

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

פרוטוקול מספר 0015-23
כ"ט אב תשפ"ג 16/08/2023 11:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
ממשיכים את ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מהשעה : 11:08
בנוכחות: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק מאיה נורי חיים גורן	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה חברת מועצה מ"מ וסגן ראש העיריה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם און, עו"ד אורלי אראל אלי לוי שירה קאשי דקלו עו"ד פרדי בן צור רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' רבקה פרחי אורית בן אסא אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מנהלת לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אסף הראל מיטל להבי חן אריאלי רועי אלקבץ שלמה מסלואי	חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה
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 0015-23 מיום 16-08-2023 אושר בישיבה 00016-23 מיום
13.9.2023



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

**פרוטוקול מספר 0015-23
כ"ט אב תשפ"ג 16/08/2023 11:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 11:08
בנוכחות: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק-

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
1.	1	507-0931071	התשב"צ דיון חוזר בהתנגדות של דיון ממשלתי
2.	35		רחוב אבן גבירול מס' 233 - תיק 10598-2020 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל 71ג'
3.	47	507-0731646	מאזה 59 דיון בדיווח התנגדות מה"ע
4.	56	507-1140185	אפלטון- אייזיק חריף דיון נוסף בעדכון מתווה קידום
5.	78	507-0904714	מתחם אורים - שיבולים, חלקה 17 דיון בסעיף 78 (2)
6.	84	507-0768606	מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בדיווח החלטת ועדת ערר
7.	111	507-0963157	התחדשות עירונית מתחם אלמגור דיון בדיווח תיקון טכני בהחלטת ועדה
8.	132	507-0987735	מרחב הארד רמת החייל דיון בהפקדה
9.	155		בית כנסת כוכב הצפון דיון בעיצוב ארכיטקטוני
10.	160		הבריכה הלימודית דיון בעיצוב ארכיטקטוני
11.	166		אשכול גנים ומעונות רמה 5 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
12.	173		בית בן גוריון דיון בעיצוב ארכיטקטוני
13.	183		תיאטרון מחול ענבל והמרכז האתני הרב תחומי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
14.	190		מרכז קהילתי בשכ' יד אליהו - מגרש 3 בתחום תכנית 2381 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
15.	197		אודיטוריום אניס דיון בעיצוב ארכיטקטוני
16.	205		רחוב ארלוזורוב מס' 19 - תיק 07613-2020 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א'
17.	214		הרחבת דרך קבוץ גלויות 2,4,10 דיון בהפקעה - דיון רגיל

בכבוד רב,

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

עמ' 1

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7087	מוסדר	חלק	127-129, 59-74	126, 55-56
7089	מוסדר	חלק		58

שטח התכנית : 29.455 דונם

מתכנן: קייזר אדריכלים

יזם: ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III (שותפות מוגבלת)

בעלות: עיריית תל אביב-יפו, דיור ממשלתי, ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III (שותפות מוגבלת), קבוצת מנרב בע"מ (קיימת הערת אזהרה, בהליכי רישום) ופרטיים

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב פיסית קיים:

בתחום התכנית פועלים בתי מלאכה, אחסנה, ייצור ותעשייה זעירה וכן תחנת כיבוי אש יפו. בשטח קיימים המבנים כמפורט להלן:

1. רח' התחייה 14 - מבנה "בית התעשייה יפו" נבנה בשנות ה-60 של המאה ה-20, מבנה בן שתי קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף חלקית, המבנה כולל שלושה אגפים, שני האגפים הקיצוניים בצורת "ח" ולאגף המרכזי חצר פנימית.
2. רח' התחייה 16/ דרך בן צבי 29 - מבנה המחולק לשני אגפים בני שתי קומות מעל קומת קרקע.
3. רח' התחייה 20 / דרך שלבים 3-5 - מבנה חד קומתי בעל גגות משופעים.
4. דרך בן צבי 29 - מבנה בן 3 קומות בנסיגה מקו הרחוב.
5. דרך בן צבי 25-27 - תחנת כיבוי אש.
6. דרך בן צבי 13-23 מבני מוסכים ואחסנה בני קומה אחת או קומה אחת מעל קומת קרקע.

חלקה 129 בגוש 7087 ביעוד שצ"פ, המשמשת כדרך בפועל.

חלקה 128 בגוש 7087 ביעוד דרך.

חלק מחלקה 58 בגוש 7089 בדרך בן צבי ביעוד דרך שטרם הופקעה בפועל.

חלק מחלקה 126 בגוש 7087 ביעוד דרך - רחוב התחייה.

חלק מחלקות 66 ו-56 בגוש 7087 ביעוד מגרש בית חנייה.

תיאור מצב קנייני:

כ-49% משטח התכנית בבעלות פרטית, כ-44% בבעלות עירייה (לרבות ייעודי שב"צ, שצ"פ, מגרש בית חנייה ודרכים) וכ-7% בבעלות הדיור הממשלתי (כיבוי אש).

מדיניות קיימת:

1. תכנית מתאר תא/5000.

- יעוד
- אזור מעורב לתעסוקה ומגורים
- מוקד תעסוקה חדש (בחזית רח' שלבים)
- שטח פתוח עירוני חדש
- מוסד ציבורי עירוני חדש (מחוץ לתחום הקו הכחול אך בתחום רדיוס 500 מ', הדורש התייחסות)

גובה מותר

- לאורך רחוב שלבים - מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה. בגובה עד 25 קומות.
- לאורך רחוב בן צבי עד 15 קומות.
- לאורך רחוב התחייה עד 8 קומות.

רח"ק מירבי

- רח"ק 6 במגרשים הגובלים ברח' שלבים.
- רח"ק 5 במגרשים העורפיים.
- רח"ק 12.8 במוקד התעסוקה.

2. תא/9078 - מדיניות לקביעת הנחיות לתכנון מפורט וליצירת שטחי ציבור במרחב שלבים – 2019: 1.1.1. התכנית מהווה את יחידת תכנון 22 בתחום מדיניות שלבים, התכנית תואמת את מסמך המדיניות.



מצב תכנוני קיים :
תכנויות תקפות:

מספר תכנית	שם תכנית	מתן תוקף	ילקוט פרסומים
תמא/ 1		12/02/2020	8688
תמא/ 4 / 2 / א	תכנית מתאר ארצית חלקית-נתב"ג-שינוי מס' 2	19/08/1997	4559
תא/ 5000	תכנית מתאר תל אביב - יפו	22/12/2016	7407
תא/ ע/ 1	ע-1 מרתפים (4)	15/01/2004	5264
תא/ 1367	שינוי של תכניות מפורטות 483,397,250, 500	11/09/1975	2142
תא/ 786 / א	תיקון מס' 1 לשנת 1970 של תכנית מפורטות מס' 250	09/06/1974	2015
תא/ 610	בנית מגן דוד אדום, מכבי אש וכד'	04/08/1960	783
תא/ 500	תיקון מס' 1 לשנת 1957 של תכנית מפורטות מס' 250	08/05/1958	598
תא/ 250	קביעת יעודים יפו	02/06/1955	418
תא/ בת/ 47 / 2577	"מתחם התחיה"	26/01/1995	4278
תא/ח	קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים והוראות בדבר הקמת קרן חניה וחניונים ציבור	16/04/2001	4978

מצב תכנוני מוצע :



תיאור מטרות התכנון:

יצירת סביבה עירונית אינטנסיבית, מעורבת שימושים, העצמת התשתית הציבורית וחיזוק המאפיינים היצרניים הייחודיים לאזור ופיתוח מרחב ציבורי פתוח איכותי כחלק מהשלד הירוק העירוני. בהתאם קובעת התוכנית:

1. שינוי ייעודי הקרקע התקפים בתחום התכנית מייעוד "אזור תעשייה", "אזור מסחר ואחסנה", "אזור תעשייה ומלאכה בקומות", "מגרש בית חנייה", "שטח ציבורי פתוח" ו-"דרך מאושרת" לייעודים "מגורים ד'", "תעסוקה", "מגורים", מסחר ותעסוקה" עבור שימושי תעסוקה, מלונאות, משרדים, מסחר ומגורים, לייעודי "תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור", "מבנים ומוסדות ציבור" עבור שימושים ציבוריים לרבות שירותי חירום והצלה ולייעוד של "שטח ציבורי פתוח".
2. קביעת זכויות והוראות בנייה לרבות תכנית, קווי בניין, מספר וגובה קומות עבור היעודים והשימושים השונים.
3. קביעת כ-400 יח"ד ושטחן.
4. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל בתחום המגרשים הפרטיים.
5. קביעת הוראות לזיקת הנאה בתת הקרקע עבור מעבר להולכי רגל וכלי רכב בין המגרשים הפרטיים בתחום התכנית ובין המגרשים הפרטיים למגרשים הציבוריים בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות והנחיות להקמת ולשימושי המרתפים, לרבות מיקום הכניסות אליהם.
7. קביעת הוראות להריסת כל המבנים הקיימים בתחום התכנית פרט למבנים בתאי שטח 400-402.
8. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, והבטחת רישום שטחים ציבוריים.

פירוט יעודים/שימושים:

מגרש מס' 100:

קביעת מגרש בשטח של כ- 3.7 דונם בייעוד מגורים ד' הכולל בניין בן 25 קומות לרבות קומת קרקע הכוללת שימושי מסחר וקומת גג טכני. בחלקו המזרחי של המגרש, בפינת הרחובות שלבים והתחיה תפותח כיכר עירונית פתוחה לרווחת הציבור.

מגרשים מס' 101-103:

מגרשים בשטח כולל של כ- 5.8 דונם בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלה יוקמו בניינים בני 15 קומות לרבות קומת גג טכני ו-4-3 קומות מסד אשר תהיינה משותפות לארבעת המבנים. בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר, בקומות המסד שמעל קומות הקרקע יותרו שימושי מסחר, תעסוקה ופנאי. בכל הקומות שמעל קומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, תעסוקה וכלל השטחים הנלווים להם.

מגרש מס' 200:

קביעת מגרש בשטח של כ- 1.6 דונם בייעוד תעסוקה. במגרש יוקם בניין בן 25 קומות לרבות קומת קרקע מסחרית וקומת גג טכני.

מגרש מס' 400:

קביעת מגרש בשטח של כ- 6.7 דונם בייעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, במגרש קיים מבנה "בית התעשייה יפו". במגרש יותר בינוי עד 10 קומות לשימושי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

מגרשים מס' 401 ו-402:

קביעת מגרשים בשטח כולל של כ- 4 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. הבינוי במגרשים עפ"י תא/מק/צ (-507/0271700).

מגרש מס' 601 ו-602:

קביעת מגרשים בשטח כולל של כ- 2.3 דונם בייעוד שטח ציבורי פתוח.

מגרש מס' 820 ו-821:

חלקי חלקות בשטח כולל של כ- 5.4 דונם בייעוד דרך מאושרת.

זכויות בנייה:

ייעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש		שטחי בניה	
			(מ"ר)		(מ"ר)	
			מגדל הכניסה		מתחת לכניסה	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
			גודל כללי	גודל כללי	גודל כללי	גודל כללי
מגורים ד'	מגורים	100	3,697	13,380	5,619	18,855 (2)
	מסחר					
תעסוקה	תעסוקה	200	1,563	13,075	3,922	7,971 (2)
	מסחר					
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	101	2,247	3,857	1,620	11,460 (2)
	מסחר					
	תעסוקה					
	מגורים	102	1,078	4,029	1,692	5,498 (2)
	מסחר					
	תעסוקה					
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	103	2,465	7,542	3,167	12,572 (2)
	מסחר					
	תעסוקה					
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	400	6,688	8,333 (6)	1,666 (6)	10,073
	מבנים ומוסדות ציבור					
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	1,975	3,950	1,383	10,343
	מבנים ומוסדות ציבור להצלה	402	2,028	4,056	1,420	

הערות לטבלה:

- (1) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטח עיקרי ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.
- (2) לטובת כלל השימושים בתא השטח.
- (4) תתאפשר המרה של עד 5350 מ"ר משטחי השירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בלבד.
- (5) יותרו עד 26,750 מ"ר לטובת כלל השימושים בבניין.
- (6) ניתן יהיה להמיר בין שטחים עיקריים ושטחי שירות ובתנאי שסך שטחי השירות לא יעלה על 40% מהשטחים העיקריים.

יח"ד:

- 401 יח"ד
- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 72 מ"ר.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התכנית מייצרת סביבה עירונית אינטנסיבית, הממשיכה רצף פעילות במרחב ומשלבת בין שימושים מגוונים המתקיימים בה.

התכנית המוצעת מאופיינת בעירוב שימושים באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים תוך שילוב עקרונות פיתוח בר קיימא.

התכנית מסייעת בביסוס מבואות יפו כמרכז תרבותי יצרני בהגדרת מגרש עירוני לשימושי מלאכה ושימושים ציבוריים, הכולל מבנה תעסוקה קיים ופעיל המאפשר שילובים פרוגרמטיים נרחבים וייחודים לשימושי חינוך, תרבות וקהילה, אמנות, מלאכות, טכנולוגיה עיצוב וכיוב'.

התכנית קובעת מוקד תעסוקה בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 ומדיניות שלבים תא/9078.

התכנית מגדירה שטחים פתוחים לרבות שטח ציבורי פתוח מצפון לרחוב התחיה ושטח ציבורי פתוח המקשר בין גן כרונינגן ואצטדיון בלומפילד לדרך בן צבי, קובעת כיכר בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי-רגל בפינת הרחובות שלבים והתחיה וזיקות הנאה למעבר ושהיית של הולכי-רגל נוספות עד לקירות המבנים לצורך שיפור הקישוריות ופעילות מלאה של קומות הקרקע.

בנוסף, מייצרת התכנית דופן פעילה, קולונדות, רחבות ומעברי הולכי רגל אשר יחזקו את פעילות הציר הירוק לאורך רחוב התחיה ואת רחובות בן צבי ושלבים.

שמאות:

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, לתכנית מצורפת טבלת הקצאות

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. הנגישות למתחם ברכב מתבססת על שתי כניסות לרמפת ירידה לחניונים מרחוב התחיה.
2. קיימת נגישות טובה לאופניים דרך שבילי אופניים קיימים ומתוכננים ברחוב שלבים, דרך בן צבי וברחוב התחיה.
3. בסמוך לתחום התכנית קיימת ומתוכננת מערכת תחבורה ציבורית נרחבת הכוללת נת"צ לאורך שלבים, מסילת הקו האדום של הרכבת הקלה עם תחנה שדרות ירושלים (במרחק כ-200 מ' ממערב לתכנית) וקו המטרו M2 עם תחנה תת-קרקעית בצומת הרחובות שלבים וקיבוץ גלויות (מרחק כ-350 מ' מצפון לתכנית) ותחנת נס לגויים (מרחק 450 מ' מדרום לתכנית)
4. בכל שטחי התכנית, יינתן פתרון לחניית אופניים ורכב דו-גלגלי אחר, בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
5. פתרונות פינוי אשפה ופריקה וטעינה ימוקמו בתחום המרתפים.
6. פתרונות לפינוי אשפה ופריקה וטעינה למגרש 400 יתאפשר באמצעות גישה ממרתפי מגרשים 101-103.
7. תקן חנייה מרבי: - למגורים 0.8:1 - לתעסוקה 1:350
8. יתאפשר שימוש במתקני חנייה מכניים, לרבות מעליות לרכב.
9. מצורפת חו"ד תחבורתית לתכנית.
10. ניתן יהיה להסב שטחי שירות בתת-הקרקע לשטחים עיקריים בתת-הקרקע. גובה קומות מרתף החניה ב-2 הקומות הראשונות לא יפחת מ-4.00 מ' נטו. השימושים בקומות המרתף יוגדרו עפ"י הגדרת "מסחר 2" בהוראות תא/5000 (סיטונאי, בידור, בילוי ופנאי וכו').
11. ניהול מי נגר: 15%-20% משטחי המגרשים יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל") שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')

ע"פ הוראות והנחיות תא/5000 לעניין זה.

לתכנית מצורף נספח סביבה מנחה.

טבלת השוואה - שטחים:

ייעוד	שטח במצב מאושר (מ"ר)	שטח במצב מוצע (מ"ר)
אזור מסחר ואחסנה/ החסנה	4,373	-
אזור תעשייה/אזור תעשייה ומלאכה בקומות	10,095	-
דרך מאושרת	10,152	5,425
מגרש בית חניה	1,251	-
שב"צ	2,547	4,003
שצ"פ	1,037	2,289
מגורים ד'	-	3,697
מגורים, מסחר ותעסוקה	-	5,790
תעסוקה	-	1,563
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	-	6,688
סה"כ	29,455	29,455

טבלת השוואה - זכויות:

שימושים	מצב קיים	מצב מוצע	קומות	זכויות בנייה	קומות	זכויות בנייה
תעשיה, מלאכה	18,071	3-4	-	-	-	-
בית חנייה	7,838	6.5	-	-	-	-
מגורים	-	-	15-25	40,906	-	-
תעסוקה	-	-	עד 25	40,228	-	-
מבנים ומוסדות ציבור	6,877	10	10	20,807	-	-
מסחר ואחסנה	6,341	3	-	-	-	-

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התוכנית תואמת את מסמך המדיניות לציר שלבים תא/9078 אשר אושר בשנת 2019. התוכנית אינה גובלת באזורי מגורים ומקודמת בשיתוף כלל בעלי הקרקע. בהתאם לכך, במסגרת דיון ועדה לשיתוף ציבור ב-7.6.21 הוחלט לפטור את התכנית מהליך התייעצות עם הציבור.

התאמה לתא/5000

1. התוכנית מצויה בתחום אזור 703 ד' אשר בתחומו נדרש מסמך מדיניות: התוכנית תואמת את מדיניות ציר שלבים, תא/9078 אשר אושרה בוועדה המקומית בינואר 2018, כלל התוכנית מצוי בתחום מדיניות ציר שלבים ואשר על כן התוכנית לא נדרשת למסמך מדיניות נוסף לפי מתחם 703 ד'.
2. התוכנית נמצאת בתחום רדיוס 500 מ' מסימבול אזור לספורט, עפ"י סעיף 1.4.5 תופקד התוכנית רק לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר העדר הצורך ו/או האפשרות לכלול בתחומה שימושי קרקע התואמים את הסימבול. הסימבול מתייחס לאצטדיון בלומפילד הקיים, לכן אין צורך לכלול מגרש המיועד לשימושי ספורט בתחום התוכנית.
3. התוכנית כוללת מוקד תעסוקה חדש, בהתאם לסעיף 3.1.3 (ד)1, תנאי לתוספת זכויות עד לרח"ק המרבי יהיה תועלת ציבורית מעבר להקצאה הנדרשת לצרכי ציבור. בין יתר ההקצאות לצרכי ציבור, התוכנית מגדירה מגרש ביעוד תעסוקה ומוסדות ציבור הכולל מבנה קיים בשטח של כ 10,000 מ"ר. למבנה נערכו בדיקות היתכנות להקמת מוסדות ציבור ע"י אגף מבני ציבור, ובדיקות פרוגרמטיות ע"י היחידה האסטרטגית לשילוב שטחי ציבור הנדרשים לאזור. בהתאם לחו"ד האגף להכנסות מפיתוח, מסירת המבנה ורישומו ע"ש העיריה מהווה את התועלת הציבורית הנדרשת להקצאת רח"ק מרבי במוקד התעסוקה.
4. התוכנית כוללת מוקד תעסוקה חדש, בהתאם לסעיף 3.1.3 (ג) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק אם עמדו בפניה נתונים בנוגע לנושאים הבאים: (א) הממשק של אזורי תעסוקה לאזורי מגורים סמוכים. (ב) מערך התנועה והחניה בשטח התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לנגישות יוממים המתווספים כתוצאה מהשינויים המוצעים בתכנית. (ג) שילוב צירים ירוקים, במידה ונדרשים על פי תכנית זו.

- א. תחום התוכנית באזור מעורב לתעסוקה ומגורים המעודד שילוב שימושים , לתעסוקה ומגורים . התוכנית מקודמת בהתאם למדיניות ציר שלבים תא/9078 אשר במסגרתה גובשו תמהילי השימושים המעורבים ומאפייני הבינוי. בסמוך לתוכנית אין שימושי מגורים קיימים.
- ב. התייחסות למערך התנועה והחניה במסגרת חוו"ד תחבורתית המצורפת להלן.
- ג. ציר ירוק ע"פ תא/5000 קיים בתחום גו כרוניגן מצפון לתוכנית. התוכנית גובלת ברחוב שלבים ורחוב בן צבי בהם קיימת ומתוכננת תשתית רחבה להו"ר, נטיעות עצים ושבילי אופניים. התוכנית כוללת בתחומה שלד ירוק ציבורי המאפשר מעבר מאצטדיון בלומפילד ורחוב התחיה לכיוון המכללה ורחוב בן צבי והגדלת שטח גן כרוניגן.
5. התוכנית כוללת דרך עורקית רב עירונית (בן צבי) ודרך עורקית עירונית (שלבים). ע"פ סעיף 3.8.2 (ג) (ד) בדרך עורקית רב עירונית ובדרך עורקית עירונית קו הבניין בתכנון המפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר. הועדה רשאית להגדיל או להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. מבוקש לקבוע חזית מסחרית וקו בניין 0 לאורך הרחובות, הבינוי נבדק ותואם עם אגף התנועה ואדריכל העיר ותואם את חתך הרחוב המתוכנן בבן צבי וחתך הרחוב שבוצע בשלבים.
6. התוכנית גובלת בשבילי אופניים ברחובות התחיה, שלבים ובן צבי, בהתאם לסעיף 3.8.1(ג)- תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל כאמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בתחומה. כמו כן, הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לצורך ולאפשרות לקבוע בתכנית אזור מיתון תנועה ותשתיות לתנועת אופניים וחנייתם.
- התוכנית מציגה את שבילי האופניים בתחומה, כמו כן התוכנית כוללת תשתית לחניית אופניים בתחומה. התקבל אישור אגף התנועה לנושאים הנ"ל בהתאם לבדיקה תכנונית מוקדמת
7. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ד) ניתן לקבוע שטחי בניה לשימושים נוספים בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה הסחירים העל קרקעיים – התוכנית מאפשרת במוקד התעסוקה להמיר עד 25% משטחי הבניה לתעסוקה למלונאות.
8. התוכנית כוללת מעל 100 יח"ד ומעל 10,000 מ"ר בנוי לתעסוקה. בהתאם לסעיף 3.8.1(ה) התוכנית נדרשת לחוו"ד תחבורתית, המצ"ב להלן :

21.10.2021
855-15/2202/20

לכבוד
אלון סיגלר - פרויקט
היחידה לתכנון ארוך טווח
אגף התנועה
עיריית תל אביב יפו

דוא"ל: alon_s@mail.tel-aviv.gov.il

א.נ.,

הנדון: חו"ד תחבורתית לתוכנית התשב"צ, תא/4963

חוות הדעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000 :

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

1. רקע:

הפרויקט ממוקם בצפון יפו במתחם שממערב לציר שלבים, מצפון לדרך בן צבי ממזרח לשדרות ירושלים ומדרום לרחוב התחייה.

