיבוץ גלויות הוא לא רחוב עירוני. לכיוון מערב אתה פוגש מבני ציבור בתי כנסת ועוד מבנים מסחריים שהם לא על הרחוב. הרחוב הוא סוג של אוטוסטרדה. מאיפה נכנסים מה כיון התנועה? המרכז המסחרי הוא לא על הרחוב. לא הוצג מה קורה בצד השני של אפוטושו? נושא מרפסות סוכה איפה מאפשרים את הפתרון, כמה אחוז יש מהדירות בבניה המרקמית אמרנו שכן נאפשר את זה. יש כאן הבדלי טופוגרפיה. המבנה הקהילתי הקיים כיום נשאר כפי שהוא? מהו תקן החניה?

מלי פולישוק: מה הם המחיצות? ממה הן עשויות?

רחל פללר: מחומרים אדריכליים עמידים, היכולת שלנו לקבל אותן זה גם לקבל טקסטורה, חלק מזה משמש גם להצללה.

מלי פולישוק: למה צריך בקיר צפוני הצללה?

רחל פללר: חלק מזה לא דווקא הצללה מבחוץ אלא גם לייצר באפר של בין לבין. הוא מעט מאוד ודליל וחלק מזה זה חזותי. אנו משלבים גם וגם.

שושנה בר-לב: קיבוץ גלויות הולך לעבור מהפך די גדול בשנה הקרובה. יצומצמו נתיבים יורחבו מדרכות הכוונה להפוך אותו לרחוב עירוני ולהוריד אותו ממעמד של אוטוסטרדה. אין לנו לצערנו את הפוטנציאל בהמשך של הרחוב עד לפינה של לבון, שם שוב יש חזית מסחרית.

אודי כרמלי: בסוף השאלה אם אנשים ילכו על המדרכות של קיבוץ גלויות ויחוו חווית עיר או שאנשים שנמצאים על המדרכות בלית ברירה מצב שקורה היום.

חיים גורן: אם הנתיבים יצומצמו ויהיו מיתוני תנועה כאלו ואחרים

אודי כרמלי: יש שלושה מהלכים, צבר של תוכניות שנמצאות על קיבוץ גלויות, כולל תכנית שהייתה לא מזמן בוועדה הפרדס הקטן. מה יהיה דינן של התוכניות הללו בעוד עשור לאן הרחוב הזה הולך. יש לנו תכנית שמדברת על כל חתכי הרחובות גם בקיבוץ גלויות, בן צבי וגם על שלמה לראות אותם כצירים עירוניים ולא רק מזרימי תנועה, כבר עכשיו יש לנו לא מעט הישגים.

חיים גורן: כל הפינוי בינוי בחלק הצפוני בישראל מסלנט יהיו בחזית מלווה רחוב?

שושנה בר-לב: כן, והרחובות יקבלו שינוי משמעותי כבר בשנה שנתיים הקרובות.

אודי כרמלי: אנו מנסים להחזיר הולכי רגל לרחובות האלה, זהו תהליך של עשור.

שושנה בר-לב: במרחב של המבנים המפונים מגרש חום ושצ"פ. כשהמגרש חום יבוא נצטרך להכין תוכנית עיצוב נפרדת. כחלק מהיתרי ההריסה נרצה להסדיר איזשהו מצב זמני ככל שיהיה.

חיים גורן: שישמר מעבר ירוק רציף לכל הדופן של קריית שלום

שושנה בר-לב: עד שיבנה מבנה ציבורי ובמידה ויבנה. החניות בתקן של 0.8 לדירה, משמע לא כל דירה תקבל אבל מרביתן כן. לנושא הטופוגרפיה המבנים שנמצאים ממערב הם לא מפולסים, בעיקר המבנים הארעיים ייהרסו ונוכל לפתוח את הציר, כל השטח מפולס הכל מתחבר לציר הדרומי וגם לרח' ישראל גורי. כרגע הוא חסום עם בנייה קיימת שנקווה שתיהרס ונוכל לפתוח ציר.

חיים גורן: אבקש להתייחס לעניין התנועה לכניסה ויציאה לחניונים מאיפה הם יהיו?

שושנה בר-לב: התב"ע הקצתה את שטחי הציבור במגדל, לאחר בדיקה שעשינו יש לנו רצון לעשות מרחב פתוח רציף. בתב"ע הרמפה התחפרה בתוך הבניין המרקמי, הבנו שיש צורך לחבר את ציר הולכי הרגל, חשבנו שנכון יהיה לייצר מרחב שהוא בטוח מרכבים. אנו ממליצים שמבנה הציבור יהיה כאן, במבנה המרקמי, דבר שתלוי בפרסום ואישור הקלה. במידה וההקלה לא תאושר ושטחי הציבור יצטרכו להישאר במגדל, נצטרך לבחון את כל הקונסטלציה. מבוקש ששטחי הציבור יעברו למבנה המרקמי D, כדי שנוכל לקבל חללים פתוחים ורציפים.

חיים גורן: בכל מקרה אין כניסות ורמפות מקיבוץ גלויות?

שושנה בר-לב: לא. לגבי תקן אופניים ובניה ירוקה התוכנית מתאימה לתקן החדש, 2 חניות אופניים לכל דירה. לעניין מרפסות הסוכה המבנים בנויים כמסה שלמה, כל המרפסות שקועות בתוך הבינוי ולכן אין מרפסות סוכה. מה שכן יש מרחב ציבורי פתוח בקומת הקרקע ששם ניתן להתכנס בו.

חיים גורן: מנה מע פה ליצור נסיגה בקומות המרקמי או לקחת את הגגות של המרקמי?

רחל פללר: נכון שבשל הבניינים והגיאוטרפיה המסוימת, יש חוסר יכולת לאפשר את המרפסות הזיזיות אנחנו כבולים. בגלל שיש צורך למענה לכל הצרכים אם ישאר במפלס הגג מקום כן נאפשר. בקומות

התוכן תא/תעא/צ/1/4677 - תכנית עיצוב אופטושו ליוויק דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 09/08/2023 8 - 0014-23

העלויות כ-5% מיחידות הדיוור נוכל כן לאפשר להם מרפסת סוכה, אנו מבינים את הצורך ונשתדל לתת לזה מענה

חיים גורן: 5% לא מספיק צריך לבדוק אם יש אפשרות לתת נסיגה קלה. המקום שצריך להיות באוויר לטובת הסוכה יכול להיות מאוד מצומצם, מטר על שלוש אפילו על שתיים.

רחל פלר: יש פה אזור של קצת יותר מ-1.2 ד', ברגע שאתה מאפשר הוא עובר פעילות וככל שניתן נאפשר את זה בקומת הגג. התוכנית היא מאוד כבולה אנו מבינים את הצורך ונעשה מאמץ לתת לזה את המענה.

חיים גורן: אבקש לעשות מאמץ להגיע ל-10% מהדירות וגם מהגגות עצמם, על מנת לאפשר בגגות מרחב בינוי. גם במפלס הקרקע לעשות פלטפורמות נוחות בצמידות לבניינים.

היזם: מבקשים לגבי החלטה מהירה לגבי מיקום מבני הציבור, זה קריטי לקידום התוכנית.

חיים גורן: ההקלה יכולה להיות בקדנציה הזו?

אורלי אראל: זה במסגרת ההיתר

שושנה בר לב: כרגע יש חילוקי דעות עם היזם לגבי תשלום עבור התחזוקה של השטח בזיקות הנאה בין המבנים. נעשתה בחינה על הדוחות השמאים שהיזם העביר לגבי ההפסדים הכלכליים שיהיו לו כתוצאה מתחזוקת השטחים ע"י העירייה, אנו עומדים על דעתנו ומבקשים שהתחזוקה תהיה עירונית בתשלום כפי שנדרש.

דורון ספיר: זה בבירור מול רוני?

אודי כרמלי: יש לנו המלצה חד משמעית בנושא הזה. השטחים הם בזיקות הנאה, האינטרס המשותף שלנו ושל היזם בשטחים ציבוריים עם גישות ציבוריות כמו כל תכנית אחרת, נרצה לראות בשטחים שיש בהם זיקה מובהקת לתנועה ציבורית יהיו בתחזוקה עירונית. יש גם אינטרס גם ליזם לא להשאיר את הדירים שלו עם סיטואציה משפטית בלתי אפשרית לפתרון.

דורון ספיר: קיבלנו את ההחלטה והמלצת הצוות.

בישיבתה מספר 0014-23 מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב תוך השלמת התאומים עם הגורמים הבאים כתנאי לחתימה על מסמכיה הסופיים:

1. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת עירונית של השטחים הפתוחים המסומנים כזיקת הנאה על ידי העירייה וחתימה על הסכם בענין כתנאי להוצאת בניה.
2. תאום נושא השטחים הציבוריים מיקומם ותכנונם בהתאם לשימוש שיבחר- אישור היחידה האסטרטגית, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים, עד למועד החתימה על מסמכי תכנית זו.
3. מיקום המיטבי לשטחי הציבור המבונים יהיה במבנה המרקמי D. ככל ומיקום שטחי הציבור המבונים לא ימוקם במבנה המרקמי, יידרש שיפור משמעותי והמשך תיאום לתכנון שטחי הציבור המתקבלים, בהיבטים של ירידת ממ"דים, רגולריות השטח, הפנייה לשימושים מטרדיים וסמיכות לרמפה.
4. אישור אגף הנכסים לחתימה על חוזה הקמה לשטחים הציבוריים וקביעת תנאים למסירת השטח לאחר פינוי הדיירים והריסת המבנים במגרש ביעוד שצ"פ/ציבורי.
5. חתימה על הסכם קרן הונית בעבור הדיירים השבים להתגורר בפרויקט, בהתאם להנחיות החוק והמדיניות העירונית.
6. השלמת חתימה על כתב שיפוי מול אגף הכנסות מבנים ופיתוח.
7. תיאום עם אדריכל העיר לנושאים:
 - פיתוח כולל חתכי הרחוב ובפרט רחוב ישראל גורי – הרחבת המדרכה בחלקו הדרומי של המבנה על ידי שינויים בתכנון העירוני לרחוב קיבוץ גלויות והצומת עם ישראל גורי
 - עיצוב המבנים וחומרי הגמר
 - גובה קומות ומספרן
 - נסיונות בקומות הגג במבנים המרקמיים
 - גובה מעקה הגג ואופן הסתרת מערכות טכניות
 - הצללות וסגירות חורף
8. תאום ואישור היחידה לבניה בת קיימא ועמידה בדרישותיה
9. הצגת אישור אגף התנועה לנספח התנועה תוך התייחסות לתחנת האוטובוס, התאמה לחתכי רחוב מקודמים, התאמה לתיקני החניה והמדיניות העירונית, מיקום חניות אופניים ומספרן וכו'
10. תאום עם אגף שפ"ע לפיתוח במגרש

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/1/4677 - תכנית עיצוב אופטושו ליוויק	09/08/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0014-23ב' -

11. תאום עם הצוות העירוני לתכנון הרחובות בהיקף הפרויקט - אחוזת החוף
12. אישור הרשות לאיכות הסביבה לפתרונות נדרשים.

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

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1080035 תא/מק/5146 - התחדשות עירונית הקשת-גיתית-משגב עם
9 - 2023-0014	דיון בהפקדה

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

מיקום: בין רחוב הקשת מצפון, החרמש מצפון-מערב, משגב עם מדרום, וגיתית ממזרח. שכונת קריית שלום, רובע 8, תל אביב יפו.

כתובות:

הקשת 1, 3, 5, 7, 9, 11
משגב עם 1, 3, 5, 7, 9, 11
גיתית 3, 5, 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7065	מוסדר	חלק	212, 30, 219	220, 194

שטח התכנית: 6.965 דונם.

מתכנן: סטודיו מיא - מיכל יוקלה אדריכלים

יזם: עזרה וביצרון

מגיש: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, חברת עזרה וביצרון (ביוזמת בעלי הנכסים ב"כ הדיירים: עו"ד ניצן אדרי, עו"ד רן בצלאל, עו"ד יהודה שאוליאן, עו"ד רות סיני).

בעלות: פרטיים, עיריית תל אביב יפו.

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית קיימים שלושה מבני שיכון טוריים בני 4 קומות. הכוללים סה"כ 86 יח"ד ו-11 יחידות מסחר לאורך הרחובות הקשת וגיתית. רחוב משגב עם תוחם את המרחב התכנון מדרום ומשמש כרחוב פנימי ללא מוצא, הכולל חניה עילית. במבנה המרכזי מבין השלושה קומת קרקע מסחרית ולפניה רחבה פתוחה לשימוש התושבים ויחידות המסחר המקומי.

תכסית המבנים במצב קיים – 27%. שטח ממוצע לדירה קיימת כ-64 מ"ר.

סה"כ 86 יח"ד; סה"כ 5,857 מ"ר בנוי בפועל; סה"כ זכויות 8,426 מ"ר.



גבולות התכנית על רקע ייעודי קרקע – מצב מאושר גבולות התכנית על רקע תצ"א

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1080035 תא/מק/5146 - התחדשות עירונית הקשת-גיתית-משגב עם
9 - 0014-23ב'	דיון בהפקדה

מדיניות קיימת:

תא/5000 – תכנית המתאר לת"א-יפו:

- תשריט אזורי יעוד: אזור 804, אזור מגורים בבנייה עירונית, רח"ק 4-2.5 ע"פ גודל המגרש
- נספח אזורי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית – מאפשר תוספת 1 רח"ק. סה"כ רח"ק מקסימלי 5 (4+1).
- נספח עיצוב עירוני: גובה בניה- עד 8 קומות ובניה נקודתית חריגה לסביבתה (עד גובה 15 קומות).
- הנחיות מיוחדות: רחוב בן צבי מוגדר כדרך עורקית עירונית – רחוב פעיל ומעורב שימושים.

תכנית המתאר הותירה בידי הוועדה את שיקול הדעת בדבר הצורך בהכנת מסמך מדיניות לשכונת קריית שלום. לאור מיעוט התכניות המפורטות המקודמות במרחב השכונתי (אזור 804א' – קריית שלום) נעשתה התייחסות לנפחים, תמהיל יחידות דיור, מרחב ציבורי והקצאות לצרכי ציבור במסגרת התכנית המפורטת.



גבולות התכניות המקודמות במרחב השכונתי על רקע תצ"א

מצב תכנוני קיים:

תא/503 – קריית שלום (1960)

יעוד קיים: אזור מגורים 2א, שטח פרטי פתוח
זכויות בניה: 25% לקומה
תכנית המבנים במצב קיים כ-37%.
80 יח"ד קיימות, ממוצע יחידת דיור קיימת: כ-60 מ"ר (לפני מימוש הרחבות).

תב"ע 751 (1964)

קביעת אופן בינוי מיוחד, שטחים ציבוריים ושטחי חניה.
התב"ע מאפשרת הקמת 88 יח"ד לפי קווי הבניה שהוגדרו.

תרש"צ מס' 3/06/13 (1983)

קביעת מס' הקומות מירבי – 4 קומות.

2230א – הרחבות דיור – קריית שלום ב' (1989)

תכנית הרחבות המאפשרת שיפור תנאי הדיור בבניינים קיימים בני 4-3 קומות ע"י תוספת 22-34 מ"ר.
הבניינים בטיפוסי בניה M,N,K

תא/3578 בתחום תב"ע 2230 (2005)

שינוי קווי בניין, מתן אפשרות לשימוש למגורים בחזיתות מסחריות.

מצב תכנוני מוצע:

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-1080035 תא/מק/5146 - התחדשות עירונית הקשת-גיתית-משגב עם דיון בהפקדה	9 - - '23-0014

התכנית מציעה הריסה של שלושה מבני שיכון קיימים והקמת ארבעה מבני מגורים חדשים ל- 248 יח"ד, בשטח ממוצע של 75 מ"ר ליח"ד וצפיפות של 35 יח"ד לדונם. עוד מציעה התכנית שטח ציבורי פתוח, תא שטח למבנים ומוסדות ציבור ורחבה מקומית ברחוב הקשת. רוב מבני המגורים מתוכננים מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית. מבני המגורים בגובה 8.5 קומות והמבנה הפינתי על רח' גיתית משלב קומות מסד, שטחי ציבור מבונים ומגדל בן 15 קומות.

עקרונות הבינוי:

התכנית המוצעת תואמת את תכנית המתאר תא/מק/5000, הן בגבהים המוצעים והן ברח"ק, וכך מאפשרת התחדשות עירונית הכוללת התחדשות מלאי הדיור, הוספת שימושים לרווחת הציבור וחידוש המרחב הציבורי.

- הצרחת שטחים מדרך (חניה עילית) לשטח למבנים ומוסדות ציבור (1.045 דונם) ודרך מוצעת (0.258 דונם), לטובת ייעול התכנון והרחבת מלאי השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה.
- חיזוק הרשת ההליכתית בסביבת התכנית, בין היתר באמצעות שמירה על שביל ציבורי קיים נגיש צפון-דרום ויצירת קישוריות בין רחוב הקשת לרח' משגב עם, דרך בן צבי ולתחנת הרכבת המתכוננת.
- הרחבת המדרכות המקיפות את מרחב התכנית באופן המאפשר נטיעת עצים לאורך הרחוב.
- שמירה על 15% חלחול מהשטחים הסחירים בתכנית.
- יצירת דופן רחוב רציפה פעילה ומעורבת שימושים על רח' גיתית ורח' הקשת וכן רחבה מקומית בצמידות למסחר.
- מגוון בטיפולוגיות ובגבהי הבינוי. בניה נמוכה שתאפשר עלויות אחזקה עתידיות לא גבוהות, לצד טיפולוגיה מורכבת נקודתית גבוהה ומעורבת שימושים בצומת הקשת-גיתית.
- יצירת תמהיל דיור מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות, וכן 15% יחידות דב"י.
- הקצאת קרקע לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולייעוד שטחי ציבור פתוחים ושטחים פתוחים פרטיים, בהתאמה לשלד השכונתי.
- מרווח בין בניינים לא יפחת מ-9 מ'
- **קווי הבינוי המוצעים:** קדמי לרחוב הקשת: 2.5, קידמי לרחוב גיתית: 0 מ', אחורי לרחוב משגב עם: 3-4 מ'.



תכנון מוצע – שימושים

תמהיל דירות בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית:

תמהיל הדירות המוצע מגוון וכולל מספר גדלי דיור לסוגים שונים של משקי בית, ומאפשר פתרון מיגון משולב הכולל ממ"דים וממ"קים. גודלן הממוצע של הדירות בכלל הפרויקט כ-75 מ"ר פלדלת ליח"ד

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1080035 תא/מק/5146 - התחדשות עירונית הקשת-גיתית-משגב עם
9 - 0014-23ב'	דיון בהפקדה

(שטח פלדלת = עיקרי + ממ"ד ככל וישנו). הוראות התכנית מבוססות על התמהיל המוצע ומשאירות גמישות מסוימת לשלב תכנית העיצוב. תמהיל הדירות יקבע סופית בתכנית העיצוב. התמהיל המוצע:

- 31% (מינימום 15%) יח"ד קטנות בנות 2 חדרים בשטח של 27-65 מ"ר = 77 יח"ד
 - 38% (מינימום 20%) יח"ד בינוניות בנות 3 חדרים בשטח של 70-85 מ"ר = 93 יח"ד
 - 18% (מינימום 15%) יח"ד גדולות בנות 4 חדרים בשטח ממוצע של 86-105 מ"ר = 45 יח"ד
 - 13% (מינימום 10%) יח"ד גדולות מאוד בנות 5+ חדרים בשטח של 106 מ"ר ומעלה = 33 יח"ד
- תנועה ותחבורה** בהתאם לחו"ד התחבורתית מאגף התנועה:

- במסגרת התכנית ייבנה חניון תת קרקעי בן 128 מקומות חניה, התואם לתקן החניה המופחת למגורים בדרום העיר – 0.8 חניות ליח"ד ותקן אפס ליח"ד קטנות.
- תהיה כניסת רכבים אחת לחניון מרחוב משגב עם. רמפת הכניסה לחניה תהיה במלואה בתוך הנפח הבנוי של הבניין.
- התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לתחנת גיתית (כ-100 מ') של הקו הירוק של הרק"ל, בסמוך לנת"צ על דרך בן צבי.
- שבילי אופניים – בדרך בן צבי מתוכנן שביל אופניים דו-סטרי במסגרת תכנית רק"ל הקו הירוק. מצפון לשטח התכנון, ברח' ישראל גורי, קיים שביל אופניים חד-סטרי לכל כיוון, אשר מאפשר נגישות לכיוון צפון.
- פינוי האשפה לא יתבצע מרחובות המסומנים עם חזית מסחרית (רחוב הקשת ורחוב גיתית) אלא בתת הקרקע או מרחוב משגב עם. פתרון פינוי האשפה ייקבע בשלב תכנית העיצוב.

הקצאה לצרכי ציבור:

בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית, בשכונת קריית שלום מאזן חיובי של צרכי ציבור, שכן מרבית השכונה בנויה בטיפולוגיה של רביעיות עם אפשרות להגדלת גודל הדירות הקיימות, ללא תוספת יח"ד. על כן לא צפויה תוספת יח"ד משמעותית בשכונה.

- מגרש רגולרי למבנים ומוסדות ציבור בשטח 1.045 דונם בחלקו הצפון – מערבי של המגרש, בפינת הרחובות הקשת והחרמש, לכיוון פנים השכונה ובצמידות לשטחים ציבוריים מצפון (טיפת החלב ושבת הצופים השכונתי).
- שטחים ציבוריים מבונים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה שמעליה, לאורך רחוב גיתית, בהיקף של 700 מ"ר, ושטחי שירות בתת הקרקע בהיקף של 105 מ"ר.
- שצ"פ בשטח 0.23 דונם במפגש הרחובות גיתית ובן צבי.
- שטחים בזיקת הנאה בשטח של לפחות 2.17 דונם, ביניהם: שביל ציבורי בזיקת הנאה בשטח המחבר בין רחוב הקשת ורחוב משגב עם ורחבה מקומית המסומנת כזיקת הנאה לציבור אשר תפותח כחלק ממערך המרחב הפתוח.



איכות הסביבה בהתאם לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה:

במסגרת קידום התכנית נערכו בנושא איכות סביבה:
חיזוי רעש תחבורה: ונמצא כי נדרש מיגון אקוסטי לשימושים ציבוריים רגישים לרעש (כגני ילדים, מעונות יום, ביי"ס) במבנה ציבור בתא שטח 501 ובמבנה מעורב בתא שטח 103 בחזיתות עם קו ראייה לכבישים. במגורים לא צפויה חריגה ולא נדרש מיגון אקוסטי דירתי לדירות הפרויקט.
יש לפעול עפ"י הנחיות הנספח האקוסטי לנושא מעטפת שטחי הציבור (מיגון דירתי) ולנושאי התקנים המכניים בתחום התכנית ומניעת מטרדי רעש מעבודות הבנייה.

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-1080035 תא/מק/5146 - התחדשות עירונית הקשת-גיתית-משגב עם דיון בהפקדה	0014-23' - 9

סקר אסבסט: בסקר שבוצע במבנים המיועדים להריסה ואושר ע"י אחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה, נמצא אסבסט. פירוק האסבסט יעשה בכפוף להנחיות הסקר וטרם תחילת כל עבודה כולל לפני ביצוע עבודות פירוק למיניהן (מזגנים, דודים, מתכות וכו'). פינוי האסבסט יעשה ע"י קבלן אסבסט מורשה ויועבר לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

שטחי מסחר:

- בקומת הקרקע לאורך רחוב הקשת מתוכננים שימושים מסחריים, בהיקף של 780 מ"ר;
- שימושי המסחר אשר יותרו בפרויקט אינם מטרדיים ולא נדרש עבורם פתרון הפרדת שומנים או הימצאות ארובות.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
452%	(בנוי בפועל) 103%	אחוזים
25,040	(בנוי בפועל) 5,858	מ"ר
10%	26%	אחוזים
2,540 מ"ר	1,464 מ"ר (משתנה)	מ"ר
9-15	4	קומות
57	12	מטר
46%	27%	תכנית
128 תת"ק	ללא	מקומות חניה



הדמיית התכנון המוצע

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית מקודמת ביוזמתם של בעלי הדירות ובסיוע חברת עזרה ובצרון אשר קידמה את הליך התכנון טרם מכרז יזמי.

היקף ההסכמות לקידום התכנון עומד על 52 מתוך 84 יח"ד בבעלות פרטית, כ-62% הסכמות. מתוכן, ישנן 2 יח"ד בבעלות מדינת ישראל וקק"ל כאשר רמ"י נתנה את ההסכמתה לתכנית. בנוסף ישנן 11 יח' מסחריות

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1080035 תא/מק/5146 - התחדשות עירונית הקשת-גיתית-משגב עם
9 - 2014-0023 ב'	דיון בהפקדה

שמהוות 11.6% מהתכנית, אשר בעליהן מעוניינים בתכנית פינוי בינוי אך טרם נתנו את חתימתם בשל חוסר הודאות בעניין התמורות

מתווה שיתוף הציבור הוצג ואושר בתת הוועדה לשיתוף ציבור מתאריך 20.6.2022 במסגרת הליך התכנון נערכה סדרת מפגשים עם בעלי הנכסים בתאריכים הבאים: מרץ 2021, יולי 2021, אוגוסט 2021, דצמבר 2021, מאי 2022, מרץ 2023, יוני 2023. במפגש האחרון בחודש יוני 2023 הוצגה התכנית במסגרת מפגש הסברה כלל שכונתי לשכונת קריית שלום ובו הוצגו עקרונות התכנון, היקף הזכויות, הקצאות לשטחי ציבור, מבני ציבור וכד'. במפגש נכחו כ-60 אנשים, מתוכם כ-17 בעלי דירות מתכנית זו. באותו המפגש, לאחר הצגת התכניות המקודמות בשכונה, התחלקו בעלי הנכסים לקבוצות קטנות בהתאם לקרבת דירתם לפרויקטים, לטובת הצגת התכנון באופן מפורט, ומענה על שאלות.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1080035 תא/מק/5146 - התחדשות עירונית הקשת-גיתית-משגב עם
9 - 0014-23ב'	דיון בהפקדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		שם התכנית		מגיש התכנית		עורך התכנית	
מספר התכנית 507-1080035		תא/מק/5146 - התחדשות מתחם הקשת - גיתית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, חברת עורר ובצרון		סטודיו מ"א - מיכל יוקלח אדריכלים	
זיהוי הרשות והוועדה							
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות							
שם הרשות (בה חלק 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	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מזהות הסעיף בחוק
התוכנית מאפשרת התחדשות עירונית בשכונת קריית שלום, במסגרת של פינוי בינוי, וכוללת חריסת 3 מבני עיבוד קיימים וחריסת 4 מבנים חדשים, בני 15-8 קומות, תוך מתן פתרונות סיוע, עישות החניה, וכן קביעת זיקות חניה. כן קובעת התוכנית סגור ביושר מבנים ומסודרת ציבור בטחון כ-1 דונם ומגרש למגורים.	א. 62 (ג) חוק התרי"ב התשכ"ב	סמכות ועדה מקומית עם תוכנית מתאר מוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/מק/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות - סבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למנהלי התכנון.		אזור 804 א' קריית שלום - יחולו הוראות סגור והתחדשות עירונית כמפורט בהוראות התוכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2.
קביעת הוראות למתחמי תבון נטאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי מתחם התחדשות עירונית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשרים ייעודי קרקע; אזור מגורים בבנייה עירונית; נשפח עיצוב עירוני; עד 8 קומות; מרקם נבן גינת קדושת חריגה לסביבתה; נשפח אזורי ונטאיים; תבון; מתחם התחדשות עירונית	סעיף 5.3.2 - מתחם ייעודי עירונית סעיף 5.3.2 (ג) - תוספת חריגה 1 ע"י הוראות למתחם התחדשות עירונית, כן, גינת קדושת חריגה לסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בגססה, תעיצוב וועדונת.
קביעת יעודי קרקע - פרק 3 סעיף 3.1.1 (ג) קביעת יעודי קרקע בכל ומגרש.	לפי תשרים אזורי יעודי: אזור מגורים בבנייה עירונית	סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבנייה עירונית
קביעת שימושים ראשיים - פרק 3 סעיף 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעודי. (פרוט מקבצי השימוש: סעיף 1.6).	לפי תשרים אזורי יעודי: אזור מגורים בבנייה עירונית	סעיף 3.2.4 (א) (א) (א) ראשי: מגורים. סגור: ע"י 248 מגורים חדשים.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - פרק 3 סעיף 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימוש: סעיף 1.6).	שימושים נוספים: אזור מגורים בבנייה עירונית; שימושים נלווים: תשתיות ומגורים; אזורי היעוד: כמפורט לתוכנית המפורטת.	שימושים נוספים: סעיף 3.2.4 (א) (א) (א) שימושים נוספים: כקומת הקרקע, סגור 1, למעט שימוש חיצוני מסדר, משקעים על תשתיות, מוסגר בחניה או פגיעה במרחבים

שימושים כלליים: כוללים את מקבצי השימושים למרחב ציבורי, מוסדות ציבור (למשל דיור בהשגב יד), חנויות ציבוריים, דרכים ותשתיות, מקלטים ציבוריים, מלונאות ומוסדות חינוך אומי ציבורי וכן שימושים זמניים על שימושים אלה חל האמור בסעיפים 3.1.1 (ה) ו-1 (ה).	לפני תשריט אזורי ועד: אזור מוגנים בבניה עירונית.	החיסודי של חרוב ואומי.	החלטות קובעות שטחים ציבוריים מבוסס בחינה של 700 מ"ר.
קביעת שטחי בניה - סעיפים 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפני תשריט אזורי ועד: אזור מוגנים בבניה עירונית.	לפני תשריט אזורי ועד: אזור מוגנים בבניה עירונית.	החלטות קובעות רחוקות 4+3
קביעת שטחי בניה תעלולים על חרוב המירבי - סעיף 3.1.4 תכנית במתחם לתחדשות עירונית	לפני תשריט אזורי ועד: אזור מוגנים בבניה עירונית.	לפני תשריט אזורי ועד: אזור מוגנים בבניה עירונית.	החלטות קובעות רחוקות 5
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - סעיף 3.1.5	לפני תשריט אזורי ועד: אזור מוגנים בבניה עירונית.	לפני תשריט אזורי ועד: אזור מוגנים בבניה עירונית.	החלטות קובעות רחוקות 6
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית' חריגה לסביבתה' תכליה במספר הקומות הקבוע בסעיף 4.2.2, 4.2.3, 4.2.6	לפני תשריט אזורי ועד: אזור מוגנים בבניה עירונית.	לפני תשריט אזורי ועד: אזור מוגנים בבניה עירונית.	החלטות קובעות רחוקות 7

			סעיף 4.2.2 (א) גובה קומת טיפוסית לא תעלה על 3.8 מ', קומת קרקע לא תעלה על 4 מ'.	
			סעיף 4.2.2 (ב) הקומה העליונה תהיה קומת חלקית.	
		כלל שטח התכנית.	סעיף 4.2.1 (א) תכנית עיצוב ופיתוח סטנדי לחוצאות ולתרי בנית.	+
			בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)	
			הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	*
			התכנית כוללת נספח עצים	
		לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	מחלת החקלאות לערכי ציבור והיפסות וקבעו על ידי הוועדה בבסוף לבדיקת תכנוניות מקדמיות... במפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ח)	+
			4.1.1 (א) שטחים שיוקצו לשומשים ציבוריים במסגרת התכנית לערכי ציבור	
		בכל שטח התוכנית, סמל ייחודי ציבורי ו יותחם לגיסיטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד	סעיף 3.5 - 'סמלי עיבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א) שטחי בניה (ב) חוצאות וסככות, כולל הנבלת בדבר שינויי ייעוד (ד).	+
			סעיף 3.6.11: שצי"ב	
			סעיף 3.6.14: רחוב מקומי (תרחובות חקשת, תחריט, גינת, משגב עם)	+
			סעיף 3.6.14 (ב): מערך תיאום עם אנף ותכנון	
		בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, במסגרת העיצוב העירוני ו/או במסגרת התכנון.	סעיף 3.6.14: רחוב מקומי (תרחובות חקשת, תחריט, גינת, משגב עם)	+
		חוצאות למרחב הציבורי חלות גם על חנייתם ודילגנציות בתוכניות מסוימות	סעיף 3.6.14 (ב): מערך תיאום עם אנף ותכנון	
		קביעת חוצאות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. חוצאות כלליות (4.2.1) וחוצאות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי מגרש, נטיעות ועצים.	סעיף 4.2.2 (א) גובה קומת טיפוסית לא תעלה על 3.8 מ', קומת קרקע לא תעלה על 4 מ'.	
		קביעת לערכי ציבור חידוד בהישג יד - סעיף 4.1.1. חידוד תחליט להפיק תכנית וכוללת חקשת שטחי בניה... או חמרת שטחי בניה מיישד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בח חוצאות בדבר חקלאות ו/או פיתוח של שטחים לשומשים ציבוריים ותשתיות.	מחלת החקלאות לערכי ציבור והיפסות וקבעו על ידי הוועדה בבסוף לבדיקת תכנוניות מקדמיות... במפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ח)	
		חוצאות לסמלי עיבור - סעיף 3.5. חוצאות ייחודי על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשומשים ציבוריים שנקבע בגין סמל ייחודי עירוני חדש או בגין סמל של יותחם לגיסיטי, וכן על מגרש המועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת	סעיף 3.5 - 'סמלי עיבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א) שטחי בניה (ב) חוצאות וסככות, כולל הנבלת בדבר שינויי ייעוד (ד).	
		קביעת חוצאות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.11 - 3.6.14. חוצאות מוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת חידוד 'מרחב ציבורי' (רחוב עירוני, שמונה או מקומי, מעד מעל דרך מרחבית מחירה קווי מעל דרך מרחבית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)	סעיף 3.6.11: שצי"ב סעיף 3.6.14: רחוב מקומי (תרחובות חקשת, תחריט, גינת, משגב עם) סעיף 3.6.14 (ב): מערך תיאום עם אנף ותכנון	

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-1080035 תא/מק/5146 - התחדשות עירונית הקשת-גיתית-משגב עם דיון בהפקדה	9 - 0014

+ מיתנה חרדיית תחבורתית ביחס לתכנית. + הקטנת זכות דרך ברחוב משגב עם תקן חניה 0.8 למגורים יליד התקן, תניות אנפנטים ואופניים עשוי תתקן.	3.8.1 - כללי 3.8.2 (נו) דרך מקומית תקן חרדית וקבע כותבית על פי חזקן התקן, בטמכות חזקתה לחוסין את תקן הרגיה (סי 3.8.7 (א)	נספח תחבורה	הוראות טכניקית תחבורה - סעיף 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות בנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7)	הוראות כלליות לרבות תכנית
+ מיתנה חרדיית טכניקית ותכנית כוללת נספח טכניקית	סעיף 4.4.1 (ד) - תכנית חקוקת שימושם משורבים שול מגורים מעד אחד ומסורר מוצר שני סעיף 4.4.2 - חרדיי טכניקית סעיף 4.4.3 - בגיה ירוקה סעיף 4.4.4 - החיות מרחבות		אזכור טכניקה - סעיף 4.4 תכנית בגלת חשפנה טכניקית (4.4.1) בגיות ירוקה (4.4.3) החיות מרחבות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.6	
+ התכנית שומרת תכנית פגית של 15% לצורך תחולת	סעיף 4.6.2 - החיות כלליות 4.6.4 יקוד 4.6.5 ביוב 4.6.6 חשמל	בכל שטח התכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מיקוד (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	

שימוש בתוכנית המפורטת	הערות	
	מחזורי חסימה	סעיף
תוכנית משכנתא ונדל"ן מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית מכללית לא תסתור את התוכנית המכללית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לפקול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית המכללית, עניינים מסודרים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבה.		
א(2) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (א8) – הגדלת מספר יחיד, (א16) – העדפת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
+	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד	סעיף קטן (א)(3)
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית	סעיף קטן (א)(4)
+	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
+	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברת... ולענין חסימת קרקע והגדרות לצורכי ציבור ... בוצעו למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(18)

החלטות התכנית			
בדקו את סוגיית חסימת של התוכנית לעיל, ומצאנו כי התוכנית היא משכנתא ונדל"ן מקומית, כמסומן בסעיף (א) בסופסוף.			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	25332-335		6.7.2023
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עורך	2438976-9		5.7.2023

ת' בדקו | 2017

הערות
בני אילנה סולמנו – ראש עץ (מחשוב מוכיחות ועדה מורחבת)
אורית תכנון

מס' החלטה	מס' התוכן
09/08/2023	507-1080035 תא/מק/5146 - התחדשות עירונית הקשת-גיתית-משגב עם
2023-0014 - 9	דיון בהפקדה

חו"ד צוות : (מוגש ע"י צוות יפו ודרום העיר)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. אישור סופי של מסמכי התכנית על ידי מחלקת מקרקעין ומחלקת התנועה.
2. השלמת התיאום ואישור היחידה לבנייה בת קיימא, משרד אדריכל העיר.
3. יש להשלים חתימה על הסכמים כתנאי למתן תוקף לתכנית :
 - א. חתימה על הסכם קרן הונית בעבור הדיירים השבים להתגורר בפרויקט, בהתאם להנחיות החוק והמדיניות העירונית.
 - ב. השלמת חתימה על כתב שיפוי מול אגף הכנסות מבנים ופיתוח.
 - ג. חתימה על הסכם דב"י
 - ד. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת זיקת הנאה
4. הטמעת הערות טכניות של נת"ע למסמכי התכנית
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית : תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר ההפקדה.

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

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

עדי בן שטרית : תכנית להתחדשות עירונית הקשת – גיתית – משגב עם מקודמת בעזרת עזרה וביצרון. התכנית נמצאת בדרום שכונת קרית שלום, ומייצרת לנו רצף תכנוני בחלקה הדרומי של השכונה, בסמוך לרח' בן צבי. יציג את התכנית אדר' אמיתי הרטוב מסטודיו מיא אדריכלים.

אדריכל אמיתי הרטוב : מציג את התוכנית ע"פ מצגת.
 חן אריאלי : האם מתוכננת קרן תחזוקה לדיירים חוזרים? כי חשוב שאנשים יחזרו לשכונה.
 אמיתי הרטוב : כן מתוכננת.
 עדי בן שטרית : וגם נוסף כתנאי למתן תוקף לגבי הקרן.
 חיים גורן : נא התייחסותכם למרפסות הסוכה והחניות
 אמיתי הרטוב : תקן החניה המוצע בתכנית תואם את המדיניות העירונית בנושא ועומד על 0.8 מקומות חניה ליח"ד, ללא חניה ליח"ד קטנות.
 חיים גורן : האם יש הרבה יח"ד קטנות? והאם יש דיור מיוחד לאנשים בעלי מוגבלויות?
 אורלי אראל : חניית נכים לפי התקן. ברור שתהיה חניה לאנשים עם מוגבלויות.
 אמיתי הרטוב : מבחינת מרפסות סוכה התוכנית קובעת את הגגות של קומות המסד כשטח משותף לדיירי הבניין, יהיה גם שטח למועדון דיירים בסמוך אליו וזהו שטח שיכול לשרת את הדיירים לאורך כל השנה, גם לבניית סוכות.
 חיים גורן : בכל הבניינים או רק במגדל?
 אמיתי הרטוב : במגדל שזה יותר רלוונטי משום שיש בו אגף בבניה נמוכה. כל נושא המרפסות ייקבע בתוכנית העיצוב, בשלב זה השארנו גמישות.
 אורלי אראל : מדובר בתב"ע אלו מבנים לצורך הדמיה בלבד
 מלי פולישוק : אם היה שיתוף ציבור מעמיק כמו שציינתם, למה יש רק 62% הסכמות?
 עדי בן שטרית : הרבה אנשים ממתנים עם החתימה לאחר הדיון בוועדה .
 אודי כרמלי : 62% זהו אחוז יפה מאוד ורלוונטי.
 עדי בן שטרית : מבקשת להוסיף תנאים לאישור התוכנית : חתימה על הסכמים לקרן הונית, כתב שיפוי הסכם דב"י, והסכם לתחזוקת זיקת הנאה. בנוסף התקבלו הערות נת"ע, מבקשים להוסיף הטמעת ההערות והשלמת התיאום מול נת"ע כתנאי לאישור התוכנית. עוד נבקש שתוקף החלטת הוועדה יהיה ל-6 חודשים.
 דורון ספיר : מאשרים את התוכנית להפקדה

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1080035 תא/מק/5146 - התחדשות עירונית הקשת-גיתית-משגב עם
9 - 0014-23ב'	דיון בהפקדה

בישיבתה מספר 0014-23ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. אישור סופי של מסמכי התכנית על ידי מחלקת מקרקעין ומחלקת התנועה.
2. השלמת התיאום ואישור היחידה לבנייה בת קיימא, משרד אדריכל העיר.
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תנאים לאישור התוכנית:
 - א. חתימה על הסכם קרן הונת בעבור הדיירים השבים להתגורר בפרויקט, בהתאם להנחיות החוק והמדיניות העירונית.
 - ב. השלמת חתימה על כתב שיפוי מול אגף הכנסות מבנים ופיתוח.
 - ג. חתימה על הסכם דב"י
 - ד. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת זיקת הנאה
5. הטמעת הערות טכניות של נת"ע למסמכי התכנית
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר ההפקדה.
8. מרפסות הסוכה יקבעו בתוכנית העיצוב.

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

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

דראפט לדיון בהפקדת התכנית מ פרוטוקול הדיון בסעיף 77.

תכנית: תא/מק/5150-רה-פרצלציה רובינשטיין-הלר" - דיון בסעיף 77

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתו"ב

מטרת הדיון:

פרסום סעיף 77 - הודעה על הכנת תכנית למרחב התכנון התחום בקו הכחול

מיקום:

חלקה הצפוני של שכונת יפו ד', בסמיכות למחלף וולפסון.

גבולות התכנית הם:

במזרח- רחוב סומקן

בדרום- רחוב יצחק רובינשטיין

בצפון- שצ"פ לאורך רחוב חיים הלר

במערב- פרדס אבו סייף



גושים וחלקות במדיניות:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7048	מוסדר	חלק	16,17	-
7427	מוסדר	חלק		25

שטח המדיניות: כ-18.5 דונם

מתכנן: אדרי' אנטון סנדלר, אדרי' עמרי בורנשטיין, מח' תכנון יפו ודרום-מנהל ההנדסה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: ריבוי בעלים פרטיים, מדינת ישראל

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר
1023-0014 - 10	דיון בהפקדה

רקע- מצב המרחב בפועל:

מרחב התכנון מורכב משתי חלקות אשר בתכנית המקורית היוו מגרש תכנוני אחד. חלקה מספר 17 פנויה מבנייה. בחלקה מספר 16, בנויים 16 בניינים שנבנו בתחילת שנות ה-70. הבניינים מתחלקים ל 3 טיפולוגיות:

טיפוס ח': בניינים בני 7 קומות על קומת עמודים (סה"כ 3 בניינים)
טיפוס י"ד: מבנה H בן 4 קומות על קומת עמודים (סה"כ 3 בניינים)
טיפוס ט"ו: צמד מבני H מחוברים בני 4 קומות על קומת עמודים (סה"כ 5 צמדים)
סה"כ בחלקה 16 בניינים הכוללים 334 יח"ד.
במתחם קיימת חניה על קרקעית על שטחים פרטיים משותפים.

האזור משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית: במחלף וולפסון מצוי קו הרכבת הארצית ומתוכנת תחנת מטרו ובשדרות ירושלים עובר הקו האדום של הרק"ל.

על החלקה חלות מגבלות תכנון בשל הקרבה לקווי מתח עליון בדופן רח' הלר, ולאור הקרבה לנתיבי איילון.

מערבית למגרש מצוי פרדס אבו-סייף לו מקודמת תכנית התחדשות עירונית. צפונית למרחב מצויה שדרת עצי פיקוס בוגרים בעלת ערך נופי גבוה.



מדיניות תכנונית קיימת:

תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית
רח"ק מרבי: 4
אזור תכנון: 704 – יפו ג' ו ד'.
נספח עיצוב עירוני: בניה עד 8 קומות
מתחם להתחדשות עירונית: תוספת 1 רח"ק (להגעה לרח"ק 5), קפיצה במדרגת גובה הבינוי עד 15 קומות

מסמכי מדיניות תקפים

תא/מק/9080 מדיניות שיכוני דרום יפו

- מתחם 13: מתחם המיועד לתכנית מפורטת
- בינוי עד 8 ק' ועד 15 ק' בנייה נקודתית
- יצירת קישוריות בין השכונה לרח' חיים הלר
- יצירת המשך לרח' נרדור ליצירת כניסה נוספת לשכונה

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר דיון בהפקדה	10 - 0014-23'

- מבנים בני 8 ק' מיועדים לשיפוץ בלבד

מדיניות עירונית לתמ"א 38 מתחם מס' 12: שיכוני יפו (יפו ג' ד').

- התחדשות במסלול בהריסה ובנייה: בהתאם למס' קומות המותרות ע"פ תמ"א 38 + קומה חלקית לפי תכנית ג'. בלבד שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-8 מ'.
- התחדשות במסלול תוספת בניה: תוספת של עד 2 קומות + קומת גג. הבניה תותר במסגרת קווי בניין של התכניות התקפות (כולל תכנית הרחבות) ובלבד שמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ-6 מ'. מקרים חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.
- תוספת של מעל 50 יח"ד למגרש תהיה כרוכה בהכנת תכנית בסמכות וועדה מקומית בהתאם לקו הכחול שיקבע בתיאום עם אגף תכנון עיר והקצאות לשטחי ציבור בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית.
- במגרשים בהם קיימים מספר מבנים יינתנו הנחיות פרטניות. המבנה הראשון שיקדם בקשה לתמ"א 38 (במסלול הריסה ובניה או עיבוי) יחויב לאישור תכנית צל שתתואם עם צוות התכנון. התכנית תציג בינוי ופיתוח עבור כלל המבנים בתחום המגרש.

תכניות תקפות

תכנית 596 – "יחידת שכונות ד' – דרום יפו" (1967): תכנית הקובעת את המגרש בייעוד אזור מגורים משנה 3, ומאפשר הקמתם של 17 בניינים הכוללים יחדיו 350 יח"ד. בפועל נבנו 16 בניינים עם 334 יח"ד) התכליות המותרות במגרש: מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה.

תכנית 2395 – "תכנית הרחבות יפו ד'" (1989) - תכנית שמטרתה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות הדיור (לפי טיפוס) עם תוספת שטח בניה לכל יחידה בין 30 מ"ר עד ל- 45 מ"ר. בטיפוס ט"ו ישנן דירות (2 מתוך 8 בקומה טיפוסית) בהן אין זכויות עבור הרחבת יחידת הדיור.

תכניות נוספות רלוונטיות

- תכנית ג'1 – תוספת חדר יציאה לגג המאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר.
- תכנית ע'1 - תכנית לבניית מרתפים, המאפשרת הקמה של עד 4 מרתפי חנייה בתכנית שלא תעלה על 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכנית גדולה מ-80% בתנאים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

מצב תכנוני מוצע:

בשנים האחרונות בוצעו בדיקות תכנוניות מגוונות. כל חלופות הפינוי-בינוי שנבחנו במרחב רובינשטיין, כולל חלופות אשר בחנו הקצאת קרקע עירונית משלימה, הציגו תוצר תכנוני לא ראוי: בינוי מגדלי בצפיפות גבוהה, ללא שטחי ציבור נדרשים וללא אפשרות ליצירת דיור בר השגה. תוצרים אלה לא תואמים את אופי השכונה, ואת צרכי האוכלוסייה שחיה בה.

המורכבות הקניינים הקיימת במרחב, בה 334 יח"ד קשורות זו לזו בחלקה אחת (מושעא), אינה מאפשרת גמישות תכנונית ושלביות, לצורך התחדשות המרחב הנ"ל.

לאור המורכבות התכנונית בחלקה, מקודמת תכנית רה-פרצלציה עירונית שמטרתה ניתוק התלות הקניינית בין 334 יח"ד הקיימות במרחב ויצירת גמישות להתחדשות עתידית.

מבוקש פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב, בדבר הכנת תכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את פרסום סעיף 77 למרחב התכנון

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר
10 - 10014-23	דיון בהפקדה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-22 מיום 18/05/2022 תיאור הדיון :

אירית סייג : מתחם רובינשטיין הלר אנחנו מבקשים לפרסם סעיף 77 על הכנת תוכנית פרצלציה הנמצא ביפו ד', חלקה בגודל של 17 דונם 16 בנינים 340 יח"ד למעשה סוג של מושע. נעשו ניסיונות להתחדשות עירונית והמוצא היה לפרק את המושע בפרצלציה לבניינים נפרדים וכך נוכל לאפשר אופציות שונות להתחדשות, מבוקש לפרסם סעיף 77 למען ידעו שאכן מקודמת תוכנית במתחם גם כלפי התושבים הבעלים ואם יש יזמים שפועלים במתחם.
דורון ספר : מאושר פרסום של הכנת תוכנית.

בישיבתה מספר 0016-22 מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את פרסום סעיף 77 למרחב התכנון.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר
1023-0014 - 10	דיון בהפקדה

תכנית: תא/מק/5150 – רובינשטיין הלר (מס' 507-1099167)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית ובסעיף 78 לתחום התכנית

מיקום:

חלקה הצפוני של שכונת יפו ד', בין מחלף וולפסון לשדרות ירושלים.
גבולות התכנית הם: במזרח- רחוב סומקן; בדרום- רחוב יצחק רובינשטיין; בצפון- שצ"פ לאורך רחוב חיים הלר ("חורשת רובינשטיין"); במערב- פרדס אבו-סייף.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7048	מוסדר	חלק	16	24
7027	מוסדר	חלק		25

שטח התכנית: כ- 18.3 דונם

מתכנן: אדרי' אנטון סנדלר, אדרי' עמרי בורנשטיין

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעלות: ריבוי בעלים פרטיים, מדינת ישראל/רשות הפיתוח/משרד הבינוי והשיכון, עיריית תל אביב-יפו.

רקע- מצב המרחב בפועל:

התכנית ממוקמת בצפון שכונת יפו ד' המהווה מרחב רב-תרבותי המאכלס מספר קהילות: קהילת יוצאי חבר העמים (משנות ה-90), קהילת יוצאי אתיופיה (משנות ה-2000), אוכלוסייה ערבית (תושבי פרדס אבו-סייף, ומהגרים משכונת עג'מי), האוכלוסייה הוותיקה והחדשה. מרבית האוכלוסייה בשכונה במעמד סוציו-אקונומי נמוך. בשכונה קיים היצע גדול של יחידות דיור קטנות ונגישות כלכלית, המאפשר מגורים

במיקום מרכזי במטרופולין, בקרבה למוקדי תעסוקה מרכזיים ובסמיכות לקווי תחבורה ציבורית בקישוריות ארצית ומטרופולינית גבוהה. כמו כן, בשכונה תשתית עירונית-קהילתית איכותית ומונגשת (שירותי תרבות ופנאי, מענקים, תמיכה חינוכית וכו') התומכת בקהילות החיות בה. שכונת יפו ד' מתחדשת בקצב גבוה ע"י 5 תכניות התחדשות עירוניות משמעותיות ובאופן מרקמי בכלים של תמ"א 38.



מרחב התכנון נמצא בין שטח ציבורי המהווה את לב השכונה (ובו מרכז קהילתי, גני ילדים, ובי"ס אביגל), לבין הציר הירוק המטרופוליני מצפון. קצהו המזרחי של המרחב נושק לכניסה הצפונית לשכונה ממחלף וולפסון, בה קיים ריכוז קטן של שטחי מסחר. מערבית למרחב מצוי פרדס אבו-סיף, בו מקודמת תכנית ע"י רשות מקרקעי ישראל. המרחב כולל 16 בניינים בגבהים משתנים, שנבנו בתחילת שנות ה-70 בין שבינס חניה על קרקעית לא מוצמדת כך שזכות החניה היא של כלל הבעלים בחלקה. על פי התכנית המקורית, הבניינים בחלקה מתחלקים ל-3 טיפולוגיות:

- **טיפוס ח'** (סה"כ 3 בניינים): בניינים בני 7 קומות על קומת עמודים, בהם 42 יח"ד כ"א, מעליות ומקלטים.
- **טיפוס י"ד** (סה"כ 3 בניינים): מבנה H בן 4 קומות על קומת עמודים, ובהם 16 יח"ד ללא מעליות.
- **טיפוס ט"ו** (סה"כ 5 צמדי בניינים): צמד מבני H מחוברים בני 4 קומות על קומת עמודים, ובהם 32 יח"ד ללא מעליות.

לחלקה מספר נתוני בסיס יוצאי דופן המייצרים קושי תכנוני: חלקה אחת עם 334 יח"ד, ב-16 מבנים, בתלות קניינית אלה עם אלה, צפיפות גבוהה במצב הקיים, ומגבלות בנייה לאור הקרבה לאיילון ולקו המתח העליון הסמוך להלר. מאז שנת 2016 נעשו מאמצים עירוניים לקידום תכנון במרחב, אולם הקשיים התכנוניים הביאו לתוצרים תכנוניים צפופים בבנייה מיגדלית שאינם מתאימים לשכונה ולאוכלוסיות המתגוררות בה.

מדיניות תכנונית קיימת:

תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר
10 - 23-0014	דיון בהפקדה

יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית
אזור תכנון: 704 – יפו ג' ו ד'.
נספח עיצוב עירוני: בניה עד 8 קומות
מתחם להתחדשות עירונית: תוספת 1 רח"ק, קפיצה במדרגת גובה הבינוי עד 15 קומות

מסמכי מדיניות תקפים

מדיניות עירונית לתמ"א 38 מתחם מס' 12: שיכוני יפו (יפו ג' ד').

- תוספת של מעל 50 יח"ד למגרש תהיה כרוכה בהכנת תכנית בסמכות וועדה מקומית בהתאם לקו הכחול שיקבע בתיאום עם אגף תכנון עיר והקצאות לשטחי ציבור בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית. היות ובתחום החלקה מתווספות למעלה מ-50 יח"ד יש צורך בתכנית.
- במסגרת תמ"א 38 ניתן להתחדש באחד משני מסלולים: 1. הריסה ובנייה; 2. תוספת בניה

תא/מק/9080 מדיניות שיכוני דרום יפו

- מתחם 13 : מתחם המיועד לתכנית מפורטת
- בינוי עד 8 ק' ועד 15 ק' בנייה נקודתית
- יצירת קישוריות בין השכונה לרח' חיים הלר
- יצירת המשך לרח' נרדור ליצירת כניסה נוספת לשכונה
- מבנים בני 8 ק' מיועדים לשיפוץ בלבד



תא/מק/9112 מדיניות תוכניות להתחדשות עירונית

המדיניות מנחה על אופן קידום תכניות להתחדשות עירונית בתחומה של העיר תל אביב-יפו, ומתייחסת בין היתר לחידוש מערך שטחי הציבור, יצירת מרחב עירוני איכותי, שמירה על מגוון חברתי-תרבותי, ולאופן חישוב סל הזכויות בתכניות על ידי מתן תמורות של 12 מ"ר לדירות הקיימות.

תא/מק/9130 מדיניות תקני חניה למגורים בתכנית בניין עיר חדשות

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר
1023-0014 - 10	דיון בהפקדה

המסמך מגדיר את מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר תקני חנייה בתכנון בניין עיר חדשות. בהתאם למדיניות זו יתוכנו 0.5 מ"ח לכל דירה במרכז העיר (רובעים 3-6), ו-0.8 מ"ח לדירה בשאר אזורי העיר - ובזאת יפ' ד'.

תכניות תקפות

- **תכנית 596** – "יחידת שכונות ד' – דרום יפ" (1967) : תכנית הקובעת את המגרש בייעוד אזור מגורים משנה 3, ומאפשר הקמתם של 17 בניינים הכוללים יחדיו 350 יח"ד (בפועל נבנו רק 16). התכליות המותרות במגרש : מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה.
- **תכנית 2395** – "תכנית הרחבות יפ' ד' " (1989) - תכנית שמטרתה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות הדיור (לפי טיפוס) עם תוספת שטח בניה לכל יחידה בין 30 מ"ר עד ל-45 מ"ר. בטיפוס ט"ו ישנן דירות (2 מתוך 8 בקומה טיפוסית) בהן אין זכויות עבור הרחבת יחידת הדיור.
- **תכנית ג'1** - תוספת חדר יציאה לגג המאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר.
- **תכנית ע'1** - תכנית לבניית מרתפים, המאפשרת הקמה של עד 4 מרתפי חנייה בתכנית שלא תעלה על 80% משטח המגרש.

מצב תכנוני מוצע

מטרות התכנית

התכנית מאזנת בין הצורך להקטין את התלות הקניינית בין תושבי המרחב אלה על ידי חלוקתו למספר מתחמי משנה (בהתאם לכללי הפרצלציה), לבין הצורך בהתחדשות עירונית מתונה ומותאמת לשכונה.

עקרונות התכנון

- **הפרדת התלות הקניינית** בין 16 בניינים לטובת פישוט הליכי תכנון ומימוש בהתאם להסכמות בקבוצות קטנות יותר של תושבים. התכנית מציעה לחלק את החלקה ל-3 מגרשים הכוללים 4-3 מבנים ומאפשרת התחדשות ופיתוח של כל תת-מרחב תכנון באופן עצמאי. בכל אחד מהמרחבים נמצא בניין גבוהה קיים המיועד לשמירה.
- **"מתווה משולב"** - בהתאם למדיניות שיכוני דרום יפ' (תא/9080) ולתפיסה המתכללת לשכונת יפ' ד', ומתוך ראייה ברורה קיימת להתחדשות עירונית, התכנית מציעה שמירה על מבנים בני 8 קומות. מדובר בבניינים בתכנון איכותי, הכוללים מעליות ומקלטים, שהריסתם לטובת בנייה חדשה מייצרת בינוי בצפיפות גבוהה. התכנית מייצרת מתווה לחיזוק ושיפוץ המבנים כתנאי לביצוע שאר הבניינים במתחם המימוש. בעלי הדירות של בניינים אלה יקבלו אפשרות לעבור לבנין החדש במתחם המימוש.
- **תכנון מוטה תחזוקה** – תמהיל יח"ד המאפשר מנעד רחב של טיפוסים בינוי בעלויות תחזוקה שונות, המאפשרים תמהיל משקי בית מגוון בשכונה. נוסף על 126 הדירות ב-3 הבניינים הנשמרים ב"מודל המשולב", התכנית מציעה 2 טיפוסים מבנים :
- 5 מבנים חדשים בני 10 קומות – עם יחידות דיור בעלויות תחזוקה 'בינוניות'
- 3 מבנים חדשים בני 15-19 קומות – עם יחידות דיור בעלויות תחזוקה 'גבוהות'
- **חיזוק קישוריות למרחב הסובב את החלקה** – התכנית המוצעת מייצרת מערך תנועתי המחבר בין פונקציות ציבוריות (מרכז קהילת בית רק"ע, ביי"ס אביגל) מדרום לתכנית, לשדרת הלר ולציר הירוק המטרופוליני מצפון לה. התכנית מאפשרת חיבור תנועתי בין השכונה לרחוב הלר מצפון ע"י המשך רחוב חלמית המתוכנן גם בתכנית פרדס אבו-סיף. רחוב זכות הדרך ברחוב המשולב המוצע בתכנית המהווה המשך לרחוב חלמית הקיים, מאפשר תכנון שביל אופניים. תבחון הטמעת שביל אופניים במסגרת תכנון מפורט לדרך זו, בשלב תכנית העיצוב.



- **דופן פעילה לרחוב רובינשטיין** – שטח החלקה כולה מהווה דופן צפונית לשכונת יפוד' המתחדשת. התכנון המוצע מגדיר את 3 מבני ה'תירס' (טיפוס א') בעברו הצפוני של רחוב רובינשטיין כמבנים שלא להריסה בהם ישולבו זכויות למסחר בקומת הקרקע, בנוסף לחזית מסחרית רציפה בחלקה המזרחי של התכנית. שטחי מסחר אלה, הגדרת רחבות מסחריות בזיקת הנאה ושטחי ציבור פתוחים ומבונים, יאפשרו מרחב עירוני פעיל.
- **שטחי ציבור** – התכנית מציעה שטחים פתוחים לציבור בדופן רחוב רובינשטיין, וכן שטחים מבונים לצרכי ציבור בזיקה לשפ"פים המשמשים כחצרות בכל אחד ממתחמי המימוש.



פירוט יעודים/שימושים:

שטחי ציבור – בתכנית שטחי ציבור בהיקף 3.9 ד' בהתאם לחלוקה הנ"ל: שטחי ציבור פתוחים בהיקף של כ-2.1 ד'; דרך משולבת כ-1.5 ד' ודרך קיימת בהיקף 0.2 ד'.

שטחי ציבור מבונים – בכל מתחם מימוש מתוכננים 400 מ"ר מבונים לצרכי ציבור בזיקה לשטחים פתוחים פרטיים אשר ניתן לגדר אותם על מנת שישמשו כחצרות מבני הציבור. סה"כ בתכנית שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף 1,200 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר
1023-0014 - 10	דיון בהפקדה

מוצעים שלושה מתחמי מימוש לפי החלוקה הבאה :

מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ
מצב נכנס			
מספר יח"ד במצב הנכנס	106	122	106
מצב מוצע			
ייעוד מגורים	4,284	4,663	4,258
ייעוד שפ"פ	395	413	420
זכויות למגורים (מ"ר)	21,510	25,600	22,905
מס' יח"ד	212	244	212
דב"י	21	25	21
שטחי ציבור מבוני (מ"ר)	400	400	400
מסחר (מ"ר)	200	200	550
סה"כ זכויות	21,110	26,200	23,855
			13,205
			1,228
			70,015
			668
			67
			1200
			950
			72,165

צפיפות: 46 יח"ד לדונם (נטו, ביחס למגרשים הסחירים)

שטח ממוצע ליח"ד: 105 מ"ר ברוטו, 88 מ"ר פלדלת (כולל המבנים הקיימים ובניינים בטיפוסים ב', ג' הכוללים ממ"ד).

נתונים נפחיים:

מוצעים 11 ביינים מגורים בגבהים משתנים, המחולקים ל-3 טיפוסים בניינים (ראו תכנית גבהים מטה):

- 3 מבנים קיימים בני 8 קומות (קומת קרקע + 7 קומות).
- 5 מבנים חדשים בבנייה מרקמית של 9-9.5 קומות.
- 3 מבנים חדשים בבנייה מגדלית של 15-19 קומות.

מרבית הדירות בתחום התכנית נמצאות בשני טיפוסים הבנייה הראשונים בעלי עלויות תחזוקה הנמוכות יותר.

תכסית: לא תעלה על 65% ממגרשים בייעוד מגורים
טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	140% (בנויים בפועל)	500%
גובה	מ"ר	72,165
קומות	4-8 קומות	3 מבנים קיימים בני 8 קומות. 5 מבנים עד 9 קומות + גג חלקית 3 מבנים 15-19 קומות + קומת גג חלקית
מטר	13-25	עד 57
תכסית	29% משטח חלקה 16	65% משטחים בייעוד מגורים
מקומות חניה	167 מ"ח ללא הצמדה בתחום החלקה המשקפים תקן 1:0.5	481 בחניה תת קרקעית בכלל המתחמים (תקן 0.8 ליח"ד חדשות ותקן 0 ליח"ד דב"י)



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- התכנית נמצאת באזור המוגדר בתכנית המתאר להתחדשות עירונית, לכן מתאפשרת תוספת 1 רח"ק עד להגעה לרח"ק מרבי 5, ויצירת רח"ק ממוצע בין שלושת מתחמי המימוש.
- במסגרת "המתווה המשולב" בניינים בני 8-קומות יעברו עיבוי אשר יכלול: חיזוק נגד רעידות אדמה, שטחי בנייה בקומת הקרקע למסחר ומגורים, ותוספת מרפסות עבור יחידות הדירור הפונות כלפי רחוב רובינשטיין. התחשיב הכלכלי לתכנית מאפשר לבעלי הדירות בבניינים אלה לבחור את מיקום דירת התמורה בין בניינים אלה לבין הבניינים החדשים.
- בהתאם לחוק ההסדרים משנת 2023 מתקבל במתחם פטור ממיסוי ל"מתווה המשולב". החוק עבר לאחר פורום מהנדס העיר ולכן המתווה התכנוני והתחשיב הכלכלי עודכנו בהתאם.
- ההתחדשות בתכנית, מתאפשרים בזכות החלטת מועצת העיר בדבר מתן פטור מלא מהיטלי השבחה מחודש מארס 2020 ובזכות פטור ממיסוי ל"מתווה המשולב" שהתקבל במסגרת חוק ההסדרים.
- בשטח פועלים יזמים המחזיקים תושבים על חוזי פינוי בינוי.
- במטרה להבטיח את תחזוקת הבינוי המוצע בתכנית הדו"ח הכלכלי כולל הקמת קרן הונית לדירורים חוזרים בהתאם למדיניות העירונית.
- התכנית מסדירה את מגרש מס' 2036-מגרש בייעוד מגורים בשטח 66 מ"ר אשר נמצא מחוץ לגבולות חלקה 16.



התייחסות לסביבה:

- מרחב התכנון כולל מספר רב של עצים בוגרים, רבים בערכיות גבוהה וגבוהה מאד. התכנון במרחב נעשה בהתחשבות בעצים, כך ש76% מהעצים ישמרו ויכללו בתאי שטח המיועדים לשטחי ציבור או לצד מבנים. בתוך כך נשמרים כל העצים בערכיות גבוהה מאד, ומרבית העצים בערכיות גבוהה.
- חשוב להדגיש ש"המתווה המשולב" מאפשר שמירה על עצים והצמחייה בסביבת לבניינים שנשמרים. למעשה בזכות המתווה המשולב נשמר מקטע שלם של המרחב העובר תהליכי טרנספורמציה.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר
1023-0014 - 10	דיון בהפקדה

- על מנת לשמור על מרחבים איכותיים בסמיכות לבנייני המגורים הקיימים, הוגדר כי הבינוי החדש יתוכנן במרחק שלא יפחת מ-10 מ' מהבניינים הקיימים.
- ניהול מי נגר – 15% מהשטחים הסחירים בתכנית יהיו שטחי חלחול פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית, ופנויים מכל תכנית קשיחה (לרבות ריצוף מחלחל).



חווד היח' לתכנון אסטרטגי

1. שטחי ציבור:

הפרוגרמה נערכה בהתייחס לנתוני התכנון המוצע (מספר יח"ד ושטח) ובהתחשב בסביבת התכנון. החישוב מבוסס על גודל משק הבית המאפיין את שכונת יפ ד' כיום (2.6). הנחה זו נמוכה ביחס למגמות הגידול האופייניות לאזור וזאת לאור ממוצע גודל יחידות הדיור הקטן יחסית בתכנון המוצע. בתחום התוכנית 668 יחידות דיור כאשר התוכנית מוסיפה מחצית מהיקף יחידות הדיור והמחצית השנייה קיימת בפועל.

בהתבסס על הני"ל ועל הפרקטיקה העירונית, נדרש שטח קרקע לצרכי ציבור:

- שב"צ 2.9 דונם
- שב"פ 4.3 דונם, מתוכם: 2.7 ד' סף הבית ו-1.6 ד' עירוני.

התייחסות לתכנון המוצע:

התכנית המוצעת מקודמת על ידי הועדה המקומית במתווה אופטימאלי המאפשר התחדשות עירונית מתונה ושימור לצד שמירה על המרקם של האזור ואופי השכונה. בתכנון מיושמים עקרונות שנתפרו באופן מיוחד למתחם זה על מנת לייצר תכנון שמטיב עם דיירי המתחם והסביבה.

- עיצוב עירוני - התוכנית שומרת בנייה מרקמית ונפחי בינוי המתאימים לאופי האזור ולשכונה, זאת על אף ריבוי יח"ד וצפיפות גבוהה יחסית במצב הנכנס.
- חיזוק השלד הציבורי - התוכנית מייצרת קישוריות צפון דרום על ידי יצירת דרך והסדרת שבילים, וכן מגדילה את היצע השטחים הפתוחים.
- גיוון אוכלוסייה ועלויות תחזוקה נמוכות - התוכנית מציעה מתווה התחדשות משולב ששומר על המבנים ומאפשר התחדשות של יתר המבנים, גובה המבנים נמוך ביחס לתוכניות התחדשות כך שעלויות התחזוקה נמוכות יותר.
- ישימות - כיום מדובר במתחם עם 334 יחידות דיור ללא פרצלציה בין המבנים, התוכנית מסדירה פרצלציה ומפרידה ל-3 מתחמי מימוש לעידוד ההתחדשות של המבנים.
- תשתיות ציבוריות - התוכנית מייצרת עומסים מתונים יחסית על התשתיות הציבוריות לאור מכפיל יחידות הדיור הנמוך ביחס לאזור.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר
1023-0014 - 10	דיון בהפקדה

המלצות:

- **שטחי ציבור:** כל מתחם יקצה בתחומו 400 מ"ר שטחים ציבוריים מבונים שיאפשרו הקמת זוג כיתות גן או מעון וכן שימושי קהילה, שירותים חברתיים, בריאות וכו'. לשטחים אלה יוצמדו שטחי חצרות בהיקפים שתואמים את הגדרות משרד החינוך (350 מ"ר לזוג כיתות).
סה"כ בתחום התוכנית יוקמו שטחי ציבור מבונים בהיקף של 1200 מ"ר.
- **שטחים פתוחים:** התוכנית מקצה שצ"פ של כ- 2.1 ד' שטחים ציבוריים פתוחים ועוד כ- 1.2 דונם שטח פרטי פתוח. שטחים אלה בעלי חשיבות גבוהה בשכונה מצטופפת שמשנה את פניה.
- **דרכים:** כ- 1.5 דונם יוקצו לטובת יצירת דרך חדשה ולחיבור צפון דרום בין רחובות הלר ורובינשטיין.
סה"כ בתחום התוכנית הקצאה משמעותית לצורכי ציבור של כ- 20% מהשטחים הסחירים.

2. תמהיל יח"ד

תמהיל קיים - 334 יחידות דיור מתוכן כ-10% מעל 85 מ"ר והיתר בשטח של כ-60 מ"ר

תמהיל מוצע

שטח דירה ממוצע בתחום התוכנית כ-90-86 מ"ר (בהתאם לפתרון המיגון שיקבע).
לפחות 15% מסך יחידות הדיור תהיינה בגודל של 45-60 מ"ר
לפחות 30% מסך יחידות הדיור תהיינה בגודל של 65-85 מ"ר
לפחות 25% מסך יחידות הדיור תהיינה בגודל של 85-100 מ"ר
לפחות 10% מסך יחידות הדיור תהיינה בגודל של מעל 100 מ"ר
התמהיל המופיע מעלה מתייחס לשטח עיקרי + ממ"ד או עיקרי בלבד ככל שפתרון המיגון הינו ממ"ק.

3. דיור בהישג יד

התוכנית כוללת תמהיל יחידות דיור מגוון בעליות תחזוקה שונות, הגדרות לשיפוץ ותוספת שימושים למבנים קיימים ודיור בהישג יד במחיר מופחת.
על פי מדיניות הדיור העירונית (אוגוסט 2022) תכנית זו מקצה 10% מכלל יחידות הדיור, 67 דירות, בעבור דיור בהישג יד - בשכירות מפוקחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק ובהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
שטחן הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות דיור סופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. יחידות אלו יהיו בניהול ובבעלות אחודים.



חוזה תחבורתית

1. **הולכי רגל** – רח' רובינשטיין מתאפיין במדרכות מוסדרות משני צדיו, ברוחב מינימלי של 2.50 מ'. הרחוב מאפשר נגישות לגן ברינקר ומרכז קהילתי ומתנ"ס רק"ע הנמצאים בצדו הדרומי, וכן למסחר מקומי הנמצא בפינת הרחובות סומקן ונרדור. הרחוב משרת תנועת הולכי רגל החוצה בין שכונות יפו ג' ונווה אילן לכיוון תחנת רכבת חולון וולפסון והמרכז הרפואי וולפסון, וכן מאפשר נגישות לדרי שכונה יפו ד' לכיוון רחוב הלר אל שבט צופי יפו, מרכז הטניס יפו ופארק דוידוף מצפון לה. רחוב רובינשטיין יאפשר תנועת הולכי רגל לשתי תחנות רק"ל של הקו האדום – מחרוזת והבעש"ט. במסגרת הפרויקט יוסדר מחדש חתך רחוב רובינשטיין באופן שיאפשר הרחבת המדרכה הצפונית לכ- 3.0-3.50 מ', והשלמת מדרכה בצמוד לחניון סומקין-נרדור. יתר על כן, תורחב המדרכה בגב תחנת האוטובוס רובינשטיין/ נרדור, תשופר הנגישות הקיימת בין רחוב רובינשטיין להלר דרך שצ"פ רחב שיפותח בין מבני המתחם, ודרך המשך רחוב חלמית העתידי אשר יתחבר בעתיד לרחוב הלר. תכנון רחוב חלמית החדש יאפשר תכנון מדרכות רחבות משני הצדדים, ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ'.
2. **שבילי אופניים** שביל האופניים הקיים ברחוב הלר מרוחק כ-80 מ' מהמתחם. שביל האופניים הקיים במחרוזת מרוחק כ-200 מ' מהמתחם. שבילים אלה מאפשרים נגישות מערבה אל שביל האופניים המקביל למסלול הקו האדום של הרכבת הקלה, ומזרחה אל שביל אופניים היינריך היינה – דרך שלבים לכיוון מרכז העיר תל-אביב. הרחובות הפנימיים של השכונה ברובם ממותני תנועה ומאפשרים תנועת אופניים משולבת עם תנועה מוטורית.
רוחב זכות הדרך ברחוב המשולב המוצע בתכנית מאפשר תכנון שביל אופניים. יש לבחון הטמעת שביל האופניים במסגרת תכנון מפורט לדרך זו בשלב תכנית העיצוב.
3. **תחבורה ציבורית** התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות למערכת הסעת המונים קיימת- רכבת ישראל (תחנת חולון וולפסון), ומערכת הסעת המונים המתוכננת להיפתח בקרוב- הקו האדום של הרכבת הקלה בשד' ירושלים, ובמקביל אליה שימור הנת"צ הקיים ברחוב. תחנת הרכבת הכבדה חולון וולפסון מרוחקת כ-350 מ' ממתחם רובינשטיין. במיקום זה מתוכנן לקום קו המטרו M2. שתי תחנות רק"ל סמוכות למתחם רובינשטיין- כ-350 מ' מצפון-מערב מתוכננת תחנת הבעש"ט, וכ-450 מ' מדרום-מערב מתוכננת תחנת מחרוזת. תחנות האוטובוס יישמרו במיקום הקיים כיום. במרחק של כ-50 מ' מדרום-מזרח למתחם נמצאת ברחוב רובינשטיין תחנה לשירות קווי אוטובוס מקומיים המבצעים את המסלול הלר-רובינשטיין- נרדור. במרחק של כ-50 מ' מצפון למתחם נמצאת ברחוב הלר תחנה לשירות קווי אוטובוס המבצעים מסלולים בין ערים בתוך המטרופולין. מרחקי ההליכה מהמתחם אל תחנות התחבורה הציבורית תקינים ומקובלים, השכונה ככלל משוררת בצורה טובה מאוד על-ידי תחבורה ציבורית.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר
1023-0014 - 10	דיון בהפקדה

4. **תקן חניה:** לפי מסמך תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), מתחם רובינשטיין מוגדר באזור א' הנמצא במרחק אווירי עד 300 מטרים מציר מתע"ן ועד גבול המגרש שנדרש בו מקומות חניה. הבנייה המתוכנן במתחם כולל כ-200 יח"ד ושטח מסחרי בתת קרקע של 200-550 מ"ר. לפי התקן, נדרשות בכל מבנה כ-170 חניות לרכב פרטי, 25 לאופנועים, 200 לאופניים. בפרויקט זה תקן החניה למגורים ולמסחר הוגדר ל-0.8. במסגרת הפרויקט מתוכננים 3 חניונים תת-קרקעיים נפרדים, עבור כל אחד מהמבנים. המסחר המתוכנן במתחם בעל אופי שכונתי-מקומי, ומיועד לשרת את דרי המתחם והשכונה הקרובים. לפיכך, אינו מצריך הגעה ברכב וביקוש מיוחד לחניות צמודות.

5. **שטח תפעולי לפריקה וטעינה:** לפי מסמך תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), יוגדר מקום חניה לפריקה או לטעינה, להעלאת נוסעים או להורדתם, או לרכב שירותים או הצלה, לצרכי השימוש בנכס ותפעולו. בתכנון המתחם הוגדרו ארבעה מקומות חניה לפריקה וטעינה, שניים מתוכם מיועדים לשירות המסחר במבנה 3, והשניים האחרים לשירות המסחר במבנים 1,2. מבנה 2 יוכל לעשות שימוש בכל אחת מ-4 החניות.

התייעצות עם הציבור

במהלך שנות קידום התכנית, התקיימו מספר מפגשים והופצו עדכונים בכתב בהם הוסבר דבר קידום התכנית במתחם. לאחר אישור עיקרי התכנית בפורום מהנדס העיר (30.04.2023), התקבל אישור תת הועדה לשיתוף הציבור את המתווה לעדכון הציבור (16.05.2023). בהתאם למתווה נערכו ממפגשי תושבים ונשלח מכתב.