תחום התכנית נהנה מגישות ומסמיכות למרכזים עירוניים ובכללם למכללה האקדמית ת"א יפו, אצטדיון בלומפילד, אזורי מלאכה ותעשייה זעירה מחד ומתחמי מסחר מקומיים ושכונתיים מאידך.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים : כ- 400 יח"ד
תעסוקה : כ- 20,000 מ"ר (עיקרי)
מסחר : כ- 3,250 מ"ר (עיקרי)

כמו כן בגבולות הפרויקט נכללים שטחי ומבני ציבור לשימושים שונים בהתאם לתיאומים המקודמים מול היחידות והצוותים השונים בעירייה.

2. תקני החניה:

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו האדום בשדרות ירושלים) וחלקם מתוכננים (קו מטרו M2 בציר שלבים) ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים

העירונית אשר חלקה הושלמה (שביל האופניים בציר שלבים) וחלקה מתוכננת (שביל בדרך בן צבי) תקני החניה עבור הפרויקט מוצגים לפי אזור א' כדלקמן:

- יחידות דיור לפי 0.8 מקומות חניה ליח"ד.

- תעסוקה לפי 1:240

3. נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב והתפעול עבור הפרויקט מתוכננים מרחוב התחייה באמצעות 2 רמפות לשירות המתחמים:

רמפה מזרחית עבור המתחם המזרחי

רמפה מערבית עבור המתחם המערבי

הגישה למתחם תחנת כיבוי האש נותר מדרג בן צבי על פי המצב הקיים.

מערך התכנון מתבסס בשלב זה על כ- 5 מפלסי חניה במתחם המזרחי וכ- 3 מפלסי חניה במתחם המערבי בכדי לספק מענה מלא לדרישות תקני החניה הן לרכבים, הן לתפעול (פריקה / טעינה / אשפה) והן למערך הדו גלגלי.

4. מערך תנועה היקפי:

מערך התנועה ההיקפי מוצג על רקע תכניות הסדרי תנועה המקודמים במרחב ובכללם הסדרי התנועה אשר קודמו ברחוב התחייה והסדרי התנועה אשר מבוצעים ממזרח בציר שלבים לרבות נתיב לתחבורה ציבורית ושביל האופנים.

התכנון העירוני לדרך בן צבי מדרום לתוכנית יוטמע ברקע נספח התנועה. התוכנית קובעת את פניו והריסת המבנים הממוקמים כיום על זכות הדרך של רחוב בן צבי ותאפשר את הרחבת הרחוב לחתך מלא בהתאם לתכנון העירוני של הרחוב.

כמו כן, התוכנית קובעת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופנים בין רחוב התחייה ודרך בן צבי, בין אצטדיון בלומפילד לכיוון המכללה האקדמית, כמו כן התוכנית מגדירה כיכר עירונית פתוחה לציבור בפינת הרחובות התחייה - שלבים.

5. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל מדרכה (ציבורית) ברוחב מינימאלי של 4.0 מטרים המלווה את רחוב התחייה וברוחב מינימאלי של 6.0 מטרים (ובנוסף כ-4 מטרים זיקת הנאה) לכיוון רחוב שלבים.

כמו כן בנוסף למערך המדרכה הנ"ל נכללים מפרצים, רצועות גינון, שבילי אופניים, זיקות מעבר, כיכרות וכד' כמוצג או כפי שיתכונן לרבות מרחבי מעבר חופשיים סביב המבנים עצמם לרבות זיקת הנאה של 6.0 מטרים בין המבנה לשימור (מבנה הציבור) לתחום המגדלים על דרך בן צבי, וזיקת מעבר חופשית ברוחב 9.0 מטרים בין המבנים המלווים את רחוב התחייה ותחנת כיבוי האש הקיימת.

המדרכה המלווה את דרך בן צבי תקבע ע"פ התכנון העירוני המקודם לרחוב ע"י העירייה ובכל מקרה מוצע חתך חדש אשר יכלול שביל אופנים, מדרכה רצועות גינון וכד'.

מעריך התכנון כולל בנוסף ציר ירוק ברוחב של כ 10 מטרים המקשר בין דרך בן צבי ובין רחוב שלבים ובנוסף רצועת זיקת הנאה ברוחב של 4.0 מטרים המלווה את השצ"פ.

6. שבילי אופניים:

שבילי אופניים מלווים ומשרתים את הפרויקט לרבות השביל הקיים על ציר שלבים, השביל על דרך בן צבי ובמרחב המועט צפוני יותר השביל בשארית ישראל. ממערב השביל המוצע על שד' ירושלים.

הפרויקט כמובן מספק תקן חניה מלא עבור מערך החניה הדו גלגלי לרבות מתקני אופניים.

7. תחבורה ציבורית:

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:

תחנת רכבת קלה (קו אדום) – על שדרות ירושלים – תחנת בן צבי במרחק של כ 230 מטרים.

תחנת רכבת מטרו (קו M2) – כל רחוב שלבים – תחנת שלבים במרחק של כ 400 מטרים.

תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם בסמיכות מרבית לרבות תחנות קיימות על שדרות בן צבי, רחוב שלבים ושד' ירושלים.

8. סיכום:

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המקודם בהיקפיו.



חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 7.2.2022 על ידי אלון סיגלר - מאגף התנועה

9. התוכנית הינה תוכנית בעלת השפעה סביבתית, בהתאם לסעיף 4.4.2 הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תוכנית בעלת השפעה סביבתית, רק לאחר שהוצגה בפניה חוות דעת סביבתית אשר הוכנה בהתאם להנחיות כלליות שתקבע הרשות העירונית לאיכות הסביבה באישור הועדה המקומית, והכוללת, ככל שיידרש על ידי הרשות העירונית לאיכות הסביבה, המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה.

הוגשה חוות דעת סביבתית הכוללת המלצות, תכלול התכנית נספח סביבתי מחייב המעגן את ההמלצות, כולן או מקצתן, אלא אם קבעה הועדה אחרת, בהחלטה מנומקת.

התוכנית כוללת נספח סביבתי בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.

מצ"ב חו"ד לדרפט בהתייחס לרישית תא/5000, סעיף 4.4.1 לנספח סביבתי לתכנית:

- נערך נספח סביבתי ע"י יועצי הסביבה לתכנית חב' ESD ובמסגרתו נבחנו הנושאים הבאים:
1. זיהום קרקע: בוצע סקר היסטורי אשר בדק את שימושי הקרקע בעבר ובהווה על מנת לאתר פוטנציאל לזיהום קרקע וגדי קרקע בשטח התכנית ולקבוע תכנית דיגום קרקע הסקר ההיסטורי אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 21.6.2021 לשלב התב"ע.
 2. אסבסט: בוצע סקר אסבסט במבנים הקיימים בתחום התכנית ונמצא אסבסט הסקר אושר ע"י ממונה אסבסט ברשות לאיכות הסביבה ב- 3.2.2022.
 3. פירוק האסבסט יבוצע לפני תחילת עבודות ההריסה.
 4. אקוסטיקה: נערך חיזוי רעש מתחבורה, פעילות תחנת כיבוי אש, פעילות אצטדיון בלומפילד וההשפעה על המבנים המתוכננים.
 5. הועברו הערות והתייחסות להמשך טיפול.
 4. קרינה: נערך סקר למקורות קרינה בסביבת התכנית לשלב תכנית העיצוב יוצגו מיקומי חדרי השארים ומרחקים מאזורי שהייה ממושכת וסימולצית שטף מגנטי בשלב היתר הבנייה.
 5. במסגרת הנספח בוצעו בדיקות מיקרואקלים: רוחות והצללות שנבדקו ע"י רון, משרד אדריכל העיר.

נדרש לסיים את התיאומים בנושא אקוסטיקה וקרינה.

בברכה,



מירי אידלסון
ממונה תכנון סביבתי
חטיבת תפעול
רשות לאיכות סביבה וקיימות
03-7242856

אקוסטיקה: בחינת הפעילות באצטדיון בלומפילד מצביעה על חריגה גבוהה מהתקנות בעיקר לשעות הלילה (מאירועים ומופעים גם לשעות היום). הוצעו פתרונות במסגרת תכנון המבנים שאינם נותנים את המענה הנדרש, לכן צפוי מטרד רעש חמור למגורים . עיקר הפתרונות הינם במסגרת האצטדיון, ע"י העירייה. לעת הכנת תכנית העיצוב תערך מדידת רעש בפועל מאירועים ומופעים שיתקיימו באצטדיון על מנת להציע פתרונות לעת המימוש בקולט (המבנים המתוכננים) ו/או המקור (האצטדיון).

התכנית מציעה 400 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 85 מ"ר (עיקרי+ממ"ד) בשטח כולל של 40,900 מ"ר. בנוסף, שטחי מסחר ותעסוקה בשטח כולל של כ- 30,230 מ"ר. בשטח התכנית שטחי ציבור קיימים: מגרש בשטח של 2.5 דונם המשמש בחלקו עבור תחנת כיבוי אש יפו, שצ"פ במערב התכנית המחובר בין רחוב התחיה לבן צבי, וכן מבנה תעשייה ומלאכה ייחודי שהתכנית מציעה לשמרו ולהעבירו לידי העירייה.

שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה שנערכה לצורכי הציבור בתכנית:

- מבני ציבור: כ- 4.7 דונם (4.2 דונם עבור רכיב המגורים - 400 יח"ד בהם יתגוררו כ- 1,100 תושבים לפי בהנחה לגודל משק בית של 2.8 בדומה למרכז יפו, ו- 0.5 דונם עבור רכיב התעסוקה).
- שטחים ציבוריים פתוחים: כ- 3.2 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש מינימלי – בשל הסמיכות לגן כרונינגן).

שילוב ההמלצות לשטחי ציבור בתכנית:

מבני ציבור:

התכנית מציעה סה"כ 10.7 דונם שטחים למבני ציבור (תוספת של 8.2 לקיים – 5 דונם הסבת יעוד דרך לשטח ציבורי ו- 3.2 דונם הקצאה מהמגרש הסחיר):

6.7 דונם ביעוד ציבורי ותעסוקה: עליו מבנה תעשייה ומלאכה קיים שעובר לידי העירייה. מבנה זה יכול להמשיך ולתפקד עבור שימושי מלאכה, תעשייה נקיה ושימושים ציבוריים שונים (נערכה בחינת ייתכנות לשילוב כיתות גני ילדים ובי"ס בשטח המבנה במידת הצורך).

4 דונם ביעוד למבני ציבור: חלקו עבור המשך פעילות תחנת כיבוי האש וחלקו עבור שימושים ציבוריים עתידיים.

שטחים ציבוריים פתוחים:

- התכנית משמרת 1 דונם שצ"פ קיים, ומוסיפה כ- 2.5 דונם זיקת הנאה עבור כיכר עירונית ושטח פתוח בסמוך למבנה הציבור (מבנה המלאכה).
- בשל מגבלות התכנית והצורך בשמירת מבנה המלאכה והמשך פעילות תחנת כיבוי האש, קיים קושי בהקצאה של מלוא השטח הציבורי הפתוח הנדרש. הקרבה לגן כרונינגן מפצה על החוסר בהקצאה.

תמהיל דירות:

- התכנית ממוקמת באזור מלאכה ותעשייה המשנה את פניו לאזור מגורים משולב בתעסוקה ומסחר.
- אזורי המגורים בשכונות מרכז וצפון יפו מאופייין באחוז גבוה של דירות קטנות ובינוניות 63% מהדירות הן בשטח של עד 70 מ"ר (31% הן בשטח של 51-70 מ"ר וכ- 32% הן בשטח של עד 50 מ"ר).
- ההמלצה היא כי התכנית תכלול תמהיל מגוון של שטחי דירות בשטח ממוצע של כ- 85-80 מ"ר, 20% מהדירות קטנות – עד 60 מ"ר.



הילה לובנוב
רכזת תכנון בכירה
מינהל הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי תוכנית			
שם התכנית מספר התכנית 507-0931071	שם התכנית תא/מק/4963- התשבי"צ	מגיש התכנית הועדה המקומית, ריאליטי קרן חשקעות בנדל"ן 3 שותפות מוגבלת	שירד התכנית דני קיזר
זיהוי חרשות והוועדה			
סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגיל" (שער לא חוסמת)	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 ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנות המפורטות המוצעות	מסלול הסיוע בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
התוכנות הן על שטח של כ- 14.5 דונם, בהן חדרים לחדר חתונה, מטבח, שולחן סמוך, כיסא מדרום ומגנטיים סחירים מעלר. התוכנות הן לשימוש למגורים של משפחות סחירים, למגורים של צד שלבים בגן 25 קומות האחר לשמש מגורים וחשני לתעסוקה ולשירות קומה קומה מסחרית. מגורים 1 בגינת מגורים בגן 12 קומות מעל 3 קומות נוסף לתעסוקה ומסחר (משפחה 15 קומות). עד קובעת התכנית מגדש בטמט של 4:4 דונם ביעד תעסוקה (בניינים ומסחר) ציפור אשר והשם בבניית שנייה. כמו כן, התכנית קובעת שני סטורים ביעד מגורים (מסחר) לשימוש שטחם תכלול חדר 4-4 דונם ובניית שני מגורים במעמד שטח ציפור לתעסוקה בטמט כולל של 4:4 דונם.	א. 82 (ג) חוק התכנון והשכ"ח	סמכות ועדה מקומית עם תוכנית סטמט כוללנית (בהתייחס לתוכנית הא/5000 (מת' חוק' 22.12.2016)
התכנית חונה בפעילות ועדה מקומית כיון שטח שטח רק בתנאים התנאים את תוכנית במסגרת חלק.		
הסעיף הראשי בתוכנית המגדש	יחיד השכל בתוכנית המגדש	הוראות רלבנטיות בתכנית המגדש
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשיטת התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות לפותחני והתכנון.	703' - אזור מעורב - מבואות יפו, + בעמודים מסמך מדיניות	1. מסמך המדיניות ישלכ עם הנחיות העיצוב לביר שלבים ו-72 לחלק. 2. יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2 לעיל. 3. תוספת עד 1 רחיק תותר רק עבור שטחים שאינם למגורים ובתנאי שקומת חקיקה כולה תהא לשימוש שאינם למגורים, ובכל מקרה סך רחיק לא יעלה על 5.0. רחיק יחולו ממוצע באופן שיאפשר גמישות בתכנון בתחום המגורים, כחלקם לסעיף 5.3.2 (נ) (2). 4. תותר בגינה נקודתית חריגה לשיבות, לפי סעיף 5.3.2 (נ) בהוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 5 קומות במסגרת העיצוב העירוני.
1. התוכנית תואמת את מדיניות ציר שלבים אשר אושרה בועדה המקומית בינואר 2018. כלל התוכנית מצוי בתחום מדיניות ציר שלבים ואשר על כן לא נדרש לחבון מסמך מדיניות נוסף למתחם 703 ד'. 2. מדיניות ציר שלבים שנה על חתיבות הנדרשים בסעיף 5.3.2 במתחם התחדשות עירונית וכן תואמת התכנית לתור הוראות סעיף 5.3.2. 3. התוכנית קובעת תוספת 1 רחיק (מ-4 ל-5) לשימושים שאינם למגורים לפי סעיף 5.3.2 (נ) ו-1, קומת חקיקה כולה לשימושים שאינם למגורים. 4. תואם – התכנית כולה במתחם התחדשות עירונית ובגיה חריגה מסביבתה לפי סעיף 5.3.2 (נ) מופעת רק באזור המסומן ב-8 קומות		

בנספת העיצוב העירוני (מגרש על רחוב ההחיות) ובאזור המסומן למרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתת לפי סעיף 4.2.5. 5. תוספת מעל הגובה הנספת העיצוב העירוני (מגרש על רחוב ההחיות) ובאזור המסומן למרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתת לפי סעיף 4.2.5. 6. תוספת מעל הגובה הנספת העיצוב העירוני (מגרש על רחוב ההחיות) ובאזור המסומן למרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתת לפי סעיף 4.2.5.	5. תוספת מעל לגובה המרבי המסומן בנספת העיצוב העירוני חריגה מעבר שימושים שאינם למגורים, בלבד. 6. לאורך ציר שלבים אלפלט (72-ר) תונר תוספת עד 1 רחיק רק לשמושים שאינם למגורים, (בכל מקרה סך הרחיק לא יעלה על 6.0 רחיק).		
1. סך כל השטחים שאינם למגורים, בכלל המגרשים לאורך ציר שלבים, לא יחולק יותר מ- 25% מסך השטחים הכלל שלבד המגרשים לאורך ציר שלבים. 2. סך הרחיק במגרש על ציר שלבים (שאנו מוקד תעסקות) אינו יעלה על 6. 3. תואם - מדובר באזור ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתת ולכן התוכנית תאפשר בניה של עד 25 קומות - עליית מדרגה אחת מ- 13. 4. תואם - מסמך המדיניות לציר שלבים הולך בהתאם לסעיף 5.3.5 בחוראות תא 5000. 5. מסמך המדיניות לציר שלבים מתייחס לחלקים משמעותיים מסג ומתייחס לכל ההיבטים המפורטים בהתייחסים 1-6.	1. במגרשים הנבונים ברחוב שלבים - יקבעו שימושי מסחר 1, תעסקות 1 ומגורים בחיקף של עד 25% משטחי הבניה אשר ירוכזו בעיקר במקדי התעסקות. 2. הרחיק לאורך חזית הרחוב פרט למקדי התעסקות יחיד עד 6. 3. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתת. 4. יחולק חוראות עיצוב רחובות כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. 5. מסמך המדיניות מתייחס לכל אורך ציר שלבים, או לחלקים משמעותיים מסג, ולחוביבים הבאים: 1. התייחסות לשכונות משני צידי הציר לרבות חקשרים בינוני. 2. התייחסות למסדרות ציבור עירוניים חדשים. 3. תואם לשילוב מגדלים לתעסקות שגובהם באזור המסומן למרקם ובו בניה גבוהה מסביבתת. 4. אזור החזית המסחרית לאורך שלבים. 5. התייחסות לתוכן הרחוב כך שלא יעלה על שלוש נתיבי מסיעה לכל כיוון ולאורך יתוכנו מעברים רציפים לרוחב רגל כן השכונות מסדרת ומשרב. 6. אופן שילוב שביל אופניים ושטחים מגוננים לאורך הציר.	703-ר-72 ציר שלבים/רחוב אלימלט	
1. תוכנית תואמת את מדיניות ציר שלבים אשר אושרה בועדה המקומית בינואר 2014. כלל התוכנית מצוי בתחום מדיניות ציר שלבים ואשר על כן לא נדרש להכין מסמך מדיניות נוסף למתחם 703 ד.	1. יחולק חוראות עיצוב רחובות כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5.	703-ר-63 רחוב בן צבי	

1. אזור לספורט המסונן במסגרת אזורי חינוך ואנו בתחום התכנון. 2. כלל מתחם תכנון 703 אי מציג בתחום מדיניות עיר שלבים ואשר על כן לא נדרש להכין מסמך מדיניות נוסף למתחם 703 א.	1. באזור לספורט ניתן להניח עד ל רחיק 4. 2. מסמך המדיניות יתווסף להיבטים חבאים החשופה על הסביבה מבחינת מטרדי רעש והתפקוד; עיצוב והתאמה לסביבה; שימושים ציבוריים נוספים תוך העדפת שימושי ספורט; שילוב שימושים מסחריים, בחיקוף שלא יפגע באופי המתחם, נפלט בעמודת מסמך מדיניות בטבלה (3.4)	703-א-1 אנטידיון בלומפילד קיים + בעמודת מסמך מדיניות	
1. זכויות תכנון במגרש מוקד התעסקות לא יעלו על 12.6 רחיק בתחום לוחות סעיף 3.3.2 (ב) (2). 2. ובתחום לתנאים בסעיף 3.1.3 (ד) (4) התכנית קובעת תועלת ציבורית של שטח ציבור בערים, וזאת מעבר לתקצאה לצרכי ציבור הנדרשת בסעיף 6.1.	1. זכויות תכנון לספורט התעסקות יחיד בתחום לחוראות סעיף 3.3.2, אזור התעסקות מהרמפולי (סעיף 3.3.2 (2) קובע רחיק 12.6 למגרש בן יותר מ- 1.5 דונם שטח ציבור מתעניין, ובתחום לתנאים הספיקים בסעיף 3.1.3 (ד) בהוראות התכנית.	מוקד תעסקות חדש	
1. סעיף 3.3.2: מתחם התחדשות עירונית (בספורט לעיל). 2. סעיף 3.3.5: מוקד תעסקות חדש - התוכנית כוללת מוקד תעסקות חדש. קיימות חוראות מיוחדות בטבלה 3.4 אזור תכנון 703 למתחם תכנון זה בין היתר לזכויות התכנון (ראו פירוט לעיל) קביעת שימושים לפי סעיף 3.3.5 (א) ובתחום לסעיף 3.3.1 (ב). 3. סעיף 3.3.5: חוראות לעיצוב רחובות (התכנית כוללת את ר' 72 ואת ר' 83)	1. סעיף 3.3.2: מתחם התחדשות עירונית (בספורט לעיל). 2. סעיף 3.3.5: מוקד תעסקות חדש - התוכנית כוללת מוקד תעסקות חדש. קיימות חוראות מיוחדות בטבלה 3.4 אזור תכנון 703 למתחם תכנון זה בין היתר לזכויות התכנון (ראו פירוט לעיל) קביעת שימושים לפי סעיף 3.3.5 (א) ובתחום לסעיף 3.3.1 (ב). 3. סעיף 3.3.5: חוראות לעיצוב רחובות (התכנית כוללת את ר' 72 ואת ר' 83)	1. סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעדי קרקע; אזור מעורב לתעסקות ולמגורים, מוקד תעסקות חדש בסמך עיצוב עירוני; עד 8 קומות, עד 15 קומות, מרכזים ובו בניה נקודתית הריגה לסביבתה בסמך אזורי ומתחמי תכנון; ר-72 שלבים, 703 ד' - אזור מערב, 703-א-1 אנטידיון בלומפילד	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 3.3 בחוראות התוכנית לבנין: מתחם התחדשות עירונית - אזור תעסקות - חוראות לעיצוב רחובות
1. אזור מעורב לתעסקות ומגורים (סעיף 3.4.1). שטח מתח עירוני (סעיף 3.4.10). 2. עיר ירוק עירוני (3.4.13). 3. סימבול מוקד תעסקות חדש (מתחם מתחם תכנון בטבלה 3.4 וסעיף 3.3.5).	1. אזור מעורב לתעסקות ומגורים (סעיף 3.4.1). שטח מתח עירוני (סעיף 3.4.10). 2. עיר ירוק עירוני (3.4.13). 3. סימבול מוקד תעסקות חדש (מתחם מתחם תכנון בטבלה 3.4 וסעיף 3.3.5).	1. לפי תשריט אזורי יעדי: אזור מעורב לתעסקות ומגורים, מוקד תעסקות חדש, שטח מתח עירוני, מוסד ציבורי עירוני חדש	קביעת יעדי קרקע - 3.1.1 (ב) קביעת יעוד הקרקע בכל מגרש.
1. אזור מעורב לתעסקות ומגורים - מסבני שימושים ראשיים: מגורים, מסרדים, מסר 1 ותעסקות 1. 2. מוקד תעסקות חדש - מסבני שימושים ראשיים: מסר 1, תעסקות 1, מסרדים.	1. אזור מעורב לתעסקות ומגורים - מסבני שימושים ראשיים: מגורים, מסרדים, מסר 1 ותעסקות 1. 2. מוקד תעסקות חדש - מסבני שימושים ראשיים: מסר 1, תעסקות 1, מסרדים.	1. לפי תשריט אזורי חינוך: 1. סעיף 3.4.1: אזור מעורב לתעסקות ומגורים; 2. סעיף 3.3.5: מוקד תעסקות חדש 3. סעיף 3.4.10: שטח מתח עירוני	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הצדד השימושים המתחמים בתחום למקבצי השימושים באזור היעוד. (מדיט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)

	שטח פתוח צירוני - לפי סעיף 3.6.1 (א); שימושים ראשיים; מקבץ שימושים למרחב ציבורי. במסגרת שטחי ספורט מגודרים המאפשרים כניסה לקהל חרוג בתשלום או ללא תשלום.			
+	1. אזור מערב לתעסוקה ומגורים - שימושים נוספים - מסחר 2. בקומות הקרקע ויתרו אך ורק השימושים המותרים ביועץ חוות מסחרית (בסעיף 3.4.3 לחזן תקבוצ שימושי מסחר 1 ו/או תעסוקה 1). - בקומות הקרקע ברחובות המסומנים בתשרי כרחוב צירוני (גן צבי ושלבים), ויתרו אך ורק השימושים המותרים בציר מעורב (3.4.2) מותר בין היתר מסחר 1 ותעסוקה 1 כפי שקובעת התוכנית בקומות הקרקע בכלל המבנים. שימושים כלליים - סי 3.1.1 (נ) - ניוו לקבוצ שימוש מעורב עם שימוש אחר - קביעת יועץ קרקע מתקבץ שימושים למטרות ציבור. 2. מוקד תעסוקה חדש - שימושים נוספים: מסחר 2 (תכנית קובעת מסחר בקומות הקרקע של מוקד התעסוקה) וכן תעסוקה 2 ובכלל שימושים נוספים אלה ויתרו מותרת למסלל הכניסה והקבוצה, או מסל למסלל וח במקור לבדיקה ותכנית מוקדמת. שימושים כלליים ניוו לחתור בכל אזור יועץ כשימוש מעורב או בלעדי - 3.1.1 (סי) 3.1.1.	לפי תשרי אזורי היעוד: 1. סעיף 3.4.1 אזור מערב לתעסוקה ומגורים; 2. סעיף 3.3.5 מוקד תעסוקה חדש; 3. סעיף 3.6.10 שטח פתוח צירוני.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים (לחיים - 3.1.1 (ח-נ)) (מרכז סקבני השימושים) סעיף 1.6	
	3. שטח פתוח צירוני - שימושים כלליים (סעיף 3.6.1 (א) 2) לתשתיות לשימוש השונים בתת הקרקע. שימושים זמניים בכל שאינם מוגנים בתפקוד המרחב הציבורי ובכלל שיעשו ללא קידוי או בקידוי ומור. במקור לסעיף 3.6.1 (א) 3.			
+	1. נקבעו זכויות בנייה לפי רחיק 5 במגרשים העורניים. 2. נקבעו זכויות בנייה לפי רחיק 6 במגרש בתכנית העובל ברחי שלבים. 3. נקבעו זכויות בנייה לפי רחיק 12.8 למקד תעסוקה ולפי 3.1.3 (נ).	1. תוספת עד 1 רחיק תחת רצ צבוי שימושים שאינם למגורים ותנאי שקומות הקרקע כולה תהא לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרחיק לא יעלה על 3.0. 2. לאורך ציר שלבים אופלט (72) חותר תוספת עד 1 רחיק רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה.	לפי תשרי אזורי היעוד: 1. סעיף 3.4.1 אזור מערב לתעסוקה ומגורים; 2. סעיף 3.3.5 מוקד תעסוקה חדש; 3. סעיף 3.6.10 שטח פתוח צירוני.	קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי מית בשימושים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.

4. וטאם- חתכנות לא קובעט שטח בניה בתוכם שטח פתוח עירוני. 5. מאחר ומדובר באזור התחדשות עירונית חושב סך חובכיות בתוכנית לפי תאמור לעיל תוך מיוצר ככלל המנשרים ובתחתית בהוראות המיוחדות.	3. סך הרחיק לא תעלה על 6.0 רחיק. זכיות חבניה למקדי חתכנות יחיד ברחיק 12.8 בחתאם להוראות סעיף 3.3.2, אזור תעסוקה טכנולוגי סמוך לגיד סתע'ץ, ובהתאם לתנאים המופיעים בסעיף 3.3.1.3 בהוראות התכנית. 4. חוכיות הבניה בשטח פתוח עירוני יהיו עד 0.5% מסך כל השטח הפתוח העירוני בתחום התוכנית (ס' 3.6.10.3.6.10). 5. הרחיק יווצר ממדוע באופן שיאפשר נמישות תכנוניות בתחום המגריט, בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד' 21.1).		
לער	3.1.4 (ב) – תכנית התחדשות עירונית בבנין לסעיף 5.3.2 3.1.4 (א) – בתכנית המייעד שטחים למגורים או מלוטאות ניתן לקבוע רחיק העלה על הרחיק המירבי עבור שטח מופסות.	סעיף כללי לא יחויי טאגריפי	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.6 מירט 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד.
+ התכנית קובעת שטחי בניה מתחיק במנשרים הסטיריים לפי תכנית ענ.		בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+	א. בשטח התכנית שסמוך בשטח העירוב עירוני באפר (עד 8) ניתן יהיה לעלות מ- 8 ל- 15 לפי הוראות המיוחדות בטבלה 5.4 למתחם 703 שיקובעת שבמתחם התחדשות עירונית לפי ס' 3.2.15.2 רק באזורים עד 8 קומות ניתן יהיה לעלות דרגת אחת בנוכח - 122 ויתר על 15 קומות ב. בשטח התכנית שסמוך במספר עירוב עירוני בתכנית (עד 15) לא ניתן יהיה לעלות ל- 25 נוכח הוראות המיוחדות שמגבילה את העלייה רק לאזורים שהם עד 8 קומות - 122 ויתר על 15 קומות כפי שנקבע במספר העירוב העירוני. ג. בשטח התכנית המסוסן במספר עירוב עירוני בתכנית (עד 15 קומות) עם ראסטר של מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לשמירתה (מגריט) שמבאא שעל ציר שלכיום) - ניתן יהיה לעלות דרגת גובה אחת מבוח דוראח 4.2.5	א. מספר קומות מירבי: לפי נספח העירוב העירוני שטח התוכנית כולל שלשה אזורי גובה כדלקמן: א. אפור - עד 8 קומות ב. תכילת - עד 15 קומות ג. תכילת עם ראסטר מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לשמירתה. בנספח אזורי תכנון מסוסן מתחם 703 די עם ראסטר מתחם להתחדשות עירונית.	קביעת גובה הבניית והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לשמירתה' ועליה מעל מספר קומות חקבוע במספר העירוב. (סעיף 4.2.6-4.2.5-6.2.2)

	ד. לתא/5000 – כלומר מ – 15 ל- ע"ר 25 קומות. עניף 4.2.2.(א) – התקיימה בדיקת התכונות במקדמת בנוע לתכונות גישור על המרשי נבדלים – רחוב רחב ורצועת שניי. עניף 4.2.2.(ב) – התכונות כוללת בינו העולה על 20 קומות – ולכן כוללת נספח בינו עירוני, נספח תחבורה, נספח תשתיות ונספח אקולוגי.		
+	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) תחיות בדבר נטיעות ועצים עניף 4.2.2.(ג) – גובה הבניה – עניף 4.2.2.(ג) – הקומות העליונה בבניינים שגובהם עד 20 קומות תחיות קומות גג חלקיות	כלל שטח התוכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 חוראות כוללות (4.2.1) חוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חמורש, נטיעות ועצים.
+	התכנית קובעת שטחים לשימוש ציבורים במגרש בשטח 6.6 דונם ביישור "תעסוקה ומגנה ציבורי". בנוסף התכנית קובעת הקצאה של שני מגרשים בשטח כולל של 4 דונם ביישור מבנים ומסודות ציבורי.	מהות החקלאה לצרכי ציבור והדקפת ייקבע על ידי הועדה בכפוף לבדיקת תכונות מקדמת...מפורט 4.1.1.(ב) – (ח) בסעיפים	למי תשרים אזורי יעד: אזור משרב לתעסוקה ומגורים
+	מוסד ציבורי עירוני חדש (עניף 3.5.3) – התכנית נותנת מענה לשימוש וכוללת שני מגרשים למבני ציבור בשטח כולל של כ- 4 דונם שחינם ביישור ציבורי למי מקבץ חשימושים למסודות ציבורי.	סימבול מוסד ציבורי עירוני חדש ברדיוס 500 מ' מן התכנית (בתשרים אזורי יעד)	חקלאה לצרכי ציבור – עניף 3.5 חוראות יתולו על מגרש המוסד בתשרים כיאור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגן סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של מתחם לגיטימי, רק על מגרש המיועד למבנת ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות

קביעת תוראות למרחב הציבורי - 3.6.18 - 3.6.1 תחריטות נוגעות למרחב הציבורי המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מסדופוליטי, ים, טארק החוף, שמורת טבע סמית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, נשר בעל דרך פרברית מהירה קורו מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לשמורת	בתשריט אזורי יעוד קיימים בשטח התוכנית: 1. רחוב עירוני - בן צבי רחוב עירוני - שלום 2. ציר ירוק עירוני בתשריט אזורי יעוד קיימים ברחובות התוכנית: 1. סימבול כיכר עירונית (ברדיוס 500 מ' מחסיכות) 2. סימבול אזור לשמורת 3. סימבול מוקד תעסוקה חדש 4. סימבול מוסד ציבורי חדש	1. רחובות עירוניים בן צבי ושלום - (סעיף 3.6.14) מדרגות ברוחב 8- 10 מ' וכן בדיקה תכנונית של הבטחת תשתיות סוגיות לשכיל אומיים (ס' 3.6.14 (ב) 2. ציר ירוק עירוני ברחוב תחית (ס' 3.6.13 (ב) - בדיקה תכנונית בתוך לחבטות רעועה לג מנויה של 20 מ' ומתוכה רחוב של 8 מ' למדרגות ושכיל אומיים. בנוסף למי ס' 3.6.13 (ב) - חחיות צמחית ונטיעות לאור הניקוז והורק הכיס נותני על רחוב שכתתי (ס' 3.6.14) - התחית. בנוסף: 1. קיימות כיכר עירונית במיט בן צבי שדרות ירושלים. 2. סימבול אזור לשמורת - אוצטדיון בלומפילד קיים. 3. מוקד תעסוקה חדש - התכנית כוללת מוקד תעסוקה. 4. סימבול מוסד ציבורי חדש - ראת התייחסות לעול	+
--	--	--	----------

			ברכות ואירת ורדיוסי מנן (4.6.3) ניסוח (4.6.4) ביוס (4.6.5) חשמה (4.6.6)
--	--	--	---

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חקן בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	ותוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, האולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), (2), (1א), (1) בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (5), (16) ו-(17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (2) - הגדלה מספר יחיד, (1א) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איתור וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יחיד
+	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הסבוע בתוכנית
	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בוני או עומב אדריכליים
	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חפצות קרקע העדרשות לערכי עיבור... בחתום למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומאשר כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף 2 בסופסוף.			
מזהים חוצות	מספר ת.י.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה			
אודי כרמלי, אדרי	253736-9		27.2.2022
חתימה המקצועית/מנהלית	מספר ת.י.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה			
הד"ר אברהם ארזן, ש"ד	253736-9		29.2.2022

תן ברוטו | 2022

הערות
גבי אילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב מוכרזת ועדה מחוזית)
גורית תכנון

71641/2021

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :
1. מבוקש שהועדה המקומית תצטרף כמגישה לתוכנית.
 2. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה.
 3. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
 4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 5. תיקון הגבולות המשותפים בין מגרשים 400 ו 401 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור או איחודם למגרש אחד, ללא שינוי השטח הכולל של מגרשים אלו, בהתאם להנחיות אגף הנכסים ומהנדס העיר.
 6. השלמת הוראות התוכנית והסקר האנרגטי בהתאם לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
 7. השלמת התנ"ג, אישורו ע"י מפ"י ועדכון מסמכי התוכנית ככל הנדרש בהתאם לתנ"ג המאושר.
 8. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :

ערן מאירסון : תוכנית התשב"צ במבואות יפו. בועדה של תוכנית המתאר דיברנו על החיזוק של המלאכות במבואות יפו. כמו כן, אישרנו 77-78 מתוך כוונה לחזק את האזור כאזור מוטה פעילות יצרנית. התוכנית הזו היא סנונית סטטוטוריות ראשונה למימוש הכוונה. בלב התוכנית יש מבנה שיהיה יצרני ומשמעותי במבואות יפו, באמצעות התוכנית נאפשר את המשך הקיום של המבנה והפעילות שמתקיימת בו ונרצה לראות בדרכים כאלה ואחרות את אותה מגמה בהרבה תוכניות.

דני קייזר : מציג את התוכנית.

אסף הראל : יש דברים לא ברורים בגלל השימור. בחצרות יש מן כתמים ירוקים לכאורה דובר על השארת השימוש של מסחר תעסוקה. לא ברור מה רואים.

דני קייזר : אני קורה לזה חצרות מטופחות.

אסף הראל : לא ברור. תהיה שם תעסוקה ויהיו שם משאיות ופריקה וטעינה.

אבישי ריאליטי : כבר היום אנחנו מצמצמים חניות ומבצעים משטחי פיתוח פינות ישיבה פרגולות, כמות המשאיות שנכנסות פוחתת והמלאכות משתנות ולהרבה אזורי סטרטאפ ואומנות ויש השתנות החניות הם לא חייבות להיות כאן ועם הזמן הם הצטמצמו. זה חלק מהמגרש העתידי, זו הצעת פתוח במקרה ולא ידרשו חניות. לא תהיה חניה כמו שהיא קיימת היום.

דני קייזר : יש מקום לפריקה בחזית לרחוב התחיה, יש שם מעליות, המקום משמש לכניסת רכב.

אסף הראל : איך מגיעים לשתי החניות, משתי חניות פעילות שמשרות היום בפרויקט הנוכחי אין דרך שמובילה אליהם ולכן לא תהיה חניה.

ערן מאירסון : לא תהיה חניה כפי שהיא היום אולי אזור של פריקה וטעינה. אפשר להגיע לפרויקט דרך אותה הדרך שיש לה גישה לחצר. הרמפה היא בחלק הדרומי מתחת לבניין הסחיר ולכן אפשר לייצר גישה. המגרש הזה יכול לשמש כשטח חום ונעשתה בדיקת התכנות לשמש לבי"ס מקצועי שיכול לתפקד ביחד עם אותם שמושים הקיימים פה.

אסף הראל : שם אפשר להגיע ל15 קומות.

דני קייזר : 10 קומות. בקשנו 15 להשוות גובה עם מגדלונים המגורים וכיוון שהקרעקע הזו עוברת לבעלות העיריה. אפשר להוסיף 10 אלף מ"ר תעסוקה ו 18 אלף שטח ציבורי. במהלך עם השנים יצטרכו להבין איך זה קורה בתוך הבנין הקיים. על פני הקרקע יש זיקת הנאה וגם מתחת לפני קרקע דרך הרמפה ונתיב התנועה קיימת זיקת הנאה בין המרתפים ככל שתדרש גישה, כך שהתב"ע מאפשרת את האפשרות התפעולית.

אודי כרמלי : זה צריך לקבל ביטוי במסמכי התוכנית. אנשים מסתמכים על מסמכי התוכנית. זהו שטח עבודה וגם בתעשיית הייטק משאית תצטרך להיכנס לשם אפשר לעשות בצורה מסודרת אבל שלא תהיה אשליה שיש כאן גינה לרווחת העובדים.

אורלי אראל : אני מציעה שהמגרש יסומן כחום ויהיה כתוב שהחצר תשמש לפריקה וטעינה ולפתוח והועדה המקומית תחליט, נכניס את זה כחלק מהחלטות הועדה.

אסף הראל : אני רוצה שזה יוגדר כדרך. פה יש 2 מגדלים מגדל המגורים על בלומפילד והמגדל השני על ציר שלבים. אני רוצה הבהרה

ערן מאירסון : יש אפשרות להצדקה. המרחק של מגדל המגורים הוא במרחק של 120 מ' מבלומפילד.

אסף הראל: הבעיה לא בלומפילד בוא נגיד שבמתחם העיריה אתה רוצה לעשות שימוש כמו "תדר", הצמדת בנין מגורים זה הכנסת בעיות. למה לא להרחיק מהבנין החום ולהחיות אותו גם בלילה. אודי כרמלי: האם התוכנית תדע לאפשר הצרחה בין המגורים לתעסוקה בהנחה שהמבנה הציבורי העירוני מבנה המלאכות ידע לאכלס מלאכות תעשיות שחלקן יכולות לגרום רעש וחלקם יהיו שימוש לילה כמו "תדר"? האם יותר חכם שמגורים ישבו בפינה של שלבים על בן צבי? דני קייזר: עסקים בעיר ורעשים למיניהם שצריכים רישוי עסק והמקום בניהולה של עיריית ת"א יצטרכו להיות כאלו שאינם מטרדים. בין שהמגורים נמצאים על רחוב התחיה או ברחוב בן צבי. ההיגיון התכנוני שהמגורים צריכים להיות בזיקה הנאה לגן כרוניגן במרחק מהמטרד היותר משמעותי של צומת שלבים ודרך בן צבי לאורך ציר התחיה שמוגדר כציר פעילות. המיקום של מגדל המגורים בגישה ראשונית הוא נכון. יתרה מזו המגדל של המסחר והתעסוקה הוא נכון על צומת בן צבי אבל בתוכנית שומרים על האפשרות של הצרחה. לדעתי מיקום מגדל המגורים מרוחק מדרך שלבים ובן צבי והכי פחות מפרוע וככל שבנין התעסוקה שהולך לתעסוקות שהן פחות מטרדיות. ערן מאירסון: אחרי אישור התוכנית לא נוכל להצריח בין המגרשים. מיקום מבני המגורים והתעסוקה חייב להיקבע עכשיו. חשבנו שהחלופה הזו יותר נכונה. אנחנו יכולים להחליט על ההצרחה וצריך להחליט כאן.