פעולה	מטרות	משתתפים	תאריכים
הפצת מכתב עדכון לדיירים	1. הודעה ברורה ביחס לתכנון המתקדם. 2. עדכון ביחס לכנס שת"צ הקרוב 3. עדכון לשירות עו"ס קהילתי קיים לשכונה		מאי 2023
מפגש עם קבוצת וועדי בתים.	1. חידוש הקשר ובניית אמון עם קבוצת וועדי בתים שהוקמה בעבר ע"י עו"ס קהילתי. 2. שיתוף הקבוצה בהכנות לכנס שיתוף הציבור לתכנית התחדשות עירונית וקבלת התייחסויות. 3. גיוס הקבוצה להעלאת מוטיבציה של בעלי דירות להשתתף במפגש שיתוף הציבור 4. קבלת מידע מהתושבים לגבי: מצב התארגנות, התנהלות מול היוזם, עמדות לגבי ההתחדשות, חששות ומידע חסר	כ-10 נציגים	03.07.2023
מפגש זום רחב לכל בעלי העניין	הסברת והצגת התכנית – יתרונות, משמעות תכנונית/כלכלית/קהילתית, לוחות זמנים	כ-21 תושבים ובעלי העניין	12.07.2023
מפגש אליו יוזמנו בעלי דירות (ודיור ציבורי). המפגש יתקיים בשלוש קבוצות בהתאם לחלוקה למתחמים. המפגשים יתקיימו במקביל באותו מועד	1. לאפשר שיח בקבוצות מצומצמות יותר ורלוונטיות תכנונית (תתי מתחם) 2. הצגת התכנון המוצע ומשמעותיו וקבלת התייחסויות 3. הנגשת שירותי הייעוץ והסיוע לתושבים 4. הצגת השלבים הבאים ולוחות הזמנים. 5. הסבר לגבי תהליך מומלץ לקידום. 6. הסבר לגבי זכויות לאוכ' מיוחדות 7. קבלת מידע מהתושבים לגבי: מצב התארגנות, התנהלות מול היוזם, עמדות לגבי ההתחדשות,	כ-65 תושבים ובעלי עניין.	17.07.2023

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין ה"ר
10 - 0014-23ב'	דיון בהפקדה

חששות ומידע חסר.		

להלן סיכום מסקנות המפגשים:

- במתחם רובינשטיין-ה"ר, ניכרת נוכחות גורמים דומיננטיים המשתלטים על השיח, מייצרים דיסאינפורמציה, זורים פחדים וחששות בקרב התושבים, ומסיטים כנגד העירייה.
 - לאור ריבוי יחידות הדיור במתחם והגיוון של האוכלוסייה, קיים קושי להגיע אל מרבית בעלי הדירות ולדבר את התכנון. קולם של רב משקי הבית בתחום התכנית לא נשמע.
 - נדרשת עבודה חברתית עמוקה לדברור והבטחת הצלחת התהליך התכנוני.
- לפירוט נוסף ניתן לעיין בדו"ח שיתוף הציבור המלא.



חווד איכות הסביבה

קרינה:

נערך חיזוי קרינה לתכנית.
יש לשמור על מרחק ביטחון 35 מ' מציר הקו 161 באופן קטגורי. לא ניתן למקם בינוי או כל שימוש לשהייה ממושכת אחר
בשטח בתחום ה 35 מטר המושפע מקו המתח העליון ק"ו. לחילופין יש להטמין את הקו באזורים של שהיה ממושכת רמת הקרינה האלקטרומגנטית לא תעלה על 4 מיליגאוס.
בשלב תכנית העיצוב יוצג מיקום חדרי טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת.
לשלב היתרי הבנייה ותעודת גמר יערכו חיזוי קרינה ומדידות בפועל בהתאמה.
ככל שימצא כי קיימת חריגה יידרשו פתרונות.

איכות אויר:

בכפוף לתוצאות ניטור שנערך באיילון נקבע שמיקום שימושים רגישים במבנה המזרחי של התכנית

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר
1023-0014 - 10	דיון בהפקדה

יעשה מגובה 4.5 מ' ממפלס הקרקע.
פתרונות הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוז גנרטור, נידוף מסחר יקבעו בשלב תכנית העיצוב.

* אסבסט:

נערך סקר אסבסט לתכנית ונמצא כי קיים אסבסט במבנים בתחום התכנית.
פינוי האסבסט יעשה טרם תחילת כל עבודה ע"י סוקר אסבסט ובכפוף להנחיות שניתנו.

אקוסטיקה:

נערך חיזוי רעש מתחבורה. ניתנו הנחיות לרמת ההפחתה הנדרשת במעטפת המבנה לשני בנייני מגורים במתחם 3 בחזיתות וקומות עם קו ראייה לאיילון דרום (מבנה בן 19 קומות ומבנה בן 10 קומות) כמו גם לשימושים ציבוריים הרגישים לרעש.
כל זאת על מנת לעמוד בדרישה לעמידה במפלסי רעש של 40 דציבל במגורים עם חלונות סגורים בשעת שיא הרעש ו-35 דציבל במבני חינוך.
הנושא האקוסטי ייבחן בנוסף במסגרת תכנית העיצוב והיתרי הבנייה עם קידום התכנון.

נדרש לסיים תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה לאחר הדיון בוועדה.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר
1023-0014 - 10	דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית מספר התכנית תא/מק/5150 507-1099167				שם התכנית רובינשטיין הלר		מגיש התכנית עורך התכנית אדר אנטון סנדלר אדר עמרי בורנשטיין	
פרטי הרשות/הוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	
סוג הרשות							
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית			
תל אביב יפו		☒ עירונית		☐ כפרית		☒ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאושרה							
☐ 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:							

תאריך תחילת התכנית: המספר של המוצע: התקציב הכולל לתכנית: מפורטת ההוצאות בהיקף הצפוי על-שכונת יפו - בתל אביב ויפו בין הרחובות צוק ובית-שן מדרום חיים ומערב מצפון. התכנית כוללת פורואר לאחדות ולקהילות הסמוכות בעלים לטובת שינוי מתחמי הקוויים שבהם יצבור פיתוח ושטחי ציבור במישור מסחר	מס' הסעיף בחוק משין סמכות ועירייה מקומית 62 א' (ג) חוק החו"ב התשס"ה	מרות הסעיף בחוק סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כללית (בהתייחס לתוכניות תא/50000 (מתן/תוקף) 22.12.2016)
התכנית הורה בסמכות ועדה מקומית ליון של העשרות בנשאם תוארנה את תוכנית המתאר הכללית תא/50000 כמפורט להלן		
רשימה המוצע בתוספת המחאה	זכויות השטח בתוכנית המחאה	הדאגות והתנאים בתוכנית המקומית
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 704א' בנספח אזורי ומתחמי תכנון יפו ג', יפו ד'	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2 ובהתאם לסימון בנספח אזורי התכנון. מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: בחירת התנאים והמתחים לתכניות פיני בינוי יבחנו תנאים ומתחים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	סימן המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית	ס' 5.3.2 - מתחם התחדשות עירונית- ס' 5.3.2 (ג) -בתכנית להתחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר רח"ק 1 מעל הרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע + תכנית להתחדשות עירונית מגדירה רח"ק ממוצע 5 . גובה הבינוי נע בין 8 ל 19 קומות, תוך הטמעת הוראת הקלה במספר הקומות.

			בנספח העיצוב העירוני.
			ס' 5.3.2 (ד) – רח"ק ממוצע במגורים בהם נקבעו שימושים סחירים
		קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: ס' 3.2.4 -אזור מגורים בבניה עירונית
+	ייעודי קרקע בתכנית- מגורים ב', שפ"פ, שצ"פ, דרך משולבת במצב הנכנס קיימות 334 יח"ד, מתוך 126 בבניינים בני 8 קומות. התכנית מציעה 668 יח"ד מתוך 67 יחידות דב"י.		יעוד קרקע: ס' 3.2.4 -אזור מגורים בבניה עירונית ס' 3.6.13 - ציר ירוק מטרופוליני ס' 3.1.1 (ו') - מוסדות ומבני ציבור ס' 3.2.1 - התכנית מוסיפה מעל 100 יחידות דיור, הועדה תחליט על הפקדתה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת והתנאים בסעיף.
+	מגורים צפיפות: 38 יח"ד לדונם		לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית
			מקבץ שימושים ראשיים ס' 3.2.4 (א) - מגורים, ס' 3.2.4 (ג) - צפיפות הבנייה לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו.
+			מקבץ שימושים נוספים ס' 3.2.4 (א) - משרדים כחלק מדיירת מגורים, ומסחר 1. ס' 3.1.1 (ו') - שימושים כלליים: מוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי. ס' 3.1.1 (ד') - שימושים נוספים יקבעו בהיקף עד 25%.
			שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.
			קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	במתחמי מימוש 1-3 נקבעו זכויות בניה לפי רח"ק מרבי 5 ממוצע.		לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית
			ס' 3.2.4 (ב') - בהתאם לגודל מגרש: מעל 1.5 דונם - רח"ק 2.5-4 ס' 5.3.2 (ג') - תוספת 1 רח"ק במתחם התחדשות עירונית.
			קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+			סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי
			קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+			בכל שטח העיר
			קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5

	ע'1.		
	ס' 3.1.5 (ד') - יותרו כל השימושים המותרים בתת הקרקע למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על השבון שטחי חנייה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין.		
+	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף ס' 4.2.2 (א') - גובה לפי נספח לעיצוב עירוני. ס' 4.2.2 (ג') - גובה הבנייה המרבי לקומה טיפוסית לא יעלה 3.8. במבנים בגובה 12 קומות ומעלה ניתן לקבוע קומת קרקע העולה על 3.8 מ' ועד 6 מ'. ס' 4.2.2 (ב') - קומת הגג בבניינים בגובה עד 20 קומות תהיה קומה חלקית. ס' 4.2.6 (ב') - עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב- מתחם התחדשות עירונית.	מספר קומות מירבי: עד 8 קומות	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	התכנית עולה על מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני לאור היותה במתחם התחדשות עירונית ועולה בדרגת גובה אחת ל- 15 ק' + הטמעת הקלה של 4 ק' לשני בניינים שיהיו בני 19 ק'.	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה ב'ן קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	ס' 4.2.1 - הוראות כלליות. (ב') בתכנית מפורטת רשאית הועדה לדרוש צירוף נספח בינוי. (ג') הועדה רשאית לקבוע כי תנאי להיתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח. ס' 4.2.3 - הוראות בנייה ב'ן קווי בניין לקוי מגרש. ס' 4.2.4 - הנחיות מרחביות בדבר נטיעות ועצים.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	תואם חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי. כ-3.9 ד' המוללים שטחים ציבוריים פתוחים ודרך משולבת וקיימת. 1200 מ"ר שטחים ציבוריים מבוזרים, בחלוקה שווה לשלושת מתחמי המימוש.	בהתאם לסעיף 3.5.1 - מבני ציבור. (א') (1) - מקבץ שימושים למוסדות ציבור. (א') (2) - מקבצי שימושים נוספים-מגורים, מסחר, משרדים.	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט לאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע

			בגין סמל' מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל' של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות
התכנית מקצה שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ-2 ד'.	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' (א') שימושים ראשיים: שצ"פ, שטח פתוח מקומי, דרך משולבת, וציר ירוק מטרופוליני. (ד') מגבלות בדבר שינוי ייעוד. ס' 3.6.11 - שטח פתוח מקומי. ס' 3.6.13 - ציר ירוק מטרופוליני. ס' 3.6.14 - רחוב שכונתי (רח' רובינשטיין). (ב') - הוראות לרוחב מדרכות.	בכל שטח התוכנית ציר ירוק מטרופוליני, שטח פתוח מקומי, דרך משולבת.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 3.6.1 - ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)
+	סעיף 3.8.1 כללי. ס' 3.8.1 (ג') - תכנית הכוללת או גובלת בשביל אופניים, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו בתחומה. ס' 3.8.1 (ה') - תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד, נדרשת בהכנת חו"ד תחבורתית להחלטת הועדה המקומית. ס' 3.8.2 (ה') - דרך מקומית. ס' 3.8.4 - תכנית הסמוכה לקו מתע"ן. ס' 3.8.7 - תקן חנייה. ס' 1.4.5 - לעניים סימבול ברדיוס 500 מ'. הסימבולים הסמוכים: מחלף, מתח"מ עירוני, מחלף או מפרידן קיים או מאושר.	נספח תחבורה מחלף, מתח"מ עירוני, מחלף או מפרידן קיים או מאושר, רכבת ישראל, שביל אופניים, קו אדום.	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 - הגענו לכאן. כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
התכנית אינה כוללת את הסימבולים המפורטים, שהתכנון עבורם יהיה בתכנית עתידית.	ס' 4.4.1 - תכנית בעלת השפעה סביבתית. ס' 4.4.3 - בנייה ירוקה ס' 4.4.4 - הנחיות מרחביות	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)
+	בהתאם לחו"ד סביבתית.		

הסמכות לסטות מהוראות			
סעיף 4.4			
+	ס' 4.6.3 - הבריכות אגירה ורדיוסי מגן. בריכת מים מתוכננת.	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
בריכת אגירה, מים ורדיוסי מגן לא נמצאים בתחום התכנית.	ס' 4.6.4 - שטח פנוי לחלחול ס' 4.6.5 - ביוב		

שימוש בסעיף 107(א) בסמכות המוסמכת להחליט לפי סעיף 62(א) (ז)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
62(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות; (6) - שינוי חלוקת שטח; בנייה בין ייעודים שונים; (8) - הגדלת מספר יח"ד; (16) - תוספת שטח; בנייה ברשות עירונית.	
סעיף קטן (א1)(1)	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א1)(2)	איוון וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א1)(3)	הרחבת והארכת דרך בתחומי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א1)(4)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
סעיף קטן (א1)(5)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א1)(6)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א1)(7)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')
סעיף קטן (א1)(8)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה, ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור. בהתאם למפורט בסעיף.

הצהרה וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי אדר'	025332735		31-07-2023
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און ע"ד	24389467		6.7.2023

ת.ז. 2012

העתיקים

גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

1. מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:
1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר
1023-0014 - 10	דיון בהפקדה

3. אישור סופי של מסמכי איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
 4. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית ומסמכי איחוד וחלוקה.
 5. חתימת האגרונום העירוני על נספח ערכיות עצים.
 6. אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכים ולנספח הסביבתי המעודכנים.
 7. אישור יח' לתכנון בר קיימא את מסמכי התכנית על נספחיה.
 8. עדכון המדידה האנליטית.
2. מבוקש לאשר פרסום לפי סעיף 78 לחוק הת"ב, וקביעת תנאים מגבילים על היתרי בניה לפי סעיף זה חוק, כמפורט לתכנית מספר 507-1221613: "לא יותרו היתרי בניה, פיתוח או הריסה בתחום התכנית, למעט לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה".
- תוקף התנאים הנו 3 שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

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

מישה דנילוב: תוכנית להתחדשות עירונית שמקודמת מ-2016 בהובלת הועדה המקומית. מדובר בחלקה אחת עם 334 יח"ד למעשה זהו מצב חריג שישנה כאן תלות קניינית אלה באלה, גם לטובת התחדשות עירונית וגם לטובת ניהול חיי היומיום. במסגרת החלקה הזו הצפיפות במצב הנכנס גבוהה כך שכל פתרון של התחדשות עירונית שבחנו לאורך השנים ייצר בניה מגדלית בצפיפות ומכפילים מאוד גבוהים וכתוצאה מכך יצר תוצר לא מתאים לשכונה לא לאופי ולשכונה שלה. שכונת יפו ד' עם ריבוי תושבים מרקעים אתניים שונים ומצב סוציאקונומי מורכב. ואני אשמח לתת לגל מי-בר ממנהל השירותים החברתיים להציג את המורכבויות בהמשך.

עם הזמן הבנו שעלינו לייצר מספר פתרונות שתומכים בתכנון. למעשה פנינו למועצת העיר כדי לקבל פתרונות משולבים לא רק תכנוניים גם כלכליים שיתנו פתרון לבעיות שנתקלנו. אחד מהם הוא קבלת פטור מהיטלי השבחה. בנוסף מימשנו את המודל המשולב שחלק מהבנינים עוברים עיבוי וחיזוק ויש למודל הזה יתרונות רבים, אחד מהם הוא מוריד את מס' יחידות הדיוור שנכנסות להריסה וכתוצאה מכך את מס' יחידות שיש לבנות. כדי לתמוך במודל הזה היינו צריכים לפנות לכנסת במסגרת חוק ההסדרים שאושר במאי האחרון ועבר בחקיקה, וקיבלנו פתור ממיסוי במודל משולב ונתן לנו תמיכה נוספת. אלו הפתרונות שניתנו שמייצר סביבת מגורים טובה ומתאימה לתושבים, לשכונה ולעיר. עכשיו אבקש מאדריכל התכנית להציג את התכנון.

אנטון סנדלר: מציג התוכנית

מישה דנילוב: אני חייב לציין שהעבודה נעשתה פה בשילוב כוחות של המישלמה ליפו, עו"ב שניהלו את הפרויקט ביד רמה, היחידה לתכנון אסטרטגי, והיח' להתחדשות עירונית במנהל השירותים החברתיים, הפועלים בשטח עם התושבים. אבקש מגל מי-בר – מנהלת המחלקה להתחדשות עירונית – להגיד כמה דברים על המורכבות החברתית במרחב.

גל מי-בר הלר: מציגה את ההיבט החברתי. אנחנו מחלקה שמכשירה עובדים סוציאליים קהילתיים בשכונות שיש להם מורכבות חברתית בתהליך ההתחדשות העירונית. אנחנו יוצרים מעטפת ערכית ורגשית לתושבים. יש כאן מספר גבוה של בתי אב שרגישים לתהליכיי ההתחדשות העירונית ומתקשים למצות את הזכויות שלהם ומתקשים להיות מעורבים מאחר ואינם דוברים עברית ורוצים להשפיע על תהליכי קבלת ההחלטות ורובם רוצים להמשיך להיות ברח' בשכונה בקהילה שלהם. כעובדים סוציאליים התפקיד שלנו לסייע לחלשים ולאפשר להם להיות חלק מההחלטות. לצד זה יש כאן התנהלות חמורה שלא מאפשרת לנו לתת את השירות למי שזקוק לנו. אנו מקבלים פניות של תושבים על הטרדה של אנשים מבוגרים בדפיקות בדלת בחתימה של יום כולל פרסום כל המשפחות שלא חתמו עד עכשיו ובגללם מתעכב הטיפול בתחזוקת הבניין. ענין החברה המארגנת שהודיעה לנו שהם חברה מלווה ולפיכך לא חל עליה חוק המארגנים. יש כאן

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר דיון בהפקדה	10 - 0014-223

קבוצה מצומצמת שמנסה להשליט סדר יום באופן שלא מקבל עלינו כולל סילוף עובדות ויצירת עוינות נגד עובדי עירייה ובאחד המפגשים זה אף הגיע למצב בו נדרשת בהפעלת חטיבת סלע. לעניין הסמכת הנציגות- זהו נושא קריטי לקידום תהליך נכון אך אפשר לעשות בתנאי שהיא פועלת באחריות ובתקינות ועד היום לא ראינו כתב הסמכה לנציגות. תושבים מקבלים הנחיה לא להגיע למפגשים עמנו והמודעות שנתלות על ידנו נתלשות. התפקיד שלנו כעובדים סוציאליים לעזור לחלשים.

רפי שושן- המישלמה ליפו: יש הזדמנות של פרויקט שמחכה הרבה שנים ואפשר לקדם. בשנה האחרונה עם שותפים יש כאן מודל ותוכנית שמשלבת את כל העקרונות העירוניים התכנוניים. בין אם לשלב את הצפיפות זו שכונה מאוד ייחודית להבדיל ממה שנאמר בתקשורת. יש כאן קהילה תוססת ומתפתחת עם תרבות וקהילה מדהימה ומחוברת. יש פה תוכנית שהיא גם מבחינה כלכלית אדריכלית ושימור הקהילה שמטופלת על ידי העירייה יש פה פתרון ממנצח. יש פה נוסחה שתעשה טוב לשכונה זהו פרויקט ייחודי חברתי ששומר על הצביון הייחודי של יפו. כל מה שאפשר לפתח כולל הפרדס גם שם לפתח וכל האלמנטים נותנים את המוטיבציה לצאת לדרך.

שמואל הנדלר-תושב: אחד מנציגי הדיירים בשכונה ואני מלווה את הנציגות מ-2016. אני לא גר בשכונה אך מעורב בשכונה. אני מגיע אליה פעם ביומיים. לקח לנו הרבה זמן לגבש נציגות מכל בנין יש שניים שלושה נציגים אנחנו מלווים ע"י עו"ד. יש היום 65% חתומים על חוזים מול יזם שהוא אאורה ואקרו נדל"ן והעירייה מנסה לעקוף אותנו בצורה והיא לא דיברה אתנו בשום צורה. כל השיח נעשה בצורה כוחנית ולא משתפת. נפגשתי עם גל בתחילת הדרך לשיתוף פעולה ובסופו של דבר הופנו לנו עורף. האינטרס שלנו שתהיה שכונה חדשה לתושבים. אני פעלתי למען התושבים כי אכפת לי, יש לי כמה דירות אבל כל מה שאני עושה זה הכל מתוך אכפתיות. אני מאד מקווה שלא תאשרו את התוכנית. כבר שבוע הבא נהיה 66% דיירים חתומים.

עזרא- תושב: 65% מתושבי הפרויקט זה לא קומץ אלים שמאיים על הרוב. בקטע החברתי נעשה ניסיון בשכונה לעשות הפרד ומשול ומסתבר שנבחרו נציגויות והתקדמו קדימה. יצרו קשר עם ועדי בתים והאוכלוסייה המוחלשת מכרו להם עציצים ועם הנציגויות לא נפגשו. נעשו סקרים ואף אחד מהנציגויות לא נסקר. העירייה אומרת שהם רוצים להשאיר את התושבים הללו בשכונה. לדעתי זה לא נכון. כדאי עבור התושבים האלה למכור את הדירות ולמצוא דירה אחרת. זו קפיצת מדרגה סוציאלית לאוכלוסייה שלא תוכל לעמוד בתחזוקה של הבניינים. כדאי שיעברו לבתים דומים. אין בעיה למצוא דירות כמו שלנו להשכרה באזור ועוד יישאר להם כסף לפנסיה. ליאור שפירא: מה היית עושה שונה בתוכנית. דורון ספיר: אנחנו דנים בתוכנית ולא ביזם.

קסם - בעלת דירה: קניתי שם דירה והשאלה לאן יכולים לקדם את השכונה ביחד. מהתחלה שהעירייה עובדת בהחרגה, היתה כאן מישהי ממינהל הנדסה בשיתוף ציבור רק פעם אחת, ניסית באופן אישי לצלצל. למחלקת הנדסה יפו דרום וניתקו אותי. המצב הוא שיש 65% שהיזמים אקרו ואאורה עשו את התהליכים החברתיים שאיחדו אותנו. הבעיה בתכנון הבניינים כל פעם שיש כיפת ברזל הם רועדים לא היינו רוצים שבניינים כאלה יעבור תמ"א לחיזוק. אנחנו ק"מ מהים רעידת אדמה תפגע ב-3 הבניינים אלו. יש לי דירה ברובינשטיין 63.

עזרא תושב: לא לפצל את המתחם יש תושבים שרוצים לגור בדירות חדשות ולא להכניס אוכלוסיות חלשות להיפך להביא כח חזק. גם את הכביש שלא יחלק את השכונה. מרגע שעזרא ובצרון יצאה מהפרויקט בשלב מסוים היתה התארגנות של התושבים למה בשלב התכנון לא שתפו תושבים באו שבועיים לפני שמציגים את התוכנית לועדה באמרה שתכנונו משהו בלי אפשרות להגיב מצד התושבים אלו בתים שלנו.

דורון ספיר: האם את גרה באחד הבניינים שמחזקים? שלושת הבניינים נהרסים ולדיירים שלהם יש זכות או להמשיך לגור בהם או לעבור לדירה אחרת במגדלים.

קסם תושבת: עצם הרעיון להחזיק בנין מחוזק הוא שגוי. בנוסף ההפרדה יש כביש באמצע אני לא רוצה שככה תראה השכונה שלי. המסחר שמתקיים שם אני לא רוצה שזה יהיה כמו שרונה אני רוצה שכונה קהילתית לא כמו מגדלי U שאין להם מרקם קהילתי למה לא לחזק את מרכז רקע. רפי שושן מנכ"ל המישלמה ליפו: בבית רקע מקימים עוד מרכז תרבות של 2500 לטובת השכונה. לא נראה שאתם מבינים מה הולך להיבנות.

עזרא תושב: אם העירייה היתה משאירה את רח' הלר היה כביש מורחב בשטח של אד קוץ כמו שאז הצעתי.

רוזה-תושבת: אני גרה במתחם ממלחמת כיפורים ונאמר שמורידים את כל רח' רובינשטיין 33 עד 63 וזה 334 דירות זה כולל 3 הבניינים בני 8 קומות שמשאירים מורידים 208 דירות. לפי אנטון סנדלר הפינוי בינוי יהיה אחד לאחד צריך לבנות 416 דירות. אנחנו מתנגדים לעוד כביש כמו שהתנגדנו לכביש הלר כי היתה חורשה פראית שזהו דבר נדיר בסביבה אורבנית. בגלל שאני חיה יותר מ-50 שנה ביפו אני רוצה

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר דיון בהפקדה	10 - 0014-23

להגיד שביפו לא אופייני בנינים בני 19 ו15 קומות. יפו צריכה להישאר חד קומתי עם מבט לסגנון ערבי. יש צפיפות ותחבורה מאד קשה ברובינשטיין שאלו 2 נתיבים לכיוונים שונים אפילו שיזם לעשות מס' חניות 8 ל כל 10 דירות, תהיה צפיפות גדולה, עם הרבה מכוניות, ואנשים לא יוכלו להגיע לעבודה בזמן. בנוסף התכנון אומר שבכל בית תהיה מעלית אחד אנשים שהצטרפו ללכת לעבודה מה יקרה שכל האנשים ירדו במעלית אחד איזה עומס.

דיון פנימי:

אודי כרמלי: מה שהובא בפני הועדה שיקף היטב את מה שהועבר ע"י הצוות המקצועי והבנתם חלק מהדברים שבקשנו לעמוד עליהם. זהו סיבוב רביעי של התוכנית ובדיוק בגלל המורכבות של חלקה אחת מעל 300 בתי אב וכל אחד עם רצונות ומאווים מכתבים סוג של כאוס תכנוני. מה שהתוכנית אומרת שהבעל בית היא עיריית ת"א-יפו שאומרת ויוצרת שמיכה המשכית למסמכי המדיניות של הועדה. מה שהטריד את הדיירים זה 3 המבנים שמשאירים. הכביש שמדובר הוא למעשה כבישון ברמת נגישות מקומית בלבד אבל הוא לא מהווה מטרד כאוטוסטרדה. הסוגיה היא שהחלופה של הריסת 3 הבנינים שהם 8 קומות, עם 6 דירות בקומה החלופה היא לייצר בינוי מגדלים אינטנסיבי מאוד המסות האלה לא נכנסות. צריך להבין כאשר מכניסים בניה מגדלית בהיקפים כאלה תיווצר חומה של מגדלים כדי להכניס את כל היחידות. יש לזכור שצריך לתת מענים ציבורים סבירים למסה כזו של אוכלוסייה. יש מקומות שלא נכנס כזו כמות בתנאים הכלכליים בצפיפויות האלו. דווקא אלו שהתנגדו לא מבנים לעומק את החלופה היזמית שמדברו על העוצמות האלו והמשמעות הנגזרות לאופי החיים שלהם. יש כאן אנשי צוות שהיו כאן במס' פגישות והיו גורמים שדאגו שהפגישות הללו יהיו לא אפקטיביות. בשמם של אינטרסים כלכליים אפשר לעשות הרבה דברים ואנחנו מתייחסים לכלל האוכלוסייה. ברגע שאנחנו רואים שיש אזור שמקבל דיקטטורה מקומית עם סיפורים על איומים וכד' אלו לא רק התושבים אלא גם בעלי הדירות. ולעניין השמירה על הבנינים הקיימים - אין מצב שניתן יד לפרויקט שאין בו בטיחות. הבנינים המחוזקים יידרשו לעמוד בכל התקנים הרלוונטיים ולחזוק נגד רעידות אדמה מלי פולישוק: מי יממן את החיזוק?

חן אריאלי: מה יכול להשקיט את האוכלוסייה? בונים ממדים?

אודי כרמלי: מרחיבים משפצים את המבנים הקיימים ומציעים מנגנון דירות לשיווק שמאפשר לכל יזם שהדיירים יבחרו לייצר מצב שהדירות הללו פתוחות לשיווק. אפשר לתת לדייר דירה חדשה וסוג של בינוי פינוי, הוא רואה את הבנין שלידו נהרס נבנה ויכול לעבור אליו מהיום הראשון ולהיכנס לשיפוץ אפשר לעשות הרבה מהלכים גמישים. אני לא רואה מהלך שיזם אחד הורס כ-350 יח"ד ומתחיל פרויקט על 1000 ומשהו יח"ד במכה אחת כרגע אין תקדים כזה בת"א-יפו.

אורלי אראל: היום יש דיון בעיריה בתוכנית עיצוב שמשאירה גם בנין בן 8 קומות ובונה בנין חדש לצדו. משפצים אותו ומוסיפים את מה שנדרש בבינוי החדש כדי שזה יהיה כלכלי.

דורון ספיר: כל דייר יכול לבחור אם להישאר בבנין הקיים או לעבור לבנין החדש.

מלי פולישוק: איך אתם מתעלמים מ-65% שחתמו.

אודי כרמלי: יש לנו עדויות על חתימות תחת איומים ובלחץ ויש פרויקטים בחתימות ומתי יש מצבים כאלה.

חיים גורן: העברנו תוכנית לא רחוק משם שהיה מפגש שיתוף ציבור התהליכים קורים.

רפי שושן - המישלמה ליפו: עשינו לא מעט שיחות עם תושבי רובינשטיין מתוך כוונה לקדם את התוכנית. הרבה אוכלוסייה שרוצה להישאר בשכונה וד"א היקף צורכי השירותים במרכז התרבות הלך וגדל בצורה דרמטית. הפכנו את מרכז תרבות אניס למרכז ענק עם הרבה תרבות ויצרנו קהילה מיוחדת. זה שיש גרעין בעיקר שלא גר שם ויש להם אינטרסים מובהקים כי יש להם דירות זה ברור מדוע, הם לא חיים את המורכבות והסדר הציבורי בשכונה. כל דיון שיתוף ציבור תמיד היה מתפוצץ על ידי אותם גורמים. בזום יש גרעין שכל תפקידו הוא לייצג את היזם ולנסות לשכנע כמה אפשר לקבל עוד. דבר שיצר אנטי נגד העיריה. במפגשים שערכנו, כשפירקנו את ההתנגדות האוכלוסייה פתאום הבינה את שהפרויקט תחת תוכנית אחת תכנון אחד בתוכנית המתאר אלה דברים שהתושבים לא הבינו. יש פה תוכנית שמייצרת תוכנית שלא יכלה לעשות שנים. להיכנס שוב להיפגש עם אותו גרעין לא נצליח יותר ממה שנעשה היום. חיים גורן: לגבי הטענה שיש להם חתימות של 65% לא ברור מה הדבר אומר אבל חלק מהחותמים לא בהכרח הבינו.

דורון ספיר: הלוואי שיהיו 100% אין לנו בעיה עם היזם.

אורלי אראל: אותו לא נממש את התוכנית היזם יממש. התושבים חתמו על 25 מ"ר בתוכנית בסמכות מחוזית. אנחנו לא מקדמים תוכניות בהתחדשות עירונית בסמכות ועדה מחוזית. יש מדיניות לועדה המקומית בתחשיב של זכויות הבניה מתחייבים על 12 מ"ר.

תמיר קהילה: במסגרת הפניות למשל קבלנו מסמכים שהבטיחו שמה שחותמים עליו זה רק לתהליך תכנון ואח"כ אפשר לבחור איזה יזם שרוצים מה שלא כך בחוזה. זה מה שהחברה המלווה הראתה לתושבים. אורלי אראל: התחשיב נעשה לפי תוספת של 12 מ"ר אנחנו לא נכנסים לזה.

מלי פולישוק: מה שהיזם מציע חורג מזכויות הבניה בתוכנית המתאר.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר
1023-0014 - 10	דיון בהפקדה

מישה דנילוב : זה חורג מהמדיניות להתחדשות עירונית של הועדה המקומית בה נקבע אופן חישוב הזכויות.

אני רוצה להציג את חוו"ד צוות : ראשית, לפני ההפקדה נדרש להשלים את התיקונים הטכניים והתיאומים כפי שמצוין בדרפט. שנית, והיות שיש פרצלציה ועקרונות החלוקה, אנחנו מבקשים לפרסם סעיף 78 שלא יהיו היתרים שיפרו את עקרונות החלוקה.

אודי כרמלי : מה הנוסח של הסעיף?

מישה דנילוב : הנוסח הוא : "לא יותרו היתרי בניה, פיתוח או הריסה בתחום התכנית, למעט לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה"- כפי שמפורט בדרפט.

דורון ספיר : אם אין הערות נאשר את התוכנית.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1090919 תא/מק/5117 - רובינשטיין המחרוזת
11 - 23-0014	דיון בהפקדה

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

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

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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 23.9 דונם



עורכי התכנית:

מתכננים: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים

יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, ש.ב.א החברה הישראלית להתחדשות עירונית.

ניהול פרויקט: אחים מרגולין

יועץ פיתוח: אמדו אדריכלות נוף

יועץ תנועה: דגש הנדסה

מודד: קבוצת דטהמפ, מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ

אגרונום: ד.ב.ש

שמאי: גרינברג אולפנר ושות'

יועץ תשתיות: גלבוע מהנדסים

יועצי סביבה: איכות הסביבה, ESD

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

מצב השטח בפועל:

במרחב התכנון 14 בניינים בני 5 קומות ומבנה אחד בן 9 קומות (בצומת רח' המחרוזת ושד' ירושלים) הממוקמים בשני מתחמים צפוני ודרומי. במרחב הבין בנייני חניונים עיליים (בבעלות עירונית) עם גישה מרחוב רובינשטיין המשמשים את דיירי הבניינים.

בין שני מרחבי התכנון מרחב ציבורי הגובל בשדרות ירושלים. מרחב זה רווי עצים בוגרים וכולל כיום שני מבני גני ילדים (3 כיתות).

בכל שטח התכנית 272 יח"ד בשטח ממוצע של כ-69 מ"ר. (גודל הדירות נע בין 62-70 מ"ר)

מרחב התכנון כולל 8 יחידות דיור ציבורי.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1090919 תא/מק/5117 - רובינשטיין המחרות
11 - 23-0014	דיון בהפקדה

מדיניות קיימת:

מדיניות שיכונני דרום יפו תא\9080 (2017)

- מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא\5000) תוך עמידה ביעדים הבאים:
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים.
 - שמירה על אוכלוסייה קיימת, על ידי שילוב בניה חדשה בעלויות תחזוקה סבירות, שילוב מנגנוני תחזוקה, תמהיל דיור ושילוב דירות להשכרה ציבורי ופרטי.
 - התייחסות למרחב הציבורי, בדגש על הציר הירוק, רחובות וקשרים לסביבה. המסמך שם דגש על יצירת קישוריות מזרח מערב להולכי רגל בין שכונת יפו ד' לשד' ירושלים ולתחנת הרק"ל, הפיכת שטחי חניה עיליים למרחב ציבורי פתוח והגדלת זכויות הבניה בשטחים הציבוריים.
 - שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי בעלת חזית מסחרית לאורך השדרה וחיזוק המסחר המקומי
 - רחוב המחרות זוהה כציר בעל חשיבות המוביל לתחנת רק"ל, תוך אפשרות לשילוב מסחר.

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



תכנית המתאר תא\5000 (2016)

- נספח אזורי ייעוד:** אזור 704 ייעוד מגורים בבנייה עירונית. רח"ק 4
- נספח מתחמי תכנון:** אזור 704 א', מתחם להתחדשות עירונית-תוספת 1 רח"ק ועליה בגובה עד 15 ק'.
- נספח עיצוב עירוני:** מסומן עד 8 קומות - תתאפשר עליה נקודתית בגובה מתוקף "מתחם התחדשות עירונית" מ8 קומות ל15 קומות. תכנית זו מציעה הטמעת "הקלה" במספר הקומות מ15 ל19 בכפוף לחוק (סעיף 62א(9)).
- נספח תחבורה-שדרות ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב עירונית, הכוללת שביל אופניים ומתע"ן.
- טבלת הוראות מיוחדות -**
- חובת מסמך מדיניות לאזור תכנון 704 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכונני יפו תא\9086-אפשרה ב2017). ר-71 שדרות ירושלים, יחולו הוראות עיצוב.



נספח מתחמי תכנון (תא\5000):

נספח עיצוב (תא\5000):

תשריט ייעודי קרקע (תא\5000):

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1090919 תא/מק/5117 - רובינשטיין המחרוזת
11 - 23-0014	דיון בהפקדה

מצב תכנוני קיים: תוכניות תקפות:

תא\596-יחידת שכנות ד'-דרום יפו (1967)

שטח תכנון: 2030 דונם

יעוד מאושר: קביעת יעודי קרקע למגורים, מבני ציבור ודרכים וחניות
זכויות בניה: 30% לקומה לשימושי מגורים, 4 קומות מעל קומת קרקע, 7 קומות + ק.ק.
שימושים: מגורים ג', מסחר, בנייני ציבור ומגרשים ציבוריים פתוחים.

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

שטח תכנון: 2.9 דונם (מחרוזת 1)

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

תא\2395 תכנית ליפו ד' צפון: (1989)

מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות הדיור עם תוספת שטח בניה לכל
יחידה בין 30 מ"ר עד 45 מ"ר-תכנית הרחבות
בתכנית קיימים שלושה סוגי בניינים:

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

תרשצ 3\05\30 (1997)

מטרת התכנית: רישום שיכונים ציבוריים מרחב דרומי
יעוד מאושר: מגורים, מבני ציבור, דרך להולכי רגל (שביל), דרך וחניה ציבורית

תרשצ 3\05\14 (1985)

מטרת התכנית: רישום שיכונים ציבוריים מרחב צפוני
יעוד מאושר: מגורים (3-4 קומות), שטח ציבורי פתוח, גן ציבורי, חניה ציבורית, שביל הולכי רגל

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון המוצע:

- א. התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי בהתאם לתכנית המתאר תא\5000
- ב. הריסת 14 מבנים קיימים (272 יח"ד) והקמת 9 מבני מגורים בגובה 6-19 קומות, בשני מתחמי מגורים נפרדים.
- ג. התכנית מציעה כ 700 יח"ד. תוך יצירת תמהיל דיור מגוון. שטח ממוצע ליח"ד כ-74 מ"ר (פלדלת), שטחי תמורה לדיירים בהתאם למדיניות הועדה המקומית בהיקף של 12 מ"ר, מרפסת וחניה (כ-82 מ"ר פלדלת).
- ד. הקצאת 15% דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה ובהיקף הנחה של כ 40% ממחיר השכירות בשוק.
- ה. חיזוק מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים על ידי תוספת של 0.5 דונם בקרקע לשטחים הקיימים (כ-3 דונם), ייעול שטחי החניה הקיימים, ריכוזם והפיכתם לשטחים לשימושים ציבוריים (כ-4 דונם) ויצירת עתודה משמעותית של כ-8 דונם ביעוד מעורב "שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים". שטחים אלו יהיו לרווחת תושבי השכונה תוך חיזוק קישוריות בן השכונה לשד' ירושלים בציר מזרח מערב.
- ו. הקצאת 1450 מ"ר בעבור שטחי ציבור מבונים.
- ז. קביעת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים ורחוב המחרוזת ושילוב שטחי ציבור מבונים בדופן השדרה.
- ח. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- ט. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחנייה: כניסות לחניונים, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה.
- י. קביעת הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי ותנאים להוצאת היתר בניה.
- יא. קביעת הוראות לנושא איכות הסביבה, תשתיות, בניה בת קיימא וניהול מי נגר.

תשריט מצב מוצע:



פירוט יעודים/שימושים:

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

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

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

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

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

תכנית קומת קרקע ופיתוח



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

עקרונות הבינוי:

- הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית משולבת עם בניה לגובה: חמשה בניינים בבנייה מרקמית 9 קומות (קרקע+7קומות+גג) לאורך רחוב המחרוזת ורובינשטיין וארבעה בניינים 6 עד 19 קומות (קרקע+17 קומות+גג המשולבים בבניה של 6 קומות בקומות הקרקע) לאורך שד' ירושלים.
- תכסית: עד 65%.
- שטח קומת מגורים טיפוסית במגדל לא תעלה על 730 מ"ר, שטח קומת מגורים בקומות הנמוכות ושטח קומה ציבורית יקבעו בתכנית העיצוב.
- הגדרת חזית מסחרית רציפה לטובת דופן פעילה כלפי שדרות ירושלים ורחוב המחרוזת.
- קומת הקרקע תהיה בזיקת הנאה לטובת מעבר ושהייה של הציבור, למעט אזורים נקודתיים אשר ידרשו לטובת מערכות ותשתיות פרטיות של בנייני המגורים. המרחב הבין בנייני יפותח כהמשך לשטחים הציבוריים, תוך שמירה על בתי גידול מספקים לנטיעות בהתאם למדיניות עירונית מעל מפלס החניה.
- קומות הקרקע הבנויות ישמשו לטובת שטחי מסחר, שטחים למוסדות ציבור (בתא שטח 103) שטחי שירות ושטחים משותפים לטובת דיירי הבניין. ללא מגורים.
- גובה קומות:
 - גובה קומת קרקע עד 6 מטר
 - גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטר ברוטו
 - גובה קומת גג במגדל או במרקמי, לא יעלה על 6 מטרים. (גובה זה כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון)

התוכן 507-1090919 תא/מק/5117 - רובינשטיין המחרוזת דיון בהפקדה	מס' החלטה 09/08/2023 11 - - 2023-0014

- קומה ציבורית לא תחשב כקומה טיפוסית. גובה קומה ציבורית לא יפחת מ 4.5 מטר.
- גובה הסופי יקבע בהתאם לשימוש שיקבע בשלב תכנית העיצוב.

● **מרפסות:** לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין.

צפיפות המגורים:

- שטח יח"ד ממוצע: ברוטו: 73 מ"ר ליח"ד (עיקרי+מיגון דירת)
- צפיפות: 53 יח"ד/ד' נטו
- סה"כ יח"ד: עד 700 יח"ד
- דירות התמורה כוללת 272 יח"ד אשר שטחן יהיה כ-82 מ"ר (פלדלת)

תמהיל יחידות הדיוור:

- א. עד 35% דירות קטנות בשטח כולל של 45 עד 65 מ"ר
 - ב. לפחות 20% דירות בשטח של 66-85 מ"ר
 - ג. לפחות 20% דירות בשטח של 86-105
 - ד. לפחות 10% דירות בשטח של 106 ומעלה.
- תמהיל שטחי דירות סופי ופריסתן בתאי השטח בתכנית, יקבעו בתכנית העיצוב.

דיוור בהישג יד:

על פי מדיניות הדיוור העירונית (אוגוסט 2022) תכנית זו מקצה 15% (כ-105 יח"ד) מכלל יחידות הדיוור בעבור דיוור בהישג יד - בשכירות מפקחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

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

תנועה וחניה –

מצב מוצע כללי:

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

תחבורה ציבורית :

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

הולכי רגל ואופניים :

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

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

התכנית כוללת הרחבת מדרכות ברחובות הגובלים בתכנית על ידי זיקות הנאה אשר ממשיכות את מרחב המדרכה. (חזית לרחוב רובינשטיין והן בחזית לרחוב המחרוזת)

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-1090919 תא/מק/5117 - רובינשטיין המחרוזת דיון בהפקדה	11 - 23-0014

ברחוב רובינשטיין מתקבלת רצועה ברוחב של כ 6 מטרים למדרכה / פיתוח באמצעות הסדרת זיקת הנאה של כ-3 מטר.

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

תקני חניה וחניונים :

בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל ולמערכי תחבורה ציבורית אזור זה משורת היטב.

ותקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית בהתאם לתקני החניה הבאים :

- מגורים : תקן החניה לא יעלה על 0.8 :1 למגורים למעט לדירות קטנות 50 מ"ר. (תקן החניה הסופי יקבע בהתאם לתקן התקף בעת שלב ההיתר או בהתאם למדיניות עירונית, הנמוך מבין השניים).

- מסחר : ללא חניה. (תקן 0)

- אופניים : לפי 2 ליח"ד. (או לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר)

-שטחי ציבור מבוני 1:100 או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב.

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

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

התייחסות לסביבה :

בחלק הצפוני –מזרחי של המתחם מקודמת תוכנית התחדשות רובינשטיין ה"ר תא\5150 ביוזמת הועדה המקומית. ממזרח מרחב "פרדס אבו סייף" הכלול בתכנית בהליך תכנון.

מדרום למרחב התכנון אושרו בשנתיים האחרונות שתי תוכניות עיצוב בעבור תכנית : תא/מק/4466 פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת ותא\4233 שדרות ירושלים - קהילת קנדה.

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

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

שטחים לצרכי ציבור :

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

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

במרחב החורשה קיימים כיום שני מבנים ותיקים בני קומה אחת המשמשים בעבור גני ילדים. בשלב זה, אין התכנית מחייבת להריסתם אך מומלץ בעת מימוש התכנית להקים במרחב המיועד לבניה מבנים

חלופיים בהתאם לסטנדרט עדכני. לאחר אכלוס מוצע להרוס מבנים ותיקים אלו ולהסיר את ריבוי הגדרות במרחב זה על מנת לחזק את תפקודה של החורשה כמרחב רציף ציבורי ומעבר שכונתי חשוב בציר מזרח מערב.

הקצאות לצרכי ציבור:

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

עבור מוסדות ציבור - 4 ד'

עבור שטחים פתוחים - 3 ד' לפחות

על מנת לאפשר גמישות עתידית מיטבית לתוספת שטחי ציבור בסמיכות לחורשת עצים קיימת, הוגדרה עתודת הקרקע ביעוד מעורב "שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים" בהיקף של 7.63 דונם תוך הגדרת התנאים הבאים:

- א. במרחב המוגדר "תחום הוראות מיוחדות" ירוכזו מוסדות הציבור העתידיים. (שטח של 3.33 דונם)
- היקף הזכויות המקסימלי 13,200 מ"ר (כ-400% מתחום הפולגון לבניה עתידית)
 - תכסית הבינוי תתאפשר עד 80% מתחום הפולגון, ללא מגבלות קווי בנין ככל ונשמר מרחק מינימלי של 2.5 מטר בסמיכות למגורים.
 - מספר קומות עד 6 קומות ושימושים בדומה לתכנית צ'.
 - מוצע כי מרחב זה ישמש בעבור בניה חדשה ל 3 כיתות הגן הקיימות תוך תוספת בניה והקמת אשכול גנים חדש. זאת, תוך שיפור הנגישות של המגרש לתחום הדרך הסמוך וניצולו בצורה מיטבית. שימושיו הסופיים יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לצרכים עירוניים.

ב. שטח ציבור מבונים:

- כהשלמת הקצאה לפרוגרמה הנדרשת, כחלף הפקעה בהתאם לתכנית המתאר. יוקצו שטחים בהיקף של 14500 מ"ר אשר יוקצו בתא שטח 103 בקומות הקרקע.
- בנוסף לכך יוקצו 15% שטחי שירות נלווים בתת הקרקע.
 - תותר תוספת מצללות סככות בשטח של עד 600 מ"ר.
 - מאפייני שטחי הציבור המבונים ייקבעו באופן שיאפשר גמישות שימושים מקסימאלית, למען הסר ספק, שטחים אלה אינם כפופים להנחיות גובה קומה טיפוסית ויתוכננו בהתאם להנחיות העירוניות הגנריות לשטחי ציבור מבונים. מיקומם הסופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
 - ככל שידרש ובהתאם לתכנון נופי מפורט והסכמת הגורמים העירוניים יתאפשר חיבור בתת הקרקע בין החום המבונה בתא שטח 103 למגרש הציבורי הסמוך.

ג. בשטח המיועד לשטח פתוח (שאינו מוגדר כ"תחום הוראות מיוחדות") (שטח של 4.23 דונם)

- תותר בנייה מינימלית בהיקף שלא יעלה על מאפייני המבנה הקיים (שטח, גובה ותכסית).
- זכויות הבניה המוצעות (כ-200 מ"ר) יאפשרו המשך קיומו של מבנה ציבורי קטן בשטח החורשה (כגון: מחסן תפעולי, שירותים וכד') תוך שאיפה לצמצם את מופע הגדרות בשטח זה.
- השימושים שיתרו יאפשרו בינוי של מחסן תפעולי ו/או שירותים ציבוריים ו/או שימושים קהילתיים אשר פועלים בזיקה למרחב הפתוח והמרחב הנופי.
- **ביתרת השטח ישמר שטח פתוח איכותי, נגיש ורציף בהיקף שלא יפחת מ- 4 דונם** המחבר בין לב השכונה לשדרות ירושלים בהתאם למקבצי עצים בוגרים בהתאם לערכיות שנקבעת על ידי האגרונום.
- **שטח זה יורחב על ידי זיקות הנאה בקומת הקרקע בשטחים הפרטיים. אלו יאפשרו מעבר חופשי ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה. מרחב זה יתחזק על ידי העירייה כחלק רציף מהמרחב הציבורי.**

לאורך שדרות ירושלים שטח ציבורי פתוח קיים בהיקף של 33 דונם, שטח זה נשמר ללא שינוי ויפותח כשטח מגוון רציף בין מרחב השדרה לקומות המסחריות והציבורית במפלס רציף.

איכות הסביבה:

במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את הנושאים:
-אסבסט:

נערך סקר אסבסט במבנים המיועדים להריסה ולפיו נמצא אסבסט בשטח התכנית. ניתנו הנחיות להמשך טיפול.

בשל העובדה שבשטח התכנית נמצאים שני גני ילדים המיועדים להישאר יידרש תאום מוקדם בנושא.

-קרינה:

נערכה בדיקה של מקורות הקרינה בשטח התכנית וסביבתה ונבדק האם מקורות חשמל אלו משפיעים על התכנית. (עפ"י הדו"ח קו מתח גבוה + עמוד מתח + שנאי על עמוד יפזר).

-השפעת תט"ז- תחנת טרנספורמציה זעירה :

בהמשך לבדיקת הדוח המתוקן הכולל השפעות תחנות התט"ז על הפרויקט ומרחקי הביטחון, ניתן לאשר את הפרויקט במתווה שהוגש. הוטמעו תנאים לשלב תעודת הגמר בתקנון.

חדרי שנאים חדשים יתוכננו עפ"י מרחקי הפרדה הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

-אקוסטיקה:

נערך חיזוי רעש תחבורה וניתנו הנחיות לשלבים השונים של התכנון. בתכנון המבנים יידרש מיגון אקוסטי להפחתת רעש כבישים לרמה נמוכה מ-40 דציבל בחדרי מגורים ו-35 דציבל במבני ציבור עפ"י הרמות המצוינות בנספח ושיבואו לידי ביטוי בתכנון בשלב היתרי הבנייה.

מערכות מכניות בגגות בנייה מרקמית יידרשו לחיפוי או קירוי למניעת מטרדים למגדלים.

-איכות אויר:

פתרונות נידון למסחר, פליטת אגוז גנרטור, הוצאת אויר ממרתפים יבחנו לשלב תכנית העיצוב.

-שפילת מי תהום:

אישור רשות המים לשפילת מי תהום לצורך חפירת המרתפים.

-מגבלות סביבתיות:

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

בניה ירוקה-בת קיימא –

התכנית נדרשת להתאמה למדיניות הועדה תא\9144 שאושרה בוועדה במאי 2023.

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

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

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

היבטים כלכליים:

מרחב תכנון זה כלול במתחמים הפטורים מהיטל השבחה בהתאם להחלטת מועצת העיר ממרץ 2020 מכח חוק ההסדרים מיום 18.11.2021.

המלצה זו ניתנה לאור היקף יחידות הדיור במצב הקיים במרחב התכנון והרצון לאפשר תכנית התחדשות איכותית המקצה שטחי ציבור ודיור בהישג יד בהתאם למדיניות עירונית.

בדיקה כלכלית שנערכה על ידי שמאי מטעם היום בהתאם לתקן השמאי 21.1 צורפה למסמכי התכנית כמסמך רקע. חו"ד זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה תוך דרישה להתאמות בהתאם לעמדת העירייה. כתוצאה מבדיקה זו נערכו התאמות שמאיות ותכנוניות על מנת להגיע לאיזון בין המתחמים השונים הכלולים בתכנית.

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

אוקטובר 2021- נערך מפגש עם בעלי הנכסים ביוזמת העירייה ובהשתתפות אדריכל התכנית להצגת עקרונות התכנון והמתווה המוצע.

ב22.8.15- נדונה התכנית בתת ועדה לשיתוף ציבור והוחלט על מתווה שיתוף והצגת התכנון לבעלי העניין במרחב התכנון והסביבה.

ב22.11.29 נערך מפגש נוסף לבעלי הדירות ותושבי השכונה במרכז קהילתי בית רק"ע, ההזמנות הופצו בלוחות מודעות בעברית ובערבית, בערוצי תקשורת שונים ובאמצעות פעילים בשכונה, אנשי מינהל קהילה ובעלי הדירות. במפגש נכחו כ- 25 משתתפים ברובם תושבי השכונה בסמיכות למרחב התכנון. במפגש הוצג התכנון המוצע, לוח זמנים ושלביות הפרויקט וכן הועלו סוגיות כלל שכונתיות שאינן רלוונטיות למרחב תכנון זה.

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

דו"ח סקר חברתי:

נספח חברתי נערך בפברואר 2022 על ידי יועצת חברתית מטעם עיריית ת"א-יפו (גיני ארבוז). הנספח כלל ריכוז מידע מגורמים עירוניים, ארגונים, טאבו וסקר בקרב התושבים. הסקר כלל שאלונים בקרב כ-50% מכלל בעלי הדירות.

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

טבלת השוואה:

ממצב מאושר		ממצב מוצע		נתונים	
לפי תכנית תא/596 ותכנית תא/1742 *במתחם תכנית להרחבת זכויות בניה		(זכויות מתוקף תא/5000)			
חלקה 118	30% בקומה משטח התכנית X	חלקה 118	30% בקומה משטח התכנית X	אחוזים	סה"כ שטחי בניה ברוטו
קומת עמודים מפולשת 65% משטח הקומה	קומת עמודים מפולשת 65% משטח הקומה	קומת עמודים מפולשת 65% משטח הקומה	קומת עמודים מפולשת 65% משטח הקומה	מ"ר	
				אחוזים	סה"כ שטחי בניה עיקריים
				מ"ר	
				אחוזים	סה"כ שטחי שירות
				מ"ר	
				קומות	גובה
				מטר	
				תכנית קומת בינוי	

כ-505 . תקן החניה המוצע יהיה מינימלי ככל הניתן ולא יעלה על 1:0.8 למגורים לאור הקרבה לצירי תח"צ ומתע"ן. כ-160 לדו גלגלי וכ-1400 לאופניים (2: 1)			מקומות חניה
700		272	מספר יחידות

הדמייה-



מבט לכיוון דרום מזרח משדרות ירושלים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1090919	שם התכנית תא 5117- רובינשטיין המחרוזת	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו ש.ב.א החברה הישראלית להתחדשות עירונית בע"מ	עורך התכנית רחל יונגמן- יסקי מור סיוון אדרי.
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית כשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 24 דונם - התוכנית כוללת הריסת 14 מבני מגורים בני 5 קומות ומבנה בן 9 קומות (272 יחיד) והקמת 8 מבני מגורים חדשים בגובה 6-19 קומות (700 יחיד) הכוללים שימושי מסחר וציבורי מבונה בקומות הקרקע. התוכנית כוללת איחוד וחלוקה, הגדלת השצ"פ (כ-0.5 דונם), שינוי מיקומו של שצ"פ כשטח חום מפוספס שב"צ- שצ"פ.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	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 – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון: 704 אי יפ"ד.	סעיף 5.4 - 704 אי נדרש מסמך מדיניות בהתאם לסעיף 5.3.2 וטבלה 5.4. הוראות לעיצוב רחובות סעיף 5.3.5
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב רחובות.	סעיף 5.3.2 - מתחם התחדשות עירונית (ג) 5.3.2 5.3.2 (ד) - ניווד זכויות בין המגרשים
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת קיים מסמך מדיניות מאושר תא/9080 מדיניות שיכוני יפו (2017) הכולל את כל ההכטים הנדרשים בסעיף 5.4 5 3 51 5 3 21 + הוספת 1 רח"ק מעל הרחק המרבי-סה"כ רח"ק 5. תוספת דרגת גובה 1 מעבר לקביע בנספח העיצוב. 8 ל 15 קומות. בנוסף חטופת הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 62א' 19' 15' ל 19' קומות. + רחק ממוצע של כלל המגרשים הסדירים לא עולה על 5		

הוראות מיוחדות

				רח"ק מעל לרח"ק המרכזי. 3.1.4 (ה)-מורפסות למטרים 3.1.4 (ו)-מצללות לשימושים ציבוריים	+	+
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר		ס 3.1.5 (א): שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הנכוח מבניהם. 3.1.5 (ד)-יותרו השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע, למעט מטרים. ס 3.1.5 (ה): לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנויך שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.	+	לפי ע'1
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 8 קומות		4.2.2 (א)-מספר קומות 4.2.2 (ג)-גובה קומה 4.2.6 (ב)-עלית מדרגת גובה במתחם התחדשות עירונית	+	עליה מ8 ל15 קומות מתוקף "התחדשות עירונית" בנוסף הטמעת הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 4א(א)9, מ15 ל19 קומות
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית		4.2.1 כללי 4.2.3 - בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש. 4.2.4 - הנחיות בדבר נטיעות ועצים	+	נוסף נספח בינוי למסנכי התכנית 4.2.1 (ב) נדרשת תכנית עיצוב אדריכלית 2.1 (ג)
	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: [לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית].		4.1.1 (ב)- (ח) "היקף הקצאות לצרכי ציבור	+	תואם חז"ד יחידה אסטרטגית התכנית מגדילה שצ"פ ושבי"צ ומצינה שטח משולב למוסדות ציבור ולשצ"פ. בנוסף, התכנית קובעת תוספת קומות ציבוריות מבונות.
	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5. הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי חיעוד		3.5.1 (ב)-שטחי בניה 3.5.1 (ג)-הוראות 3.5.1 (ד)-שינוי יעוד	+	התכנית קובעת שטח למוסדות ציבור ושצ"פ משולב תוך קביעת הוראות בניה מחייבות לשטח למוסדות ציבור אשר שומרות על שטח השבי"צ באותו גודל ובאיכות טובה יותר
				3.5.4 (ג)-גובה בניה מוסדות ציבור	+	+

הוראות גובה ועיצוב

הוראות גובה ועיצוב

הוראות גובה ועיצוב

מרחב ציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים תמאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה, קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אוזרי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבלה בדבר שינויי ייעוד (ד) סעיף 3.6.1 – כללי סעיף 3.6.13 – ציר ירוק עירוני ו/או מטרופוליני סעיף 3.6.14 – רחוב מקומי/שכונתי	+ התכנית קובעת יעוד משולב חוטאורוק במסגרתו נקבע שטח מינימלי של 3 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים + התכנית גובלת בציר ירוק מסומן כשדי ירושלים + תוספת ויקות הנאה להרחבת מדרכות והמעברים צמצום יעוד "שכולי" והמרתו לשצ"פ וויקות הנאה להולכי רגל
תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	3.8.1 – כללי (ה) 3.8.1 3.8.2 – דרכים 3.8.2 (ג) דרך שרקית רב עירונית 3.8.4 – קווי מתעין סמיכות לקו מתעין-קו אדום 3.8.7 – תקן חניה 3.8.8 – תחבורה ציבורית	+ תוספת מעל 100 יח"ד- קיימת חווד תחבורתית + 3.8.2 (ה) 11 – צמצום דרך מקומית (חניה עילית ושכיל הולכי רגל) + התכנית בטמיות לדרך עורקית רב עירונית ושכיל אופניים (דורס שדי ירושלים) שדי ירושלים מסומנת בתמ"מ 5 כדרך עורקית מטרופולינית קיימת עם תוואי רכבת קלה צמצום קו בגין מנוכות הדרך שדי ירושלים לטובת שיפור התכנון תוך שמירה של 10-5 מטר מתחום הדרך על ידי רצועת שצ"פ מפרידה (3.8.2 (ג)) + תקן חניה בהתאם לתקן התקף +
תשתיות	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1 – תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2 – חו"ד סביבתית 4.4.3 – בית ירוקה 4.4.4 – הנחיות מרחביות 4.4.5 – תנאים להפקדה	+ קיים נספח סביבתי כחלק מספיקי התכנית + קיימת חו"ד סביבתית + + + + קיימים נספחי תשתיות מים, ביוב וניקוז התכנית וררשת שטח חלחול שלא יפחת מ-15% בכל אחד מהמגזרים 4.6.3 (ג) – התכנית נמצאת ברדיוס מגן ג' לקידוח מים מושבת ואינו בעל השפעה על התכנון (מבטא בתשריט) 4.6.6 – תחנת המושנה של חברת החשמל סמוקמת כ 67 מ' מגבול התכנית סצפון מערב, מורחק זה עולה על המרחק הנדרש

על ידי חברת החשמה ועל כן לא צפוי השפעה על הפרויקט.			

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462(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 (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	462(א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ויעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (1א)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (3א)	הרחבת שטחים לצורכי ציבור
+	סעיף קטן (4א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (5א)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (9א)	כל עניין שניתן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147 (יתקלות)
+	סעיף קטן (19א)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	25331735		16.7.23
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438946-9		4.9.2023

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

ומולץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 3. אישור סופי של מסמכי האחד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
 4. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית
 5. אישור סופי של אגף התנועה למסמכי התכנית
 6. אישור סופי של האגרונום העירוני על נספחי ערכיות העצים ועדכון המסמכים בהתאם
 7. לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לוועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.
 8. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד, קרן הוגית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי, תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
 9. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
 10. עדכון מדידה
 11. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86' לחוק

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

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

קובי יסקי- מיסקי מור סיוון : מציג את התוכנית מלי פולישוק : כמה שטח נשאר פתוח?
עדי בסיס : אפשרנו גמישות מקסימלית בזכות יעוד קרקע משולב. אבל בתקנון מוגדר מינימום שטח של 4 דונם שצ"פ שהוא ממוקם איפה שמקבצי העצים הבוגרים 3.31 מינימלי לחום לשטחי ציבור. נותרת דלתא של כ 0.3 דונם שיקבעו אח"כ בהמשך לתכנון מפורט.
אודי כרמלי : אני מברך על התוכנית, זו תוכנית שהתגלגלה לא מעט שנים וזו תוצאה מצוינת ומקווה למימוש כמה שיותר מהר .
דורון ספיר : מאושר פה אחד.
חיים גורן : האם נעשה כאן שיתוף ציבור
קובי יסקי מור סיוון : אכן נעשו כמה סבבים של שיתוף ציבור ומפגשים עם התושבים, כולל תסקיר חברתי רוב האוכלוסייה הם בעלי דירות שגרים במקום.

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

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85
12 - - '23-0014	דיון בהפקדה

דיון בהפקדה

רקע:

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

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

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



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 12.26 דונם

מתכנן:

עורכי התכנית	- ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
תנועה	- דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ
אגרונום	- דני אלמליח
איכה"ס	- לשם שפר איכות סביבה
מתכנן נוף	- מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ
תשתיות	- א. גלבוע מהנדסים
הידרולוג	- לשם שפר איכות סביבה
שמאי	- ברק פרידמן קפלר שימקיץ ושות'
תברואה	- איש גור - סיסטמה
אנרגיה מקיימת	- דור עד קיימות

יזם: קבוצת יובלים סיטי בע"מ ויובלים נווה זמר בע"מ

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

מצב השטח בפועל:

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



מדיניות קיימת:

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



נספח אזורי תכנון



נספח עיצוב עירוני



נספח ייעודי קרקע



נספח תשתיות



נספח תחבורה

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

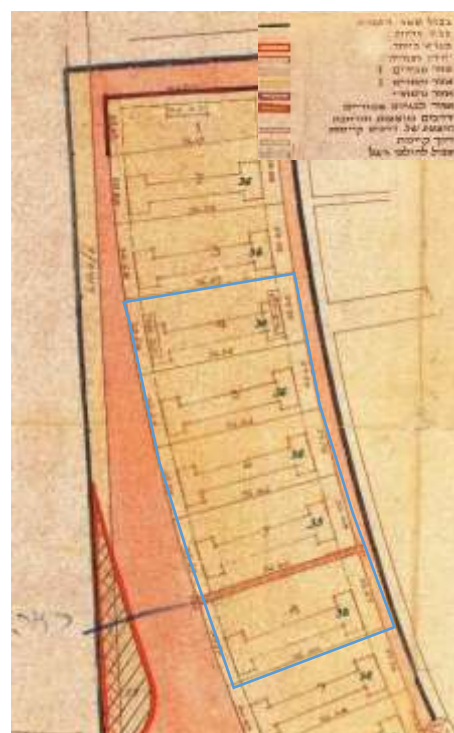
מצב תכנוני מאושר:

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

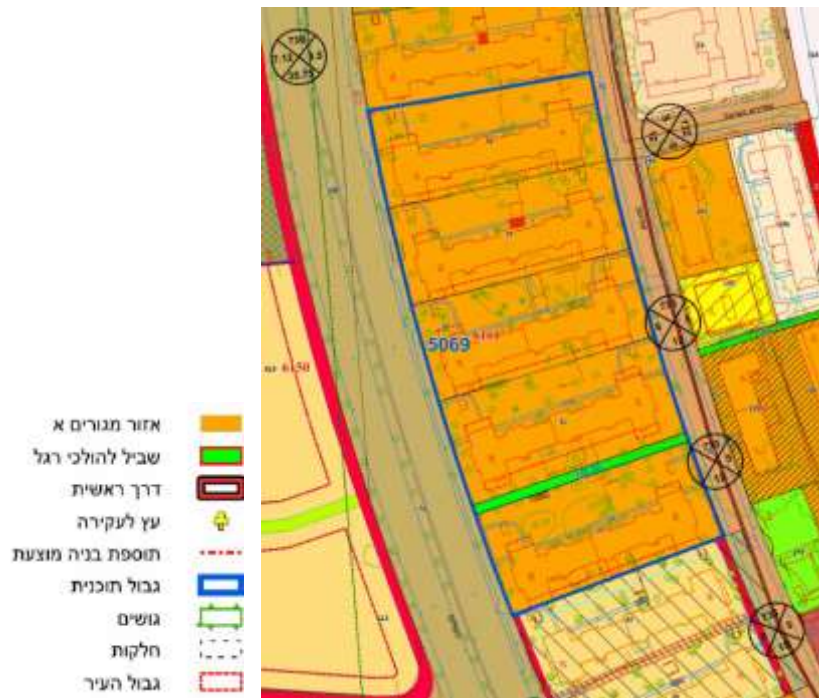
תא/2399



תא/306



קומפילציית מצב מאושר:



מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

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

עיקרי הוראות התכנית:

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

15. קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב ופיתוח.
16. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים לאכלוס.
17. קביעת הוראות להגדרת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים בקומות הגג של שניים מהמבנים המרקמיים.

תשריט מצב מוצע:



טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע		
ייעוד	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)
מגורים 1	12,025	-
שביל	242	-
דרך מוצעת	-	822.08

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85
12 - - '23-0014	דיון בהפקדה

מבנים ומוסדות ציבור	-	2,109.56
מגורים ד'	-	8,227.26
שטח פרטי פתוח	-	1,103.84
סה"כ	12,267	12,262.74

הדמיות:



הדמיה: מבט אל הפרויקט מכיוון רחוב עמישב



הדמיה: מבט אל הפרויקט מכיוון דרך השלום

שימושים:

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

זכויות בניה:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי				שטחי שירות			
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
		מ"ר	% ³	מ"ר	% ¹	מ"ר	% ⁴	מ"ר	% ¹
מגורים ד'	מגורים	30,872 + 4,800 למרפסות ³	382			14,906	48	31,661	339
								45,778 4,800+ למרפסות ⁵	

³ אחוז משטח הקרקע
⁴ אחוז מהשטח העיקרי

עמ' 159

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85
12 - - 0014-23	דיון בהפקדה

דירות במפלס הקרקע:

1. לא יותרו דירות גן.
2. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:
 - א. לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות למעט שטחים מקורים בתכנית הבניין/בליטות/מרפסות שיכללו במניין שטחי המרפסות ובהתאם לסעיף 14.4.1.2 (מרפסות).
 - ב. לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.
 - ג. דירות הגן יופנו למרחב הפנימי בלבד ולא לכיוון הרחובות.
 - ד. מפלס הדירות יהיה מוגבה ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה.
 - ה. לא יותרו הצמדה וחיבור שטחים בקומת המרתף העליונה לדירות הקרקע.

קומת הגג:

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

נתונים נפחיים – עבור תא שטח 1A:

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

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

תכנית: עד 65% משטח המגרש בייעוד מגורים (5,349 מ"ר)
 קווי בניין: קו בניין קדמי לדרך השלום – קו בניין עילי – 4 מ' (תהיה נסיגה בקומת הקרקע של 4 מ' נוספים עבור קולונדה מסחרית).
 קו בניין קדמי לרחוב עמישב – 3 מ'.
 קו בניין צדי (לשפ"פים) – 0 מ'.
 קווי בנין לקומות המרתף יהיו כמפורט בתשריט ובהתאמה לקווי הבניין העיליים.
 תותר הבלטת מרפסות לקו בניין קדמי לרחובות. לא תותר הבלטת מרפסות מעל שטחים בייעוד "שטח פרטי פתוח" ו/או מעבר לגבול המגרש.
 מרווחים בין בניינים: בין בנייה מרקמית – יישמר מרווח של לפחות 8 מ';
 בין מגדל לבנייה מרקמית – יישמר מרווח של לפחות 11 מ';
 המרווח ימדד בין המשטחים החיצוניים ביותר של הבינוי כלומר בין מרפסות ובליטות.
 מספר קומות: במבנים 1 ו-3: עד 19 קומות ברוטו, לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית במבנים 4 ו-6: עד 8 קומות ברוטו, לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית במבנים 2 ו-5: עד 9 קומות ברוטו, לרבות קומת קרקע, קומת גג משותף פעיל ומגונן וגג טכני.
 גובה קומות ברוטו: קרקע מסחרית לדרך השלום לפחות 4.5 מ' ולא יותר מ-6 מ'.
 קרקע לרחוב עמישב עד 5 מ'
 קומת מגורים טיפוסית עד 3.5 מ'

קומת גג חלקית כולל גג טכני ומעקות – 7 מ'.

תותר קומת יציע עד 40% בשטחי המסחר

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



תכנית קומה טיפוסית

תכנית קומת גגות

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי לנושא שטחי ציבור בתכנית:

מתחם בשטח של כ-12.264 דונם :

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

נתוני מצב קיים (ארנונה):

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

מצב מוצע:

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

צורכי ציבור:

תוספת יח"ד : 300.
צפי לכ-690 תושבים (בהנחה לגודל משק בית והרכב גילאים בדומה למצב כיום בתת רובע 92 – שכונת יד אליהו).

שטחי ציבור נדרשים:

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

המלצה:

- הקצאת מגרש ביעוד למבנה ציבורי בשטח של 2 דונם.

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85 דיון בהפקדה	12 - 0014-223'

• בשל הסמיכות לפארק וולפסון, מבוקשים שטחים פתוחים בהיקף של לפחות 2 דונם שטחים פתוחים לציבור איכותיים, מגוונים, המאפשרים קיום של עצים בוגרים ועתירי צל. שטחים אלו יתוכננו כשפ"פ וזיקות הנאה לציבור, כולל מעבר לציבור בין דרך השלום לרחוב עמישב ובהתאמה למיקום ולשמירת עצים בוגרים קיימים בשטח התכנית (שדרת עצים בסמוך למגרש הציבורי המתוכנן).

איחוד וחלוקה:

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

רישום שטחים ציבוריים:

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

תכנית עיצוב ופיתוח:

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

ניהול מי נגר:

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

תשתיות

לא תותר הצבת מתקני תשתית במדרכה, אלא בגבולות המבנה שייועד לכך. תשתית אנרגיה תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיו"ב) בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הפרטי, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עלילת

התוכן 77-85 השלום דרך התחדשות 5069/מק/תא/507-0923904 דיון בהפקדה	מס' החלטה 09/08/2023 12 - 0014-23

(על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה). שנאים קיימים במדרכה במידה וקיימים יועתקו לחדרים תת קרקעיים בתוך מבני המגורים.

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

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

תחבורה ותנועה :

1. התכנית תחומה בדרך השלום מדרום-מערב וברחוב עמישב מצפון-מזרח.
2. הקצאת רצועה ביעוד דרך ברוחב 2 מ' לדרך השלום ורצועה ברוחב 3 מ' לרחוב עמישב.
3. רמפת הכניסה לרכבים לתחום התכנית תתאפשר מרח' עמישב. רמפת הכניסה לחניון תעשה בתחום המבונה ולא בשטח הפתוח, כך שהרמפה תהווה חלק ממעטפת הבניין. לא תתאפשר כניסת רכב לתת הקרקע מדרך השלום. מיקום סופי של הכניסה למרתף החניה יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
4. פתרון האשפה לרבות מיקומו בתת הקרקע או במיקום אחר יקבע בתוכנית עיצוב ופיתוח.
5. חניית רכב :
 - תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 חניות לכל יחידת דיור או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן חנייה לדירות בהישג יד ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.
 - תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 - תקן החנייה למבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
 - חניות רכב דו גלגלי יהיו בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה.
6. הוראות נוספות לחניות רכבים :
 - מענה חנייה עבור תא שטח למבנים ומוסדות ציבור יינתן במידת הצורך תחת תא השטח.
 - הוראות התכנית ונספח התנועה מאפשרים חיבור תת קרקעי בין חניון המגורים והחניון תחת תא השטח למוסדות ציבור כך וככל וייבנה, כך שהכניסה תהיה דרך הרמפה כלפי רחוב עמישב.
 - גבול המרתף בהתאם לקווי הבניין העיליים תוך עמידה בסעיפי ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים.
 - בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב- 10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
 - בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
7. חניית אופניים :
 1. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה אך לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירה במגורים ו-1 חנייה לכל 150 מ"ר מסחר.
 2. חניות האופניים יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח ויעודכנו בהתאם להנחיות אדריכל העיר והמדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפות לעת הגשת תכנית העיצוב ופיתוח.

התוכן 77-85 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום דיון בהפקדה	מס' החלטה 09/08/2023 12 - 0014-23

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

חו"ד תחבורתית:

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

1. **רקע:**

הפרויקט ממוקם במרחב שממזרח לדרך השלום וממערב לרחוב עמישב. היקפי הבינוי בפרויקט כוללים כ-480 יחידות דיור וכ-780 מ"ר מסחר.
2. **הולכי רגל ואופניים:**

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מבוססים על נספח התנועה שנערך ע"י חברת נתיבי איילון (מהיר לעיר) הכוללים את תכנון של דרך השלום בתעדוף לתח"צ, נתיב תח"צ לכל כיוון, ושבילי אופניים דו סטרי.

כמו כן, ההסדרים כוללים בנוסף לנ"ל הרחבות של מדרכות פתוחות לציבור הן לחזית לדרך השלום והן לחזית לרוב עמישב באמצעות הסדרת זיקות הנאה להולכי רגל ומרחבים פתוחים באופן שמתקבל מערב רחב ונגיש זכות הדרך ועד הבינוי עצמו :

בדרך השלום בגדה המלווה את הפרויקט המעבר הנגיש להולכי הרגל הינו ברוחב של כ-14 מטרים (כולל רצועת נטיעות וכד').

ברחוב עמישב מעבר הולכי הרגל כ-8 מטרים (כולל רצועת נטיעות) באמצעות הפקעה של כ-3 מטרים וזיקת הנאה של כ-3 מטרים (+2 מטרים במסגרת זכות הדרך הקיימת). מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל זיקת הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות בין הרחובות עמישב / דרך השלום ולעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי מאידך, לרבות קישוריות למבנה הציבור מדרום לתכנית.
3. **תחבורה ציבורית**

המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת אוטובוס בדרך השלום ורחוב יצחק רבין.

תוואי הרכבת הקלה הקו הסגול מקודם בסמוך לפרויקט בדרך השלום במקטע דרומי יותר. מנחם בגין במרחק של כ-300 מטרים עם תחנת קרליבך הסמוכה. בראיה ארוכה יותר קו המטרו (M2) מתוכנן לעבור במקטע הצפוני יותר של דרך השלום (מכיוון דרך עלית הנוער).
4. **תקני חניה וחניונים:**

בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל ולמערכי תחבורה ציבורית המקודמים במסגרת מהיר לעיר תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית וכוללים היקף של כ-400 מקומות חניה לרכבים פרטיים, כ-100 מקומות חניה לאופנועים וכ-480 זוגות אופניים. כל זאת בהתאם לתקני החניה הבאים :

 - מגורים : 0.8:1 ליח"ד
 - מסחר 1:50

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור יחיד (רמפה) מרחוב עמישב באופן ישיר את כל חניוני המתחם.

כמו כן מוצע חיבור מרחוב עמישב למערך גישה לחצר משק אחת מרוכזת לצרכי שירות לפריקה / טעינה ואשפה עבור כל הפרויקט.

מערך התכנון מתבסס על עד 4 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים, אופניים באמצעות פיזור במתחמים יעודיים במרתפים ובקרקע.
5. **סיכום:**

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

התוכן	מס' החלטה
77-85	09/08/2023
507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום	12 - 0014-23
דיון בהפקדה	

איכות סביבה ובנייה ירוקה:

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

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

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

בנייה ירוקה

1. מיקרו אקלים: לפרויקט נערך נספח מיקרו אקלים הצללות ורוחות, ע"פ הנחיות מחלקת בניה בת קיימא ואנרגיה.
- לעת הגשת התכנית עיצוב ופיתוח, תוכן חוות דעת לבחינת השלכת המבנים על המבנים הסמוכים הסביבה בהיבטים של רוחות והצללות שיבדקו על ידי אדריכל העיר. המלצות חוות הדעת למזעור השפעות יוטמעו בתכנית עיצוב ופיתוח.
2. תקינה לבניה ירוקה: תבחן בהתאם למדיניות העירונית המאושרת לבנייה ירוקה ותוטמע בהוראות התכנית לאחר הדיון וטרם ההפקדה – לאישור היחידה לאדריכלות ובנייה בר קיימה.
3. חסכון במים: יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/ או הדחת אסלות בתחום המגרש. במידה ויועברו המים להשקיית גינת, יוסף מתקן מינרליזציה/ דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
4. מטרדי ריחות וזיהום אוויר:
 - מיקום פתחיציאה של איורור החניונים לא יופנה לשטחים ציבוריים או לשטחים פרטיים
 - פתוחים בזיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור. הנושא יתואם מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח.

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85 דיון בהפקדה	12 - 0014-23

5. טיפול בעודפי עפר :
- הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר בפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור / מהנדס ביסוס, בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה או הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, המחמיר מביניהם, ובכל מקרה בכמות שלא תפחת מ-75% מפסולת הבניין.
6. בינוי :
- תכסית - לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית בחפיפה ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים. השטח יתוכנן ככל הניתן באזור הנמוך במגרש (לכיוון דרך השלום), ויונמך מסביבתו. חישוב השטח הפנוי מכל תכסית תת ועל קרקעית לחלחול מי נגר יחושב עבור תאי השטח מגרש 1 (תאי שטח 1A, 1B, 1C).
- חזית חמישית - יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכולי). מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק FLL לכל הפחות, ויאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר או מי מטעמו.
- שטחים פרטיים פתוחים וזיקת הנאה - חצרות הבניינים ישמשו כמרחב מגוון לשימוש כלל הדיירים והציבור הרחב או לחצר המוצמדת לשטח הציבורי הבנוי בתחום שנקבע. לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליחיד.

פיתוח

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

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

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

- תינתן זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה, בדרך השלום ורחוב עמישב עד חזיתות המבנים, בכל שטח הקולונדה לדרך ברוחב 4 מ', ברוחב עמישב 3 מ', אזור המגוון הפנימי – כמסומן בתשריט ולא פחות מ-3 מ'.
- סימון זיקת ההנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו בשלב הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה, תתאפשר גמישות של עד 10% בשטח זיקת ההנאה לטובת הקמת מערכות (צובר גז, גמל מים וכו') ובכל מקרה רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-3 מ'.

התוכן 77-85 - התחדשות דרך השלום 507-0923904 תא/מק/5069 - דיון בהפקדה	מס' החלטה 09/08/2023 12 - 0014-23'

- שטחי זיקות ההנאה יפותחו כמרחב רציף והמשכי, בין לבין ובין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
- סימון תחום זיקת ההנאה לא יימנע הקמת מרתפים בתת הקרקע. עומק אדמה בתחומי זיקת ההנאה מעל מפלס מרתף לא יפחת מ-1.50 מטרים נטו ויאפשר נטיעת ושגשוג עצי צל בוגרים בבתי גידול רציפים למעט חריגות נקודתיות. בשטחי זיקת הנאה ברחובות דרך השלום ורחוב עמישב מעבר לקו הבניין עומק האדמה בין מפלס הרחוב לתקרת המרתף העליון לא יפחת מ-2.50 מטרים נטו. שטחים מגוננים אלה יהיו רציפים ויקבעו במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח.
- תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה שלאורך הרחובות.
- לא תותר פליטת אוורור מרתפים ואגוז גרטרור לתחום זיקת ההנאה.

פיתוח במגרש המגורים :

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

צל ונטיעות במרחב התוכנית :

- בתחום התוכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכולי יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התוכנית.
- צל ונטיעות במרחב הציבורי :
כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

תחזוקה

1. בתאי שטח הכוללים זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת הסכם תחזוקת השטחים בזיקת הנאה בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.
2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום בפועל להערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטח פרטי פתוח ותחזוקה בפועל של שטחי שטח פרטי פתוח ו/או שטחים בזיקת הנאה והשלמת ההתחייבויות.
3. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור בכתב חתום על ידי "הנאמן" כהגדרתו בהסכם לעניין קרן תחזוקה לדירורים חוזרים, על הפקדת הקרן.
4. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור בכתב חתום על ידי "הנאמן" כהגדרתו בנספח לעניין קרן תחזוקה עבור סיוע לכלל בעלי הדירות במבנים במימון תחזוקה ושדרוג המערכות בכל המבנים במימון תחזוקה ושדרוג המערכות במבנים.
5. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הגשת תיק תפעול ותחזוקה שיכלול:
 - תכנית עדות (AS MADE) של הבניין ומערכותיו
 - תכנית תפעול ותחזוקה שוטפת של הבניין ומערכותיו
 - תכנית בקרה ובדיקות תקופתיות של הבניין ומערכותיו
 - אומדן עלויות תחזוקה ותכנית תקציבית לבניין לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85
12 - 23-0014	דיון בהפקדה

- רשימת אמצעי הגנה בטיחותיים

טבלת השוואה:

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

התייעצות עם הציבור:

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

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

1. מפגש יידוע לתושבים וגובלים, התקיים בתאריך 20/02/2023 בזום, אליו זומנו תושבי מרחב התכנון (בעלי דירות ושוכרים), תושבי השכונה הגובלים, תושבי שכונות גובלות, ותושבים גובלים בגבעתיים (בשתי"פ עם מנהלת ההתחדשות העירונית בגבעתיים). במפגש השתתפו כ- 150 תושבות ותושבים מסביבת התכניות. הוצגה תמונת מצב של התחדשות השכונה ודרך השלום ועקרונות לתכנון תכניות ברצועה זו, תהליך קידום תכנית בניין עיר בת"א יפו ומתווה שיתוף הציבור של התכניות לעיל. בנוסף הוצגו שלוש התכניות לאורך דרך השלום - ויישום עקרונות התכנון בתכניות אלה. עיקרי המשוב והתייחסויות המשתתפים עסקו בסוגיות של תנועה וחניה, שטחים ציבוריים, מסחר, עצים, קרן תחזוקה, קישוריות במרחב וחציית דרך השלום, תרומה לתושבים גובלים ושאלות למפגשי ההמשך הפרטניים של התכניות עם בעלי נכסים.
2. מפגש יידוע לבעלי נכסים, התקיים בתאריך 14/06/2023 בזום. במפגש במפגש השתתפו כ-70 בעלי דירות בבניינים המתחדשים, נציגי החברה היזמית ונציגי העירייה. במפגש הוצג רקע תכנוני

התוכן	מס' החלטה
77-85	09/08/2023
507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום	12 - 0014-23ב'
דיון בהפקדה	

ועקרונות תכנון המרחב, תכנון מעודכן למרחב התכנון ובסופו ניתן זמן לשאלות. השאלות במפגש התייחסו לתנועה ברחוב עמישב והסדרי התנועה החדשים במרחב, הסבר על תקני החנייה בפרויקט, פירוט על דירות התמורה שיקבלו ע"פ ההסכם עם היזם ועדכון ההסכם (ההסכם הקיים נחתם כפרויקט תמ"א 38 ונדרש לעדכן בהתאם לתכנית התחדשות עירונית), לוחות הזמנים לפרויקט, הסבר על דב"י המתוכנן במתחם והאם וכיצד צפוי להשפיע על בעלי הדירות במתחם, הסבר לגבי קרן תחזוקה והזכאות, הסבר על הגגות הירוקים המתוכננים (את מי ישמשו ומי אחראי על תחזוקתם) ועל מבנה הציבור המתוכנן בחלק הדרומי של התכנית.

3. מפגש הנגשת זכויות לתושבים ותיקים, התקיים בתאריך 06/07/2023 בדירה במתחם (עמישב 8).

למפגש הגיעו 7 בעלי דירות, נציגי החברה היזמית ואדריכלית הפרויקט. במפגש הוסבר מהי התחדשות עירונית, חוק דייר סרבן ומדוע חוקק, הוצגו זכויות אזרחים ותיקים וזכויות נוספות ע"פ ההסכם עם חברת יובלים. בסוף המפגש ניתן זמן לשאלות והתייחסויות. המשתתפים שאלו לגבי ההסכם הקיים ואיך מתייחס לזכויות שהוצגו להם (ההסכם הקיים נחתם בקידום תמ"א ונדרש לעדכן אותו/ תוספת להסכם שתעגן את הזכויות), חידוד לגבי הזכאים לפי החוק וזכאות לקרן תחזוקה.

חו"ד כלכלית - שמאית:

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

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

חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש יולי לשנת 2023.

חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות וואו תיקונים בהתאם לעמדת העירייה. לאחר שנערכו ההתאמות שמאיות ותכנוניות גובשה חו"ד כלכלית, נכון לשעתה.

תשומת הלב: היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי לעיתים יכולה להיווצר דיפרנציאציה בין עמדת העירייה לזו של העירייה, יחד עם זאת נמצא כי פערים אלו אינם משמעותיים ונדונו כחלק מהליך אישור חוות הדעת.

בסיכומי של דבר, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח ונמצא כי עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. על כן, הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כפי שמובאת פה.

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-092.3904 תא/מק/ 5069		שם התכנית התחדשות דרך חשלוס 77-85		מגיש התכנית יובלים סיטי בע"מ		עורך התכנית שגיט מורשטיין אדרי	
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☐ 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		☐ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להמליץ את התכנית ולאשרה							
התכנית הינה <u>בסמכות ועדה מחוזית</u> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:							
יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
התכנית הינה <u>בסמכות ועדה מקומית</u> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:							

[illegible]

הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	904א' – תל חיים, רמת הטייסים מתחם להתחדשות עירונית	יחולו חוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2	רתיק 4 + 1 ממוקף מתחם להתחדשות עירונית לועדה המקומית שיקול דעת אם נדרש מסמך מדיניות. מרבית השטחים על דרך השלום מקודמים בתכניות שאשרו או בתהליך, ולפיכך אין מקום לאישור מסמך מדיניות.
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני: בניית עד 8 קומות, מרקם ובו בניית נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: 904א תל חיים ורמת הטייסים, מתחם להתחדשות עירונית	סעיף 5.2.1 מסמכי מדיניות סעיף 5.3.2 התחדשות עירונית סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית מתחם התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול החיובים התכנוניים, הפוזיטים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רתיק מעל לרתיק המרבית ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.	רתיק 4 + 1 התכנית קובעת בגינים בני 9 ו- 19 קומות (תוך הטמעת הקלה של 4 קומות) מתאפשרות 15 קומות מתוקף מתחם התחדשות עירונית המאפשר קפיצת מדרגה מ-8 ל-15 קומות, ובנוסף עד תוספת 4 קומות נוספות על פי סעיף 62.א.(א9) לחוק חתי"ב.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניית עירונית	סעיף 3.2.4 (א)(ב)(ג) מגורים סעיף 3.1.1 (ו) הרחבת דרך, ייעוד מבנים ומוסדות ציבור	יעוד מבאיית: מגורים, דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א)(1) מקבץ שימושים ראשיים- דירות מגורים סעיף 3.2.4 (א)(2) שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטריד בשל חיובים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל. סעיף 3.2.4 (א)(2) צפיפות תכנונית לא תפחת מ-18 יחידות דיוור לדונם נטו 3.2.1 (א)(2) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית חמוסיפה 100 יחיד ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית בהתאם להוראות הסעיף.	(כולל דיוור בהישג יד לפי התוספת השישית). צפיפות תכנונית 53.2 יחיד לדונם נטו

קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	שימושים נוספים: סעיף 3.1.1 (ד) מסחר 1 עד 15%	+
מרט מקבצי שימושים: סעיף 1.6		התכנית כוללת שימושי מסחר בקומות הקרקע בחזית דרך השלום	
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת חוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית הכלול במתחם התחדשות עירונית	סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים מוסדות ציבור, דרכים סעיף 1.4.5 סימבול מוקד תעסוקה חדש	+
קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	לפי נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית	סעיף 3.2.4 (ב) רחיק מירבי 4 סעיף 5.3.2 (ג) מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 רחיק מעל רחיק מירבי	+
		סעיף 3.1.4 (ב) תכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם להתחדשות עירונית	+
		סעיף 3.1.4 (ה) שטחי בניה למרפסות מעבר לרחיק	+
		סעיף 3.1.4 (ו) ביועדים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רחיק אחד נוסף מעבר לרחיק המירבי לטובת מצללות או סככות צל	+
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בזהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבולות מבניהם. סעיף 3.1.5 (ד) בנות הקרקע יותרו שימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנוצרים לתפקוד הבניין.	+
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	נספח עיצוב עירוני: בניה עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (15 קומות) נספח אזורי ומתחמי תכנון: מנזחם להתחדשות עירונית	סעיף 4.2.2 (א) מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני סעיף 4.2.2 (ג) גובה בניה סעיף 4.2.5 מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, ניתן לעלות בדרגת גובה אחת סעיף 4.2.6 (א) קביעת מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לפי מתחם התחדשות עירונית.	+
קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	סעיף 4.2.3 תוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש	+

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

+ חו"ד ותחבורתית + + בחתום לקו חבנין של רוב חבנינים בין שני צמחים	סעיף 3.8.1 כללי (ה) חוקיות ותאליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית וחו"ד תחבורתית בתכנית המוסספה מעל 100 יחיד סעיף 3.8.2 דרך עורקית עירונית (דרך השלום) (ז) דרך עורקית עירונית (דרך השלום) (2) על דרך עורקית עירונית המופיעה בתמ"מ 3 או תמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"מ או התמ"מ על שינוייהן לרבות שמירה על רצועת התכנון. (3) קו חבנין בתכנון המפורט לא יפחת מ- 5מ' מגבול זכות הדרך או לפי קו חבנין של רוב חבנינים בין שני צמחים, חמוך מביניהם. (4) על אף האמור בס"מ 3 לעיל, בדרך 471 (דרך השלום) הועדה אינה רשאית להקטין את קו חבנין חאמור לעיל. סעיף 3.8.2 (ח) דרך מקומית סעיף 3.8.6 חנויות ציבוריים	נכס תחבורה דרך עורקית עירונית (דרך השלום)	הוראות למדיניות תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניית (3.8.7)
+ + תקן חניה מרבי למגורים 1:0.8 בחתום למדיניות תועדה	סעיף 3.6.7 תקן חניה	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לאפקדה (4.4.5) חסימות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+ + בחתום למדיניות העירונית לנושא בניה בת קיימא +	סעיף 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (2) תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות הדרך של דרך עורקית עירונית סעיף 4.4.2 חות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בניה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי להיתר סעיף 4.4.5 תנאים להפקדת תכנית	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מיקום התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש חמוך לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
+ + קיימים נספחים לתשתיות. כל התשתיות בתת קרקע, לפחות 15% מחמוך לחלול + חו"ד לענין יכולת מערכת הביוב המרכזית הקיימת לקלוט את כמות השפכים וחו"ד בתכנית המוסספה מעל 200 יחיד	סעיף 4.6.2 כלליות 4.6.4 ניקוז 4.6.5 ביוב	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מיקום התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש חמוך לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	התוכנית 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 (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
62א (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניית בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחזור הסעיף	
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה ללא השכמת כל הבעלים
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למאושר בסעיף	הרחבת דרך
סעיף קטן (א4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בנין
סעיף קטן (א5)	שינוי של חוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	קביעת חוראות בינוי
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('חלקות')	הטמעת חקלה לתוספת 4 קומות
סעיף קטן (א19)	קביעת חוראות לענין חריסת בניינים, לענין זכות מעבר לפי האמור בסעיף.	קביעת חוראות להריסת מבנים וכן קביעת זיקות הנאה

תצהיר ותמימות			
בדקתי את סוגיית הטמעות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם ושם משפחה
25332735		21.7.23	אחוד כרמלי, אדרי
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם ושם משפחה
2439976-9		4.7.2023	חראלה אברהם און, עו"ד

תאריך: 2017

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-0923904 תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85
12 - '23-0014	דיון בהפקדה

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

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

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

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

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

לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן :

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד
13 - 0014-23ב'	דיון בהפקדה

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

מיקום: שכונת נווה שרת, רחוב אלמגור ורחוב קליבלנד

כתובת: רחוב קהילת קליבלנד 1-13, 6, 8, 10 וברחוב אלמגור 17-27



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק	18-27, 31-33, 35, 42-43	117
7321	מוסדר	חלק	29, 41, 158	

שטח התכנית: 19.385 דונם

תכנון: ישר אדריכלים

עורך הנספח החברתי: לואיס בר ניר, חברת אורבניקס

יזם: קבוצת גבאי פינוי בינוי נווה שרת תל אביב בע"מ, תדהר התחדשות עירונית בע"מ

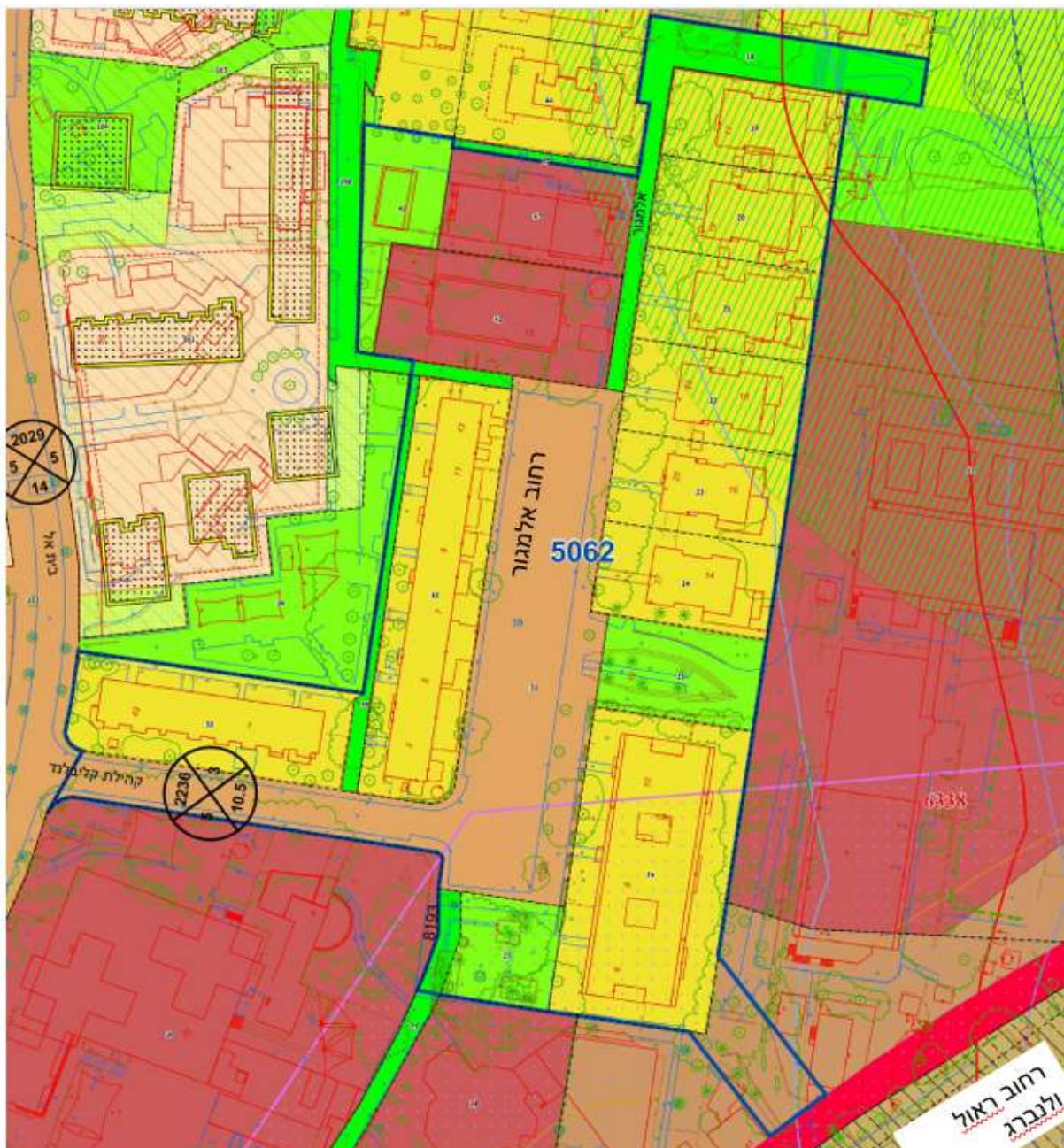
בעלות: פרטיים שונים, עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל:

א. במגרשים ביעוד מגורים קיימים:

- שני מבנים טוריים בני 3 קומות הכוללים 84 יח"ד.
 - מבנה טורי בן 5 קומות הכולל 51 יח"ד.
 - 6 מבנים בני 5 קומות הכוללים 108 יח"ד.
- סה"כ 242 יח"ד קיימות. שטח יחידות הדיוור הינו בשטח ממוצע של 60 מ"ר (שטח פלדלת). הבניינים נבנו בשנות ה-60 בחלק מהדירות בוצעו הרחבות דוור – כולן ע"פ היתר בניה. הבניינים אינם כוללים מיגון, הגנה בפני רעידות אדמה ומצבם התחזוקתי ירוד. צפיפות קיימת- 24 יח"ד לדונם נטו, 13 יח"ד לדונם ברוטו. סה"כ שטח בנוי קיים למגורים כ- 15,112 מ"ר ברוטו מעל הקרקע
- ב. במגרשים ביעוד שבי"צ ושצ"פ קיימים מבנים בני קומה אחת ומרתף חלקי הכוללים את השימושים הבאים: משרדי חב"ד (73 מ"ר), שני בתי כנסת ומקווה (410 מ"ר) ושתי כיתות גן ילדים עירוני (312 מ"ר). סה"כ שטח בנוי- 795 מ"ר.

תשריט מצב מאושר:



תכנית המתאר תא/5000:

- 'תשריט אזורי יעוד' - 'אזור מגורים בבנייה עירונית'
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות
- רח"ק מירבי - 4.0 במגרש בשטח שמעל 1.5 דונם
- 'נספח אזורי תכנון' - 'מתחם להתחדשות עירונית' מתחם 208 א'
- הוראות התכנית, סעיף 5.4 – אזור תכנון 208 נווה שרת-208א'- אזור מגורים בבניה עירונית- יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.



מדיניות קיימת:

מסמך מדיניות לשכונת נווה שרת תא/9054. אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מתאריך 30.4.2014.

עיקרי מסמך המדיניות: זיהוי פוטנציאל השכונה להוות מרכז רובעי בעל נגישות גבוהה, בקרבה למוקדי טבע ובאמצעות עירוב שימושים שונים. מסמך המדיניות קבע כללים וכלים לאופן ההתחדשות העירונית של השכונה, תוך הקפדה על המרחב הציבורי והתשתיות, ותוך גמישות מרבית בתכנון המתחמים בהתאם לתנאים ולצרכים "בזמן אמת". המסמך כלל הנחיות לפיתוח, הרחבה וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית, הוספת כניסות ויציאות לשכונה, הגדלת שטחים ציבוריים במטרה לאפשר הכפלת כמות יח"ד בשכונה והתחדשות המבנים, התשתיות הציבוריות והרקמה העירונית.

המדיניות ציינה את החשיבות בבינוי מלווה רחוב ככלי ליצירת מרחב עירוני פעיל. 50% מקומות הקרקע במבני המגורים בשכונה תהיה מיועדת לתעסוקה זעירה, כגון משרדים ושירותים אישיים. המדיניות קבעה מתחמים לתכנון, והיא מאפשרת הכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בשכונה.

יחס המדיניות למרחב ק.קליבלנד: המלצת המדיניות לגבי המבנים הקיימים בתחום תכנית זו הינה התחדשות בהתאם לבחירת התושבים. רחוב אלמגור הוגדר כציר מאסף מזרח-מערב ברוחב 22 מ', בשילוב קומת קרקע מסחרית/חזית עסקים קטנים מלוות רחוב ושביל אופניים לאורכו. והמליצה על צפיפות 51 יח"ד לדונם נטו, 31 יח"ד לדונם ברוטו, רח"ק 6.

המדיניות התייחסה למתחם "נחל ב" שכלל את אלמגור 15-19. אלמגור 17-19 כלולים במסגרת תכנית קליבלנד כיוון שאינם כפופים למגבלות איסור הבניה של נחל הפרדסים (50 מ' מציר הנחל. המרחק הקיים בין אלמגור 17 לבין הנחל הינו כ-58 מטרים) ו/או של קו מתח גבוה 161. אלמגור 15 נכון לכעת צפוי להתחדש במסגרת בקשה להיתר לפי תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בשל מגבלת איסור בניה בתמ"מ 5/2.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד
13 - 23-0014	דיון בהפקדה

בתאריך 21.6.22 במסגרת דיון בעדכון תא/מק/5500 אישרה הועדה המקומית עדכון של נספח העיצוב העירוני מ-8 קומות ל-30 קומות. החלטה זו מהווה שינוי למסמך המדיניות וקבעה כי הגובה המותר בשכונה יהיה עד 30 קומות.

מצב תכנוני קיים:

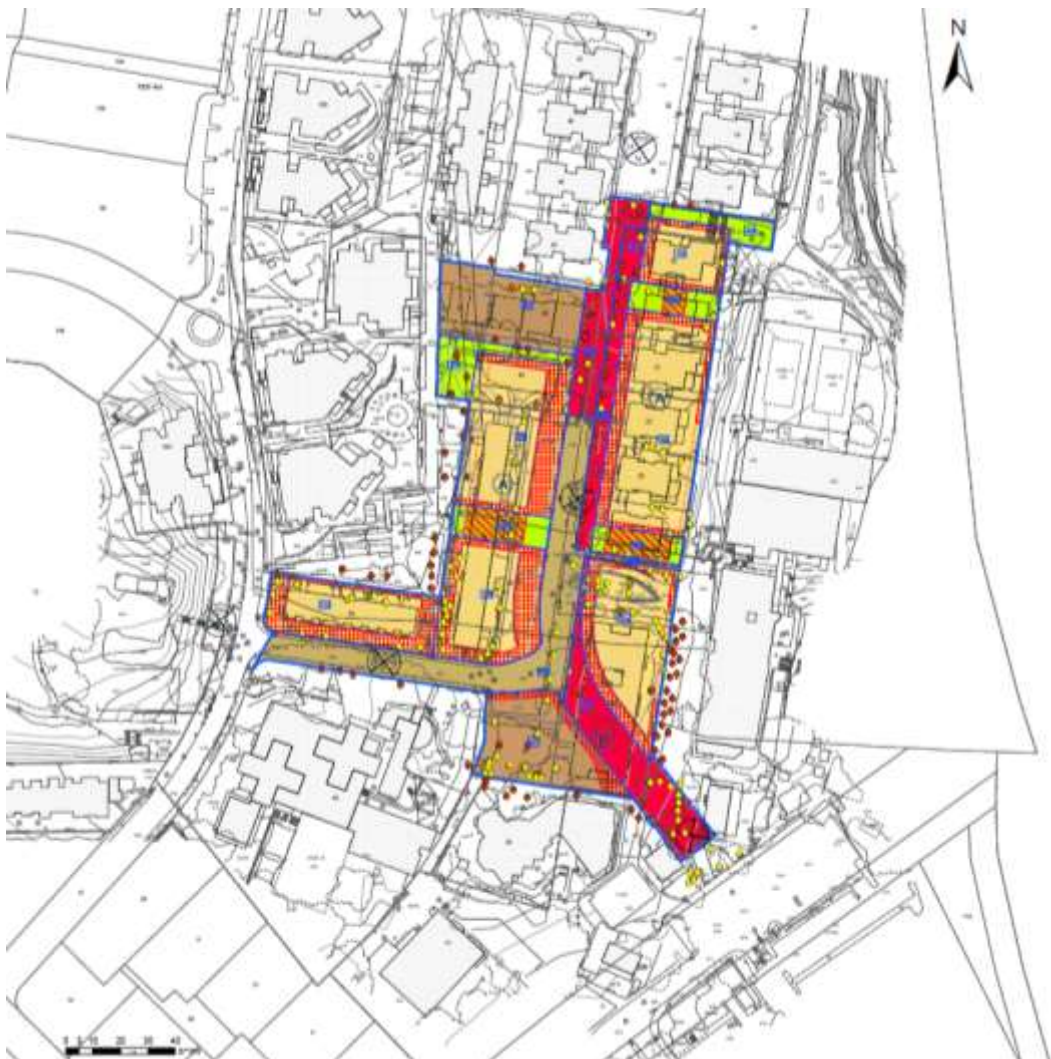
תכניות תקפות:

תא/מק/4439 שינוי ייעוד למבני ציבור נווה שרת בתוקף מתאריך 16.3.2017
 2389 הרחבת דירות שינוי לתכנית שיכון ציבורי 30/01/1 בתוקף מתאריך 7.1.1989
 2297 שינוי מס' 1 ל-19830 לתרש"צ 3/01/6 בתוקף מתאריך 7.3.1985 (תכנית הרחבות)
 2242 שינוי מס' 1 ל-1982 לתרש"צ 3/01/6 בתוקף מתאריך 3.5.1984 (תכנית הרחבות)
 3/01/6 תכנית שיכון צבורי בתוקף מתאריך 10.1.1973

ייעוד קיים: דרך קיימת, אזור מגורים 3-4 קומות, בנייני ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שביל הולכי רגל, שצ"פ

תכנית ג'1 – יציאות לגג
 תכנית ע'1 – בניית מרתפים

תשריט מצב מוצע:



מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד
13 - 0014-223	דיון בהפקדה

פירוט יעודים/שימושים:

מצב מאושר:

יעוד	שטח בדונם	אחוזים מחושב
שביל הולכי רגל	1.410	7.27
אזור מגורים 3-4 קומות	9.967	51.42
שטח ציבורי פתוח	1.767	9.12
מבנה ציבור	2.127	10.97
מבנים ומוסדות ציבור	0.467	2.41
דרך מאושרת	3.647	18.81
סה"כ	19.385	100

מצב מוצע:

יעוד	שטח בדונם	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2.225	11.47
דרך מוצעת	2.651	13.67
מבנים ומוסדות ציבור	2.668	13.77
מגורים	9.967	51.40
שטח ציבורי פתוח	1.874	9.69
סה"כ	19.385	100

מצב תכנוני מוצע:

תכנית להתחדשות עירונית ברחוב אלמגור וברחוב קליבלנד, בשכונת נווה שרת. התכנית נערכה באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. התכנית מציעה הריסת 9 מבני מגורים קיימים הכוללים 242 יח"ד והקמת 6 מבנים מגורים חדשים: 4 מבנים מורכבים הכוללים בנייה מרקמית עד 6 קומות בשילוב בנייה מגדלית עד 20 קומות, מבנה מרקמי בודד בן 7 קומות ומבנה נוסף בן 12 קומות. ליח"ד בקומות המסד יתכוננו מערכות תנועה (גרעין המבנה) בנפרד מהמגדל, על מנת להקל על עלויות התחזוקה. סה"כ כוללת התכנית 547 יח"ד חדשות (מכפיל 2.2 ביח"ד, מכפיל 4 לשטחים) ומתוכן 82 יח"ד (15%) בהישג יד להשכרה ב-40% הנחה ממחיר השוק, למשך 25 שנה ובעלות פרטית ואחודה. קומת הקרקע מלוות רחוב, כולל עירוב שימושים- כניסות למגורים (ללא דירות בקומת הקרקע), מסחר, שימוש בעל אופי ציבורי ושטח ציבורי בנוי. בקומות מעל הקרקע יותר שימוש למשרדים, כחלק מיחידת המגורים, כולל אפשרות לכניסה סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם 59,790 מ"ר ברוטו על קרקעי עבור כלל השימושים. מתוכם כ- 57,225 מ"ר עבור שימוש מגורים (מעל הקרקע). לשטחים אלו נוספים שטחים למרפסות למגורים - 12 מ"ר עבור כל יח"ד וכן שטחי חצר לשימוש הציבורי בהיקף של 875 מ"ר. הרח"ק המוצע הינו 6 (רח"ק מירבי מותר הינו 6), צפיפות מוצעת 54 יח"ד לדונם נטו, 28 יח"ד לדונם ברוטו.

- התכנית כוללת שיפור השלד הציבורי השכונתי ורשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת, זאת על ידי:
1. פתיחת רחוב אלמגור לצפון ולדרום כולל חיבור לרחוב ראול ולנברג ולרחוב קהילת קליבלנד. כל זאת ליצירת קישוריות למערך התנועה ההיקפי.
 2. התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7: לאורך רחוב אלמגור, לאורך רחוב קליבלנד, וכן קובעת זיקות הנאה בתוך מגרשי המגורים במרווחים. זיקות ההנאה בתכנית ישפרו את תנועת הולכי הרגל, תוך מתן פתרון נגיש להפרשי הגובה בשכונה.
 3. הוספת 2 מגרשים ביעוד שצ"פ (בכיוון מזרח- מערב) לשיפור הקישוריות מהשכונה אל קאנטרי נווה שרת

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה	13 - 0014-23

לטובת שיפור מערך הדרכים של השכונה, הרחבת והארכת רחוב אלמגור לכיוון צפון- התכנית כוללת הריסה חלקית של מבנה בית כנסת וכן הריסה של מבנה חד קומתי המשמש ל 22 כיתות גן עירוני. התכנית כוללת שלביות לפינוי השטחים הציבוריים ופתרונות זמניים לשימושים הקיימים במבנים שיהרסו (במתווה בינוי-פינוי). במקום השטחים הציבוריים הקיימים התכנית מקצה שני מגרשים למבני ציבור בשטח שלא יפחת מ-1.3 דונם לכל מגרש ו 5 מגרשים לשטח ציבורי פתוח בשטח כולל 1,870 מ"ר לפחות. התכנית מקצה שטח ציבורי בנוי- לפחות 1,392 מ"ר כולל הצמדת חצרות בשטח 875 מ"ר ו 1392 מ"ר שטחי מצללות.

תמהיל מוצע:

סך יחידות הדיור לא יפחת מ- 547 יח"ד בתמהיל הבא (שטחי פלדלת):

דירות בשטח 51-65 מ"ר - 15%

דירות בשטח 65-85 מ"ר - 20%

דירות בשטח 85-100 מ"ר - 25%

דירות מעל 100 מ"ר - 20%

20% יח"ד נוספות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.

שטח דירה ממוצע עד 83 מ"ר (שטח פלדלת).

גובה קומות

א. גובה קומת הקרקע במבנה עם חזית מסחרית 6 מטרים ברוטו. ביתר המבנים 5 מטרים ברוטו.

במסגרת קומת קרקע מסחרית/ציבורית יותר יציע אשר לא יחושב במניין הקומות, בתנאי שלא תהיה אליו גישה מחדר המדרגות של המבנה (לא כקומת ביניים).

ב. גובה קומה ציבורית 4.5 מטרים ברוטו

ג. גובה קומת מגורים במבנים המרקמיים/קומות המסד עד 3.5 מטרים ברוטו, במגדל עד 3.8 מטרים ברוטו. עבור המגדל ניתן יהיה לקבוע גובה שונה לקומות מיוחדות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
600% מעל הקרקע 59,790 מ"ר מתוכנן: לשימוש מגורים – 57,225 מ"ר לשימוש מסחר – 1,173 מ"ר לשטח ציבורי מבונה – 1,392 מ"ר	150% 15,112 מ"ר	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה
בניה מרקמית – עד 7 קומות בניה מגדלית – עד 20 קומות	4-5 קומות	קומות	גובה
בניה מרקמית – עד 31 מ' בניה מגדלית – עד 90 מ'	16.5 - 13.5	מטר	
35%	24%	תכסית	
מגורים: תקן 1: 0.8 ליח"ד או לפי תקן תקף בעת הוצאת היתר, הנמוך מביניהם. (למעט יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר, יח"ד דב"י – עבורם תקן 0), מסחר תקן 0, שטח ציבורי בנוי- תקן 1: 100 או לפי תקן תקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. סה"כ ש"ש בתת הקרקע – 19,692 מ"ר תקן החנייה לדו גלגלי יהיה לפי תקן החניה התקף לפחות. תקן ומיקום חניות האופנים יקבעו בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא	חניה בתחום הדרכים	מקומות חניה	

התוכן 507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה	מס' החלטה 09/08/2023 13 - 0014-23

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע

*שטחי בניה וגובה בשב"צ יהיו עד 400% וכן עד 10 קומות ובתכנית של עד 70% על קרקעית יתר ההוראות על פי תכנית תא/מק/צ'. תא שטח 300 בייעוד שב"צ יוכל להבנות בהינף היד, ברצף עם מגרש שב"צ סמוך בתכנית אלמגור או בהיתר נפרד, לפי החלטת מוסדות העירייה.

תכנית גגות



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

נכון להיום, יש הסכמה של חוזים מחייבים של כ-74% מבעלי הדירות במתחמים B1 ו A וכ-80% במתחם B2.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התכנית משנה את מערך הדרכים הקיימות על ידי ביטול חניות עיליות ושבילים לא נגישים לטובת פריצת רחוב אלמגור והמשכו לרחוב ראול ולנברג.
התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ושהייה רחבות לאורך רחובות קליבלנד ואלמגור לטובת יצירת מדרכות רחבות ומרחב מוטה הולכי רגל.
במסגרת התכנית מוצעת הסטת רחוב קליבלנד צפונה לטובת הרחבת מדרכות בחזית בית הספר.
כמו כן, מתוכננת השלמה של רשת שבילי האופנים לפי התכנית האסטרטגית, עם חתכים עקרוניים. תקן החניה לאופנים ומיקומם יהיה לפי מדיניות לתכנון בר קיימא ובהתאמה להנחיות המרחביות.

תקני חניה וחניונים

בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. סך מקומות החניה לרכב פרטי המוצעים הינם כ-509 מקומות חניה.

תקן החניה שנקבע עבור השימושים השונים הינו :

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד
1323-0014 - 13	דיון בהפקדה

- מגורים 0.8: 1
- מסחר 0
- מבנה ציבורי 1: 100

כל החניות לרכב לרבות רכבי פריקה וטעינה ופינוי אשפה תהיינה תת קרקעיות. הכניסות למרתפי החניה תהיה משותפות לכל מתחם מימוש, לטובת חיבור החניונים תירשם זכות מעבר תחת השצ"פים למעבר ברכב. רמפות הכניסה לרכבים יהיו בתחום הנפח הבנוי ויתחילו מקו הבינוי בפועל

שמירה על עצים בוגרים:

1. נערך סקר עצים בשלב אישור התכנית בפורום מה"ע
2. בסיור במרחב התכנון יחד עם צוות התכנון והאגרונום העירוני שהתקיים בתאריך 21.11.21 הוחלט לסמן עצים לשימור בתחום השצ"פ: עצים מס' 22, 33, 34. כנ"ל ביתר תאי השטח בייעוד שצ"פ+שב"צ. סוכם כי בצד המזרחי של רחוב ק. קליבלנד ישנם עצים בעלי ערכיות גבוהה, לכן האדריכל ויועץ התנועה ישנו את מיקום הדרך המוצעת, כך שתאפשר שימור של העצים בצד המזרחי (20-30 עצים בהערכה). עץ מספר 127 אקליפטוס לשימור- יש לשמור רדיוס מגן לשורשים כ-4 מ', וכן מדרכה רחבה יותר בסמוך אליו (לבחון מיקום הדרך בהתאם)
3. בסיור במרחב התכנון יחד עם צוות התכנון והאגרונום העירוני שהתקיים בתאריך 14.2.21 הוחלט לסמן 10 עצים נוספים לשימור: 65,66,67,87,88,89,93,94,95,106
4. סה"כ כוללת התכנית שמירה על כ- 42 עצים בוגרים מתוך 197 עצים קיימים

בסמוך לתכנית ממזרח נמצא בור קידוח "צפון 2". התכנית כלולה ברדיוס מגן ג'. מסמכי התכנית הועברו לאישור משרד הבריאות.

איכות הסביבה, בניה בת קיימא:

על מבני המגורים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED 4V ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה. תקינה ליעילות אנרגטית – על מבני המגורים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-B, ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. לפי תא/5000- סעיף 4.4.1 (ח) בתכנית המאפשרת בינוי של מעל 20 קומות - נדרשת חו"ד סביבתית בהתייחס לנושא המיקרו אקלים נכלל בנספח הסביבתי שנערך ע"י "פיתוח סביבה וקיימות – ESD" מתאריך 17.05.2023. הנספח ציין כי אין צורך בשילוב אמצעים למיתון רוח. הנספח הסביבתי של התכנית כולל בנוסף נושאי רעש ואיכות אוויר. במסגרת תקנון התכנית הוטמעו הנחיות בנושאים הסביבתיים לשלבים השונים: עיצוב אדריכלי, היתרי בנייה.

חו"ד כלכלית:

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית – שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. זאת בהתאם לדרישות תקן 21.1 (יוני 2022), סעיף 5.9 "חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתידרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו". יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חל/עתיד לחול עליהם צו הכרזה כמתחמי פינוי ובינוי של הממשלה או שר הבינוי והשיכון, לפי העניין. אשר קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי. (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין"). חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש יולי לשנת 2023 חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות ו/או תיקונים בהתאם לעמדת העירייה. לאחר שנערכו ההתאמות שמאיות ותכנוניות גובשה חו"ד כלכלית, נכון לשעתה.

תשומת הלב: היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי לעיתים יכולה להיווצר דיפרנציאציה בין עמדת העירייה לזו של העירייה, יחד עם זאת נמצא כי פערים אלו אינם משמעותיים ונדונו כחלק מהליך אישור חוות הדעת.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד
1323-0014 - 13	דיון בהפקדה

בסיכומו של דבר, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחוו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח ונמצא כי עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. על כן, הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כפי שמובאת פה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

לתכנית נערך נספח חברתי באוגוסט 2021 על ידי אורבניקס מטעם עיריית ת"א-יפו, להלן מסקנותיו העיקריות:

המלצה	הנחיות בתכנית
שילוב הוראות בנוגע לקרן תחזוקה לדיירים עפ"י מדיניות עירונית ושמירה על שטחים משותפים ואופן ניהולם.	הנחיות תחזוקה שנועדו להבטיח שמירה על השטחים המשותפים בסעיף תחזוקה 6.15.
לתכנן שצ"פ במיקום שאינו פונה לכיוון הגנרטור / לתכנן את הדירות הפונות לכיוון הגנרטור מעל לקומת הקרקע.	איסור על פליטת אוויר מהחניונים / הפניית גנרטור לשטח השצ"פ. (סעיף 6.4.3.2 א.4.) כמו כן, איסור על הקמת קומות טכניות בצמוד לשטחים ציבוריים. (סעיף 6.4.1 ג.1.) בקומת הקרקע לא מתוכננות דירות מגורים
נדרשת התייחסות לחלוקת המתחם ל- 2 תתי מתחמים שמהווים מצד אחד מכלול תכנוני-סטטוטורי מחד ויבוצעו על ידי 2 יזמים שונים	חלוקה למתחמי מימוש ופירוט שלביות בסעיף 7.1
נדרש תיאום עירוני מאחר ויפעלו יזמים נוספים באזור. דגש על שני מתחמים תכנון קרובים: אלמגור ורמה כורזים.	הנחיות התכנית כוללות חובת תיאום מול העיריה בנושאים השונים.
מוצע לשלב דיור להשכרה ארוכת טווח.	הקצאת 82 יחידות דיור לשכירות בהישג יד בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה בבעלות אחודה.
מוצע לבחון נפח משמעותי של דירות 3 חדרים.	הגדרת תמהיל דירות מגוון לפי המפורט במסמך זה בנושא "תמהיל מוצע".
השארת גישה נוחה למבני הציבור כגון הקאנטרי והקונסרבטוריום. מוצע להשאיר את רח' ראול ולנברג כרחוב ראשי ממנו מגיעים למבני הציבור.	שלביות התכנית תציע גישה רציפה לקאנטרי מכיוון מערב. רח' ראול ולנברג נשאר כרחוב ראשי ממנו מגיעים למבני הציבור ובנוסף, התכנית מציעה תכנון של רחוב חדש המתחבר לרחוב זה.

מתווה לשיתוף ציבור אושר בתת הועדה בתאריך 31.10.21, בראשות עו"ד דורון ספיר- יו"ר הועדה המקומית ובהשתתפות הצוות העירוני. תת הועדה החליטה על קיום ערב משותף ליידוע הציבור לשת תכניות התחדשות סמוכות- אלמגור וקהילת קליבלנד.
המפגש נערך בזום בתאריך ה-15.11.21 בשיתוף יועצת חברתית- ענת ברקאי נבו, נציגת אגף התנועה, מינהל שירותים חברתיים וצוות התכנון. למפגש הוזמנו כלל תושבי השכונה. הגיעו כ-120 תושבים. הוצג התכנון המוצע בפרויקט ולוחות זמנים משוערים. במפגש עלו הנושאים הבאים: נשאל מהו השימוש הציבורי שיהיה במגרשי השב"צ בתכנית, עומסי תנועה לרכב פרטי, היבטי תנועה בזמן הבניה, חניות אורחים, הסדרי ומיתון תנועה בין מבני הציבור הקיימים, צפי לתחילת עבודות, הוסבר על החשיבות בשילוב בניה מרקמית לצד מגדלית, הועלתה בקשה להפרדת תשתיות ביניהם על מנת להפחית עלויות תחזוקה.

בעקבות המפגש- הושם דגש על הפרדת מערכות התנועה (גרעין המבנה) בין קומות המסד לבין המגדל. התכנית תכלול הוראה מחייב לרישום תקנון בית משותף, על מנת להקל ולהפחית בעלויות התחזוקה עבור הדיירים בקומות המסד. כמו כן מבוקש כי נספח הפיתוח יציע מעבר "בטוח" בשינוי של ריצוף ולא באספלט בין המתנ"ס הקיים לבין הקאנטרי ובתחום רחוב אלמגור החדש.

מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכום המפגש הופץ באמצעות הדיגיתל לתושבי השכונה.

על פי תא/5000 סעיף 3.8.1, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למרחב התכנון:

1. תקני חניה וחניונים

התוכן 507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה	מס' החלטה 09/08/2023 13 - 0014-23ב'

בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. סך מקומות החניה לרכב פרטי המוצעים הינם כ- 509 מקומות חניה.

תקן החניה שנקבע עבור השימושים השונים הינו:

- מגורים 1: 0.8
- מסחר 0
- מבנה ציבורי 100: 1

2. הולכי רגל ואופניים

התכנית משפרת את הקישוריות והנגישות בשכונה עבור הולכי הרגל ע"י יצירת שלד ציבורי בנוסף לחיבור תנועתי להולכי רגל ולרכבים המחובר את רחוב אלמגור לרחוב ראול ולנברג וע"י כך מתאפשרת גישה נוחה, ישירה וקצרה לתחנת הרק"ל במפגש עם רחוב ראול ולנברג. התכנית מרחיבה את הרחוב הראשי בשכונה (רחוב אלמגור) ומאפשרת מדרכות ברוחב 4 מטרים בזיקת הנאה בצד המזרחי ו- 6.5 מ' בצד המערבי. בנוסף לשביל אופניים לכל אורך הרחוב. רחוב קליבלנד מוסדר כרחוב חד מסלולי דו-סטרי הכולל מדרכה צפונית ברוחב 5 מ' (כזיקת הנאה) וכ- 3.65 מ' בצד הדרומי הצמוד לש.ב.צ.

בנוסף לשביל האופניים המוצע לאורך רחוב אלמגור, התכנית מציגה חיבור לשביל האופניים הראשי לאורך הרק"ל ברחוב ראול ולנברג המתחבר לתחנת הרק"ל.

3. רכב דו גלגלי

התכנית כוללת 1188 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א 1: 2 עבור המגורים וכ- 19 מקומות חניה עבור שאר השימושים (תקן 1: 200 לבנייני ציבור ו- 1: 150 למסחר) במפלסי הקרקע ומינוס אחד. בנוסף תוכננו 121 חניות אופנועים בקרקע ובמרתף 1 ע"פ תקן 1: 5 עבור המגורים וכ- 17 נוספים עבור שאר השימושים. מיקום חניית האופניים נקבעה בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ת"א כלהלן: כשליש מהמקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים משותף וסגור בקומת הכניסה, אך לא בשטח המיועד לאחסון עגלות ילדים. כשליש מהמקומות הדרושים ימוקמו בתחום שטחי החצר שמחוץ לתחום רצועת הגינון, באמצעות מתקן חניה לאופניים. שאר המקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים בקומת המרתף העליונה, קרוב ככל האפשר לגרעין הבניין.

פריסת מקומות החניה לאופנים תהיה עפ"י מדיניות לתכנון בר קיימא ובהלימה להנחיות מרחביות.

4. תחבורה ציבורית

תכנית קהילת קליבלנד עתידה להיות מוצפת במערך תח"צ הכולל אוטובוסים, רק"ל, מטרו וצירי העדפה לתח"צ. להלן מערך התח"צ הקיים והעתידי הגובל את מתחם קהילת קליבלנד:

- מסוף תח"צ קיים (מסוף עתידים) במרחק כ- 350 מ'
- רשת תח"צ של אוטובוסים קיימת לאורך רחוב בית אל הצמוד למתחם.
- תוואי רק"ל קו ירוק עתידי הכולל תחנת רק"ל בנווה שרת במרחק 50 מ' בלבד מהמתחם.
- תוואי מטרו M3 עתידי הכולל תחנה ברחוב הארד במרחק כ- 600 מ' מהמתחם.
- צירי העדפה לתח"צ לאורך רחובות ראול ולנברג ודבורה הנביאה במרחק עד 300 מ' מהמתחם.

5. בדיקת מיקרו סימולציה תנועתית לבדיקת השפעות חיבור רחוב אלמגור לרחוב ראול ולנברג

ההשפעתה על הרק"ל (הקו הירוק) בוצעה ע"י יועץ תנועה אופיר הילברט ביולי 2023

- נערכה בחינה תחבורתית באמצעות מודל מיקרו סימולציה תנועתית לבדיקת התפקוד התנועתי של החיבור המוצע מרחוב אלמגור לרחוב ראול ולנברג. מטרת הבחינה הייתה לבחון את תפעול הרכבת הקלה בצמתים על רחוב ראול ולנברג ממזרח ומערב לחיבור המוצע. במודל נכללו הצמתים לאורך רחוב ראול ולנברג במקטע באורך 400 מטר, קו הרכבת הקלה המתוכנן לאורך רחוב ראול ולנברג, כולל תחנת רכבת קלה מתוכננת בסמוך לחיבור המוצע.
- הבחינה התבססה על תחזיות ביקוש עתידי בתרחיש מימוש מלא לכלל תוכניות ההתחדשות בשכונת נווה שרת, כולל החיבור העתידי מרחוב רמה אל ציר הנופש ברמה"ש והמשך רחוב ראול ולנברג ודבורה הנביאה מזרחה, וחיבורם לציר עתידים.

התוכן 507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה	מס' החלטה 09/08/2023 13 - 0014-23ב'

המודל בדק שני תרחישים: עם וללא החיבור המוצע ברחוב אלמגור, בשעות השיא בבוקר ואחה"צ.

- תוצאות הבדיקה מראות **שלא נצפתה** השפעה של החיבור המוצע על תפעול הרכבת הקלה במרחב הצמתיים, **ללא חסימת הצמתיים ועצירת רכבים החוצים את פסי הרכבת במצב עם החיבור. החיבור מאפשר שיפור קל ברמת השירות במערכת מאחר והתנועה מתפלגת בצורה מאוזנת יותר, אך ללא השפעה משמעותית על רמת השירות.**

6. סיכום

התכנית משתלבת באופן מיטבי בסביבה הסמוכה, מציעה הסדרה של חיבור נוסף לשכונה ויצירה מרחב עירוני איכותי הכולל מדרכות רחבות, שבילי אופניים, רצועות גינון וזיקות הנאה. כל אלו לעידוד תנועות רכות לשימוש בתשתיות העתידיות ולאפשר נגישות נוחה וישירה למערך תח"צ אינטנסיבי המקושר לכלל רשת התחבורה ציבורית המטרופולינית.

בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2))

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה

תמהיל יח"ד קיים במרחב התכנון –

קיימים 9 מבנים בני 4-5 קומות הכוללים 242 יחידות דיור. סה"כ שטח בנוי קיים למגורים כ- 15112 מ"ר ברוטו מעל הקרקע. ממוצע שטחי דירות קיימות כ-50 מ"ר (לפי נתוני ארנונה)

שטח דירות קיימות (במ"ר - לפי נתוני ארנונה)	כמות יח"ד קיימות
עד 41	26
42-66	163
מעל 67	53
סה"כ	242

התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:

15% מיח"ד תהינה קטנות (בשטח 51-65 מ"ר - פלדלת) ו-20% בשטח 65-85 מ"ר. דירות אלו עשויות להתאים למשקי בית קטנים ולסטודנטים. בשכונה קיים דיור מוגן "בית בלב" (בית אל 34) הכולל 120 יח"ד

2. **מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:**

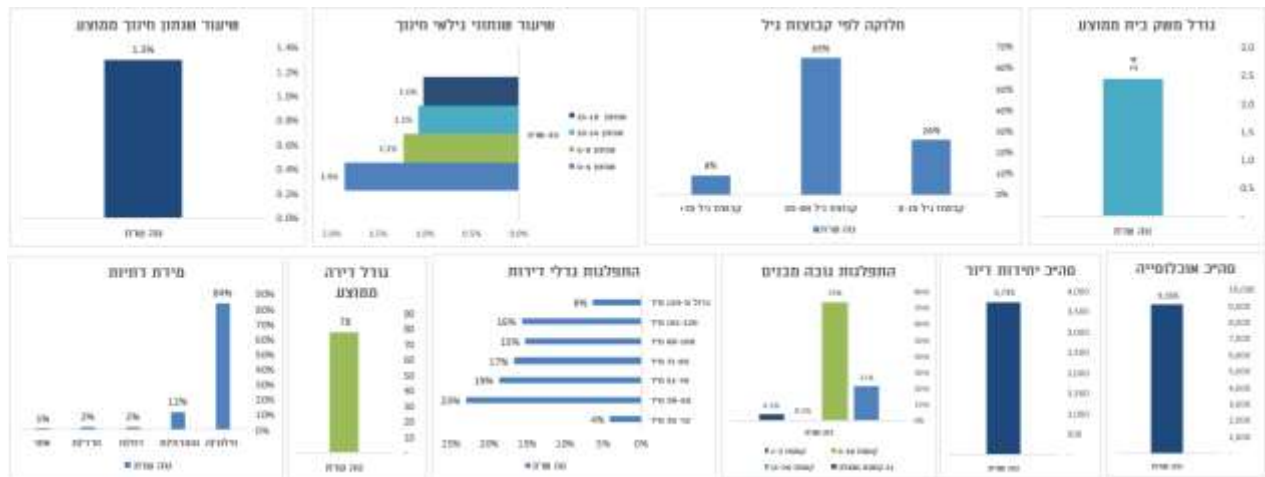
התכנית כוללת תועלת עירונית של 82 יח"ד דב"י למשך 25 שנה

בצפון מזרח העיר (רובע 2) מתוכננות 50 יח"ד דב"י בתכנית ק.פוזן למשך 20 שנה, 39 יח"ד בתכנית אלמגור למשך 25 שנה ובתכנית מוסך דן מתוכננות 113 יח"ד דב"י למשך 25 שנה בפניקס דבורה הנביאה מתוכננות 49 יח"ד דב"י למשך 20 שנה בתכנית המשתלה דרום מערב 25 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית רמה-פילדלפיה מתוכננות 12 יח"ד דב"י למשך 25 שנה

בצפון מערב (רובע 1): בתכנית 3700 מתוכננות 2160 יח"ד דב"י (1800 למשך 20 שנה ו-360 לצמיתות), בתכנית שדה דב מתוכננות 2,100 יח"ד דב"י עירוני לצמיתות ובנוסף דיור מכליל, בתכנית יהודה הנשיא 14-22 מתוכננות 20 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית ברקאי מתוכננות 45 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בדניאל מוריץ 14-28 מתוכננות 16 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית סמבורסקי מתוכננות 16 יח"ד למשך 20 שנה ובתכנית כוכב הצפון מתוכננות 12 יח"ד דב"י למשך 20 שנה

יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:

דירות קטנות: דירות בשטח 51-65 מ"ר -15%, דירות בשטח 65-85 מ"ר -20%. 20% יקבעו במסגרת תכנית העיצוב, השאר דירות בינוניות וגדולות



מימוש:

התכנית כוללת שלושה מתחמי מימוש וארבעה מתחמי איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים

מתחם A	מתחם או"ח הכולל את תאי השטח 100-102, 300, 401, 601, 404, 602 כמופיע בתשריט.
מתחם B1	מתחם או"ח הכולל את תאי שטח 103, 604, 403, 404 כמופיע בתשריט.
מתחם B2	מתחם או"ח הכולל את תאי שטח 104, 603, 301, 402 כמופיע בתשריט.
מתחם C	מתחם או"ח ומתחם מימוש הכולל את תאי שטח 105, 405, 602 כמופיע בתשריט.

שטחי ציבור בתכנית:

בחלקה הצפון מערבי של התכנית נמצאים כיום 2 מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. במגרש הדרומי מבין מגרשים אלה קיימים גני ילדים, במגרש הצפוני נמצאים בתי כנסת ומבנה ארעי עבור בית חב"ד.

התכנית המוצעת, לטובת יצירת הדרך החדשה והארכת רחוב אלמגור וחיבורו לראול וונלברג, וכן לטובת שיפור המגורים הקיימים קובעת מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור באותו היקף שטח קרקע תוך הבטחת שלביות וכי לא יפונה שטח ציבורי קיים ללא הקמת שטח ציבורי ו/או הבטחת הקמתו. בהתאם לכך קובעת התכנית את השלביות לנושא שטחי ציבור:

- שלב א- הריסת מבני המגורים הקיימים בתאי שטח 103, 104: קליבלנד 6-10, אלמגור 19-27.
- שלב ב- מסירת השטח ציבורי פתוח בתא שטח 402 לידי העירייה. הקמת מבנה/מבני ציבור זמניים/קבועים בתא שטח 301 או במיקום אחר באישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור (לטובת פינוי השימושים הציבוריים הקיימים בחלקות 43-41). הריסת גני הילדים הקיימים בחלקה 42
- שלב ג- הקמת מבנה/מבנים זמניים/קבועים למבנה חב"ד הקיים ובית הכנסת המזרחי (בחלקה 41 ובחלקה 43) בחלק המערבי של תא שטח 300 או במיקום אחר באישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.
- שלב ד- ביצוע התאמות והעברת בית הכנסת הספרדי לחלק המערבי של הבניין הקיים. לאחר מכן הריסה חלקית של המבנים הקיימים בחלקות 43-41 ובאישור אגף הנכסים.
- כלל והתכנית תמומש בשלבים - פינוי המבנים קליבלנד 6-10 לטובת פריצת הדרך החדשה המתחברת לרח' ראול ולנברג תהיה חלק משלב א'

השלביות תציע גישה רציפה לקאנטרי מכיוון מערב השלביות תתואם עם מינהל החינוך למניעת הפרעה לפעילות התקינה של גני הילדים הקיימים בשטח התכנית- בין אם בשלב ביניים ובין אם בשלב סופי.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד
13 - 23-0014	דיון בהפקדה

זמן ביצוע:

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1005198	שם התכנית תא/מק/5062 התחדשות עירונית קהילת קליבלנד	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ ותדהר התחדשות עירונית בע"מ	עורך התכנית ישר אבנר - ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ 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	☒ 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:			

מס' החלטה 09/08/2023 13 - 20014-23	התוכן 507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התוכנית ממוקמת בשכונת נוה שרת בשטח של כ-18 דונם. מטרתה התחדשות עירונית באמצעות מינוי בינוי במתחם קהילת קליבלנד. התוכנית קובעת הריסה של 2 מבנים טוריים בני 3 קומות, מבנה טורי בן 5 קומות, 6 מבנים בני 5 קומות, מבנה של גני ילדים, בית כנסת ומשרדי חבי"ד ביעוד ציבורי. במקום אלה, ייבנו 547 יח"ד ב-11 מבנים חדשים, הקצאת 2 מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, הקצאת 5 מגרשים ביעוד שטחים ציבוריים פתוחים, יצירת חזית מסחרית לאורך רח' קליבלנד ואלמגור, קומות ציבוריות מבונות, דב"י, כמו-כן, "פריצת" והארכת רח' אלמגור לכיוון צפון ולכיוון דרום/רח' ראוול ולנברג ורח' קהילת קליבלנד.	62 א. (ג) חוק תת"ב חתש"ח, 62א(9)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתימת לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התוכנית 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.	208 א' נוה שרת. מתחם להתחדשות עירונית	יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לטביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מחסומן בנספח העיצוב.
	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	סעיף 5.3.2 – מתחם התחדשות עירונית טבלה 5 – אזור 208א
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית		+ + בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית רח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לטביבתה עד לעליית 2 מדרגות גובה מחסומן בנספח העיצוב

שימושים	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	ס' 3.2.4 – אזור מגורים בבניה עירונית (קביעת יעדי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד) קיים סימבול כיכר עירונית בנספח אזורי יעוד בטווח של פחות מ-500 מטרים מהקו החכול	+ יעודי מבא"ת מגורים מבנים ומוסדות ציבור שצ"פ דרך דרך מוצעת + הכיכר קיימת בתב"ע 2658 + תכנית עיצוב תעא תא 2658 קבעו את הכיכר העירונית
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	שימוש ראשי - סעיף 3.2.4(א)(1) - מגורים סעיף 3.2.4(א)(2)	+ + שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים אשר המושתמש במשרד מתגורר בה -
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות. אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4(ג)(2) צפיפות לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו	+ 55 יח"ד לדונם נטו
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות. אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4(א)(4) - מקבצי שימושים בקומות הקרקע - מסחר 1 סעיף 3.2.4(ב) שטחי בניה מרביים	• מסחר 1 • שימושים +
	תכנית מעל 100 יח"ד - סעיף 3.2.1(א)(2)	לפי תשריט אזורי הייעוד: מגורים - "אזור מגורים בבניה עירונית"	שימושים כללים (סעיף 3.1.1(ו))	+ סעיף 3.1.1(ו) - קומות ציבוריות מבונות
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיוע וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור בבניה עירונית אזור להתחדשות עירונית	סעיף 3.2.4(ב) - שטחי בניה מירביים	+ רח"ק מקסימלי 6
	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור בבניה עירונית אזור להתחדשות עירונית	סעיף 3.1.3(א) הגעה לרח"ק מירבי - הקצאה לצרכי ציבור	+ התכנית קובעת הקצאת קרקע למגורים בייחוד מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים מתוחים, פריצת והארכת דרך חדשה, דבי"ר
	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור בבניה עירונית אזור להתחדשות עירונית	תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית	

	המותרות במגרש: * 3.1.4 (ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 להלן. * סעיף 5.3.2 – מתחם להתחדשות עירונית וטבלה 5.4 – מתחם 208א * 3.1.4 (ה) שטחי הבניה העולים על הרח"ק המרבי ייוחדו למרפסות, מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין		
+	התכנית קובעת רח"ק מירבי 4 + רח"ק אחד נוסף עד לרח"ק 5 לפני נספח אווריי תכנון "מתחם להתחדשות עירונית" ועל פי טבלה 5.4 – בכפוף לעריכת מסמך מדיניות (קיים) רח"ק מירבי 6 + מתחם התחדשות עירונית ועל פי טבלה 5.4 – מתחם 208א – בכפוף לעריכת מסמך מדיניות (קיים) רח"ק מירבי 6		
+	3.1.4 (ה) שטחי הבניה העולים על הרח"ק המרבי ייוחדו למרפסות, מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין		
+	3.1.4 (ו) – מצללות לשימושים ציבוריים		
+	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 בכל שטח העיר * סעיף 3.1.5 (א),		
+	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6) קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)		
	התאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.	מספר קומות מירבי: לפי נספח עיצוב עירוני עד 8 קומות אפשרות ל'בניה	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)

+ בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת + + בנייה מרקמית, קומות מסד, שצי"פ מפריד מהבניה מצפון, מבני ציבור מפרידים בין הכינוי המוצע לבניה הקיימת מצפון	סעיף 4.2.5 מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה סעיף 4.2.6 (א) ו-1 (ב) – סעיף 5.3.2 (ג) תכנית התחדשות עירונית וטבלה 5.4 אזור M208 סעיף 4.2.2 (ג) (3) סעיף 4.2.2 (א) (3) גישור על הפרשי גבהים	נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית	
+	סעיף 4.2.2 (ג) גובה קומות		
+ +	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
תואם חוות דעת יחידה אסטרטגית + - שצי"פ - שבי"צ - קומות מבונות (כ- 1,200 מ"ר) וחצרות - כ-700 מ"ר - דרך – הארכת דרך לכיוון רחוב אלמגור והיבורו לרחוב ראול ולנברג	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידו הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)- (ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1
+ 2 המגרשים החומים בשטח התכנית, כל אחד מהם בשטח של 1.3 דונם - רח"ק 4. הוראות התכנית יכללו חוראה המאפשרת בנייה רציפה עם המגרשים הציבוריים הנוכחיים מחוץ לקו הכחול של התכנית. התכנית שומרת על שטחי מבני הציבור הקיימים (למעט צמצום לא משמעותי לצורך הרחבת דרך לפי	סעיף 3.5 סעיף 3.5.1 (ב) – שטחי בניה 3.5.1 (א) (1) במגרש למבני ציבור ניתן לקבוע ייעוד קרקע המאפשר את השימושים המותרים במקבץ השימושים למוסדות ציבור	בכל שטח התוכנית – לפי המסומן במסמך המדיניות לשכונת נווה שרת	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הקצאת תא שטח 2 לצרכי ציבור כפי שמסומן בתשריט המוצג המוצג – מבנים ומוסדות ציבור

החוק (ומיוצרת 2 מגורשים למבנים ומסודות ציבור אמקטיביים לבניה שמשלבים עם המרקם החדש + שינוי לתכנית צי	סעיף 3.5.3(ג)2) – מספר קומות שלא יעלה על שתי קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני + סעיף 3.5.3(ב)			
מאזן השטחים הציבוריים גדל בכ-20 מ"ר. בתת החלוקה של השטחים הציבוריים- כל תת קטגוריה גדלה במעט (שכ"צ, דרך, שצ"פ)	סעיף 3.6.1(ד) – הגבלת יעוד	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן במסמך המדיניות לשכונת נווה שרת	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת תהגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי שביל הולכי רגל רחוב עירוני	מרחב ציבורי
+ חוות דעת תחברתית + יצירת דרך מקומית אשר מתחברת לרחוב ראול ולנברג. + מאריכים דרך על חשבון שצ"פ, שבי"צ וסחיר – כדי לשפר את מערך הדרכים בשכונה. יצירת דרך מקומית אשר מתחברת לראול ולנברג + בקומת הקרקע ברחי אלמגור עירוב שימושים, שטחי מסחר, שטח ציבורי בנוי, קומת הקרקע בויקות הסאה	3.8.1 (א) העדפת הולכי רגל ואופניים סעיף 3.8.1 (ד)+(ה) – 3.8.2 (ד) (5) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויצאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכנית מאושרות, בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת ובלבד שאין בכך כדי לפגוע במערך התנועה אל או מרשות גובלת. 3.8.2 (ה) – דרך מקומית 3.8.4 (ב) סמיכות לקווי מתע"ן	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	
+ סעיף 4.4.2 – (דו"ח אקלים).	4.4.1 (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים	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) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	

התכנית נמצאת בתחום רדיוס המגן של באר קידוח מים (רדיוס מגן בוג') ומסומן בתשריטים + 4.6.4 (א) (ב) (ג) + 4.6.5 (א) (ג) התכנית כוללת נספח מים וכיוב, ניהול מי נגר. התכנית כוללת שטח פנוי מבניה על ותת קרקעי בשיעור של 15% משטח המגרש, לצורך חלחול. התכנית היא בהתאם להנחיות משרד הבריאות והובאה לתיאום עם רשות המים לעניין רדיוס מגן.	4.6.3 (ג)	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריקות אנדרה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) כיוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	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 (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. <table border="1"> <thead> <tr> <th>סעיף</th><th>מחוז הסעיף</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>סעיף קטן (א1)</td><td>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</td></tr> <tr> <td>סעיף קטן (א3)</td><td>הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור</td></tr> <tr> <td>סעיף קטן (א4)</td><td>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</td></tr> <tr> <td>סעיף קטן (א5)</td><td>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</td></tr> <tr> <td>סעיף קטן (א19)</td><td>קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצרכי ציבור ... בהתאם למפורט בסעיף.</td></tr> </tbody> </table>	סעיף	מחוז הסעיף	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצרכי ציבור ... בהתאם למפורט בסעיף.
סעיף	מחוז הסעיף												
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד												
סעיף קטן (א3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור												
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית												
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים												
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצרכי ציבור ... בהתאם למפורט בסעיף.												

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנךס הוועדה:			
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדרי	מספר ת.ז. 025332735	חתימה	תאריך 31.7.2023
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם און, עו"ד	מספר ת.ז. 2428976-9	חתימה	תאריך 31.7.2023

17 בדצמ | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מוזוית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד
13 - 0014-23	דיון בהפקדה

חו"ד תכנון אסטרטגי

תמהיל דירות מבוקש:

דירות בשטח 51-65 מ"ר - 15%
 דירות בשטח 65-85 מ"ר - 20%
 דירות בשטח 85-100 מ"ר - 25%
 דירות מעל 100 מ"ר - 20%
 20% יחיד נוספות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב

שטחי ציבור:

יוקצו שני מגרשים ביעוד בנייני ציבור, כל אחד בשטח של 1,330 מ"ר לפחות.
 שימושים אפשריים: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום, מתקני תפעול, מיתקנים לוגיסטיים עירוניים. אחוזי בנייה: 400%, מס' קומות עד 10, תכסית: עד 70%.
 תידרש עריכת תכנית עיצוב עפ"י הנדרש בתכנית צ'.
 שטח ציבורי פתוח - כ 1,880 מ"ר לפחות.
 שטח ציבורי בנוי - (לא כולל מצללות) לפחות 1,390 מ"ר בנוי+חצרות בשטח כולל של 875 מ"ר אשר יוכלו להתאים בין היתר גם עבור 4 חצרות גן (בשטח 175 מ"ר לחצר).
 השטח הבנוי ימוקם בקומת הקרקע או בקומת הקרקע ובקומות הרציפות שמעליה
 בשטח זה יתאפשרו השימושים הבאים: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום, מתקני תפעול, מיתקנים לוגיסטיים עירוניים. השימוש בשטח הציבורי הבנוי ומיקומו יקבעו בתכנית העיצוב.
 יש להגיע להסדר עם אגף הנכסים לגבי מבני הציבור הפועלים במתחם ואמורים להתפנות.

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

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. אנו רואים חשיבות רבה באישור תכנית התחדשות עירונית זו המציעה שילוב בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה ועם חזית פעילה, יחד עם בניה מגדלית, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, שבילי הולכי רגל והקצאת מגרשים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. כמו כן התכנית מציעה תועלת עירונית של דיור בר השגה.
 מאחר שהועדה המקומית רואה בתכנית ההתחדשות המוצעת תרומה ותוספת משמעותית לשלד הציבורי השכונתי, תוספת שטחי ציבור איכותיים תוך הגברת הנגישות מהשכונה אל רחוב ראול ולנברג ולאור כך שמגרש 105 ללא יזם, היא מצטרפת כמגישת התכנית.
 לאור מורכבות התכנית מומלץ כי החלטת הועדה תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד לחוק ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. מומלץ שהועדה תכנס כמגישת לתכנית, משום שלא למגור 17 טרם נבחר יזם
2. קביעת תועלת עירונית תואמת למדיניות הדיור העירונית. מסך יח"ד של התכנית 82 יח"ד (15%) יוגדרו דירות ברות השגה, להשכרה בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה. עבור יח"ד אלו יוקצו סך של 6,839 מ"ר מעל הקרקע (שטח "פלדלת"). הבעלות תהיה אחודה. יח"ד אלו ימוקמו בקומות המסד ו/או בבניה המרקמית. עלות התחזוקה שלהן תופרדנה מעלות התחזוקה של המגדלים. קביעת אופן חלוקת יח"ד ברות השגה למקבצים - יקבע לעת עריכת תע"א בתאום עם תכנון העיר ותכנון אסטר'
3. הסכם לפתרון זמני וקבוע של המבנים הקיימים בשטחים הציבוריים בתחום התכנית
4. תא שטח 301 בייעוד שב"צ יש לפצל לשני תאי שטח. את החלק שכיום בייעוד ציבורי (חלקות 31,29,27) יש להוציא מהאוי"ח של מתחם B1 ומטבלאות או"ח בהתאם (לטובת מימוש ושלביות שטחי הציבור הקיימים והמוצעים בתכנית) ולהפריד למתחם או"ח נפרד
5. תאי שטח בייעוד שב"צ- יוגדר עד 400% שטחי בניה, עד 70% תכסית ועד 10 קומות. בתא שטח 300 תתאפשר בניה ברצף עם מגרש בייעוד שב"צ סמוך בתכנית אלמגור תא/מק/5058. או בהיתר

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה	13 - 0014-23

- נפרד, לפי החלטת מוסדות העירייה. עבור כלל מגרשי השב"צ - תתאפשר בניה בקו בניין 0 עם שב"צים הגובלים לתכנית.
6. המלצת אגף התנועה- תקן חניה 1:0.8 למגורים, קביעת תקן 0 עבור: יח"ד דב"י, יח"ד בשטח פלדלת עד 55 מ"ר ומסחר. השלמת נספח התנועה בתחום אלמגור 17.
7. במגרשי המגורים שטח הבניה המבוקש בתת הקרקע מגלם 50-53 מ"ר למקום חניה, דבר העלול לגרור עלות יקרה ומיותרת בתכנית להתחדשות עירונית. התחשיב הכלכלי (שנערך ע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח) לקח בחשבון 45 מ"ר למקום חניה. כמו כן, לטובת שמירה על שטחי חלחול רציפים ככל הניתן ועידוד ההלכתיות בתכנית הצמודה לתחנת רק"ל, יש להפחית את שטחי הבניה בתת הקרקע במגרשי המגורים לכ-17,935 מ"ר בסה"כ (לכלל השימושים).
8. התכנית תאפשר הקמת מרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 100-102 (כולל מעבר תחת שצ"פ 401) ומרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 103-105 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתאי שטח 402,403). יש להוסיף זיקת הנאה למעבר רכב לטובת חיבור תת קרקעי בין תא שטח 102 לבין תא השטח הציבורי 300 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתא שטח 400). ניתן יהיה לחבר מרתפי חניה בין תאי השטח לרבות בניה של רמפה אחת שתשרת מספר תאי שטח. כל זאת לטובת צמצום רמפות ברחוב ולמניעת פגיעה ברצף ההליכתיות. כל המעברים בתת הקרקע מתחת לתאי שטח בייעוד שצ"פ יתוכננו כך שמרבית השטח יישאר ללא בניה בתת הקרקע לטובת שמירה על בתי גידול לעצים בוגרים. מיקום המעבר יקבע סופית לעת עריכת תע"א.
9. שימושים: בקומת הקרקע לא יותרו מגורים. בהתאם למסמך המדיניות יש להוסיף שימוש למשרדים, עבור 2 הקומות שמעל קומת הקרקע (קומות 1+2). המשרד יהא חלק מהדירה שמעליו ותהא אליו גישה מתוך הדירה. תותר כניסה נוספת למשרד הצמוד לדירת מגורים בתנאי רישום הערה לפי סעיף 27 בדבר אי פיצול המשרד והדירה. תנאי לקבלת היתר יהא התחייבות על רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר אי פיצול המשרד מדירת המגורים אליו הוא משויך. מיקום השימושים, פריסתם כולל כניסות ובחינת מטרדיות- יעשה לעת עריכת תע"א.
10. בבניה המרקמית תתוכנן נסיגה בקומת הגג- לפי תכנית ג'1. תכנית ג'1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה.
11. שמירה על לפחות 15% שטח חלחול (מגונן), זיקות ההנאה בסמוך לדרכים ישמשו להרחבת מדרכה יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
12. בנספח הפיתוח יש להציע ברחוב אלמגור מעבר "בטוח" מוטה הולכי רגל בין המתנ"ס הקיים לבין הקאנטרי. למשל בשינוי/הגבהה של ריצוף ולא בגמר אספלט.
13. שמירה על עצים- יש לסמן את העצים הבאים לשמירה: בתא שטח 403 בייעוד שצ"פ- עצים מספר 43,57. עץ 8,9. יש לסמן בנספח הבינוי מסעה יחידה בחניון בצד המזרחי, יתרת השצ"פ בתא שטח 402 תהיה ללא בניה בתת הקרקע, אלא אדמה לטובת שמירה על בתי גידול. עץ 106 לשמירה
14. ביצוע סקר גז קרקע באזור שנמצא בתוך מתווה הקרקעות לאזור חשוד בזיהום בגזי קרקע ובהתאם להנחיות המשרד לאיכוה"ס.
15. עבור מתחם C בלבד: קביעת תנאי למתן היתר בניה- המצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י שיחתמו ע"י יזם (שיבחר ע"י הדיירים)
16. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שפ"פ וכן לתחזוקה ואחריות לתת הקרקע בתחום שצ"פ בתאי שטח 401,402,403 (הסכם ייחתם לעת מתן היתר בניה).
17. תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבני המגורים: מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, חתימה על הסכם לתחזוקת שטחי זיקת הנאה. תנאי להיתר בניה- הבטחת מנגנון תחזוקה.
18. תנאי לאכלוס מבני המגורים: רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, הקמת קרן הונית בפועל, תחזוקת המבנים בפועל, תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
19. חובת רישום בית משותף לתאי השטח בהם יש קומות מסד בשילוב מגדלים.
20. השלבויות תקבע סופית בשלב תכנית העיצוב
21. הטעמת המלצות הנספח החברתי
22. להפעיל מידית עו"ס קהילתי ע"י מנהל שירותים חברתיים או יועץ חברתי מטעם העירייה, לצורך בניית נציגויות מחדש ו/או אשרורן
23. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
24. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
25. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה	13 - 0014-23

26. אישור מסמכי התכנית ע"י- אגף התכנון, מנהל תחום מקרקעין, אגף הנכסים, מי אביבים, איכוה"ס, בניה בת קיימא (בין היתר : התאמה למדיניות 9144, סקר אנרגיה, דו"ח הידרולוגיה, השלמת תכנית נטיעות והצללה ובחינת גג כחול/מועיל), אדריכל העיר, אגרונום העיר, מבני ציבור, ייעודי קרקע, מחלקת רישוי ומחלקת התיעול

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

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

תמי ג'וסטו : תוכנית להתחדשות עירונית קהילת קליבלנד בנווה שרת. תוכנית שנעשתה בהתאם למסמך המדיניות השכונתי משנת 2014 שדיבר על חלוקת המרחב למתחמי התחדשות, תוך יצירת גמישות ותרומה למרחב הציבורי. התוכנית פורצת את רחוב אלמגור לכיוון צפון גם לכיוון דרום בחיבור לרחוב ראוול ולברג מדובר על תוכנית חשובה שתתרום לשלד השכונתי, כולל תרומה של שצ"פים וקישוריות בכיוון מזרח-מערב.