אודי כרמלי: אנחנו עכשיו עובדים על מדיניות עסקי לילה. צריך לשנות מחשבה. כל חוק התכנון והבניה וצורת העבודה היתה שמי שמרעיש הוא הבעיה. צריך לשנות את המחשבה ולדבר על כך שלא הקיים אחראי אלא החדש הוא אחראי. צריך לעשות שינוי מחשבתי שמי שנכנס חדש למתחם הזה הוא צריך להתאים את עצמו, זו אמירה מהפכנית ומורכבת. אבל אם רוצים שהאמירה הזו תעבוד אנחנו נצטרך להכניס במדיניות הועדה וגם בהוראות התוכנית הנחיות ברורות מי גובר. אם רוצים לייצר מציאות חדשה החדש משלם, זה צריך להיות מהיום הראשון כבר בתב"ע בהיתר. כל מי שקונה שם דירה יודע למה הוא נכנס. צריך להירשם בכל מקום, בתקנון בית משותף חד משמעית והבנין צריך להתאים את עצמו. הפרדת מערכות, חלונות כפולים אבל היום האוטומט אתה בעל מועדון אתה אחראי. בחוק היום יש תקני רעש וכדי אבל לא יתכן שאם מייצרים תוכניות כאלה, כל תעסוקה 2, 3 מתבסס על הכיוון הזה. ברגע שנגבש את זה נביא את זה לוועדה. צריך לייצר סינרגיה בין מדיניות מגורים למדיניות עסקים. אסף הראל: משמח לשמוע את השינוי בפרקטיקה היכולת שלך לשלוט היא מסוימת. דורון ספיר: מה שזה אומר שאם אתה גר ליד מועדון המחר של הדירה ירד כי היא דירה פחות טובה אבל היזם והקונה מודע.

אסף הראל: כיבוי אש האם יש אילוצים בתכנון של תחנת כיבוי אש שבגלל זה מאלצים אותה להתקיים כך. הדופן של הרחוב נקטע בגלל התחנה. הייתי מעדיף שהתחנה תהיה יותר צרה ושיהיו מגורים מעליה האם יש כאן אילוץ.

ערן מאירסון: כן יש אילוץ כי הכבאיות צריכות לצאת ולהשתלב בתנועה. המגרשים הציבוריים משולבים עם זכויות של מבני ציבור עירוניים. כלומר מבנה ציבור בשילוב עם שימושי חירום. אסף הראל: המבנה מצד שמאל הוא חום עירוני כי לא רואים. אם אין הדמיה אז תבואו עם הדמיות וחתכים של המבנים. מה מאשרים אודי כרמלי: לא אני לא יודע מה יהיה המבנה. זה מגרש חום מה שיחליטו יחליטו אודי כרמלי: זה יבנה על פי תוכנית צ'.

ערן מאירסון: בהתאם לגובה המבנים אודי כרמלי: צ' מגבילה ל 10 קומות אסף הראל: האם מגיעים להסכם עם המדינה להמשיך את הרצף אורלי אראל: אין בעיה ע"פ צ' זה חום הוא לכל דבר וענין.

אודי כרמלי: המדינה מבקשת לשמור על שימוש של כיבוי אש. המגרש הזה יקבל תחנת כיבוי אש. בדקנו עם הפרוגרמה אם ירצו כיבוי אש אז אפשר.

אסף הראל: לא ברור שהתוספת של הקו הכחול בחלק הצפוני (מצפון לרחוב התחיה). טלי סלטון: התעסקנו ברצון העיריה לקבל את מבנה המלאכות ולשמור גמישות לעשות בהם שימושים שהם סמי מסחריים. לא להיות כבולה שאם הכל מסומן חום שזה מה שמותר חום ומותר להפקיע. הדרך שהעיריה יצאה עם היעוד בתשריט המפוספס היתה הקצאה לעיריה גם מעל וגם מתחת לקו. הקצאה מתחת לקו היא הקצאה חום והקצאה מעל הקו נובעת משטחים סחירים שהעיריה מכניסה שטחים שבעצם הכללים הם לפי האיחוד והחלוקה. יש שווי נכנס מה שהעיריה מכניסה - בגינו יש שווי יוצא. העיריה קבעה איזה חלק היא רוצה כחלק ציבורי ואיזה חלק היא רוצה כשטח פרטי במובן של חופש לעשות שימושים סחירים ובהתאם לזה עשינו גזירה לאחר וכמה שטח העיריה צריכה להכניס לתוכנית שטח שהוא סחיר.

אסף הראל: מה יש שם מה היעוד? אורלי אראל: יש שם שטח סחיר בבעלות עירונית כדי להשאיר את המלאכות אודי כרמלי: זה דומה לניוד זכויות משימור. אנחנו מוותרים על זכויות סחירות בבונקלו שופכים לשטח הסחיר כדי לשמור על היעוד ומייצרים יעוד חדש. ערן מאירסון: היעוד הוא שצ"פ

אסף הראל : למה מול שצ"פ ומול גן למה צריך כיכר ולא עוד בניה
דני קייזר : הכניסה למתחם הזה מתבצעת על ידי נסיגה של החזיתות קבלת חזית ארוכה מסחרית ויצירת
מקום כמו בכל כיכר עירונית שיושבים בה.
אסף הראל : אבל אתה מול שטח פתוח ענק ויכולת לעשות דיור צעירים בר השגה על השטח החום.
ערן מאירסון : אין עוד זכויות בתוכנית.
אודי כרמלי : השימוש של איך בלומפילד שומר על דפוס הפעילות שלו בתוך מרחב שמשנתה. בניה חדשה
כאן לא תתנהג בקודים של מה שאנחנו מכירים בעיר. הפולסים שאתה מייצר הם או אפס או 100 איך
אתה מייצר היררכיות משנה. בתכנון אורבני מנסים לייצר היררכיות שממתנות מעברים. מכביש מהיר
אתה לא יוצא ישר לסימטה גם בניקוז. מה שכן מנסים לייצר זה בסובב המידי של בלומפילד לצקת סידרה
של שטחים פתוחים כדי למתן את המפגש של הפולסים עם הריקמה העירונית. חלק מהתפקיד של הכיכר
הציבורית הוא אותו מיתון זו תהיה כיכר עירונית שיותר פעילה ונותנת מדרגה לפני שאתה נכנס למתחם
הזה.
אסף הראל : נוגעים במקום הזה ותנעץ מגדל צעירים.
אודי כרמלי : לתת משהו של ריכוך המתחם
אורלי אראל : זה רק 700 מ"ר אין לך תכנית של מבנה.
דני קייזר : גן כרוניגן הוא שטח שאין סביבו שום גורם מתווך שהופך את המקום לנגיש ונוח. אמא עם ילד
אם יושבים במקום הזה אנשים שעובדים יורדים לכיכר הזה והמקום הופך למקום עם תוכן.
אסף הראל : זה עוד יותר טוב שתהיה רב גונית אני בעד להוסיף מבנה דיור בר השגה.
אורלי אראל : אם אנחנו בתוכנית בסמכות מקומית אין לנו את הזכויות ושימוש של דב"י במגרש חום
בסמכות מקומית.
חיים גורן : מה זה אומר מבנה תעסוקה ציבורי?
ערן מאירסון : יש כאן שימוש קרקע משולב. הבנין יכול לשמש כולו לציבורי ו/או לשימושי תעסוקה ואפשר
להוסיף זכויות גם לזה וגם לזה בבניה חדשה. הבנין הוא בבעלות עירונית.
אלי לוי : כל האנשים שנמצאים שם הם בשכירות.
חיים גורן : שינוי התפיסה של מי שהיה קודם באזור שיש רעש. אם אין ברירה זה יהיה קשה. אם אין לנו
הפסד משמעותי 21 המגדלים הם פחות או יותר באותן זכויות גם המגורים גם התעסוקה וקבלנו החלטה
לצמצם מגורים בקו ראשון בלומפילד אז למה לא לתת פתרון שייצר כאב ראש פחות ולדיירים עצמם.
למה לא להצריח בין הבנינים.
אודי כרמלי : המטרדיות של פינת שלבים וקיבוץ גלויות היא הרבה יותר גדולה.
ערן מאירסון : המטרדיות מדברת רק על אירועים בבלומפילד.
חיים גורן : לא יהיה דיור בר השגה בכלל
אודי כרמלי : לא, יש כאן הקצאה ציבורית משמעותית מאד.
אסף הראל : כיבוי אש חייבים להיות צמודים לבן צבי
ערן מאירסון : כן
מלי פולישוק : האם לא נכון תפעולית לשים את הכיבוי אש על שני הצירים המרכזיים ואין שום מניעה
שהבנין של התעסוקה יהיה באמצע לעשות הצרחה. הנושא השני שחוסמים את הצומת עם בנין מאסיבי זה
עושה רושם של צפיפות. אם עושים בנין יותר נמוך אתה יוצר הרגשה יותר נעימה ובנוסף אני מברכת על
שינוי התפיסה למדיניות עסקי לילה.
אודי כרמלי : הפינה היא מבחינה תפעולית היא הכי גרועה לבטיחות תפעולית. כי הצומת הוא המקום הכי
לא יעיל לתפעול. דווקא מקום שאתה צריך ממנו יציאה מהירה אתה צריך אותו על דופן של כביש.
דורון ספיר : האם יש עדכון תוספת להחלטה
ערן מאירסון : לוודא שיש גישה לחצרות לרכב תפעולי
אסף הראל : האם יש דרך להבטיח פעילות לילה בדופן של בלומפילד.
אפשר להוסיף להחלטה בתעסוקה מותר תתאפשר תעסוקה 2
אודי כרמלי : אפשר להכניס סעיף שאומר העדפה של עסקי לילה שיהיה סטטוטורי ולכתוב לשקול דעת
הועדה בקומות הקרקע ותת הקרקע שימוש של עסקי לילה.
ערן מאירסון – שימושי תעסוקה 2 אפשר רק בתת הקרקע במגרש התעסוקה.
דורון ספיר : איפה כתוב גודל הדירות
ערן מאירסון : שטח דירה ממוצע 85 מ"ר
דורון ספיר : בעד התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :
- הועדה המקומית תצטרף כמגישה לתוכנית.
- השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.

3. לוודא שנשמרת גישה לחצרות התחיה 14 לרכב תפעולי ופריקה וטעינה באמצעות זיקת הנאה והטמעת הנחיות לעניין זה בהוראות התוכנית.
4. תיקון הגבולות המשותפים בין מגרשים 401 ו 402 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור או איחודם למגרש אחד, ללא שינוי השטח הכולל של מגרשים אלו, בהתאם להנחיות אגף הנכסים ומהנדס העיר.
5. השלמת הוראות התוכנית והסקר האנרגטי בהתאם לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, 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 86' לחוק

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10752 בעמוד 10851 בתאריך 21/08/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

26/08/2022	מעריב הבוקר
26/08/2022	מעריב
26/08/2022	מקומו ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

6492103 דרך מנחם בגין 146 תל אביב יפו 9548323 רחוב בית הדפוס 20 ירושלים 1802 מרכז עזריאלי חולון 1 בנין A הרוקמים 26 ת.ד. 5885849 חולון 6816214 דרך בן צבי 19 תל אביב - יפו	טלי סלטון ישועה משרד האוצר החשב הכללי נת"ע- נגה בר רות סופר
---	---

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. התנגדות עצמית מטעם יזם התכנית - קרן ריאליטי

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	טבלת האיזון	ב	מבוקשים שינויים בטבלת האיזון, לאור הסכמות אליהן הגיע היזם עם הבעלים הפרטיים בתחום התכנית, כולם למעט של חלקה 74 גוש 7087. בעקבות השינויים תוגדל ההקצאה לכל הבעלים הפרטיים (לרבות לבעלי חלקה	לקבל את ההתנגדות	

		(74). (א) תיקון מקדמי התאמה למושע במצב הנכנס מ-0.95 ל-0.97 עבור חלקות הכוללות 2 עד 5 בעלים, לרבות תנאים המפורטים בהתנגדות. (ב) תיקון מקדם שווי לתעשיה בק"ק במצב הנכנס מ-1.0 ל-0.9. (ג) תיקון שיעור העמסת שטחי שירות לתעשיה בק"ק מ-25% ל-15%. (ד) תיקון תחשיב תרומת המחברים. (ה) הגדלת חלקם של בעלי הזכויות בחלקה 74 במצב הנכנס: מ-12.7% ל-14.6% ממגרש 102 במצב היוצא.			
	לקבל את ההתנגדות	תיקון טעות סופר בהגדרת מתחם 2 כך שתהיה "בצידו הדרום מערבי של תחום התכנית" ולא כפי שנכתב ("בצידו הדרום מזרחי").	ג	1.9	2.

2. משרד האוצר, אגף החשב הכללי, מינהל הדיור הממשלתי

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
3.		2 – 5	מבוקש לבטל את ההפקעה המתוכננת בחלקות 68 - 72, המחלקת את המגרש ל-2 תאי שטח: 401 (שב"צ בבעלות העירייה) ו-402 (לחירום והצלה), ולציין במפורש כי כלל השטח הנו בבעלות מדינה ומיועד לתחנת כב"א. הקרקע עליה ממוקמת תחנת הכיבוי הועברה לקניין המדינה עם הקמת הרשות הארצית לכבאות והצלה, והיא רשומה אצל הממונה על הנכסים כקרקע שהולאמה מן הרשות המקומית. חוקית, לא ניתן להפקיע את שטחה משום שההפקעה סותרת את התיקון לחוק התכנו"ב, סעיף 189(ב)(2),	לקבל חלקית את ההתנגדות	<u>א. מצב קיים:</u> החלקות עליהן בנויה תחנת הכיבוי הן חלקות 69 – 72 בגוש 7087, בשטח כולל של 2,040 מ"ר. חלקה 68 אינה מהווה חלק ממתחם כב"א. בחלקה זו מצוי מחסן חירום בשימוש ובבעלות עת"א-יפו. שטחים בנויים של תחנת הכיבוי מצויים גם בחלקה 58 בגוש 7089, שנמצאת ביעוד דרך, ולכן יש להרוס אותם, ואין לקחת אותם בחשבון כחלק מתחנת הכיבוי. <u>ב. ביחס לתחנת הכב"א (תא שטח 402):</u> בלוח ההקצאות של התכנית מוקצה תא השטח לטובת מדינת ישראל. החלוקה לתאי שטח 401

ו-402 אינה פוגעת בשטח תחנת הכיבוי: לצורך הסדרת שטח התחנה בצורה מיטבית, הוגדל שטחה צפונה ודרומה והוקטן מכיוון מערב, ובסה"כ קטן שטחה ב-11 מ"ר. התשריט יתוקן כך ששטח תא שטח 402 יהיה 2,040 מ"ר, כגודל השטח בבעלות המדינה במצב הנכנס.		הדורש הסכמת שר האוצר להפקעת צרכי ציבור הרשומים ע"ש המדינה. גם לו היתה סמכות להפקעה, מבוקש לבטלה היות וללא ניתן משקל ראוי לאינטרסים הרלוונטיים בבחינת האיזון בין השיקולים החלים בנדון.			
ג. ביחס לשב"צ (תא שטח 401): אין מדובר בהפקעה אלא בהקצאה לטובת העיריה עבור שב"צ עירוני, באמצעות חלוקה והסדרת המגרשים באופן מיטבי ע"י הסדרת תחום הדרך, הריסת מבנים החורגים לשטח הדרך וחלוקה למגרשים רגולריים. הרישום בטבלת האיזון נעשה בהתאם לתקן 15.					
ניתן להוסיף את השימוש "משרדי ממשלה" ביחס לתא שטח 402 בלבד, המוקצה במסגרת טבלת ההקצאה לטובת מדינת ישראל.	לקבל חלקית את ההתנגדות	מבוקש להוסיף לרשימת השימושים בסעיף 4.5 את השימוש "משרדי ממשלה".		5.2	4.

3. נת"ע

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
5.	תשריט מצב מוצע	6.1(א)	מבוקש לסמן "הנחיות מיוחדות" בתא שטח 601 (המצוי בחפיפה לשטח התארגנות בתת"ל 102).	לקבל את ההתנגדות	
6.	1.6	6.2(א)	ככל שתת"ל 102 תאושר לפני תכנית זו, לקבוע בסעיף יחס לתכניות קודמות כפיפות אליה.	לקבל את ההתנגדות	
7.	4.6	6.2(ב)	בהוראות ייעוד שצ"פ יש להוסיף ב-"הנחיות מיוחדות": "בתא שטח 601 יחולו הוראות בהתאם לתת"ל 102".	לקבל את ההתנגדות	
8.	6.4	6.2(ג)	להוסיף תנאי בהליך רישוי: "בתא שטח 601 יהיה תנאי להיתר בניה – תיאום ואישור נת"ע, בכפוף להוראות תת"ל 102".	לקבל את ההתנגדות	

4. רותי סופר

מס'	סעיף	סעיף	מהות	המלצת	מענה
-----	------	------	------	-------	------

סידורי	בתקנון	בהתנגדות	ההתנגדות	הצוות	להתנגדות
9.	2	אני דיירת מוגנת בתחום התכנית (בדירה בבעלות עמידר עד 2005 ומאז בניהול עת"א). מעבר לדירה חלופית באזור אחר ינתק אותי ואת בני משפחתי מהסביבה בה אנו חיים ומהקהילה שלנו.	ל"ר	ההתנגדות אינה מתייחסת למסמכי התכנית ואינה נוגעת לסוגיה תכנונית.	
		גב' רותי סופר היא דיירת מוגנת מבין מס' דיירים מוגנים המתגוררים / מחזיקים במבנה בדרך בן צבי 19, הבנוי בחלקה 58 בגוש 7089 שהינה בבעלות העירייה ומצויה ביעוד דרך. בהתאם להוראות התכנית, יש לפנות את השטחים הציבוריים ולהרוס מבנים המסומנים להריסה בתחום הדרך. בעת מימוש התכנית יפוננו הדיירים המוגנים, בהתאם לחוק הגנת הדייר, במסגרתו יפוצו הדיירים המוגנים בדיר חלופי או בפיצוי כספי, כמקובל בעירייה ובהתאם לחוק הגנת הדייר.			

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

1. לקבל את התנגדויות 1, 2, 5, 6, 7, 8 ולתקן את סעיפי התכנית בהתאם.
2. לקבל חלקית את התנגדויות 3 ו-4, כמפורט במענה להתנגדויות אלה.
3. לדחות את שאר ההתנגדויות.

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 0032-22ב' מיום 21/12/2022 תיאור הדיון :

אילן פרי : מציג את עיקרי התוכנית.
עו"ד טלי סלטון קרן ריאלטי : ההתנגדות מתייחסת לתיקון בטבלת האיזון שמגדיר את חלקם של הבעלים הפרטיים.
דורון ספיר : אתם מודעים שצוות המקצועי קיבל את התנגדותכם.
עו"ד טלי סלטון : כן, קיבלנו את הדבר.
דורון ספיר : נרשום כי הוגשה והתקבלה ההתנגדות.
עו"ד ישי ארליך מנהל הדיר הממשלתי : יש 3 נושאים שנוגעים לתחנת כיבוי האש, מגרש 401. בהוראות התוכנית נקבע שהוא יופקע לעירייה. בסעיף 4.5.1 נקבע כי השימושים בתא שטח 402 יותרו בנוסף לשירותי כיבוי והצלה, אנו מבקשים להרחיב את השימושים לחירום והצלה גם לתא שטח 401. הנכס הוא בנוי, המדינה שילמה פיצוי לעירייה בגין כל השטחים וגם בגין חלקה 68 יש הערת ניהול למנהל הדיר הממשלתי. מאחר שיש הערה כזו החוק החדש קובע שהוועדה לא יכולה להפקיע ללא הסכמת משרד האוצר ואנו לא מסכימים להפקעה. החוק החדש גובר על כל הסכם או חוק אחר. תחנת הכיבוי פה קיימת וחולשת על מגרש 401 שהוא בבעלות המדינה. אנו מבקשים לא להפקיע אותו ולהרחיב את השימושים של כיבוי והצלה גם לתא שטח 401.
אסתר מלאכי מנהלת הדיר הממשלתי : המגרש עבר אלינו במסגרת חוק הכבאות והעירייה קיבלה פיצוי. וכעת העירייה מבקשת לקחת את הקרקע שוב לעצמה.
עו"ד ישי ארליך : זה לא רק עניין קנייני, אלא גם תכנוני ומהותי, היות והשטח נדרש לכיבוי אש.
דורון ספיר : התנגדות נת"ע מקובלת על פי הצוות המקצועי.
רותי סופר : אני מבקשת להבין מה אישור התכנית אומר כלפי? אקבל דירה במתחם? מפנים אותי?
דורון ספיר : אנו נקריא את התנגדותך ונשיב עליה.
אילן פרי : מקריא את התנגדות רותי סופר.