אביב מישר אדריכלים : מציג את התוכנית. יש לנו בקשה בנוגע לאופן שמחשבים חניות. המפתח לחישוב החניות של 45 מ"ר בלבד לא מספיק. היה תקדים שבו אושר במסגרת דיון בהתנגדויות של תכנית אלמגור צפון 60 מ"ר. אנחנו סבורים ש45 מ"ר למקום חניה זה לא מספיק, יש להגדיל בתת הקרקע את השטחים שמיועדים לחניון על מנת לאפשר את כל השימושים הדרושים.

חן אריאלי : תוכנית יפה מלי פולישוק : כתוב 197 עצים, האם אלו העצים שנשארים? אביב : 47 עצים הם לשמירה. עשינו סיור עם הצוות וסקרנו עץ עץ ולמעשה אנחנו הזזנו את הבינוי מזרחה כדי לשמר שדרת עצים משמעותית שקיימת כיום ברחוב אלמגור.

תמי ג'וסטו : בשלב מתקדם של התוכנית כל הדרך זזה כדי לשמר את שדרת העצים ברחוב, הדבר הצריך את עורך התכנית לעשות למעשה איחוד וחלוקה מחדש. התוכנית מחולקת ל3 מתחמים. הכנסנו את אלמגור 17 שזהו מגרש מגורים שלא בחר עדיין יום והוא תורם חלק מהדרך. יש עוד 3 מתחמים שמחולקים בין היזמים וכל מתחם תורם חלק מהדרך. כל מתחם יפנה את השטחים הציבוריים לאחר הריסת מבני המגורים. התוכנית לא תתקדם בלי שיהיה לאלמגור 17 יום

אביב : 47 עצים נשארים. העצים הבוגרים נמצאים לאורך רחוב אלמגור. צמצמנו את כל התכנית של הבינוי וריכזנו את הבינוי המזרחי לשמר את העצים. הרבה מהעצים היו בערכיות נמוכה ולכן ינטעו עצים חדשים וישנם עצים שבגלל הריסת הבניינים לא ישרדו.

מלי פולישוק : בנושא הגדלת שטחי השירות, מה מבוקש? אביב : אנחנו לא מבקשים לפרוץ את הגבולות אנחנו סבורים שהמפתח שחושב לא יספיק אנחנו לא מתכוונים להרחיב את תחום החניה.

חיים גורן : אין בעיה עם הגמישות של שטח החניה? רבקה פרחי : התב"ע לא קובעת שטח לחניה היא קובעת שטחי שירות מתחת לקרקע. אנחנו לא מסמנים שטחים לחניה. סה"כ השטחים בתת הקרקע במרתפים יכולים להיות חצי מסך השטחים מעל הקרקע כדי שיהיה בהתאמה לתוכנית המתאר זו המגבלה היחידה.

תמי ג'וסטו : הם מבקשים לשנות סך שטחי השירות בתת הקרקע. שטחי השירות המגלמים 45 מ"ר למקום חניה יופיעו בהוראות התוכנית וגם בתקן 21 שהוא חלק ממסמכי התוכנית ואושר ערב הדיון. אם רוצים לפתוח זאת יש לתקן בהחלטה שנדרש לתקן גם את התקן.

אודי כרמלי : מה המשמעות המספרית ?

תמי ג'וסטו : כ-1700 מ"ר אודי כרמלי : אז תכניסו את זה להחלטה. מה שאביב אומר זה נכון בעיקר בגלל חברת החשמל שמכניסה הרבה תשתיות לתת הקרקע.

ליאור שפירא : בכביש שעושים יהיו חניות?

אורלי אראל : התב"ע קובעת זכות דרך לא חניה.

תמי ג'וסטו : בחתך המנחה של רחוב אלמגור יש בצד אחד חניה במקביל. יש להוסיף להחלטה כי הועדה תיכנס כמגישה, תאי השטח של השב"צ יהיו ב-400% זכויות בניה, עד 10 קומות 70% תכנית שינוי לצ'.

השב"צים יבנו ברצף עם השב"צ של אלמגור או בנפרד מה שהועדה תחליט. עבור מתחם C בלבד הכולל את אלמגור 17 יש לקבוע תנאי למתן היתר בניה חתימה על כתב שיפוי, הסכם למתן קרן הונית, הסכם דב"י שייחתמו ע"י שיבחר על ידי הדיירים. מבוקש שהשלבויות תקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב ושהחלטה של הועדה תהיה בטלה תוך 6 חודשים בשל המורכבות של התוכנית.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד
13 - 0014-23	דיון בהפקדה

דורון ספיר : נוסף את הסעיפים ונאשר את התוכנית.
אביב : אנחנו מבקשים ש15% חלחול של החניונים יחולו על השטחים הסחירים יהיו לכל המגרשים שחלים בתחום הקו הכחול.

דורון ספיר : לא ניתן לבדיקה ולכן לא ניתן לביצוע.

בישיבתה מספר 0014-23 מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. הועדה נכנסת כמגישה לתכנית, משום שלא למגור 17 טרם נבחר יזם.
2. קביעת תועלת עירונית תואמת למדיניות הדיור העירונית. מסך יח"ד של התכנית 82 יח"ד (15%) יוגדרו דירות ברות השגה, להשכרה בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה. עבור יח"ד אלו יוקצו סך של 6,839 מ"ר מעל הקרקע (שטח "פלדלת"). הבעלות תהיה אחודה. יח"ד אלו ימוקמו בקומות המסד ו/או בבניה המרקמית. עלות התחזוקה שלהן תופרדנה מעלות התחזוקה של המגדלים. קביעת אופן חלוקת יח"ד ברות השגה למקבצים - יקבע לעת עריכת תע"א בתאום עם תכנון העיר ותכנון אסט"ר
3. הסכם לפתרון זמני וקבוע של המבנים הקיימים בשטחים הציבוריים בתחום התכנית
4. תא שטח 301 בייעוד שב"צ יש לפצל לשני תאי שטח. את החלק שכיום בייעוד ציבורי (חלקות 31,29,27) יש להוציא מהאוי"ח של מתחם B1 ומטבלאות או"ח בהתאם (לטובת מימוש ושלביות שטחי הציבור הקיימים והמוצעים בתכנית) ולהפריד למתחם או"ח נפרד
5. תאי שטח בייעוד שב"צ- יוגדר עד 400% שטחי בניה, עד 70% תכסית ועד 10 קומות. בתא שטח 300 תתאפשר בניה ברצף עם מגרש בייעוד שב"צ סמוך בתכנית אלמגור תא/מק/5058. או בהיתר נפרד, לפי החלטת מוסדות העירייה. עבור כלל מגרשי השב"צ - תתאפשר בניה בקו בניין 0 עם שב"צים הגובלים לתכנית.
6. המלצת אגף התנועה- תקן חניה 1:0.8 למגורים, קביעת תקן 0 עבור : יח"ד דב"י, יח"ד בשטח פלדלת עד 55 מ"ר ומסחר. השלמת נספח התנועה בתחום אלמגור 17.
7. במגרשי המגורים שטח השירות המבוקש בתת הקרקע מגלם 53-50 מ"ר למקום חניה, דבר העלול לגרום עלות יקרה ומיותרת בתכנית להתחדשות עירונית. התחשיב הכלכלי (שנערך ע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח) לקח בחשבון 45 מ"ר למקום חניה וסה"כ 17,935 מ"ר לכלל השימושים. במסגרת הדיון בוועדה ביקש עורך התכנית עדכון של שטח השירות בתת הקרקע כך שיתאים ל60 מ"ר למקום חניה ובסה"כ 23,844 מ"ר לכלל השימושים. מידת ההשפעה של בקשה זו תבחן לאור תקן 21 מעודכן וע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח.
8. התכנית תאפשר הקמת מרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 100-102 (כולל מעבר תחת שצ"פ 401) ומרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 103-105 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתאי שטח 402,403). יש להוסיף זיקת הנאה למעבר רכב לטובת חיבור תת קרקעי בין תא שטח 102 לבין תא השטח הציבורי 300 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתא שטח 400). ניתן יהיה לחבר מרתפי חניה בין תאי השטח לרבות בניה של רמפה אחת שתשרת מספר תאי שטח. כל זאת לטובת צמצום רמפות ברחוב ולמניעת פגיעה ברצף ההליכתיות. כל המעברים בתת הקרקע מתחת לתאי שטח בייעוד שב"צ יתוכננו כך שמרבית השטח יישאר ללא בניה בתת הקרקע לטובת שמירה על בטי גידול לעצים בוגרים. מיקום המעבר יקבע סופית לעת עריכת תע"א.
9. שימושים : בקומת הקרקע לא יותרו מגורים. בהתאם למסמך המדיניות יש להוסיף שימוש למשרדים, עבור 2 הקומות שמעל קומת הקרקע (קומות 1+2). המשרד יהא חלק מהדירה שמעליו ותהא אליו גישה מתוך הדירה. תותר כניסה נוספת למשרד הצמוד לדירת מגורים בתנאי רישום הערה לפי סעיף 27 בדבר אי פיצול המשרד והדירה. תנאי לקבלת היתר יהא התחייבות על רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר אי פיצול המשרד מדירת המגורים אליו הוא משויך. מיקום השימושים, פריסתם כולל כניסות ובחינת מטרדיות- יעשה לעת עריכת תע"א.
10. בבניה המרקמית תתוכנן נסיגה בקומת הגג- לפי תכנית ג'1. תכנית ג'1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה.
11. שמירה על לפחות 15% שטח חלחול (מגוון), זיקות ההנאה בסמוך לדרכים ישמשו להרחבת מדרכה יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
12. בנספח הפיתוח יש להציע ברחוב אלמגור מעבר "בטוח" מוטת הולכי רגל בין המתנ"ס הקיים לבין הקאנטרי. למשל בשינוי/הגבהה של ריצוף ולא בגמר אספלט.

התוכן 507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה	מס' החלטה 09/08/2023 13 - 23-0014

13. שמירה על עצים- יש לסמן את העצים הבאים לשמירה: בתא שטח 403 בייעוד שצ"פ- עצים מספר 43,57. עץ 8,9. יש לסמן בנספח הבינוי מסעה יחידה בחניון בצד המזרחי, יתרת השצ"פ בתא שטח 402 תהיה ללא בניה בתת הקרקע, אלא אדמה לטובת שמירה על בתי גידול. עץ 106 לשמירה
14. ביצוע סקר גז קרקע באזור שנמצא בתוך מתווה הקרקעות לאזור חשוד בזיהום בגזי קרקע ובהתאם להנחיית המשרד לאיכוה"ס.
15. עבור מתחם C בלבד: קביעת תנאי למתן היתר בניה- המצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י שיחתמו ע"י יזם (שיבחר ע"י הדיירים)
16. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שפ"פ וכן לתחזוקה ואחריות לתת הקרקע בתחום שצ"פ בתאי שטח 401,402,403 (הסכם ייחתם לעת מתן היתר בניה).
17. תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבני המגורים: מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, חתימה על הסכם לתחזוקת שטחי זיקת הנאה. תנאי להיתר בניה- הבטחת מנגנון תחזוקה.
18. תנאי לאכלוס מבני המגורים: רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, הקמת קרן הונית בפועל, תחזוקת המבנים בפועל, תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
19. חובת רישום בית משותף לתאי השטח בהם יש קומות מסד בשילוב מגדל/ים.
20. השלכיות תקבע סופית בשלב תכנית העיצוב
21. הטעמת המלצות הנספח החברתי
22. להפעיל מידית עו"ס קהילתי ע"י מנהל שירותים חברתיים או יועץ חברתי מטעם העירייה, לצורך בניית נציגויות מחדש ו/או אשרורן
23. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
24. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
25. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
26. אישור מסמכי התכנית ע"י- אגף התכנון, מנהל תחום מקרקעין, אגף הנכסים, מי אביבים, איכוה"ס, בניה בת קיימא (בין היתר: התאמה למדיניות 9144, סקר אנרגיה, דו"ח הידרולוגיה, השלמת תכנית נטיעות והצללה ובחינת גג כחול/מועיל), אדריכל העיר, אגרונום העיר, מבני ציבור, ייעודי קרקע, מחלקת רישוי ומחלקת התיעול.

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1088558 תא/מק/5077 - העברת זכויות ממרחב אלון בצלות לתע"ש השלום
14 - 23-0014	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

כתובת:

מגרש מוסר: מרחב השוק ההיסטורי בסמטת אלון בצלות – רחוב הרצל 53, 53א'
מגרש מקבל: מגרש 300 על-פי תכנית תא/4491 (תע"ש מגן)

מגרש מקבל

מיקום: מגרש מוסר



מגרש 300 (תע"ש מגן): דרך השלום 15
 גוש 9256, חלקה 21

מרחב השוק ההיסטורי: סמטת אלון בצלות
 גוש 8987, חלקות 2, 3 ו-30

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8987	מוסדר	חלק	2, 3, 30	
9256	מוסדר	חלק	21	

שטח התכנית:

סמטת אלון בצלות : 1,403 מ"ר.
 תע"ש השלום מגרש 300 : 3,169 מ"ר.
 סה"כ שטח התכנית: 4,572 מ"ר.

מתכנן: אדר' אנטון סנדלר, אדר' עמרי בורנשטיין

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות:

1. מגרש מוסר: מרחב השוק ההיסטורי בסמטת אלון בצלות – נקבע כמתחם לשימור מחמיר בתכנית תא/3847 עיריית תל אביב יפו ופרטים.
 הנכס הופקע ע"י עיריית תל אביב על-פי תא/3847 - "שטחי ציבור בפלורנטיין".
 במסגרת תכנית זו נקבע היקף זכויות לנידוד ממרחב השוק ההיסטורי (תא שטח 3 בתכנית תא/3847) בהתאם לנספח ה' לתכנית השימור 2650ב', כאשר מתוכם 5,253 מ"ר נשארו בבעלות פרטית (הבעלים הם יעקב קוטלר ועמוס ויינברגר) ויתר הזכויות בבעלות עירונית.

2. מגרש מקבל: דרך השלום 15, מגרש 300 (תע"ש מגן)
עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל:

מרחב השוק ההיסטורי בסמטת אלון בצלות:

במרחב התכנוני הממוקם בשכונת פלורנטיין פעל בעבר שוק "הרצל/פסז' הרצליה". המרחב בו פעל השוק משמש כיום כחניון, כאשר מבני השוק הבנויים בדפנות סמטת אלון בצלות הוגדרו לשימור ומצויים בשלבי תיאום ביצוע עבודות שימור עם מחלקת השימור.
בשנת 2017 נערך סקר שימורי למתחם "אלון בצלות" ע"י שגב סוקולצקי אדריכלים. בסקר צוינו ערכים שימוריים רבים הקיימים במרחב..
המבנים לשימור מצויים בשלבי תיאום ביצוע עבודות שימור עם מחלקת השימור.

דרך השלום 15 – מגרש 300 (תע"ש מגן):

מפעל "מגן" (תע"ש) לייצור נשק של התעשייה הצבאית הוקם בתל אביב ב-1950 ופעל ברצף 46 שנים.
בשנת 1995, במסגרת ההליכים לסגירת המפעל ותוכניות של 'מנהל מקרקעי ישראל' לפיתוח השטח, נדרשה תע"ש על ידי המשרד לאיכות הסביבה לבצע סקר זיהום קרקע ומים מקיף במטרה לשקם את האתר.
מגרש 300 כולל בתחומו שני מבנים לשימור, אשר תוכננו על-ידי אדריכל גרשון ציפור בסגנון ברוטליסטי: המבנה הדרומי לשימור בן 4 קומות הפונה לדרך השלום והמבנה הצפוני לשימור בן 2 קומות. המבנים תוכננו על ידי אדריכל גרשון ציפור בסגנון ברוטליסטי. שטח המבנים כ-4800 מ"ר.
משנת 1996 המבנים אינם מאוכלסים וטרם בוצעו בהם עבודות שימור.

מדיניות קיימת:

- תוספת שטחי ציבור איכותיים בשכונת פלורנטיין.
- עידוד, שימור ושיפוץ בפועל של 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.
- הפיכת שטח מפעל תע"ש לשעבר למתחם שייעודו העיקרי מגורים ותעסוקה המשולבים בשטחים פתוחים ומגוננים, וחזיקו רצף המגורים משכונות נחלת יצחק בצפון לשכונת בצרון ורמת ישראל בדרום.

מצב תכנוני קיים:

מרחב השוק ההיסטורי בסמטת אלון בצלות:

תכניות תקפות: תא/2650ב', תא/3847, תא/4679, תא/5048 (אושרה למתן תוקף בישיבתה של ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 7.6.23).
יעוד קיים: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
שטח המגרש: 1,245 מ"ר.
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סה"כ זכויות הבניה (בבעלות פרטית ובבעלות עירונית) הניתנות להעברה ממתחם זה הינו 3989.05 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 11.6.2023, לשווי קרקע 32,350 ש"ח.

יש לציין, כי תחשיב זה מפחית את שטחי הבניה המנויידים במסגרת תכנית תא/4679 – מרחב סונול, אשר אושרה למתן תוקף בילקוט הפרסומים בתאריך 28.12.2022, וכן את שטחי הבניה המנויידים במסגרת תא/5048 – מגדל דניאל – הירקון 7, הרצל 53, אשר אושרה למתן תוקף בישיבתה של ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 7.6.23.

לאחר נידוד השטחים בתוכנית הנוכחית לא יוותרו זכויות לניוד בבעלות עירונית במגרש המוסר.

תע"ש השלום – מגרש 300:

תכניות תקפות: תא/4491

יעוד קיים: מגורים מסחר ותעסוקה

שטח מגרש 300: 3,169 מ"ר

זכויות בניה: 31,690 מ"ר ברוטו מתוכם 15,845 מ"ר ברוטו מעל הקרקע (11,748 מ"ר עיקרי ו-4097 מ"ר שירות) ו-15,845 מ"ר שירות בתת קרקע (כולל השטחים הבנויים בשני המבנים לשימור).
גובה: 25 קומות על קרקעיות + 5 תת-קרקעיות.

מצב תכנוני מוצע:
תיאור מטרות התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ המבנים לשימור במרחב השוק ההיסטורי בסמטת אלוף בצלות, על-ידי העברת זכויות למגרש 300 (תע"ש מגן) לצורך תוספת קומות ושטחים לשימוש של מגורים במגרש המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים ממתחם השימור:

בתכנית הנוכחית מועברים ונמחקים 605.72 מ"ר עיקרי ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתכנית מהמתחם לשימור בסמטת אלוף בצלות למגרש המקבל בדרך השלום 15 – מגרש 300 (תע"ש מגן), הותאמו לפערי שווי קרקע מטר רבוע זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנים בנויים במתחם לשימור מתאריך 21.5.23 והערכת שומה למגרש המקבל – מגרש 300 מתאריך 21.6.2023 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 22650/ב'.

1 מ"ר ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור במגרש המוסר שווים ל- 0.99 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התכנית:

1. העברת זכויות בניה מהמרחב לשימור מחמיר בסמטת אלוף בצלות למגרש המוסר – מגרש 300 (תע"ש מגן).
2. תוספת 602.92 מ"ר שטח עיקרי למגורים למגרש המקבל.
3. תוספת 200 מ"ר שטחי שירות (כולל ממ"ד) למגרש המקבל מכח סעיף 1, סעיף קטן 1.2 לנספח ה בתכנית השימור.
4. מחיקה של 605.72 מ"ר שטח עיקרי מהמגרש המוסר.
5. תוספת של 2 קומות במגרש המקבל.
6. הבטחת מקורות המימון לבצוע עבודות שימור במגרש המוסר, בהיקף שווי הזכויות המועברות בהתאם לתכנית השימור תא/22650.



טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
<u>מגרש 300 תעש השלום</u>	<u>מתחם אלון בצלות</u>	<u>מגרש 300 תעש השלום</u>	<u>מתחם אלון בצלות</u>		
תוספת של 602.92 מ"ר עיקרי למגורים וכן תוספת של 200 מ"ר שטחי שירות (כולל ממ"ד)*	הפחתה של 605.72 מ"ר עיקרי	מעל הקרקע: 11748 מ"ר עיקרי 4097 מ"ר שירות תת קרקע: 15845 מ"ר שירות סה"כ שטח כולל על-קרקעי ותת-קרקעי: 31,690 מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 11.6.2023 – 3,989.05 מ"ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ל"ר	ללא שינוי	94	כקיים		מספר יח"ד
ל"ר	ללא שינוי	85 מ"ר עיקרי ממוצע מקסימלי	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
27	ללא שינוי	25 קומות	כקיים	קומות	גובה
ל"ר	ללא שינוי	קדמי : 1.5 מ' אחורי : 4 מ' צדי : 2 מ'	כקיים	מ'	קווי בניין
ל"ר	ללא שינוי	5 קומות תת קרקעיות	כקיים		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.

הנחיות מיוחדות:

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

תנאים בהליך הרישוי:

הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור במגרש המוסר בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות בתכנית זו, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם להוראות תכנית השימור.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
שם התכנית מס' התכנית 507-1068558	שם התכנית מס' התכנית 5077-חשברת זכויות סחורב אלוף בעלות למגרש 300 במרחב חקיש חשלוס	מגיש התכנית ועד מקומית לחכנו ובניה תל אביב-יפו	שם התכנית אורי סנדלר אנטון / אורי בורגסיין עמרי
פרטי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שער לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בכ רחל התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		☐ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להסדיר את התכנית ולהשגה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

פרטי התכנית		פרטי הרשות והוועדה	
שם התכנית מס' התכנית 507-1068558		שם התכנית מס' התכנית 5077-חשברת זכויות סחורב אלוף בעלות למגרש 300 במרחב חקיש חשלוס	
פרטי הרשות והוועדה		פרטי הרשות והוועדה	
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
☐ "רגילה" (שער לא הוסמכה)		☐ עצמאית ☐ עצמאית מיוחדת ☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		☐ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להסדיר את התכנית ולהשגה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקס בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	עז 60 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח תע"מ: 4.2.6 (ח)	שוקבע בתכנית השימור (מתחם אלוף בצלות) למגרש סקבל.	במגרש 300 מ"מ נייד וכויות ממכרים לשימור בתחום בתחום לתכנית השימור.
	מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שוקבע לביהם הוראות לשימור בתכנית חמוצות, או בתכנית מאשרת.	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותאום במבנה לשימור. סעיף 2.3.3 (ב) מתיר לחזית הוראות תכנית נושאית סודמת (תכנית השימור 2650) בתכנית המפורטת תחומים ובתחומים לחוראות סעיף 4.1.3.1.3 (א).	1. חומרת וכויות בגית סמלית לשימור סמלית - מתחם חשוק החומות הוראות בצלות למגרש חמקבל ברחוב דרך השלום 15 - מגרש 300 מ"מ שחוק, ומחוקק וכויות תכנית מחמרת המוסד. 2. חומרת כיוצ שימור מתחם השוק תחומות אלוף בצלות בתחום לתחומות תכנית השימור תא/2650.

שימור בתוכנית חוק בסיסית לתכנית המבנה – סעיף 4.2.6 (ח)		
תוכנית בסמכות העדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם העדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.	סעיף קטן (א) למעט: (א6) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (א8) – שינוי חלוקת שטחי בגיית בין ויעדים שונים, (א5) – הדלת מספר יחיד, (א16) – תוספת שטחי בגיית ברשות פירונית.	שימור בתוכנית המפורטת
סעיף קטן (א) (6)	מחזות הסעיף	+
סעיף קטן (א) (9)	כל עניין שנתון לבקש בחקלה לפי סעיף 147 (והקלות)	*

תצהיר וחתימות			
בריתי את סוגיות הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות העדה מקומית/ממונה (לחקק את המינות) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחור כרסלי, אורי	25132735		11.7.2023
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חיהאל אברהם און, עו"ד	2417716-9		9.7.2023

ח' תשפ"ג

נב' אילנה סולמי – ראש ע"י (מחשוב) מזכירות ועדה מחוזית
בנות תכנון

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י שימור המבנים)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית – תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. תיקון מסמכי התכנית בהתאמה להערות מחלקת ייעודי קרקע.

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

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

יעל שטופלמן: המגרש המוסר מרחב השוק ההיסטורי באלוף בצלות שנמצא בשימור מחמיר. אתר בבעלות עירית ת"א כאשר הסטטוס שימור נמצא בשלבים של תיאום עם מחלקת שימור. המגרש המקבל מגרש 300 תעש השלום על המגרש חלה תוכנית 4491 שקבעה את שני המבנים מבנה תעש מגן לשימור ואפשרה בדופן הצפוני של המגרש תוספת בניה של מגדל בן 25 קומות לשימוש מגורים מסחר ותעסוקה גם המגרש עצמו נמצא בבעלות של עירית ת"א וחכירה לחברה פרטית. התוכנית מעבירה זכויות מאלוף בצלות למגרש 300 תעש מגן ומוסיפה כ-60 מ"ר שטח עיקרי למגורים ו-200 מ"ר שטחי שירות. מאחר ונקבעו כמה חלופות בינוי, מיקום של התוספת יקבע בתוכנית עיצוב ומוסיפים 2 קומות במגרש ומוחקים 605 מ"ר עיקרי 200 מ"ר שטחי שירות מהמגרש המוסר. מציגה בהדמיה סה"כ עולים לכ-10,310 מ"ר שטחים ומ-25 קומות 27 קומות.

דורון ספיר: אנחנו מאשרים הפקדת התכנית.

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית – תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. תיקון מסמכי התכנית בהתאמה להערות מחלקת ייעודי קרקע.

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

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

מס' החלטה	מס' התוכן
09/08/2023	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
15 - 23-0014	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה
כתובת:

מגרש מוסר: ביאליק 19, תל אביב-יפו.
מגרש מקבל: לינקולן 16, תל אביב-יפו.

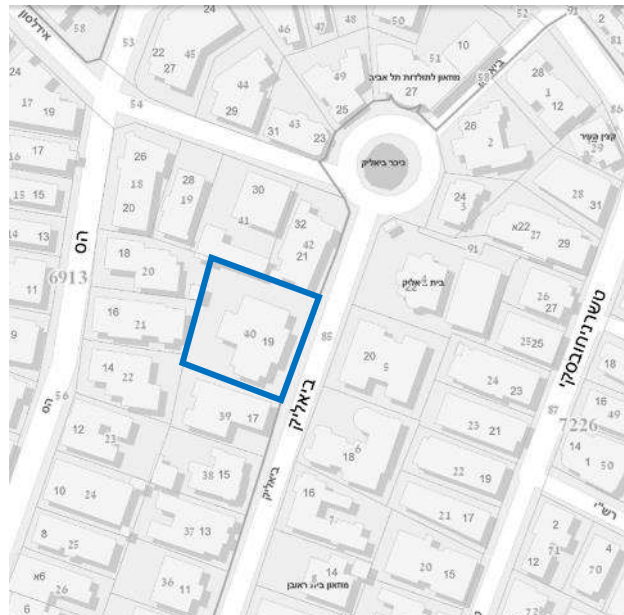
מיקום:

מגרש מוסר: ביאליק 19, ת"א, גוש: 6913 חלקה: 40
מגרש מקבל: לינקולן 16, ת"א, גוש: 7103 חלקה: 146

מפה:

מגרש מוסר:

מגרש מקבל:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6913	מוסדר	חלק	40
7103	מוסדר	חלק	146

שטח התכנית:

מגרש מוסר: ביאליק 19 – 1.118 דונם
מגרש מקבל: לינקולן 16 – 4.561 דונם
סה"כ שטח התכנית: 5.679 דונם

עורך התכנית:

אדריכל: גדעון בר אוריין – בר אוריין אדריכלים.
אדריכל נוף: יונתן חבצלת – רם אייזנברג עיצוב סביבה.
תנועה: עירד שרייבר – דגש הנדסה.
מודד: גטניו ברני – גטניו ושות' מודדים מוסמכים.
יועץ תשתיות: רועי שקדי – גלבע מהנדסים.
יועץ איכות הסביבה ובנייה ירוקה: אסף טורק – אנווירוניט.
אגרונום: יהונתן גונן – גונן עצים וסביבה.

התוכן 507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהפקדה	מס' החלטה 09/08/2023 1523-0014 - 15

יזם:

מליסרון בע"מ. איש קשר – אליאור קרסקין

בעלות:

מגרש מוסר: ביאליק 19 – בעלים פרטיים ובהתאם להסכם שנחתם עם קרן הסכמי השימור זכויות לניוד הועברו לקרן.
מגרש מקבל: לינקולן 16 – רמ"י. חכירה ע"ש מליסרון בע"מ.

מצב השטח בפועל:

מגרש מוסר: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19 – מבנה מגורים בן 2 קומות + מרתף שעבר שימור בהגבלות מחמירות בהתאם להיתר משנת 2018 (היתר מס' 18-0141).
מגרש מקבל: לינקולן 16 – מבנה מסחרי בן קומה אחת (המשמש למכול, מסעדה ועמותות) מעליו חניה + 2 קומות מרתף המשמשות לסטודיו לריקוד, חללים טכניים ומחסנים.

מבנה מגרש מקבל – לינקולן 16:



מבנה מגרש מוסר – ביאליק 19:



מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוצ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור תא/2650 המאושרת למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים:

מגרש מוסר: ביאליק 19
תכניות תקפות: 5064, 2650/ב, 44.
יעוד קיים: מגורים ב
שטח המגרש: 1,118 מ"ר
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תכנית השימור 2650.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור בביאליק 19 הינם 1296.3 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 1.3.2023, לשווי קרקע 40,000 ש"ח למ"ר למגורים לפי הערכת שומה מתאריך 22.2.2023.
מגרש מקבל: לינקולן 16
תכניות תקפות: 1277/ב (מאושרת מתאריך 21.07.91), ע"1
יעוד קיים: מגרש מיוחד
שטח המגרש: 4,561 מ"ר
מס' קומות מעל הקרקע – 16 כולל קומת קרקע + 6 קומות מרתף

זכויות הבנייה לשטח עיקרי עילי: 12,570 מ"ר
זכויות הבנייה לשטחי שירות עילי: 6,100 מ"ר
זכויות בנייה – סה"כ 18,670 מ"ר
רח"ק ע"פ תכניות תקפות: 4.09

תכנית המתאר תא/5000

בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד אזור מגורים בבנייה עירונית וחזית מסחרית. בנספח עיצוב

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
15 - 23-0014	דיון בהפקדה

עירוני עד 8 קומות ומרקם בנוי לשימור. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 501 לב העיר, רח"ק מירבי 4, גובה עד 7 קומות לבנייה חדשה, נדרש מסמך מדיניות/הוראות מרחביות לאזור ההכרזה ברובע 5-6. ע"פ סעיף 2.4.1 - תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

נשפח עיצוב עירוני (תא/5000):



תשריט יעודי קרקע (תא/5000):



טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון (תא/5000):

501	לב העיר	הערות והוראות נוספות	מסמך מדיניות	מס' קומות מירבי	רח"ק מירבי	תשריט עם גבולות המתחם	נשפח עיצוב עירוני	אזור התכנון	501
		- יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. - בתחום הכרזה העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, התכנוניים וההיסטוריים של העיר הלבנה. - נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה- בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית. - תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה, ועד לגובה 6 קומות בתוספות ליזמים קיימים.	+	ראו הערות					

ועדת שימור:

התכנית נדונה בוועדת השימור בתאריך 21.06.2022. לוועדה הוצג תכנון הכולל פירוק ודירוג הגובה של המאסות הבנויות על מנת לייצר חיץ הדרגתי בין אזור ההכרזה למגדלים שכנים שמחוץ לאזור ההכרזה. בהחלטה נקבע כי:

- יש לייצר חלופות תכנון ועיצוב נוספות בהתאם להנחיות הועדה.
- יש לשלוח את החלופות לחברי הועדה לבחירת חלופה.
- ניתן להתקדם לוועדה המקומית לאחר בחירת החלופה.

חלופות נשלחו לצוות התכנון ולחברי הוועדה, ואושרה חלופה לקידום התואמת את עקרונות התכנון המוצגים בתכנון המוצע להלן (בהתאם לסיכום ישיבה מ 01.12.22).

מס' החלטה	מס' התוכן
09/08/2023	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
15 - 0014-23ב'	דיון בהפקדה

תת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך 15.5.23 בהשתתפות דורון ספיר, ליאור שפירא, פרדי בן צור, אורלי אראל ואדי אביטן:

סוכם: היות ומדובר בתכנית לניוד זכויות משימור, התואמת את הוראות התכנית הראשית לנושא גובה המבנה ומוסיפה שטחים לשימוש תעסוקה וכן תואמת את החלטת וועדת השימור, יש לפטור מהליך שיתוף ציבור.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

מטרת התכנית לעודד שימור ושיפוץ מבנה לשימור תחת הגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19, על ידי ניוד זכויות בניה למגרש ברחוב לינקולן 16 לשימוש משרדים, קביעת הוראות בינוי וזיקת הנאה.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל 1,139.16 מטרים רבועים עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למטר רבוע זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 22.2.2023 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.8.2022, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650/ב.

היקף השטחים המבוקשים במגרש המקבל מתוקף תוכניות מאושרות וניוד זכויות:

זכויות הבניה הקיימות מתוקף תכנית 1277/ב ע"פ החישוב הנ"ל:

עיקרי:

- תב"ע מאושרת (1277/ב) – 12,570 מ"ר

שירות:

- תב"ע מאושרת (1277/ב) - 6,100 מ"ר המהווים 25% שירות (יש לציין כי התבע המאושרת לא קבעה מפורשות את השטח, נכתב רק כי השטח העיקרי אינו כולל את שטחי השירות הנדרשים)

סה"כ לפני ניוד:

- 18,670 מ"ר

- רח"ק לפני ניוד: 4.09

בנוסף, מבוקש להוסיף שטחי ניוד משימור בסך של:

עיקרי: 6,285 מ"ר (50% משטח עיקרי ע"פ תכנית 1277/ב)

סה"כ שטחים על קרקעיים במגרש המקבל בלינקולן 16:

עיקרי: 18,855 מ"ר

שירות: 6,100 מ"ר

ברוטו: 24,955 מ"ר

רח"ק מוצע: 5.47*

רח"ק מירבי ע"פ תא/5000: 4

* ע"פ תכנית תא/5000, סעיף 3.1.4 (ג) ניתן לחרוג מהרח"ק המרבי ע"פ תא/5000 בתכניות של ניוד זכויות משימור.

עיקרי התכנית:

תא שטח 100

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בביאליק 19, למגרש בלינקולן 16.
- 1.1 הוספת 6285 מ"ר עיקרי למשרדים בלינקולן 16.
2. פירוט שטחי בנייה על קרקעיים בהתאמה לתכנית הראשית.
3. פירוט שטחי בנייה תת קרקעיים בהתאמה לתכנית הראשית ותכנית ע.
4. קביעת הוראות בינוי.
5. פירוט קווי בניין בהתאמה לתכנית הראשית.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהפקדה	15 - 0014-223ב'

7. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.
8. קביעת הוראות תנועה וחניה.
9. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא.

תא שטח 200

9. מחיקת זכויות בניה במגרש עם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות.
- 9.1 מחיקת 1139.16 מ"ר ביעוד מגורים מביאליק 19.
10. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ביאליק 19 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

שימושים:

תא שטח 100 (מגרש מקבל):

- מרתפים - שימושים המותרים בהתאם להוראות התכנית הראשית ובהתאם למותר בתכנית ע1.
- מעל קומת הקרקע - שימושי משרדים וכל השטחים הנלווים לצורך שימושים אלו וכן שימושים טכניים כמפורט בפרק הוראות בינוי ובהתאמה להוראות התכנית הראשית.
- קומת גג - קומה לרווחת משתמשי המבנה לשימוש שאינו מטרדי ושימושים טכניים.

תא שטח 200 (מגרש מוסר):

השימושים המותרים הינם לפי תוכניות מאושרות.

קווי בניין:

קווי בניין מעל הקרקע במבנה:

- קו בניין קדמי צפוני לרח' לינקולן - קו בניין 0.
- קו בניין קדמי מזרחי לרח' סעדיה גאון - 4.00 מ'
- קו בניין קדמי דרומי לרח' לוי ג'ורג' - 4.00 מ'
- קו בניין צדי מערבי (בגבול עם חלקה 75) - 3.00 מ'
- קו בניין צדי מערבי (בגבול עם חלקות 76 ו 124) - 25.00 מ'

ללא שינוי מהקיים

קווי הבניין לתת הקרקע: תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש, תוך שמירה ראויה על 15% שטחים פנויים.

זיקת הנאה:

תא שטח 100:

1. בשטח שבין הרחובות לינקולן ולויד ג'ורג' יקבע שטח הכפוף לזיקת הנאה כמסומן בתשריט מעל הקרקע וברוחב שלא יפחת מ 8 מטרים.
2. סימון זיקת ההנאה בתשריט הינו עקרוני בלבד. המיקום המדויק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו ויתואמו בשלב היתר הבניה.
3. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
4. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
5. לא תותר הוצאת אוויר ממרתפים או פליטת אגוז גנרטור בשטח זיקת ההנאה.

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהפקדה	15 - '23-0014

6. השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

הוראות בינוי

1. גובה מבנה ומספר קומות - סה"כ 16 קומות מעל הקרקע, כולל קומת הקרקע וקומת הגג בהתאמה לתכנית הראשית.
2. קביעת גובה קומות מירבי :
 - קומת קרקע - עד 6 מ' ברוטו.
 - קומות טיפוסיות - עד 3.8 מ' ברוטו.
 - קומות מיוחדות עד 4.3 מ' ברוטו לקומה לצורך עומק שתילה וגינון במרפסות הגג מעל.
 - גובה קומות טכניות יהיה עד 5 מ' ברוטו לקומה.
 - גובה קומת הגג עד 6 מטרים ברוטו מרצפת הקומה ועד קצה מעקה גג עליון.
3. קביעת תכסית המבנה עד לתכסית מירבית של 60%.
4. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% לטובת שטח חלחול ונטיעות.

פיתוח:

- 4.1. תותר הקמה של רחבות ומעברים להולכי רגל, גינון ונטיעות עצים, מתקני נופש ונוי, ריהוט גן ותאורה, מעקות וקירות תמך, מצללות, אלמנטים נופיים לקליטה והשהייה של מי נגר לרבות אלמנטי מים ובריכות נוי, וכדומה.
- 4.2. 15% משטח מגרש 100 בתוכנית יהיו שטחים פנויים מכל בניה על ותת קרקעית וחדירי מים, וזאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לצורך חלחול לתת הקרקע בתחומי התוכנית וכן עבור בתי גידול לנטיעת עצים.
- 4.3. לא יותקנו פתחי אוורור, הוצאת אוויר ממרתפים, פליטת אגוזי גנרטור במפלס הקרקע/פיתוח.
- 4.4. מתקנים טכניים ותשתית ימוקמו בתוך המבנה לרבות קומת הגג או במקרה הצורך בלבד במקום מוצנע בפיתוח ובאישור אדריכל העיר. בקומות טכניות יותרו שימושים טכניים כגון חדר מכונות למעליות, חדר מכונות למיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, ארובות לסך כל שטחי אנטנות, מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי דין
- 4.5. לא תותר הוצאת אוויר מחניונים, פליטת אגוזי גנרטור בשטח גינות הגג.
- 4.6. ידרשו בתי גידול רציפים לאורך הרחוב עם פרטי נטיעות שיותאמו עם אדריכל העיר והאגרונום העירוני לטובת הרחבת המדרכות ונטיעות חדשות.
- 4.7. בשל הבדלי המפלסים במסגרת תאום עם אדריכל העיר יושם דגש על השהיית מי נגר והתאמת הפיתוח לסכמת החלחול במגרש.

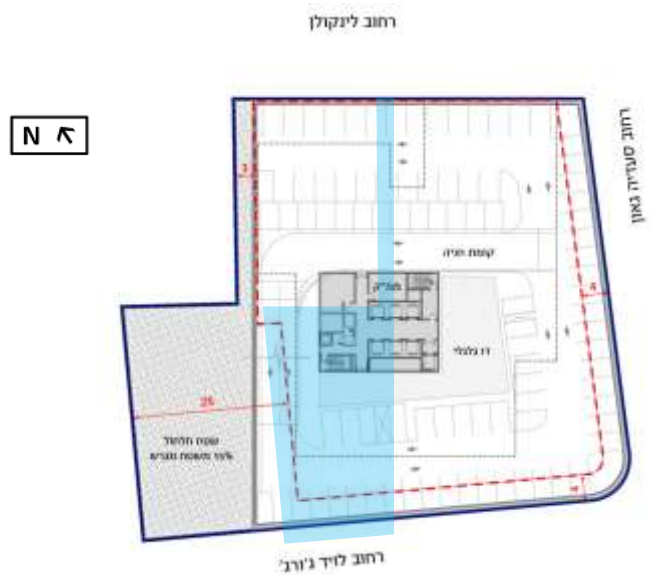
מרתפים:

תא שטח 100 (מגרש מקבל) :

1. קומות המרתף העליונות (הראשונה והשנייה) יתוכננו עד 6 מטרים לקומה. גובהן הסופי יקבע במסגרת תאום התכנית בבקשה להיתר הבנייה.
2. יותרו עד 6 קומות מרתף.
3. שטחים המיועדים לנטיעות עצים מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף החדשה על מנת לאפשר בית גידול שעומקו יהיה 1.5 מטר ככל האפשר בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
15 - 23-0014	דיון בהפקדה

סכמת חלחול מבנה מוצע:



הדמית מבנה מוצע:



התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהפקדה	15 - 23-0014

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש מוחלט
69.1 (3)	60	24955 (2)	(1)	(1)	6100	18855	4561	100	משרדים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		(4)			(4)	(4)	1118	200		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

הערות ברמת הטבלה:

(א) לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי ע1.

(2) סך השטחים העל קרקעיים.

(3) גובה המבנה כולל את כל הבניה על הגג לרבות מתקנים טכניים על הגג למעט תוספת של 2 מטרים

נוספים שתותר לארובות מעבר לגובה המצוין בטבלה, כל זאת בהתאם למספר הקומות וגובהן.

(4) זכויות והוראות הבנייה במגרש בתא שטח 200, הינן על-פי הוראות תכניות תקפות למעט מחיקה של

1,139.16 מטרים רבועים עיקרי.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
לינקולן 16	ביאליק 19	לינקולן 16	ביאליק 19		
עיקרי: 18,855 מ"ר שירות: 6,100 מ"ר סה"כ: 24,955 מ"ר	הפחתה של 1,139.16 מ"ר עיקרי (כפוף לשמאות)	עיקרי: 12,570 מ"ר שירות: 6,100 (ע"פ תכנון) סה"כ: 18,670* מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 01.03.2023	מ"ר	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
69.1 מ' + 2 מ' לארובות		56 מ'	כקיים/ללא שינוי	מ'	גובה מעל מפלס הקרקע
ללא שינוי		קדמי צפוני - קו 0 מ'	כקיים/ללא שינוי	מ'	קווי בניין

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהפקדה	15 - 0014-23

		קדמי מזרחי - 4 מ' קדמי דרומי - 4 מ' צדי מערבי - 3/25 מ'		
ללא שינוי		16	כקיים/ללא שינוי	קומות
3.8 מ'		לא מוגדר בתב"ע תקפה. עפ"י הנחיות מרחביות	כקיים/ללא שינוי	גובה קומה טיפוסית
36 + 3 נכים ע"פ תקן חניה מוצע 1:350 למשרדים		ע"פ תקן בעת הוצאת היתר	כקיים/ללא שינוי	מס' חניות

* עיקרי ע"פ תכניות מאושרות + שירות ע"פ תכנון מוצע.

הוראות לתנועה וחניה:

תא שטח 100:

- גישה לחניון תת קרקעי ולאזור פריקה וטעינה ואיסוף אשפה במפלס הרחוב יהיו בצדו המזרחי של המגרש מרחוב סעדיה גאון כמופיע בנספח התנועה.
- תקן החניה לרכב פרטי:
 - תקן החניה למשרדים יהיה 1:350 או בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה הנמוך מבניהם.
 - תקני החניה יחושבו עבור השטחים העיקריים טרם ניווד הזכויות (12,570 מטרים רבועים).
 - תקן החניה עבור השטחים שניודו יהיה תקן חניה 0 (6,285 מטרים רבועים).
- תקן החניה לדו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף, תקן החנייה לאופניים יהיו בהתאם לתקן התקף או למדיניות העירייה התקפה בעת הוצאת היתר בנייה, הגבוה מבין השניים.

בניה ירוקה:

תא שטח 100:

- על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן 4v LEED ברמת Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- בינוי:
 - תכסית: 15% מהמגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית, בחפיפה, ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצות דו"ח הידרולוגי לבניה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מטרים רבועים ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים ככל הניתן וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
 - חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות הנותר לאחר מיקומם של המערכות הטכניות הדרושות לתפקוד המבנה כגון למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). מפרטי הביצוע לגג

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהפקדה	מס' החלטה 09/08/2023 507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהפקדה

כחול/ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

3. תשתיות ואנרגיה :

- 3.1 תשתית תת קרקעית : כל תשתיות האנרגיה הקוויית (חשמל, גז, מים חמים וכיוצא בזה) בתחום התוכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנות שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
- 3.2 עמדות טעינת כלי רכב חשמליים :
- 3.3 בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים על גבי קירות החניון או התקרה.
- 3.4 בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה כ-30% ממקומות החניה.
- תכנון התשתיות והחניות יקבע סופית בהתאם למדיניות תקפה.
- 3.5 תשתיות מים : חסכון במים-יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

איכות הסביבה :

תא שטח 100 :

1. חדרי אוכל והסעדה ככל שיתוכננו יחוברו לפיר וארובה בגובה של לא פחות מ 2 מטרים מעל תקרת מפלס הגג העליון הטכני המוצע. ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים שיאושרו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה ליישם במקום פיר וארובה.
2. קרינה : הצגת מיקום חדרי הטראפו ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
3. ככל יוקמו חדרי אוכל/הסעדה - אחסנת ציוד נלווה למסעדה וכן אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור ; חדר אשפה ומטבח המסעדה/חדר אוכל יכללו מפריד שומן ועמדת מחזור בהתאם לנדרש. יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים, וכן אזור למחזור בקבוקים.
4. פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לחוות דעת הידרולוגית, תוצאות החקירה הסביבתית ואישור רשות המים.
5. כל פסולת הבניין תפונה לאתר גריסה ומחזור ואישורים על כך יועברו לאגף שפ"ע.
6. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.
7. ככל שתידרש שפילת מי תהום לצורך חפירת המרתפים, יש לקבל אישור רשות המים.
8. עמידה בדרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה בכפוף לתכנית דיגומים/סקר היסטורי שאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.

הוראות לעצים בוגרים :

תא שטח 100 :

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16 דיון בהפקדה	15 - 23-0014

1. התוכנית תכלול נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים לשימור, כריתה או העתקה.
2. עצים שהוגדרו לשימור יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה. יש לסמן בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום.
3. במקרה בו נדרש שינוי של עץ שהוגדר לשימור להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.

תנאים בהליך הרישוי:

תא שטח 100 :

- א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה :
 1. הבטחת רישום זיקות ההנאה
 2. אישור מהנדס העיר לנושאים הבאים :
 - 2.1. תכנית פיתוח לרבות קביעת מפלסי פיתוח. פיתוח השטחים בזיקת ההנאה ואופן התחברות לרחובות המקיפים, מיקום שטחי החילחול, נטיעות, פיתוח שטח.
 - 2.2. פירוט חזיתות, חומרי בנין וחומרי גמר לפיתוח ולמעטפת המבנה, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכדומה.
 - 2.3. עיצוב המבנים גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.
 - 2.4. מיקום מערכות טכניות, פתרונות אשפה, מיקום פתרונות אוורור החניונים, נידוף משרדים, פליטת אגוז גרנטור, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, פתרונות אקוסטיים למערכת מכניות והשתלבותן בגגות.
 - 2.5. מיקום כניסות למבנה ולחניון, גישות להולכי רגל ורכב מיקום חניות אופניים.
 - 2.6. פינוי אשפה.
 - 2.7. קביעת הוראות לבנייה ירוקה.
 - 2.8. הצגת תכנית פריקה וטעינה, גישת רכב וכדומה למהנדס העיר.
- ב. תנאים לפתיחת בקשה להיתר :
 1. הצגת פתרונות לאצירת אשפה לרבות מחזור, אשר יערכו על פי התקנות (ההנחיות) כולל התייחסות למערכת פניאומטית במידה ותתוכנן עם הגופים הרלוונטיים ויאושרו במחלקת תברואה.
 2. שימוש במקורות אנרגיה על בסיס גז וחשמל בלבד, למעט השימוש בסולר לגנררטור חרום.
 3. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית.
 4. תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז על ידי הגורמים הרלוונטיים.
 5. אקוסטיקה : הכנת נספח אקוסטיקה תוך קביעת כלל האמצעים הדרושים למניעת מפגעים בשטח התכנית וסביבתה (אמצעים מיגון כגון אמצעי השתקה למערכות מכניות).
 6. הכנת דו"ח קרינה. הדו"ח יפרט את ערכי הקרינה החזויים משנאים לוחות חשמל ומכבלי חשמל במבנה, ואת המגוונים הנדרשים מקרינה ככל שידרש.
 7. הנחיות למניעת מטרדים במהלך עבודות ההריסה/בנייה כולל התייחסות לכלי ציוד מכני הנדסי לתיאום ואישור הרשות העירונית לאיכות סביבה.
 8. פתרונות נידוף/פליטה לחדרי אוכל, ככל שיתוכננו, גנרטור לחרום, הוצאת אוויר מחניונים.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
150014-23 - 15	דיון בהפקדה

9. תנאי לקבלת היתרי הריסה לכל המבנים והסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה וביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יכלול סקר הימצאות אסבסט, במקלטים, גגות, חדרי דודים וכדומה, בתחום התוכנית שיועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק, ופינוי על ידי קבלן מורשה, לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ג. תנאי לתחילת עבודות:

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ועמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
3. ביצוע הנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע/גזי קרקע.

ד. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ביאליק 19 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות ובהתאם להוראות תוכנית השימור כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.

הנחיות מיוחדות:

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

זמן ביצוע:
שוטף

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1102870	שם התכנית תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16	מגיש התכנית מליסרון בע"מ	עורך התכנית אדריכל גדעון בר אוריין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא חוסמך)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלה התכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולעשותה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

NOTES ON CONTRIBUTORS

עמ' 221

סעיף קטן (א)(19)	קביעת תוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+
	חוראות לתריסות מבנים ותוראות לזיקת הנאה	

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.			
מחנך הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אתוד כרמלי, אדרי	025332735		1.8.23
חניך המשפט לועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברתס אוזן, ע"ד	2438976-9		3! 7.2.23

2017 | ברעס

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

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ויישום השימור)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. סיום תאום מסמכי התכנית עם אגף התנועה, ייעודי קרקע, נכסים, אדריכל העיר, איכות הסביבה ובנייה ירוקה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה ככל שידרש.
6. תבחן אפשרות לתוספת שימוש מסחר בקומת הקרקע בכפוף לסעיפי החוק ולאישור היועמ"ש, במידה ותאושר יתוקנו מסמכי התאום.

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

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

שרון טרייגר : תוכנית להעברת זכויות מביאליק 19 מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ללינקולן 16. תוספת שטחים של 6,285 מ"ר עיקרי לתעסוקה.

גידי בר אוריין : מציג את התוכנית

דורון ספיר : התוכנית מאושרת להפקדה

בישיבתה מספר 23-0014' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-1102870 תא/מק/5216 - העברת זכויות מביאליק 19 ללינקולן 16
1523-0014 - 15	דיון בהפקדה

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. סיום תאום מסמכי התכנית עם אגף התנועה, ייעודי קרקע, נכסים, אדריכל העיר, איכות הסביבה ובנייה ירוקה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה ככל שיידרש.
6. תבחן אפשרות לתוספת שימוש מסחר בקומת הקרקע בכפוף לסעיפי החוק ולאישור היועמ"ש, במידה ותאושר יתוקנו מסמכי בהתאם.

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

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

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/4866 - החרוב 44-48
16 - '23-0014	המלצה להפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

רקע:

בשטח התכנית קיימים 2 מבנים לשימור. מבנה אחד הממוקם על רחוב יפת, ומבנה בסגנון אקלקטי הפונה לרחוב החרוב. המבנה ברחוב החרוב עומד נטוש שנים רבות.

כללי:

התכנית ממוקמת בפינת הרחובות יפת והחרוב בשכונת ע'מי ביפו. בתחום התכנית קיימים שני מבנים לשימור. התכנית קובעת הוראות לשימור המבנים הקיימים ובינוי חדש בין המבנים לשימור. התכנית קובעת שטחי מסחר לכיוון רחוב יפת במטרה להשתלב ולחזק את אופיו המסחרי של הרחוב. כמו כן, התכנית קובעת שטח בנוי לטובת הציבור בקומת הקרקע של המבנה לשימור בחרוב 44 ושתי חצרות המוצמדות לשימוש הציבורי. התכנית מוסיפה שטחים למגורים וקובעת סה"כ 41 יחידות דיור.

מיקום: מפגש הרחובות יפת - החרוב. שכונת ע'מי - מרכז.



כתובת: החרוב 44, 46, 48

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9015	מוסדר	חלק	34-38	55, 54
9016	מוסדר	חלק		52, 39

שטח התכנית: 1.925 דונם

מתכנן: יובל יסקי

יזם: נדל"ן חכם ייזום בע"מ

בעלות: נדל"ן חכם ייזום בע"מ, רמ"י, עיריית תל אביב (חלקות בייעוד דרך).

מס' החלטה	מס' התוכן
09/08/2023	תא/4866 - החרוב 44-48
16 - 23-0014	המלצה להפקדה

מצב השטח בפועל:

קיימים 2 מבנים לשימור. מבנה אבן בן 2 קומות עם גג רעפים העומד לאורך רחוב יפת ומבנה אקלקטי הפונה לרחוב החרוב העומד נטוש מזה שנים רבות.

מדיניות קיימת:

תכנית תא/5000
 אזור יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.
 רח"ק: בסיסי 1, מרבי 3
 אזור: 705 עגימי וגבעת עליה
 מרקם בנוי לשימור



מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה:
 תא/2660 "עגימי"

יעוד קיים:

חלקות 35-37 אזור מגורים ג'. חלקה 34 מגרש מיוחד ושפ"פ.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

מגורים מיוחד: חלקות 35-37 שטח מגרש 663 מ"ר:
 שטח עיקרי 125% משטח מגרש = 829 מ"ר, שטח עיקרי נוסף תמריץ לשמירת המבנה 20% = 132 מ"ר
 שטח שירות 25% מעיקרי = 207 מ"ר
 סה"כ: 961 מ"ר עיקרי, 207 מ"ר שירות
 מס' יחיד לפי 100 מ"ר עיקרי = 10 יחיד

מגרש מיוחד: חלקה 34 שטח מגרש 705 מ"ר
 שטח עיקר 125% משטח מגרש = 881 מ"ר, שטח עיקרי נוסף תמריץ לשמירת המבנה 20% = 141 מ"ר
 שטח שירות 35% מעיקרי = 308 מ"ר
 סה"כ 1022 מ"ר עיקרי, 308 מ"ר שירות

גובה:

16.8 מ': 10.5 מ' + 1 מ' (חזית מסחרית) + 1 מ' (הפרשי גובה שעולים על 1.5 מ') + 3 מ' קומת גג חלקית
 בנסיגה + 1.3 מעקה.

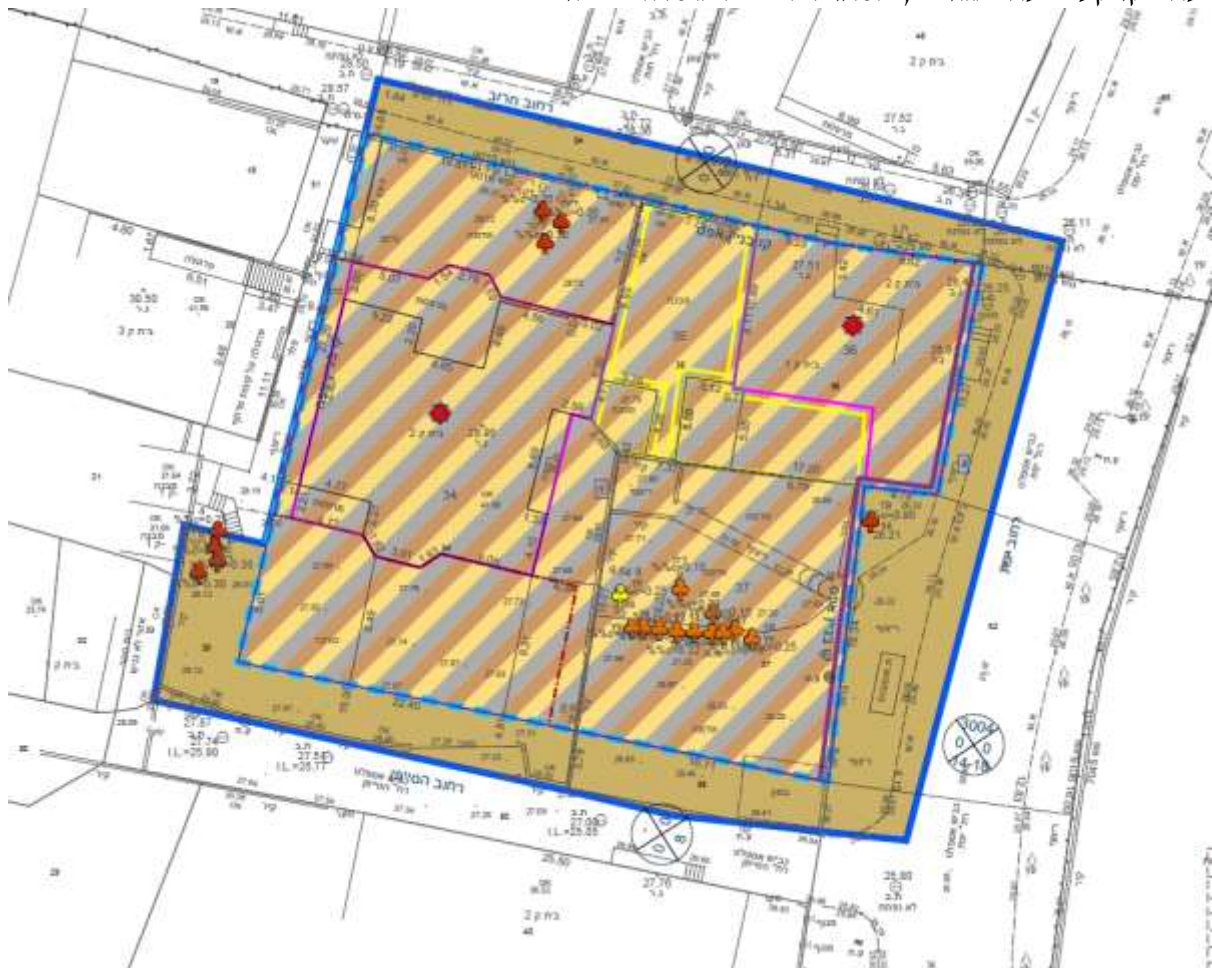
מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנית:

1. שימורם בפועל של שני מבנים היסטוריים בעלי ערך שמצבם מדורדר ואחד מהם עומד נטוש מזה שנים רבות.
2. קביעת קומת הקרקע במבנה לשימור בחלקה 34 לטובת שימוש ציבורי בבעלות עת"א.
3. קביעת חצרות פנויות מבניה והצמדתן לשימוש הציבורי בקומת הקרקע.
4. קביעת מבנה חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע בין המבנים לשימור.
5. קביעת שימוש מסחרי לאורך רחוב יפת.
6. קביעת 10% מיח"ד כדיור בהישג יד בהתאם למדיניות הדיור העירונית.

פירוט יעדים/שימושים:

יעודי קרקע: ייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.



מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/4866 - החרוב 44-48
16 - 0014-23	המלצה להפקדה

זכויות בניה :

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מ"ר	%	מ"ר	סה"כ	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - ציבורי	146	13.4%		196	50		30	
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - מגורים	2798	258%		2207	900		3800	
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - מסחר	160	14.7%		215	100		180	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים :

בניין 1 (בניין לשימור, רח' יפת, חלקה 36) :

מס' קומות : 2

גובה : 9.14 מ'

קווי בניין בקונטור הבניין הקיים לשימור – קו בניין 0 לרחוב יפת והחרוב.

בניין 2 (חלקות 35,37) :

מס' קומות : 5.5

גובה : 26.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת

קווי בניין : קו בניין 0 לרחוב החרוב ולרחוב הסייפן.

בניין 3 (בניין לשימור, חלקה 34) :

מס' קומות : 2 קומות ועוד קומה בנסיגה.

גובה : 12.7 מ'

קווי בניין : לפי הבניין הקיים לשימור.

תכסית : 70% בבינוי מעל הקרקע, 80% מתחת לקרקע.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

לשטח הציבורי הבנוי במבנה לשימור יוצמדו שתי חצרות הנמצאות מצפון ומדרום לשטח הבנוי.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

כניסת כלי רכב לפרויקט הינה מכיוון דרום (רח' סייפן) בלבד.

כניסות הולכי הרגל לפרויקט הינה לבניין 1 ו 3 מכיוון צפון (רח' החרוב), ולבניין 2 מכיוון מזרח (רח' יפת).

חניה :

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה 1 : 0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך

מבניהם. תקן חנייה למסחר יהיה 0.

התכנית תקצה 2 מקומות חניה עבור השימוש הציבורי.

יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה והן יותקנו בהתבסס על

ההנחיות המרחביות המאושרות על ידי הוועדה המקומית.

לא תתאפשר כניסה לרכב לתת הקרקע מרחוב יפת. כניסה לרכב תהיה מרחוב הסייפן.

עיצוב ובינוי :

הבינוי החדש משתלב בין שני מבנים היסטוריים לשימור.

הבנוי החדש יהיה עד 5 קומות וקומה בנסיגה. הבינוי החדש עומד מאחורי מבנה לשימור על רחוב יפת

בחלק הצפוני. בחלק הדרומי המבנה החדש ממשיך את החזית המסחרית לרחוב יפת ומאפשר מדרכה

רחבה יותר מאשר לצד המבנה ההיסטורי לשימור.

עיצוב המבנה יהיה לפי עקרונות מדיניות העיצוב של יפו.

אופי התוספת על המבנה לשימור יקבע בשלב היתר הבניה מול מח' שימור.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/4866 - החרוב 44-48
16 - 0014-23ב'	המלצה להפקדה

דיוור בר השגה:

על פי מדיניות הדיוור העירונית (אוגוסט 2022) תכנית זו מקצה 10% מכלל יחידות הדיוור בעבור דיוור בהישג יד - בשכירות מפוקחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. שטחן הממוצע ותמהיל יחידות הדיוור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיוור בתכנית. תמהיל גודל יחידות דיוור סופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. יחידות אלו יהיו בניהול ובבעלות אחודים.

הקצאה לצורכי ציבור:

בהתאם לתוספת יח"ד בפרוייקט – סה"כ 41 יח"ד המהוות תוספת של 31 יח"ד למצב המאושר, נקבע כי קומת הקרקע במבנה לשימור בחרוב 44 תוקצה עבור הציבור ותעבור לבעלות העירייה. כמו כן, החצרות מצפון ומדרום לשטח הבנוי הציבורי הבנוי יוצמדו לשימוש הציבורי.

בניה בת קיימא: תדרש התאמה למדיניות בת קיימא העדכנית תא\9144 על תיקוניה.

התייעצות עם הציבור:

התכנית תוצג לציבור טרם דיון בהפקדת התכנית בועדה המחוזית.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
יח"ד	10	41
סה"כ זכויות בניה	182	300
אחוזים	2498	4107
מ"ר		
זכויות בניה לקומה		
אחוזים		
מ"ר		
קומות	3.5 קומות כולל קומת מסחר	5.5 קומות כולל קומת מסחר
גובה	16.8 מ'	26.5 מ'
מטר	70%	70%
תכסית	לפי ע'-1	0.8: 1
מקומות חניה		

הדמיות:



חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים להביא את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית לאחר שיושלמו התנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. השלמת הצגת התכנית לציבור טרם דיון בהפקדה בועדה המחוזית.
4. התאמה למדיניות בניה בת קיימא העדכנית תא/9144 על תיקוניה.
5. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
6. חתימה על כתב שיפוי, ועל הסכמי דב"י.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/4866 - החרוב 44-48
16 - 0014-23	המלצה להפקדה

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

יותם בן יעקב: תוכנית בעג'מי בסמכות ועדה מחוזית שאנו מביאים לדיון להמלצה להפקדה. בתחום התוכנית שני מבנים היסטוריים שאחד מהם עומד נטוש הרבה מאוד שנים. בין המבנים אנחנו מתוכנן מבנה מגורים חדש שכולל דב"י וחזית מסחרית לרח' יפת. יובל יסקי: מציג את תכנית החרוב 44-48. יותם בן יעקב: אבקש לדיוק את סעיף 6 בהמלצת הצוות - חתימה על כתב שיפוי ועל הסכמי דב"י הם תנאי להעברת מסמכי התוכנית לוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להביא את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית לאחר שיושלמו התנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. השלמת הצגת התכנית לציבור טרם דיון בהפקדה בוועדה המחוזית.
4. התאמה למדיניות בניה בת קיימא העדכנית תא/9144 על תיקוניה.
5. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
6. חתימה על כתב שיפוי, ועל הסכמי דב"י הם תנאי להעברת מסמכי התוכנית לוועדה המחוזית.

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

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	507-0868877 תא/מק/4964 - משולש אליפלט-פראנצויז
17 - 23-0014	דיון בהתנגדויות

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

מיקום:

מרחב התכנון בין רחובות אליפלט ממזרח, רחוב הרבי מבכרך מצפון ורחוב פראנצויז מדרום

כתובת:

הרבי מבכרך 15-21 (אי זוגיים), הרבי מבכרך 35,37 פראנצויז 1-11 (אי זוגיים) אליפלט 9-15 (אי זוגיים).



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	64, 59-61 125, 16-25	62-63, 43, 65

שטח התכנית: כ- 13.9 דונם

מתכננים: גל מרום אדריכלים בע"מ

יזם: גלובל לנדמרק – הרבי מבכרך בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו, רשות הפיתוח

מצב השטח בפועל:

בחלק הצפוני של מרחב התכנון : גינת אליפלט שהושלם פיתוחה לאחרונה.
בחלקו הדרומי של מרחב התכנון : סככות ומוסכים, מבנים קלים ובניין מגורים יחיד.
מצב השטח בפועל אינו תואם במלואו את התכניות המאושרות (מבחינת רציפות דרכים, הפקעות לא ממומשות וכיוצ"ב).

מדיניות קיימת:

תא\5000

- **מתחם התחדשות עירונית (702ב)**
- **תשריט יעודי קרקע:** אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים : רח"ק ממוצע 5.5 (4+1 או 5+1 לדופן שלבים)
- **נספח עיצוב עירוני:** גובה הבינוי 8 עד 15 קומות (בדופן שלבים). תותר עלית מדרגה בגובה בהתאם ל"מתחם התחדשות עירונית". גובה הבינוי בדופן שלבים מוגבל ל12 קומות.
- **טבלת הוראות מיוחדות:**
באזור תכנון 702ב, בתכניות מפורטות יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ7 דונם.
בתכנית ייקבע חיבור בין המוסד למגרש למבני ציבור שממזרח לרחוב אליפלט (ביה"ס דוריאנוב)

- **נספח תחבורה-ציר שלבים/אליפלט מוגדר כדרך עורקית עירונית וכמו כן קו מטרופוליטני M2 המתוכנן לעבור ברחוב אליפלט.**

תא\9078 - מדיניות שלבים(אשר 2019)

מדיניות עירונית המגדירה הנחיות לקידום תכניות חדשות לאורך ציר שלבים. הגדרת הקצאת קרקע של 35% משטח התכנית, מתן הנחיות בינוי ופיתוח. המדיניות מנחה על אופן חלוקת שטחי הבניה, תמהיל השימושים השונים בהיקף של כ- 80% למגורים ו-20% לתעסוקה, כמו כן ממליצה על ממוצע יחידת דיור בהיקף של 110 מ"ר (ברוטו) במרחב התכנון.

מצב תכנוני קיים:

תא\2496 "מכבי צריפין": 1997

שטח התכנון: כ-23 דונם.
יעוד מאושר: תעשייה עתירת ידע ומלאכה, שטח פתוח פרטי (שפ"פ), דרך מוצעת ודרך מאושרת
זכויות בניה: 120-220% + 40% מהעיקר לשטחי שירות.
בינוי עד 5 קומות.
שימושים: תעשייה עתירת ידע, מלאכה, מסחר ואולמות תצוגה. משרדים המהווים חלק מהמפעל או מבית המלאכה וכן אולמות בידור.

תא\3847 – שטחי ציבור בפלורנטין: 2019

שטח התכנון: 5.381 דונם
יעוד מאושר: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
הגדרה כי לפחות 3 דונם משטח המגרש יוותרו לטובת שטח ציבורי פתוח (שצ"פ).
זכויות בניה: 400% כוללים
שימושים – מבנים ומוסדות ציבור, משרדי הרשות העירונית, עד 10% מסחר או שירותי הסעדה וכדומה.
שטח ציבורי פתוח, לרבות מתקני משחקים, מעברים מרוצפים וכו.
***תכנית זו (תא\4964) אינה משנה את הנחיות הבינוי וזכויות הבניה המאושרים בתכנית שטחי ציבור פלורנטין.**

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות עירונית מאזור תעשייה, מלאכה ומוסכים לשטחי ציבור, מגורים ותעסוקה בהתאם למדיניות שלבים המאושרת.
2. שמירה על מרחב גינת אליפלט המפותחת, תוך הרחבתה במסגרת הקצאות לצרכי ציבור של התכנית בהיקף של 0.8 דונם. (סה"כ 6.2 דונם) ותוספת של 1.7 למוסדות ציבור. יצירת מרחב פתוח ציבורי גמיש שיהווה רצף לגינת אליפלט ומאפשר גמישות מקסימלית בעת מימוש עתידי של מבני ציבור על השטח.
3. הסדרת מערך הדרכים ברחוב פראנצ'וזי וצמצום שטח דרכים שאינו נדרש בפועל.
4. יצירת בלוק עירוני מעורב שימושים: דופן פעילה כלפי רחוב שלבים, המשלבת שימושי מסחר ותעסוקה. ריכוז המגורים בצד הדרום מערבי, כהמשך של רקמת המגורים הסמוכה (המושבה האמריקאית ויפו) תוך חיזוק רחוב הרבי במבנה רחוב מוטה מגורים. שמירה על מפלס קרקע פעיל מלווה מסחר.
5. התכנית כוללת אחד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה -1965.
6. שילוב דיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית, לתקופה של 25 שנה ובהנחה של כ-40% ממחיר השכירות בהתאם לחוק.

פירוט יעדים/שימושים:

מגורים (מעל קומת קרקע מסחרית) – רח"ק 4.5 (ממוצע בין 4 ל-5, מתוקף מתחם התחדשות עירונית) תעסוקה+ מסחר- רח"ק 1 – **סה"כ רחק 5.5**.
שטח לבנייני ציבור- 400% – סהכ כ-3.9 דונם

יח"ד:

צפיפות: 52 יח"ד/דונם (נטו, ביחס למגרשי המגורים)

שטח ממוצע ליח"ד: ממוצע ליח"ד כ- 85 מ"ר פלדלת.

סה"כ יח"ד: כ- 183 יח"ד (תמהיל יח"ד סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב)

התכנית כוללת כ-28 יח"ד דיור בהישג יד מכלל יחידות הדיור בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה לתקופה של 25 שנה ובהנחה של כ-40% ממחיר השכירות בהתאם לחוק. נתונים נפחיים: מספר קומות: 8 (קרקע+6+גג) עד 19* (נקודתית בדרום-מערב התכנית) תכנית: עד 75% למגורים, עד 85% לתעסוקה * תוספת 4 קומות מבוקשות בהתאם לאפשרות להטמעת הקלות בתכנית - 19 קומות סה"כ. **תשריט מוצע והדמיה**



התייחסות לסביבה:

- במסגרת תכנית "שטחי ציבור פלורנטיין" הוקצו 5.38 דונם לשטחי ציבור אשר כוללים כיום את את גינת אליפלט. התכנית החדשה מרחיבה את עתודת הקרקע בכ-2.4 דונם תוך המלצה למיקום שטחי הציבור המבונים בדופן רחוב פראנצויז על מנת לשמר ככל הניתן את המרחב הפתוח הפעיל כיום בהיקף מינימלי של 4 דונם לרווחת התושבים בכלל המרחב הציבורי. מדרום למרחב התכנון מתוכננים מהלכי התחדשות אינטנסיבים (משולש שלבים ומתחם שניצלר (תא\4487) כמוקדי תעסוקה לאורך ציר שלבים המשלבים מגורים, מסחר ומשרדים.
- מצפון פרויקט התחדשות עירונית מאושר "אילת-אליפלט" (תא\4236) הכולל שילוב בניה מגדלית (כ-24 קומות) ובניה מרקמית (כ-7 קומות) למסחר תעסוקה ומגורים בשילוב כיכר עירונית הפונה דרומה ושימור בית הבאר הסמוך.
- במסגרת תת"ל 102 ב' מקודמת תחנת מטרו בצומת שלבים-קיבוץ גלויות. קיימת חפיפה נקודתית בתחום התת"ל למגרש התעסוקה, אופן תכנון החניה במגרש הגובל יעשה בתיאום מול נת"ע לעת מימוש.
- לאור השינויים הצפויים בפיתוח הרחובות הסמוכים והפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים, תנתן תשומת דגש לנושא הפיתוח וגישור המפלסים בעת תכנית העיצוב, כתלות בתכנון המפורט של התכניות המאושרות הסמוכות (וסרמן- פוריה תא\3929, אילת-אליפלט תא\4236)
- שלביות הפינויים ומימוש מרחב התכנון יקבע בתכנית העיצוב.
- בהתאם להנחיה בטבלת הוראות מיוחדות בתא\5000: "באזור תכנון 702, בתכניות מפורטות יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ-7 דונם." תכנית זו הינה אחת מתוך שש תכניות מפורטות המקודמות באזור תכנון 702 ומקצה שטח של 3.9 דונם למוסדות ציבור (חום). יש להדגיש כי יתרת התכניות המפורטות העתידיות להיות מקודמות באזור התכנון כפופות למדיניות שלבים אשר דורשת הקצאת קרקע של 35% ועתידות להוסיף 5 דונם ציבורי (חום/אירוק) לסך מרחב התכנון ועל כן קיים צפי למימוש סך השטח הנדרש בתכניות עתידיות בהיקף הנדרש של 7 דונם למוסדות ציבור..
- התכנון המוצע מאפשר גמישות למיקום מבנה ציבור העתידיים בתא שטח 301. במסגרת תכנית העיצוב ידרש לתת מענה לחיבור בין המגרש המזרחי- ביה"ס דרויאנוב למוסד הציבור שיבנה, כנדרש בטבלה הוראות מיוחדות בתא\5000. (אזור 702)

איכות סביבה:

האזור מסומן כאזור החשוד בזיהום קרקע. במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את היבטי איכות הסביבה:

- **זיהום קרקע:** נערך סקר היסטורי והוגשה תכנית דיגום בנושאי קרקע וגזי קרקע שאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה לביצוע בשלב היתרי הבנייה.
- **אסבסט:** בוצע סקר אסבסט למבנים הקיימים כיום בתחום הקו הכחול של התוכנית. אותרו חלקי האסבסט במבנים המיועדים להריסה. הסקר יוגש למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק להיתרי בנייה.
- **אקוסטיקה:** הוטמעו הנחיות בתקנון התכנית לשלב תכנית העיצוב והיתרי הבנייה. הוטמעו דרישות בנושאים הסביבתיים בתנאים להיתרי הבנייה ובתנאים למתן היתר אכלוס.