עו"ד טלי סלטון : לעניין ההתנגדות של מנהל הדיור הממשלתי, מבקשים את תא שטח 401 שאמור להירשם על שם העירייה במסגרת לוח ההקצאות. במצב הנכנס המדינה היא בעלים של חלקות 69-72 השטח כולל 2.040 דונם, במצב היוצא נרשם עליהם תא שטח 402 בשטח 2.029 דונם והצוות ממליץ להשלים עוד 11 מ"ר כך שיהיו 2.040 דונם, כך שמבחינת השטח של מדינת ישראל אין שינוי. תחנת הכיבוי נמצאת על הדרך במצב נכנס לפי תא/5000 כך שבכל מקרה תצטרך להיות התארגנות - היות ויושבים על דרכים. בשטח שהוצע לתחנת הכיבוי אין פגיעה. לגבי חוק הכבאות - נעשתה פרשנות לא סבירה הוא לא גובר על הוראת חוק ספציפית של חוק תו"ב. יש לוח הקצאות, מבחינה משפטית הטענה אינה נכונה. לגבי התנגדות רות סופר - מבחינה פורמלית הטענה היא קניינית, זכויות דיירת מוגנת. לגבי ההסדר - נפעל בהתאם להנחיות שיינתנו לנו. יש תכנון מוצלח, תמורות ציבוריות, מבנה ייחודי של מלאכות, ולכן אנו מבקשים שהתוכנית תאושר.

הילה אשכנזי : בהתייחס להתנגדות משרד האוצר - גם לפי מסמך רשמי של משרד האוצר, שפנו לרישום חלקות 69-72, לא הוזכרה חלקה 68 - וזו ראייה לכך שמדובר בשימוש של העירייה, מחסנים של ביטחון וחירום. ביחס ל-11 מ"ר שהוקטנו להם - נשיב להם וזה יתוקן בלוח. לגבי הדיירים המוגנים - רות סופר אינה הדיירת היחידה, יש עוד דיירים מוגנים, ואנו נפעל בהתאם לחוק הגנת הדייר. אילן פרי : משרד האוצר ביקש להוסיף לרשימת השימושים ביעוד שב"צ משרדי ממשלה. אנו ממליצים לוועדה לקבל חלקית את ההתנגדות, רק ביחס לתא שטח 402 שיהיה בבעלות המדינה. עו"ד ישי ארליך : אני כופר בבעלות העירייה לחלקה 68. בנסח יש הערת ניהול. יש חקיקה חדשה שמחייבת את הסכמת משרד האוצר להפקעה. למיטב ידיעתי העירייה קיבלה תקצוב לגבי תא שטח 401. מבקש לעצור את אישור התכנית עד לבירור המחלוקת עם העירייה. דורון ספיר : רותי סופר, האם התשובה מקובלת עליך? רות סופר : התשובה לא ברורה לי.

דורון ספיר : בהתאם להוראות התוכנית יש להרוס מבנים. המבנה שלך נמצא בתחום הדרך. הבניין שלך ייהרס בהתאם לחוק הגנת הדייר. הפינוי שלך יהיה או בקבלת מבנה חלופי או בפיצוי כספי. מה בדיוק הפיצוי יהיה, לא ניתן לדעת בשלב זה. זה עניין של כמה שנים. הראלה אברהם און : הוועדה המקומית מאשרת תכנית איחוד וחלוקה. הלוח מבטא את תקן 15 ולפי תקן 15, הבעלים הרשומים זו העירייה ולכן העירייה היא זו שתירשם בלוח. אין סיבה משפטית לעצור את התכנית כרגע עד לביצוע בירור מחלוקת משפטיות ככל וישנן. חן קראוס : האם יש דב"י בתוכנית? והאם יש זיקת הנאה לעירייה בשפ"פ? ערן מאירסון : אין דב"י בפרויקט. התועלות הציבוריות נגזרו משטחי ציבור בתוספת שטחי ציבור מעבר לפרוגרמה. אודי כרמלי : מדובר בפרויקט מאוד חדשני, על מנת לשמר תעשיות זעירות. דורון ספיר : נקבל את חוות הדעת הצוות המקצועי לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התוכנית.

בישיבתה מספר 0032-22' מיום 21/12/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולעיל בטבלה ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית :

1. לקבל את התנגדויות 1, 2, 5, 6, 7, 8 ולתקן את סעיפי התכנית בהתאם.
2. לקבל חלקית את התנגדויות 3 ו-4, כמפורט במענה להתנגדויות אלה.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן קראוס, חן אריאלי, ענת בן לוי יליזרוב אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

דיון חוזר בהתנגדות הדיור הממשלתי

תכנית 507-0931071 תא/מק/4963-התשב"צ אושרה למתן תוקף ביום 21/12/2022 בתנאים ובתיקונים טכניים. מינהל הדיור הממשלתי הגיש ערר כנגד אישור התכנית, מוגבל ומצומצם ומתייחס אך ורק לתא שטח 401 שבתחום התכנית, המוקצה ע"פ התכנית לעיריית תל אביב יפו ואשר מינהל הדיור מבקש שניתן יהיה למקם גם בחלק ממנו תחנת כיבוי אש.

נושא זה נמצא בדיון בין אגף הנכסים לבין מינהל הדיור הממשלתי והרשות הארצית לכיבוי והצלה. לאור זאת, להלן התייחסות אגף התכנון להתנגדות :

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
---------------	---------------	-------------	---------------

מס' החלטה	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה	התוכן
-		

5 – 2	מבוקש לבטל את ההפקעה המתוכננת בחלקות 68 - 72, המחלקת את המגרש ל-2 תאי שטח: 401 (שב"צ בבעלות העיריה) ו-402 (לחירום והצלה), ולציין במפורש כי כלל השטח הנו בבעלות מדינה ומיועד לתחנת כב"א. הקרקע עליה ממוקמת תחנת הכיבוי הועברה לקניין המדינה עם הקמת הרשות הארצית לכבאות והצלה, ורשומה אצל הממונה על הנכסים כקרקע שהולאמה מן הרשות המקומית. חוקית, לא ניתן להפקיע את שטחה משום שההפקעה סותרת את התיקון לחוק התכ"ב, סעיף 189(ב)(2), הדורש הסכמת שר האוצר להפקעת צרכי ציבור הרשומים ע"ש המדינה. גם לו היתה סמכות להפקעה, מבוקש לבטלה היות וללא ניתן משקל ראוי לאינטרסים הרלוונטיים בבחינת האיזון בין השיקולים החלים בנדון.	לקבל חלקית את ההתנגדות	א1. החלקות עליהן בנויה כיום תחנת הכיבוי הן חלקות 69 – 72 בגוש 7087, בשטח כולל של 2,040 מ"ר. ב1. חלקה 68 אינה מהווה חלק ממתחם כב"א - בחלקה זו מצוי מחסן חירום בשימוש ובעלות עת"א-יפו. ג1. בחלקה 58, הנמצאת בייעוד דרך, מצויים שטחים בנויים של תחנת הכיבוי - אותם נדרש להרוס ואין לשקללם כחלק מתחנת הכיבוי. 2. ביחס לתחנת הכב"א המוצעת (תא שטח 402) - אין מדובר בהפקעה אלא בהקצאת תא השטח בבעלות המדינה באופן המסדיר את שטח התחנה – שטחה הוגדל כלפי צפון ודרום והוקטן כלפי מערב, ובסה"כ הוקטן ב-11 מ"ר. התשריט יתוקן כך ששטח תא שטח 402 יהיה זהה לגודל החלקות בבעלות המדינה במצב הנכנס. 3. מינהל הדירור הממשלתי, הרשות הארצית לכבאות והצלה ועיריית תל אביב יפו נמצאים במגעים להסכמות לפיהן בגדר השימושים בתא שטח 401 (שב"צ בבעלות עירונית) תיכלל האפשרות לשילוב שימושים לשירותי חירום והצלה בחלק מק"ק. בנוסף: - הצדדים יתחייבו לחתום על המסמכים הנדרשים להוצאת היתר בניה, לרבות היתר הריסה, בתאי השטח 401 ו-402. - המדינה תסכים למחיקת ההערה הרשומה לטובתה בלשכת רישום המקרקעין בחלקה 68. - תחנת הכיבוי הקיימת תפונה בהסכמת הצדדים ובכפוף לקיומם תקציב להקמת תחנה חלופית. - הצדדים ישתפו פעולה בכל הנוגע לתכנון מבנה כיבוי האש החדש, ככל שייבנה, בתא שטח 402 ובחלק מקומת הקרקע של תא שטח 401, עד לאישור תכנית העיצוב. 4. <u>בכפוף להגעה להסכם כאמור בסעיף 3 ולמשיכת הערר שהגישה המדינה יערכו השינויים הבאים בתכנית:</u> - יתווסף השימוש "חירום והצלה" לשימושי קומת הקרקע בתא שטח 401. - יותר ניוד של עד 15% מזכויות הבניה מתא שטח 402 לתא שטח 401. - בטבלה 5, בהתייחס לתא שטח 402, יכתב רק השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" ותמחק הסייפא "...לחירום והצלה". - יקבע כי התכנון הסופי של תחנת כיבוי האש, במידה וידרש, וכן מיקום שימושי החירום וההצלה בתא שטח 401, ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.
	מבוקש להוסיף לרשימת השימושים בסעיף 4.5 את השימוש "משרדי ממשלה".	לקבל חלקית את ההתנגדות	יתווסף השימוש "משרדי ממשלה" ביחס לתא שטח 402 בלבד.

המלצת הצוות

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

1. לקבל חלקית את ההתנגדות כמפורט בטבלה, לאשר את התכנית למתן תוקף ולקבוע כי פרסומה מותנה במחיקת הערר ובהסכמת הצדדים לבינוי העתידי המשותף של תחנת הכיבוי בתאי השטח 401 ו-402.
2. במקביל יימשך הדיון בין מח' הנכסים לבין מינהל הדיור הממשלתי בנוגע להסכמות החוזיות הנוגעות להקמת תחנת כיבוי אש. התוכנית תפורסם למתן תוקף אך ורק לאחר הסכמות הצדדים למתווה.
3. תיקונים טכניים להתנגדות:
 - א. לערוך תיקון טכני בסעיף 6.5(20) (תנאים בהליך הרישוי) כך שיתווסף:

"תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 200: פינוי או הסדר אחר לשביעת רצון העירייה, של כל המחזיקים בתא שטח 400, למעט שוכרים בשכירות חופשית אשר הוסדרה ההתקשרות איתם".
 - ב. לבצע תיקונים טכניים בהוראות התכנית, לרבות תיקון שגיאות כתיב וניסוחים, מיספור סעיפים, קיצור ואיחוד נוסחים והבהרת הגדרות והוראות – הכל ללא שינוי זכויות או הוראות בניה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-23 מיום 16/08/2023 תיאור הדיון:

אילן פרי: מובא לוועדה דיון חוזר בהתנגדות מינהל הדיור הממשלתי לתוכנית התשב"צ. התוכנית ממוקמת בפית דרך בן צבי ורחוב שלבים. (מציג תקציר של עיקרי התוכנית).

הראלה אברהם אוזן: הוועדה המקומית קיבלה החלטה לדחות את ההתנגדות של מינהל הדיור הממשלתי, שהגיש ערר לוועדת הערר. בינתיים התקיימו מגעים בין העירייה לבין מינהל הדיור הממשלתי וישנן הסכמות שמתגבשות.

אלי לוי: התיקונים רלוונטיים למצב של בינוי בשני תאי השטח, 401 ו-402 ביחד, כך שבחלק מקומת הקרקע בתא שטח 401, של העירייה, יוכלו כב"א לבנות סככת כבאית. קיים וויכוח לעניין הבעלויות בקרקע: במסגרת הקמת הרשות הארצית לכבאות והצלה המדינה פרסמה צו המפקיע את השטחים הללו. לגבי חלקה 68, עליה קיים מחסן עירוני, אמרנו שזה שלנו ולכן לא פורסם הצו כנדרש. בסופו של דבר התוכנית שהופקדה מחלקת את השטח לשני תאי שטח. צריך לוודא שצורכי כיבוי אש מתאפשרים בתא השטח 402, ולכן במסגרת ההסכמות דני קיזר גיבש סכמה שמאפשרת מיקום סככה עבור הכבאות בקומת הקרקע של תא שטח 401 של העירייה.

אנחנו מודיעים לוועדה לגבי התיקונים במסמכי התכנית - שאפשר יהיה לבנות תחנת כיבוי אש ואת הסככות הללו ואת שאר הסוגיות נשאר להסכם שיערך ביננו ובין הדיור הממשלתי, לרבות סוגיית ההקמה של התחנה הזו עם הדיור הממשלתי וחב' ריאליטי, גם לאופן המימון של הקמת התחנה.

אנחנו מיידיעים את הוועדה לגבי התכנון ולקראת ההפקדה נסיים את כל הסוגיה כך שיהיה הסכם בין הדיור הממשלתי לבינו. בעניין ההקמה והתכנון - תוכנית העיצוב תכלול את כל הסוגיות.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו בוועדת ערר כי לא הגענו להסכמה של הדיור הממשלתי למחוק את הערר מהדיור הממשלתי. אנחנו חוזרים לוועדה המקומית לעדכון ומבקשים מהוועדה לאשר את המתווה הזה - ככל שמינהל הדיור יקבל אותה. קיימות שתי חלופות: או שמינהל הדיור הממשלתי ימחק את הערר וזו תהיה ההחלטה שבהתאם לה תתוקן התוכנית, וכך תפורסם לאישור, או שמינהל הדיור הממשלתי יעמוד על הערר והדיון יתקיים בוועדת הערר.

דורון ספיר: קבלנו את הדיווח.

בישיבתה מספר 0015-23 מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות כמפורט בטבלה, לאשר את התכנית למתן תוקף ולקבוע כי פרסומה מותנה במחיקת הערר ובהסכמת הצדדים לבינוי העתידי המשותף של תחנת הכיבוי בתאי השטח 401 ו-402.
2. במקביל יימשך הדיון בין מח' הנכסים לבין מינהל הדיור הממשלתי בנוגע להסכמות החוזיות הנוגעות להקמת תחנת כיבוי אש. התוכנית תפורסם למתן תוקף אך ורק לאחר הסכמות הצדדים למתווה.
3. לבצע תיקונים טכניים כמפורט:
 - א. לערוך תיקון טכני בסעיף 6.5(20) (תנאים בהליך הרישוי) כך שיתווסף:

"תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 200: פינוי או הסדר אחר לשביעת רצון העירייה, של כל המחזיקים בתא שטח 400, למעט שוכרים בשכירות חופשית אשר הוסדרה ההתקשרות איתם".
 - ב. לבצע תיקונים טכניים בהוראות התכנית, לרבות תיקון שגיאות כתיב וניסוחים, מיספור סעיפים, קיצור ואיחוד נוסחים והבהרת הגדרות והוראות – הכל ללא שינוי זכויות או הוראות בניה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	- רחוב אבן גבירול מס' 233 - תיק 10598-2020
2 - 23-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל 71ג'

לדברט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור והשמאי רוני גוילי.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 01/10/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל 71ג'.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6634 חלקה: 29

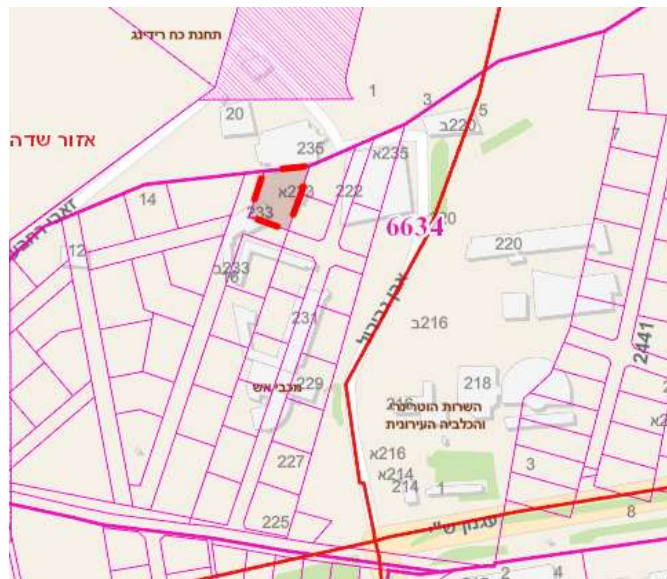
כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 233

תובעים:

1. באיער מרים
2. יצחק שני
3. עמי סניטובסקי
4. שני משה יהודה
5. שניר חגי
6. סניטובסקי רו
7. בוטקובסקי יו
8. לוי אודליה רח

בא כוח התובעים: עו"

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

13,300,000 ש"ח

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים ערן לס):

הייעוד ל"דרך" על סמך תוכנית 1111 הינו זמני ואינו מחייב ולמעשה ייעוד המקרקעין לדרך מעולם

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	- רחוב אבן גבירול מס' 233 - תיק 10598-2020
2 - 0015-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל 71'ג

לא נקבע ולפיכך יש להתייחס לחלקה כחלקה ביעוד למגורים.
שמאי התובעים טוען כי השטח אשר נותר לאחר ההפקעה אינו רגולרי ואינו מאפשר ניצול כלכלי, בין היתר בהתחשב בקו הבנין לדרך הקבוע בתכנית 1111 (7 מ') כאלו זכאי בעל הקרקע לפיצוי מלא בגין כל שטח החלקה.
כמו כן נטען לפיצוי של 10% מהשווי עבור הוצאות נלוות בגין עלויות לרכישת נכס חילופי במקום הנכס המופקע.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 71'ג/ח תת"ל ע"י חברת נת"ע.
מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי מר' רוני גווילי חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל:

- 1.1. טענת התובעים בהתייחס לתוכנית 1111 שגויה מיסודה.
תוכנית 1111, אשר אושרה עוד בשנת 1969, מגדירה מספר אזורים - ביניהם, רובעי מגורים ואזור ציבורי פתוח מיוחד.
החלקה הנדונה מסווגת בתוכנית 1111 ביעוד דרך ראשית מוצעת (מרבית החלקה) ושצ"פ בתחום אזור ציבורי פתוח מיוחד.
עפ"י סעיף 13 לתוכנית 1111 מוגדרים רק שלושה רובעי מגורים - ד', ה', ו' בהם נקבע צפיפות יח"ד לפי 6 יחידות לדונם ברוטו. הנכס הנישום ממוקם, כאמור, בתחום אזור ציבורי פתוח מיוחד כלומר - מחוץ לתחום רובעי המגורים. לפיכך, במצב הקודם אין להביא בחשבון את זכויות הבנייה למגורים - שכן זכויות הבנייה למגורים, ניתנים, רק לרובעי המגורים.
התוכנית קובעת כי "כל הדרכים והשטחים הציבוריים במסגרת תוכנית זו יירשמו ע"ש עיריית תל אביב / יפו". עפ"י סעיף 16 לתוכנית, אזור ציבורי פתוח מיוחד מיועד לפארק לציבור הרחב ויותר בו התכליות המותרות לשטח ציבורי פתוח ואזור זה מיועד להפקעה ע"י עיריית תל אביב.
- 1.2. הטענה כי מדובר בדרך זמנית מופרכת, כשהיה מקום בתוכנית להתייחס לדרך זמנית, הדבר צוין מפורשות:
"דרך זמנית" - הדרך הקיימת מגשר רידינג ועד להמשך אבן גבירול הנה דרך זמנית אשר על גורלה יוחלט בעתיד. הדרך הזמנית מסומנת בקו אדום עבה ומרוסק.
- 1.3. עוד טרם אישור התת"ל, תכנית 1111 אשר סימנה את השטח הכלול בתחום התת"ל ביעוד דרך (ולא כדרך זמנית כנטען בחוות דעת שמאי התובעים), קבעה מפורשות כי השטחים אשר יועדו לדרך בתכנית, יופקעו וירשמו ע"ש עיריית תל אביב.
- 1.4. אם לא די בכך, הרי שעיריית תל אביב פעלה בפועל ביחס למקרקעין כאמור בהוראות התכנית, ופעלה לפרסום הודעת הפקעה בהתאם ליעוד השטח לדרך עפ"י תכנית 1111.
- 1.5. ראה לעניין זה הודעות בדבר הפקעת המקרקעין בשלמותם שפורסמו ע"י עיריית תל אביב בילקוט הפרסומים מס' 6877 מיום 11/09/2014 ובהתאם לכך אף נרשמה הערה בפנקסי המקרקעין, עוד טרם אישור תת"ל 71'ג.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	- רחוב אבן גבירול מס' 233 - תיק 10598-2020
2 - 2015-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל 71'ג

- 1.6. התובעים מבקשים לאחוז את המקל משני קצותיו – מצד אחד טוענים הם כי ייעוד הקרקע לדרך בתכנית 1111 אינו קיים ולמעשה מדובר בקרקע המיועדת למגורים. מצד שני – בבואם לטעון להגנת היתרה, אוחזים הם בקו הבנין של אותה דרך שאינה קיימת לטענתם, שאינו מאפשר לטענתם את ניצול יתרת המקרקעין למטרת מגורים.
- 1.7. טענת התובעים לפינוי כפוי ותביעה לפיצוי של 10% מהשווי עבור הוצאות נלוות בגין עלויות לרכישת נכס חילופי במקום הנכס המופקע היא טענה שאינה רלוונטית לתביעה לפי ס' 197 העוסקת בפגיעה תכנונית ולא בתביעת הפקעה או פינוי.
- 1.8. תוכניות 2289, 3700 ו-4444 אינן חלות על החלקה הנדונה ולכן אינן רלוונטיות.
- 1.9. במצב התכנוני הקודם, היה השטח הכלול בתת"ל בייעוד לדרך מאושרת.
- 1.10. במצב חדש ובהתאם לתת"ל, לא שונה ייעודו של השטח והוא נותר כשטח דרך מאושרת בתוספת רצועת מתע"ן.
- 1.11. התת"ל לא הטילה מגבלות כלשהן על יתרת החלקה שאינה בתחום התת"ל ושטח זה נותר בייעודו הקודם כדרך מאושרת.
- 1.12. לאור האמור לעיל, לא נגרמה כל ירידת ערך למקרקעין הנדונים עקב אישור התת"ל.

תקציר חוות דעת עו"ד אילנה בראף שניר ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי התובעים: באיער מרים ת.ז. 0420805, יצחק שני ת.ז. 04204020, עמי סניטובסקי ת.ז. 050597418, שני משה יהודה ת.ז. 056558935, שניר חגי ת.ז. 420411, סניטובסקי רות ת.ז. 4134748, בוטקובסקי יצחק מעוז ת.ז. 052748837, לוי אודליה רחל ת.ז. 055138765, אשר חלקם רשומים כבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 29 בגוש 6634, (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תכנית תת"ל 71'ג – "רכבת קלה במטרופולין תל אביב – הקו הירוק מקטע צפוני" - אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 2.10.2017 (י.פ. 7597) (להלן: "תכנית הקו הירוק" או "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 13,300,000 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת ערן לס, שמאי מקרקעין (להלן: "שומת התובעים" ו-"שמאי התובעים" בהתאמה).

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכניות לא פגעו בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה, חלקה כבר על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאית המקרקעין הגב' גלית אציל לדור (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאית הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הירוק. תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	- רחוב אבן גבירול מס' 233 - תיק 10598-2020
0015-23-2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל 71'ג'

לשיטת התובעים המפורטת בשומה מטעמם – במצב התכנוני הקודם ייעוד המקרקעין לא היה "דרך" כפי הקבוע בתכנית תא/1111 (להלן: "תכנית 1111"), כי אם דרך "זמנית" לכאורה. בשל כך ולאור הוראות בתכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה בתחום תכנית 1111 אשר במסגרתן בוצעה המרה לכאורה של מקרקעין בייעוד דרך למקרקעין בייעודים סחירים (מגורים, תעסוקה וכיוצ"ב) - לשיטת התובעים, התכנית פגעה בפוטנציאל לאותה המרת זכויות במקרקעין בייעוד דרך ("זמנית") לזכויות בייעודים סחירים.

את היקף הפגיעה מציג שמאי התובעים בסעיף יא לשומת התובעים כדלקמן:

השומה:

חלופה א' שווי החלקה לפי קרקע ליח"ד	
גוש	6634
חלקה	29
מס' יח"ד לחלקה	13.536
שווי קרקע ליח"ד	855,847.38 ₪
סה"כ שווי החלקה	11,584,750.14 ₪

חלופה ב' שווי החלקה לפי שווי למ"ר קרקע	
גוש	6634
חלקה	29
שטח חלקה במ"ר	1,128
שווי מ"ר קרקע	10,841.12 ₪
סה"כ שווי החלקה	12,228,781.78 ₪

בממוצע של שתי השיטות – 11,907,000 ₪ בתוספת המחזורים והפיתוח בחלקה בסך 194,000 ₪ ובסה"כ 12,101,000 ₪.

השווי מתייחס לחלקה בשלמות.

תוספת 10% לפינוי כפוי 13,097,700 ₪.

ולבסוף מעמיד את השומה ואת תביעה על סך של 13,300,000 ₪.

רקע

ב.1. רקע כללי

הנכס התובע הנדון מהווה קרקע המשמשת לאחסנה פתוחה וממכר של חומרי בניין (ללא היתר בניה או רישיון עסק), בשטח כולל של 1,128 מ"ר.

הנכס הנישום ממוקם מדרום למתחם שדה דב, מעבר לירקון, בחלקה הצפון מערבי של העיר תל אביב.

הסביבה מאופיינת בחלקה בבניה רוויה וחדשה המצויה ממזרח וצפון מזרח לחלקה שבנדון המהווה חלק משכונת המגורים, "כוכב הצפון", שיכון ל' לצד שטחים פתוחים ובלתי מפותחים מצפון, מזרח ומערב.

בסמוך לחלקה מתחם תחנת כח רידינג, תחנת כיבוש אש, מתחם בית הלוויות.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

ב.2. רקע תכנוני

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	- רחוב אבן גבירול מס' 233 - תיק 10598-2020
2023-0015 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל 71

המצב התכנוני המלא, רא' שומת הוועדה המקומית).

במצב הקודם

תכנית ל' אשר פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. מס' 278 מיום 19.2.1953. התוכנית עפ"י סעיף 60 להוראות התוכנית, השטחים המסומנים בתשריט בדרכים מוצעות והרחבה מוצעת של דרכים קיימות, וכן שטחים המסומנים כמגרשים ציבוריים פתוחים ובאזור לבניינים ציבוריים ואשר אינם נמצאים בבעלות העירייה - מיועדים להפקעה

תכנית 1111 אשר פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. מס' 1515 מיום 27.3.1969. מטרת התוכנית הינה לתכנן מחדש את השטחים מערב לדרך חיפה ולשנות בהתאם לכך את תכנית המתאר ל'. התכנית משנה את תכנית ל', בין היתר על ידי תכנון והתוויית רשת דרכים חדשה, קביעת אזורי מכורים וחלוקתם לרובעים וקטעי תכנון כמסומן בתשריט וקביעת צפיפות בהתאם למפורט בסעיף 10 לתכנית, וכן קביעת אזורי שונים אחרים. בהתאם לאמור בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, המקרקעין מסווגת בתכנית זו בייעוד "דרך מוצעת" בתחום "אזור ציבורי פתוח מיוחד" ומחוץ לתחום רובעי המגורים.

בהתאם לתכנית זו, בשנת 2014 פורסמו הודעות על הפקעת המקרקעין בשלמותם לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (י.פ. 6877 מיום 11.9.2014, עמ' 8125). הערות בגין הודעות אלה נרשמו בנסח רישום הזכויות של המקרקעין (להלן: "הודעות ההפקעה").

תמ"א 23א' – פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. מס' 4687 מיום 15.10.1998. תכנית להקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן. בתשריט התכנית מסומן כי בהתאם לתשריט התכנית, מסומן תוואי רכבת קלה באזור הנכס הנדון. עוד נציין כי בהתאם לאמור בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בהוראות תמ"א 4/א/23 בוטל תוואי הרכבת הקלה באזור הנכס הנדון.

תכנית תא/5000 - תכנית המתאר הכוללת תל אביב, פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 7407 ביום 22.12.2016. המקרקעין נכללים באזור תכנון 101 – אזור ייעוד למוסדות ציבור עיוניים. צידה הצפוני של המקרקעין מסומן באזור ייעוד תכנון בעתיד. התכנית אינה מבטלת תכניות מקומיות או תכניות מפורטות קודמות.

במצב החדש

תת"ל 71, אשר פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. מס' 7597 מיום 2.10.2017 - תכנית תשתית לאומית - רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הירוק" - מקטע צפוני. מטרת התכנית הינה התווייה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, כחלק מרשת קווי מתע"ן. לפי תשריט התכנית המקרקעין מסומנים כדרך מאושרת, קרי כי עוד במצב הקודם חלקה 29 הייתה מיועדת לדרך.

תכנית מס' 4658 אשר פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. התכנית מהווה תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב-יפו. מטרתה של התכנית היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן. זאת, באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה שהותר לבנות בהם טרם אישורן של התכניות לקווי מתע"ן.

כבר בנקודה זו חשוב לציין כי בהתאם לפירוט התכנוני לעיל ובהתאם לחוות דעת שמאית הוועדה המקומית – לא חל שינוי כלשהו בייעוד המקרקעין בין שני מצבי התכנון. על משמעות עובדה זו

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	- רחוב אבן גבירול מס' 233 - תיק 2020-10598
2 - 2023-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל 71'ג

נרחיב בהמשך.

ב.3. ת"א (ת"א) 39100-08-20 עיריית תל אביב נ' ראובן סגל ואח' – פסק דין לפינוי המקרקעין (להלן: "תביעת הפינוי")

למען שלמות התמונה נציין כי הוצג בפנינו פסק דין בתביעת הפינוי אשר ניתן ביום 23.1.2023 – תביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה"), בין היתר כנגד התובעים (כהגדרתם לעיל) לפינוי המקרקעין נשוא התביעה. מעיון בפסק הדין עולה כי היא מבוססת על הודעות ההפקעה, כאשר במסגרת התביעה נדרשו פינויים של 291 מ"ר מהחלקה אשר הופקעה בשלמותה, בין אם מכוח הודעות ההפקעה ובין אם מכוח הודעת הפקעה מכוח התת"ל אשר פורסמה על ידי מדינת ישראל – משרד התחבורה (י.פ. 7707 מיום 19.2.2018, עמ' 5299-5309). בית המשפט קיבל את תביעת הפינוי ובתוך כך דחה את טענות התובעים בתביעת הפינוי (ביניהם התובעים כהגדרתם לעיל כאמור) כנגד חוקיות הודעות ההפקעה וההפקעה עצמה (רא' ס' 81-90 לפסק דין זה).¹

כאן המקום לציין, כפי שעולה מפסק הדין – כי במקרקעין בוצעה בניה ללא היתר בניה וכי התנהל בהם עסק ללא רישיון עסק – עבירה בגינה הורשע השוכר במקרקעין בהתאם לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 (הוצג בפנינו גם גזר דין ב-רע"ס 182.9-01-20 מדינת ישראל נ' סגל מיום 18.10.2022). נציין כי על פי המפורט בשומת התובעים (עמ' 21) התובעים השכירו את המקרקעין ביוזמתם לשוכרים המבצעים שימוש בלתי חוקי במקרקעין. עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197 ס' קובע:

(א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון – כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו) 07.08.2006). והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. רא' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. רא' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת

¹ למען הסדר הטוב נציין כי בימים 9.2.2023 ו-28.2.2023 הוגשו ערעורים על פסק דינו של בית המשפט השלום בתביעת הפינוי – ע"א (מחוזי ת"א) 20811-02-23 סגל נ' עיריית תל אביב-יפו ו-ע"א (מחוזי ת"א) 67694-02-23 בעיאר ואח' נ' עיריית תל אביב-יפו.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	- רחוב אבן גבירול מס' 233 - תיק 10598-2020
2 - 2015-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל 71

פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ").

וכן רא' ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מו(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי: "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות".

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידעתו של מומחה. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע".

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

רא' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט").

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	- רחוב אבן גבירול מס' 233 - תיק 10598-2020
2 - 2015-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל 71'ג'

(פורסם בנבו, 12.5.2020 ;

בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

בכל הנוגע לפיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, בגין אובדן או פגיעה בפוטנציאל תכנוני – נקבע בהלכת בית המשפט העליון כי עילת תביעה זו תתגבש רק במקרים חריגים, ובהתקיים שני תנאים מצטברים: הפוטנציאל נובע מתכנית המצויה, לכל הפחות, בשלב הפקדתה; התכנית מצויה כמעט בנקודת "אל-חזור" מאישורה. רא' בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 01.04.2020) (להלן: "עניין דלי דליה").

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובע.

טענות סף

בטרם נחוה דעתנו לגופה של תביעה, לעמדתנו יש לדחות על הסף את תביעותיהם של התובעים 2-4 (יצחק שני, עמי סניטובסקי ושני משה יהודה), לגביהם צוין, ללא הצגת כל אסמכתא, כי הם היורשים של יהודה סניטובסקי ז"ל הרשום כבעל זכויות במקרקעין. בהיעדר הוכחת רישום זכויותיהם במקרקעין ו/או זכאות להירשם כבעלי זכויות מכוח ירושה או צוואה – יש לדחות תביעתם על הסף.

בנוסף יש לדחות את תביעתם של לוי אודליה רחל וכן של בוטקובסקי יצחק מעוז, שכן זכויותיהם במקרקעין נרשמו לאחר המועד הקובע, ביום 1.9.2019. בהיעדר אסמכתאות המפרטות את נסיבות רישומם כבעלי זכויות לאחר המועד הקובע, יש לדחות תביעתם על הסף.

בסוף פרק זה יצוין כי גם יפוי הכוח שצורפו לתביעה אינם מאומתים על ידי ב"כ התובעים – ועל כן פגומים. נוכח פגם זה, התביעה הוגשה לכאורה על ידי ב"כ שכוחם לא ייופה כדין – וגם בכך יש כדי להביא לדחיית התביעה על הסף.

דחיית טענות התביעה בגין אובדן פוטנציאל תכנוני

כאמור לעיל, טענת התובעים העיקרית היא לאובדן פוטנציאל להיכלל בתכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה - וליהנות במסגרת שכזו מהמרת זכויותיהם במקרקעין בייעוד דרך ("זמנית" לתפישתם, המוכחשת) לזכויות סחירות (מגורים, מסחר וכיוצ"ב).

כמעין עמדה (או גישה) חלופית, טוענים התובעים כי נוכח הייעוד "הזמני" לדרך, יש להשקיף על המקרקעין כמקרקעין בייעוד מגורים.

על רקע שתי גישות אלה, השונות מהותית זו מזו, התביעה מבוססת על שווי "ממוצע" בין שתי הגישות (רא' תחשיב התביעה שהוצג בפרק ב' לעיל).

לדעתנו יש לדחות טענות התובעים ואת שתי גישותיהם, ובהתאם את התביעה, מכל וכל.

ראשית, וכפי שנקבע בפסק הדין בתביעת הפינוי – הייעוד התקף במצב התכנוני הקודם, ע"פ תכנית 1111, הוא "דרך". מדובר במצב סטטוטורי נתון שאינו יכול להיות שנוי במחלוקת. קביעה זו מבוססת על מיקום המקרקעין שהוגדר בתכנית 1111 כאזור ציבורי פתוח מיוחד וכמובן על הוראות התכנית – שהיא במעמד של דין מחייב כידוע – הוראות על פיהן, בין היתר, כל הדרגים והשטחים הציבוריים במסגרת תכנית זו יירשמו ע"ש העירייה.

לפיכך, וכפי שפורט בחוות דעת השמאית מטעם שמאית הוועדה המקומית, שגויה מכל וכל טענת שמאי התובעים – כי המקרקעין הם בייעוד "דרך זמנית". שמאית הוועדה המקומית מוכיחה

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	מס' 233 - רחוב אבן גבירול מס' 233 - תיק 10598-2020
2 - 0015-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל 71'ג'

בחוות דעתה כי בתכנית 1111 קבועים שני ייעודים שונים: "דרך" ו-"דרך זמנית"; ואולם הייעוד הנטען ע"י התובעים במקרקעין ל"דרך זמנית" פשוט שגוי עובדתית.

לאור זאת וכן לאור העובדה כי המקרקעין אינם מצויים באחד מרובעי המגורים שהוגדרו בתכנית 1111 – אזורים שרק בהם ניתנו זכויות בניה למגורים ו/או ייעודים סחירים אחרים – מבחינה עובדתית-סטטוטורית אין למקרקעין שום פוטנציאל תכנוני, בין אם מדובר בפוטנציאל להמרה ליח"ד ובין אם לשינוי ייעוד למגורים.

בהיעדר פוטנציאל כלשהו, ולו תיאורטי, דין התביעה להידחות מכל וכל. וזאת נדגיש – כפי שצוין לעיל וכפי שהוסבר בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, בפועל לא חל שום שינוי בייעוד התכנוני של המקרקעין. במצב הקודם המקרקעין היו בייעוד דרך (ושצ"פ – בחלק שאינו רלוונטי לתביעה) מכוח תכנית 1111, וגם במצב החדש אותו חלק מהמקרקעין נותרו בייעוד דרך – הפעם על פי התת"ל.

במצב דברים זה יש לדעתנו לדחות את התביעה כבר על הסף – כיוון שכלל לא הוכח כי נגרמה פגיעה בתכונות המקרקעין – ולמעשה לא הורם נטל הוכחת השלב הראשון בבירור טענות לירידת ערך; וזאת בשים לב לכך ששאלת "אובדן הפוטנציאל" נבחנת רק בשלב השני – קרי שלב כימות הפגיעה. ראו לעניין זה ס' 109 לפסק דינה של כב' השו' ד' ברק-ארז בעניין דלי דליה.

משמע, בחינת טענה לאובדן פוטנציאל נעשית רק בשלב השני של בירור תביעה לפי ס' 197 לחוק והיא כפופה – כמו כל טענה לירידת ערך להרמת נטל ההוכחה להתקיימות השלב הראשון, קרי קיומה של פגיעה בתכונות המקרקעין. במילים אחרות, "פוטנציאל" איננו תכונת מקרקעין (בוודאי לא תכונה סטטוטורית), אלא רכיב בשווי של המקרקעין.

שנית, ממילא הפוטנציאל הנטען ע"י התובעים (שאינו קיים בנסיבות העניין כאמור) כלל איננו מ"סוג" הפוטנציאל אשר הוכר בהלכה הפסוקה כבר פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק. כפי שהוסבר לעיל, במסגרת פסק הדין בעניין דלי דליה, קבע בית המשפט העליון כי זכאות לפיצוי בגין אובדן פוטנציאל תכנוני עקב אישור תכנית תתגבש רק בהתקיים שני תנאים מצטברים: הראשון – שהוא למעשה תנאי סף – כי הפוטנציאל "נגדע" נוכח הפקדת תכנית; השני – כי אותה תכנית הפוגעת בפוטנציאל התכנוני נמצאת כמעט בנקודת "אל-חזור". בעניינו, אין כל תכנית שהופקדה, כל שכן שנמצאת כמעט בנקודת "אל-חזור" אשר יצרה את אותו הפוטנציאל הנטען במקרקעי התובעים. ממילא, התובעים כלל לא טענו, כל שכן הוכיחו, כי קיימת תכנית מופקדת המצויה בנקודת "אל-חזור" החלה על המקרקעין ואשר יוצרת פוטנציאל כלשהו למקרקעין. נשוב ונפנה לפסק הדין בעניין דלי דליה ולדברי כב' השו' ע' פוגלמן אשר הדגיש בפסק דינו כי פיצוי בגין אובדן פוטנציאל הוא חריג וכיוון שכן יש להקפיד על התקיימות התנאים והסייגים שנקבעו בדעת הרוב (הפקדת תכנית ודבר מה נוסף המביא את התכנית כמעט לנקודת אל-חזור) – אלה הנחיה נורמטיבית ברורה ומגודרת למקרים שרק בהם אובדן פוטנציאל יהיה בר פיצוי. ראו ס' 2 לפסק דינו של כב' השו' פוגלמן.

לסיכום – עמדתנו היא כי יש לדחות את התביעה כבר על הסף ולחלופין אף לגופה. בהתאם למפורט לעיל – בהיעדר פגיעה במקרקעין אין מקום כלל לברר את שאלת הפגיעה בפוטנציאל. בנוסף ובהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם שמאית הוועדה המקומית ובהתאם להלכה הפסוקה – למקרקעין נשוא התביעה אין כל פוטנציאל תכנוני ובוודאי שאין פוטנציאל תכנוני שמקים עילת תביעה לפיצוי לפי ס' 197 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	- רחוב אבן גבירול מס' 233 - תיק 10598-2020
2 - 23-0015	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל 71'ג'

התייחסות לטענות נוספות בשומת התובעים

בשומת התובעים הועלו מספר טענות נוספות שאנו מוצאים לנכון להתייחס אליהן בקצרה – ולהמליץ על דחייתן.

1. חוקיות ההפקעות

בעמ' 20 לשומת התובעים, בפרק ז' – "המצב המשפטי" – נכללו טענות לפיהן ההפקעות במקרקעין אינן חוקיות. לשיטת התובעים (המוכחשת) הפקעות מטעם העירייה (משנת 2014) אינן חוקיות מהטעם כי הן לא מומשו וכי נדרשת תכנית מפורטת הקובעת ייעוד דרך על מנת להפקיע. יש לדחות טענה זו ממספר טעמים:

ראשית, הטענה חסרת כל רלוונטיות לבירור תביעה לפי ס' 197 לחוק – כיוון שבמסגרת תביעה מסוג זה נערך בירור של המצב התכנוני של המקרקעין, לפני ואחרי אישור התכנית "הפוגעת" לכאורה; וגם אם היה ניתן לקבל טענה לזניחת מטרת ההפקעה (דבר המוכחש מכל וכל בנסיבות העניין), אין לכך כל השפעה על תכונות המקרקעין ועל הייעוד התכנוני של המקרקעין במצב התכנוני הקודם. ראו לעניין זה עמ"מ 9554/10 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ' "חליפיו של יעקב רויכמן ז"ל" (נבו 29.01.2013).

רא' גם החלטת וועדת הערר אשר דחתה ערר כנגד סירוב לבקשה להיתר לשימוש חורג, אשר נשענה על המצב התכנוני שקדם לתכנית התקפה, בניסיון להסתמך על דיני הפקעות – ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 1078-08-19 אלי אליאס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (נבו 18.11.2019).

שנית, הטענה לאי מימוש מטרת ההפקעה שגויה עובדתית – ולראיה נשוב ונפנה לתביעת הפינוי המוזכרת לעיל.

שלישית, הטענה נדחתה לגופה על ידי בית המשפט בתביעת הפינוי, ובכפוף לפסק דין חלוט – התובעים מנועים מכוח השתק פלוגתא מהעלאת טענה זו.

רביעית, וכפי שקבע בית המשפט הנכבד בתביעת הפינוי – בהתאם לפסיקות בתי המשפט, יש לדחות טענות לזניחת מטרת ההפקעה כל עוד מתקיים צורך ציבורי במקרקעין, וזאת גם בחלוף עשרות שנים. לפיכך, והינתן העובדות כי חלפו שנים ספורות בלבד בין פרסום הודעות ההפקעה לאישור התת"ל וכן כי הצורך הציבורי הוכח ללא כל ספק – דין הטענה להידחות.