מיקרו אקלים- בוצע דוח מיקרואקלים ואושר על ידי מחלקת בניה ירוקה באדריכל העיר.

תנועה וחניה:

התכנית כוללת ארבעה מבנים לשימושים מעורבים, בצמוד לשצ"פ, גינת אליפלט הרבי מבכרך. המבנה על רחוב אליפלט מיועד לתעסוקה ומסחר וכולל אפשרות לשילוב חניה תת קרקעית ואו שימושים עיקריים בתת הקרקע. **התוכנית מאפשרת גמישות במימוש ותכנון הקרקע יקבע בתכנית העיצוב.** במקרה של מימוש בניין A ראשון בנפרד, תהיה לו כניסה לחניון מרחוב הרבי מבכרך. לאחר מימוש בניין B, C, תהיה כניסה לחניון משותף לכל הבניינים מרחוב פראנצ'וזי והרמפה של בניין A תבטל. במקרה של בניית שלושת הבניינים A, B, C תהיה כניסה אחת לחניון מרחוב פראנצ'וזי בלבד.

תקן החניה המקסימלי למגורים 0.8 מקומות חניה לכל יח"ד. תקן החניה המקסימלי לתעסוקה 1:350, תקן חניה למסחר 0. **לאור הקרבה לצירי תחבורה ציבורית ומתע"ן יבחן תקן חניה מופחת לשימושי השונים ויקבע סופית בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר, הנמוך מביניהם.**

▪ **שינויים תנועתיים:** רחוב הרבי מבכרך יהפוך חד סיטרי מרחוב בר-הופמן ועד רחוב וסרמן, על מנת לאפשר שימור עצים. מוצע כי רחוב פראנצ'וזי יהיה גם הוא חד סיטרי ממערב למזרח וימשיך עד רחוב אליפלט.

▪ **תחבורה ציבורית:** התכנית משוררת היטב ע"י תחבורה ציבורית:

תחנות אוטובוס על ציר שלבים, דרך שלמה, שד' ירושלים, נת"צ לכיוון מזרח ברחוב אילת מהצומת עם אליפלט, נת"צ לכיוון מערב בדרך שלמה (סלמה) עד לצומת עם וסרמן-קיבוץ גלויות. קו ריק"ל עתידיים: הקו האדום במרחק כ-200 מטר (תחנת אליפלט), תחנת המטרו של סלמה-אליפלט במרחק של כ-250 מטר

▪ **אזורי מיתון תנועה:** רחוב הרבי מבכרך בשיפוע משמעותי לכיוון הצומת עם וסרמן-פראנצ'וזי. מוצע להגדיר אזורי מיתון תנועה ברחובות הרבי מבכרך – פראנצ'וזי.

▪ **שבילי אופניים:** שביל אופניים מתוכנן ברחוב אליפלט במסגרת תכנית ציר שלבים.

▪ **הולכי רגל:** התכנית כוללת הסדרת מדרכות רחבות בכל הרחובות הגובלים בתכנית. מרחב הולכי הרגל בתוכנית תוכנן בקפידה, והוקצה עבורו שטח נדיב שמתבסס הן על זכות דרך, והן על זיקת הנאה. מעבר הולכי רגל מתאפשר גם דרך השצ"פ מרחוב אליפלט אל מרכז המתחם ומשם לשאר הרחובות.

לאורך כל הרחובות המקיפים את המתחם מתוכננות מדרכות רציפות, המשכיות ברוחב שלא יורד מ-5 מ'. באופן נקודתי לצורך שימור עצים בוגרים קיימים, ישנן שתי נקודות הצרה במדרכה, האחת לרוחב 3 מ', והשנייה לרוחב 4 מ'.

הבטים חברתיים:

- מרחב התכנון כולל מגרש בבעלות עירונית ביעוד מגורים אשר כחלק ממדיניות עירונית ישלב במבנה המגורים דיור בהישג יד ודיור עירוני בהיקף שיקבע בתכנית העיצוב. כמו כן, מגרש תעסוקה אשר תמהיל העסקים ומתווה תפעולו של מגרש זה יקבע בהתאם למדיניות עירונית בעת תכנית העיצוב.
- התכנית מגדירה היקף של 15% מכלל יחידות הדיור בפרויקט כדיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה לתקופה של 25 שנה ובהנחה של כ-40% ממחיר השכירות בהתאם לחוק. מיקומם מתחלק במקבץ של 19 יח"ד בתא שטח 3 ו-9 יח"ד בתא שטח 2 תמהיל הדיור וממוצע יח"ד יהיה בהתאם לכלל הפרויקט.

התייעצות עם הציבור:

מרבית בעלי הקרקעות מאוגדים לצורך קידום התכנית. בעלי הזכויות כאמור התקשרו בהסכם עקרונית לשיתוף פעולה לקידום הליכים תכנוניים וסמכו את ידם של החברה היזמית לפעול בשמם בכל הנוגע להתנהלות מול מתכננים, יועצים, שמאים והרשויות השונות.

בוצע הליך שיתוף והצגת התכנון לבעלי העניין בקרקע בתאריך 26.10.2021 תוך עדכון בעלי הנכסים טרם הפקדת התכנית.

בהתאם להחלטת תת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך 17.2.2022
בתאריך 15.5.2022 בוצע מפגש כולל להצגת כלל התכניות המקודמת במרחב ציר שלבים במקטע שבין דרך אילת לקבוץ גלויות לציבור התושבים בשכונת פלורנטיין ויפו.
כמו כן, פורסם ידיעון בעבור בעלי העסקים הפועלים מרחב התכנון על מנת ליידע אותם בדבר התהליך ולוחות הזמנים.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מגרש 201 - 270% מגרש 301 - 400% למבני ציבור (בהתאם למאושר בתכנית תא 3847)		120-220 270 / 400% למבני ציבור		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
מגורים : 20,525 מ"ר תעסוקה ומסחר : 5,132 מ"ר				מ"ר	
8-19		5		קומות	גובה
גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מטר למגורים. עד 4.5 מטר לתעסוקה. גובה קומת מסחר עד 6 מ'.				מטר	
לא תעלה על 75%				תכסית	
תקן החניה יהיה מינימלי ככל הניתן ולא יעלה על 0.8 : 1 למגורים ו1: 350 לתעסוקה.				מקומות חניה	

זמן ביצוע: ל"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטים כלליים מספר התכנית: 4964/תמ"מ/507-036877 שם התכנית: משקל אלפלט-פראנצ'יז מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו שורר התכנית: גל מרום אדריכלים	
הודעת הרשות והתוכנית סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד): ☐ "ריגולתי" (שעור לא חוסמכת) ☐ עצמאית ☐ עצמאית מיוחדת ☒ 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 ☐ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין	
מועד התכנון המסודר להמקיד את התכנית ולהשורה ☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית	
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:	

פרטים כלליים מספר התכנית: 4964/תמ"מ/507-036877 שם התכנית: משקל אלפלט-פראנצ'יז מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו שורר התכנית: גל מרום אדריכלים	
הודעת הרשות והתוכנית סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד): ☐ "ריגולתי" (שעור לא חוסמכת) ☐ עצמאית ☐ עצמאית מיוחדת ☒ 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 ☐ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין	
מועד התכנון המסודר להמקיד את התכנית ולהשורה ☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית	
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:	
הוראות מיוחדות חוראות מיוחדות – טבלה שצ"ף 5.4 קיימות הוראות לשטח תוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	פרטים כלליים מספר התכנית: 4964/תמ"מ/507-036877 שם התכנית: משקל אלפלט-פראנצ'יז מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו שורר התכנית: גל מרום אדריכלים
הוראות מיוחדות חוראות מיוחדות – טבלה שצ"ף 5.4 קיימות הוראות לשטח תוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	פרטים כלליים מספר התכנית: 4964/תמ"מ/507-036877 שם התכנית: משקל אלפלט-פראנצ'יז מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו שורר התכנית: גל מרום אדריכלים
הוראות מיוחדות חוראות מיוחדות – טבלה שצ"ף 5.4 קיימות הוראות לשטח תוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	פרטים כלליים מספר התכנית: 4964/תמ"מ/507-036877 שם התכנית: משקל אלפלט-פראנצ'יז מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו שורר התכנית: גל מרום אדריכלים

הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסלמן בתשריט האזור למסודות 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 כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמות	בכל שטח התוכנית, מבנים ומוסדות ציבור ימוסד ציבורי עירוני חדש	סעיף 3.5.1-שימושים 3.5.1.1-א-שימושים ימוסד ציבורי עירוני חדש, /מגרש למבני ציבורי /3.5.1.2-ב-מקבצי שימושים מספיים ומסחר 3.5.1.1-ב-שיטחי בניה 3.5.1.1-ג 3.5.1.1-ד-הנבלות בדבר שינוי יעד סעיף 3.5.1.1-שימושים 3.5.3-מוסד ציבורי עירוני חדש	בושטאם להוראות תכנית ראשית תאג73847-שיטחי ציבור בפלורנסינן שמוסעמות במסמכי התכנית.
קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נגזרות למגוון אזורים המאוגדים תחת התבנית 'מרחב ציבורי' שטח מתוח עירוני, שטח מתוח מקומי, רחוב עירוני, שמונה או מקומי.	בכל שטח התוכנית, אזור לשציפ ומבני ציבור	סעיף 3.6.1-א-שימושים למרחב ציבורי סעיף 3.6.1.1-ב-סייף (2)- בדיקת תכנית לנשא איכות השטחים המתוחים סעיף 3.6.1.1-ד 3.6.14-רחוב שכונתי (פראמטרי, חרזי מבכרד)- כמף לבדיקת תכנית מוקדמת	תכנית מקבץ שטח מעורב של שטחי מוסדות ציבור חזיקה של 7.8 דונם בו כלולים שטחי הבניה המפורטים בסעיף 3.5.1 תכנית משעה את מיקומם של שטחי ציבור פתוחים ושכילים קיימים ומגדילה את שטחם בחיקה של 2.6 דונם. הטמנת הרחובות בוחטאם לתתם דרך קיים.
הוראות למרחב תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) (הוראות לנשאים קבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעייץ (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)	נספח תחבורה	סעיף 3.8.2-דרך עורקית עירונית-אליפלט 3.8.2.1-א-קו בנק אזור העדפת חולמי רגל סעיף 3.8.6-ב-חניונים ציבוריים באזור העדפת חולמי רגל שביל אופניים סעיף 3.8.2-ה-דרך מקומית לפי סייף 1 ניתן לבטל דרך מקומית סעיף 3.8.6-קווי מתעייץ סעיף 3.8.7-תקן חניה	בתחום לחווייד תנועתית לשיקול דעת העדפת צמגום המרחק (קו בנק) כל מסר משיקולים אורבניים בתחום לבדיקת תכנית מוקדמת (סעיף 3.7.3.8.2) ביטול דרך מנומית ללא מוצא תכנית סמוכה לקו מתעייץ המאפשר בתכנית ארציטטורוי (תנוייל 1021 קו המטר)
איכות סביבה – סעיף 4.6 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.6.2) בניית ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.6.4) תמיים להפקדה (4.4.5) תסמכות לסיטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	תכנית הנבלות בדרך עורקית עירונית מתכנת עירונית-סעיף 4.4.1 סעיף 4.4.1-א-שימושים רגשיים לרעש תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים ותעמוקה – סעיף 4.4.1 סעיף 4.4.1-א-שימושי מסחר 2 תכנית הבוללת בתחום קרקעות ואלו מי תחום התשדדים במזחמיים על פי משרד להמנת הסביבה-חובת בדיקת דיי קרקע – סעיף 4.4.1.1	בושטאם לחווייד סביבתית

	סעיף 4.4.2 – תדירות חוריד סביבתית בניה ידוקה-4.4.3 החזיות כחסי לחדר-שימור מיסודיותהוראות לחזית- סעיף 4.4.4 סעיף 4.4.5 – חדרי סרפ החדר, בכפוף להסללות מנייע וחרישית לאיבודים רשאים למטורולחלוקת תכנית בחתום לסיקוליים-סעיף 4.4.6 שטח פנוי לחלול ס' 4.6.4		
+	4.6.5 סי	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) מניע המיועד לתשתיות (4.6.2) תחילת כללית לחבטת תוכנית (4.6.3) בריכות אמירה ורדיוסי מגן (4.6.4) ניקוז (4.6.5) ביוב (4.6.6) חשמל
+	נספחי סים, ביוב, ניקוז		

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחזור הסעיף
תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלת עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה פוסטבת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (16)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א), (8), (16) – (17) שבו.	סעיף קטן (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (א) – שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) – העדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בניה ברשות עירונות.	
אניח ללא חסכמת בעלים	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח ככולל של כל ייעוד
התכנית מגדילה שטחים למוסדות ציבור ושטחים מתוחים שנקבעו 3847 שטחי ציבור פלורנטי	סעיף קטן (א)(3)	העדלת שטחים שנקבע בתכנית לצרכי ציבור
קביעה וטא שינוי קו בנין	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בנין חקמרת בתכנית
שינוי הוראות בענין העיצוב	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
הוספת תוספת קומות בחקלה בחתום לסעיף סטית נוכח בחוק התכנית	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (וחקלותין)
הוראות לזיקות חגאה ולחרישית מגנים	סעיף קטן (א)(10)	קביעת הוראות לענין חרישית מגנים, לענין זכות משבר או זכות לחעברה...ולענין חקעת קרקע תנדרשת לצורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף.

תצהיר ותחיתות			
ברקתי את סוגיות חשפיות של תוכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזית, (מחקו את המיותן) כמסומן בסעיף (2) בטופס זה.			
שם וזם משפחת	מספר ת.ז.	תחיתות	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	25332735		03.6.22
שם וזם משפחת	מספר ת.ז.	תחיתות	תאריך
הוראלה אברחם און, ערוד	2438976-9		23.6.2022

הערתים
גבי אילנה סולמאי – ראש עץ (מחשוב מוכירות ועדת מחוזות)
עוות תכנית

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי האחד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין, אגף תכנון עיר ואגף הנכסים.
4. אישור סופי של תקנון התכנית על ידי מחלקת הרישוי.
5. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
6. אישור אדריכל העיר-בת קיימא או יחידות התייעול לדוח הידרולוגי והטעמת המלצותיו במסמכי התכנית.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-22' מיום 06/07/2022 תיאור הדיון :

עדי בסיס : משולש אליפלט פראנצויז אזור תווח בין יפו לפלורנטיין יש כמה תוכניות על הפרק אחת מהם שאושר היא אילת אליפלט, המחוגה, משולש שלבים שבתכנון כל האזור שסמוך מדרום טרם מקודם. מציגה את התוכנית.
חיים גורן : המבנה המעוגל למה הוא נועד
עדי בסיס : הוא מגורים ובבעלות עירייה עם קומת מסחר
רוני קינסברג : להוסיף הסכם תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב שיפוי וחתימה על הסכם לדיון בהישג יד ותחזוקת שטחים הפרטים הפתוחים בתוכנית ככל שיהיו על ידי העיריה.
דורון ספיר : מאושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0021-22' מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי האחד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין, אגף תכנון עיר ואגף הנכסים.
4. אישור סופי של תקנון התכנית על ידי מחלקת הרישוי.
5. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
6. אישור אדריכל העיר-בת קיימא או יחידות התייעול לדוח הידרולוגי והטעמת המלצותיו במסמכי התכנית.
7. חתימה על הסכם דיור בהישג יד
8. כתב שיפוי
9. הבטחת תחזוקת השטחים הפרטים הכתובים בתוכנית ככל שיהיו על ידי עיריה.

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

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10999 בעמוד 2358 בתאריך 26/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מערב 23/12/2022
מערב הבוקר 23/12/2022
מקומון ת"א 23/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1. גלובל לנדמרק- יונתן רוזנוביץ עו"ד רחוב קויפמן יחזקאל 2 תל אביב - יפו 6801294
2. יצחק (צחי) גלזר, עו"ד רח' פתח-תקווה 6, ת.ד. 111 נתניה 4210002
3. אסף שאול בן חור 7 פתח תקווה 49063016
4. עו"ד חן דרוקמן אסלן משרד עו"ד יגאל אלון 98 תל אביב 6789141
5. בלייר כץ-אהרונב שמאות מקרקעין זיבוטניסקי 9 בני ברק 5126517
6. מדלן אונגיל עו"ד פנחס רוזן 72 ת"א 6951294

1. התנגדות עו"ד יונתן רוזנוביץ בשם חברת "גלובל לנדמרק" (יזם/מגיש התכנית)		
מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
תיקון טכני בטבלאות ההקצאה- מס"ד 13 שינוי יעוד קרקע במצב המוצע מס"ד 17-פיצול יעודי הקרקע במצב המוצע	לקבל את ההתנגדות	מדובר בתיקון טכני אשר אינו משפיע על האיזון השמאי.
עדכון בעלי ענין בקרקע בחלקה 19 בהתאם לנסח הטאבו	לקבל את ההתנגדות	מדובר בתיקון טכני אשר אינו משפיע על האיזון השמאי.
עדכון מסמכי התכנית העדכניים ברקע מסמך "עקרונות שמאות"	לקבל את ההתנגדות	מדובר בתיקון טכני אשר אינו משפיע על האיזון השמאי.
תיקון טכני והתאמת הנחיות למוסדות ציבור (טעות סופר, דיוק שטח מצללות ושימושים)	לקבל את ההתנגדות	
תיקון טבלה 5 לנושא קווי בנין והפניה לתשריט (ללא שינוי), צמצום הערות חזרתיות	לקבל את ההתנגדות	
דיוק סעיף הבלטת מרפסות	לקבל את ההתנגדות	
תוספת שימושים בעלי אופי ציבורי לשטחי המסחר	לקבל את ההתנגדות	
2. התנגדות עו"ד יצחק גלזר מטעם בעלים בגוש 7051, חלקה 66- נכסי יד אב בע"מ		
המתנגד מבקש להכלל בקו הכחול ובתכנית האחוד והחלוקה חלקה זו אינה נכללת בתחום התכנית (חלקה גובלת) הכלולה בתחום התת"ל ומיועדת להפקעה במסגרת תחום הדרך.	לדחות את ההתנגדות	שמאי התכנית בדק את נושא הכללת חלקה 66 ונמצא שהינה חלקה המיועדת להפקעה להרחבת רח' אליפלט ואינה מיועדת תכנונית להיכלל בתכנית זו. קביעת תחום התכנון נעשה בהתאם לשיקול דעת תכנוני ונקבע כחלק ממכלול שיקולים. לא נמצאה הצדקה תכנונית להרחבת תחום התכנון. חוות דעתנו נערכה לתכנית איחוד וחלוקה התחומה בקו כחול.
3. התנגדות השמאי אסף שאול מטעם בעלים בגוש 7051, חלקה 19- פריינטי פרלה ופרחי ירדנה		
תקן 15 קובע כי מגרש לדחות את	לדחות את	שמאי התכנית נתן בהתאם לחוק ולתקנות העדפה לעיקרון ריכוז

מוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למיקומו הנכנס ולכן מבקשים לקבוע את ההקצאה למתנגד במגרש מס' 1 שהינו הקרוב ביותר, ולא במגרש מספר 3.	ההתנגדות	בעלים במגרשים כדי לאפשר מימוש מהיר, וזאת בהעדפה על פני עיקרון הקרוב ככל האפשר. בהתאם לכך רוכזו זכויות בעלים יחיד באותו המגרש המבוקש ע"י המתנגד. לאור חלקו היחסי הקטן של המתנגד בכלל התכנית 5.56% הוקצה מגרש זה בשלמות למשפחת בר סימן טוב אשר בעלים של כ-18%.
חלקת המתנגד כיום הינה בצמוד למושב הגרמנית, ומשכך יש לבטא שוויה במצב הקודם בטבלת האיזון בגלל מיקום עדיף בשווי גבוה יותר.	לדחות את ההתנגדות	יתרה מכך, מיקום ההקצאה בו מקבל המתנגד זכויות בניה, במגרש 3, הינו מטרים ספורים ממיקומו המקורי, כך שבנסיבות אלו אכן מדובר בהקצאה קרובה ככל האפשר לחלקת המקור.
מבקש לבטא במצב הקודם בטבלת האיזון תוספת שווי לזכויות מתוקף ע1	לדחות את ההתנגדות	ע1 חלה על כלל בעלי הקרקע באופן יחסי זהה ולכן תוספת שווי אינה משפיעה על האיזון השמאי בין כל הבעלים.
תוכנית 2496 אינה בתוקף. תוקפה של התכנית הינו ל-10 שנים החל משנת 1997 לכן השווי היחסי במצב קודם גבוה יותר, שכן יש לקבוע את הזכויות לפי הוראות תכנית קודמת, תא/397 משנת 1968.	לדחות את ההתנגדות	בהוראות תקנון תכנית 2496 שולב סעיף 15 המציין כי זמן ושלבי הביצוע הינם לתקופה של 10 שנים. נוסח זה אינו מבטא הוראות פקיעה, ואינו קובע כי תוקפה של התכנית פג בתום התקופה. מדובר בנוסח המשולב בתכניות רבות וזהו אומדן זמן ביצוע צפוי לתכנית. תא/2496 הינה תכנית ברת תוקף שניתן היה להוציא היתר בגינה ולכן נלקחה בחשבון במצב הקודם על ידי שמאי התכנית.
השווי היחסי של חלקת המתנגד צריך להיות גבוהה יותר, בהתייחס לשטח הבנוי (בגין שווי מחוברים).	לדחות את ההתנגדות	שמאי התכנית בדק את נושא בחינת תרומת המבנים ולא מצא ראוי להכליל את השווי מחוברים מביקור במקרקעין ותמונות המבנה, בהתאם למצבו הבנוי הפיזי – קיים פער בין טענת המתנגד לשוויו המוערך.
יש לתקן את היחס בשווי קומת הקרקע לבין הקומות בבניין שנקבעו בשימוש מסחר ותעסוקה.	לדחות את ההתנגדות	הטענה נבדקה על שמאי התכנית, בהתאם לשימושים המוגדרים בתא/2496 ונמצא כי שווי מ"ר בשימושים הנ"ל במצב המוצע מייצג מוצר תכנוני שונה מהותית (מסחר חדש המשולב בבניה למגורים) על כן, לא ניתן להסיק מאלו לערכי השווי במצב התכנוני הקודם.
שאינו בהלימה לערכי שווי מסחר ותעסוקה אשר נקבעו בנספח לטבלת האיחוד והחלוקה	לדחות את ההתנגדות	אומדן השווי הנכנס בטבלאות האיחוד והחלוקה נעשה בהתאם להוראות תכנית 2496. המייעדת את החלקות הרלוונטיות, בניהם גם חלקת המתנגד, לתעשייה, וזאת כמפורט בנספח לטבלת האיחוד והחלוקה. באזור תעשייה עתירת ידע ומלאכה ניתן לשלב בינוי של מס' קומות מצומצם, כאשר קומת הקרקע תכלול שימושי תעשייה עתירת ידע / מלאכה / מסחר ואולמות תצוגה. יתר הקומות ישמשו לתעשייה עתירת ידע, מלאכה ומשרדים המהווים חלק מהמפעל.
בתא/2496 קיים פוטנציאל איחוד עם חלקות סמוכות בהליך של תשריט חלוקה, אשר מאפשר היקף זכויות בניה נכנסות גבוהות יותר של 220%.	לדחות את ההתנגדות	תא/2496 מאפשרת איחוד שתי חלקות בתחום התכנית בכפוף לאישור הועדה המקומית. הפסיקה קבעה כי הזכויות הנוצרות באיחוד מגרשים אינן מוקנות, אלא מהוות חלק מהליך תכנוני הכרוך בשיקול דעת. היות ואיחוד כזה מעולם לא בוצע או אושר ע"י הועדה, לא נכון לקבוע שווי על סמך פוטנציאל תיאורטי לאיחוד. על כן, זכויות הבניה נקבעו בהתאם להנחיות תא/2496, בהתאם

לגודל המגרש (120%).		במידה ולא תתקבלנה הטענה, יש לבטא הפחתה בקומות מרתף תחתונות בשל סיכוי גבוהה לפגוש מי תהום.
הטענה להפחתה בשוויים של הקומות מרתף העליונות ביחס לקומות התחתונות נדחתה, שכן זו אינה מגובה בתימוכין כלשהם (ובוודאי שלא למי תהום).	לדחות את ההתנגדות	טענות נוספות בנוגע לנתוני השוואה או אופן הכנת מסמכי השמאות.
שמאי התכנית פעל על פי תקן 15 ובהתאם לתקנות ומסמכי השמאות ערוכים בהתאם וכוללים גם עסקאות השוואה בהתאם.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש הפחתת שווי במצב היוצא בגין "קרבה למוסדות ציבור"
אופי התכנון העירוני, ודאי שבעיר תל אביב – יפו מאופיין בעירוב שימושים. השימוש העתידי שיקבע בהתאם לצרכי השכונה (מוסדות תרבות וחינוך) יידרש להנחיות ועמידה בתנאים של הרשות לאיכה"ס לנושא מטרדיות רעש וכדומה לעת התכנון המפורט וקביעת השימושים. לאור כך, שמאי התכנית בחן את הסוגיה בשיתוף עם שמאי הועדה ונקבע כי אין צורך בהפחתה.	לקבל חלקית את ההתנגדות	יש לקדם מקדם הפחתה בחלקות שצורתן לא רגולריות או קיימת בהם מגבלת בניה משמעותית במצבם הנכנס
שמאי התכנית בדק ומצא כי בחלק מהחלקות אכן יש מקום להפחתה בגין קושי במימוש (קווי בנין צורה אי רגולרית) בהיקף של 20-25% בהתאם למאפייניו של החלקה. הפחתה זו רלוונטית לחלקות 61,63,43,65 ו125.	4. התנגדות עו"ד אורנה ורכובסקי ממשרד גולדפרב זליגמן מטעם בעלים בגוש 7051, חלקה 24-איתי, יואב, עופר, טליה ודנה קרינסקי	
ראה מענה להתנגדות מספר 3- מטעם בעלים בגוש 7051, חלקה 19	לדחות את ההתנגדות	בתא 2496 קיים פוטנציאל איחוד עם חלקות סמוכות בהליך של תשריט חלוקה, אשר מאפשר היקף זכויות בניה נכנסות גבוהות יותר של 220%.
ראה מענה להתנגדות מספר 3- מטעם בעלים בגוש 7051, חלקה 19	לקבל חלקית את ההתנגדות	יש לקדם מקדם הפחתה בחלקות שצורתן לא רגולריות או קיימת בהם מגבלת בניה משמעותית במצבם הנכנס.
פער בין שטח מדוד גרפית (דף מידע) למדידה אנליטית קיים בעקבות הליך המדידה האנליטית אשר נדרש לדיוק השטחים לטובת מסמכי השמאות והינה המדידה הקובעת.	לדחות את ההתנגדות	יש לתקן פער בשטח מדוד במצב הקיים
הגבלת השימושים (אולמות שמחה ומפעלים מזהמים) הינם שימושים שיכולים להשפיע על סביבת מגורים. בכל מקרה אלו אינם מהווים שימושים יעילים במקרקעין מסוג זה ועל כן מגבלת שימושים זו אינה מהווה פגיעה במקרקעין של המתנגדים.	לדחות את ההתנגדות	טענה להפחתה בשווי במצב הנכנס של המקרקעין הגובלים עם רחוב הרבי מבכרך בשל הוראה תכנונית בתכנית המאושרת האוסרת שימושים מסוימים
מסמכי השמאות יעודכנו בחלקת המתנגדים בהתאם לנסחי טאבו עדכניים	לקבל את ההתנגדות	עדכון נסח טאבו
פערי השווי מבטאים שינוי ברזולוציה מאוד נמוכה של 0.0001% ונובעים מעיגול מספרים בשלבי התחשיב. יחד עם זאת, אין מניעה לקבל את ההתנגדות ולתקן את הדיוק בטבלה לנושא זה.	לקבל את ההתנגדות	קיימים פערי שווי בערכים המפורטים בטבלאות האו"ח
אין העדפה לבניה מרקמית (עד 10 קומות) או לבניה רב קומות. ההעדפה הינה סובייקטיבית ומתבטאת בפערים שמאיים אשר מתאזנים על מול היתרונות והחסרונות בכל אחת מצורות המגורים	לדחות את ההתנגדות	הפחתה בשווי מגרש 3 בשל צפיפות בניה גבוהה מול מרקמית
מיקום רמפת חניה בנפח הבנוי של הבניין מהווה השפעה שולית וזניחה על איכות המגורים של בעלי הדירות (אקוסטית, איכות אוויר וכד') שכן היא מתוכננת בנפח הבנוי בלבד, ללא שטחי	לדחות את ההתנגדות	עלות עודפת במגרש 3 בגין הקמת רמפת חניה וחשיפה למטרדים

המתנה או מיסעה בסמיכות לחלונות הדירות. כמו כן, לא שולבו תימוכין המוכיחים כי דירות הפונה לרמפת הכניסה שוות פחות מדירות הפונות לצד האחר. גם אם זו קיימת, הרי שהיא יכולה להיות רלוונטית לדירות ספציפיות מסוימות בקומות הראשונות ובעלת השפעה מזערית על שווי המגרש. לנושא "הנאה מקומת הקרקע", בפרויקט מסוג זה קומת הקרקע במהותה אינה מיועדת לשימוש בעלי הדירות אלא לשטחי המסחר ושטחים נלווים לתפעול המגורים. ניתן להניח כי בסיטואציה כזו מימוש הבניה כולה יהיה בהינף אחד, וחלוקת ההשתתפות בחינוגים תהיה הוגנת, בתיאום בין כלל בעלי העניין. בנסיבות אלו, התלות קיימת בין כלל המגרשים וגלומה בערכי השווי שנקבעו.	פגיעה באפשרות "ההנאה מקומת הקרקע"	
המסחר העתידי לקום הינו מסחר מקומי בהיקף מצומצם העתיד לשרת את תושבי השכונה ועל כן לא נכון להקצות חניות בעבור שימוש זה אשר בעל משמעות תכנונית, קניינית ותפעולית.	לדחות את ההתנגדות	בקשה לחלוקת עלויות הפחתת שווי בגין עלויות ביצוע הרמפה.
מיקום הדיור בהישג יד נקבע בהתאם לשיקול דעת תכנוני מתוך רצון לייצר מקבצי דיור המאפשרים בעלות ותחזוקה אחודה ויעילה כפי שנדרש בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. בעבור דיור בהישג יד ניתן מקדם הפחתה אשר מגלם בתוכו את "הפגיעה" בעבור התנאים הנדרשים לדב"י בהתאם לתוספת השישית לחוק ונכון למועד עריכת חוות הדעת. הנושא נבחן על ידי שמאי התכנית והוחלט לקבל את ההתנגדות בחלקה תוך תיקון מקדם אקווילנטי של 0.6.	לדחות את ההתנגדות לנושא שינוי מיקום דירות הדב"י לקבל חלקית את ההתנגדות בנוגע למקדם ההפחתה.	מבוקש להורות על חלוקת תכנונית שונה של יחידות הדב"י בכל תאי השטח באופן שוויוני, בהתאם למס' יחיד של כל תא שטח. לחלופין, יש לקבוע שווי שונה ועדכני לדב"י מזה שקבע שמאי התכנית.
5. התנגדות שמאי אנדרי כץ אהרונוב מטעם בעלים בגוש 7051, חלקה 59,60,22,23 - יואב אפרת, מימון רבקה		
ראה מענה להתנגדות מספר 3 - מטעם בעלים בגוש 7051, חלקה 19	לקבל חלקית את ההתנגדות	יש להפחית שווי במצב נכנס לגבי חלקות 61, 63, 65 ו-125 בגין מגרשים אי רגולרים בעלי קושי למימוש בניה עצמאית
תיקון מסמכי השמאות בהתאם למדידה האנליטית	לקבל את ההתנגדות	טעות סופר בשטחה של חלקה 125 (50 ולא 67 מ"ר)
ראה מענה להתנגדות מס' 4 - התנגדות עו"ד אורנה ורכובסקי ממושרד גולדפרב זליגמן מטעם בעלים בגוש 7051, חלקה 24 נספח התנועה המוצג במסמכי התכנית הינו מסמך מנחה אשר ידויק בעת תכנון מפורט ובהתאם לתקנות ומגבלות נוספות: טופוגרפיה, מיקום ממ"ד והנחיות משרד התחבורה. כך או כך, קיימת תלות בין שלושת המגרשים בהקמת חניון תת קרקעי ככל ופינוי האשפה והמערכות ישאפו להיות בצורה יעילה ובטוחה.	לדחות את ההתנגדות	עלות עודפת במגרש 3 בגין הקמת מרתפי חניה וחשיפה למטרדים חוסר פיזור מאוזן בין היקף החניות בכל מגרש לתקן הנדרש בו מייצר תלות בין המגרשים.
ראה התנגדות 4 - מטעם בעלים בגוש 7051, חלקה 24 - איתי, יואב, עופר, טליה ודנה קרינסקי	לקבל חלקית את ההתנגדות	מבקשים הקטנה של מקדם דיור בהישג יד 80% ל-60%
ההנחיות בנוגע לדיור בהישג יד נקבעו בהתאם לתוספת השישית לחוק ובהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית ומדיניות הדיור העירונית תא 9146 שאושרה בוועדה ביולי 2022.	לדחות את ההתנגדות	ביטול סעיף בעלות אחודה בדיור בהישג יד
הפער בין שווי דירת מגורים בשטח של 86 מ"ר ל-100 מ"ר הינו זניח ואף לרב זהה. לא צורפו תימוכין להתנגדות המוכיחים כי קיימת דיפרנציאציה בערכי השווי, בוודאי שלא בהיקף של 20%.	לדחות את ההתנגדות	הבחנה בין שווי מכירה של דירות מגורים בהתאם לגודלם
לאור הצורך במימוש משותף לטובת ייעול ותכנון מטבי של תת	לדחות את	מקדם הפחתה לחלוקת

מושעא בעקבות "דחייה" (מצב יוצא)	ההתנגדות	הקרקע וכלל הפרויקט ככל ויש דחייה היא חלה על כולם ולכן אינה רלוונטית.
6. התנגדות עו"ד מדלן אונגיל מטעם בעלים בגוש 7051, חלקה 25 - משה ומינה רז		
תיקון בהתאם לנסח טאבו עדכני	לקבל את ההתנגדות	עדכון מסמכי השמאות בהתאם
יש לבטא את השימוש למגורים, לו ניתנו היתרים משנת 1946 + 1947, בשטח כולל של כ 250 מ"ר. יש להביא בחשבון בדרך של פיצוי בגין תרומת המחברים ו/או שימושי ביניים	לדחות את ההתנגדות	במקרקעין נעשה שימוש למגורים במבנה דו קומתי שהוקם לפני למעלה מ 70 שנה, כאשר התב"ע הרלוונטית באותו מועד, ת"א/B שאושרה בשנות ה – 30 התירה באזור תעשייה גם מבני מגורים. נדגיש כי כבר לפני עשרות שנים, עוד בשנת 1968, סימנה תוכנית תא 397 את האזור לאזור מלאכה כשכל בניין שבניגוד לשימוש המותר ייהרס. גם בתוכנית תא 1367 משנת 1975 מסומן המבנה להריסה. כמו כן בתכנית 2496 (1997) נקבע המבנה להריסה. בנסיבות אלו הרי שהניסיון לכרוך את הפיצוי בגין תרומת המבנה הבנוי אינו רלוונטי, ונדרש היה לתבוע פיצוי בגין סעיף 197 על התוכניות שפגעו בנכס במועד הרלוונטי, באם לא נתבע ובאם אלו אכן פגעו בשוויו. טבלת האיזון המקודמת כיום אינה המקום לפיצוי הנ"ל, ואין לתרומה למחברים. בנסיבות אלו הרי שיש לדחות את ההתנגדות לעניין סעיף זה. בעקבות סוגיה זו, הוטמע סעיף הוראות מעבר בתקנון התכנית המאפשר המשך שימוש למגורים עד להריסת המבנים.
בתא 2496 קיים פוטנציאל איחוד עם חלקות סמוכות בהליך של תשריט חלוקה, אשר מאפשר היקף זכויות בניה נכנסות גבוהות יותר.	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מספר 3- התנגדות השמאי אסף שאול מטעם בעלים בגוש 7051, חלקה 19
יש לקבוע מקדם דב"י בגבולות של 40% לכל היותר, ולא כפי שנקבע בתכנית. חלוקה לא שוויונית	לקבל חלקית את ההתנגדות (לנושא שווי)	ראה התנגדות 4- מטעם בעלים בגוש 7051, חלקה 24. (בו קיימת הסכמה למקדם דב"י של 60%)
בשל העומסים הצפויים בחניון משותף יש להביא בחשבון הפחתה בשווי מגרשים	לדחות את ההתנגדות	הטענה לפיה החניון המשותף בתת הקרקע יוביל למטרדי רעש תמוהה שכן בתכנון חניון חדש, מודרני, אשר יש להניח כי יעמוד בכל התקנים הנדרשים מימוש משותף יוביל ליעול התכנון וחסכון בביצועו. בהעדר שילוב תימוכין המוכיחים טענה זו, בצרף נסיבות אלו הרי שלעמדתנו אין לקבל את ההתנגדות לעניין זה. עוד בנושא זה, ראה מענה להתנגדות 4.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

1. לקבל במלואה את התנגדות 1 - התנגדות עו"ד יונתן רוזנוביץ ועדכון מסמכי התכנית בהתאם
2. מומלץ לדחות במלואה את התנגדות 2 - התנגדות עו"ד יצחק גלזר
3. מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות 3,4,5,6, לנושאים הבאים ותיקון מסמכי התכנית בהתאם :
 - מקדם הפחתת שווי בחלקות שצורתן לא רגולריות או קיימת בהם מגבלת בניה משמעותית במצבם הנכנס ועדכון מסמכי השמאות בהתאם.
 - עדכון נסח טאבו
 - שינוי מקדם שווי בעבור דיור בהישג יד
4. לקבל חלקית את התנגדות 4 - לנושא דיוק פערי שווי בערכים המפורטים בטבלאות האו"ח
5. לקבל חלקית את התנגדות 5 - תיקון טעות סופר בשטח החלקה
6. לדחות את יתרת ההתנגדויות.
7. לתת תוקף לתכנית

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

עדי בסיס : מציגה את התוכנית בקצרה.
אודי כרמלי : התנגדות היזם התקבלה ואין להם על מה להגיב.

דיון בהתנגדויות

עו"ד יצחק גלזר בשם חב' נכסי יד אב : החלקה של נכסי יד אב נמצאת מחוץ לקו הכחול בגבול הדרום מזרחי. בתוכנית 1367 משנת 75 החלקה הזו ייעודה לדרך לצורך סלילת רח' אליפלט תוכנית 1367 כללה בהוראותיה הוראה שלא יותרו היתרי בניה לפני שתוכנית מפורטת תאושר כחוק. כלומר התוכנית לפי פרשנות של הועדה ושומאים שונים באה ואמרה שהיא אומנם מייצגת שטחים לצורכי ציבור אבל השטחים הללו יקבלו פיצויי באמצעות תוכניות איחוד וחלוקה עתידיות. בהסתמך על חווד שמאי מכריע שדן בתביעות פיצויים ששורה ארוכה של חלקות באזור הזה נכללו בתוכניות או"ח מחדש וקיבלו זכויות בגין השטח וייעודו לצורכי ציבור באותם תוכניות או"ח ואין צורך לחזור על כל התוכניות שפורטו. מה שמבוקש שיעשה עמנו צדק. אנחנו רוצים לתקן את העיוות ההיסטורי שהיה בזה שלא כללו את התוכנית של המתנגדת שתורמת תרומה משמעותית לצורך הכביש הזה, לא כללו אותה בתוך תכנית איחוד וחלוקה, כך שתקבל זכויות תמורה לפי היעוד הישן שלה.

נושא נוסף הוא פרסום התוכנית, החוק קובע שהודעה להפקדת תכנית תתפרסם ברשומות ובעיתון, התכנית הנוכחית פורסמה בעיתון "מעריב השבוע" ו"מעריב הבוקר", מדובר באותו עיתון, שיוצא בשתי מהדורות אחת בכסף ואחת בחינם. אי אפשר לקרוא לשתי מהדורות שני עיתונים שונים. מן הראוי לפרסם בשני עיתונים שונים.

חיים גורן : אתה ראתה את הפרסום?

עו"ד יצחק גלזר בשם חב' נכסי יד אב : כן, אני ראיתי ובהתאם לכך הגשתי את ההתנגדות.

חיים גורן : רק רציתי להבין, זה לא שפספסת את הפרסום בגלל הדבר הזה.

שמאי אסף שאול : לעניין המצב היוצא ההקצאה צריכה להיות קרוב ככל הניתן למצב המקור. אנו מקבלים את הקצאה במגרש 3 ולא במגרש 1.

במצב הנכנס יש עיוות, מצד אחד רשום שהשומה נערכה על פי תקן 15. אני חושב שיש טעות בשומה. בהתאם לתקן 15, הכללת שווי יחסי אקוויוולנטי במקום שווי מוחלט, ניתן שווי יחסי להחליף את שווי בטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהם קיימת אי יציבות מחירים. אין לנו אי יציבות במחירים מדובר במרכז ת"א, אפשר לדעת שווים ונתונים.

במסמך העקרונות אני לא רואה קשר בין הנתונים הקיימים בנספח העקרונות בסעיף 11 לבין הטבלה שלפיה נקבע כמה נקבל. יש התייחסות לשומות מכריעות שאומרות שווי קומה עליונה. אזכיר שיש לנו מבנה שתורם לשווי, הוא מושכר עד היום, הוא כמעט פי שתיים ממה שהכניסו אותו. אם לוקחים את 227 מ"ר שיש לנו כיום בהיתר בניה כחוק ומכפילים בשווי למטר בנוי בקומת הקרקע לפי הנתונים של שמאי הועדה אנו מגיעים הרבה יותר מהמצב הנכנס.

יש לנו זכויות של מרתף וגלריה שלא מובאות בחשבון במצב הנכנס, אנו היחידים שיש להם טופוגרפיה שמוזילה עלויות מרתף מכל היתר.

למשל עניין של צורות, אם היינו לוקחים חלקה אחרת לדוגמה חלקה 21, צורת משולש שאי אפשר לבנות אליה עם נגישות מוגבלת והיא מקבלת יותר זכויות מאתנו. איך זה יכול להיות?

הורידו להם מושע רק 3 אחוז.

הבעיה היא במצב הנכנס ובכך שלא הקצו לנו במגרש 1 והקצו במגרש 3.

אם יש לנו מגרש הכי יפה במיקום הכי טוב, אנחנו לא מקבלים ביטוי לדבר הזה, במצב הנכנס קופחנו.

עו"ד אורנה וורחובסקי : מייצגת את הבעלים בחלקה 24.

לעניין היקף הזכויות שנלקחו בחשבון במצב הנכנס לפי 120 אחוז בעוד שחלקות אחרות נלקחו לפי 220 אחוז, הבסיס להבחנה זו נעוץ בתוכנית התקפה תא 2469. תכנית שקבעה שניתן לאפשר אחוד מגרשים עד 1000 מ"ר. בנוסף ציינה מספר מגרשים שיאוחדו אך בפועל התוכנית לא איחדה והיום במצב הנכנס האמיתי, רישומית מהחלקות הנכנסות כל אחת מהחלקות נפרדת ורובן פחות מ-1000 מ"ר, למרות זאת חלקן נכנסו לפי 120 אחוז וחלקן לפי 220 אחוז, דבר שאינו מתקבל על הדעת.

בדרפט נאמר שהתוכנית התקפה בחלק מהמגרשים מאפשרת איחוד אבל מדובר בטאקט תכנוני נוסף ולכן בחלקה שלנו אי אפשר להתייחס לזה כאילו זה אוחד. הטענה מקובלת עליי אך צריך ליישר קו עם כולם או שמשאירים את החלקות כפי שהן שלצורך איחוד צריכות לעבור טקט תכנוני נוסף וכולן צריכות להיות לפי 120 אחוז.

טענה נוספת, לגבי חוסר רגולריות. לא נחזור עליה אך נחזור לדראפט מקבל באופן חלקי את הטענה ביחס לחלק מהחלקות.

חלק מהחלקות הלא רגולריות נשכחו, זה נעשה רק בצד המזרחי של התוכנית והחלקות בצד המערבי לא נבדקו. החלקות פה לא הגיוניות. לגבי חלקה 63 25% מקדם הפחתה זה לא סביר, בתוכנית התקפה לא מתאפשר בינוי בכלל בחלקה 63. לגבי חוסר התאמה בין שטחי מדידה לשטח סחיר קיים בפועל, הטענה

התקבלה אך התעלמו מכך לגבי חלקה 125 שצריך להוריד את 17 המטרים העודפים אם הולכים לפי מדידה אנליטית.

לא ניתן מקדם הפחתה למבנים הגובלים ברח' הרבי מבכרך, לפי התכנית התקפה במבנים האלה יש הגבלה על סוג השימוש ובשעות הפעילות. לגבי המצב היוצא, בתוכנית נקבע שרמפת הירידה לכל המתחמים תהיה ממגרש 3 המשמעות היא לקחת שטחים מקומת הקרקע, מינוס אחת וחניות, יש עלות לבניית הרמפה שאנו צריכים לשאת בה עבור כולם וכן חניות שיהיו מרוחקות מהבניין ולכן נחותות. לגבי הדיור בהישג יד, מאיזו סיבה החליטה העירייה לשים במגרש שלנו. אם זה פרויקט שחשוב לעירייה, שהיא תישא בעלויות למה אנחנו? יש 28 יחידות דיור בהישג יד שמתוכם 19 בשטח שלנו. מקדם ההפחתה שנקבע בהקשר הזה גם הוא אינו סביר.

שמאי אנדריי כץ: ההתנגדות מחולקת לשני חלקים מצב נכנס ומצב יוצא. לעניין המצב הנכנס יש התעלמות מוחלטת מהחוסר רגולריות שנאמרה. החלות על ציר אליפלט חל קו בנין שאינו מאפשר בניה בקומת הקרקע למעט שטחים טכניים במסמך העקרונות קומות הקרקע נלקחו לפי מקדם כפול, 40% משטח התכנית ולא רק השטח המסחרי ונלקחו לפי מקדם 2, גם שווי מסחר וגם תכנית מלאה. בנוסף צריך לתת ביטוי לצורה באותם מגרשים שבהם יש מגבלה של בינוי.

לעניין דיור בר השגה אנו חושבים שהמקדם הראוי צריך לשקף את ההנחה שהוטעמה בתב"ע שקבוע בתוכנית וקבוע 40 אחוז שהיא מאוד גבוהה וצריך לתת לה ביטוי. לגבי גודל יח"ד במצב המוצע שטח ממוצע הוא סביב 86-88 מ"ר. בתא שטח 3 הוא 100 מ"ר מדובר בהפרש של 15 מ"ר בדירה ממוצעת, 1200 מ"ר במצטבר, לכן צריך להביא הפחתה של השטחים השוליים במגרש 3.

נדגיש שזה רק על התוספת השולית ולא על כל תא השטח. לעניין החניות בתוכנית לא נקבעו הוראות למימוש החניון במענה להתנגדות נאמר שלא צריך לתת מושע בתא שטח 3 כי כולם ידרשו לממש יחד, אך זה לא מוטמע בהוראות התכנית. אני חושב או שצריך להגדיר הוראות בתקנון התכנית שקובעות שלביות ותלות החניון או שצריך לבצע הפחתה למגרש 3 בגין העלויות.

לעניין מושע בתא שטח 3, מכיוון שלתא שטח 1 יש פתרון יש להביא מקדם מושע.

שמאי שמי מויאל: התוכנית שינתה ייעוד והמטרה שלה הוא איחוד מגרשים ש90% מהמגרשים שאוחדו הם של עת"א. כדי לא לייצר אפליה או שונות דאז באו ואמרו במפורש שניתן לאחד חלקות ללא שינוי בתכנית הראשונה. ברור לכולם שהיה אפשר לאחד מגרשים ולקבל 220% כמו בחלקות שבעלות העירייה. שיש לה השפעה מהותית אל האחד וחלוקה.

לגבי הדיור בר השגה אנו שמחים על ההחלטה לקבל חלקית למקדם ההפחתה, אנחנו טענו למקדם 0.4 וכרגע ניתן מקדם 0.6. כרגע הדיור בר השגה בקריסה מוחלטת, לא ניגשים למכרזים, יש פה מגבלות קשות מאוד וצריך לבחון שוב את הנושא הזה. המקדם שניתן לא מספק ולא משקף את המצב בשוק.

מענה הצוות

עדי בסיס: לעניין החניה שחזרה בהתנגדויות, מדובר במתחם עם ריכוז בניה אינטנסיבית במגרשים חופפים, תכנון החניה צריכה להיות בשיתוף פעולה, ניתנה רמפה זמנית, כשמה כן היא, זמנית כל מערך פינוי האשפה, תשתיות, מחסנים, חניות האופניים שנדרשות היום 2 ליח"ד חייב להעשות במגרש בצורה יעילה במגרש כזה קטן ולכן לא יהיה ברירה אלא לשתף פעולה. ומתוך זה התקבלו פה המלצות שמאיות שאין צורך בהפחתה או פגיעה במגרש ספציפי.

לעניין הדיור בהישג יד, לנושא השמאי התקבלה הטענה בהתאם למקדם בהתאם לתכניות רבות שמקודמות כיום. הטמענו את ההפחתה שזה 60%, בתוך הטווח הזה אנחנו רואים שראוי לקדם תכנית. טענות נוספות לגבי הדב"י נדחו כי כמובן שאנו כפופים לחוק שקובע שהדב"י צריך להיות בבעלות אחודה, במקבץ שמאפשר תפעול איכותי והגיוני, מינימום 10 יח"ד ובהתאם לזה נקבעה החלוקה במתחם תוך איזון שמאי בין כל המגרשים.

מקריאה מענה לכלל התנגדויות מתוך הדרפט.

כמו כן, יש טעות סופר לגבי אחת החלקות הלא רגולריות זה אכן לא 65 אלא 64.

לגבי מדידה אנליטית, ככל ויש חלקות שלא תואמות את המדידה האנליטית, טענה שעלתה פה ושנאנחנו לא מכירים, אך כמובן נערוך התאמה.

הראלה אברהם אוזן-יועצת המשפטית: לעניין טענתו של עו"ד גלזר לגבי הפרסום, בדקנו ומצאנו כי מעריב הוא עיתון נפוץ, מעריב הבוקר הוא עיתון יומי ונפוץ ואין מניעה בחוק שהפרסום לא יעשה על ידי עיתון נוסף שהוצא. הוראות החוק מדברות על עיתון יומי ועיתון נפוץ והפרסום שנעשה עומד בהוראות החוק ואנחנו לא רואים פגם בנושא.

עו"ד גלזר: מעריב הוא עיתון יומי אחד עם שתי מהדורות ולכן צריך להקפיד לעשות בשני עיתונים. לגבי התת"ל, אני לא מכיר תתל מאושר שייעד את החלקה שלנו לדרך אנחנו מדברים על תכנית ישנה 1367 במסגרתה ייעודו שטחים לצרכי ציבור ואותם שטחים במהלך השנים נכנסו לתוכנית איחוד וחלוקה. מה שקרה כאן, העירייה קיפחה את המתנגדת כי מצד אחד לא הכניסה לתוכנית איחוד וחלוקה ומצד שני משלמת פיצוי לפי ייעוד דרך, זה לא הוגן ומפלה.

שמאי אסף שאול: עובדתית, במצב הנכנס העקרונות והשמאות לא עומדות בתקן 15, אין פה ניצול יעיל וטוב של הנכס יש לנו נכס בנוי.

אודי כרמלי-מה"ע: כאשר אתה אומרת עובדתית, ערך כאן את התכנית שמאי אחר, איזו עובדה לא הוצגה והוסברה?

אסף שאול: בתקן 15 לפי סעיף 9 יש אפשרות להשתמש בשטח אקוויולנטי, שיש מצב כזה אתה צריך ללכת לפי אי יציבות מחירים. כאן אין יציבות מחירים ונגרמים הרבה עיוותים, זכויות מרתף לא ניתנו. לגבי המצב הנכנס אם אנו נוכיח לפי מספרי שמאי הוועדה ששווי כבנוי בקומת הקרקע הוא פי 2 מהשווי של הקרקע אז יש בתקן 15 ביאור איך לבצע ביצוע הקצאה במתחמים שבהם יש מבנים שתורמים לשווי. מדובר במבנה בהיתר.

דני ארצי-מנהל מחלקת מקרקעין: השמאי עשה בדיקה האם המקרקעין שווים יותר מהקרקע ונמצא שלא.

אסף שאול: באקוויולנטי לא לקחו זכויות במרתף, בגלריה, בטופוגרפיה, מי שאמר שבמיקום אין הבדל, יכול להיות שאין הבדל במצב היוצא אבל במצב הנכנס שמדובר על שטחי תעשיה, עם מבנה רגולרי בהיתר הוא מושכר במחיר גבוה לעומת חלקה של העירייה שבצורת משולש והם אומרים שהוא שווה יותר ממני.

עו"ד אורנה ורחובסקי: אני מפנה להתנגדות שלנו ולשמאות. יש נושאים שלא זכו לשום התייחסות. לדוגמא: לא ענייתם על העובדה שהתוכנית התקפה קבעה בסעיף 12 איחוד ללא הסכמה של חלקה 16,17,18 ואחוד ללא הסכמה של חלקה 22 וחלק מחלקות 20,21,62, ובפועל זאת לא תכנית או"ח, אין בה טבלאות או שמאות. כל חלקה היא סטנד אלונג ולא אוחדה עם חלקות אחרות.

שמאי התוכנית-יונתן לוי: תכנית 2496 היא לא יוצרת אפליה, התוכנית נוצרה לאפשר הרחבות של דרכים. החלקות שקבלו זכויות מוגברות נלקחו מהם שטחים לטובת דרכים ושצ"פ והם קבלו אפשרות תכנונית בתב"ע ל-220%. שאר החלקות נרשם שיש להם אפשרות להתאחד עד 1000 מ"ר אבל זה מותנה בהליך תכנוני נוסף. זה לא הליך טכני. הם חייבות להתאחד למגרש אחד כי התבע חייבה ואחדה אותם, יתר החלקות לא מוקנה ונתון לשיקול דעת הוועדה המקומית.

עו"ד אורנה ורחובסקי: הטענה שלי היא משפטית, תכנית 2496 לא ביצעה איחוד מבחינה משפטית וצריך לקרוא אותה. או"ח שלא בהסכמה זה איחוד שצריך בשבילו טבלאות איזון הקצאה. טענה נוספת, לגבי שטח שנכנס בטעות למגרש 2 אבל שייך תכנונית לשצ"פ שמצפון למגרש 2. לגבי תכנון החניה צריכה להיות התייחסות בתכנית.

שמאי אנדריי כץ: לעניין ההפחתה של 20-25 אחוז במגרשים שלא רגולרים, לטעמי מגרשים בשטח של 15 מטר ומגרשים שטח של 50 מטר שלא אוחדו ועצמאיים, צריך להתייחס אליהם. צריך לתת למגרשים האלה הפחתה של 90 אחוז ולא 20 אחוז.

התנגדות 6- שמי מויאל: לעניין דיור בר השגה, התנאים מדברים על הנחה של 40% בדמי שכירות לא יכול להיות שיש הפחתה כזו תינתן הפחתה של 40% ביחס למגורים, בנוסף יש כל נושא המימון אני מבקש שהשמאי יראה תכניות להשוואות, ראינו שנה לאחר שנה, אנחנו מבקשים להראות נתוני השוואה. **מלי פולישוק:** לעניין נושא של 220 אחוז זו תכנית של או"ח מדוע השמאי אמר שצריך תכנית נוספת של או"ח? האם יש שינוי ביחס של השטחים של העירייה מבחינת האיחוד לבין שטחים פרטיים? לגבי הדב"י אמרתם שזה טוב לרכז במגרש אחד אז למה זה לא בשטח העירוני?

הראלה אברהם אוזן: לעניין נושא תוכנית איחוד וחלוקה, תקנון תכנית 2496 שהינה תכנית מפורטת פתוח לנגד עיני. התוכנית היא תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה בשנת 1995 ואושרה בשנת 1997 והיא אומרת שהיא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לגבי מספר מגרשים היא אומרת לאיזה מגרשים, אלו חלקות מצטרפות לאיפה ואומרת כי יש הפרשה לטובת הרחבות דרכים ונותנת למגרשים אלו 220 אחוזי בנייה. הדבר קבוע במספר סעיפים בתכנית. לעומת זאת, לגבי יתר המגרשים יש אופציה לאחד באישור הוועדה המקומית. טוענת עו"ד ורחובסקי ויש משהו בדבריה, כי אם תכנית זו היא איחוד ללא הסכמה היכן הטבלאות? אכן נראה על פניו שיש תקלה בתוכנית, כי אם עכשיו היו מגיעים מספר בעלים עם רצון למימוש אז היה קושי קנייני לחלק בין הבעלים אם לא היתה הסכמה ביניהם. אך זה לא אומר שאם אין בה טבלאות היא לא קיימת או בטלה. יש פה הבדל, אם עכשיו כל 4 החלקות במגרש אחד בתכנית המאושרת היו רוצים להגיש היתר והיתה הסכמת בעלים לא הייתה בעיה. הבעיה היתה אם לא היתה הסכמה, אם חלק היו רוצים לבנות וחלק לא, היו צריכים להכין תכנית למטרה אחת רק בשביל הלוח הקצאות. וזה שונה מהסיטואציה שהתוכנית אומרת לגבי יתר החלקות. שאותם היא לא קבעה לאחוד, שיש לכם את האופציה אבל כאן אתם צריכים את ההסכמה של הוועדה, מדובר בשני אירועים שונים לחלוטין. התוכנית אומרת יש הפרשה של דרכים מהמגרשים הללו. להבנתי למה התכנית כיום נותנת למגרשים אלו 220 אחוזי בנייה כי מלכתחילה הם נכנסים בפחות שטחים, כי כבר הפרישו לטובת הדרכים. ולכן יש הצדקה ל-220%.

עדי בסיס: אופן פיזור הדב"י נקבע כי רצינו לשמור על מקבץ מינימלי אך רצינו לפצל ולא לרכז הכל במגדל. כי בסוף יש תמהיל נכון גם ברמת הבניין ולכן 9 יחידות דב"י נקבעו בבניין בבעלות עירונית 191 במגדל. האחוז הוא זהה לכולם. הפיזור הוא שנקבע תכנונית.

דני ארצי: 20-25 הפחתה זה מקובל עלינו. לגבי המקדם של 60% זה המקדם של הדב"י המקובל כולל שמאי מכריע ויש עוד פסיקות. לבוא להגיד שהיום זה משתנה זה לא נכון ולכן נקבע 60%.

יונתן לוי-שמאי התכנית: עדכנו לעדכן את המועד הקבוע, בחנו את שווי הדב"י והחלטנו שכן.

דורון ספיר: מונחת לפנינו חו"ד הצוות לקבל את ההתנגדויות בחלקן וכפי שמפורט בדרפט.

עדי בסיס: אציין מס' תיקונים טכניים שמופעים בדרפט. מגרשים 125,61,63,43,

64 במקום 65, ו-20,21,22,25,17,59.

דורון ספיר: לקבל את ההחלטה פה אחד.

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ובטבלה לעיל ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם :
לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

1. לקבל במלואה את התנגדות 1 ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם
2. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות 3,4,5,6 לנושאים הבאים ותיקון מסמכי התכנית בהתאם :
 - מקדם הפחתת שווי בחלקות שצורתן לא רגולריות או קיימת בהם מגבלת בניה משמעותית במצבם הנכנס ועדכון מסמכי השמאות בהתאם.
 - עדכון נסח טאבו
 - שינוי מקדם שווי בעבור דיור בהישג יד
3. לקבל חלקית את התנגדות 4- לנושא דיוק פערי שווי בערכים המפורטים בטבלאות האו"ח
4. לקבל חלקית את התנגדות 5- תיקון טעות סופר בשטח החלקה והתאמת שטחי המגרשים בתוכנית למדידה אנליטית.
5. תיקון טעות סופר בהתאמה למסמכי השמאות של התנגדות מס' 3 הפחתה למגרשים אירגולרים מס' 125, 61, 63, 43, 64, 59, 20, 21, 22, 25, 17

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן קראו

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/4017 - תעא/מק/4017 רוטשילד - אחד העם
18 - 0014 - 23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

מער רוטשילד, מגרש צפוני בין הרחובות יבנה ובצלאל יפה

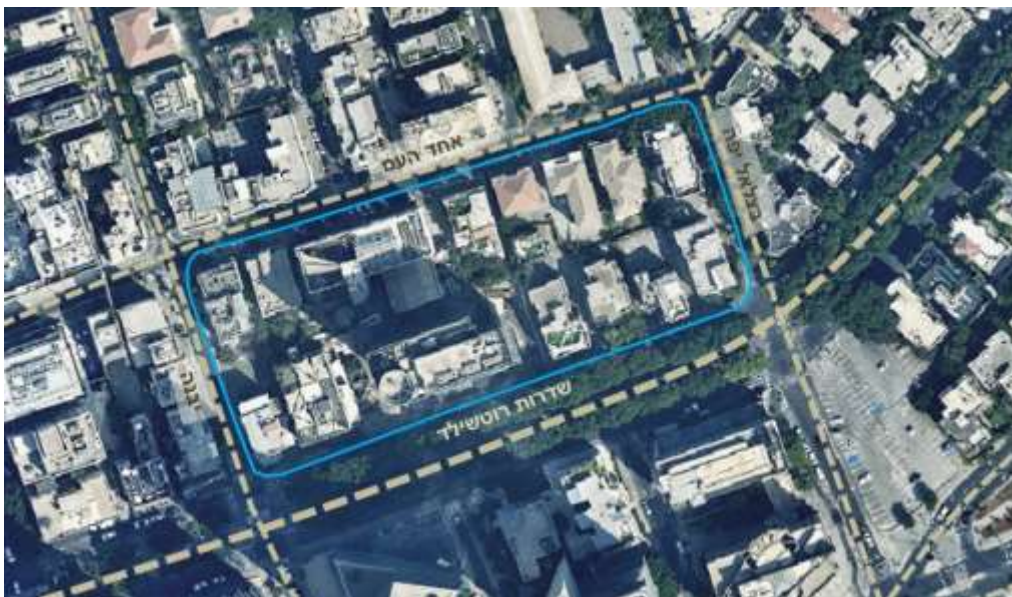
כתובת:

דרום - שדרות רוטשילד

מזרח - רח' בצלאל יפה

צפון - רח' אחד העם

מערב - רח' יבנה



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7454	מוסדר	חלק	2-3, 6, 8-15, 18-20	16

שטח התכנית:

11.447 דונם

מתכננים:

אדריכל: רנצו פיאונו אדריכלים RPB WORKSHOP
אדריכל ועורך התוכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
אדריכל שימור: מנדל אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אדר' מאיה זהר - MAZA
יועץ תנועה: עירד שרייבר - דגש הנדסה
יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים ALFA

יוזם תוכנית העיצוב:

הראל חברה לביטוח בע"מ, מגדל חברה לביטוח בע"מ ושותפים פרטיים נוספים.

בעל הקרקע:

הראל חברה לביטוח בע"מ; בר תוואי חברה לנכסים בע"מ; מגדל חברה לביטוח בע"מ; מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ; מוביטון נאמנות וחסכון בע"מ; רון ואליעזר יהל;

חברת בית ברחוב אחד העם 58 ת"א בע"מ; רחל ומאיר בן דרור; גלילה הורנשטיין; ג'ירמן סברדלין; חברת החשמל לישראל בע"מ; עיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל:

בשטח בפועל קיימים 4 מבנים לשימור, מבנה בית ציון, מבנה הבורסה ומבנים להריסה. במפלס הולכי הרגל בחלקו המערבי של המרחב ישנן מדרגות ובלטות של אלמנטים טכניים. חלקו המזרחי חסום ע"י חצרות וגדרות.

מצב תכנוני קיים:

על המרחב חלה תוכנית תא/מק/4017 רוטשילד – 'רוטשילד-אחד העם' אשר אושרה ופורסמה ברשומות בתאריך 19/01/21. התוכנית מאפשרת הקמת שלושה מגדלים לתעסוקה ומגורים, שימור 4 מבנים, שמירה על שני מבנים- בית ציון ומבנה הבורסה וכן פיתוח שטח בלב המרחב והרחבת מדרכות ברחובות המקיפים. התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה לבנייה החדשה בתא שטח 901 יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למרחב.

מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת הראשית.

מצב תכנוני מוצע:

מרחב חברות הביטוח ממוקם לאורך שדרות רוטשילד בין רח' בצלאל יפה ממזרח, רח' יבנה ממערב ורח' אחד העם מצפון. מדובר במרחב ייחודי ומרכזי שבתחומו בנויים אלה לצה אלה מבנים בשלל סגנונות המשקפים את רוח התקופה בעת בנייתם, מראשיתה של העיר תל אביב. בין המבנים, מבנים לשימור משנות ה-30 כגון אחד העם 46, אחד העם 48, אחד העם 56, ורוטשילד 49. מבנים משנות ה-80-90 - בניין הבורסה ובית ציון. **לצד אלו ייבנו במסגרת התוכנית הנוכחית 3 מגדלים לתעסוקה ומגורים.**

התוכנית מצטרפת לתוכניות נוספות לאורך שדרות רוטשילד שמטרתן לחזק את השדרה כציר עירוני מרכזי וכמרכז עסקי ראשי בעיר.

מגדל מס' 1

מגדל מגורים בן 30 קומות עבור כ 200 יחד. כתובתו רוטשילד 47.

מגדל מס' 2

מגדל תעסוקה בן 40 קומות. כתובתו רוטשילד 51-53.

מגדל מס' 3

מגדל מעורב שימושים בן 40 קומות עבור כ 50 יחד ומשרדים. כתובתו רוטשילד 37-39.

קומות הקרקע בכל המבנים ברובן עבור שטחי מסחר, מלונאות, תעסוקה, מגורים (במבנים לשימור), הכל לצד לובאיים, ושטחים טכניים ותפעוליים.

זכויות הבנייה עבור התכנון נקבעו בתוכנית הראשית תא/מק/4017.

במרכז ולאורך התכנית מתוכנן 'ציר הליכה מרכזי, חוצה בלוק' מקביל לשדר' רוטשילד אשר לאורכו כיכרות עירוניות ואזורי שהייה לציבור. כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה לציבור ויפותחו במישור אחד רציף.

הדמיות המבנים





מבט ממפגש הרחובות יבנה ובצלאל יפה



מבט מהכתובת רוטשילד 49 לכיוון צפון



תכנית פיתוח השטח-



1. עיצוב אדריכלי



1.1 אפיון המבנים בפרויקט

1.1.1 מגדל מס' 1

א. מגדל מס' 1, מגדל מגורים בן 30 קומות (כולל קרקע וגג) בגובה כולל של עד 144 מטר מעל פני הים. עבור כ 200 דירות, מיתוכן 30 יחידות מגורים בהישג יד. גובה מפלס הכניסה הקובעת 23.75 מ' מעל פני הים (תיתן גמישות של עד 0.5 מ' ובתנאי שהכניסה תהיה ממפלס המדרכה).

בבסיס המגדל מסד ובו עד 6.65 קומות הפונה לרחוב אחד העם. המגדל בנסיגה של 9 מטרים מרחוב אחד העם לכיוון דרום. מזרח, קומות מרחפות מעל 'לציר המרכזי'. מזרח ומערב, המגדל רוכן מעל למבנים לשימור בכתובת רוטשילד 49 ואחד העם 56. הפינה הקרובה ביותר של המגדל מרוחקת מהמבנים לשימור בלפחות 4 מטרים. למגדל שתי מערכות של מעטפת, מעטפת זכוכית פנימית וגריד חיצוני ובו משולבים אלמנטים של הצללה האלמנטים משתנים בכל חזית ועל פי הפניות החזית בהתאם לעוצמת הקרינה. חזיתות המסד המרקמי עשויות להיות שונות מאופיו של המגדל ויכולות לכלול מאפיינים של מבנים על רחוב אחד העם. תנאי להיתר הבניה יהיה אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב החזיתות וחומרי הגמר.

ב. קומת קרקע (מסד)	לובי מגורים, לובי דב"י, שטחי תפעול וחצר משק הכוללת חדר מחזור ודחסנית מתרוממת (מקומות המרתף הראשונה), חניות תפעוליות, מסחר הפונה לרחוב אחד העם ולציר המרכזי בלב התכנית. גובה קומה עד 6 מטרים.
קומות 1-5 (מסד)	עד 6 יח"ד בקומה עבור דירות בהישג יד ועד 6 יח"ד בקומה עבור מגורים (דירות מכר). גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטרים. קומה 5 בגובה של 3.8 מטרים.
קומה 6 גג המסד	מועדון דיירים, ספא, בריכה, חזית חמישית לרווחת דיירי הבניין. גובה קומה עד 4 מטרים, בתכנית עד 800 מ"ר.
קומות 7-28	דירות מגורים, עד 9 יח"ד בקומה. גובה קומה עד 3.8 מטרים, בתכנית עד 800 מ"ר.
קומה 28	דירות מגורים, עד 9 יח"ד בקומה. גובה קומה 3.8 מטרים, בתכנית של עד 800 מ"ר.
קומה 29	קומה טכנית. גובה הקומות הטכניות יהיה לפי המינימום הדרוש.
	* יותרו שינויים בגבהי הקומות באישור אדריכל העיר ובכל מקרה לא תהיה חריגה מגובה המגדל ע"פ תב"ע. * במסגרת הגובה המקסימאלי של המגדלים ניתן יהיה לחבר בין קומות המגדל באופן שלא ישפיע על חזיתות המבנים.

ג. קווי הבניין יהיו ע"פ התוכנית הראשית. בהתאם לתוכנית הראשית ניתן יהיה לבלוט עם חלקי המגדלים מעל הבניינים הסמוכים מעבר לקו בניין עילי המסומן בתשריט התוכנית הראשית, למעט מגדל 1 לכיוון אחד העם. תותר רכינה של מגדל מעל מבנה לשימור בתנאי שמרחק המינימלי יהיה 4 מטרים ובתנאי שאין חריגה מתכנית קומת המגדל המירבית (שאינה כוללת את קומות המסד).

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות – בכפוף לאישור היחידה האסטרטגית



תמהיל גודל דירות מגדל מס' 1				
הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	אחוז מכלל הדירות
דירה קטנה מאוד	35-50	1-2	53	37%
דירה קטנה	51-65	2	19	13%
דירה בינונית	66-85	2-3	35	25%
דירה בינונית גדולה	86-105	3-4	36	25%
דירה גדולה	106-120	4-5	0	0%
דירה גדולה מאד	121 +	5+	0	0%

ה. דיור בהישג יד - בכפוף לאישור היחידה האסטרטגית

5 קומות של דיור בהישג יד, עד 6 יח"ד בקומה. סה"כ 30 יח"ד, כאשר ממוצע שטחי הדירות הינו 66 מ"ר עיקרי, לדירות יתוכנן ממ"ק. הדירות תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור מבחינת תנאים פיזיים חומרי גמר ויורחקו ממטרדים.

תמהיל גודל דירות בהישג יד במגדל מס' 1				
הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	אחוז מכלל הדירות
דירה קטנה מאוד	35-50	1-2	10	33.3%
דירה קטנה	51-65	2	0	0%
דירה בינונית	66-85	2-3	10	33.3%
דירה בינונית גדולה	86-105	3-4	10	33.3%
דירה גדולה	106-120	4-5	0	0%
דירה גדולה מאד	121 +	5+	0	0%

1.1.2 מגדל מס' 2

א. מגדל תעסוקה עד 40 קומות (כולל קרקע וגג) בגובה כולל של עד 180 מטרים מעל פני הים. גובה מפלס הכניסה הקובעת 24.50 מ' מעל פני הים (תינתן גמישות של עד 0.5 מ' ובתנאי שהכניסה תהיה ממפלס המדרכה).

הקומות הראשונות בהתאם לקוי בניין ובנסיגה מהמבנה העילי. במערב, המגדל רוכן מעל למבנה לשימור ברחוב רוטשילד 49. הפינה הקרובה ביותר של המגדל מרוחקת מהבניין ברוטשילד 49 בלפחות 4 מטרים. מצפון, קומות מרחפות מעל 'לציר ההליכה המרכזי, חוצה הבלוק'. למגדל שתי מערכות של מעטפת, מעטפת זכוכית פנימית וגריד חיזוני ובו משולבים אלמנטים של הצללה האלמנטים משתנים בכל חזית ועל פי הפניות החזית בהתאם לעוצמת הקרינה. תנאי להיתר הבניה יהיה אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב החזיתות וחומרי הגמר.



מסחר ולובי משרדים. גובה קומה עד 6 מטרים.	ב. קומת קרקע
תעסוקה. גובה קומה עד 4.5 מטרים.	קומה ראשונה
תעסוקה. גובה קומה עד 3.8 מטרים, בתכסית של עד 1,100 מ"ר.	קומות 2-38
טכנית. גובה הקומות הטכניות יהיה לפי המינימום הדרוש.	קומה 39
* יותרו שינויים בגבהי הקומות באישור אדריכל העיר ובכל מקרה לא תהיה חריגה מגובה המגדל ע"פ תב"ע. * במסגרת הגובה המקסימאלי של המגדלים ניתן יהיה לחבר בין קומות המגדל באופן שלא ישפיע על חזיתות המבנים.	

ג. **קווי הבניין** יהיו ע"פ התוכנית הראשית. בהתאם לתוכנית הראשית ניתן יהיה לבלוט עם חלקי המגדלים מעל הבניינים הסמוכים מעבר לקו בניין עילי המסומן בתשריט התוכנית הראשית. תותר רכינה של מגדל מעל מבנה לשימור בתנאי שמרחק המינימלי יהיה 4 מטרים ובתנאי שאין חריגה מתכסית קומת המגדל המירבית (שאינה כוללת את קומות המסד).

1.1.3 מגדל מס' 3

א. מגדל מס' 3, מגדל מעורב שימושים עד 40 קומות (כולל קרקע וגג) בגובה כולל של עד 180 מטר מעל פני הים. גובה מפלס הכניסה הקובעת 22.21 מ' מעל פני הים (תינתן גמישות של עד 0.5 מ' ובתנאי שהכניסה תהיה ממפלס המדרכה). 8 הקומות העליונות של המגדל הינן למגורים ובהן עד כ- 50 יחידות דיור. תינתן גמישות בחלוקת הקומות בין השימושים.

הקומות הראשונות בהתאם לקוי בניין ובנסיגה מהמבנה העילי. מצפון, המגדל רוכן מעל המבנים לשימור באחד העם 48 ו- 46. הפינה הקרובה ביותר של המגדל מרוחקת מהמבנים לשימור בלפחות 4 מטרים. מצפון, קומות מרחפות מעל י' לציר ההליכה המרכזי. למגדל שתי מערכות של מעטפת, מעטפת זכוכית פנימית וגריד חיצוני ובו משולבים אלמנטים של הצללה האלמנטים משתנים בכל חזית ועל פי הפניות החזית בהתאם לעוצמת הקרינה. תנאי להיתר הבניה יהיה אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב החזיתות וחומרי הגמר.



מסחר, לובי מגורים, לובי תעסוקה (המאפשר עליה באמצעות מדרגות נעות ומעליות לקומה ראשונה בה לובי התעסוקה הראשי). גובה קומה עד 6 מטרים.	ב. קומת קרקע
לובי תעסוקה ראשי ומסחר. גובה קומה עד 3.8 מטרים.	קומה ראשונה
תעסוקה. גובה קומה עד 3.8 מטרים ברוטו, בתכסית של עד 1,400 מ"ר.	קומות 2-29
מועדון דיירים, ספא ובריכה. גובה קומה עד 7.6 מטרים.	קומות 30-31
דירות מגורים, עד 8 יח"ד בקומה. גובה קומה עד 3.8 מטרים, בתכסית של עד 1,400 מ"ר.	קומות 32-37
דירות מגורים, עד 4 יח"ד בקומה. גובה קומה עד 3.8 מטרים, בתכסית של עד 1,400 מ"ר.	קומה 38
טכנית. גובה הקומות הטכניות יהיה לפי המינימום הדרוש.	קומה 39
* יותרו שינויים בגבהי הקומות באישור אדריכל העיר ובכל מקרה לא תהיה חריגה מגובה המגדל ע"פ תב"ע. * במסגרת הגובה המקסימאלי של המגדלים ניתן יהיה לחבר בין קומות המגדל באופן שלא ישפיע על חזיתות המבנים.	