גם את הטענה לאי חוקיות ההפקעה מכוח תכנית מתאר ושאינה מפורטת יש לדחות מכל וכל. מדובר בטענה בעלמא שלא גובתה בתימוכין כלשהם, כאשר מנגד הוראות תכנית 1111 – שהן במעמד של דין וחיקוק כאמור – קובעות במפורש כי שטחים בייעוד דרך ובייעוד ציבורי יירשמו על שם העירייה. בעצם העלאת טענה זו, התובעים מבקשים למעשה לתקוף את חוקיות תכנית 1111 – וזאת כמובן לא ניתן להתיר בחלוף עשרות שנים ממועד אישורה, מבלי שהתובעים מיצוי את ההליך התכנוני לאישור תכנית 1111, ועוד במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק.

2. "טעות בתכנון"

בפרק ח' לשומת התובעים, מועלית טענה לפיה אישור התת"ל נעשה בניגוד להוראות תמ"א 4/א/23 אשר הסיטה את תוואי הרק"ל מהמקרקעין – תוואי אשר נקבע בתמ"א 23 ובוטל במסגרת אישורה של תמ"א 4/א/23. לדעתנו, גם את הטענה הזו יש לדחות מהטעם כי היא תוקפת למעשה את התת"ל לגופה – וזאת שלא במסגרת ההליך התכנוני ו/או במסגרת עתירה כנגד אישורה של התת"ל. במועד הגשת התביעה, התת"ל (כמו תכנית 1111 כאמור) היא במעמד של דין

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	- רחוב אבן גבירול מס' 233 - תיק 10598-2020
2 - 0015-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל 71'ג'

מחייב – והוראותיה, לרבות תוואי המסילה שנקבע במסגרתה, הן בגדר הוראות חוק תקפות ומחייבות.

מכל מקום ולמען שלמות הטיעון – נפנה בנוסף לסעיף 76ב(א) לחוק הקובע כי "תכנית לתשתית לאומית תהיה תכנית מיתאר ארצית, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת כאמור בסעיף קטן (ב), ותקבע את התכנון של תשתיות לאומיות בשטח המדינה כולה או בחלק משטחה." משמע, אין כל מניעה כי התת"ל תקבע תוואי שונה מזה שנקבע בתמ"א 4/א/23.

3.ו. טענות השאובות מדיני ההפקעה להגנת יתרת החלקה ופינוי כפוי עיון בשומת התובעים מגלה כי היא כוללת גם טענות שהועלו על ידי התובעים במסגרת ההליך לפיצוי בגין ההפקעות שבוצעו על ידי נת"ע, בין היתר להגנת יתרת החלקה ולתוספת פיצוי בגין פינוי כפוי בשיעור של 10% משווי הפגיעה הנטענת.

יש לדחות טענות אלה על הסף כיוון שהן אינן רלוונטיות כלל לצורך בירור התביעה. כפי הידוע היטב, במסגרת תביעה לפי ס' 197 נבחנת שאלת שינוי תכונותיהן התכנוניות של המקרקעין וירידת הערך שנגרמה עקב שינוי זה, ככל שנגרמה. במסגרת בחינה שכזו אין להידרש לטענות השאובות מדיני ההפקעה כגון הגנת יתרת החלקה ופינוי כפוי – שכן מקומן של טענות אלה הוא בשלב בירור היקף הפיצוי הקנייני בגין נטילת הזכויות הקנייניות במקרקעין.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית. כמו כן, יש לדחות את התביעה בחלקה כבר על הסף. לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0015-23' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0731646 תא/מאזה 59 - מאזה 59
3 - 0015-23	דיון בדיווח התנגדות מה"ע

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

תא/מק/מאזה - מאזה 59

מיקום:

רחוב מאזה 59 תל אביב



גבולות התכנית:

מצפון: חלקה 3 גוש 7103 (אוליפנט 8)
 ממזרח: חלקה 66 גוש 6941 (מאזה 61)
 מדרום: רחוב מאזה
 ממערב: חלקה 64 גוש 6941 (מאזה 57)

כתובת:

תל אביב - יפו
 שכונת לב תל אביב
 מאזה 59

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6941	שומה	חלק מהגוש	65	-

שטח התכנית: 696 מ"ר

מתכנן:

מסטר-גל אדריכלים בע"מ

יום: חברת הגמל לעובדי האוניברסיטה העברית בע"מ

בעלות (כולל זכויות התביעה לפי סעיף 197): חברת הגמל לעובדי האוניברסיטה העברית בע"מ

מצב השטח בפועל:

במגרש בניין מגורים בן 3 קומות, ללא מרתף, 3 יח"ד בקומה, סה"כ 9 יח"ד.
המבנה הוקם בשנת 1933 בתכנון האדריכל מרדכי רוזנגרטן ובנוי בסגנון הבינלאומי.
מה הסטטוס השיפוץ? טרם בוצע?

מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית בהתאם לרוח תכנית השימור תא/2650' המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

א. תב"עות תקפות

2650 – שימור מבנים ואתרים בתל אביב (2008)

44 – תכנית כללית לדרום ת"א (1941)

ע – תכנית "ע" מרתפים (1985)

2710 – הקמת מעליות בבניינים קיימים (1997)

ב. יעוד קיים:

אזור מגורים א' (לפי תכנית 44)

ג. שטח מגרש:

696 מ"ר

ד. זכויות בניה (ע"פ תכנית 44 + 2650'):

126% עיקרי (3X42%) - 877 מ"ר

ותמריצי שימור בהתאם לנספח ד' בתכנית 2650'.

ה. יח"ד/צפיפות

לפי 44 12.5

ו. נתונים נפחיים לפי 44 + 2650'

מספר קומות: 3 קומות מלאות מעל פני הקרקע וקומת גג חלקית

גובה: 3 קומות + גג חלקי
תכנית: עד 60% משטח המגרש.
קווי בניין: לחזית רחוב מזא"ה – 4 מ' או לפי הבניין הקיים
קווי בניין צידיים – 3 מ' או לפי הבניין הקיים
קו בנין אחורי – 5 מ' או לפי הבניין הקיים + ניתן לצמצם עד 3 מ'
קומת הגג: קומת גג חלקית עפ"י תכנית השימור

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

בהסכם פשרות שנחתם בין בעלי המגרש והוועדה המקומית תל אביב סוכס על קידום תב"ע נקודתית לתוספת קומה למגורים, ובהתאם לכך תוספת זכויות. בהתאם לכך מוצעת תכנית זו שמטרתה שינוי הוראות בינוי בתכנית 2650 ב' באופן שיתיר קומה טיפוסית נוספת, וכן התרת תוספת זכויות בניה על קרקעיות לשם הקמת קומה זו, וזאת באמצעות העברת זכויות לא מנוצלות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

מצב תכנוני מוצע:

בית ספריאל הוקם בשנת 1933 בשכונת "רמדה", עפ"י תכנונו של האדריכל מרדכי רוזנגרטן, כמבנה מגורים בן 3 קומות בסגנון הבינלאומי. המבנה לשימור מתוקף תכנית 2650 ב' וממוקם בחיץ של אזור ההכרזה של אונסק"ו " העיר הלבנה".

מטרות התכנית:

עידוד השימור ושיפוץ המבנה לשימור על ידי קביעת הוראות בינוי ועיצוב, הכוללות:
- התרת הקמת קומה נוספת מעבר למותר בתכניות התקפות ע"י העברת זכויות מקומת המרתף, כך שסך הקומות במבנה יהיו 4 קומות (כולל קומת הגג החלקית).



עיקרי התכנית:

1. התרת קומה נוספת מעבר למותר עפ"י תכניות תקפות, סה"כ 5 קומות- כולל קומת גג חלקית. (מתוקף סעיף 62א' 4(א))
2. ניווד שטחים עיקריים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. (מתוקף סעיף 62א' 9)
3. ניווד זכויות בניה בין הקומות השונות במבנה. (מתוקף סעיף 62א' 9)
4. תוספת צפיפות כך שיותר סה"כ 20 יח"ד (מתוקף סעיף 62א' 8)
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב לבניין, כולל עבור מרתפים וחנייה תת קרקעית. (מתוקף סעיף 62א' 5, סעיף 62א' 9)
6. קביעת הנחיות ותנאים לשימור המבנה.
7. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים במרתף 1-
8. הגדלת תכסית קומות המרתף.

הוראות בינוי

1. גובה ומספר קומות על קרקעי

- א. תותר בניית 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית.
- ב. גובה הקומות החדשות יהיה בהתאם לגובה הקומות הקיימות בבניין.

מס' קומות תת קרקעי:

תותר הקמת עד 4 קומות מרתף החורגות מקו הבניין עד גבול המגרש.

2. קווי בניין:

על קרקעי:

קווי הבניין יהיו בהתאם לבניין הקיים וכמסומן בתשריט הבינוי.
הנסיגה בקומת הגג בחזית הקדמית בהתאם למסומן בתשריט הבינוי.

תת קרקעי:

קווי הבניין במרתפים יהיו בהתאם למסומן בתשריט הבינוי ועד גבול המגרש המזרחי תוך שמירה על 15% חלחול לפחות.

3. מרפסות:

- א. תותר הקמת מרפסות בקומות החדשות התואמות לקונטור המרפסות הקיימות.
- ב. שטחים עבור המרפסות יהיה בהתאם לשטחים המצוינים בטבלה 5 ועל פי המפורט להלן, ובכפוף להנחיות העיצוביות: תותר מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר מכוח תקנות התכנון והבניה.
- ג. שטח זה ייועד למרפסות בלבד שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.
- ד. תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסת בפנקס רישום המקרקעין.
- ה. קו מרפסות אחורי כמסומן בנספח הבינוי.
- ו. לא תותר הבלטת מרפסות בחזיתות צד.

4. חניה:

- א. החניה תוסדר במרתף חניה תת קרקעי.
- ב. הכניסה לחניון תעשה באמצעות מעלית חניה שתמוקם במרווח הצידי המזרחי, בתאום עם המחלקת השימור ומחלקת התנועה.
- ג. לשם תכנון חניון אוטומטי מלא, יידרש שחרור עשן לחרום, בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ומחלקת השימור.
- ד. תקן החניה למגורים, עבור דירות חדשות בלבד, יהיה 0.5:1 או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הנמוך מבניהם.

5. מרתפים:

- א. שטח קומות המרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש במטרה לאפשר חלחול מי נגר.
- ב. תותר הקמת מרתפים כמה קומות? החורגים מקונטור הבניין הקיים כולל קומת המרתף העליונה.

6. שימושים:

מעל הקרקע - מגורים
בקומת הקרקע - יותרו גני ילדים
בתת הקרקע - שטחי שירות וחניות.

7. הנחיות מיוחדות:

תיאסר הצמדת גינות ויציאה לחצרות מיחידות הדיור בקומת הקרקע. תתאפשר יציאה לחצר במידה וקומת הקרקע תשמש גן ילדים.

8. שמירה על עצים בוגרים

- התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור, יעודי "עצים לכריתה".
1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה, יש לקבוע 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.
 2. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או לכריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.

9. שימור

שימור הבניין הקיים יהיה ע"פ תיק התיעוד מאושר של המבנה ובהתאם להוראות תכנית השימור ומחלקת השימור בעיריית תל אביב.

טבלת השוואה :

מציב מוצע	מציב מאושר	נתונים	
877 מ"ר (126%) – לפי תכנית 44 תמריצי שימור (2560ב'): : - כ-227 מ"ר לניוד מתת הקרקע אל מעל הקרקע - כ-285 מ"ר תמריץ לבניה על הגג	877 מ"ר (126%) – לפי תכנית 44 תמריצי שימור (2560ב'): : - מ"ר 341 בתת קרקע - כ-285 מ"ר תמריץ לבניה על הגג	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
20	12.5 + בנייה על הגג מתמריץ בנייה על הגג		מספר יח"ד
71	ל"ר	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
4 + קומת גג חלקית	3 + קומת גג חלקית	קומות	גובה
ללא שינוי	קדמי : לפי הבניין הקיים או 4 מ' צידי : לפי בנין קיים או 3 מ' אחורי : לפי בנין קיים או 5 מ'+ ניתן לצמצם עד 3 מ'	מ'	קווי בניין
7	תקן		חניה

ועדת שימור :

התכנית נידונה בוועדת שימור בתאריך 23.12.19 ובה המליצה הועדה לקדם את התכנית לדיון בתנאים הבאים : תנאי להפקדה בפועל של התכנית הוא התחייבות להסרת התביעה ותנאי למתן תוקף לתב"ע הוא הסרה בפועל של התביעה.

חו"ד צוות : (מוגש ע"י יישום השימור)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650ב
2. תנאי להפקדה כתב התחייבות מתן כתב שיפוי בגין תכנית זו לאי תביעה ע"פ סעיף 197.
3. השלמת תיאום תכנון מול מחלקת השימור.
4. תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-21ב' מיום 08/12/2021 תיאור הדיון :

שרון טרייגר : מציגה את המבנה. מדובר במבנה לשימור בינלאומי בן שלוש קומות ובניה על הגג. במסגרת הסכם פשרה הוחלט לקדם תכנית שמעבירה שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע, לתוספת קומה מעבר לתכניות התקפות וזהו דיון בהמלצה להפקדת התכנית במחוז. תוכנית היא בסמכות מחוזית. אורלי אראל : ההיקף שמעלים בתת הקרקע לעל הקרקע חשוב לציין .

דני מסטר : מציג את התוכנית.

דורון ספיר : הנושא היה בוועדת שימור שהמליצה לקדם את הנושא לוועדה. יש תנאי של הסרת התביעה. שרון טרייגר : הם חתמו על הסכם הפשרה שאושר על ידי וועדת הפשרות ולכן אין צורך בתנאי.

בישיבתה מספר 0024-21' מיום 08/12/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים :
 1. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 22650
 2. תנאי להפקדה כתב התחייבות מתן כתב שיפוי בגין תכנית זו לאי תביעה ע"פ סעיף 197.
 3. השלמת תיאום תכנון מול מחלקת השימור.
 4. תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אסף הראל

הנדון : הגשת התנגדויות מהנדס העיר לתכנית תא/4944 - מזא"ה 59, 507-0731646
עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראות לעניין :

תנאים להיתר אכלוס

1. אישור מה"ע או מי מטעמו בדבר סיום בפועל של עבודות השימור במגרש.
2. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט, ככל שיימצא מאתר מורשה.
3. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת היתר.
4. אישור ביצוע מיגון ככל שיידרש, בהתאם לתוצאת דיגום גזי קרקע.
5. אישור שמיגון קרינה ככל שנדרש, ואישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.
6. תעודות שקילה ואישור מחזור ופינוי פסולת בניין, מאתרים מורדים ע"י המשרד להגנת הסביבה, יועברו לאגף רישוי ופיקוח בנייה

הטעמים להתנגדות הינם כדלקמן :

נוהל מבא"ת 2023 עקרונות לעריכת תכנית - פורסם במרץ 2023 לאחר הגשת התכנית דן לועדה המחוזית ולאחר ההמלצה על הפקדתה בועדה המקומית.

נוהל מבא"ת כולל שינויים באופן כתיבת התכניות ודורש עבודת הכנה כדי להתאים את הליך התכנון הקיים אל ההנחיות החדשות בנוהל.

עם זאת לעניין תנאים לאכלוס/תעודות גמר, הנוהל לא קבע בשום מקום כי לא ניתן לקבוע תנאים לאכלוס/תעודות גמר כפי שנעשה עד היום שכן תנאים אלו מאפשרים לועדה המקומית לוודא כי אכן מולאו בפועל כל התנאים לפתיחת בקשה להיתר.

הנוהל, במטרה לייעל ולפשט את אופן כתיבת התכניות, קובע כי כל התנאים בהליך הרישוי ייקבעו בסעיף "תנאים בהליך הרישוי" ואילו המידען בשלב תיק המידע אמור לפרט באיזה שלב יידרש התנאי המסויים- כל תנאי על פי אופיו. ודוק הנוהל עוד קובע במפורש כי התנאים יוכלו להיות תנאים לפתיחת בקשה להיתר, תנאים לתחילת עבודות ותנאים לתעודות גמר (ראו סעיף 6.2.3. תנאים בהליך הרישוי בנוהל החדש).

קרי, החלטת הועדה המחוזית לפיה בשל נוהל מבא"ת החדש יש למחוק את כל התנאים לאכלוס מהתקנון ולהסירם באופן מוחלט אינה נכונה ולא עולה מהנוהל.

ויובהר, לביטול סעיף זה השלכות רבות שלא נעמוד על כולן בהתנגדותנו זו, אך לעניין שימור מבנים, ההשלכה של ביטול סעיף זה הינה עצומה. משמעותה בעצם אי הבטחת שימור המבנה בפועל. הדבר עומד בניגוד גמור למהותן של תכניות לשימור מבנים שתכליתן הראשית ולרוב היחידה, הינה שימור המבנה שנמצא ראוי לשימור.

וכאן המקום להבהיר ההוראה לגבי שימורו בפועל של המבנה כתנאי לאכלוס לקוחה מהוראותיה של תכנית השימור העירונית 2650ב, אשר קבעה ברחל ביתך הקטנה כי בתכניות המניידות זכויות משימור הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות את היתר לאכלוס במבנים בתחום התכנית בשימורו בפועל של המבנה לשימור. וראו מתוך תכנית השימור:

10.7.2 תנאים בתהליך אישור של תכנית מפורטת להעברת זכויות בניה ולמימושה.

א. תנאים להפקדת תכנית מפורטת

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הפקדת תכנית מפורטת להעברת זכויות בניה ממבנה לשימור במתן כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים.

ב. תנאים למתן תוקף לתכנית מפורטת

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן תוקף לתכנית מפורטת להעברת זכויות בניה ממבנה לשימור: (1) בהבטחת ביצוע הוראות השימור ו(2) בהבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.

ג. תנאים לאיכלוס מגרש מקבל

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר לאיכלוס המבנה במגרש המקבל בביצוע בפועל של הוראות השימור במבנה לשימור, או בערובות להשלמת ההוראות ע"פ דרישות מהנדס העיר, הכל במידה שקיימת זיקה בין הנכסים מכח תכנית או מכח הסכם בין בעלי הזכויות בהם.

תכליתו של סעיף זה בתכנית 2650ב רלוונטי גם במקרה דנן (ובכל תכנית לשימור מבנים באשר היא) כאשר מרגע שבו ניתנות זכויות למבנה לשימור יש להבטיח שקבלת הזכויות הללו ייעשו בד בבד עם שימורו של המבנה כפועל.

ביטול התנאי לשימורו בפועל של המבנה משמעותו ירידה לטימיון של כל העבודה הקשה שנעשת בוועדה המקומית לגבי כל מבנה ומבנה לשימור, על מנת לייצר תכניות לשימור מבנים הכוללת פתרונות ישימים וראויים שבסופו של יום יבטיחו את שימור המבנה באופן ראוי.

כמו כן ולמותר לציין שעבודת שימור מבנה היא עבודה מדויקת, הדורשת תשומת לב לכל פרט קטן במבנה ודורשת איזון מהודק ועדין בעבודת השימור והשיפוץ כך שהבניין יוכל להיות שמיש ומתפקד בשימושים מודרניים תוך שימורו בצורתו המקורית ביותר, כך שברי כי נדרשת בחינה ובדיקה של עבודות השימור טרם אכלוס המבנים בתחום התכנית.

לחילופין, גם אם תמצא הועדה המחוזית כי נכון לפרש את הנוהל כך שלא מאפשר לקבוע תנאי אכלוס בתכנית, דבר שברור שלא עולה מלשון הנוהל ואף להיפך, ודאי שאין להחיל הנחיה זו על תכנית המצויה בשלב מתקדם של הפקדה בפועל ויש להחילו על תכניות חדשות בלבד. לפיכך לשיטת מהנדס העיר, יש להותיר את תנאי האכלוס הקבועים בתכנית או לקבוע סעיף כולל של תנאים בהליך הרישוי ולכלול את התנאים הנ"ל בסעיף זה- כפי שקובע הנוהל.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י תכנון יישום השימור)
ממליצים להעביר את התנגדות מה"ע לועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0015-23' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להעביר את התנגדות מה"ע לועדה המחוזית.

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-1140185 תא/מק/5174 - אפלטון - אייזיק חריף
4 - - 2023-0015	דיון נוסף בעדכון מתווה קידום

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

מיקום: שכונת יפו ג'
כתובת: אפלטון 14-20 (זוגיים), 24,26 \ אייזיק חריף 12,14, 18-24 (זוגיים)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק	211-215	

שטח התכנית: 4.32 דונם.

מתכנן: וקס דוידוב אדריכלים

יזם: צ.פ. חברה לבנין בע"מ

מגיש: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, צ.פ. חברה לבנין בע"מ

בעלות: פרטיים, חלמיש, מדינת ישראל, עיריית תל אביב (בעלות על תחום הדרך)
 ב"כ הדיירים: עו"ד גיא פרבמן.

מצב השטח בפועל:

במרחב התכנון קיימים שלושה מבני שיכון בני 4 קומות מעל קומות עמודים: שני המבנים הצפוניים כוללים 32 יח"ד בטיפולוגיית שיכון H. המבנה הדרומי הינו טיפולוגיית מגורים יחודית בשיכון מאורך הכולל 16 יח"ד בקומה 4 קומות) – 64 יח"ד.

סה"כ 96 יח"ד, בשטח בנוי בפועל של כ- 6750 מ"ר (בהתאם למדידת קומה טיפוסית, כולל מרפסות שנסגרו) בכלל מרחב התכנון הורחבו כ-40 דירות בפועל.