ג. קווי הבניין יהיו ע"פ התוכנית הראשית. בהתאם לתוכנית הראשית ניתן יהיה לבלוט עם חלקי המגדלים מעל הבניינים הסמוכים מעבר לקו בניין עילי המסומן בתשריט התוכנית הראשית. תותר רכינה של מגדל מעל מבנה לשימור בתנאי שמרחק המינימלי יהיה 4 מטרים ובתנאי שאין חריגה מתכסית קומת המגדל המירבית (שאינה כוללת את קומות המסד).

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות – בכפוף לאישור היחידה האסטרטגית

תמהיל גודל דירות מגדל מס' 3				
הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	אחוז מכלל הדירות
דירה קטנה מאוד	35-50	1-2	0	0%
דירה קטנה	51-65	2	0	0%
דירה בינונית	66-85	2-3	0	0%
דירה בינונית גדולה	86-105	3-4	0	0%
דירה גדולה	106-120	4-5	20	53%
דירה גדולה מאד	121 +	5+	18	47%



תמהיל כללי - במסגרת התכנון המפורט ייתכנו שינויים לא משמעותיים של עד 3% במס' יחידות הדירור והתמהיל, הכל בתאום ובכפוף לאישור אדריכל העיר והיחידה האסטרטגית.

תמהיל גודל דירות מגדלים 1+3				
הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	מס' יחידות דירור	אחוז מכלל הדירות
דירה קטנה מאוד	35-50	1-2	53	29%
דירה קטנה	51-65	2	19	10.5%
דירה בינונית	66-85	2-3	35	19.5%
דירה בינונית גדולה	86-105	3-4	36	20%
דירה גדולה	106-120	4-5	20	11%
דירה גדולה מאד	121 +	5+	18	10%
אחד העם 64 מבנה A – ממוצע משוער 65 מר*18 יח"ד				
אחד העם 56 – ממוצע משוער 73 מר*10 יח"ד				

1.1.4 מבנה הבורסה

מבנה קיים משנות ה-80. הבניין כולו יוקצה לטובת הציבור ויעבור לבעלות עירונית. המבנה יעבור שיפוץ מקיף ויבוצעו בו התאמות בהתאם לדרישות העירוניות כדי לאפשר שימוש ציבורי במבנה. כחלק משיפוץ זה תתבצע הריסה חלקית של חזיתו הדרומית (אגף) בכדי לאפשר ציר הליכה מרכזי, רחב ואיכותי. כמו כן, יתווספו שטחים על מנת לאפשר את היקף ההקצאה הנדרש על פי הוראות התוכנית. התוספת תתאפשר בקומה חלקית נוספת או בעיבוי המבנה הקיים תכנית העיצוב תשקף את התוספת הדרושה. בקומת הקרקע יתאפשר מסחר פרטי. היקף המסחר, המיקום והאחזקה יתואמו עם אגף הנכסים. מרתפי הפרויקט והרמפה הקיימת למרתפים בקומת הקרקע יישארו בבעלות פרטית. סך השטח הציבורי הבנוי הינו כ 4,000 מ"ר בהתאם להוראות התוכנית התקפה. תכנית העיצוב תציג את חלופת הבינוי האפשרית להגדלת השטח הציבורי ותתואם עם אגף נכסים, אגף מבני ציבור ואדריכל העיר.

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתחום התכנית:

- הבטחה להקמה ורישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה מול אגף נכסים
- תיאום ואישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ומול אגף נכסים לתכנון השטחים הציבוריים הבנויים.
- תנאי לתעודת איכלוס למגדל המגורים יהיה מסירת מבנה הבורסה לשביעות רצון גורמי העיריה

קווי הבניין יהיו ע"פ התוכנית הראשית.

1.1.5 בית ציון

א. ללא שינוי מהקיים מעל הקרקע, מלבד תוספת מסחר בקומת הקרקע. הכניסה למרתפי החניה נעשית באמצעות הרמפה הקיימת בקומת הקרקע של מבנה זה. ייתכנו שינויים פנימיים במרתפים הקיימים על מנת לאפשר חיבור המרתפים למרתפים החדשים ולמרתף מבנה הבורסה.



1.1.6 אחד העם 64

- א. מבנה שהינו חלק מתא שטח 901.
- ב. תנאים למתן היתר בנייה למבנה A - "ניתן להוציא היתר בנייה עם אישור התוכנית (הראשית) ללא תלות בשלביות ובתוכנית העיצוב. בתנאים אלו: התחייבות בבקשה להיתר לתכנון תואם למרחב הפתוח ולמעברים בהם ירשמו זיקות הנאה למעבר רגלי המצטרפים למרחב הציבורי בהתאם לשמירת עקרונות נספחי הפיתוח והבינוי של התוכנית הראשית ו/או לתוכנית עיצוב זו במידה ואושרה עד מועד זה ע"י הועדה המקומית, התחייבות הריסת מבנים הקיימים מעבר לקווי בניין כמסומן בתשריט, בשטחים הציבוריים בתחום פיתוח הסביבה לכל מבנה.
- ג. השימושים במבנה יהיו בהתאם לתוכנית הראשית ביניהם מגורים. בקומת הקרקע יהיה לובי, מגורים ומסחר שלא יפחת מ- 100 מ"ר.
- ד. בתוכנית עיצוב זו, מוצג מצב סופי במידה ומבנה A יממש את זכותו לבנות בהתאם לתוכנית הראשית.
- תכנית העיצוב מאפשרת תכנון הכולל מעבר תת קרקעי וחיבור המרתפים בכלל המגרש וכן סימון זיקת הנאה למעבר עפ"י הוראות התב"ע.
- ה. גובה המבנה, מס' קומות ומפלסים – 6.65 קומות ממפלס הכניסה.
- ו. קווי בניין - 0 מ' לבצלאל יפה ואחד העם, 3 מ' לכיוון מבנה B (תא שטח 801), מרווח דרומי 6 מ' בין קווי בניין של מבנה A ומגדל 2.
- ז. זיקת הנאה במרווח בין קווי הבניין של מבנה A ומגדל 2.
- ח. סומנו עצים לשימור ברחוב אחד העם ובצלאל יפה והתכנית מטילה מגבלות בדבר הבלטת מרפסות בחזיתות אלו על מנת שלא לפגוע בעצים.
- תכנית העיצוב לא גורעת מהתכנית הראשית ואינה עומדת בסתירה להוראותיה.**



1.1.7 אחד העם 46 (מבנה לשימור)

- א. מבנה בסגנון אקלקטי הוגדר לשימור בתוכנית 1881 ב. למבנה תיק תיעוד משנת 2010 והיתר בניה משנת 2016. המבנה משמש כבית מלון "מלון עלמא"
ב. גובה המבנה, מס' קומות ומפלסים - ללא שינוי מהקיים.
ג. קווי בניין - ללא שינוי מהקיים.

1.1.8 אחד העם 48 (מבנה לשימור)

- א. מבנה בסגנון אקלקטי הוגדר לשימור בתוכנית 1881 ב. למבנה תיק תיעוד משנת 1993. המבנה משמש לתעסוקה. במסגרת תוכנית זו, יתאפשר בתאום מול הגורמים הרלוונטים בעירייה הרחבת המלון למבנה זה ותאום הפתחים.
ב. גובה המבנה, מס' קומות ומפלסים - ללא שינוי מהקיים.
ג. קווי בניין - ללא שינוי מהקיים.

1.1.9 אחד העם 56 (מבנה לשימור)

- א. מבנה בסגנון הבין לאומי המוגדר לשימור בתוכנית 2650 ב. המבנה עבר שימור במסגרת היתר שיפוץ משנת 1999. למבנה תוספות בניה מאוחרות בקומת הגג ובחצר האחורית, שלא נמצא לגביהם היתר בניה. במהלך עבודות השימור והוצאת ההיתר יש להרוס את החלקים המאוחרים שאינם חלק מהמבנה המקורי ואין לגביהם היתר, הכל על פי תיק תיעוד מאושר ועל פי תאום מחלקת שימור.
ב. השימושים יהיו בהתאם לתוכנית הראשית ביניהם מגורים.
ג. תותר תוספת בניה בהתאם לתוכנית 2650 ב ותוכנית תא/מק/4017. כמו כן, ניתן יהיה לפתוח חזיתות מסחריות ויתאפשרו שימושים מגוונים.
ד. התוספת והשינויים יתואמו ויאושרו על ידי מחלקת השימור כתנאי להגשת היתר הבניה. גובה התוספת בקומה העליונה לא יעלה על המצויין בתכנית הראשית.
ה. גובה המבנה, מס' קומות ומפלסים – תיתכן תוספת בנייה בהתאם לתכנית הראשית.
ו. קווי בניין - ללא שינוי מהקיים.

1.1.10 רוטשילד 49 (מבנה לשימור) בית יהל

- א. מבנה בסגנון אקלקטי הוגדר לשימור בתוכנית 2650 ב כמבנה בהגבלות מחמירות. למבנה תיק תיעוד משנת 1995 ו-2010. המבנה לא עבר שימור. למבנה תוספות בניה מאוחרות בקומת הגג, שלא נמצא לגביהם היתר בניה. כל העבודות בתחום המבנה על פי תיק תיעוד מאושר. ניתן יהיה לפתוח חזיתות מסחריות ויתאפשרו שימושים מגוונים בתאום ואישור מחלקת השימור. כמו כן, תתאפשר הוספת מעלית/ות או אמצעים אחרים לצורך הנגשה ויתאפשר חיבור לשטחים תת קרקעיים דרך המבנה הכל בכפוף לאישור מחלקת שימור.
ב. גובה המבנה, מס' קומות ומפלסים - שינויים יתואמו ויאושרו על ידי מחלקת השימור כתנאי להגשת היתר הבניה.
ג. קווי בניין - ללא שינוי מהקיים.

1.1.11 תת קרקע

- א. בתת הקרקע מערך של חניונים קיימים וחדשים מחוברים בזיקת הנאה בין המגרשים. לתת הקרקע שתי כניסות קיימות, האחת מרחוב רוטשילד והשנייה מרחוב אחד העם (ללא תוספת רמפות חדשות). במרחב שני חניונים קיימים, האחד מתחת למבנה הבורסה ולו 3 מפלסים. השני מתחת לבית ציון ולו 5 מפלסים. בצמוד לאלו ייבנו מרתפים חדשים:



- 6 מפלסים (עם אופציה ל-7 מפלסים) מתחת למגדלים 1 ו-2, רוטשילד 49 (שיתלה ויחפר תחתיו בכפוף לתאום ואישור מחלקת שימור).
 - 6 מפלסים (עם אופציה ל-7 מפלסים) מתחת למגדל מס' 3.
- מומלץ על חיבור החניונים של מבנים B+A (בכתובת אחד העם 64-62) לחניונים המתוכננים הנושא יבחן ויוסדר במסגרת היתרי הבניה של מבנים A ו B בקומות המרתף יהיו שטחי תמך, שטחים טכניים, חניות רכבים, חניות אופנועים, חניות אופניים, מחסני דיירים, מחסנים למסחר ומלתחות עבור רוכבי אופניים. מלבד האמור יותרו שטחים עיקריים ביניהם מסחר, אולמות (אולמות אירועים ומופעים) **בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות נדרשות**. והכל בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע ע"פ התוכנית הראשית.

התכנון מתבסס על התקן שנקבע בתוכנית הראשית, התקן הארצי והמדיניות העירונית והכל בכפוף לאישור אגף התנועה לנספח התנועה.

חניות עבור תעסוקה : לא תתאפשר הצמדתם וסימונם, חניות אלו יהיו פתוחות לציבור בין 19:00 ועד 07:00 בבוקר למחרת במחירי אחוזות החוף. הנושא יוצג בצורה ברורה בתכנית העיצוב וייחתם הסכם בנושא כתנאי להיתר הבניה

מתחת לכיכר העירונית יישמר עומק נטיעות של כ 4 מ' לטובת השהיית מי נגר ונטיעת עצים

ב.

קומת קרקע	2 רמפות כניסה קיימות לחניונים, האחת מרחוב אחד העם בסמוך לבנין הבורסה והשנייה מרחוב רוטשילד מתחת לבית ציון. כניסות אלו ישמשו את כל מערך המרתפים.
קומת מרתף ראשונה	גובה קומה משתנה מתחת לכל בניין והינו עד כ- 8 מטרים.
קומת מרתף שנייה	גובה קומה עד 3.5 מטרים.
קומת מרתף שלישית	גובה קומה עד 3.5 מטרים.
קומת מרתף רביעית	גובה קומה עד 3.5 מטרים.
קומת מרתף חמישית	גובה קומה עד 3.5 מטרים.
קומת מרתף שישית	גובה קומה עד 3.5 מטרים.
	* יתאפשרו מעברים בין במגרשים השונים ושטחים טכניים ירוכזו עבור כלל המרחב באזורים ספציפים. ** יותר חיבור קומות לכדי גובה כפול.



ג. תכסית תת הקרקע בתחום תא שטח 901 הינה בהתאם לתוכנית הראשית. התכסית התת קרקעית תוגדל מחוץ לתא שטח 901 באמצעות חכירת שטחים מתחת לזכות הדרך בהיקף המרחבבכפוף להסדר ניכסי מול אגף הנכסים.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** - למגדלים שתי מערכות של מעטפת, מעטפת זכוכית פנימית וגריד חיצוני בו משולבים אלמנטים של הצללה. האלמנטים משתנים על פני החזית בהתאם לעוצמת קרינת השמש על החזית. אלמנטים אלה עשויים מחומר צמנטי (cementitious) /קרמי/ פח/ זכוכית/ GRC או כל חומר אחר שיאושר ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו. כלל חומרי החזיתות יהיו עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית ברפלקטיביות מירבית של 14%, אלומיניום ומתכות עמידות אחרות, אבן ו/או חומרים מרוכבים – הכל בהתאם לתכנון החזיתות המוצגת בתכנית זו. חומרי החזיתות יהיו מחומרים בגוון בהיר, לצורך מיתון תופעת איי החום העירוני. אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי החזיתות ועיצובן יינתן כתנאי להיתר הבניה.

ב. מרפסות -

- מרפסות בהתאם לשימושים ישולבו כחלק מעיצוב המגדלים וישולבו כחלק אינטגרלי במעטפת המגדלים.
- מרפסת גג לא יבלטו מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
- לא יותרו מרפסות מדלגות. מרפסות ימוקמו כחלק מעיצוב כולל של הבניינים.
- ע"פ התוכנית הראשית- מרפסת הפונה לרחוב ונמצאת מעל קומת הקרקע תוכל לבלוט עד 1.2 מטר מקווי בניין הקדמי, גם מעל יעוד דרך בתחום התוכנית בכפוף לאישור אגף הנכסים.
- המרפסות במבנה בפינת הרחבות אחד העם ובצלאל יפה תוגבלנה בקומות הראשונות לטובת שמירה על העצים שסומנו לשימור במסגרת תכנית זו.

ג. קומה טיפוסית -

לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן למעט בתחום קומות המסד.

ד. מסתורי כביסה -

לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה.

ה. הצללות וסגירות חורף -

תתאפשרנה סגירות חורף בתחום התכנית בקומת הקרקע, בצמוד למסחר. הצללות ומצללות ישולבו כחלק מעיצוב המרחב הפתוח במפלס הקרקע. סגירות החורף לא יגבילו ויצמצמו מעברים ציבוריים בתחום התכנית. סגירות החורף יסומנו בתכנית הפיתוח. אישורן יהיה במסגרת רישיונות עסק. פרטים וחומרים לסגירות חורף יהיו תואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ו. שילוט - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ז. **חזית חמישית** - הכוללת מתקנים טכניים בגג ושימושים פרטיים, יוסתרו ו/או יבלטו ממעטפת הבניין, **פתרונות יתייחסו להפרשי גבהים בין המבנים**, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה.



במגדלים 1, 2 ו-3 יתוכנן 'גג מועיל' מסוג גג כחול (גג סופח מי נגר) או גג ירוק (מגונון) בשטח שלא יפחת מ-50% משטח הגג ברוטו.

ח. תאורה אדריכלית - בהתאם להנחיות העירוניות.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- 1 **מגדל מס' 1** - הכניסה הראשית ללובי המגורים הראשי, נמצאת במעבר בין מגדל מס' 1 מבנה באחד העם 56. הכניסה ללובי הדב"י הינה מרחוב אחד העם. הכניסות לשטחים המסחריים תהיינה ישירות מחזיתות קומת הקרקע הפונות לרחוב אחד העם, הציר המרכזי, חוצה הבלוק והמעברים ביניהם. כניסה לחצר המשק הממוקמת בקומת הקרקע של המגדל תעשה מרחוב אחד העם. על אף האמור, תתאפשר גמישות במיקום הכניסות בהתאם לצורכי תכנון ללא צורך בעדכון תוכנית עיצוב זו ובכפוף לאישור אדריכל העיר.
- 2 **מגדל מס' 2** - הכניסה הראשית ללובי, נמצאת ברחוב בצלאל יפה. הכניסות לשטחים המסחריים תהיינה ישירות מחזיתות קומת הקרקע הפונות לרחובות והמעברים הגובלים כולל הציר המרכזי. על אף האמור, תתאפשר גמישות במיקום הכניסות בהתאם לצורכי תכנון ללא צורך בעדכון תוכנית עיצוב זו ובכפוף לאישור אדריכל העיר.
- 3 **מגדל מס' 3** - הכניסה הראשית ללובי התעסוקה, הינה מרחוב רוטשילד. הכניסה הראשית ללובי המגורים, נמצאת במעבר בין מגדל מס' 3 לבניינים באחד העם 48 ו-46. הכניסות לשטחים המסחריים תהיינה ישירות מחזיתות קומת הקרקע הפונות לרחובות והמעברים הגובלים כולל הציר המרכזי. על אף האמור, תתאפשר גמישות במיקום הכניסות בהתאם לצורכי תכנון ללא צורך בעדכון תוכנית עיצוב זו ובכפוף לאישור אדריכל העיר.
- 4 **בנין הבורסה** - הכניסה ללובי הציבורי בבנין הבורסה הינה מהמעבר המקורה בקומת הקרקע. הכניסות לשטחים המסחריים תהיינה ישירות מחזיתות קומת הקרקע הפונות לרחובות והמעברים הגובלים כולל הציר המרכזי. תתאפשר גמישות במיקום הכניסות בהתאם לצורכי תכנון ללא צורך בעדכון תוכנית עיצוב זו ובכפוף לאישור אדריכל העיר.
- 5 **בית ציון** - ללא שינוי בכניסה הראשית. הכניסות לשטחים המסחריים תהיינה ישירות מחזיתות קומת הקרקע הפונות לרחובות והמעברים הגובלים כולל הציר המרכזי.
- 6 **שאר המבנים לשימור** - ללא שינוי בכניסות הקיימות אולם יתאפשר פתיחת כניסות נוספות בתאום עם מחלקת שימור ללא צורך בעדכון תוכנית עיצוב זו.
- 7 **כניסות לחניונים** - רמפת כניסה אחת מרחוב אחד העם וממוקמת בין בנין הבורסה למבנה ברחוב אחד העם 56. רמפה שנייה מרחוב רוטשילד וממוקמת בקומת הקרקע של בית ציון.
- 8 **מעליות ו/ או רמפות אופניים** - לחניוני האופניים ישולבו בקומות הקרקע של המגדלים ו/או מבנים בתחום התוכנית.

ב. קומת קרקע ושטחים משותפים

כל הכניסות יהיו ממפלס המדרכה. בנוסף, ישולבו כניסות לשטחים עיקריים תת קרקעיים. בכלל המבנים יותרו השימושים הבאים במפלס קומת הקרקע: מבואות כניסה לשימושים השונים, שטחי מסחר, שטחי תעסוקה, מעליות נוסעים ודרגנועים, מעליות שירות, חדרי מדרגות, מעליות אופניים ואופנועים, חצר פריקה וטעינה (משק), חדרי שרות לרווחת הדיירים, חדרי אופניים, חדרי דואר, חדרי עגלות, חדרי שירות לתפעול המבנים ומתקנים טכניים נוספים. במבנים לשימור בהתאם לתכנית הראשית ואישור מחלקת שימור לשלב היתר הבניה. כל החזיתות הפונות לרחובות ולמרחבת הפתוח כולל מעברים בין המבנים תייענה פעילות ולא תותר הצמדת אזורים טכניים ותפעוליים לחזיתות אלו למט אלו שסומנו בתכנית עיצוב.



1.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.5 חנייה

בתת הקרקע מערך של חניונים קיימים וחדשים מחוברים. התכנון כולל עד 6 קומות (עם אופציה ל 7 קומות) מרתפי חנייה. תקן החניה יהיה ע"פ הוראות התכנית הראשית, התקן הארצי והמדיניות המעודכנת ובכפוף לאישור אגף התנועה. בקומת הקרקע ישולבו חניות אופניים. מקומות חניה לאופניים ימוקמו גם בתת הקרקע כאשר הגישה אליהן היא באמצעות מעליות אופניים. חניות האופנועים והרכבים ימוקמו בתת הקרקע.

מגורים 0.8:1

דב"י – תקן 0

מסחר- תקן 0

משרדים- תקן מקסימאלי 1: 350

מלונאות – 1: 5 (בהתאם ל תא/מק/9072)

מוסדות ציבור 1: 100

תקן החניה לאופניים בהתאם למדיניות העירונית

פתרון פריקה וטעינה מרחוב יבנה אפשרי על בסיס חניות הרחוב (יש לשים לב שמידות החניה תואמות פריקה וטעינה) ובתנאי שלא יפגעו עצים לשימור ושהפריקה והטעינה תהיה מנוהלת בתמרוך.

1.6 מערכות

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – בקומות המרתף מתוכנן מערך טכני שלם ומסונכרן לצורך תפעול ותחזוקת המבנים (חדרי מכונות, מערכת פנאומטית, מאגרי מים וחללים טכניים נוספים). הגישה למערכות הינה מקומות המרתף.

1.א. חשמל –

- עבור 3 המגדלים החדשים ימוקמו 7 גנרטורים לחירום וחיוני במרתף הפרויקט, אגוזים יעלו לגג המגדלים.
- ייבנה חדר מיתוג לחברת חשמל ואחד נוסף פרטי לקבלת קו ההזנה במ"ג מחח"י עבור החיבור המרוכז במתח גבוה במרתף.
- 3 מרכזי אנרגיה ראשיים יבנו בפרויקט עבור מגדלים 2 ו-3, חניונים ומסחר במרתף.
- יעשה שימוש בחדרי שנאים קיימים במרחב הממוקמים במרתף עבור מגדל מס' 1 ומבנים לשימור שהינם למגורים בלבד ככול הניתן ובתאום עם חברת חשמל.
- ייבנה חדר חשמל ציבורי ראשי עבור מגדל מס' 1 במרתף עבור החיבור הציבורי למגדל המגורים.

2.א. מאגרי המים – לשתייה ולכיבוי אש נמצאים בגג המבנים ובמרתפים.

ב. **תאים פוטוולטאים** – על גגות המבנים יותקנו פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית, אשר ייצרו את הכמות הנדרשת של אנרגיה בהתאם להנחיות המפורטות במסמך "סקר האנרגיה לשלב תוכנית עיצוב - מגדלי רוטשילד" שאושר ע"י מחלקת תכנון בר-קיימא, ובהיקף ייצור של כ-560,000 קוט"ש לשנה כפי שמפורט בסקר לתוכנית.

ג. מערכות מיזוג אוויר

- יחידות העיבוי של דירות המגורים במגדלים החדשים, יותקנו במרפסת שירות משותפת בכל קומה, ו/או בקומה טכנית ו/או בגג העליון באופן שאינו בולט כלפי חוץ.
- במגדלי התעסוקה, מגדלים 2 ו-3 יותקנו מקררי מים עם עיבוי מים בחדרי מכונות במרתף או בגג, ובכל מקרה באופן שאינו בולט כלפי חוץ. אוויר צח מסופק בקומות התעסוקה דרך רפפה בקיר המסך ויחבור ליחידת אוויר צח, הרפפה מוסתרת ואינה פוגעת בחזית הבניינים.



- עבור המסעדות במרחב, יבוצעו תעלות יניקת ומנדפים. **הפתרונות יתייחסו להפרשי גבהים בין המבנים כך שלא ייווצרו מטרדים.**
- בגג מגדל מס' 2 יהיה מרכז אנרגיה לקירור מי עיבוי עבור מגדלים 2 ו-3, באופן שאינו בולט כלפי חוץ.
- ד. **איורור חניונים ושטחים מסחריים**
 - ארובות גנרטור ימוקמו בגג המבנים הגבוהים בתכנית. הפליטה לא תעשה בקרבת מגורים ו/או שימושים רגישים ולא בסמיכות לדלתות וחלונות נפתחים, מרפסות, פתחי הכנסת אויר צח למערכות מיזוג וכד'. הפתרון יתואם מול הרשות לאיכות הסביבה.
 - פתחי פליטת אוורור חניונים לא יופנו לרחוב או למקום בו עוברים ושוהים אנשים אלא מעל גובה של 5 מ' לפחות ובמרחק של לפחות 5 מטרים משימושי קרקע רגישים כמפורט לעיל ושטחים פתוחים המיועדים לשהיית הציבור.
 - יתאפשר שילוב ארובות אוורור כחלק מעיצוב מרחב התוכנית באישור אדריכל העיר.
 - פירי מנדוף וארובות אוורור מטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנים. לחילופין, יתאפשר פתרון אחר באישור היחידה לאיכות הסביבה.
- ה. **אצירה, פינוי אשפה ומיחזור** בכפוף לאישור אגף התברואה
 - מערך האשפה הפניאומטי משרת את המגדלים החדשים ואת מבנה הבורסה ובית ציון הקיימים. כל המערך ממוקם בקומת הקרקע והמרתף.
 - המערך כולל:
 - מערכת פנאומטית
 - דחסניות
 - פתרון לפסולת בנייה
 - חדר מחזור ראשי
 - רחבת פריקה וטעינה תמוקם בקומת הקרקע של מגדל מס' 1, שהכניסה אליה מרחוב אחד העם. פינוי מתת הקרקע לקומת הקרקע יעשה באמצעות מעליות משא גדולות. אספקה ופריקה תיעשה באמצעות מפרצי חניה מסביב למרחב.
 - מערך האשפה במבנים הנוספים לשימור יהיה ללא שינוי. מערך האשפה בבניין A יהיה עצמאי ויתואם מול הגורמים העירוניים. ככל שמבנה A יתחבר למרתפי הפרויקט, יתאפשר לחברו למערך הפניאומטי. **הנחיות אקוסטיות** מעטפת המבנים בפרויקט תתוכנן כך שמפלס הקול לא יעלה על 40dB(A) עם חלון סגור בחדרי שינה, מגורים ע"פ הנחיות התוכנית הראשית.
 - יתוכננו טיפולים אקוסטיים למערכות המבנה: אוורור, מיזוג, גנרטור, דחסן אשפה ומערך אשפה פנאומטי, משאבות מים וכו' לעמידה בדרישות החוק.
 - מערכות קיימות על גג בית ציון/מבנים לשימור ייבחנו ויטופלו אקוסטית ככל הדרוש למניעת מטרדי רעש כלפי המגדלים החדשים, בתיאום עם היחידה הסביבתית.
 - תובטח העמדת מעבים של מקררי המסחר במיקום שלא יצור מטרדי רעש.
 - ינקטו כל האמצעים בכדי **למנוע** מפגעי רעש בהתאם להנחיות ולשביעות רצון היחידה לאיכה"ס בעיריית תל אביב.



- ו. **בריכות שחיה** - בריכות שחיה ישולבו בשני מתחמי ספא, לרווחת הדיירים ומשתמשי הבניין. מתחם אחד במגדל מס' 1 והשני במגדל מס' 3. שני המתחמים הינם בתחומי המגדלים ואינם בולטים כלפי חוץ. יותרו בריכות שחיה פרטיות במרפסות הדירות ובתנאי שלא תדרש הגבהת המעקות והצבתם לא ישפיעו על חזיתות המבנים.
- לשלב תעודת גמר יוגש היתר רעלים לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.**
- ז. **כיבוי אש**
רחבות כיבוי האש ימוקמו כך שיהווה פגיעה מינימלית ברחובות, הן תצומצמנה למינימום האפשרי וכל ברזי הסניקה ישולבו בחזיתות המבנים ככל שיתאפשר.
- ח. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.
- ט. **חדרי טרפו ומרכזי אנרגיה** – יוצגו מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת. בכפוף להמלצות המשרד להגנת הסביבה.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

1.7 **בניה בשלבים:**

בנייה בשלבים תתאפשר ע"פ הוראות התוכנית הראשית ובהתאם לנספח השלבויות שיאושר על ידי מהנדס העיר כתנאי לחתימה על התכנית.

2. **הנחיות הפיתוח הסביבתי**

2.1 **שטחים פתוחים / זיקות הנאה**

- בלב המרחב – מעבר ראשי לינארי עם התרחבויות לאורכו וכיכר רחבה המחברת לשדרות רוטשילד בשטח של כ 3,200 מ"ר.
- בפיתוח ישולבו אזורי שהייה וישיבה חופשית וחציות לאורכו ולרוחבו. תשולב צמחיה מקומית המתאימה לתנאי אור וצל הקיימים. המגרש בכללותו יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות ההיקפיים לרחוב הפנימי.
- השטחים הפתוחים יתוכננו במיפס אחד רציף כולל המרחב סביב המבנים לשימור- הנושא יובא לאישור אדריכל העיר ומהנדס העיר כתנאי לחתימה על תכנית העצוב.
- על היזמים חלה חובת ההקמה של השטחים הפתוחים בלב התוכנית. השטחים הפתוחים יתוחזקו ע"י היזמים ו/או מי מטעמם באמצעות חברת אחזקה וחברת ניהול כמקשה אחת למעט זיקות ההנאה המהוות המשך ישיר של המדרכות עד לדופן הבינוי אשר יפותחו בפרטים סטנדרטים עירוניים ויתוחזקו על ידי העיריה הכל בהתאם להסכמות.

2.2 **פיתוח השטח**

2.2.1 **מדרכות בהיקף התכנית**

השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב ובתיאום ואישור אדריכל העיר ואגף שפע ודרכים. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית ויתוחזקו על ידי העיריה.

2.2.2 **ריצוף בכיכר, בגן, ברחבות, בסמטאות וברחובות הצרים**

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כריצוף, ירוצפו באבן טבעית/ יציקת/ אריחי בטון/ טרצו/ גרנוליט/ דק במבוק או חומר אחר באישור אדריכל העיר או מי מטעמו. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.

2.2.3 **גדרות**

מעקות וגדרות במקרה של הפרשי גובה בלבד יהיו בנויים בחיפוי אבן/ גרנוליט/ טרצו או יהיו מעקות קלים ממסגרות אומן. בכל מקרה לא יהיה שימוש במעקות זכוכית בפיתוח.



חצרות המבנים לשימור יהווה חלק מהמרחב הפתוח בתחום התכנית ויהווה מרחבים נוספים לשהייה ומעבר למעט שטחים שמוצמדים לשימושים כגון מלון וכו' הכל בהתאם לתכנון שיאושר על ידי אדריכל העיר ומחלקת השימור.

כל השטחים הפתוחים למעט שטחים שמוצמדים לשימושים כגון מלון וכו' בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה כפי שמופיע בתוכנית הפיתוח למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה, ימי השבוע והשנה.

2.2.4 צמחייה ונטיעות עצים

- עצים לשימור יהיו ע"פ תכנית שסוכמה מול אגרונום העיריה וצוות העיריה לשלב תכנית העיצוב.
- עצים לשימור - תבוצע הגנה לשמירת העצים ע"פ הנחיות אגרונום מוסמך.
- עצים חדשים - בהתאם להנחיות העירוניות בנושא בתי גידול. יותר לבצע פתרון בתי גידול נפחיים, באישור ותאום מול אדריכל העיר וכמפורט בפרק בניה ירוקה בהמשך.
- עצי רחוב ישתלו בתעלת שתילה רציפה ובתשתית מותאמת לריצוף עליון ללא שקיעה.

2.2.5 תאורה וריהוט רחוב

- ספסלי הישיבה ישולבו ברחובות המחברים בין הכיכר למעטפת הפרויקט וע"פ פרטי עיריית תל אביב. בתחום המעבר המרכזי והרחבות תתאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית בכיסאות/ספסלים וכיו"ב ובתאום מול אגף שפ"ע.
- אשפתונים יהיו מפוזרים בתחום הפרויקט.
- תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/ צמחיה. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

2.2.6 מניעת "אפקט חום עירוני"

נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט החום העירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index מקדם החזר קרינה/ חום) עפ"י הערכים שיקבעו בחו"ד סביבתית.

3.1 איכות סביבה

קרינה - תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת סימולציית שטף מגנטי לחדרי הטרפו **ומרכזי אנרגיה** ואישורה ע"י היחידה הסביבתית. יתאפשר מיגון קרינה חיצוני לחדרי הטרפו הקיימים בבית ציון ובבניין אחד העם 54 על פי תכנון מפורט שיוגש לעת היתר הבניה ובאישור היחידה הסביבתית.

אסבסט - עפ"י סקר אסבסט שבוצע לתוכנית מרחב רוטשילד- אחד העם תכנית 0312470-507 נמצא אסבסט במקום.

- יש לפנות את האסבסט טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר.
- הגשת בקשה להיתר עבודה באסבסט תתבצע באמצעות קבלן בעל רישיון לעסוק באסבסט, מתוך מרשם העוסקים באסבסט.
- פירוק האסבסט יבוצע לפני כל עבודת גיזום עצים, הריסה/ פינוי מתכות/ פירוק מזגנים ודודים/ דלתות פלדלת וכד'.
- במידה ובזמן קיום הסקר נמנע גישה לדירות או חללים כלשהם בשטח הנסקר יש להשלים את הסקר לכל המרחב.
- פירוק אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ויבוצע רק לאחר קבלת היתר מהאגף לאבק מזיק, ולפי ההנחיות שבהיתר - הכוללות דיווח לשכנים, תיאום מול מוסדות חינוך ברדיוס עד 50 מטר, הרטבה, תיחום, סימון, אריזה, פינוי וכד'.
- בתום פינוי האסבסט קבלן פינוי האסבסט יספק "היתר אכלוס" – היתר זה מאפשר כניסת העובדים לאתר בכפוף לאישור העירייה.



- על ביצוע עבודת אסבסט חלות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970, והתקנות מכוחה, ובמיוחד תקנות הבטיחות בעבודה (גהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק, התשמ"ד – 1984).
- אקוסטיקה : תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת הפתרונות להבטחת מניעת מטרדי רעש לאישור היחידה הסביבתית.

4. מאפייני בניה ירוקה –

4.1 תקינה לבניה ירוקה ודירוג אנרגטי

- על המגדלים שבתחום התכנית לעמוד בתקן בנייה ירוקה לפי הפירוט הבא :
- מגדל מגורים (מגדל 1) יעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים או לחלופין בתקן **LEED v4 Platinum** בדירוג **Platinum**.
- מגדל המשרדים (מגדל 2) והמגדל המעורב (מגדל 3) יעמדו בתקן **LEED v4 Platinum** בדירוג **Platinum**.
- ובכל אופן בהתאם למדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

4.2 ניהול וייצור אנרגיה

4.2.1 ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים

על גגות המבנים יותקנו פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית, אשר ייצרו את הכמות הנדרשת של אנרגיה בהתאם להנחיות המפורטות במסמך "סקר האנרגיה לשלב תוכנית עיצוב - מגדלי רוטשילד" שאושר ע"י מחלקת תכנון בר-קיימא, ובהיקף ייצור של כ-560,000 קוט"ש לשנה.

4.2.2 ניהול אנרגיה

יוקם מרכז בקרת אנרגיה לניהול אנרגיה מתחמי שישרת את כלל המבנים בתחום התכנית ויאפשר ניהול ביקושים, חום שיורי, ניהול טעינת רכב חשמלי, ואו אגירת אנרגיה וכד'.

4.2.3 יעילות אנרגטית

מגדל 1 יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ו/או לחלופין לעמוד ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ-25% מול תקן ASHRAE 90.1-2010 שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. מגדלים 2 ו-3 יעמדו בדירוג **LEED v4 Platinum** ו-20% התייעלות אנרגטית ביחס למבנה ייחוס לפי תקן ASHRAE 90.1-2010.

4.3 חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק והעברתם להשקיית שטחי גינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויעברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

4.4 דו"ח רוחות והצללות

4.4.1 הצללה וחשיפה לקרינת שמש

- הפרויקט (בניה רוויה לגובה) ממוקם דרומית לשכונות מגורים המאופיינת בבניה נמוכה ומהווה גורם מצליל לסביבתו.
- פחות מרבע הגגות (מתוך 140 גגות) המושפעים ממניפת הצל של הפרויקט אינם מקבלים 4 שעות חשיפה כנדרש.
- בדיקת החזיתות מצאה כי כבר במצב הקיים חזיתות המבנים במניפת הצל החזויה של הפרויקט אינם מקבלים חשיפה מספקת. בחלק מהמבנים (עד שליש) התכנון המוצע מפחית ביותר מ-20% את שיעור החשיפה.
- שטחים פתוחים בתחומי המגרש אינם מקבלים את החשיפה הנדרשת בחודשי החורף, אולם תכנון הבינוי הנוכחי תורם רבות לצל נוחות בקיץ ועמידה מלאה בדרישות אלו.



4.4.2 רוחות

תוצאות בדיקות הרוח בכל המהירויות הנדרשות בבדיקה לא העלו חריגות לכל שימוש-כלומר, התכנון מאפשר משטר רוחות נוח ובטיחותי.
על פי מסקנות הדו"ח, התכנון המוצע מאפשר זרימת רוח בעוצמה סבירה ומאפשר תכנון הנסמך על רוח כאמצעי לאוורור שטחים פתוחים ודירות המגורים.

4.4.3 סנוור

ניתוח סנוור מלא בוצע עבור הפרויקט .. על פי מסקנות הדו"ח ובהתאם לאישור מחלקת בר קיימא לסקר הסנוור אין חריגות משמעותיות מקרטריוני הבדיקה.

4.5 דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח המתייחס לכל השימושים בתוכנית :

צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 של מכון התקנים הישראלי. ריצופים תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי **SRI (- Solar Reflectance Index)** מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

4.6 ניהול מי נגר

במסגרת התוכנית מתוכננים אמצעי השהיה/ חלחול/ החדרה הכוללים קידוחי החדרה, שוחות השהיה, מאגרי חלחול והשהיה, גג סופח ושכבות אגרגט בפיתוח, סל האמצעים מצוין בדו"ח והתוכנית ההידרולוגית.

סל אמצעי ניהול הנגר המתוכנן במסגרת הפרויקט נותן מענה ל-85% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח הבינוי החדש (ללא הבניינים לשימור והבניינים הקיימים) בהסתברות 1:50. שטח הגג המועיל מסוג גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") לא יפחת מ-50% משטח הגג ברוטו, בהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא תא/מק/ 91 ובהתאם להנחיות מחלקת תכנון בר קיימא.

קידוחי ההחדרה יתוכננו בהתאם להנחיות רשות המים, להחדרת מי הנגר משטח הגגות בהסתברות 1:50 שנה ולמשך סופה של 60 ד'.

השטח הלא מבונה התת קרקעי הינו בשיעור של 7.3% ובנוסף 4.1% שטח השהייה משמעותי המוצע מתחת לכיכר המרכזית (בין רוטשילד 49 לבית ציון) ובעומק אדמה של 3-4 מ'.

פתרונות יאושרו ע"י רשות המים בשל מיקום התכנית באזור רגיש להחדרת נגר עילי.

4.7 נטיעות

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים :

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- הנטיעות החדשות בתחום התוכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן :
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.
- יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים.
- מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן :
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות : קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.



- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים. בתי גידול רציפים ישמרו על עומק זה בכל שטחם.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
 - על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
 - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
- 4.8 תשתית אנרגיה**
- תשתית תת קרקעית:
- כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה). עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:
- בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה החדשות בחניון לכל הפחות.
 - בכל החניות החדשות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
 - בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.



4.9 חזית חמישית

יתוכן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול/סופח") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

3. שימור

התוכנית הראשית מגדירה 4 מבנים לשימור שהוגדרו בתוכניות קודמות רוטשילד 49, אחד העם 46, אחד העם 48 ואחד העם 56. לארבעת המבנים ערך היסטורי וארכיטקטוני בעיר.

שימושים

יתאפשרו שימושים מסחריים וציבוריים במבנים לשימור עם דגש על קומת הקרקע הנגישה למיקומי מעבר ציבוריים, ברחוב רוטשילד, רחוב אחד העם, הרחוב הפנימי והמעברים המקשרים בין הרחובות בתחום התוכנית. כל שינוי בחזיתות ופתיחת פתחים חדשים / הרחבת פתחים קיימים בקומת הקרקע לצורך נגישות ותפקוד השימושים הציבוריים והמסחריים יתואמו ויאשרו על ידי מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו בשלב היתרי הבניה ולאחר אישור תיקי התיעוד למבנים ובהתאם לתוספת החמישית לתקנות הבניה.

מרתפים

תותר בניה של מרתפים בגבולות המגרש בכפוף להבטחת פתרון הנדסי עבור יציבות המבנים, שימור העצים כמסומן בסקר העצים לתכנית העיצוב ופתרון לניקוז וחילחול בתוכנית הפיתוח הכל בכפוף לאישור מחלקת שימור, אדריכל העיר ואגרונום עיריה.

שימור

המבנים ישומרו וישחזרו בהתאם לתיקי תיעוד מאושרים, כל תוכניות השימור והיתרי הבניה יאושרו על ידי מחלקת השימור כתנאי להגשת היתר בניה ושימור. גמר עבודות השימור בפועל של כל המבנים ואישור מחלקת שימור יהיה תנאי לאיכלוס המגדל הראשון שיבנה ובהתאם לתנאים בתכנית הראשית ולמסמך השלביות המצורף לתכנית זו.

גדרות

במפגש המגרש עם מעברים ציבוריים יבחן הצורך בשימור או שיחזור הגדרות והחומות המקוריות על מנת לאפשר מעבר רחב נגיש בין חלקי התוכנית. הכל על פי תיק תיעוד מאושר ועל פי תאום מחלקת שימור.

מערכות

המערכות הטכניות יותקנו במקומות סמויים וצנועים כדוגמת מרתפים, גגות, לא תותר התקנת מערכות טכניות במקומות הבאים : על חזיתות המבנה, בקומת גג מעבר למעקה מעקה גג

תאורה

חזיתות המבנים לשימור יאורו באופן שידגיש את הערכים האדריכליים בתאום ואישור מחלקת השימור המבוסס על ניסוי תאורה.

שילוט

כל השלטים המסחריים ושילטי ההכוונה יהיו מסוג שלט אותיות בודדות וימוקמו במרחק מינימלי של 40 ס"מ מאלמנטים דקורטיביים ופתחים בחזיתות המבנה. שלטי הסבר על המבנה יהיו על פי הדגם של מערכת שילוט למבני העיר הלבנה של עיריית תל אביב יפו ומיקומם יקבע בתאום עם מחלקת שימור.

4. גמישות

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



6. תנאים להיתר בניה בנוסף למצויין בתוכנית הראשית:

5. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
6. התייחסות אגרונום העיריה לטיפול ולתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
7. הבטחה להקמה ורישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה מול אגף נכסים
8. תיאום ואישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ומול אגף נכסים לתכנון השטחים הציבוריים הבנויים
9. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
10. חתימה על הסכם הקמה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
11. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.

8. תנאי לתעודת גמר בנוסף למצויין בתוכנית הראשית:

8. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
 9. השלמת שימור המבנים לשימור באישור מחלקת שימור
 10. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
 11. תנאי לתעודת איכלוס למגדל המגורים יהיה מסירת מבנה הבורסה לשביעות רצון גורמי העיריה
 12. ביצוע בפועל ומסירתם של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
 13. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח:** אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חווד אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז :

ממליצים לאשר את התכנית בתאי השלמת הנושאים הבאים כתנאי לחתימה על מסמכי הסופיים :

1. תאום ואישור תכנית פיתוח כולל התייחסות לטיפול בכיכרות העירוניות ובהיקף המבנים לשימור לאישור מהנדס העיר.
2. אישור מהנדס העיר **לנספח שלביות** כנדרש בתכנית הראשית כולל התייחסות לנושאים הבאים :
 - שימור/שיקום/שיפוץ בפועל של כל המבנים לשימור בתחום התכנית כולל הצגת נפחי בניה מותרים (תוספת קומות) בהתאם לתכנית התקפה סעיף 18.6(2).
 - שלביות ביצוע המגדלים, המבנים לשימור, המרתפים והפיתוח בכל תחום התכנית כולל סביב המבנים לשימור
 - מסירת בנין הבורסה לעיריית תל אביב לשימושים ציבוריים
3. אישור מחלקת שימור לתכנית
4. תאום עם **אדריכל העיר** לנושאים הבאים : סקר עצים, עומק נטיעות ובתי גידול לעצים, זיקות הנאה ורוחב מעברים, רחבות כיבוי אש, חלוקה לתחזוקה עירונית ופרטית
5. **קבלת אישור הגורמים הבאים והתאמה לדרישותיהם :**
 היחידה לתכנון אסטרטגי לתכנון יחידות הדיור בהישג יד
 - המחלקה לבניה בת קימא
 - אגרונום העיריה לסקר העצים בתאום עם אדריכל העיר
 - אגף התנועה למאזן החניה, מיקום מפרצי פריקה וטעינה, חניות אופניים ואופנועים והכל בכפוף להתאמה למדיניות העיריה.
 - אגף הנכסים לשטחים הציבוריים, חניות במחיר אחוזות חוף, בניה מתחת לזכות הדרך ורכינת מרפסות מחוץ לגבול המגרש.
 - אגף מבני ציבור לשטחים הציבוריים
 - אגף שפע לתכנית הפיתוח וחומרי הגמר



אגף הכנסות מבניה למתווה הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים
היחידה לאיכות הסביבה
אגף תברואה

6. הצגת הנושאים הבאים בצורה ברורה :

הקמת תוספות/קומות למבנה הבורסה

תכנון עקרוני בנפחים ושימושים למבנה ברחוב בצאלאל יפה פינת אחד העם (מבנה A) כולל סימון זיקות הנאה וחיבור מרתפי חניה למגדלים

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

משה צור : אישור פרויקט עיצוב אדריכלי כשהכנו את התב"ע ובמקום חצרות הפכנו למרחב ציבורי לינארי.

מנדי רוטברד : מציג את התוכנית.

ליאור שפירא : החניות מצטרפות לבניין הציבורי?

מנדי רוטברד : לבניין הציבורי יש חניות משלו שיהיו מתחת לבניין הציבורי

ליאור שפירא : שהם יהיו של העיריה?

מנדי רוטברד : כן, לפי התקן שמגיע

ליאור שפירא : איזה תקן?

אורלי אראל : יש תקן לשטחי ציבור, אנחנו נקבל לכל 100 מ"ר מקום חניה

ליאור שפירא : אבל הבניין כבר קיים, החניות קיימות

אורלי אראל : הבניין הופך לשימוש ציבורי, התקן הארצי קובע ועדיין יש חניות ששייכות לזום

ליאור שפירא : כל החניות שנמצאות כיום בבניין שייכות לבניין הציבורי, ההגדרה הזו נכונה?

משה צור : לא, בסה"כ בסוף יש קומות תת קרקעיות של חניונים רציפים שהחניונים הקיימים מצטרפים אליהם גם של בן ציון וגם של בניין הבורסה מתוכם מקצים מה שמגיע למבנה הציבור והשאר של הפרויקט כולו.

ליאור שפירא : אני חוזר על עמדותי, אם במסגרת כך שאנו מקבלים את הבניין ואני מברך על כך, לגבי

החניות למה גם הן לא שייכות לעירייה?

חן קראוס : לגבי בנין הבורסה מה היה בחלק שהורסים? אנחנו עושים וזה נכס ייחודי איך אנחנו שומרים עליו ולא יוצרים משהו אחר מה מתוכנן? המרחק מהמגדל החדש למגדל שאנחנו משמרים קצת סוגר עליו ולא נותן לו את הביטוי הראוי. לגבי ההצללה כתוב בדרפט שיש לנו בעיה עם העניין שאין שמש, המקום הזה לא רלוונטי ברוב חודשי השנה, אנחנו לא עומדים בתקן שלא מקבלים שמש. לגבי תמהיל הדיוור בהישג יד, תמהיל הדירות הוא לא כמו התמהיל הרגיל, אשמח לדעת למה אין דירות גדולות לדב"י?

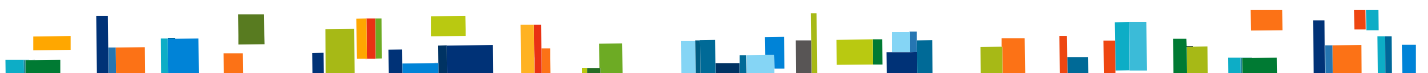
אודי כרמלי : התכנית הזו מקודמת לא מעט שנים, נכון לשפט אותה בשני זוגות משקפיים : במשקפיים של המרחב הציבורי ובמשקפיים בסקיי ליין העירונית. נעשתה פה עבודה מרשימה במיוחד התרומה של המרחב הזה למרחב הציבורי. הצוות המקצועי עבד כיצד לוודא שהמרחב הזה לא הופך להיות החצר של המגדלים. היו דיונים בצוותי התכנון על נושא איך המרחב הענקי הזה ללא הפרשי גבהים ונגישות מקסימלית, עם עיצוב מתון אנו לא רוצים שירגישו שנכנסים למרחב אחר אלא כמרחב אגבי לכל המרחב הזה, יש עוד כמה דיוקים עם המדרגות של הבניין לשימור ואני בטוח שייפתר. בהיבט האנכי איך המרחב הזה מצטרף למע"ר רוטשילד בעיקר כהובלה כלכלית של כלל המרחב המונציפאלי והמטרופוליני ואיך קומות המסד מצטרפות בצורה אגבית למרחב הזה. לגבי ההצללה נעשתה עבודה יסודית איך נספח האקלים עובד בשני מישורים ואיך הם משפיעות על המרחב הציבורי מבחינת הקרנת חום ואקלים מקומי.

אורלי אראל : אם היתה הקצאת שטח ציבורי כמגרש ולא כבנוי אז מתחת למגרש החום היינו בונים את החניה בהתאם לתקן. הבניין הוא חלופה כבניין לשטח ציבורי בנוי בתוך מגדל. בדיונים שהיו לנו על תכנית העיצוב עלה הרעיון לקבל את בניין הבורסה כבניין אבל הוא לא מגרש חום, אלא מגרש כחלק מהתכנית, יש בו מס' מקומות חניה ואנחנו מקבלים את מס' מקומות החניה שהיינו מקבלים אם הוא היה שטח ציבורי בנוי. אנחנו מקבלים את מס' מקומות החניה במקום הטוב ביותר בקרבה הגבוה ביותר לגרעין. אם יש שם יותר מקומות חניה זה לא מגרש שלנו זה מגרש שאנו בו שותפים, אנו מקבלים את החניות שמתאימות לדרישות השטח הציבורי הבנוי. לגבי מה יהיה בבניין השילוב שאנו מקבלים את בניין הבורסה זו הצעה שהגיעה מהיום שמחנו על הרעיון הוא נבדק על ידי אגף מבני ציבור ואגף הנכסים ואכן זה מבנה שנוכל להשתמש בו, נצטרך לשפץ אותו. העירייה תחליט מה יהיה במבנה הזה.

שושנה בר לב : לעניין הצל במרכז המרחב הוא נגזר מהביוני שנקבע בתב"ע. לעניין תמהיל יח"ד הדיוור אנחנו לא מעוניינים לקבל דירות של 120 מ"ר לדיוור בר השגה גם דירות של 105 מ"ר הן מספיקות. מעבר לכך שהן דירות יקרות יותר ואנו לא מאמינים שלשם צריך לכוון דיוור בר השגה.

אורלי אראל : בכל הפרויקטים בעיר אנו מגבילים את הגודל של דיוור בר השגה של עד 100 מ"ר.

אלי לוי : התת הקרקעי הבנוי שניתן בחכירה לבורסה חוזר לעירייה הוא יהיה חלק ממבנה העירייה?



רון גלר: הסיכום היה שכל מה שמעל קרקעי שייך לעירייה בתת הקרקע אתם מקבלים מה שמגיע. לעניין החניות אי אפשר להסתכל על החניות האלה בפני עצמן, יש מכלול של אופניים אופנועים ורכבים. היו לנו תקנים יותר מחמירים מהתב"ע.

ליאור שפירא: גורמי המקצוע לא בדעה שלנו, מדובר ברח' אחד העם, יש בו מצוקת חניה ואם נרצה לעשות מבנה בעל ערך במבנה הציבור לא נוכל לעשות זאת אם אנו שותפים בחניון.

דורון ספיר: ליאור, אתה מעוניין שנשוב ונדון בסוגיה בישיבה שלאחר הבחירות?

ליאור שפירא: לפי איך שזה הוצג לנו כרגע זה לא יעבור, חבל זה פרויקט יפה

משה צור: במקום קומות בניות נתנו וילה אורבנית, בנין לשימור משני הצדדים כיכר גדולה הבניין לא מעיק עליו ויש הרבה מאוד איכויות.

אודי כרמלי: הפרויקט טוב ואין עליו ויכוח, מה שליאור מציג זו סוגיה מאוד ספציפית והשאלה אם יש לכם התייחסות לזה

רון גלר: אנו משתמשים לכלל החניון בשתי רמפות קיימות, בכל מקרה אי אפשר לבדוד את המרתף הזה. במינוס אחד זה מרתף שחלקו חניה וחלקו טכני.

ליאור שפירא: אני מכיר את המצב כיום, אם אתה אומר שאין פתרון נחזור ונדון בדצמבר.

כרגע שקיבלנו מבנה אחד והוא נחות בערכו מאשר להיות במבנה חדש

רון גלר: משעה שבע בערב החניון של התעסוקה פתוח לכלל הציבור

ליאור שפירא: לא שכנעתם אותי

דורון ספיר: תצאו להתייעצות ונחזור לדון

רון גלר: לבקשתכם נסכים שהחניות שיוותרו בחניון שמתחת למבנה הבורסה ילכו למבני הציבור הבקשה שלנו רק שזה לא יבוא על חשבון החניות האחרות.

מילי פולישוק: האם המבנה מחוץ

אודי כרמלי: כל בניין שיוצא, לא יוצא ללא חיוזוק ללא כל התקנים.

שושנה בר לב: נושא של שלביות אגף הנכסים מבקשים תנאי לפתיחת בקשה להיתר כל שהוא אבטחת והקמת השטחים הציבוריים, תנאי למתן אישור לתחילת עבודות במתחם פתיחת בקשה להיתר לשיפוץ של מבנה הבורסה ותנאי לאכלוס של כל בניין שיש בו מגורים מהם יהיה הקמה ורישום בפועל של השטחים הציבוריים.

ליאור שפירא: למה הלכנו כל כך רחוק עם קבלת המבנה הציבורי?

אורלי אראל: כרגע הבניין מאוכלס על ידי שימושים של היזם, בכדי לפנות אותם הוא צריך מבנה.

דורון ספיר: מקבלים את הודעת נציג היזם רון גלר ומוסיפים להחלטה

אודי כרמלי: רק לציין, לפי רון גלר לא מדובר בתוספת קומות מרתף

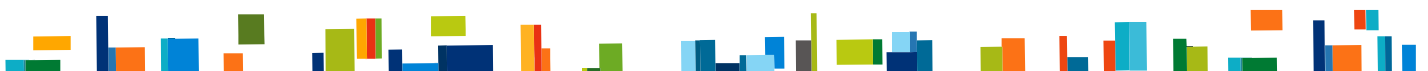
דורון ספיר: אנו מאשרים את תוכנית העיצוב כולל התוספות שנאמרו ונכנסות כחלק מההחלטה

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בתנאי השלמת הנושאים הבאים כתנאי לחתימה על מסמכי הסופיים:

1. תאום ואישור תכנית פיתוח כולל התייחסות לטיפול בכיכרות העירוניות ובהיקף המבנים לשימור לאישור מהנדס העיר.
2. אישור מהנדס העיר **לנספח שלביות** כנדרש בתכנית הראשית כולל התייחסות לנושאים הבאים:
 - שימור/שיקום/שיפוץ בפועל של כל המבנים לשימור בתחום התכנית כולל הצגת נפחי בניה מותרים (תוספת קומות) בהתאם לתכנית התקפה סעיף 18.6(2).
 - שלביות ביצוע המגדלים, המבנים לשימור, המרתפים והפיתוח בכל תחום התכנית כולל סביב המבנים לשימור
 - מסירת בנין הבורסה לעיריית תל אביב לשימושים ציבוריים בכפוף לעמידה בתנאים הבאים:
 - א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הראשון של הבניינים, הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
 - ב. תנאי למתן צו תחילת עבודות לבניין הראשון בתחום התכנית, הינו תיאום ואישור התכנון של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ופתיחת בקשה להיתר להקמת השטחים הציבוריים הבנויים.
 - ג. תנאי לאכלוס הבניין הראשון הכולל שימוש מגורים בתחום התכנית, הינו הקמה ורישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית.

3. לשטח הציבורי המהווה את מבנה הבורסה יוצמדו כל מקומות החניה הקיימים מתחת למבנה הבורסה לשעבר. חניות אלו לא יגרעו מתקן החניה של השטח הסחיר.



4. אישור מחלקת שימור לתכנית
5. תאום עם **אדריכל העיר** לנושאים הבאים : סקר עצים, עומק נטיעות ובתי גידול לעצים, זיקות הנאה ורוחב מעברים, רחבות כיבוי אש, חלוקה לתחזוקה עירונית ופרטית
6. קבלת אישור הגורמים הבאים והתאמה לדרישותיהם :
 היחידה לתכנון אסטרטגי לתכנון יחידות הדיור בהישג יד
 המחלקה לבניה בת קימא
 אגרונום העיריה לסקר העצים בתאום עם אדריכל העיר
 אגף התנועה למאזן החניה, מיקום מפרצי פריקה וטעינה, חניות אופניים ואופנועים והכל בכפוף להתאמה למדיניות העיריה,.
 אגף הנכסים לשטחים הציבוריים, חניות במחיר אחוזות חוף, בניה מתחת לזכות הדרך ורכינת מרפסות מחוץ לגבול המגרש.
 אגף מבני ציבור לשטחים הציבוריים
 אגף שפע לתכנית הפיתוח וחומרי הגמר
 אגף הכנסות מבניה למתווה הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים
 היחידה לאיכות הסביבה
 אגף תברואה
 7. הצגת הנושאים הבאים בצורה ברורה :
 הקמת תוספות/קומות למבנה הבורסה
 תכנון עקרוני בנפחים ושימושים למבנה ברחוב בצאלאל יפה פינת אחד העם (מבנה A) כולל סימון זיקות הנאה וחיבור מרתפי חניה למגדלים

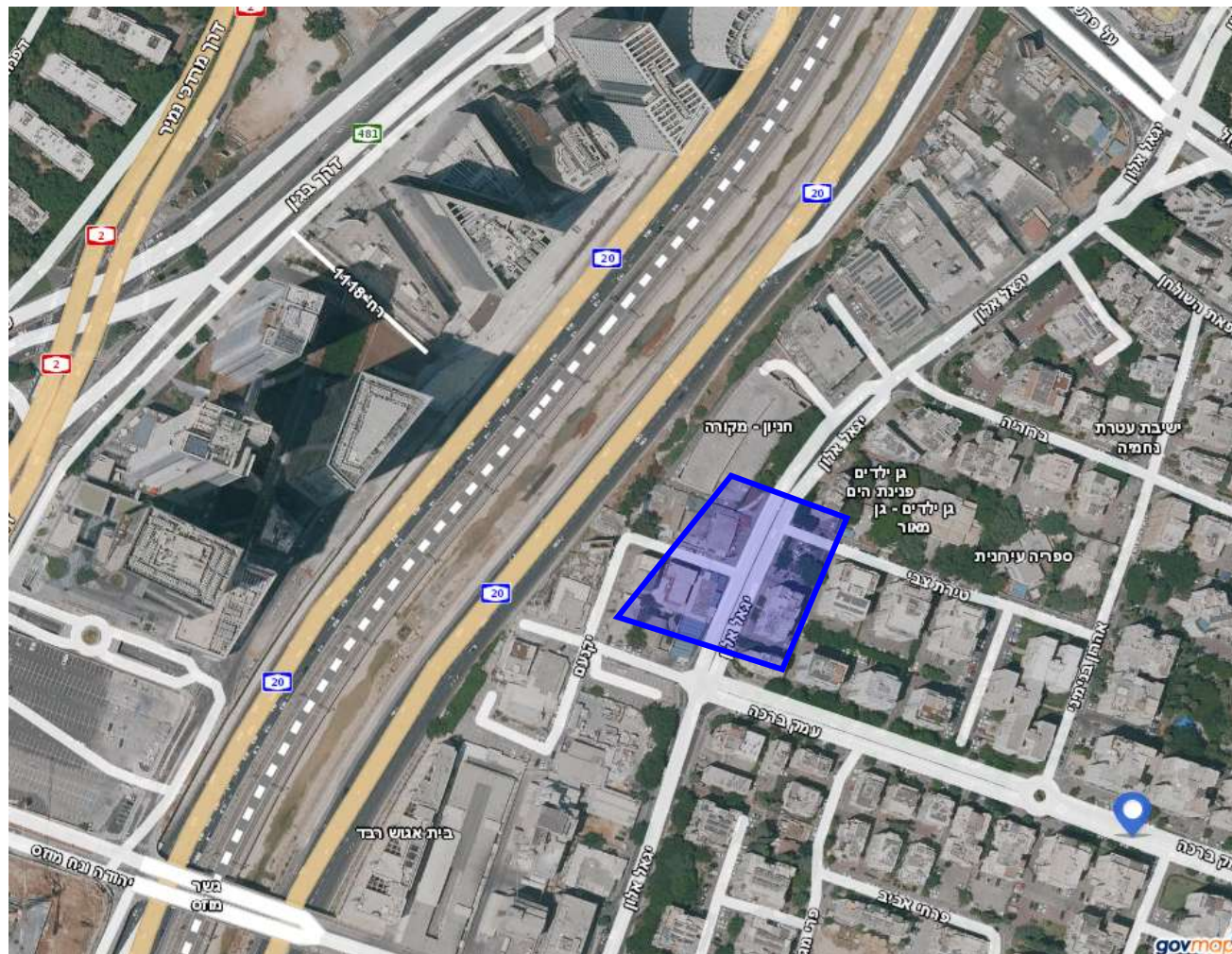
משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, חיים גורן, חן קראוס



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

מיקום: רחוב יגאל אלון פינת רחוב עמק ברכה
מצפון : חניון ברוריה. מדרום : רח' עמק ברכה. ממזרח : רח' יגאל אלון. ממערב : נתיבי איילון
(כביש 20).

כתובת: רח' יגאל אלון 141 פינת עמק ברכה 9, תל-אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7100	מוסדר	חלק מהגוש	162- ,37 ,34 ,23-25 ,21 321-322 ,271-273 ,165	160-161 ,27-28 ,20 283

שטח התכנית : 6.47 דונם

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	מס' תא/תעא/4007(1) - עמק ברכה צפון - עיצוב אדריכלי ופיתוח
19 - 2023-0014	סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מתכנן:

אדריכל: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים
מתכנן פיתוח ונוף: חלי אלול צלניקר אדריכלות נוף בע"מ
מתכנן תנועה: א.מ.א.ב. הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ
יועץ סביבתי: אלפא פרויקטים

יזם: תדהר הראל מניבים הפרויקט בעמק ברכה – שותפות מוגבלת

בעלות:

תדהר הראל מניבים – הפרויקט בעמק ברכה – שותפות מוגבלת
עיריית תל-אביב-יפו
חלקה 23 – 24 – בעלים פרטיים
חלקה 20 – נתיבי אילון

מצב השטח בפועל:

מחסנים, גני ילדים, ומבנים ישנים להריסה, שטיפת רכבים ומשרדים.
התקבל היתר הריסה מס' 23-0095.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/4007.

התכנית תא/4007 מאפשרת לבנות במגרש מגדל עד 48 קומות לשימושים מעורבים – מגורים ומלונאות, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, ומציעה הרחבת רחוב יגאל אלון ועמק ברכה לרחובות רחבים, כיכרות ושטחים פתוחים, ופיתוח רצועה לאורך האיילון השומרת את האפשרות לקירוי האיילון ומפנה למרחב חזית מסחרית פעילה.
התכנית קובעת תנאי להיתר בניה: אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

הקמת מגדל מעורב שימושים בן 45 קומות עבור שימושי משרדים, מגורים שטחים ציבוריים והכל מעל קומת קרקע מסחרית המלווה את רחוב יגאל אלון והטיילת המזרחית העתידית הפונה לאיילון.

טבלת נתונים:

חלופה נוספת (מבוססת על פרסום ואישור הקלות במסגרת היתר בניה)	עפ"י תוכנית תא/4007	
	שטחים עיקריים תעסוקה	30,600 מ"ר
	שטחים עיקריים מגורים	10,500 מ"ר
	שטח עיקרי – מסחר	1,650 מ"ר
	שטח עיקרי – מוסדות ציבור	1,500 מ"ר
	שטחי שרות לכלל הבינוי	15,206 מ"ר
	תכסית המגדל	עד 1,700 מ"ר
124 (תוספת 10% שב"ס)	מספר יח"ד למגורים	112
	מספר קומות מסד	6
	מרפסות	1,344 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/4007(1) - עמק ברכה צפון - עיצוב אדריכלי ופיתוח
19 - - 2014-0014	סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

	12 מ"ר בממוצע ליח"ד)	
	85%	תכסית מרתפים

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14007(1) - עמק ברכה צפון - עיצוב אדריכלי ופיתוח	09/08/2023
סביבתי	19 - - 23-0014
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

הדמיות המבנים:



מבט מכיוון צפון-מערב



מבט מכיוון מזרח

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4007(1) - עמק ברכה צפון - עיצוב אדריכלי ופיתוח	09/08/2023
סביבתי	19 - - '23-0014
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	



מבט מכיוון דרום-מזרח



מבט מכיוון איילון מזרחה



מבט מכיוון דרום מערב

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/4007(1) - עמק ברכה צפון - עיצוב אדריכלי ופיתוח
19 - 23-0014	סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית פיתוח השטח:



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

10. העיצוב האדריכלי

10.5 אפיון המבנה בפרויקט

תיאור כללי

הפרויקט ממוקם על פינת הרחובות יגאל אלון ועמק ברכה בנקודת התחברות גשר עמק ברכה החדש. התכנון המוצע מחזק את הדופן המזרחית לכיוון שכונת נחלת יצחק על ידי יצירת חזית פעילה ודינמית מלוות רחוב המשלבת מסחר ומבואות כניסה למגורים ומשרדים. בפרויקט הושם דגש על יצירת פיתוח נוף מעודד הלכתיות לאורך רחובות יגאל אלון ועמק ברכה ופיתוח נוף אינטנסיבי בחזית המערבית כהמשך לרצועת הפיתוח המלווה את רצועת האיילון. המבנה המוצע בן 45 קומות:

בתחום המסד - קומת קרקע מסחרית מלווה רחובות וטיילת מזרחית לאיילון

קומה 1 לשימוש ציבורי

קומות 2-5 למשרדים

קומה 6 קומה מסחרית/ משרדים.

בתחום המגדל – קומות 7-25 – (19) קומות למשרדים

קומה 26 טכנית

קומות 27-43 – (17) קומות מגורים

קומות 44-45 גג טכני

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	מס' תא/תעא/4007(1) - עמק ברכה צפון - עיצוב אדריכלי ופיתוח
19 - 23-0014	סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

גובה יחסי מקסימלי עד 175.00+ מ', 45 קומות
גובה המסד עד 35 מ' ממפלס הרחוב.
גובה קומות :
מגורים 3.20 מ' ברוטו. ניתן יהיה לשלב עד 3 קומות פנטהאוז בגובה עד 4.50 מ'
משרדים – 3.80 מ' ברוטו.
מסחר – 7.00 מ' ברוטו. בקומת הקרקע, בשטח כולל של 750 מ"ר.
צרכי ציבור – לא ירד מ 4.50 מ'.
קומות המרתף יהיו בהתאם לתכנית ע1.

יג. קווי בניין

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
קו בניין ברח' יגאל אלון – 9 מ' לקו קולונדה, 5 מ' לקו בניין מסד ומגדל.
קו בניין ברח' עמק ברכה – 8 מ' לקו קולונדה, 4 מ' לקו בניין מסד ומגדל.
קו בניין לכיוון איילון – 10 מ' קו מרתפים וקו בניין מגדל, 14 מ' קו קולונדה.
תכסית קומה עד 65%.

יד. מגורים

מתוכננות 112 יח"ד ב- 17 קומות מגורים טיפוסיות המורכבות מ-7 יח"ד לקומה. כלל הדירות משלבות ממ"דים.

תמהיל דירות מוצע

הגדרה	גודל (מ"ר) פלדלת	מס' חדרים	מס' יח"ד	אחוז מכלל הדירות
דירה קטנה (51-65)	64.5	3	10	9.0%
דירה בינונית (66-85)	75	3	32	28.6%
דירה בינונית גדולה (86-105)	94.5	4	10	9.0%
דירה גדולה (106-120)	117	5	34	30.1%
דירה גדולה מאוד (+121)	127.5-170.25	5-6	26	23.3%
סה"כ			112	100%

דרישות בתב"ע: גודל יח"ד לא יפחת מ- 50 מ"ר עיקרי, 20% מכלל היח"ד תהיה דירות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר (שטח כולל עיקרי ושירות), 10% לפחות מכלל יחידות הדיור יהיו להשכרה להשכרה בבעלות ובניהול אחדים.

טו. דיור להשכרה

10% לפחות מכלל יחידות הדיור שהן לפחות 11 יחידות דיור מתוכננות להשכרה לצמיתות. דירות אלה יהיו בשטח ממוצע זהה לכלל הפרויקט ובתמהיל שטחים דומה למעט דירות גדולות מאוד.

טז. מבני ציבור

בתכנית מוקצים כ-1,500 מ"ר עיקרי לטובת שימושים ציבוריים. שטחים אלו ימוקמו בקומה הראשונה של מבנה המסד.

התוכן מס' החלטה 09/08/2023 19 - 23-0014 סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 09/08/2023 19 - 23-0014 סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בקומת הקרקע בדופן הדרומית ישולב לובי כניסה ייעודי ונפרד בהתאם לדרישות העירוניות. כמו כן מתוכננות חניות ציבוריות ייעודיות שימוקמו במפלס חניון 1- בסמוך למעליות ייעודיות לשימוש מבנה הציבור.

כחלק מתכנית העיצוב ייקבעו סך שטחי השירות הנדרשים לשטח הציבורי מתוך סך שטחי השירות הכוללים של התב"ע, בהתאם לדרישות העירוניות וכך ששטחי השירות מעל הקרקע לשימוש הציבורי לא יפחתו בהיקפם מ-40% מהשטח העיקרי לשימוש זה, ומתחת לקרקע מעבר לשטחים עבור חנייה לפי תקן, שטחי שירות לשימוש הציבורי שלא יפחתו מ-10% מהשטח הכולל לשימוש זה מעל הקרקע (עיקרי+שירות).

יש להרחיב את מבואת הכניסה בקומת הקרקע ולהציג מדרגות נפרדות עבור השימוש הציבורי.

יש להשלים בדיקות הל"ת, מיגון, בטיחות.

תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה אישור אגף נכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים בקומות השונות.

יז. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

• חומרים

- מעטפת המבנה מבוססת על מערכת קיר מסך אלומיניום וזכוכית בשילוב אלמנטי הצללה אנכיים המלווים את מעטפת המבנה לכל גובהו במטרה להדגיש מראהו הגלי והייחודי של המבנה בכלל המרקם העירוני הקיים. שימוש בזכוכית בידודית מטיפוס LOW E בדרגת שקיפות של כ- 50% ובדרגת רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (פנימית וחיצונית).
- אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר והחזיתות יהיה תנאי להוצאת היתר בניה.**
- מרפסות** – יותרו מרפסות בהתאם לתכנית הראשית ובהתאם להגדרתן בחוק.
- מסתורי כביסה** – לכל הדירות במבנה מוצע פיתרון תליית כביסה במרפסות, המסתור מעוגן לצלע הסמוייה של המרפסות ומאפשר תלייה חיצונית ומוצנעת שמתמזגת עם חזיתות המבנה.
- הצללות וסגירות חורף** – מיקום אזורי סגירות החורף יהיו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ויאושרו סופית במסגרת רישוי עסקים.
- שילוט** – יהיה בכפוף להנחיות השילוט העירוניות ובתאום עם אדריכל השילוט העירוני.
- חזית חמישית** – גגות הבניין יהיו שטוחים. גמר הגגות של הבניין יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות. ויטופלו אקוסטית בהתאם לתקנים המקובלים.
- יתוכנן גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- תאורה אדריכלית** – תאורת חזיתות המבנה תפתר בתחום המגרש בלבד. לא תותר תאורת הצפה. פתרון התאורה יתואם עם אדריכל העיר בשלב הוצאת היתרי הבניה.

יח. התכנון כולל חלופת תכנון נוספת להגדלת מספר יחידות הדיור בתכנית. לטובת מימוש חלופה זו יש לפרסם הקלה במסגרת היתר הבניה ואישורה מותנה בפרסומה ואישורה כחוק.

החלופה התכנונית כוללת:

תוספת 10% יח"ד - הקלת שב"ס

מבוקשות 124 יח"ד בגדלים שונים בהתאמה להנחיות התב"ע, פיזור הדירות הקטנות מתאפשר בחלופה זו בכל קומות המגורים עם הפניה לחזיתות מערב ומזרח, לפחות 10%

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/4007(1) - עמק ברכה צפון - עיצוב אדריכלי ופיתוח
19 - 23-0014	סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מכלל היחידות מתוכננות להשכרה לצמיתות בבעלות ובניהול אחדים. בדירות הנוספות ישולבו מרפסות דירתיות מכלל שטחי המרפסות הקיימים בתב"ע וללא תוספת שטחים בגין מרפסות. כלל הדירות מתוכננות עם פתרון מיגון מבוסס ממ"ד במסגרת השטחים הקיימים עבור מס' יחידות הדיור המאושר בתכנית (עיקרי ושרות) וללא תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות.

תמהיל דירות מוצע

הגדרה	גודל (מ"ר) פלדלת	מס' חדרים	מס' יח"ד	אחוז מכלל הדירות
דירה קטנה (51-65)	64.5	3	22	17.8%
דירה בינונית (66-85)	75	3	34	27.5%
דירה בינונית גדולה (86-105)	94.5	4	20	16.0%
דירה גדולה (106-120)	117	5	34	27.4%
דירה גדולה מאוד (+121)	159-170.25	5-6	14	11.3%
סה"כ			124	100%

מערכות טכניות

ביטול דרישה לארובת אוורור קירוי האיילון בתוך גרעין המבנה.

11. קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

כניסות ראשיות למבואות המשרדים והמגורים ימוקמו ממזרח לאורך רח' יגאל אלון. הכניסה לקומה הציבורית מופרדת משאר הכניסות וממוקמת בחזית הדרומית. כניסות למסחר מרחוב יגאל אלון ובמקביל לאיילון, לאורך חזיתות מזרח ומערב הכניסות יהיו ללא הפרדה מפלסית מפני המדרכה.

ב. קומת הקרקע

בהיקף קומת הקרקע מתוכננות רחבות מרוצפות ומגוננות לשהייה, לובאים, וכניסות לשטח ציבורי ולמסחר.

ג. שטחים משותפים בנויים

בחניון התת-קרקעי יוקצו מקומות חניות אופניים עם מעלית ייעודית מקומת הקרקע לגלריה ולמרתף 1- וחדרי מלתחות לשימוש רוכבי האופניים.

3. חניה ותנועה

מרחב הפרויקט משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית, ונמצא בקרבת צירי העדפה, תחנות אוטובוס קווי רכבת קלה ורכבת פרברית. הפרויקט תואם את מגמות התכנון העירוניים ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה. כניסה/יציאה של רכבים פרטיים ל/מחניון הפרויקט מתוכננת בחזית הדרומית מרחוב עמק ברכה. כניסה לחצר פריקה וטעינה מתוכננת מרח' יגאל אלון.

התוכן	מס' החלטה
מס' תא/תעא/4007(1) - עמק ברכה צפון - עיצוב אדריכלי ופיתוח	09/08/2023
סביבתי	19 - 2023-0014
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

תקני חניה במגרש נקבעו על פי הנחיות עיריית תל אביב יפו לאזורים מוטה תחבורה ציבורית ונקבעו בתכנית הראשית:

למגורים תקן 1: 0.5 בהתאם למדיניות עיריית תל אביב יפו לרובע 6 - סה"כ 67 חניות למסחר - 0 חניות

לתעסוקה - 350: 1 מ"ר - סה"כ 88 חניות

למבנה ציבור 100: 1 מ"ר - סה"כ 15 חניות

בנוסף תוכננו 7 חניות לרכב נכה

סה"כ תוכננו בפרויקט 177 מקומות חניה כולל חניות לרכב נכה.

הולכי רגל

סביב הפרויקט הוסדרה גישה טובה למעבר הולכי רגל במטרה לעודד הלכתיות במרחב. מבואות הכניסה לפרויקט עבור להולכי רגל מתוכננות מרחוב יגאל אלון, בנוסף הוסדרה גישה מרחוב עמק ברכה, שיתחבר לגשר עמק ברכה.

רכב דו גלגלי

התכנון מתחבר לשבילי אופניים המקיפים את הפרויקט כולל מסלול כניסה לחניון אופניים המתוכנן בתת הקרקע שבפרויקט. ברחוב עמק ברכה מתוכנן שביל אופניים בגדה הדרומית. כמות חניות לאופניים ואופנועים יעמוד במדיניות העירונית.

תחבורה ציבורית

קו רק"ל אדום (בביצוע) עובר לאורך רחוב ז'בוטינסקי ומתחם ארלוזורוב מצפון לפרויקט. הפרויקט נמצא במרחק הליכה כ-680 מ' מתחנת ארלוזורוב.

קו מטרו M1 (בתכנון) עובר לאורך רחוב יגאל אלון, בדופן מזרחית של הפרויקט.

קו מטרו M2 (בתכנון) עובר לאורך דרך השלום דרומית מהפרויקט, מרחק הליכה לתחנת מטרו הקרובה כ-530 מ'.

רכבת פרברית עוברת בנתיבי איילון ממערב לפרויקט, מרחק הליכה לתחנת רכבת השלום כ-680 מ'.

4. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

5. מערכות

מתקנים טכניים והנדסיים

- א. **חשמל**: חדרי חשמל הפרטיים והחדרים הטכניים ימוקמו במרתפים. חדרי גנרטור ימוקמו בתת הקרקע וקרוב לרמפות הכניסה לחניונים ע"מ לאפשר איורור מקסימאלי ללא פגיעה באיכות הסביבה.
- ב. **קרינה**:
 - ככל שיאושר דו"ח קרינה ע"י ממונה קרינה ברשות לאיכות הסביבה, יש להציג את מיקום חדרי השנאים והמרחקים מאזורי שהייה ממושכת וסימון האזורים שבהם קיימת חריגה מהערכים המותרים. ככל שיידרש יבוצע מיגון מפני קרינה.
 - בוצע סקר קרינה ע"י חברת "דגש מדידות והנדסה" אשר בחן את רמות השדה המגנטי הצפויות בפרויקט, כתוצאה מתשתיות החשמל המתוכננות בו.
 - ריכוז ערכי קרינה מירביים:
- רמות השדה המגנטי באזורים המאוכלסים שלא ברציפות עומדות בדרישות חוק הקרינה הבלתי מייננת
- רמות השדה המגנטי באזורים המאוכלסים ברציפות אינן עומדות בהמלצות המשרד להגנת הסביבה לשהייה ממושכת.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4007(1) - עמק ברכה צפון - עיצוב אדריכלי ופיתוח	09/08/2023
סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19 - 2023-0014

- שמירה מפני מפגעי קרינה :
- יש לשמור על הנחות עבודה המפורטות בדו"ח הקרינה, חריגה מהן מחייבת בחינה מחודשת של רמות הקרינה החזויות
- פעילות לקראת קבלת היתר הקמה מהמשרד להגנת הסביבה בהתאם לדרישות דו"ח קרינה
- יש למנוע הופעה של זרמים תועים במתקן החשמל
- לאחר חשמול ואכלוס המבנה, יש לבצע בדיקה מעשית לבחינת הרמות על מנת לוודא עמידה בהמלצות
- ג. **תאים פוטוולטאים :** במתחם יותקנו מערכות פוטו-וולטאיות לייצור אנרגיה סולארית בהיקף של כ-113,000 קוט"ש בשנה לפחות, בהתאם לתיאום תכנון מערכות מפורט ומסקנות סקר האנרגיה למבנה.
- ד. **תרמו סולארית :** במתחם יותקנו מערכות תרמו סולארית לייצור מים חמים בהיקף של כ-77,000 קוט"ש בשנה לפחות, בהתאם לתיאום תכנון מערכות מפורט ומסקנות סקר האנרגיה למבנה.
- ה. **מערכות מיזוג אוויר :** מערכת מיזוג האוויר בדירות מבוססת על יחידות מטיפוס VRF עצמאיות לכל דירה עם מעבים הממוקמים במרכז בחווה טכנית בקומה מאווררת. מערכת מיזוג האוויר למגדל משרדים תהיה בשיטת צילרים בעיבוי אוויר או מים הממוקמים בגג המגדל ואו בקומת המעבר הטכנית. כל מערכות הסינון למנדפי הבישול יותקנו בגג המגדל עם ארובה, כנדרש בתקנות.
- ו. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים :** החניונים יאווררו מכנית באמצעות מערכת תעלות ומפוחים. המערכת כוללת מפוחי הכנסה והוצאה של אוויר דו תכליתיים לעבודה בשגרה ובחירום, יתאפשרו פתחי יניקת אוויר בקומת הקרקע במידה וידרש, באישור אדריכל העיר.
- פתרונות הוצאת אוויר מהחניונים יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה (לא הוצג בנספח הסביבתי)
- פליטת אגוזי גנרטור תעשה לגג המבנה. נידוף שטחי מסחר יעשה באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון ואם אין מעל מעקה הגג.
- על פי סעיף 6.14 בהוראות מיוחדות של התב"ע, נדרש לתכנן ארובה וורטיקאלית לגג הבניין לצורך מערכות אשר ישרתו את התכנון עתידי של קירוי איילון – התכנון הנ"ל מוצג במסגרת התכנית. במידה ויידרש הנל לצורך הקירוי ניתן יהיה לעשות שימוש בתעלת תשתיות עירונית בחלקו המערבי של המגרש.
- ז. **איכות אוויר :** אישור מודל פיזור מזהמים מתחבורה יהיה תנאי לכניסה לוועדה (כחלק מהנספח הסביבתי)
- בשל הקרבה לכביש 20, בוצע מודל פיזור מזהמי אוויר מתחבורה והשפעתו על הפרויקט. נבדקו ריכוזי מזהמים לשעת שיא על כביש 20 בתחום התכנית ונמצא כי בתוספת ערכי הרקע צפויים חריגות במזהם NO2 בתחום המגרש במפלס הולכי הרגל והקומה המסחרית עד קומה 2 של הפרויקט (עד גובה 25 מ' מעל פני הים). בשאר הקומות המיועדות למגורים – לא נמצאו חריגות. כמו כן, נמצאו חריגות במזהם PM2.5 בתוספת ריכוזי הרקע רק במפלס הולכי הרגל.
- בשל כך, לא יתוכננו מבני ציבור לחינוך כגון גני ילדים ובתי ספר וכן מגורים עד קומה 2 כולל (כלומר עד גובה 25 מ' מעל פני הים). בקומת הקרקע יתוכנן מסחר ובקומה שמעליה שימושים למבני ציבור שאינם רגישים ושאינן בהם שהות ממושכת כגון מועדוני נוער ומבוגרים, חדרי ייעוץ עירוניים וכד'. עוד מומלץ כי בקומה זו ייסגרו החלונות הפונים לנתיבי איילון, בשעות הצהריים שבהם התנועה הינה בשיאה, ולפתוח אותם בשעות הפעילות בבוקר או אחר הצהריים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4007(1) - עמק ברכה צפון - עיצוב אדריכלי ופיתוח	09/08/2023
סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19 - 2023-0014

ח. **זיהום קרקע**: התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע וגזי קרקע. נדרש שהריסת המבנים בשטח המתחם תעשה ללא הרצפות. לאחר השלמת ההריסה, ללא הרצפות, תנאי מקדים לכל פעולה נוספת באתר תהיה השלמת סקר הקרקע וגז הקרקע בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה וקבלת מכתב לגבי אופן הטיפול בזיהום הקרקע, אם יתגלה והצורך במיגון המבנה המתוכנן.

ט. **תשתית אנרגיה**:

תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה). עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

- בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

י. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**

מתוכנן בקומת הקרקע חדר אצירת אשפה שישרת את המגורים, המסחר והמשרדים. במגדל מתוכננים שני שוטים ושני מקטיני נפח אשר ישרתו את כלל משתמשי הבניין כולל מגורים, משרדים וציבורי. בפרויקט מתוכננים חדרי אצירה ומיחזור על פי הנחיות ותקנות עירוניות.

יא. **הנחיות אקוסטיות**

בוצע דו"ח אקוסטי הבודק פוטנציאל מפגעי רעש של התוכנית כלפי הסביבה ובנוסף התוכנית את היקפי הרעש מתחבורה בשל הקירבה לאילון. התכנון יאושר בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה לפרק האקוסטי בנספח הסביבתי. סיכום השפעות התוכנית על הסביבה: לשלב היתרי הבנייה תוגש חו"ד אקוסטית מפורטת. תכנון מפלסי הרעש עבור מקורות הרעש יתבצע באופן מפורט בחוות הדעת האקוסטית להיתר, ויבטיח כי מפלסי הרעש בשטח דירות המגורים, מבנה הציבור והמשרדים יהיה נמוך מהערך המירבי המותר על פי התקנות לרעש בלתי סביר- גם באם כל המפגעים יופעלו בתפוקה מלאה בכל שעות היממה. בהתאם לתחזיות הרעש מתחבורה הומלץ על מאפייני המיגון האקוסטי הנדרש בחזיתות המבנה בהתאם למפלסי הרעש הצפויים מתחבורה ובהתאם לגובה הקומה מהכביש ב. הנחיות למיסוכים אקוסטים למתקנים אלקטרומיכניים או בחללים הסגורים בקומות המגורים יפורטו בדו"ח האקוסטי להיתר בניה בהתאם לסוג המתקנים שיידרשו ועם התקדמות התכנית.

יב. **כיבוי אש**

ברזי סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות בהתאם לתכנון מתואם מול כיבוי אש ובמרחק שלא עולה על 12 מטר מרחבת הכיבוי הקרובה. וזאת בתנאי שימוקמו כחלק ממעטפת הבניינים.

רחבות כיבוי ימוקמו במיקום מאושר על ידי אדריכל העיר, כפוף למגבלות תקנות התכנון והבניה, לפי תכנון יועץ תנועה ופיתוח ובאישור כיבוי אש לנספח בטיחות אש בשלב תנאים להיתר בניה.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/4007(1) - עמק ברכה צפון - עיצוב אדריכלי ופיתוח
19 - - 23-0014	סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יג. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

6. הנחיות הפיתוח הסביבתי

6.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

המבנה פונה לשני רחובות עירוניים חשובים – יגאל אלון ועמק ברכה כמו כן המגרש מהווה חוליה ראשונה בשרשרת של טיילת מזרחית לאילון בדומה לטיילת המער. כל השטחים במגרש יסומנו בזיקת הנאה לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר. בדופן הפונה לרחובות הפיתוח יהיה בדגש על חיזוק ציר הולכי הרגל ויכיל שורות עצים להצללה. במגרש ישולבו אזורי גינון עבור מקומות ישיבה לציבור ונטיעת עצים. השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואמו עם מפלסי הרחובות הגובלים. יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף. אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר ואגף שפע כתנאי להיתר בניה.

6.2 פיתוח השטח

א. שטח פנוי מבנייה:

15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מתכסית תת קרקעית ומאפשר חלחול נגר. יותר שימוש ב"ריצוף" מסוג סבכות דריכה, דק (DECK) טבעי או סינטטי ואבני דשא בשטח המחלחל, ובלבד שחומרים אלה ייושמו ב"תלייה" ומעל לקרקע טבעית ללא הידוק, ובתיאום עם יחידת אדריכל העיר. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. הריצוף בתחום השטח המיועד לחלחול יבוצע ב"תלייה" כך שישמור על רצף קרקע מחלחלת עם שטחי הגינון. גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, באדמת גן למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים. השטחים המרוצפים יבוצעו בפרט שמאפשר שמירה על בתי גידול רציפים מתחת לשטח המרוצף.

ניהול מי נגר :

בכפוף להתייחסות היחידה לבניה בת קיימא. פתרונות לניהול מי נגר יהיו בכפוף לחקירה הסביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים גם בהתייחס לנושא זיהום מי התהום (כולל לפעולות ניטור, ככל שיידרשו)

ב. הוראות לשתיילת צמחייה ונטיעת עצים :

יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה תת קרקעית.

- הנטיעות החדשות בתחום התוכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן :
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.
- יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים.
- מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/4007(1) - עמק ברכה צפון - עיצוב אדריכלי ופיתוח
19 - 2023-0014	סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- ו. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- ז. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ח. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- ט. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- י. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים. בתי גידול רציפים ישמרו על עומק זה בכל שטחם.
- יא. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- יב. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

- א. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- ב. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- ג. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- ד. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המרבי.
- ה. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:

ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון: אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים.

תאורה ופרטי הפיתוח-

יתואם עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי לקבלת תעודת גמר.

7. מאפייני בניה ירוקה

על המגדל שבתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים או בתקן LEED v4 בדירוג Platinum ובהתאם למדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/4007(1) - עמק ברכה צפון - עיצוב אדריכלי ופיתוח
19 - 23-0014	סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

7.1 ניהול וייצור אנרגיה

- א. **ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים** – הפרויקט יציג ייצור שנתי שלא יפחת מ-190 מגהוואט – שעה, בהתאם לחלוקה הבאה: 113 מגהוואט – שעה בשנה לפחות ממערכות פוטוולטאיות ו-77 מגהוואט – שעה ממערכת תרמוסולארית מרכזית בבניין
- ב. **ניהול אנרגיה** – יוקם מרכז בקרת אנרגיה לניהול אנרגיה מתחמי שישרת את כלל המבנה בתחום התכנית ויאפשר ניהול ביקושים, חום שיורי, ניהול טעינת רכב חשמלי, וואו אגירת אנרגיה וכד'.
- ג. **יעילות אנרגטית** – על המגדל בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, או לחילופין לעמוד ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ-13% מול תקן 90.1 ASHRAE שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

7.2 חסכון במים:

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז הקשייה של מצע מנותק והעברתם להשקיית שטחי גינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אשלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגף. במידה ויעברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

7.3 דו"ח רוחות והצללות

א. הצללה

1. בוצע מודל הצללה הכולל את סימון שטח היטלי הצל של התכנון המוצע ואת המבנים הנמצאים בתחום היטל הצל של המבנה.
2. המבנה בו צפויה פגיעה החורגת מהתקן נמצא ברחוב יגאל אלון מס' 151, 153, 149 ומשמש כחניון מקורה.
3. בכל שאר המבנים, לבינוי המוצע לא עתידות להיות השפעות החורגות מהתקן בנושא ההצללה כלפי מבנים סמוכים.

ב. קרינת שמש

1. נערכה בדיקת קרינת שמש על הפרויקט שנמצא באזור אקלים א' ברמת צפיפות גבוהה. הבדיקה נעשתה לגגות המבנים ולשטחים הפתוחים שסביב המבנה.
2. בדיקת הגגות מצאה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שעות חשיפת השמש של גגות המבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל למעט מבנה החניון הסמוך.
3. בדיקת החזיתות מצאה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שטף קרינת השמש של חזיתות המבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל למעט מבנה החניון הסמוך.
4. על פי מסקנות הדו"ח, אין מניעה לאשר את התכנית, בהתחשב בשיפור בחשיפת השמש עבור המבנים והשטחים הפתוחים.
5. ניתוח סנוור מלא יבוצע עד אישור התוכנית בפרום מהנדס בעיר ובתיאום מלא עם מחלקת בר קיימא.

ג. רוחות

1. על מנת לסקור את נושא הרוחות, נערכה סימולציית רוח עבורה נבנה מודל תלת ממדי של הבינוי ברדיוס של 300 מ' ממרכז הפרויקט.
2. נתוני האקלים שהוזנו למודל נלקחו מתחנת בית דגן הנמצאת במרחק של כ-5.7 ק"מ דרומית לתוכנית.
3. תוצאות בדיקות הרוח בכל המהירויות הנדרשות בבדיקה לא העלו חריגות לכל שימוש- כלומר, התכנון מאפשר משטר רוחות נוח ובטיחותי.
4. על פי מסקנות הדו"ח, התכנון המוצע מאפשר זרימת רוח בעוצמה סבירה ומאפשר תכנון הנסמך על רוח כאמצעי לאוורור שטחים פתוחים ודירות המגורים.

7.4 דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח המתייחס לכל השימושים בתוכנית:
צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 של מכון התקנים הישראלי. ריצופים תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/4007(1) - עמק ברכה צפון - עיצוב אדריכלי ופיתוח
19 - 23-0014	סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflectance Index) מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

7.5 ניהול מי נגר

מע' ניהול הנגר בפרויקט תעמוד בנפחים כמוגדר בתיקון מס' 8 לתמ"א 1 קרי יש להשאיר 15% משטח המגרש נקי מתכסית תת קרקעית ומאפשר חלחול נגר. יותר שימוש ב"ריצוף" מסוג סבכות דריכה, דק (DECK) טבעי או סינטטי ואבני דשא בשטח המחלחל, ובלבד שחומרים אלה ייושמו ב"תלייה" ומעל לקרקע טבעית ללא הידוק, ובתיאום עם יחידת אדריכל העיר. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

א. על פי המסוכס בנספח ניהול הנגר, בשטח המגרש הוגדרו יעדי הנגר הבאים:

- א.1. נפח נגר לניהול יומי: 278 מ"מ/ק/יום
- א.2. ספיקת החדרה דרושה ע"פ רשות המים: 83 מ"מ/ש
- א.3. ספיקה יוצאת מווסתת מירבית (מהשטח המנוהל) 92 מ"מ/ש
- א.4. נפח דרוש לאיגום מהגגות ע"פ רשות המים: 23 מ"מ/ק/דק'
- ב. פתרונות לניהול הנגר- על מנת לעמוד ביעדים הנ"ל מתוכננים הפתרונות הבאים:
 - ב.1. החדרת נגר עילי משטח הגגות- התקנת קידוחים אשר מתוכננים לקלוט את נפח הנגר היומי. בנוסף, יותקן תא איגום וסינון.
 - ב.2. פתרון לנגר מהפיתוח- הפנייה של הנגר מהריצוף לגינון באזור מחלחל
 - ב.3. חישובי ספיקות ונתונים מלאים ניתן למצוא בנספח ניהול הנגר המצורף.

*דרישת מחלקת בנייה ירוקה בעיריית תל אביב יפו הינה ל-15% שטח נקי מתכסית ומגוון. בהתאם לדוח ההידרולוגי הפרויקט לא עומד בסעיף זה, ישנם 15% שטחי חלחול בתחום המגרש.

ג. יתוכנן גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

8. גמישות:

שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנה ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטיה לתכנית זו.

9. תנאים להיתר בניה:

12. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
13. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
14. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
15. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
16. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum. לשלב Pre Certification, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/4007(1) - עמק ברכה צפון - עיצוב אדריכלי ופיתוח
19 - 2023-0014	סביבתי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

10. תנאי לתעודת גמר:

14. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
15. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
16. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
17. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
18. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
19. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.
20. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח)
מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. הצגת אישור הגורמים הבאים:
 - היחידה לתכנון אסטרטגי לתמהיל יחידות הדיור
 - המחלקה לבניה בת קיימא
 - היחידה לאיכות הסביבה
 - אגף שפ"ע לתכנון ופרטי הפיתוח ולנושא התחזוקה של השטחים הפתוחים
 - נת"א
 - נת"ע
2. תאום וקבלת אישור הגורמים העירוניים לתכנון השטחים הציבוריים – היחידה האסטרטגית, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים, תוך קביעת סך שטחי השירות הנדרשים לשטח הציבורי מתוך סך שטחי השירות שנקבעו בתב"ע, בהתאם לדרישות העירוניות וכך ששטחי השירות מעל הקרקע לשימוש הציבורי לא יפחתו בהיקפם מ-40% מהשטח העיקרי לשימוש זה, ומתחת לקרקע מעבר לשטחים עבור חנייה לפי תקן, שטחי שירות לשימוש הציבורי שלא יפחתו מ-10% מהשטח הכולל לשימוש זה מעל הקרקע (עיקרי+שירות).
3. תאום עם אדריכל העיר לנושאים הבאים: עיצוב המבנה וחומרי הגמר, פיתוח המגרש, תחזוקת השטחים הפתוחים, מיקום חניות אופניים, מיקום מתקנים טכניים ופתחי אוורור.
4. תאום עם אגף הכנסות מבניה לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

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

עומר וולף: שמחים להביא לאישור הועדה תוכנית עיצוב ופיתוח למגדל בעמק ברכה צפון. יזמי התכנית חברת תדהר והראל, יציגו את התכנון אדריכלים אלון יצחקי ורחל פלר ממשרד יסקי מור סיון.

ליאור שפירא: יש קישוריות לאזור הפארק מעל איילון?

אורלי אראל: נתיבי איילון במסגרת גשר עמק ברכה שבביצוע אפשרו לעשות רק גשר הולכי רגל, אופניים ומכוניות.

ליאור שפירא: רצינו להרחיב את הפארק.

ערן מאירסון: גשר עמק ברכה הוא גשר חדש.

שושנה בר לב: התכנון בדופן רחוב עמק ברכה ממשיך את הגשר בעמק ברכה ומתחבר ליגאל אלון, יש שתי שורות של עצים, יש חזית שמלווה את הרחוב, יש נתיבים של מכוניות ונתיבי אופניים ומדרכות רחבות.

ליאור שפירא: זו אכזבה נוראית

אורלי אראל: יש לגשר עמק ברכה תב"ע שמאפשרת גשר ברוחב 50 מ', ואיזה תלאות עברנו כדי לקדם אותו עד שהיום בביצוע, והכלונסאות שהיו בתכנון ושלא אושרו על ידי נתיבי איילון.

יואב דוד: גשר עמק ברכה הצטמצם מ-50 מ' לכ-20 מ' רוחב, קיבל מדרכה, פרגולה ושביל אופניים אבל לא קיבלנו את השצ"פ בגלל רכבת ישראל ובגלל שהוא דורש עמודים בתחום רצועת האיילון.

התוכן ____ - תא/תעא/14007(1) - עמק ברכה צפון - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 09/08/2023 19 - 23-0014

אורלי אראל: זה לא השטח שאישרתם בו את קידום הרחבת הגשרים לקירוי האיילון, הרחבות הגשרים הן מצפון בהרחבת גשר שיפמן ומדרום בהרחבת גשר מוזס ומרחב השלום. חיים גורן: אני מבין שאין כאן דיור בר השגה? אלון יצחקי: יש סעיף תב"ע רק להשכרה - 10% מסך יחידות הדיור. היזם תומר אלפסי: יש בקשה של מבני ציבור לתוספת שטחי שירות בתת הקרקע. המרתף מאוד מסובך, יש מטרו שפוגע בתכנון המרתף, גם נתיבי איילון, אנחנו מבקשים להיצמד להוראות התב"ע ולא לדרוש שטחי שירות נוספים, וגם שטחי השירות העיליים הם בפול שנותן את כל שטחי השירות. אודי כרמלי: למה עכשיו אתה מבקש? תומר אלפסי: אנחנו מופתעים כי זה הופיע פעם ראשונה בדרישה, הדרישה לתוספת שטחי שירות בתת הקרקע, בלי אחיזה בתב"ע. שושנה בר לב: בתוכנית הזו יש לנו פול כללי של שטחי שירות לכלל השימושים בתכנית. השטחים הציבוריים לא קיבלו בתכנית סל של שטחי שירות נפרד. אנחנו רוצים לוודא ששטחי הציבור יקבלו שטחי שירות מספקים. אודי כרמלי: כמו כל מ"ר בבניין, האם כל מ"ר בבניין מקבל שטחי שירות בחניון? הבקשה היא לוודא ששטחי הציבור מקבלים את מה שנדרש להם. רחל פלר: אני מפרידה בין החלק העילי לתת קרקעי. לגבי החלק העילי היחס הוא 34% וכאן מבקשים עבור שטחי הציבור 40% לשטחי שירות. אז היזם אומר שזה יהיה חלק מהמכלול ולא יוצא דופן כי זה יוצר מחסור במקום אחר. לגבי התת קרקעי 10%. אלי לוי: כמו שאתם משתמשים בתת הקרקע בהרבה שטחים לשימושים טכניים, כך גם השטח הציבורי זקוק לשטחים בתת הקרקע, ולכן דיברו על 10% מהשטח העילי, זה מה שנהוג. אז 200 מ"ר בתת הקרקע הוא שטח של העירייה. תומר אלפסי: ולגבי השטחים העיליים? מבקשים להסתפק למה שנצמד לשטח אחר בבניין יש פה פול. אלי לוי: מבנה הציבור, כיוון שהגדרתם שטחי ציבור בנויים, הם קהילתיים ובדרך כלל שטחי השירות הם 40%, בכל תוכנית מעמידים 40% שטחי שירות בכל פרויקט. אלו לא משרדים, אלו שטחי ציבור. תומר אלפסי: נסתדר גם במצב הקיים, יש פה פול. דורון ספיר: לקבל את חו"ד הצוות ואדריכל העיר כפי שמופיע בדרישה.

בישיבתה מספר 23-0014 מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלית בכפוף לתנאים הבאים:

6. הצגת אישור הגורמים הבאים:
 - היחידה לתכנון אסטרטגי לתמהיל יחידות הדיור
 - המחלקה לבניה בת קיימא
 - היחידה לאיכות הסביבה
 - אגף שפ"ע לתכנון ופרטי הפיתוח ולנושא התחזוקה של השטחים הפתוחים
 - נת"א
 - נת"ע
7. תאום וקבלת אישור הגורמים העירוניים לתכנון השטחים הציבוריים – היחידה האסטרטגית, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים, תוך קביעת סך שטחי השירות הנדרשים לשטח הציבורי מתוך סך שטחי השירות שנקבעו בתב"ע, בהתאם לדרישות העירוניות וכך ששטחי השירות מעל הקרקע לשימוש הציבורי לא יפחתו בהיקפם מ-40% מהשטח העיקרי לשימוש זה, ומתחת לקרקע מעבר לשטחים עבור חנייה לפי תקן, שטחי שירות לשימוש הציבורי שלא יפחתו מ-10% מהשטח הכולל לשימוש זה מעל הקרקע (עיקרי+שירות).
8. תאום עם אדריכל העיר לנושאים הבאים: עיצוב המבנה וחומרי הגמר, פיתוח המגרש, תחזוקת השטחים הפתוחים, מיקום חניות אופניים, מיקום מתקנים טכניים ופתחי אוורור.
9. תאום עם אגף הכנסות מבניה לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים.
10. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/5141 - מרחב הגר"א
2023-0014 - 20	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית עיריית תל אביב יפו

מיקום:

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

כתובת:

רח' בני ברק 33,35

רח' הגר"א 1,3,5,7,9,11,13,15,17

רח' הרכבת 36,38,40,42,44,46,48,50

רח' סלומון 24,26,28



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6894	מוסדר	חלק	1-9,12,15-19,58	53

שטח התכנית:

11.416 דונם

מתכונים:

אדריכל: בר אוריין אדריכלים
 אדריכל נוף: מאיה זוהר מאזא
 יועץ סביבתי: WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ
 יועץ תנועה: דגש הנדסה.
 יזם: בעלי המקרקעין בתחום התכנית.
 בעלות: רשימת הבעלים שמפורטת בנספח א למסמך זה.

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית קיימים 12 מבנים בשימושי תעסוקה, תעשייה, מלאכה ואחסנה בשטח כולל של כ-18,300 מ"ר בגובה של כ-1-8 קומות, מרביתם ריקים.
 כמו כן בתחום התכנית שטחים פתוחים מרוצפים המשרתים תפעולית את הפעילות העסקית הקיימת.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/4378 אושרה למתן תוקף בתאריך 07.01.2020. מטרת התכנית התחדשות עירונית בשכונת נווה שאנן באזור ייעוד מע"ר מטרופוליני והקמת 3 מרחבי תכנון חדשים הכוללים בניית חמישה מבנים בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים בנויים.
 התכנית מגדירה מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור למעבר הולכי רגל והרחבת הדרכים ברחובות המקיפים את המתחם, תוך מתן מענה לתשתיות נדרשות.
 סה"כ מותרות 371 יח"ד כאשר 20% מתוכן תהיינה קטנות, השטח העיקרי הממוצע ליחידת מגורים לא יפחת מ-70 מ"ר ממוצע וגודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ-50 מ"ר עיקרי.

תא שטח 100A: בצד המזרחי של המגרש, בניין מגורים בן 19 קומות כולל 148 יח"ד ובניין תעסוקה בן 35 קומות. בשני הבניינים מסחר, שטחי ציבור, שטחי תעסוקה בקומות 1+2.
תא שטח 101A: במרכז המגרש, בניין משולב בן 35 קומות כולל תעסוקה, מגורים, מסחר ושטחי ציבור בקומת הקרקע ושטחי ציבור בקומה 1. בבניין 118 יח"ד.
תא שטח 102: בצד המערבי של המגרש, בניין תעסוקה בן 24 קומות ובניין מגורים בן 15 קומות כולל 105 יח"ד. בשני הבניינים מסחר בקרקע, ושטחי ציבור בקומה 1 ובקומת הקרקע.
 סה"כ יח"ד בשלושת התאים: 371 יח"ד.
 סה"כ שטחי ציבור: 4201 מ"ר, הכניסות למבנים לכלל השימושים ולשטחים הציבוריים מופנות לשצ"פ והשצ"פ המרכזיים, רחוב הרכבת ולרח' הגר"א.
תאי שטח 201+200: שצ"פ
תאי שטח 100B+101B: שצ"פ כולל זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצג תואם את השטחים והשימושים אשר נקבעו בתכנית הראשית. אין בתכנית העיצוב בכדי לאשר שטחים, שימושים ונפחים בשונה מהתכנית הראשית. כלל מרחבי התכנון כוללים בסה"כ 5 מבנים בשימושים מעורבים, מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים באזור ייעוד מע"ר מטרופוליני. במפלס הקרקע מתוכננים לצד החזית המסחרית והציבורית - שטחים פתוחים הנגישים לציבור המיועדים לנטיעת עצים, גינון, שבילי הליכה ופעילויות חוץ שונות. סה"כ מוצעת 361 יח"ד. במידה ותאושר הקלה במסגרת הבקשה להיתר הבניה לתוספת 2 קומות יבוקשו ע"י מגיש הבקשה 371 יח"ד התואמות את המקסי' בתכנית הראשית – ראה פרוט לנושא ההקלות בהמשך המסמך.

טבלת נתונים:

(הנתונים הם מתוך טבלה 5 לתב"ע. אין שינוי בנתונים למעט ההקלה בקומות בבניין 1 (ובהתאמה בגובה הבניין) והקלות עבור גובה בניין 3 ובניין 4, וגם היא ללא שינוי בשטחים)

גובה (מ')	מס' קומות	תכסית (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	בניין	תא שטח
73	19	736	8,579	34,596	1 (ללא הקלה)	100A
80	21				1 (כולל הקלה)	
140	35	1,135	6,835	27,559	2	
143	35	1,152			3 (ללא הקלה)	101A
148	24	916	6,063	24,452	3 (כולל הקלה)	102
100					4 (ללא הקלה)	
104	15	715	21,477	86,607	4 (כולל הקלה)	
66					5	
						סה"כ על קרקעי
4,452 מ"ר					לפי 12 מ"ר ליח"ד	מרפסות
88,107 מ"ר					כללי	מרתפים

תמהיל יחידות דיור:

תמהיל מאושר ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי:

שטח ממוצע לדירה	מס' דירות	אחוז דירות
50 מ"ר	102	27.5
60 מ"ר	66	17.8
70.7 מ"ר	90	24.3%
83.6 מ"ר	79	21.3%
115.1	34	9.2%
	371	100%

התכנית מציגה חלופה נוספת המבוססת על הצורך בפרסום ואישור הקלות כדין במסגרת היתרי הבניה. החלופה המתוארת והמוצגת תאושר רק במסגרת ההיתר והצגתה כחלק מתכנית העיצוב אינו מהווה אישור למוצג:

- תוספת 2 קומות לבניין 1 מ-19 קומות ל 21 קומות, ללא תוספת שטחים או יחידות דיור. ההקלה מתייחסת לסעיף 4.1.2 א' בתכנית התקפה המגדיר את מספר הקומות בכל בניין.
 - הגבהת מבנה מס 3 מ-143 מ' המותרים -148 מ' עבור קומה טכנית בגובה עד-6 מ' , קומה מסחרית בקומה השניה בגובה של עד-6 מ', גובה קומה ציבורית בגובה של 4.5 מ' מינימום. ההקלה מתייחסת לסעיף 4.1 ד' (1) בהוראות בינוי גובה המבנים בתכנית התקפה
 - הגבהת מבנה מס 4 מ-100 מ' מעל הכניסה הקובעת ל-104 מ' מעל הכניסה הקובעת עבור קומה מסחרית בקומה השניה בגובה של עד 6- מ' וגובה קומה ציבורית בגובה של 4.5 מ' מינימום. ההקלה מתייחסת לסעיף 4.1 ד' (1) בהוראות בינוי גובה המבנים בתכנית התקפה
 - הגבהת מבנה מספר 5 מ-62 מ' מעל הכניסה הקובעת ל-66 מ' והוספת קומת מגורים מק+14 לק+15 בהתאם לשטחי התב"ע, ההקלה מתחייסת לסעיף 4.1 ד' (1) בהוראות בינוי גובה המבנים בתכנית התקפה
 - הבלטת עמודים /אלמנטים דקורטיבים במרפסות מקווי הבניין המותרים
- ההקלות תפורסמנה ותאושרנה במסגרת הבקשות להיתרי הבניה והצגתם במסגרת מסמכי תכנית העיצוב אינם מהווים אישור.**

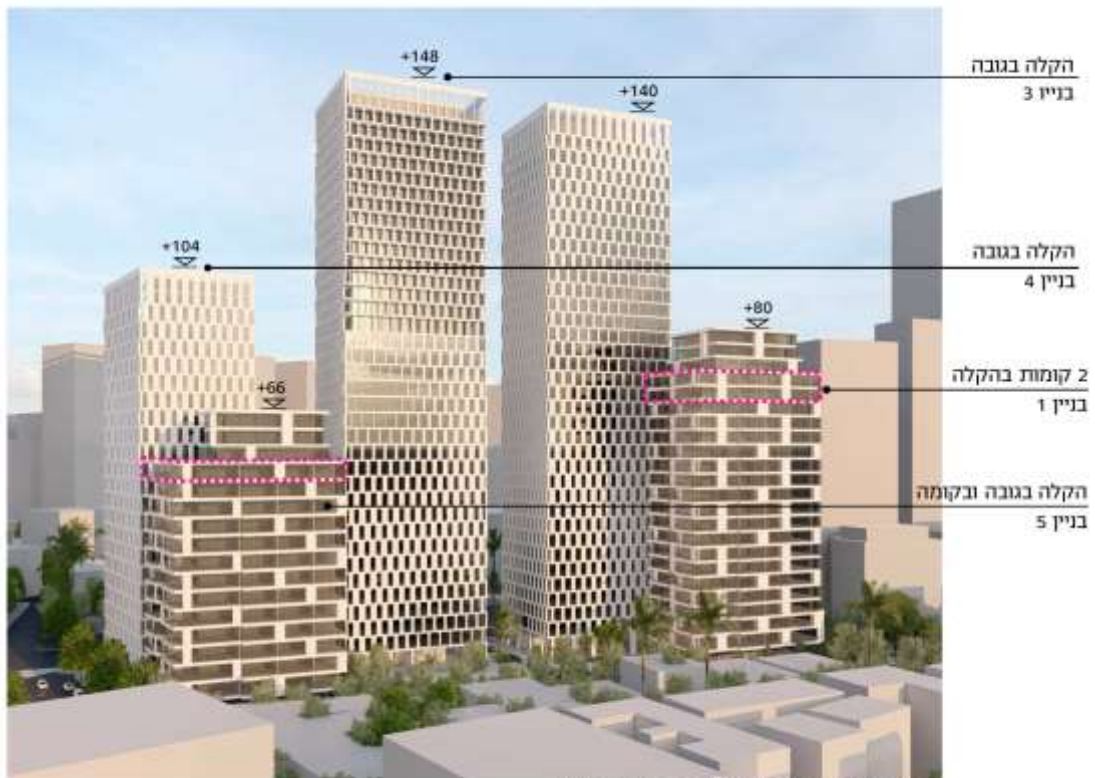
הדמיות המבנים



המבנים כולל הקלות מבט מרחוב הרכבת לכיוון דרום מזרח



מבט מרחוב הגר"א בכיוון מזרח - לפי תב"ע



מבט מרחוב הגר"א בכיוון מזרח - לאחר הקלות

ובקומה ראשונה. שטחי הציבור במבנה ממוקמים בעיקרם בקומת קרקע וקומה ראשונה ובמרתף 1-.

בתא שטח 101A מתוכנן מבנה אחד. **מבנה מס' 3** בן 35 קומות עד 148 מ' מעל הכניסה הקובעת לאורך רחוב הרכבת (כולל הקלה בגובה הקומות במסגרת פרסום ואישור הקלה בהיתרי הבניה. המבנה מיועד לתעסוקה, מסחר ומגורים הכולל 118 יח"ד. במבנה קומה טכנית שתבנה על גג החלק התעסוקתי ותהווה חציצה בין חלק זה לחלק הבניין המיועד למגורים. קומת הקרקע תהיה קומת מסחר פעילה ושטחי ציבור. בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ימוקמו שימושים ציבוריים.

בתא שטח 102A – מוצעים שני מבנים.

מבנה מס' 4 לאורך רח' הרכבת, בן 24 קומות עד 104 מ' ממפלס הכניסה הקובעת (כולל הקלה בגובה הקומות במסגרת פרסום ואישור הקלה בהיתרי הבניה), המיועד לשימוש תעסוקה ומסחר בקומות 2-23, בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ימוקמו שימושים ציבוריים.

מבנה מס' 5, לאורך הרחובות הגר"א וסולומון, מבנה בן 15 קומות עד 66 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, (כולל הקלה בגובה הבניין במסגרת פרסום ואישור הקלה בהיתרי הבניה) המיועד בקומות 1-15 למגורים עבור 105 יח"ד.

גבהים: קומת המסחר בגובה שלא יעלה על 6 מ'. גובה קומת תעסוקה 3.8 מ', גובה קומה טכנית לא יעלה על 6 מ', גובה קומת מגורים 3.5 מ', גובה גג טכני עליון עד 6 מ', גובה קומה ציבורית 4.5 מ' שתיהן בכפוף לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתרי הבניה.

כא. **קווי בניין:** קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת – הגר"א תא/4378.

- קו בנין לרחוב הרכבת 0 מ'. בקומת הקרקע נסיגה של 3 מ' לזיקת הנאה להולכי רגל (קולונדה).
- קו בנין לרח' הגר"א 0 מ'. בקומת הקרקע נסיגה של 3 מ' לזיקת הנאה להולכי רגל (קולונדה).
- קו בנין לרח' בני ברק 0 מ'. מותרת הבלטת הבינוי לתעסוקה של עד 2.20 מ' מעבר לקו הבניין לכיוון רח' בני ברק בקומות 1 ו-2 וזאת עפ"י התכנית הראשית (הערה לטבלה 5)
- קו בנין לרח' סולומון 0 מ'.

שטחים ציבוריים-

תא שטח 100A

שטח ציבורי לטובת מת"ש (מרכז תעסוקה שיקומי במקום המרכז הממוקם היום בהמשך הרחוב ומתפנה כתוצאה מהריסת מבנה המרכז הקיים) בקומת הקרקע (במבנה מס' 2) ובקומה הראשונה ובקומת מרתף 1- כניסה לשטחים תהיה עצמאית מרחוב הרכבת/השצ"פ בהתאם לתכנית פיתוח השטח (יעודכן בהתאם לתכנון מול נכסים), המתקנים הטכניים של שטחים אילו יהיו עצמאיים, פתחים ומרפסות בהתאם לתכנון וחזיתות הבניין. בכל השטחים יתוכננו חלונות לפתיחה ולא תהיה מגבלה כל שהיא על פתיחתם. גובה הקומות יהיה בהתאם לתכנית הראשית. שימוש עיקרי בתת הקרקע באישור המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לחקירה סביבתית.

תא שטח 101A

שטח ציבורי לטובת מסיל"ה (מרכז סיוע למבקשי מקלט ומגרי עבודה), בקומת הקרקע ובקומה ראשונה. כניסה עצמאית מהשצ"פ בהתאם לתכנית פיתוח השטח, כניסה לשטחים תהיה עצמאית מרחוב הרכבת/השצ"פ בהתאם לתכנון פיתוח השטח (יעודכן בהתאם לתכנון מול נכסים), המתקנים הטכניים של שטחים אילו יהיו עצמאיים, פתחים ומרפסות בהתאם לתכנון וחזיתות הבניין. בכל השטחים יתוכננו חלונות לפתיחה ולא תהיה מגבלה כל שהיא על פתיחתם. גובה הקומות יהיה בהתאם לתכנית הראשית. גובה קומה ראשונה 4.5 מ' ברוטו, בכפוף לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתר הבניה.

תא שטח 102

שטח ציבורי לטובת מרכז מסיל"ה ו/או לטובת הרחבת קומת הקרקע למרכז הקהילת הגר"א בקומת הקרקע ובקומה ראשונה כניסה לשטחים תהיה עצמאית מרחב הרכבת/השצ"פ בהתאם לתכנית פיתוח השטח (יעודכן בהתאם לתכנון מול נכסים), המתקנים הטכניים של שטחים אילו יהיו עצמאיים, פתחים ומרפסות בהתאם לתכנון וחזיתות הבניין. בכל השטחים יתוכננו חלונות לפתיחה ולא תהיה מגבלה כל שהיא על פתיחתם. גובה הקומות יהיה בהתאם לתכנית הראשית. גובה קומה ראשונה 4.5 מ' ברוטו, בכפוף לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתר הבניה.

1.9 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים:

- המגדלים יחופו בחיפוי קשיח כדוגמת אלומיניום מרובד/פייבר צמנט/HPL בגוון בהיר בהתאם להדמיות.
- המעטפת תבוצע בתליה יבשה ובה ישולבו הויטריות והמעקות.
- בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפלקטיביות מירבית של 14%. זכוכית הוויטריות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב.
- חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.

ב. מרפסות:

- תותר בניית מרפסת לכל יח' המגורים לפי שטח ממוצע של 12 מ"ר בהתאם המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבנין.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.
- במרפסות הדירות יבנו עמודים דקורטיביים מחוץ לקוי הבניין בהתאם לעיצוב החזיתות בכפוף לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתרי הבניה.
- במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין ויאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמו בעת מתן היתר בניה ובהתאם לדרישות החוק.

ג. קומה טיפוסית:

- ב. לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן
- ג. לנושא זה יש להציג בחוברת העיצוב:
- קומה טיפוסית מקסימלית ומיקומה במבנה ואת הקומה שמתחתיה
- חתך אורך ורוחב סכמתיים דרך כל מבנה

ד. מסתורי כביסה-

- א. לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה במסתור כביסה כמוגדר בתקנות ובהנחיות המרחביות.

- ג. הצללות וסגירות חורף. סגירות החורף יהיו אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתחום התכנית וידרשו למתן רישיון עסק כחוק.

- ד. שילוט. שילוט על פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית ובאישורה.

- ה. חזית חמישית. גגות המבנים יגוננו ויפותחו כחזית חמישית ככל שניתן. מערכות טכניות הממוקמות בקומות אלו יוסתרו על ידי אלמנטים קלים וע"י מעקה גג. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו אקוסטית בהתייחס להפרשי הגבהים בין המבנים בדגש על המגורים, בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה וח"ד אקוסטית

ו. **תאורה אדריכלית.** התאורה תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטים מרכזיים בבניין ו/או את קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה. תאורה האדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

ז. **בריכות שחיה.** יותרו בריכות שחיה פרטיות / לרווחת הדיירים בדירות הגג וכן במרפסת הגג שבין בניין 3 ובניין 4, בתנאי שלא יפגעו בחזיתות ומבלי שתדרש הגבהת המעקה להסתרתן ולהסתרת המערכות התומכות.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. **כניסות המבנים-** על פי המסומן בתכנית הפיתוח

- כל הכניסות תהיינה ממפלס הפיתוח ללא הפרשי גובה ומפלס לכל בניין כניסה נפרדת.
- **בניין 1** מספר כניסות לפי השימושים, הכניסה ללובי המגורים תהיה מרח' הגר"א, הכניסה לתעסוקה בקומות 1,2 תהיה מרחוב בני ברק.
- **בניין 2.** הכניסה ללובי המשרדים והשטחים הציבוריים (בנפרד) תהיה מהשפ"פ הדרומי למבנה,
- **בניין 3.** הכניסה ללובי המשרדים תהיה מרח' הרכבת, הכניסה ללובי המגורים תהיה מהשפ"פ, דרומית למבנה. הכניסה לשטח הציבורי תהיה מהשפ"פ דרומית למבנה.
- **בניין 4.** הכניסה ללובי המשרדים, והשטחים הציבוריים (בנפרד) תהיה מרחוב הרכבת.
- **בניין 5.** הכניסה ללובי המגורים תהיה מרחוב רח' הגר"א.
- הכניסה לחניון תתאפשר באמצעות רמפה מרחוב בני ברק ורמפה נוספת מכיוון רח' הגר"א, הכניסה לגלריית חניון האופניים תעשה דרך רמפה מרחוב בני ברק.
- הוראות לגבי גגונים - יותרו הקמת גגונים בכניסות למבנים. הגגונים יבנו מחומרים עמידים התואמים את אופי הבניין הקיים ויכללו פתרונות איטום וניקוז. אופי הגגונים יהיה זהה בכל הבניינים ויתאם למבנה בו הם ממוקמים. הגגונים יוצגו כחלק מתכנית העיצוב ויהיו כפופים להתאמתם לחוק התכנון ואישורם במסגרת היתרי הבניה

ד. קומת הקרקע

- בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר ושימושים ציבוריים. כמו כן יותרו שימושים נלווים למגורים ולתעסוקה (לובי וכדו') וזאת בתנאי שמדובר בחזית פעילה ולא תפעול ואחסנה.
- בשטח שסביב המבנים מתוכנן מרחב ציבורי פתוח מגוון ומרוצף, המאפשר התחברות לרחובות הסמוכים.
- השימושים בקומת הקרקע יהיו לפי התכנית הראשית. חלקי החזית לא יאטמו ולא ימוקמו אזורים תפעוליים בצמוד לחזיתות

ג. שטחים משותפים בנויים

- בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה. כמו כן יתוכננו שטחי לובאים עבור המשרדים.
- בתת הקרקע יתוכננו מרתפי החניה כיחידה תפעולית אחת לכל 5 המבנים תוך מתן זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפלסים רציף.
- לכל בניין יתוכננו שטחים משותפים בתת הקרקע ובעל קרקע, כדוגמת מחסנים, חדרי אשפה, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.

נגישות

2.4

תכנון הבינוי והפיתוח יתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לדיני הנגישות התקפים.

2.5

תנועה

מתוכנן חניון תת קרקעי בן 5 קומות (ובנוסף קומת גלריה לאופניים). הכניסות לחניון תתאפשרנה באמצעות שתי רמפות הממוקמות בדופן הדרומית והמזרחית של המגרש, בקומות המרתף יתוכננו חניות לפי התקן התקף והמדיניות העירונית לעת הוצאת היתר הבניה למעט תקן חניה מופחת לתעסוקה ביחס של 1:240, וישתרו את 5 המבנים והשימושים השונים. מתקני חניה לאופניים ימוקמו בקומת הקרקע בשטח הפיתוח וכן בקומת גלריה תת קרקעית ייעודית, כאשר הכניסה אליה תעשה מרמפה ייעודית מכיוון מזרח מרח' בני ברק. קומות המרתף יכללו גם שטחי שירות ושינוע עבור המסחר.

2.6 **מערכות**

א. **מתקנים טכניים והנדסיים.** המתקנים הטכניים לרבות חדרי משאבות, גנרטורים, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע או בגג הטכני. בלובאים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שמהווים תשתיות ליחידות הדיור. מיקום חדרי טרפו יהיה עפ"י מרחקי הפרדה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה מאזורי שהייה ממושכת ובכפוף לחיזוי קרינה.

- צובר הגז ישולב בפיתוח בהתאם לתקנים ובאישור אדריכל העיר.
- יתאפשר איורור המתקנים הטכניים באמצעות רפפות בצידי רמפות הכניסה לחניונים.
- תאים פוטוולטאיים – על גגות המבנים ימוקמו מערכות תרמו סולאריות ומערכות פוטוולטאיות. תכנון המערכות יצור אנרגיה מתחדשת לפי דיני התכנון והבניה. המחויבות היא לכמות האנרגיה השנתית על בסיס החשיפה של הגגות ודופן הדרומית של הפרוייקט לשמש.
- ג. **מערכות מיזוג אוויר.** מערכות מ"א יתוכננו על גגות המבנים, במרתפים, בקומה הטכנית גג בחלק התעסוקתי בבנין 3 במתחם A 101 ויוסרתו על ידי מעקות הגגות ובתקרת הרמפה במתחם A100.
- ד. **איורור חניונים ושטחים מסחריים.** שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים מעל לקומה המסחרית ונפלטים ל**רחוב הרכבת** בגובה של כ-5 מ' מעל מפלס הולכי הרגל. חדר הטרפו והגנרטור יתאוררו לכיוון רמפת המכוניות ורמפת האופניים. אגוז פליטת הגנרטור יעלה לגג המבנים. הפתרון כפי שאושר ע"י יח' איכות סביבה בתאריך 27.01.21, יוצג במסגרת היתרי הבניה וידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה.
- ה. **מנדפים.** מנדפים עבור המסחר יעברו באופן עצמאי ונפרד בפירים העולים ישירות לגג המבנים. מיקום הארובה במבנים 4 ו-5 יהיה בנקודה המרוחקת ביותר בגג ביחס למגורים בבנין 3
- ו. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור, פריקה וטעינה.** את המגרשים ישרת מתחם תפעולי מרכזי אחד הכולל חדר אצירה מרכזי אחד אשר אליו תתרכז האשפה דרך מערכת פנאומטית מכל המגרשים וממנו תעשה הטעינה והפריקה והפינוי. ברחבת התפעול יהיו 5 דחסניות לקליטת פסולת וקרטון. 4 דחסניות ישמשו לפינוי פסולת במסגרת מערך פנאומטי ודחסנית נוספת תשמש לקליטת קרטון. בסמוך לחדר האצירה המרכזי ימוקם חדר מחזור מרכזי ומתחת לכל בניין ימוקם חדר אצירת ביניים. כל זאת בהתאם לתכנון שאושר ע"י יח' רישוי כלי אצירה.
- ט. **כיבוי אש -** ברזי הסניקה ישולבו כחלק מחזיתות המבנים. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש.

פילרים ומתקנים טכניים הקיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי בעל היתר הבניה.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

2.7 בניה בשלבים:

ככלל המרתפים בכל המגרשים ייבנה בהינף אחד, מבנים עיליים יבנו כל מבנה בנפרד וככל הניתן במקביל.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- א. בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. שטחים אלו יהיו פתוחים ונגישים. לא תותר הקמת גדרות או שערים או הפרדה מפלסית בשום צורה. השטחים יפותחו ברצף מפלסי וחומרי הגמר יהיו אחידים ויותאמו עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים (אדריכל העיר, אגף שפע, אגף דרכים ומאור וכו') בשפ"פ יבוצע פיתוח בהתאם למסומן בנספח הפיתוח.
- ב. לאורך החזית המסחרית יותרו שולחנות וכסאות וכן סגירות חורף שיוצגו בתכנית הפיתוח.
- ד. ברחוב הרכבת וברחוב הגר"א מתוכננת קולונדה ברוחב של 3 מ' לטובת הרחבת מדרכות, בתחום זה תסומן זיקת הנאה להולכי הרגל.
- ה. ריצופים: הריצופים בפרויקט יהיו מחומרים בגוון בהיר.
- ו. תחזוקת השטחים הפתוחים בכל שטח התכנית תהיה באחריות העיריה. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב תהיה הצגת נסכמה עקרונית בין בעלי הקרקע לגורמים העירוניים הרלוונטיים.

3.2 פיתוח השטח

שטח פנוי מבנייה:

השטחים הפנויים מבינוי בשטח התכנית יהיו 8% משטח המגרשים הסחירים. באזור השפ"פ במגרש A101 לא יבנה מרתף עליון מה שיאשר עומק קרקע של כ 3 מ' בו ניתן יהיה לנטוע עצים בוגרים ואיגום מי נגר. בנוסף מי הנגר מגגות ומרפסות הבניינים יופנו אל שוחות ניקוז, ואל שמונה קידוחי החדרה. מי הנגר מכלל השטחים הפתוחים ינוקזו על ידי שיפועים אל השפ"פ והשצ"פ.

התכנית הראשית תא/4378 קובעת בסעיף 6.12: "ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו מתקני החדרה שונים. באישור רשות המים במסגרת היתר בניה.

פיתוח:

בחלקה הדרומי של התכנית שפ"פ וושצ"פ המתוכננים כחידה תפקודית אחת הכוללת בתוכה אזורי מתקנים לילדים ופעוטות, עצים, מדשאות, שבילים ומשטחים רכים המאפשרים שהייה ומשחק. המרחב יהיה נגיש לבעלי מוגבלויות ויאפשר קישוריות באמצעות שבילים בין רחוב הגר"א לכניסות המבנים בהיקף הפרויקט.

עצים ובתי גידול

- א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- ב. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

- i. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- ii. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- iii. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- iv. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ג. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - i. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - ii. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - iii. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - iv. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- ד. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - i. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - ii. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 - iii. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - iv. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
 - v. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
- ה. תוכנית הפיתוח משלבת עץ לשימור המיועד להעתקה לאזור השצ"פ במידת האפשר, כאשר העצים החדשים בשצ"פ מתוכננים בהתאם לנוכחותו. כריתה והעתקת העצים תתבצע לאחר קבלת היתר בניה ואישור פקיד היערות ותעשה בליווי אגרונום מומחה.
- ו. ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- ז. פיתוח שפ"פ עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- ח. הריצוף במתחם יצור רצף ויזואלי יתכן שימוש ביותר מסוג אחד של ריצוף כל עוד הרצף הויזואלי מתקיים. הריצוף במדרכות בהיקף המתחם יהיו בהתאם לסטנדרט עירוני. בשטחי השפ"פ זיקות ההנאה יוגדר ריצוף המייחד את המתחם בכפוף לאישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- ט. התאורה בשטחים הציבוריים תייצר חלל נעים מזמין ובטוח בכל שעות היממה, עמודי וגופי התאורה יהיו מתואמים בעיצובם וגוניהם לכל שטח המתחם. לא תותר הצבת תאורה עצמאית ע"י בעלי החנויות בשטחי המעברים ומרפסות הגג אלא בתיאום ובאישור האדריכל מתכנן הבניין. תאורת המבנה תתואם בשלב הביצוע מול אדריכל העיר.
- י. במדרכות ההיקפיות ובאזורי השפ"פ/זיקות הנאה ישולבו אלמנטי ריהוט בנויים אחידים לכל המתחם ומותאמים לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר עפ"י סטנדרט עירוני.
- יא. נטיעת העצים תהיה ע"פי המסומן בתכנית הפיתוח וללא הפרעה לתשתיות מתוכננות.

- יב. שיפועי הניקוז בשטחים המרוצפים לא יפחתו מ-1.5% ולא יעלו על 5% בשטחי הגינון לא יפחתו שיפועי הניקוז מ-2%.
- יג. בשטחי הפיתוח ימוקמו מתקנים לקשירת אופניים באזורים שלא יהוו הפרעה חזותית או הפרעה להולכי הרגל.
- יד. השטחים הפתוחים יהיו נגישים לציבור ע"י מעברים פתוחים מהרחובות הגובלים, הרכבת, הגר"א, בני ברק וסולומון.
- טו. עמודי חסימה יותקנו בשטחי המדרכה באזורים בהן לא מתוכננת חניה למניעת עליה של כלי רכב על המדרכות ושמירה על בטיחות הולכי הרגל.
- טז. לא ימוקמו מתקנים וארונות בשטחים ציבוריים, במדרכות ובמקומות אחרים אשר יהוו הפרעה להולכי רגל ומפגע חזותי.

4. מאפייני בניה ירוקה-

תנאי להוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתרי בניה.

על הפרויקט לעמוד בת"י 5281 בדירוג שלא יפחת מ-4 כוכבים (מינימום 83 נקודות), ו/או בדירוג PLATINUM ברמה שלא תפחת מ-70 נקודות.

תנאי למתן היתר יהיה מסמך סביבתי אשר יתייחס לנושאים הבאים

דו"ח אקוסטי

המתייחס לעניין רמות הרעש ממערכות המבנים, הכבישים הסובבים וממבני הציבור. יתוכנן מיגון אקוסטי לדירות מגורים הפונות לרח' הרכבת כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבלים עם חלונות סגורים.

דו"ח רוחות

נבדקה השפעת המבנים המתוכננים על התפתחות רוחות צפויה בסביבת המגרש בהתאם לקריטריונים של עיריית תל אביב. עפ"י הממצאים לא צפויות להתפתח בגובה הולכי הרגל רוחות בהסתברות חורגת.

אזור טבעי של יחידות הדיור

בחללים ציבוריים בדירות שבהם לא ניתן יהיה לתכנן פתחים לאזור מופלש, יש לתכנן אזור מואלץ.

דירוג אנרגטי

לפי תקן ת"י 5282 כל המבנים בתחום התכנית, כולל בנייני המשרדים, יעמדו בדירוג אנרגטי A ומועלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט (כולל אכסון מלונאות) לא יפחת מ-B ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

דו"ח הצללות

המתחם המוצע: נבדקו רמות הקרינה על חזיתות הדרומיות של בנייני המתחם. החזיתות הדרומיות של הפרויקט זוכות לרמות הקרינה הנדרשת על פי התקן לעונת החורף מלבד החזית דרום מזרחית של מבנה שלוש. שאינה זוכה לכמות הקרינה הנדרשת עפ"י התקן.

הצללות בשטח הפיתוח: המבנים המוצעים לא יוצרים הצללה משמעותית על שטחי הפיתוח וישנה

עמידה בדרישת הרשות לסעיף זה.

השפעה על מבנים סמוכים ושצ"פים סמוכים: הבניינים המוצעים יוצרים הצללה משמעותית על חזיתות המבנים הסמוכים. עפ"י התוצאות עולה כי חמישה בניינים סמוכים אינם זוכים לכמות הקרינה הנדרשת כבר במצב הקיים, חזיתות דרומיות של מבנים אלו מוצלות כמעט לחלוטין על ידי המבנים הסמוכים להם מדרום.

דו"ח סנוור

החומרים המיושמים בפרויקט יעמדו בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית, אלומיניום ומתכות עמידות אחרות, אבן ו/או חומרים מורכבים – הכל בהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית העיצוב.

חומרי החזיתות יהיו מחומרים בגוון בהיר לצורך מיתון תופעת איי החום העירוני. שילוב זכוכית במעטפת הבניין יהיה בכפוף להנחיות היחידה לתכנון בר קיימא (מעבר אור ורפלקטיביות), ויהיו רפלקטיביות עד 14 אחוזים.

אישור סופי לחומרי הגמר יינתן בשלב הליך הבקשה לקבלת היתרי הבניה.

בדו"ח הסנוור מתקיימות חריגות של סנוור מסוכן על בניינים סמוכים, בבניינים הבאים:

בניין 4 – בחזית דרום מערבית באמצע החזית ועד הקומה העליונה.

בניין 5 – חזית צפון מזרחית בקומות העליונות של הבניין.
בחזיתות הנ"ל ייעשה שימוש באלומיניום צבוע בעל החזרת אור של עד 14% רפלקטיביות.

מערכות אוורור בבניין

כניסת אוויר לחניונים תעשה דרך רפפות הממוקמות בדפנות רמפות כניסת מכוניות לחניונים, פליטת האוויר תעשה בפלנוס לאורך חזית רח' הרכבת בגובה 5 מ' מעל מפלס הולכי הרגל.
נידוף שטחי המסחר אשר ממוקמים בקומת הקרקע יעשה לגג המבנים. נידוף שטחי המסחר במבנים 4 ו-5 יהיה בנקודה המרוחקת ביותר ממבנה 3.
פליטת אוויר של גנרטור חירום הממוקם במרתף יעשה דרך אגוז פליטה בגג המבנה הצמוד אליו, גנרטורים נוספים שמשרתים את מבני המתחם ימוקמו על גגות המבנים.

חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון בהתאם לחישובי השקיה. בנוסף, יהא שימוש באביזרים חסכוניים במים לפי תקן 5281.

ניהול מי נגר

ניהול מי הנגר יבוצע באמצעות השהיית מי נגר על שטח הגג, קידוחי החדרה ותאי השהיה עבור כל מתחם בנפרד. התכנית תכלול פתרון לניהול מי הנגר בתוכנית אשר יטפל בכ-84% מנפח מי הנגר היממתי על ידי הפניית מי הנגר מגגות ומרפסות המבנים אל שוחות ניקוז ואל שמונה קידוחי החדרה אשר יפוזרו במתחם, מי הנגר של כלל השטחים הפתוחים ינוקזו באמצעות שיפועים לשפ"פ ולשצ"פ. שכבת אגרגט תונח חתך שטחי הגינון לצורך השהיית מי הנגר הנוצרים בשטחי הגינון ומי הנגר המנוקזים אליהם. נפח הנגר היממתי המטופל לדונם עומד בהנחיות מחלקת תכנון בר קיימא של עיריית תל אביב.

ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index) מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכנית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

5. אנרגיה:

- ייצור עצמי של אנרגיה ירוקה:
- א. מערכות תרמו סולאריות - על גגות 3 בניינים בהם ישנן יחידות דיור (בניינים 1,3,5) בהתאם לדין תוקם מערכת תרמו סולארית שתייצר לפחות 66 מליון קקל בשנה.
- ב. מערכות פוטוולטאיות על שאר שטחי גגות בהספק של 272Kwh
- בחניון המבנה יותקנו 15% ממקומות החניה עמדות טעינה לרכבים חשמליים, תבוצע הכנה יבשה ל 100% מהחניות
- ייעשה שימוש במערכות מ"א ותאורה יעילות אנרגטית, ובחיישנים ובקרה לחסכון בצריכה.
- יותקנו מערכות בקרה חכמות ומקיפות על צרכני האנרגיה המשמעותיים.
- תכנון ויישום מעטפת מתקדמת עם מקדמי בידוד גבוהים וזיגוג Low-E סלקטיבי מתקדם בהתאם לתוצאות סימולציות קרינה והצללות ממבנים סמוכים ופיזור חום במבנה.
- תכנון תשתיות והכנות למערכות בקרה לזיהוי וטיפול בפתחים לטובת יעילות אנרגטית בסיטואציות של מיזוג מול חלון / דלת פתוחה .
- תכנון פתחים למיקסום כניסת אור טבעי והקטנת הצורך בתאורה שאינה טבעית
- תכנון פתחים ומעברים למיקסום זרימת רוח לצינון והקטנת משאבי מיזוג.
- קניית החשמל לפרויקט מתחנת כח פרטית יוודא שכל החשמל הנצרך בפרויקט מיוצר ע"י שימוש בגז טבעי.או אנרגיות מתחלפות.
- בחינת אגירת אנרגיה להחלקת צריכות שיא בשל טעינת הרכבים החשמליים ובכלל לטובת הקלה על ה load factor של הפרויקט.
- תנאי להיתר: תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר

6. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יידרש אישור נוסף של הוועדה

7. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תוכנית זו.

8. תנאים לקליטת בקשה להיתר

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. חתימה על הסכם הקמה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.

9. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים **ומסירת החזקה** בהתאם להסכם עם העירייה.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב) לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת PLATINUM.
6. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
7. היתר רעלים/פטור לבריכות שחייה, ככל שיתוכננו, יועבר לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה
8. ביצוע מדידות קרינה בפועל לכל מקורות החשמל במבנים. ככל שתמצא חריגה מהערכים המותרים לשהייה ממושכת, ביצוע מיגון קרינה.

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את התכנית בתנאי השלמת הנושאים הבאים כתנאי לחתימה על המסמכים הסופיים:

1. הגדלת לובי המרכז הקהילתי בתאום עם אגף מבני ציבור, אגף הנכסים, אדריכל העיר ומחלקת תכנון יפו ודרום והכל בהתאמה להחלטת מהנדס העיר כפי שהוצגו ליזמים בפגישה שהתקיימה בנושא בתאריך 10.7.23
2. תאום ואישור מיקום ואופן פריסת השטחים הציבוריים באישור הגורמים העירוניים (אגף הנכסים, אגף מבני ציבור ומחלקת תכנון יפו ודרום)
3. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה חתימה על הסכם הקמה לכל תאי השטח הכוללים שטחים ציבוריים בנויים.
4. תאום ואישור מחלקת תכנון בר קיימא ואנרגיה לנושאים הבאים:
- סכמת ניהול מי נגר

- ייצור אנרגיה
- חניות אופניים
- 5. תאום סופי של דופן התכנית לרחוב הרכבת ובפרט צומת הרחובות הרכבת סולומון – לתאום מול מינהל בינוי ותשתיות, אגף פרויקטים משולבים מינהלת שידרת הקריה ומנהלת פיתוח מרחב השומרון.
- 6. תאום מול אגף הכנסות ושפ"ע לאחזקת והקמת השטחים הפתוחים.
- 7. תאום סופי מול אדריכל העיר לנושא תכנית הפיתוח, עומק נטיעות מינימלי של 1.5 מ' בכל שטחי הפיתוח, חניות אופניים ומיקום מתקנים טכניים ורחבות כיבוי אש.
- 8. אישור אגף תנועה לנספח התנועה.
- 9. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- 10. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

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

אלון הרשקוביץ: התוכנית היא של כ-11 דונם בניה גידי בר אורין: מציג את התוכנית. חיים גורן: למחלוקת השימושים נקבעו? על ידי מי? להגיד שפה יהיה מסילה זה לא רלוונטי, האם זה נקבע בוועדת הקצאות? אלון הרשקוביץ: התכנון של שטחי הציבור תואם את השימושים שנקבעו על ידי ערן אברהמי ויכול להיות שעוד 15 השטחים גמישים ויכולים להשתנות. כמה שפחות עמודים או פונקציות תפעוליות. חיים גורן: מה שרלוונטי האם השטחים יכולים להיות מבני חינוך אלון הרשקוביץ: במקרה הזה אין. יש לנו פרויקטים אחרים בדופן הזו. בתוכנית העיצוב הסמוכה. מלי פולישוק: שני הבניינים הנמוכים הם יהיו חומים? שושנה בר לב: אנחנו לא בונים בנינים בצבע חום. דורון ספיר: נאשר את תוכנית העיצוב

בישיבתה מספר 0014-23 מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את תכנית עיצוב האדריכלית בתנאי השלמת הנושאים הבאים כתנאי לחתימה על המסמכים הסופיים :
11. הגדלת לובי המרכז הקהילתי בתאום עם אגף מבני ציבור, אגף הנכסים, אדריכל העיר ומחלקת תכנון יפו דרום והכל בהתאמה להחלטת מהנדס העיר כפי שהוצגו ליזמים בפגישה שהתקיימה בנושא בתאריך 10.7.23
 12. תאום ואישור מיקום ואופן פריסת השטחים הציבוריים באישור הגורמים העירוניים (אגף הנכסים, אגף מבני ציבור ומחלקת תכנון יפו דרום)
 13. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה חתימה על הסכם הקמה לכל תאי השטח הכוללים שטחים ציבוריים בנויים.
 14. תאום ואישור מחלקת תכנון בר קיימא ואנרגיה לנושאים הבאים:
 - סכמת ניהול מי נגר
 - ייצור אנרגיה
 - חניות אופניים
 15. תאום סופי של דופן התכנית לרחוב הרכבת ובפרט צומת הרחובות הרכבת סולומון – לתאום מול מינהל בינוי ותשתיות, אגף פרויקטים משולבים מינהלת שידרת הקריה ומנהלת פיתוח מרחב השומרון.
 16. תאום מול אגף הכנסות ושפ"ע לאחזקת והקמת השטחים הפתוחים.
 17. תאום סופי מול אדריכל העיר לנושא תכנית הפיתוח, עומק נטיעות מינימלי של 1.5 מ' בכל שטחי הפיתוח, חניות אופניים ומיקום מתקנים טכניים ורחבות כיבוי אש.
 18. אישור אגף תנועה לנספח התנועה.
 19. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 20. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/4970 - תכנית עיצוב מעפילי אגוז 60-64
21 - 0014-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

גובל ממערב ברח' מעפילי אגוז, ממזרח דרך הטייסים, מצפון גובל בחלקות 48 ו-59, ומדרום גובל בחלקות 9,33,10.

כתובת:

מעפילי אגוז 60/דרך הטייסים 76, מעפילי אגוז 64 כניסות א'-ד'



גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7244	מוסדר	חלק	49-50,60,64,66	67,75,77

שטח התכנית:

8.214 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: מילבאואר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: ברמן ברוט

יועץ בנייה ירוקה : ESD
תנועה : מ.ג. שירותי הנדסה ותכנון
יזם : אנשי העיר
בעלות : פרטיים

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית קיימים 2 מבני מגורים טוריים ובהם סה"כ 56 יח"ד, וכן מגרש ציבורי בו קיים מבנה המשמש לגני ילדים.

מצב תכנוני קיים:

תא/מק/4970 – מעפילי אגוז 64-60 נווה חן, כפר שלם.
מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית במתווה המשלב פינוי בינוי של מבנה אחד לצד שיפוץ ועיבוי מבנה קיים. בהתאם לזאת, התכנית מציעה הריסת מבנה טורי בן 24 יח"ד והקמת מגדל מגורים בן 22 קומות (ק+20+ג), לצד חיזוק, שיפוץ ועיבוי של מבנה טורי סמוך הכולל 32 יח"ד אליו תתווספה 4 יח"ד בקומת הקרקע, ללא תוספת קומות. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה מתוקף התכנית הראשית, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הראשית קבעה בינוי בגובה עד 22 קומות (במגרש 50) – בסמוך לדרך הטייסים הכולל שטח ביעוד ציבורי בקומת קרקע וקומה א', וכן שיפוץ ותוספת למבנה הקיים (מגרש 49) בחזית לרח' מעפילי אגוז ללא תוספת קומות. מגרש 60 ביעוד מבני ציבור מוחרג מתכנית זו פרט לזיקת ההנאה למעבר רכב, ותערך תכנית עיצוב נפרדת לעת תכנון המגרש בהתאם לתכנית צ'.

התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ברצועות הצפוניות והדרומיות של המגדל (מגרש 50) – לאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל בין השצ"פ הגובל בדרך הטייסים לבין רח' מעפילי אגוז. בתחום מגרש 49 – מבנה טורי קיים בן 4 קומות הכולל 32 יח"ד. המבנה מיועד לעיבוי – תוספת ממ"ד ומרפסת לכל דירה קיימת וכן 4 דירות בקומת הקרקע. התכנית קובעת זיקת הנאה להרחבת המדרכה ברח' מעפילי אגוז.

התכנית הראשית קבעה זיקת הנאה לרכבים בתחום המגרש הציבורי לטובת מעבר רכבים למגרש 50 ולחניון של מעפילי אגוז 58 (מחוץ לתחום התכנית), לטובת רכבים פרטיים, רכבי פינוי אשפה, כבאית, פריקה וטעינה, נשק וסע ו-9 מקומות חניה לשימוש הציבור.

פינוי אשפה יבוצע בקומת הקרקע של מגדל המגורים לטובת הכלת רמפת הגישה לחניון בתחום הבינוי במלואה. השטח הציבורי בתחום המגדל תוכנן עבור 3 כיתות גני ילדים/מעונות יום ורסטיליים – כולל כניסה נפרדת מצפון, חצרות פרטיות ומקורות עבור גני הילדים בקומות קרקע וא', והצמדות במרתפים. שינוי השימוש של השטח הציבורי לא יהווה שינוי שאינו משמעותי לתכנית העיצוב ויתואם במסגרת היתר הבניה.

תוכנית העיצוב נערכה בהתאם לתכנית הראשית ומציגה חלופת תכנון נוספת התלויה בפרסום ואישור הקלות במסגרת היתר הבניה. פרוט ההקלות המבוקשות בפרק הרלוונטי בהמשך.





9. העיצוב האדריכלי
1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי –

במגרש 50 מתוכנן מגדל מגורים בן עד 22 קומות, כולל גני ילדים בקומות קרקע וא' עם חצרות מקורות במלואן הבולטות מתחום הבינוי העילי.
במגרש 49 מתוכננת הרחבת וחזוק המבנה הקיים כולל הוספת ממ"דים ליח"ד קיימות, ותוספת יח"ד בקומת הקרקע. כמו כן יתאפשר גג משותף לרווחת הדיירים מקורה בפרגולה. היקף ההריסה בתחום מבנה זה יהיה בהתאם לתכנית העיצוב.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

במגרש 50 גובה מקס' 90 מ' מפני הקרקע עבור ק. קרקע וא' בגובה 4.5 מ', ק. טיפוסית בגובה 3.5-3.8 מ', קומות טכניות לפי הצורך ומעקה גג.
במגרש 49 יונמך מפלס ה-0.00 לאפשר גובה מינימאלי תקני בקומת הקרקע עבור מגורים, גובה קומות המגורים לפי הקיים (גם אם נמוך מהתקן)
תותר הקמת מרפסת גג משותפת לדירי הבניין מקורה בפרגולה במידה ותאושר במסגרת היתר הבניה ובהתאם למותר בחוק.
קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/מק/4970 – מעפילי אגוז 60-64 נווה חן, כפר שלם.
במגרש 49 מבנה לעיבוי תותר חריגה מקווי הבניין בהתאם למיקום הבניין הקיים בפועל.
תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין / מגרש בהתאם למותר בחוק.

ג. תמהיל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות –
תמהיל משותף עבור מגרשים 50 ו-49 יחדיו

הגדרה	מ"ר	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	דירות החזר	אחוז מכלל הדירות
דירה קטנה מאוד	35-50	1 עד 2	33		22%
דירה קטנה	51-65	*2	7		5%
דירה בינונית	66-84	2 עד 3	6		4%
דירה בינונית מבנה לעיבוי	84-96**	3 עד 4	36		24%
דירה בינונית גדולה	95-105	3 עד 4	45	35	30%
דירה גדולה	106-120	4 עד 5	19	17	13%
דירה גדולה מאוד	121+	5+	4	4	3%
סה"כ			150	56	100%

*7 דירות בשטח 61 מ"ר מתוכננות כדירות 3 חד'.
 **השווי הכלכלי של הדירות נמוך בעקבות מגבלות התכנון, צורת העמדתן, כמות חד' אפשרית לתכנון, גובה הדירה, אין הצמדת חניה ועלויות תחזוקה נמוכות מאשר ביחס לדירות במגדל.

ד. שטחים ציבוריים-

בקומות קרקע וא' של מגדל המגורים מתוכננות 3 כיתות גני ילדים/מעונות יום ורסטייליים כולל חצרות מוצמדות ומקורות במלואן, או שימוש אחר המתאים להמצא בבניין מגורים על פי צרכי העירייה. כניסה מכיוון זיקת ההנאה בדופן הצפונית של המגרש. גובה קומות 4.5 מ' כנדרש בתב"ע. השטחים יהיו עצמאיים ממתקנים טכניים ואפשרות לפתיחת חלונות לכל החללים צמודי מעטפת. שינוי בשימוש של השטח הציבורי אינו מהווה שינוי מהותי לתכנית העיצוב ויתואם במסגרת היתר הבניה. בטרם החתימה על חוברת תכנית העיצוב השימוש הציבורי יבחן מחדש. ככל ויוחלט על שינוי השימוש הציבורי, תנאי לחתימה על התכנית, יהיה הצגת תכנית מוסכמת על אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לשימוש החדש.

אישור שימושים רגישים למבני ציבור יהיה כפוף למרחקים וההנחיות של תמא 18/4/1

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים -

מגרש 50

חזיתות בחיפוי קשיח במלואן. מרבית החיפוי בגוון בהיר, יתאפשרו "כתמי צבע" עיצוביים לבחירת האדרי' ובכפוף להתאמה להנחיות המרחביות. יתאפשר שילוב של משטחי זכוכיות בהתאם להנחיות בניה ירוקה, עד 14% רפלקטיביות. התכנון כולל אפשרות לשילוב צמחיה בחזיתות וזאת בכפוף להתחייבות תחזוקה נאותה בשלב היתר הבניה. יתאפשרו פרגולות בנויות בגמר חיפוי קשיח בדומה לחזיתות הבניין, בקומת הקרקע כולל עמודים, וכולל מילואות של קירוי מלא עבור חצרות גני הילדים ועד לקו המגרש. יוצג פרט ייחודי עבור גדר/מעקה חצרות גני הילדים שיאושר על ידי הגורמים הרלוונטים.

מגרש 49

חזיתות בגמר טיח בגוון בהיר, כולל "כתמי צבע" בחיפוי קשיח או אחר ובגוון לבחירת האדרי' ובכפוף להתאמה להנחיות המרחביות. תותר פרגולה בנויה או מבניה קלה מעל קומת הגג לטובת אזור משותף לרווחת הדיירים בכפוף לבחינה במסגרת היתר הבניה והתאמה לתקנות החוק.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב וחומרי הגמר בחזיתות

ב. מרפסות -

- מעקות מרפסות יהיו מעקות קלים ממתכת בכלל תחום התכנית. בקומות הגג יתאפשרו מעקות בנויים. בהתאם להנחיות המרחביות ומשרד אדריכל העיר.
- מרפסות יתוכננו חופפות אחת מעל השניה
- המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבנין. הוראה זו מתייחסת רק לנושא העיצובי ביחס שבין בנוי לקונוול ולא מתייחסת להבלטה מקווי הבניין ולצורך בפרסום הקלות במידת הצורך.
- יתאפשרו מרפסות גג המקרות את המרפסות הטיפוסיות ומסתורי הכביסה להשלמת הנפח של התיבה.
- מעקה הגג התחתון יותקן בהיקף מרפסות הגג ובהתאם לקונטור הקומה מתחת כולל מרפסות.

ג. קומה טיפוסית:

ד. לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן

ד. מסתורי כביסה-

לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה במסתור כביסה כמוגדר בתקנות ובהנחיות המרחביות.

ה. שילוט-

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ו. חזית חמישית

במגרש 49 יתאפשר תכנון גג משותף לרווחת הדיירים. תתוכנן פרגולה בהתאם למותר בחוק. המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון

ז. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

ח. פירוט הקלות שיבוש במסגרת היתרי הבניה:

- פינוי אשפה באמצעות דחסניות בקומת הקרקע, ללא ירידת משאית לתת הקרקע,
 - כניסה משנית למגדל המגורים משביל בדרום המגרש המוביל מדרך הטייסים למעפילי אגוז ולא ישירות מדרך הטייסים כנדרש בתכנית הראשית.
 - קומות גג בשונה מהנחיות ג'1- התאמת הגובה כך שיהיה זהה לקומות הטיפוסיות בפרויקט, נסיגות בקומת הגג התחתונה, והתיישרות של הנפח הבנוי והפרגולה בקומת הגג העליונה ביחס לתחתונה
 - חריגה מקווי הבניין במגרש 49 בהתאם למצב הקיים בפועל שהינו בחריגה.
 - פרגולה או גגון עבור שימוש ציבורי בקומת הקרקע עד לגבול המגרש. גני הילדים כנדרש על פי משרד החינוך- בחריגה מקווי בניין ותכסית
 - **שינוי שלביות לתעודת גמר -**
- תנאי למתן תעודת גמר למגדל (תא שטח 50) יהיה קבלת אישור לתחילת עבודות למבנה לעיבוי (תא שטח 49).

ט. יחס להנחיות מרחביות:

התכנון במגרשים תואם את ההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב למעט הנושאים הבאים :
חניות אופניים- במגרש 50 יתוכננו עד 5% מחניות האופניים בחדר בקומת הקרקע, עד 20% בפיתוח, והיתר במרתפים. חלחול- שטח החלחול הנדרש יחושב מסך המגרשים הסחירים (49+50) יחדיו. השטח יכלול גם ריצוף מחלחל.

2.6 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

מגרש 50- הכניסה הראשית ללובי המגורים מכיוון משצפ מערב- כניסה משנית מדרום למבנה משביל בזיקת הנאה. כניסה לגני הילדים משביל בזיקת הנאה בדופן הצפונית של המגדל. כניסת רכבים לחניון מזיקת הנאה למעבר רכב מהפינה הדר'-מעי' של המגרש דרך רמפה בתחום הבינוי במלואה.
כניסות למבנה לעיבוי (מגרש 49) מרחוב מעפילי אגוז.
כל הכניסות למבנים יהיו ממפלס הפיתוח וללא מדרגות ורמפות למעט למבנה לעיבוי בכניסה הדרומית על מנת להתאים לשיפועי הרחוב וגובה קומת הקרקע.

ב. קומת הקרקע

בנוסף ללובי מגורים, בקומת הקרקע מתוכננים גם גני ילדים, רמפת גישה לחניון לרכב פרטי, וחדר דחסניות לפינוי אשפה

נגישות

2.7

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

תנועה

מרתפי חניה יתוכננו במגרש 50 בלבד. תכנית החניון עד 85% משטח המגרש. רמפה לרכב פרטי בתחום הבינוי בלבד.
תקן החניה יהיה בהתאם לתכנית הראשית ומדיניות העירייה לנושאים אילו.
הגישה למגרש ולמגרש הצמוד יהיו דרך זיקת ההנאה בדרום המגרש הציבורי כמסומן בתכנית הראשית

מערכות**א. מתקנים טכניים והנדסיים –**

- (1) מיקום המערכות יהיה בנישות במבנים/ גדרות כולל: גמל מים, פילר חשמל ו/או תקשורת. מיקום צובר גז למגדל יהיה בדופן המזרחית כמופיע בתכנית הפיתוח. שינוי מיקום הצובר באישור אד' העיר בשלב היתר הבניה. למבנה לעיבוי יבנה חדר בלונים או שימצא מקום לצובר שאינו פונה לרחוב או לשטח הציבורי.
 - (2) מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
 - (3) חדר הטרפו ימוקם במפלס המרתף העליון מרוחק מאזורי שהיה ממושכת כנדרש ויאורר לפי הנחיות חח"י במפלס הקרקע בתחום המגרש
 - (4) חדרי המונים ימוקמו במרתפים ע"פ הנחיות חברת החשמל.
- ב. תאים פוטוולטאים:** יותקנו מערכות פוטוולטיות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (7 קומות האחרונות) או 50% משטח הגג המשותף. הגדול מביניהם.
- ג. מערכות מיזוג אוויר –** יח' מיזוג אוויר ימוקמו במסתורי הכביסה ו/או על גגות המבנים בהתאם לדרישות אקוסטיות ולהנחיות המרחביות. במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.
- ד. איוורור חניונים ושטחים מסחריים –**
מערכת איוורור מרתפים באמצעות פירים בגובה 2 מ' מעל גג עליון.
פתרונות נידוף מבני"צ- מטבח גני ילדים בפיר לגג עליון גם כן.
פליטת אגוז גנרטור בגג המבנה.
יושלמו הוראות לנושא מרחק שטחי ציבורי מתחנת הדלק ע"פ התכנית הראשית ותמ"א 18/4/1.
- ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –**
מגרש 50, מגדל המגורים:

- פינוי אשפה על בסיס 2 דחסניות אשפה 7 הממוקמות בקומת הקרקע בתוך גבולות המבנה.
- לכל גובה הבניין יתוכנן שוט אשפה הישר אל דחסניות האשפה.
- חדר המחזור של המגורים ימוקם בקומת הקרקע.
- חדר האשפה של השטחים הציבוריים ימוקם בקומת הקרקע עם הפרדה מלאה ממבנה המגורים והוא יתפנה אל חדר דחסניות האשפה

מגרש 49, מבנה לעיבוי:

- פינוי אשפה על בסיס 2 חדרי אשפה בהתאם לדרישות והנחיות עיריית תל אביב התכנון מאפשר מעבר למשאית לפינוי אשפה למבנה הקיים מדרום למגדל כולל אפשרות לתמרון.

ז. כיבוי אש –

מגרש 50, מגדל מגורים

- תמוקם רחבת כיבוי בסמוך למגדל, בהתאם להנחיות ודרישות יועצי הבטיחות, והיא תשרת את מגדל המגורים ואת שטחי הציבור בבניין. מיקומה המוצע מצוין בתכנית הפיתוח ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעדויות מהמבנה בכפוף לאישור כיבוי אש מגרש 49, מבנה לעיבוי
- תמוקם רחבת כיבוי על רחוב מעפילי אגוז, ובהתאם להנחיות ודרישות יועצי הבטיחות. מיקומה המוצע מצוין בתכנית הפיתוח.
- ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעדויות כחלק מהמבנה בכפוף לאישור כיבוי אש

ח. פילרים ומתקנים טכניים קיימים

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי או מהגדרות בהיקף המגרשים ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

2.5 בניה בשלבים:

ע"פ הוראות התב"ע:

תנאי להוצאת היתר בניה למגדל (תא שטח 50) יהיה הוצאת היתר לעיבוי חיזוק והרחבת הדירות במבנה לעיבוי (תא שטח 49).

בכפוף לפרסום ואישור הקלה לשינוי שלביות לתעודת גמר

מתן תעודת גמר למגדל (תא שטח 50) יהיה הוצאת אישור לתחילת עבודות למבנה לעיבוי (תא שטח 49).

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

זיקות הנאה לציבור מסומנות בדופן הצפונית והדרומית של המגדל לטובת חיבור רחוב הטייסים עם השצפ ממערב ורחוב מעפילי אגוז כמו כן יסומן שביל מעבר מרחוב הטייסים לגישה למעבר הדרומי. במגרש 49 תוגדר זיקת הנאה המרחיבה את רצועת הולכי הרגל ברחוב מעפילי אגוז לרצועת הליכה ברוחב של 3 מטר. רצועה זו תורחב לאורכו של כל הממשק בין מגרש 49 לרחוב מעפילי אגוז, להוציא מקומות בהם עצים קיימים לשימור.

בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, גינון, תאורה ותשתיות. זיקת הנאה לרכב במגרשים 60, 49 ו-66 כמופיע בתכנית הראשית. זיקות הנאה יתוחזקו על ידי העירייה בכפוף לתאום עם אגף שפע והכנסות מבניה.

3.2 פיתוח השטח

שטח פנוי מבנייה יהיה לפחות 15% מהמגרשים

הוראות לשתיית צמחייה ונטיעת עצים

בתחום התכנית ינטעו עצים באופן שיבטיח הצללה על שבילים ומעברים. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי ייעשו באופן שיאפשר התפתחות עצי צל תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח עומק שתילה ואדמה גנתית של 1.5 מ'. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.

נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים ומעל שימושים בתת הקרקע, תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח עומק של כ- 1.5 מ'.

עצים לשימור - עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:

פיתוח המרחבים ההמשכיים לרחובות ושטחים ציבוריים יבוצע על פי פרטי העירייה באותם חומרים ובאותו עיצוב. ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

4. מאפייני בניה ירוקה

תקינה לבנייה ירוקה –

יד.א. על המבנים **החדשים** בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

יד.ב. על השטחים הנוספים במבנים **הקיימים** בתחום התכנונית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת כוכב אחד (55 נקודות) לפחות, בדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה, ובדרישות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לנושא שיפוץ ירוק. או בדרישות המדיניות העירונית התקפה בעת הוצאת ההיתר.

טו. יעילות אנרגטית-

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. על כל השטחים **הקיימים** בתחום התכנית לעמוד בת"י 1045 לבידוד תרמי.

טז. דו"ח רוחות

בוצעה בדיקת רוחות שאושרה לשלב התב"ע. נעשתה השוואה בין הדוח שאושר לתב"ע לבין בדיקת הרוחות שנעשתה לשלב עיצוב אדריכלי ונמצאה התאמה בכל הקריטריונים הנבדקים.

יז. דו"ח הצללות והעמדת המבנים נעשתה בדיקת הצללות לשלב התב"ע, נמצאה התאמה בין הנעשה למצב הנוכחי. לא מסתמנת בעיה מהותית ונצפתה עמידה בקריטריונים.

יח. איורור הדירות

הוצגה בנספח סכמה עקרונית של איורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. הדירות שאינן זוכות לאורור מפולש – יותקנו מאוררי תקרה בחללים הציבוריים של דירות אלו, בצירוף רשימת יחידות הדירור והתחייבות היזם לכך.

יט. דו"ח תרמי עקרוני

בנספח בניה ירוקה הוצגו חתכים עקרוניים לעמידה עתידית בתקנים 1045 ו-5282.

כ. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכנית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

כא. ניהול מי נגר

- בהתאם להנחיות היחידה לקיימות בעריית תל אביב ניהול הנגר יחושב על בסיס של 30 מ"ק איגום/חלחול/שיהוי לכל דונם של מגרש. החדרת מים לתת הקרקע ככל שתיכלל באמצעי ניהול הנגר העילי - מחייבת קבלת אישור רשות המים.
- לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מבניה תת קרקעית ויכלול קרקע טבעית. בקרקע זו יתקיימו תהליכי חלחול טבעי דרך גינות, מצע מעכב וכיוצ"ב. פתרונות משלימים לחלחול טבעי לתת הקרקע (להשלמה ל-15% משטח המגרשים) ינתנו באמצעות אבזורי **drain box** או **storm cell**.
- במסגרת התוכנית ימומש גג כחול בשטח מינימאלי של לפחות 50% משטח הגג. ככל שיוצע מצע מעכב, המצע המעכב יהיה בעל תכונות אגירת STORATIVITY 35 ליטר/מ"ר. במימוש תינתן עדיפות למצע עשוי חומרים ממוחזרים

כב. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינות. תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים ממבני המשרדים והעברתם להדחת אסלות במבני המשרדים.

ג. תשתיות אנרגיה

עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

- כג.1.א. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- כג.1.ב. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. נוסף על כך, ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).
- כג.1.ג. בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.
- כג.1.ד. ב-30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעים חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

1.1. תקינה ליעילות אנרגטית:

- 1.1.1. שטחים חדשים – כולל תוספות במבנים קיימים: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדירוג אנרגטי ברמה A לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בניה ירוקה.
- 1.1.2. שטחים קיימים - אישור מעבדה מוסמכת לעמידת התכנון בדרישות ת"י 1045 לבידוד תרמי ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בניה ירוקה.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים להיתר בניה:

17. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
18. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
19. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
20. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
21. שלביות בהתאם לסעיף שלביות לעיל
22. איכות הסביבה-
- א. אישור שימושים רגישים למבני ציבור יהיה כפוף למרחקים וההנחיות של תמא 18/4/1
- ב. חו"ד אקוסטית שתתייחס למערכות מכניות, רעש תחבורה, השפעה הדדית בין השימושים (כולל התייחסות לבי"ס תל חי) וכו'.
- ג. סקר אסבסט למבנים וחלקי מבנים המיועדים להריסה
- ד. סימולצית שטף מגנטי לכל מקורות החשמל בתכנית ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים ככל שיתוכנן.
- ה. פתרונות בנושא איכות אויר שאושרו בשלב תכנית העיצוב
- ו. הנחיות למניעת מטרדי איכות אויר (אבק) ורעש בזמן עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ה.

8. תנאים לתחילת עבודות

תקינה לבניה ירוקה:

- א. שטחים חדשים – (לא כולל תוספות במבנים קיימים): אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ב. שטחים חדשים – תוספות במבנים קיימים: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת כוכב אחד (55 נקודות) לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

9. תנאי לתעודת גמר:

21. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
22. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
23. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
24. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
25. מתן תעודת גמר למגדל(תא שטח 50) יהיה הוצאת אישור לתחילת עבודות למבנה לעיבוי (תא שטח 49)
26. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
27. תקינה לבנייה ירוקה:
- א. שטחים חדשים (לא כולל תוספות במבנים קיימים): אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ב. שטחים קיימים – תוספות במבנים קיימים: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת כוכב אחד (55 נקודות) לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח ומשרד אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים כתנאי לחתימה על מסמכי הסופיים:

1. בטרם החתימה על חוברת תכנית העיצוב השימוש הציבורי יבחן מחדש לאור הקרבה לתחנת דלק. ככל ויוחלט על שינוי השימוש הציבורי, תנאי לחתימה על התכנית, יהיה הצגת תכנית מוסכמת על אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לשימוש החדש.
2. אישור הגורמים הבאים :

- היחידה לבניה בת קימא תוך עמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- היחידה האסטרטגית לתמהיל יחידות הדיור
- אגף הנכסים, אגף מבני ציבור והיחידה לאיכות הסביבה לתכנון השטחים הציבוריים ומיקומם
- אגף התנועה לנספח התנועה תוך התאמה למדיניות חניות האופנים המעודכנת
- היחידה לאיכות הסביבה
- אגף התברואה
- אגף שפע
- אגף ההכנסות לקידום הסכמים בנושא אחזקת השטחים הפתוחים
- אגרונום העירייה לסקר העצים

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

- אורית מילבאור : מציגה את התוכנית.
 ליאור שפירא : האם הייתם בעד סוג אחר של פרגולה.
 אורית מילבאור : חשבנו שזה יהיה יותר מעניין לעשות פרגולה צורנית, כי בכל מקרה היינו צריכים שחלק מהחלקים יהיו פתוחים וזה נתן סיומת מעניינת.
 חיים גורן : יש הבדל בין בנין רב קומות עד 19 קומות לבין מעל זה שזה מגדל?
 אורלי אראל : 29 מ הוא רב קומות.
 אורית מילבאור : הבנין הגבוה מוגדר מגדל
 חיים גורן : האם אפשר לסדר שהבנין יהיה נמוך יותר כדי לסדר את הנפחים
 אורית מילבאור : זה מה שהוגדר בתבע.
 דורון ספיר : נאשר תוכנית עיצוב

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים כתנאי לחתימה על מסמכיה הסופיים :

3. בטרם החתימה על חוברת תכנית העיצוב השימוש הציבורי יבחן מחדש לאור הקרבה לתחנת דלק. ככל ויוחלט על שינוי השימוש הציבורי, תנאי לחתימה על התכנית, יהיה הצגת תכנית מוסכמת על אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לשימוש החדש.
 4. אישור הגורמים הבאים :
- היחידה לבניה בת קימא תוך עמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - היחידה האסטרטגית לתמהיל יחידות הדיור
 - אגף הנכסים, אגף מבני ציבור והיחידה לאיכות הסביבה לתכנון השטחים הציבוריים ומיקומם
 - אגף התנועה לנספח התנועה תוך התאמה למדיניות חניות האופנים המעודכנת
 - היחידה לאיכות הסביבה
 - אגף התברואה
 - אגף שפע
 - אגף ההכנסות לקידום הסכמים בנושא אחזקת השטחים הפתוחים
 - אגרונום העירייה לסקר העצים

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/5217 - תכנית עיצוב - עמינדב 17
14-0023-22 - X	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

מיקום:

קואורדינטה X 180814
קואורדינטה Y 663605

כתובת:

רחוב עמינדב פינת רחוב מיטב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק מהגוש	28,29	---

שטח התכנית:

2,794 ד'

מתכננים:

עורך התכנית: אדרי' דביר דייטש, לוטן – דייטש אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: נתי בלוקא – אדריכלות
מתכנן התנועה: דגש הנדסה
יזם: מסד עוז השקעות עמינדב בע"מ
בעלות: מסד עוז השקעות בע"מ, אחזקות משקי הדרום אגש"ח בע"מ
בניה ירוקה: נועה רם - יוזמות – בנייה ירוקהותכנון סביבתי

מצב השטח בפועל:

- מבנה תעשייה בן קומה 1 על חלקה 28
- מבנה משרדים בן 5 קומות על חלקה 29

מצב תכנוני קיים :

- על המגרש חלה תכנית מס' תא/מק/4762 פרסום לתוקף ברשומות 21/08/22.
- מטרת התכנית הינה קידום פיתוח והתחדשות האזור על ידי הקמת מבנה מגורים משולב מסחר ותעסוקה בהתאם לתכנית המתאר של אזור התעסוקה ביצרון וכן לייצר שילוב בין מגורים למסחר, באמצעות יצירת חזיתות מסחר רציפות ושיפור מערך המרחב הציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- מערך הבינוי כולל מגדל מגורים מעל 2 קומות מסד, בגובה כולל של 16 קומות כולל קומת הקרקע וקומה טכנית.
- תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכלל התוכנית באישור הועדה המקומית.

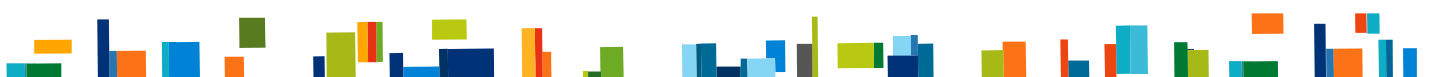
מצב תכנוני מוצע :

- הקמת קומת קרקע המשלבת מסחר ותעסוקה ומעליה שני אגפים :
 - אגף צפוני המכיל קומת מסחר ותעסוקה.
 - אגף דרומי המכיל 14 קומות מגורים עבור 81 יח"ד וקומה טכנית.
- הגישה למבנים להולכי רגל תהיה מרחוב עמינדב ומרחוב מיטב, כניסת כלי רכב תהיה מרחוב מיטב ברמפה מקורה כחלק מהנפח הבנוי.
- בממשק עם הרחובות מסומנת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. מפלסי זיקות ההנאה תואמים למפלסי הרחובות ומהווים המשך והרחבת המדרכות.
- החזיתות המסחריות פונות לרחובות המקיפים ותהיינה במפלס הרחוב ובחזיתם **קולונדה ברוחב של 4 מ'.**
- בתחום הבנוי בניצב לרחוב מיטב, יוקם מעבר הולכי רגל שלא יפחת מרוחב 5 מטר אשר ישמש מעבר פתוח לחצר הבניין אשר תשמש ככניסה לאגף המגורים ולאגף המסחר והתעסוקה.
- החצר תפותח כחצר פעילה, מגוננת ופתוחה לכלל הציבור בכל ימות השנה. שטח החצר והמעבר אליה וממנה הינה עבור מעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה, ימי השבוע והשנה.
- מעל גג המבנה המסחרי תתוכננה גינות לשימוש דיירי בנין המגורים ודיירי בנין התעסוקה ו/או המסחר.



הדמיות המבנה

מבט מפינת הרחובות עמינדב ומיטב – לכיוון צפון מזרח



מבט מכיוון צפון מזרח לכיוון דרום מערב



תכנית הפיתוח



2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

- **תיאור כללי**
המבנה כולל אגף דרומי, מגדל מגורים בן 14 ק' עבור 81 יח"ד ואגף משרדים בן קומה אחת בחלקו הצפוני, שניהם ע"ג **קומה מסחרית וקומת תעסוקה**
 - **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :**
 - באגף הדרומי – בניית 14 קומות מגורים מעל קומת מסחר גבוהה **וקומת כניסה**
 - באגף הצפוני – בניית קומת משרדים מעל קומת מסחר גבוהה
 - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ', תותר הקמת קומת כניסה גבוהה ובלבד שהגובה הכולל של קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' כמאושר בתכנית הבינוי.
- כב. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/מק/4762.

כג. תמהיל יחידות דיור

תמהיל גודל דירות				
הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	אחוז מכלל הדירות
דירה קטנה מאוד	35-50	1-2	13	16%
דירה קטנה	51-65	2	13	16%
דירה בינונית	66-85	2-3	26	32%
דירה בינונית גדולה	86-105	3-4	26	32%
דירה גדולה	106-120	4-5		
דירה גדולה מאוד	+121	+5	3	4%

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

ה. חומרים :

גמר הבניה יהיה בהתאם להנחיות המרחביות בחיפוי קשיח בתלייה יבשה / טיח בגוונים בהירים. תהיה אפשרות להדגשות אדריכליות של עד 10% בחומרי גמר וגוונים כמפורט בתכנית העיצוב.

אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב החזיתות יינתן במסגרת היתרי הבניה.

ו. מרפסות :

- המרפסות לא יבלטו מעבר ל- 2 מ' מהבינוי.
 - לא תתאפשר הקמת מרפסות מדלגות.
 - לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
 - מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.
 - מעקות המרפסות יהיו ממתכת בכל הקומות
- ג. **קומה טיפוסית:**



י. לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.
יא. תכניות הקומות וחתכים טיפוסיים יהיו כמפורט בנספח העיצוב.

כד. מסתורי כביסה

לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה במסתור כביסה כמוגדר בתקנות ובהנחיות המרחביות. גמר המסתור יהיה בהתאם להנחיות המרחביות בצורה אחידה בכל הבניין ולא יבלוט ממישור הקיר החיצוני.

כה. הצללות וסגירת חורף

- תמוקם מצללה במרפסות הגגות השונים בהתאם לחוק ולתקנות. הנושא ייבדק ויאושר במסגרת היתרי הבניה.
- סגירת חורף בחזית המסחרית תותר לאורך חזית הרחוב ובתנאי שישמר מעבר פנוי לציבור שאינו יורד מ- 2.5 מ'.

כו. שילוט

- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

כז. חזית חמישית

- יב. הקמת מתקנים טכניים על הגגות תבוצע במסגרת מעקות הגג או בשילוב מסתורים מתאימים.
- יג. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- יד. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- טו. הגגות יתוכננו כגגות מועילים בהתאם למדיניות הבניה הירוקה שאושרה בוועדה.

כח. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

כט. יחס להנחיות מרחביות

התכנון תואם את ההנחיות המרחביות.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

ז. כניסות המבנים

- כניסות לשטחים המסחרים יהיו מרחוב עמידב ומיטב בהתאם למפלס הרחוב.
- הכניסה למבואת המגורים המסחר והתעסוקה יהיו מהמעבר המקורה בין האגפים.

ח. קומת הקרקע

- קומת הקרקע תכלול שטחי מסחר, מבואות מגורים, מועדון דיירים ותעסוקה.
- בקומת הכניסה ימוקמו בנוסף חדרי שירות משותפים דוגמת חדרי אופניים וחניית אופניים, חדרי עגלות.



ט. שטחים משותפים בנויים

- מבואות המגורים והתעסוקה יהיו מופרדים, חדר הדיירים יהיו לשימוש המגורים בלבד. מתקני האופניים יהיו משותפים.
- ניתן יהיה למקם חניות אופניים בקומות המרתף בחדרים משותפים.

2.4 נגישות

טז. תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות וינתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 תנועה וחניה

- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה **אך לא פחות** מהמוצע בנספח התנועה של תכנית תא/מק/4762 כמופרט בסעיף 6.4 של התב"ע.
- הכניסה לחניונים תשולב באגף הצפוני של המבנה.
- מקומות החניה ימוקמו ב- 4 קומות מרתף מסך כלל המרתפים (5 קומות) ויאושרו על ידי אגף התנועה.

תקני החניה ומספר חניות האופניים במגרש יהיו בהתאם לתקן התקף והמדיניות העירונית ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.

2.6 מערכות

מתקנים טכניים והנדסיים

- חדר שנאים, יוקם מתחת למפלס הכניסה הקובעת. הרכיבים הנלווים לחדר השנאים, כגון פירי אוורור וחדר מדרגות, ישולבו בדופן המבנה.
- מערכות מיזוג האויר תמוקמנה במסתורי כביסה בקומות או על גגות המבנים.
- פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) ישולבו במעטפת המבנים ובתת הקרקע.

איורור חניונים ושטחים מסחריים

פירי יציאת אויר מהחניונים, מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד לגגות מבנים. הכל באישור היחידה לאישור הסביבה.



אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת, במחזור ובמטרידים כתוצאה מפעילות מסחרית יבוצע בתת הקרקע בתאום עם אגף התברואה ובאישורו.

הנחיות אקוסטיות - התכנון יעמוד בדרישות היעוץ הסביבתי לרבות עמידה בתקנים אקוסטיים.

- מיקום מערכות מכניות (כולל ציוד קירור למסחר).
- פתרונות מיגון דירתי.
- גג ירוק פעיל: השפעה על מגורים.

קרינה:

- מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת.
- המרחק שנשמר הינו כ-5 מ' מהמסחר.

ברכות שחיה:

- תותר הקמת בריכות פרטיות על גג מבנה המגורים.

כיבוי אש

- רחבות כיבוי אש ימוקמו תוך הפרעה מינימלית לפיתוח הרחוב ומוצגת בכניסה לרמפה.
- ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה.
- מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

פילרים ומתקנים טכניים קיימים

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היוזם.

בכל מקרה, כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבניין ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

2.7 בניה בשלבים:

בניית המבניים תבוצע בו זמנית.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- פיתוח השטח שלאורך החזיתות המסחריות בתחום המגרש לאורך רחובות עמינדב ומיטב ישולב עם פיתוח המדרכות העירוניות.
- בחזית המסחרית הפונה לרחוב מיטב ישולב מעבר ציבורי להולכי רגל, מעבר פתוח לחצר הבניין אשר תשמש ככניסה לאגף המגורים ולאגף המסחר והתעסוקה.
- החצר תפותח כחצר פעילה, מגוננת ופתוחה לכלל הציבור בכל ימות השנה, גישה נוספת לחצר תהיה לאורך החזית המזרחית של הבנין.
- במסגרת החצר יתוכנן גיגון משולב פינות מפגש וישיבה.
- מעל גג המבנה המסחרי תתוכננה גינות נפרדות לשימוש דיירי בנין המגורים ודיירי בנין המסחר והתעסוקה.



כב. תחזוקת השטחים הפתוחים תהיה על ידי העיריה בזיקות ההנאה הגובלות ברחובות וביתר השטחים הפתוחים על ידי בעלי הקרקע באחריות חברת הניהול של הפרויקט.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

1. שטח פנוי מבנייה-

בשטח התוכנית ישמרו 20% שטחי חלחול ללא בינוי. על אף האמור, ניתן יהיה לצמצם את היקף שטחי החלחול ללא בינוי עד ל-15% משטח המגרש אם תוצגנה, במסגרת בקשה למידע מפורט בתיק מידע, אסמכתאות מתאימות להוכחת קליטת הנגר העילי באופן שיאפשר הגדלת התכסית עד ל-85%, ואם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף שווה ערך ל-20% שטחי חלחול.

לשלב היתר הבנייה יידרש להציג:

- אישור המשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע.
- סקר אסבסט מסוקר אסבסט מוסמך.
- חו"ד אקוסטית מפורטת.

2. שתילת צמחייה ונטיעת עצים תבוצע בבתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'. נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 מ"ק. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט יבוצע פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד' כמפורט בנספח הפיתוח. פיתוח שפ"פים עם ו/או זיקות הנאה יבוצע ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק. **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:** ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.



מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובמדיניות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

1. הנחיות לתכנית עיצוב ופיתוח:

תכנית הפיתוח והעיצוב תכלול עדכון של סקר העצים, דו"ח ניהול אנרגיה, דו"ח ניהול מי נגר ודו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות) שיפטרו שינויים בעקבות התכנון או המצב בשטח לעת עריכת תכנית העיצוב.

2. תקינה לבנייה ירוקה וליעילות אנרגטית:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות ובהנחיות לבנייה ירוקה ויעילות אנרגטית ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת בקשה להיתר בנייה.

3. ניהול מי נגר ושטחים פתוחים:

הפרויקט יעמוד ביעדי שטחים פתוחים בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא העירונית וביעדי ניהול נגר ובכלל זה התקנת גג כחול ו/או ירוק בחזית החמישית בהיקף התואם את תוצאות דו"ח ניהול מי נגר והמדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת ההיתר.

4. חניות אופניים וכלים זעירים: מספר חניות אופניים מזערי, מיקומן במגרש והגישה אליהן תהיה לפני מדיניות תכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת ההיתר.

5. עצים:

תכנית זו נכתבה בראי הערכות והתמודדות עם שינוי האקלים. מטרתה למקסם שימור ולמזער כריתה והעתקה של עצים, לפעול להבטחת בתי גידול עבור עצים עם עתיד ולדאוג לנטיעות שיעמדו ביעדי הצל העירוניים.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים להיתר בניה:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה על השטחים הפתוחים.

7. תנאים לתעודת גמר:

- רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.



- ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
- תנאי לתחילת עבודות הפיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

ח"ד צוות : (מוגש ע"י צוות מזרח ומשרד אדריכל העיר)
אישור התכנית בתנאי השלמת הנושאים הבאים כתנאי לחתימה על מסמכי הסופיים:
אישור סופי של הגורמים הבאים:

1. המחלקה לבניה בת קימא תוך התאמה למדיניות העירונית התקפה.
2. אגף התנועה
3. היחידה לאיכות הסביבה
4. אגרונום העיריה
5. אגף שפע לתכנית הפיתוח
6. אגף ההכנסות מבניה לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים
7. אגף התברואה

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

רמי לוטן: מציג את התוכנית עמינדב 17
דורון ספיר: לאשר את תוכנית העיצוב

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 22) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלית בתנאי השלמת הנושאים הבאים כתנאי לחתימה על מסמכי הסופיים:

אישור סופי של הגורמים הבאים:

8. המחלקה לבניה בת קימא תוך התאמה למדיניות העירונית התקפה.
9. אגף התנועה
10. היחידה לאיכות הסביבה
11. אגרונום העיריה
12. אגף שפע לתכנית הפיתוח
13. אגף ההכנסות מבניה לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים
14. אגף התברואה

משתתפים: דורון ספיר,



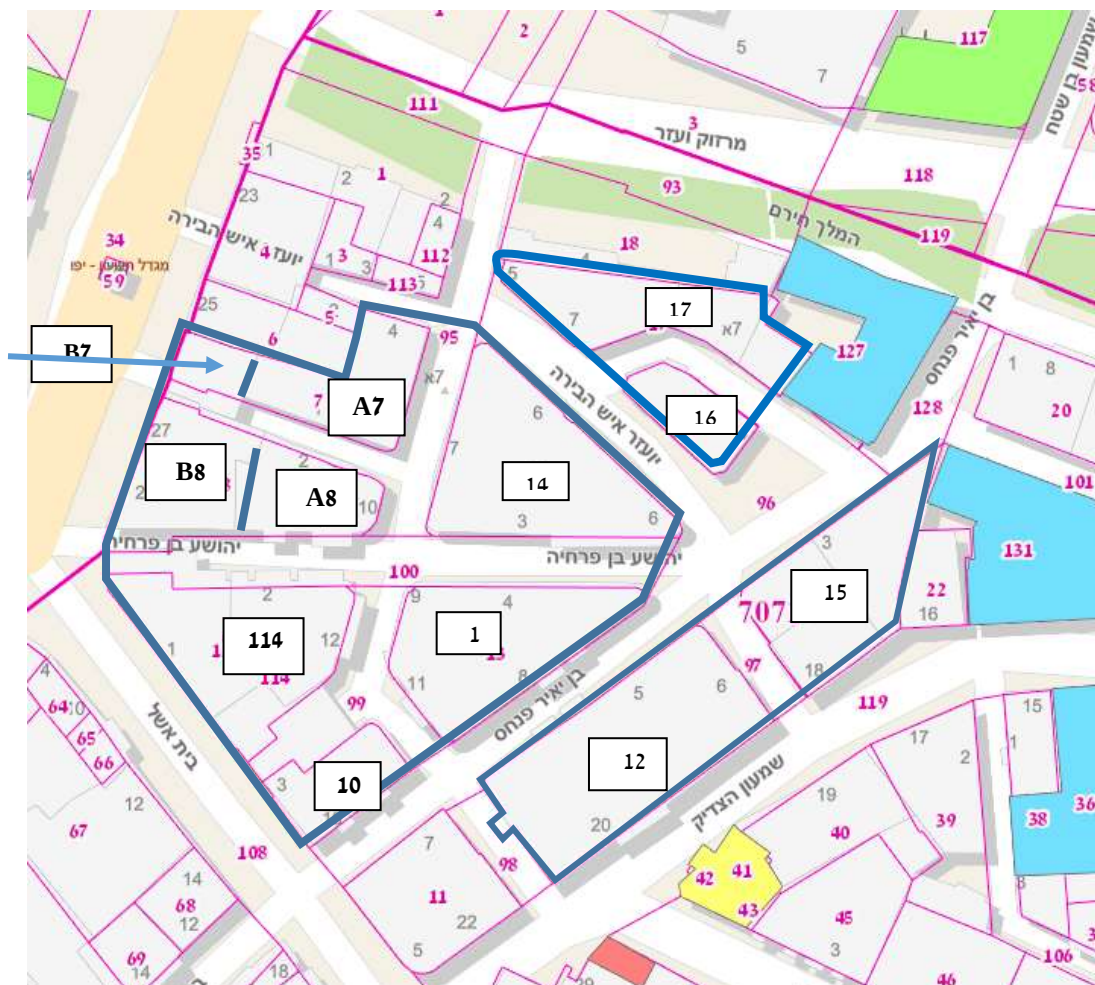
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

צפון יפו, השוק היווני.

גבולות התכנית:

בצפון – רח' מרזוק ועזר
בדרום – רח' בית אשל
במערב – רח' רוזאל דוד
במזרח – רח' שמעון הצדיק



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

7.540 ד'

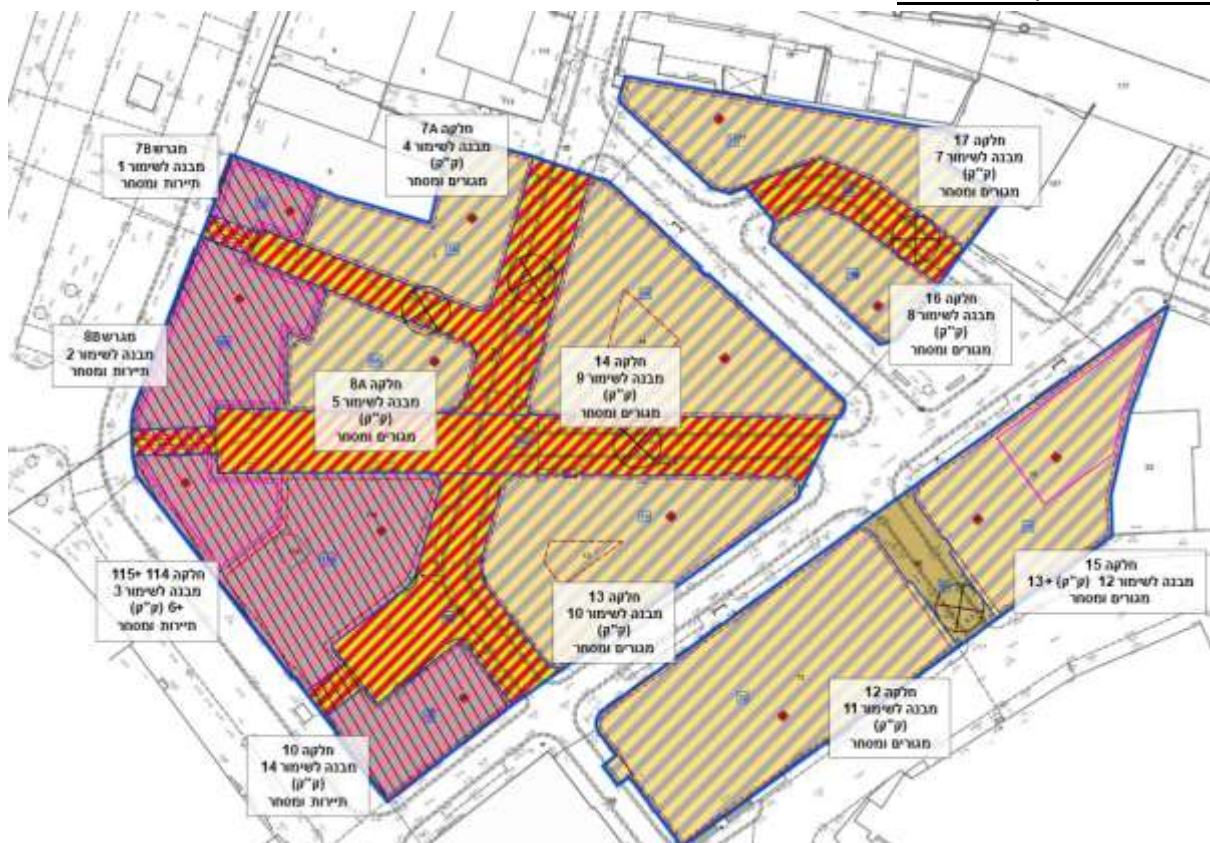
מתכנים:

אדריכל התכנית: אילן פיבקו אדריכלים
אדריכל השימור: אייל זיו
יועץ תנועה: עירד שרייבר, דגש הנדסה.
יועץ בנייה ירוקה: חברת גרינר – אדרי' לילך רוז
זים: פוגלר בשוק היווני, יפו שותפות מוגבלת
בעלות: קבוצת פוגלר

מצב השטח בפועל:

מרחב השוק היווני ממוקם בצפון יפו וכולל 10 מבנים על חלקות נפרדות.
תכנית תא/במ/45/2572 קבעה את רמת השימור של המבנים, והם מסומנים בתשריט התב"ע המאושר
תא/מח/4914:
מבנים 1-3 הם מבנים לשימור א' – לא תותר הריסה ולא תותר כל תוספת.
מבנים 4-12 הינם מבנים בעלי קומת קרקע לשימור ותותר עליהם תוספת בנייה של 3 קומות וגג בנסיגה
מבנה מס' 13 הינו מבנה לשימור ב' – לא תותר הריסת בניין לשימור ב', תותר תוספת בנייה חדשה של 3
קומות וגג בנסיגה.
כיום המבנים משמשים למסחר, בתי מלאכה, ומגורים.
בשנת 2016, העירייה ביצעה פיתוח במרחב והסדירה את המדרכות, תאורת רחוב, מיקום פילרים, רצוף
הרחובות, הסדרי תנועה ועוד.

תשריט התב"ע המאושרת:



מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)
23 - 2023-0014	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מצב תכנוני מאושר :

- תכנית – תא/מח/4914 (2021) – מרחב השוק היווני המאושרת קובעת :
1. במגרשים B7, B8, 10, 114, 115 : המבנים הגובלים בכיכר השעון, ייעוד "מסחר ותיירות" 85-100 חדרי מלון, וקומת קרקע מסחרית מתוך המגרשים הנ"ל – מבנים מס' 1-3 (חלקות B7, B8, וחלק מ-114) בני שתי קומות מסומנים לשימור א' ויהיו ללא תוספת בנייה .
 - במבנים מס' 6 ו-14 (מגרשים 10, חלק 114) – נקבע שימור לקומת הקרקע בלבד ותתאפשר תוספת של 3 קומות טיפוסיות וקומת גג בנסיגה.
 2. במגרשים 12-17, 7A, 8A במבנים הפונים לרחובות הפנימיים – שמעון הצדיק, בן יאיר פנחס, יהושוע בן פרחיה, יועזר איש הבירה יותרו שימושי "מגורים ומסחר".
 - במבנים מס' 4-5, 7-12 נקבע שימור של קומת הקרקע המסחרית בלבד ותתאפשר תוספת של 3 קומות טיפוסיות וקומת גג בנסיגה עבור מגורים.
 3. קומה בנסיגה תהיה בתכנית מקסימלית של 75% מתכנית הקומה מתחתיה, ובנסיגה מינימלית של 1.2 מ'. תותר הצמדה של חדרי מדרגות ומעלית בלבד לחזית קומת הגג כמוצג בתוכנית העיצוב.
 4. ביעוד מגורים ומסחר ניתן יהיה להקים עד 155 יח"ד
 5. כל המבנים בנויים בקו בניין 0 – ובמלוא תכנית המגרש.
 6. תשתיות וחניה :
- חנייה תת קרקעית בחלקות 12 ו-15 מתחת למבנים לשימור מס' 11,13 הוגשה חו"ד קונסטרוקטיבית למבנים במסגרת המסמכים לתוכנית העיצוב.
- מיגון עבור המסחר הקיים יוקם במרתף חלקה 13 באישור פק"ר.
- חדר טרפו לשימוש כל המרחב יוקם בתת הקרקע בבניין 12, במיקום המסומן בתוכנית וישמור על מרחקי הפרדה מאזורי שהייה.

טבלת נתונים :

נתונים		תכנית תא/מח/4914 – מרחב השוק היווני
גובה	קומות	- גובה המבנים לשימור א', יהיו בהתאם למקור ולמפורט בתיק התייעוד. - גובה המבנים בהם קומת הקרקע מוגדרת לשימור – גובה קומת הקרקע יהיה עפ"י המקור ותיק התייעוד, 1 מ' תקרת טרנספורמציה ומערכות מעל קומת הקרקע, 3 קומות בגובה ממוצע ל 3.20, קומת גג בנסיגה עם גג טכני בגובה של 5 מ' (כולל מעקה גג)
תכנית הפרויקט		100% תכנית עבור כל המבנים בתחום הקו הכחול. בכל מגרשים קיימת קומת קרקע לשימור בקו בניין אפס ולרחוב ובתכנית של 100% מהמגרש.

*תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב לכלל מרחב השוק.

עיקרי הוראות תכנית העיצוב :

1. הצגת המבנים ותוספת הבנייה המוצעת עליהם.
2. הצגת פריסת השימושים בקומת הקרקע.
3. הצגת פרטי חזית ומרפסות עקרוניים.
4. קביעת חומרי גמר.
5. הצגת פתרון מיקום מסתורי כביסה ומתקנים טכניים על הגגות.
6. הצגת פתרון לתליית כביסה לכל יחידות הדיור.
7. הצגת פרטי הצללה למבנים ולרחובות (לפי תיק התייעוד).

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)
23 - 20014-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

8. קביעת נספח שלביות.
9. הצגת חו"ד קונסטרוקטיבית לבניינים 12 ו-15.
10. הצגת מיקום חדר טרפו.
11. הצגת כניסה לחניון רובוטי בחלקה מס' 12.

הדמיות המבנים



מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)
23 - 0014-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

. העיצוב האדריכלי

2.10 אפיון המבנים בפרויקט

ל. תיאור כללי

- כל המבנים במרחב השוק היווני, בעלי קומת קרקע לשימור ומתפרשים על 100% מתכסית החלקה. התוכניות התקפות מאפשרות תוספת בנייה מעל קומת הקרקע הקיימת. במרחב השוק היווני יהיו שלוש טיפולוגיות מבנים בהתאם לתכנית המאושרת תא/מח/4914:
1. במגרשים 12-15 תוספת הבנייה תהיה בקו בניין אפס לרחוב (בהתאם לקומת קרקע לשימור) ותכלול פטיו פנימי.
 2. במגרשים 16, 17, A7, A8, 114, 10 תוספת הבנייה תהיה בתכסית של 100% (בהתאם לקומת הקרקע לשימור) עד לקומת הגג בנסיגה.
 3. במגרשים B7, B8, וחלק מ-114 (המסומנים כמבנים לשימור מס' 1-3) – לא תהיה תוספת בנייה.
 4. שימושי המסחר בקומת הקרקע הינם חלק מאופיו של השוק היווני ולא תתאפשר הגבלת השימושים ושעות הפעילות לאור תוספת שטחי המגורים והמלונאות במסגרת תכנית זו.
 5. חזיתות המבנים יתוכננו כהמשך לקומת הקרקע לשימור.
 6. בקומת הקרקע חזית מסחרית פעילה ברובה ככל שניתן ובהתאם למופיע במסמכי תכנית העיצוב.
 7. לא יותרו מחסנים לאורך חזית המבנים.
 8. גובה כל המבנים במרחב (מלבד מבנים המסומנים לשימור מס' 1-3) מוגדר כסכום של גובה קומת הקרקע לפי המקור + 1 מ' תקרת טרנספורמציה עבור מערכות +3 קומות טיפוסיות בגובה של 3.20 מ' בממוצע לכל קומה טיפוסית + 5 מ' לקומת הגג בנסיגה, כולל גג טכני ומעקה גג.
 9. יותרו 3 קומות מרתף מתחת לחלקות מס' 12 ו-15 עבור חנייה, חדרי טרפו ותשתיות.
 10. התכנון המוצג בתוכנית תואם עם מחלקת שימור ומחייב אישור המחלקה בכל שלבי התכנון וההקמה כנדרש.

לא. **קווי בניין** – קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט התב"ע. תותר נסיגה מקו בניין לצורך מרפסות בשיעור של עד 20% מאורך החזית תוך שמירה על נפח הבניין.

לב. **מרתפים** – קומות המרתף ישמשו לשטחי שירות עבור המגורים והמסחר או עבור המלונאות והמסחר. רק במבנים 12 ו-15 תותר כניסת כניסה של רכבים / אופנועים למרתף חנייה

לג. **תכסית** – בכל מגרשים קיימת קומת קרקע לשימור בקו בניין אפס ולרחוב ובתכסית של 100% מהמגרש.

לד. **זיקת הנאה לציבור בחלקה 12** – חלקה 12 בייעוד מגורים ומסחר בולטת חלקית לתחום הדרך הקיימת מחוץ לתחום המבנה לשימור. הבליטה תסומן כזיקת מעבר לציבור כך שתמשיך לתפקד כחלק מתחום הדרך. באזור המסומן לא תתאפשר בניה, הקמת גדרות או כל חסימה שתמנע את שימוש הציבור.

לה. קומת הקרקע –

בקומות הקרקע ימוקמו מבואות כניסה למבנים, שטחי מסחר, שטחי מלונאות וחדרים טכניים בהתאם לדרישות העירוניות. החזית תהיה פעילה ברובה ככל שניתן ובהתאם למופיע במסמכי תכנית העיצוב. שטחי האחסנה של המסחר יוכלו להיבנות כחלק אינטגרלי מהיחידות המסחריות ובלבד ששטח כל יחידת אחסנה יוגבל ל-25% מהשטח של היחידה המסחרית ולא ימוקמו על חזית המבנה לרחוב.

לו. קומת הגג:

- קומת הגג תהיה בתכסית עד 75% ותהיה בנסיגה מינימלית של 1.2 מ'. תותר הצמדה של גרעינים ומעליות בלבד לחזית בקומות הגג ללא נסיגה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש) דיון בעיצוב ארכיטקטוני	09/08/2023 23 - 0014-23

- קומות הגג החדשות יהיו בעלות גג שטוח
- גגות רעפים יהיו רק במבנים לשימור א', על פי המקור וכמפורט בתיק התייעוד.
- יותר שילוב של חלונות להחדרת אור ואיוורור בגגות הרעפים.

תמהיל הדירות:

- 50-70 מ"ר – לא פחות מ-15%
- 71-85 מ"ר – לא פחות מ-15%
- 86-110 מ"ר – לא פחות מ-15%
- +110 - לא פחות מ-5%

2.11 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת-

ז. חומרים

- חומרי הגמר של המעטפת החיצונית של המבנים לשימור יהיו על פי המקור ולפי המפורט בתיק התייעוד.
- חומר הגמר של מעטפת הבניה החדשה מעל המבנים לשימור יהיה טיח, בתאום מול מחלקת שימור.
- בפתחים שבחזיתות הפונות לרחוב ישולבו חלונות, דלתות ותריסי נגרות או מסגרות ולפי הנחיות הדוח האקוסטי.
- קומת הגג תחופה בטיח בגוון שיתואם עם מחלקת השימור ו/או בקירות, לוחות אבץ, (כדוגמת "טרספה"), HPL, ו/או כל חומר אחר. לתיאום מול מחלקת השימור לעת הגשת היתר בניה.
- יתאפשר שילוב של משרביות בחזיתות ובמעקה המרפסות, במטרה לשמר את נפחי הבנייה.

ח. מרפסות

- יותרו מרפסות שקועות או זיזיות. המרפסות הזיזיות ימוקמו אחת מעל השניה, לא יותרו מרפסות מדלגות.
- יותר פתרון תליית כביסה במרפסת שירות או בתחום מרפסות של הדירות. פתרון תליית כביסה יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה. השטח אשר יוגדר לתליית כביסה במרפסת, יוסתר מהרחוב באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית.
- בקומות מעל הקרקע יותרו מרפסות בולטות עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי, או לפי המרפסות הקיימות עפ"י תיק התייעוד.
- לכיוון רחובות הצרים מ-8 מ', תותר בניית מרפסות הבולטות עד 1 מ' מקו בניין קדמי, או לפי המרפסות הקיימות במבנים לשימור עפ"י תיק התייעוד
- אורך המרפסות יהיה עד 4 מ' למרפסת. סה"כ אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית.
- תותר נסיגה מקו בניין לצורך מרפסות בשיעור של עד 20% מאורך החזית תוך שמירה על נפח הבניין.
- יותרו מרפסות שקועות השומרות על נפח חזית המבנה – עיצוב מרפסות אלו יתואם מול מחלקת השימור בעת הוצאת היתר הבניה.
- פרטי מעקות יהיו מסגרות או בניה ולפי הפרטים בחוברת העיצוב.
- במבנים בהם אין אפשרות לתכנן מסתורי כביסה, המרפסת תתוכנן עפ"י פרט המרפסות הכוללות מסתור.
- לכל הדירות יינתן פתרון תליית כביסה

ג. הצללות וסגירות חורף

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש) דיון בעיצוב ארכיטקטוני	09/08/2023
	23 - 0014-23

- אלמנטי הצללה מסומנים בתכנית בחוברת העיצוב, כגון פרגולות וסוככים, יהיו מחומרים קלים כגון רפפות אלומיניום, מרקזות, וכו' ובתנאי שהפתרון יהיה חלק מהעיצוב הכולל של הבניין. מיקום ועיצוב אלמנטים אלו יקבע בעת הוצאת היתר בניה, בתיאום עם מחלקת השימור ובהתאם לחוק.
- יבוצעו הצללות ברחובות בהתאם לתיקי התיעוד ועפ"י המבוקש בתכנית זו ובתיאום מחלקת השימור ואדריכל העיר.
- תותר תוספת להצללת הרחובות לפי תיקי התיעוד ולפי המיקום המוצע בתכנית זו. אלמנטי ההצללה יהיו מחומרים קלים כגון רפפות אלומיניום, מרקזות, צמחיה, תאורה ו/או אלמנטים אקוסטיים ובתיאום מחלקת השימור ואדריכל העיר.
- יש לאפשר ביצוע הכנות על גבי החזיתות של המבנים לצורך רתימת הצללות ותאורה
- תותרנה סגירות חורף במיקומים כדוגמת אלו המופיעים בתכנית, נדרש לשמור מעבר פתוח של 1.5 מ' לכל הפחות.
- לסגירות החורף תותר תוספת במה ליישור מפלס הריצוף עם המדרכות להגדלת המרווח למעבר.
- תותר הוצאת כסאות ושולחנות גם במקומות בהן לא מסומנות סגירות חורף.
- שימושי המסחר בקומת הקרקע הינם חלק מאופיו של השוק היווני ולא תתאפשר הגבלת השימושים ושעות הפעילות לאור תוספת שטחי המגורים והמלונאות במסגרת תכנית ובכפוף לעמידה בחוקים ובתקנות למניעת מטרדים

ד. שילוט : בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובאישור ועדת השילוט העירונית.

ה. תאורה אדריכלית:

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית ובאישור מחלקת שימור, לתיאום בעת הוצאת היתר הבניה.

ו. חזית חמישית:

המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה ובכפוף לחו"ד אקוסטית. (יש לתעדף מיקום מערכות בתת הקרקע/בתוך המבנה). בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון. לא יאושרו בריכות שחיה פרטיות במרפסות ובגגות המבנים למגורים.

ז. בריכות שחייה

- תותר הקמת בריכת שחייה למלונאות במבנה 114 בקומת הגג בנסיגה.
- ישמר מרחק מינימלי של 1.5 מ' מהבריכה אל מעקה הגג.

2.12 קומת הקרקע/קומת הכניסה

י. שימושים

בקומת הקרקע מתוכננות מבואות כניסה, שטחי מסחר, שטחים טכניים ותפעוליים. יש לשמור על חזית מסחרית פעילה ברובה.

בחזיתות בהן ימוקמו חדרי טכניים ומתקנים, פילרים עירוניים וכו', ניתן יהיה לצמצם את החזית המסחרית/פעילה בהתאם למוצג בתכנית קומת הקרקע של תכנית העיצוב. לא יותרו מחסנים לאורך החזיתות.

לא תתאפשר הגבלת השימושים ושעות הפעילות של השימושים המסחריים לאור תוספת שטחי המגורים והמלונאות במסגרת תכנית זו וכל זאת בכפוף לעמידה בחוקים ותקנות.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש)
23 - 0014-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יא. כניסות לחניון

כניסה למרתף החניה במבנים 12, ו 15 תהיה מרחוב שמעון הצדיק. פתח הכניסה לחניון יסגר על ידי שער, לפי פרט שיתואם מול מחלקת השימור.

יב. שטחים משותפים בנויים

חדרי עגלות ו/או חדרי אופניים יוסדרו במסגרת תכנון קומת קרקע והמרתף, ולא לאורך החזיתות הראשיות.

2.13 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.14 תנועה

- תקן החניה למסחר ביעוד "מגורים ומסחר" יהיה אפס.
- תקן חנייה למסחר ביעוד "מסחר ותיירות" יהיה אפס.
- חנייה למגורים תהיה בתת הקרקע במגרשים 12, ו-15 :
- תקן חנייה למגורים יהיה עד 80 מקומות חנייה (שכוללים 3 מקומות חניה נגשים). תקן חנייה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לנספח התנועה המאושר.
- חניה לרכב דו גלגלי (אופניים ואופנועים) תתבצע מתחת למגרש 15 באמצעות מעלית יעודית מרחוב אבטליון.
- מקומות חניה לאופניים יהיו בהתאם לנספח התנועה המאושר.
- לא תתאפשר כניסת כלי רכב לדרך משולבת בתחום התכנית למעט רכב תפעולי וגישת רכב חרום (כיבוי).
- הכניסה לחניון הרכבים תתבסס על רחוב שמעון הצדיק כמופיע בנספח הפיתוח והתנועה של תכנית העיצוב.
- החניון יתבסס על מערך רובוטי (חניון אוטומטי מלא) ויכלול 2 תאי מסירה וקבלה של רכבים.
- עמדות טעינה כל רכב חשמליים :
- בחניות שאינן מוצמדות למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב – 15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה, ראה תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, מרץ 2023. נוסף על כך, ב- 15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).
- בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.

2.15 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים -

מתקני התשתית והתפעול החדשים ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח :

חדר הטרפו המתחמי ימוקם במרתף מבנה 12 ועפ"י מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת גנרטורים ימוקם בגג הטכני ויופעל לשריפה בלבד, על גג מבנים 12,15 ו-114 כפי שמוסמן בתכנית ולא ידרשו להשתק בהתאם להנחיות אגף איכות סביבה.

בכל בניין ימוקם מפריד שומן בקומת הקרקע בחדר האשפה.

גמלי מים ישולבו בתוך מעטפת המבנה בניצב לחזית.

בכל המבנים תותקנה מערכות סולאריות לחימום מים.

ניתן למקם מערכות טכניות על גג המבנים, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה, ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ישתלב בעיצוב הבנין, ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר.

אוורור החניונים יהיה לגג ויקבע בתכנון מפורט ובתיאום עם החניון הרבובטי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש) דיון בעיצוב ארכיטקטוני	09/08/2023 23 - 0014-23

י. איורור חניונים ושטחים מסחריים

- אוורור חניונים – הוצאת אוויר מהמרתפים תעשה בגגות המבנים ו/או בדפנות הרמפות הכנסת אוויר תהיה חלק מהנפחים הבנויים ותשתלב בעיצוב החזיתות. כל פתרון יהיה בכפוף לאישור אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר בניה. בכל מקרה לא תותר הוצאת אוויר במפלס הקרקע/רחוב למעט איורור חדר הטרפו לפי הפרט שהוצג בתכנית.
- אוורור שטחים מסחריים - לבתי האוכל תתוכנן מערכת סינון ופיר לארובה ממטבח בית האוכל ועד לגג הבניין בכל מבנה לסה"כ שטחי המסחר באמצעות פיר לגג המבנים. המנדפים יהיו פנימים ולא לאורך חזיתות המבנים.
- ציוד קירור למסחר ימוקם על גגות טכניים של המבנים ויטופל אקוסטית.

יא. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- בכל המבנים בתחום התכנית ימוקם חדר פינוי אשפה בקומת הקרקע פינוי ואצירת האשפה יהיה עפ"י הנחיות לאצירת אשפה ויאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- ביעוד "מסחר ותיירות" תתאפשר הקמת חדר אצירת אשפה בתת הקרקע וחדר פינוי בלבד בקומת הקרקע.
- בוצע תאום מול אגף התברואה עיריית תל-אביב. הועברה תכנית והיא אושרה ונחתמה בתאריך 20.08.2022 (מצורף בגליונות התכנית)

יב. הנחיות אקוסטיות

- המבנה יספק פתרונות אקוסטיים לכלל המערכות בבכפוף לחו"ד אקוסטית שאושרה ע"י הרשות לאיכות הסביבה.

יג. כיבוי אש

- רחבות כיבוי אש יהיו ברחוב, מיקומן הסופי יקבע לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקנות.
- ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות בבניינים. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך, התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם ובתאום עם מחלקת שימור.

3. בנייה ירוקה:

א. תקינה לבנייה ירוקה

- על המבנים בעלי תוספת בנייה (מגורים ומלונאות) בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת silver לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- על המבנים הקיימים (מלונאות בלבד) בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת כוכב לפחות, או בתקן LEED v4 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. תקינה ליעילות אנרגטית

- על המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור חדשה בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. דוח תרמי עקרוני – המבנה החדש יתוכנן לעמידה בדירוג אנרגטי B.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש) דיון בעיצוב ארכיטקטוני	09/08/2023 23 - 0014-23

ד. תישמר 15% תכסית פנויה מבינוי בתחום התכנית עבור חילחול והחדרת מי נגר. שטחים אלו יהיו מחוץ למגרשים עם קומת קרקע לשימור בקו בניין אפס וב-100% תכסית.

ה. חזית חמישית:

בגגות החדשים השטחים יתוכנן גג מועיל – גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ו. חניות אופניים

החניות יתוכננו בהתאם לנספח התנועה המאושר.

4. שימור:

המבנים לשימור על פי הקבוע בתכנית תא/ במ/ 45/ 2572, והם מסומנים בתשריט וממוספרים. מבנים 1-3 הינם מבנים לשימור א', מבנים 12,14-4 הינם בעלי קומת קרקע לשימור, ומבנה מס' 13 הינו מבנה לשימור ב'.

מבנה לשימור א':

- לא תותר הריסת בניין לשימור א' ולא תותר בו כל תוספת.
- כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו של הבניין תעשה לאחר קבלת אישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לשם כך.
- למרות האמור לעיל בסעיף קטן א', תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי של מחיצות פנימיות כדי לאפשר תפקוד יעיל של המבנה, הכל עפ"י תיק התיעוד המפורט ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

מבנה לשימור ב':

- לא תותר הריסת בניין לשימור ב'.
- תותר תוספת בנייה חדשה אשר מתחשבת באיכויות הארכיטקטוניות וההיסטוריות של המבנה ובפרטים הראויים לשימור.
- למרות האמור לעיל בסעיף קטן א', תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי של מחיצות פנימיות כדי לאפשר תפקוד יעיל של המבנה, הכל עפ"י תיק התיעוד המפורט ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

קומת קרקע לשימור:

- לא תותר הריסת קומת קרקע לשימור.
- תותר תוספת בנייה חדשה אשר מתחשבת באיכויות הארכיטקטוניות וההיסטוריות של המבנה ובפרטים הראויים לשימור.
- למרות האמור לעיל בסעיף קטן א', תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי של מחיצות פנימיות כדי לאפשר תפקוד יעיל של המבנה, הכל עפ"י תיק התיעוד המפורט ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

הנחיות שימור:

- כל המבנים במרחב ישוקמו וישומרו בהתאם למקור ולתיקי התיעוד.
- כל החיזוקים למבנים, כולל חיזוקים לתוספות קומות, יהיו פנימיים וללא פגיעה בחזיתות המבנה.
- בקומת הקרקע יותרו חדרי מדרגות ומעליות כשטחי שירות עבור תוספות הבניה.
- שימור המבנים לשימור א' יכללו הסרת תוספות מאוחרות, שימור ושחזור קירות חיצוניים.
- חזיתות המבנים ישומרו וישוחזרו ע"פ הפרטים המקוריים, בהתאם לתיקי התיעוד, ובאישור מהנדס העיר. אפיון הפתחים יהיה בהתאם לתיק התיעוד לפי פרטים טיפוסיים בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- כל מערכות המיזוג והתשתיות, כבלי חשמל, יוסרו מחזיתות הבניין לשימור וישולבו בבניה החדשה, כך שלא תפגע בחזיתות המבנים ההיסטוריים.
- תכנון מרתפים במבנים קיימים מותנה באישור קונסטרוקטור להתכנות יציבות המבנה בעת חפירת מרתפים.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2023	תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש)
23 - 2023-0014	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

8. כל עבודות השימור יעשו בליווי אדריכל שימור.

5. גמישות:

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

6. שלביות ביצוע:

a. בשלב ראשון יוצא היתר למבנים שבמגרשים 12 ו 15 בהם ממוקמות התשתיות המשותפות

b. המלון יבנה בהיתר אחד לשטחי מסחר ומלונאות יתר מבני המגורים יקודמו בהתאם להחלטת היזם

7. תנאים להיתר:

תנאי לפתיחת בקשה להיתר של כל מבנה במרחב יהיה:

1. אישור תיקי התייעוד ואישור הבקשה להיתר ע"י מחלקת שימור.
2. אישור אדריכל העיר
3. אישור תאום הנדסי להטמעת פילרים ציבוריים הממוקמים במרחב כחלק מהנפחים הבנויים הסמוכים.

8. תנאים לתחילת עבודות: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות למבנים חדשים וכוב אחד למבנים קיימים, ועל המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור חדשה בפרויקט לא יפחת מ-C, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תנאי בהיתר:

שימושי המסחר בקומת הקרקע הינם חלק מאופיו של השוק היווני ולא תתאפשר הגבלת השימושים ושעות הפעילות לאור תוספת שטחי המגורים והמלונאות במסגרת תכנית זו ובכפוף לעמידה בחוקים ותקנות למניעת מטרדים.

9. תנאים לתעודת גמר:

- אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות למבנים חדשים וכוכב אחד לפחות למבנים קיימים, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282 ו-C לפחות ליחידת דיור חדשה.
- הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניים יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
- תנאי לתעודת גמר יהיה שימור בפועל של קומת הקרקע/המבנה בהיתר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר, מחלקת השימור, וצוות יפו)

תב"ע 4914 שמכוחה מקודמת תכנית העיצוב הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ואושרה בניגוד להמלצת הוועדה המקומית. התכנית אושרה בוועדה המחוזית ללא כתב שיפוי לעירייה. יזם התכנית מסרב לתת על כתב שיפוי. בהתאם לחו"ד היועמ"ש לא ניתן לדרוש כתב שיפוי בשלב תכנית העיצוב.

ממליצים לאשר את התכנית בתנאי השלמת הנושאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. אישור אגף התנועה לנספח התנועה כולל התייחסות למאזן החניה וחניות אופניים.
3. הצגת אישור היחידה לבניה בת קימא והיחידה לאיכו"ס תוך התאמה למדיניות העירונית המעודכנת.

התוכן תא/תעא/4914(1) - השוק היווני (חדש) דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 09/08/2023 23 - 0014

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

יוותם בן יעקב: תוכנית עיצוב לפי תבע מחוזית שאושרה בניגוד להמלצת הועדה המקומית. מעין אלימן: מציגה את תוכנית העיצוב. מלי פולישוק: כמה יח"ד? מעין אלימן: 155.

ליאור שפירא: אני ער לכך שהמחוזית לא קבלה את עמדת הועדה וכן אפשרה לבנות לגובה בניגוד להמלצת המקומית. המצב המשפטי נראה מוזר שהמחוזית מכופפת את דעתנו ולקבל את תוכנית עיצוב שלא תואמת את רוח העיר. לכן אני לא יכול להצביע בעד. יש כאן אזור ייחודי בעיר עם לא מעט מבנים לשימור ופנינה כזו אסור לנו לוותר על המרקם כפי שהוא. אני ממליץ לעצור את הדיון ולהעביר לועדת שימור ואולי להכריז על חלק מהמקומות כמקומות ראויים לשימור ואולי נציל את הפנינה הזו במתחם כל חשוב בעיר.

אורלי אראל: התוכנית הזו עבר ישירות למחוזית היא גם לא אושרה על ידי המקומית דורון ספיר: התוכנית הזו לא עברה ועדת שימור. הראלה אברהם אוזן: נוכח העובדה שתוכנית העיצוב כוללת תוספת בניה על מס' מבנים לשימור אתם רוצים שועדת השימור תראה זאת לעומק?

יוני אפרתי מנהל הפרויקט: היזם פוגלר השקעות, התוכנית היא שכל המבנים בה הם בנינים לשימור החלק שפונה לכיכר השעון הוא בנינים לשימור מחמיר והם ככה בתוכנית הזו היו ותמיד היו לשמור מחמיר ואין להם כל תוספת. כל השינוי והוויכוח עם העיריה היה בזמנו היה האם להוסיף מעל הבנינים לשימור שהשימור שלהם הוסכם ואושר ואופן השימור אושר ע"י מחלקת השימור של העיריה ברמת הפרט והבורג. כולל תיקי תיעוד. הוויכוח היה האם התוספת לבנינים שהם לא לשימור מחמיר תהיה של 2 קומות וחצי או 3 קומות וחצי. לא היה ויכוח שימור כל ענין השימור תואם ואושר ע"י מחלקת השימור. ליאור שפירא: הבנינים שעולים לגובה אולי להכריז עליהם לשימור מחמיר. חיים גורן: אני מצטרף לליאור וגם אם זה עבר ועדת שימור של שימור המבנים הצורה והחומרים עצם העובדה שיש פה תוכנית אחרת דורשת שנבין את המשמעויות אחרות ונעביר זאת לועדת השימור. ליאור שפירא: אני בד"כ מתנגד לשימור אבל היו"ר שהוא האורים והתומים של השימור ואני סובר שצריך להעביר לועדת השימור. מלי פולישוק: בכל תוכנית יש חו"ד ועדת השימור וכאן לא יעלה על הדעת שלא תהיה חו"ד של ועדת השימור.

דורון ספיר: הראלה האם אנחנו יכולים להעביר זאת לועדת השימור? טלי סלטון ישועה עו"ד: יש תחושה קשה ממה שקורה עכשיו. אנחנו מדברים על תוכנית בתוקף שאושרה בתוקף מ2021. נכון שנדיר שתוכניות מאושרות שאתם מבקשים משהו אחד והמחוזית אישרה משהו אחר. אבל זה מה שקרה כאן, יש כאן יזם שמושקע עד אוזניו בפרויקט. בשנת 2021 אמנם החלטת הועדה המחוזית לא מצאה חן בעיניכם שלא כל המבנים לשימור שלא נידו זכויות ואתם יודעים היטב את הכתובות שאפשר להגיע. שנתיים מתאמים את תוכנית העיצוב, פתאום עכשיו להיות מופתעים. רציתם להיכנס לועדת שימור למה לא נכנסתם לועדת שימור לפני כן? לא אהבת את התוכנית למה לא עתרתם? למה לא פניתם לבימ"ש עליון? אנחנו מבינים את האני נוחות שתוכנית אושרה ללא הסכמתכם ולא רציתם. יש כאן יזמים שמושקעים מובן שאושרה תוכנית שלא רציתם אבל זו ועדה רצינית ולא מונעים מתחושת עלבון. התוכנית אושרה ב2021 חלק בנינים לשימור מחמיר חלק לשימור רגיל, אהבתם את הגובה או לא אך הועדה המקומית לא יכולה להתנהג כאחרונת הועדות במחוז ת"א. אם אתם רוצים לתקן תוכנית אתם יודעים כיצד. אם חשבתם שאתם לא רוצים לעתור אבל רוצים לתאם איפה הייתם שנתיים? שנתיים עובדים על התוכנית בעיריה כולל מחלקות השימור. יש כאן תוכנית בתוקף שהלכה מעל ראשכם. אתם רוצים לשלם פיצויים עליה.

ליאור שפירא: השיקולים הכספיים אינם שיקולי הועדה לי. בתוכנית אחרת לדוגמא גורמי המקצוע לא היו באותה דעה של חברי הועדה אנחנו לא חייבים לקבל את המלצת הצוות. יכול להיות שדעתכם ודעת גורמי הצוות זהים אבל אנחנו לא חייבים לקבל זאת.

טלי סלטון ישועה: ברור לי, יש כאן תוכנית בתוקף מ2021 ואתם כופרים בעיקר כי קבלו תוכנית שלא אהבתם את הגובה שלה, יכולתם לעשות 77-78. זה מסר חמור ליזמים שעובדים בעיר. יש תוכנית בתוקף זו תוכנית עיצוב וזה מוגדר מה צריך להיות כלול בתוכנית העיצוב וזה כן ענין מקצועי ולא רק שיקול דעת, חברי הועדה יש להם שיקול בתוכנית. אנחנו מפצירים בכם לא לעצור כי הנזקים אדירים ליזם. אני בטוחה שאתם לא רוצים להסב אותה כנקם אנחנו מאד מופתעים.

ליאור שפירא: אני הייתי נגד בכל הדרך. אני לא צריך לאשר פעם אחר פעם מה שאני לא אוהב. טלי סלטון ישועה: אתה לא נדרש להצביע על תוכנית כי זו תוכנית בתוקף. זו תוכנית עיצוב שנועדה לממש תוכנית שלא אהבתם אולם אתה לא יכול אגב זה לעשות שימוש בסמכות שיש לך לאשר תוכנית עיצוב שהיא הוצאה לפועל של תוכנית תקפה ולהגיד כיוון שאני לא אוהב אני לא מצביע. זו עמדתנו המשפטית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4914/1 - השוק היווני (חדש)	09/08/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	23 - 0014-23

מעייין אלימן: כל ההוראות שימור בתבע המאושרת התבססה על תבע קודמת תא 452572 שנקבע סיווג שימור לכל בנין ובנין במתחם אם זו קומת קרקע לשימור ואיפה אפשר להוסיף ואיפה לא להוסיף וכמה בתוכנית, וכל ההוראות שימור שהיו בתבע המאושרת נלקחו לתבע זה וגם לתוך תוכנית העיצוב. אורלי אראל: למעט היקף התוספות שעליהם לא המלצנו.

מעייין אלימן: בתבע המאושרת היתה תוספת למגורים היתה קיימת והתב"ע שלנו הוסיפו את שימושי המלונאות למתחם. המתחם הזה לא נועד להיות קומה אחת וזה חשוב לדעת זאת. מלי פולישוק: האם חברי הועדה מחוייבים לתוכנית הזו.

הראלה אברהם אוזן: יש שאלה האם מקום שבו קובעת התוכנית הראשית שתוכן תוכנית עיצוב ותוכנית העיצוב עוסקת בבניה על מבנים לשימור. אומר חבר ועדה אני רוצה שועדת השימור תראה את תוכנית העיצוב וזו דרישה סבירה. בנוסף עצם העובדה שיש פה תוכנית שהועדה המקומית לא רוצה אותה ונכפתה עליה והועדה המקומית נדרשת לעשות תוכנית עיצוב היא לא יכולה להתנער מהסמכויות שלה להגיד שאני לא מוכנה להצביע לאישור תוכנית עיצוב. הטעם להתנגדות אם יש משהו קונקרטי לעיצוב שהובא לכאן. אתם לא חותמת גומי אבל לא יכולים להתנער מהסמכות.

יוני אפרתי: כל נושא השימור תואם אתכם. יש גורם מלונאי שרוצה להיכנס כאן אנחנו רוצים להקים בית מלון. אני מציע אנחנו רוצים לקבוע שבמסגרת ההליך היתר הבניה נפנה לוועדת שימור ולאשר שנית במסגרת היתר הבניה, למה להחזיר אותנו למסגרת תוכנית העיצוב? כל מה שבקשתם עשינו תאמנו מתקני החניה האיוורורים וכד'. נכון היתה אי נוחות אבל אפשר להתקדם.

טלי סלטון ישועה: ככל שהועדה מבקשת שועדת השימור תראה את התוכנית באופן אותנטי ולא יחפרו בעיקר אז אין שום סיבה שתתנגדו שזה יהיה בשלב ההיתר. אם הכוונה לסכל את התוכנית מ2021 ולצורך כך לדחות אותנו זה לא הוגן וזה לא בסמכות.

הראלה אברהם אוזן: בסופו של דבר אחרי שתוכנית כזו מאושרת אתם מסתמכים עליה מגישים בקשה להיתר ואז בשלב ההיתר יכול להיות שועדת השימור יהיו לה הערות ותצטרכו לתקן את תוכנית העיצוב. טלי סלטון ישועה: אם הכוונה להגיד שבשלב עיצוב אסור להוסיף קומות אז ברור שלא אבל אם יש תאומים תאשרו את תוכנית העיצוב ותגידו שבשלב ההיתר אתם תגידו שאתם רוצים את ועדת השימור שתחזור עם הערותיה בשלב ההיתר.

מלי פולישוק: תמיד יש חו"ד בדפ"ט של מחלקת שימור בכל מקום שיש מבנים לשימור כאן אין. יותם בן יעקב: התוכנית תואמה עם מחלקת השימור. סטטוס המבנים לשימור תואם לתבע המאושרת משנת 2000 תבע כיכר השעון. מה שתואם הם תיאומים טכניים על אופי התוספות על פרטי המרפסות בתוספות שמעל והכל בא לידי ביטוי גם בדפ"ט.

שושנה בר לב: קיים פרק שלם על הוראות שימור בדפ"ט.

דורון ספיר: אני חולק על דעתו של ליאור בנושא של התבע ברגע שהמחוזית קבלה את ההחלטה שלה אנחנו לא יכולים לעשות דבר אלא אם הגשנו עתירה ולא עשינו זאת. עם זאת כאשר 2 חברי ועדה מבקשים לדון בוועדת השימור ולהעביר לה על מנת שתתן את חוות דעתה אני מציע להעביר את הדיון לוועדת השימור שתחווה את דעתה.

טלי סלטון ישועה: כפוף אפשר לקבל החלטה כפוף להחלטת ועדת השימור זה נזק עצום. קשה לתאר את הנזק. משהו שלא בקשו מאתנו

דורון ספיר: להעביר לחו"ד ועדת השימור ולחזור לדיון נוסף.

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

לשוב ולדון לאחר התייעצות עם ועדת השימור

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חיים גורן