צפיפות יחידות הדיוור במצב הקיים היא כ-30 יח"ד לדונם

בסמיכות למרחב התכנון מדרום שני בניינים בהליכי תמא 138. מצפון למרחב התכנון שטח לתכנון בעתיד כחלק מתכנית תא4781- פרדס דכא.

במרחב התכנון כ-7 יחידות דיור ציבורי (חלמיש/מדינה)

מדיניות קיימת:

תא/5000 – תכנית המתאר לת"א-יפו(2016):

שטחי בנייה:

– **לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור 704א, אזור מגורים בבנייה עירונית (רח"ק מקסימלי 4.0).

– **לפי נספח אזורי תכנון והוראות פרק 5:** מתחם התחדשות עירונית (הועדה רשאית להוסיף 1 רחק, סה"כ רח"ק 5).

תכנית זו הינה מתוקף סעיף 23 לתמ"א ולכן חורגת ממגבלת הרח"ק המותרת בתכנית המתאר תא\5000.

גובה הבנייה:

- לפי נספח עיצוב עירוני: גובה בניה עד 8 קומות.
- לפי נספח אזורי תכנון והוראות פרק 5: מתחם התחדשות עירונית, הועדה רשאית לאשר בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד מדרגת הגובה הנוספת. (15 קומות).
- התכנון המוצע מטמיע הקלות במספר הקומות בהתאם לחוק התכנון והבניה מ15 לעד 19 קומות, תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

מסמך מדיניות: תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון (מדיניות אושרה ב2017).

תכנית זו מקודמת בהתאם לסעיף 2.4.3 בתכנית המתאר העירונית המאפשר לוועדה לאשר תכנית המממשת זכויות מכח תמ"א 38 מבלי שהדבר יהווה סתירה לתכנית המתאר. ובלבד שלא נוספו שטחי בנייה נוספים מעבר לתכנית התקפות ותמ"א 38.

מדיניות שיכוני דרום יפו תא\9080 (2017)

מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו תוך בחינת התנאים והמתחמים המומלצים לקידום בתהליכי פינוי-בנייה. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור המומלץ להתחדשות בהליך תמא38.

לאור הקושי במימוש תכנית ההרחבות המאושרת בטיפולוגיות יחודיות אלו, הבנויים בתכנית ובצפיפות גבוהה במצב הקיים (טרם מימוש הרחבות). חלופת מימוש תמא 38 נמצאה כאינה איכותית בהבט הדירתי והשכונתי ועל כן מומלץ חריגה ממסמך המדיניות במתווה ההתחדשות וקידום תכנית נקודתית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א. המאפשרת התחדשות הבינוי באופן מאוזן ואיכותי יותר תוך עמידה בעקרונות המדיניות לנושאים הבאים:

- שמירה על אוכלוסייה קיימת, תוך שילוב אוכלוסייה חדשה.
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים.
- התייחסות למרחב הציבורי, רחובות וקשרים לסביבה. המסמך שם דגש על יצירת קישוריות מזרח מערב להולכי רגל בין שדרות ירושלים (תחנת הרק"ל), שכונת יפו ג' ורחוב יפת.
- רחוב אייזיק חריף אותר כרחוב חשוב, מוטב אופי ציבורי, העתיד להתחבר לרחוב סהרון במסגרת תכנון "פרדס דכא".



קביעת אזור ביעוד מגורים בגובה 4 קומות, שבילי הולכי רגל ותחום דרך.

תא/2544 – שיפור תנאי דיור בשכונת יפו ג' (1993)

מהות: תכנית הרחבות להגדלת שטחי הדירות בהתאם לטיפוס הבנין.
באייזיק חריף 16-12 התכנית מתירה 16 יח"ד לכל מגרש, וההרחבה הינה מ 71/76 מ"ר ל-101 מ"ר לכל יח"ד.
באייזיק חריף 24-18 התכנית מתירה 64 יח"ד במגרש, וההרחבה הינה מ 70 מ"ר ל-90 מ"ר לכל יח"ד.

מצב תכנוני מוצע:

הריסת שלושה מבנים הקיימים הכוללים 96 יח"ד והקמת 3 מבנים חדשים הכוללים כ-223 יח"ד.

עקרונות הבינוי:

התכנית מציעה שני בניינים מרקמיים בגובה של עד 10 קומות (קרקע+8 קומות טיפוסיות+גג חלקי) וכן בניה נקודתית בגובה של 19 קומות (קרקע+17 קומות טיפוסיות+גג חלקי).
התכנית מאפשרת התחדשות הבינוי הקיים והוספת שטחים לרווחת הציבור תוך שמירה על השלד ההליכתי בשכונה ושיפור קומת הקרקע.

במרכז מרחב התכנון מבנה מגורים קיים המקודם בהליך היתר בהתאם למסלול תמא 1\38.

- הרחבת המדרכה ברחובות הסמוכים (אפלטון ואייזיק חריף) בזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור אשר יפותחו כחלק וברצף עם המרחב השכונתי תוך תוספת גינון ונטיעות ושמירה על בתי גידול מספקים לנטיעות בהתאם למדיניות עירונית מעל מפלס החניה.
- יצירת תמהיל דיור מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות.
- שילוב פתרון מיגון קומתי (ממ"ק) ופתרון מיגון דירתי (ממ"ד) בבניה החדשה המאפשרת גמישות בבינוי, שיפור איכות הדירות וייעול קומות תת הקרקע.
- התכנון מציע כ-800 מ"ר שטחים ציבוריים מבונים בקומת הקרקע כולל שטח חוף ואו מרפסות שלא יפחת 200 מ"ר. תוך הפנייתם לשני הרחובות, אפלטון ואייזיק חריף.
- בתחום התכנון מגרש ביעוד דרך מאושרת (רח' אפלטון) אשר הפקעתו בפועל לא בוצעה ועל כן תכנית זו מסדירה שטח זה כדרך בבעלות עירייה במסגרת תכנית האחוד וחלוקה. (תא שטח 300)
כמו כן, הסדרת הבעלות על שביל הולכי רגל קיים לבעלות ותחזוקת עיריית ת"א-יפו. (תא שטח 200).
- שילוב דירות בקומת הקרקע (ללא שיוך גינה) יתאפשר באופן נקודתי, בסמיכות לבניה צמודת קרקע קיימת מצפון למרחב התכנון על מנת להפנות חזית מגורים ללא הפניית מערכות/שטחי שירות כלפי מגורים קיימים.
- לאור מגבלות הפרויקט הן בהבט הכלכלי והן הנפחי, דירות התמורה אינן כוללות תוספת שטח בהתאם להסכם עם בעלי הנכסים. (בהתאם לבקשתם התמורה ניתנת כחניה פרטית)

ככל והתכנית לא תתאשר עד לפקיעת תוקפה של תמ"א 38 (פרסום למתן תוקף אוקטובר 2023), זכויות מכח התמ"א דינן להתבטל וידרש תיקון של נפחי הבניה ומסמכי התכנית והתאמתם לסמכות ועדה מקומית.

תשריט מוצע-



פירוט יעודים/שימושים: מגורים (הכוללים מוסדות ציבור-3.154 דונם, שביל 0.15 דונם, דרך מוצעת (קיימת) 1 ד'.

זכויות בניה:

מרחב התכנון המצומצם נקבע בהתאם ליוזמות תכנוניות אחרות המקודמות בסמיכות ובהקף הפרויקט אם בתכניות מפורטות ואם בהליכי היתר תמא 1\38. לאור כך, מרחב התכנון הנדון כולל צפיפות גבוהה של יחידות דיור קיימות בטיפולוגיות בניה יחודיות הבנויות בתכנית בינוי גבוהה ביחס לשטחו של המגרש. על כן, התכנון המוצע חורג מתא\5000 לנושא זכויות הבניה(רחק)- מרח"ק 5 לכ-6.5. בהתאם לזכויות המתאפשרות מתוקף תמא 38.

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מ"ר	%	מתחת לקרקע	סה"כ	מ"ר	%	מעל הקרקע	מתחת לקרקע
מגורים	14355	455	0	-	14,355	168	5300	7841*
ציבורי	720	80	-	800	0			252

סה"כ שטח בניה עילי למגורים- 19655 מ"ר

שטחי הבניה בתת הקרקע כוללים 15% שטחי שירות נלווים לשימושים הציבוריים (כ120 מ"ר) שטח ממוצע מרפסות בפרויקט לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד במגרש 101 ו12 מ"ר ליח"ד במגרש 100.

*שטח הבניה בתת הקרקע הינו מקסימלי, היקפו הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

*בשטחי הציבור המבונים יתאפשר ניוד שטח עיקרי לשירות וההפך

תכנית קומת הקרקע:



נתונים נפחיים:

- מספר קומות: מ: 10 (קרקע+8 קומות טיפוסיות+גג חלקי) עד: 19 (קרקע+17 קומות טיפוסיות+גג חלקי)
- גובה: עד 67.10 מ' (גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ', גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מטר)
- תכסית: עד 70% (כולל מרפסות)

קווי הבניין:

- קו בנין קדמי- לרחובות אפלטון ואייזיק חריף: 3 מ'
- קו בנין צדדים: 2.5-4 מ'
- במגרש 101 קו בנין דרומי לא יפחת מ-10 מ', למעט בשלושת הקומות הראשונות בתא שטח 101 המשמשות בעבור שטחי ציבור בהם יתאפשר קו בנין 4.5 מ'.
- בכל מקרה מרחק בין מבנים חדשים לא יפחת מ-8 מ' ומבניינים קיימים לא יפחת מ-6 מ'.
- תכסית קומת המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. ישמרו לפחות 15% שטח פנוי (מעל ומתחת לקרקע חופף) עבור חלחול, השהיית מי נגר ונטיעת עצים.

יחידות דיור: כ- 223

שטח דירה ממוצע בתכנית לא יפחת מ-70 מ"ר (פלדלת)

צפיפות מוצעת: כ-70 יח"ד לדונם

שטח דירה מינימלי - כ-40 מ"ר (עיקרי במענה ממ"ד\פלדלת במענה ממ"ק)

תמהיל יחידות הדיור:

- תמהיל יחידות הדיור יבטיח מגוון גדלי דירות, ע"פ ההוראות הבאות:
- היקף הדירות בשטח 40-65 מ"ר (פלדלת) לא יעלה על 35% מכלל יחידות הדיור, מתוכן עד כמחצית בשטח של עד 50 מ"ר (פלדלת).
- היקף הדירות בשטח 66-85 מ"ר (פלדלת) לא יפחת מ-20% מכלל יחידות הדיור
- היקף הדירות בשטח גדול 85 מ"ר (פלדלת) לא יפחת מ-20% מכלל יחידות הדיור
- תמהיל סופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח.

חו"ד היחידה האסטרטגית:

הקצאה לצרכי ציבור:

פרוגרמה: הפרוגרמה נערכה בהתייחס לנתוני התכנון המוצע (מספר יח"ד ושטח) ובהתחשב בסביבת התכנון. החישוב מבוסס על גודל משק הבית המאפיין את האזור כיום (2.8). הנחה זו נמוכה ביחס למגמות הגידול האופייניות לאזור וזאת לאור ממוצע גודל יחידות הדיור הקטן יחסית בתכנון המוצע. בהתבסס על הנ"ל ועל הפרקטיקה העירונית, נדרש שטח קרקע לצרכי ציבור:

סה"כ	סה"כ שב"צ (דונם)
1.3	
1.8	
מתוכם: 1.1 ד' סף הבית 0.7 ד' עירוני	שצ"פ (דונם)

התייחסות לתכנון המוצע: התכנית המוצעת הינה תכנית התחדשות עירונית הכוללת ריבוי יח"ד וצפיפות גבוהה יחסית במצב הקיים, המבנים ישנים ואינם עומדים בתקנים הנוכחיים לרעידות אדמה. לפי כך, התכנון המוצע כולל הקצאה לצרכי ציבור בשטח בנוי שלא יפחת מ-800 מ"ר שייקבעו בקומות הנמוכות ואליהם יוצמדו שטחי חוץ (קרקע ואו מרפסת גג) ששטחם לא יפחת מ-200 מ"ר. להבטחת הפעלה תקינה של שטחי הציבור המבונים יש להקצות שטח בתת הקרקע, בקרבה לשטחים הציבוריים שלא יפחת מ-15% משטחי הציבור המבונים מעל לקרקע.

מאפייני שטחי הציבור המבונים ייקבעו באופן שיאפשר נראות ונגישות מקסימלית למרחב הציבורי וכן גמישות שימושים מרבית. למען הסר ספק, שטחים אלה אינם כפופים להנחיות גובה קומה טיפוסית ויתוכנו בהתאם להנחיות העירוניות הגנריות לשטחי ציבור מבונים. אופן חלוקת הבינוי בין קומות המסד של המגדל ושטחי החוץ המוצמדים אליו ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב, ככל ויישמר רכיב ציבורי משמעותי בקומת הקרקע (לכל הפחות 80 מ"ר).

מנגנוני תחזוקה: לאור מאפייני התכנית מוצע לכלול, במסגרת התכנית ו/או בהסכם נלווה, הנחיות למנגנוני תחזוקה בהתייחס לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח.

דיור בהישג יד: על פי מדיניות הדיור העירונית (אפשרה אוגוסט 2022) יש להקצות יח"ד בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור בתכנית. על פי הבדיקה הכלכלית נכון למועד זה הרווח היזמי אינו מאפשר הקצאת יחידות דב"י. על כן, מוצע על ידי מהנדס העיר לא להחיל על תכנית זו את מדיניות הדיור לגבי הקצאת דב"י.

תועלות ציבוריות: בהתאם לתכנית המתאר העירונית, לא נדרשות תועלות ציבוריות נוספות.

תנועה ותחבורה:

- התכנית נמצאת במרחק של כ-350 מ"ר מתחנת הרכבת הקלה –"רחוב מחרוזת" (הקו האדום) בשד' ירושלים.
- מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית: תחנת אוטובוס ברחוב יפת במרחק של כ-100 מטר, תחנת אוטובוס ברחוב סהרון ונת"צ בשדרות ירושלים.
- שבילי אופניים – בקצה הצפוני של רח' אייזיק חריף וכן בקטע מרח' סהרון קיים שביל אופניים חלקי אשר עתיד להתחבר לשביל אופניים עתידי ברחוב יפת ולשביל הקיים בשדרת ירושלים. בנוסף קיים שביל ברחוב שמחה הולצברג.
- הולכי רגל- התכנון המוצע כולל שמירה על מרחב ההליכה תוך הגדלת השבילים בזיקות הנאה שיאפשרו שתילה ובתי גידול ברוחב מדרכות בין 2.5-3.5 מ'.
- מרחב התכנית מוקף באזורים ממותני תנועה קיימים ועל כן, מתבקש להגדיר גם מרחב זה כאזור ממותן תנועה.
- במסגרת התכנית ייבנה חניון תת קרקעי, רמפות החניה ישולבו במסגרת הנפח הבנוי בלבד. היקף החניה הפרטית יהיה שתיים/שלוש קומות חניה בתת הקרקע בכל מגרש, בהתאם לקיבולת זו נקבע תקן החניה המוצע של הפרויקט העומד על תקן של כ-0.8:1 בעבור יחידות המגורים מעל כ-55 מ"ר. תקן החניה הסופי יקבע במסגרת היתר הבניה בהתאם לתקן התקף או מדיניות עירונית, הנמוך מביניהם.

התייחסות לסביבה:

- בסמיכות למרחב התכנון ממזרח דופן רחוב מוטה מוסדות ציבור פעילים (מרכז קהילתי בני ברית, בית כנסת ומעון יום). כמו כן ממערב למרחב מבנה דיור לקשיש "חלמיש". כך שמרחב התכנון נמצא בתווך בין מרחבים ציבוריים ובעל פוטנציאל לשיפור מפלס הקרקע, השימושים והמעברים.
- ממזרח למרחב התכנון שטח פתוח וריכוז עצים בוגרים הכלול במרחב התכנון של תכנית "פרדס דכא" וטרם נקבע לגביו תכנון סופי.
- בסמיכות לבניה צמודת קרקע קיימת בחלקו הדרום-מערבי של המגרש, יותרו באופן נקודתי דירות בקומת הקרקע (שטחים משותפים לרווחת הדיירים, גינות וכד') אלו יכללו שטח מרפסת בהתאם להטל הקומה שמעליה או במסגרת הנפח הבנוי בלבד (יקבע בתכנית העיצוב). לא יותרו דירות גן. יתרת קומת הקרקע תפותח כמרחב איכותי ופעיל.
- מרחב התכנון נמצא בסמיכות לתחנת שאיבת ביוב (מרחק של 100 מטר). תחנה זו כלולה בתחום התכנון של תכנית פרדס דכא הסמוכה.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

בהתאם לסעיף 4.4.6 בתכנית המתאר, רשאית הועדה המקומית בהתאם לחו"ד הרשות לאיכה"ס לפטור תכנית עתידית מהכנת חוות דעת סביבתית כאשר התכנית מציעה תוספת בינוי שאיננה בעלת השפעה מהותית על סביבתה וללא שינוי בשימושים המאושרים בה כיום.

- ישמר מרחק הפרדה של 50 מ' לפחות בין המגורים לתחנת השאיבה בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה: סעיף 7 בתקנות המים (מניעת זיהום מים) מערכת להולכת שפכים תשע"ב-2011. מומלץ בתכנון לא להפנות פתחים של שימושים רגישים לכיוון תחנת השאיבה.
- הנחיות בנושאי איכות סביבה לשלבים השונים (תכנית עיצוב, היתרים) הוטמעו בתקנון התכנית.

בניה בת קיימא:

נערך דוח מיקרו אקלים והידרולוגיה בהתאם לדרישות המחלקה לבניה בת קיימא -אדריכל העיר. לאור הקפי הפרויקט לא נדרש סקר אנרגיה בשלב זה. יתרת ההנחיות לבניה בת קיימא הוטמעו בתקנון.

מחלקת תברואה (פינוי אשפה): לאור מגבלות המגרש וגודלו, פתרון פינוי אשפה מתוכנן בקומת הקרקע, בנפח הבנוי תוך פגיעה מינימלית בחזית הבינוי. ככל ויתאפשר מומלץ לבחון בתכנית העיצוב הטמנה של פינוי האשפה בתת הקרקע בהתאם לפתרונות פינוי האשפה הרלוונטים לעת מימוש התכנית.

גנים ונוף: סקר עצים מפורט אושר על ידי האגרונום העירוני בהתאם להנחיותיו.

טבלת השוואה:

מ"ר	מ"ר	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ שטח עיקרי	7,936	כ 15,150	
סה"כ שטח ברוטו	8,570	20460	
רח"ק	2.27	כ- 6.5	
קומות	עמודים + 4	עד 19 / 10	
מטר	15.90	67.10 / 34.50	
תכסית	56%	עד 70% (כולל מרפסות)	
מקומות חניה	ללא	כ- 140 מקומות חניה בתת הקרקע למגורים תקן החניה לשטחי הציבור יקבע סופית בתכנית העיצוב, בהתאם לתקן התקף.	

שדרות ירושלים

רחוב שמונה הולצברג

רחוב יפת

תא|4814 סטטוס: לקראת דיון בהפקדה

תמ"א 3811

תמ"א 3811

תמ"א 3811

תא|4707 סטטוס: לקראת מתן תוקף

סרקוב

תכנית פרדס דנה סטטוס: בתכנון

נמצא כי לאור יוזמת הדיירים עצמם בפריקט זה, קידומו של תסקיר חברתי בהתאם לתמ"א 38 וגודלה של התכנית הנדונה, לא נדרש תסקיר חברתי פרטני למרחב תכנון זה.

התכנית מקודמת ביוזמתם של בעלי דירות ע"י ב"כ עו"ד גיא פרבמן.
 חברת צ.פ. נבחרה ע"י דיירי אייזיק חריף 12-14 וכן אייזיק חריף 18-24 במכרז שקודם ביוזמת בעלי הדירות ונוהל ע"י משרד עו"ד פרבמן רשף ושות'. בהתאם למידע שהועבר מהחברה היזמית נכון ליום דיון בהפקדה (מצורף), עד כה יש בכלל במתחם כ-66% חנומים על הסכם התקשורת.
 במתחם יש 9 יח"ד בבעלות חלמיש ומדינת ישראל, אשר מתנהל מולם מו"מ לטובת חתימתם על הסכם פיגוי בינוי.

הנדון: פרויקט "פינוי בינוי", מותחם הרחובות אפלטון 14, 16, 18, 20, 24, 26 / אייזיק חריף 12, 14, 18, 20, 22, 24 בתל אביב

1. חבית המשותף, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקם 211, גוש 7000 (רחובות אפלטון 26/אזיזים חריף 12) : בעלי הזכויות של 12 מתוך 16 ת"ח, המהווים 75% מתתי החלקות בבית משותף זה.
2. חבית המשותף, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקם 212, גוש 7000 (רחובות אפלטון 24/אזיזים חריף 14) : בעלי הזכויות של 8 מתוך 16 ת"ח, המהווים 50% מתתי החלקות בבית משותף זה.
3. חבית המשותף, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקם 215, גוש 7000 (רחובות אפלטון 14,16,18,20/אזיזים חריף 18,20,22,24) : בעלי הזכויות של 44 מתוך 64 ת"ח, המהווים 68.75% מתתי החלקות בבית משותף זה.
4. בסך הכל, בשלושת חביתים המשותפים במתחם שבנדון, כמפורט בסעיפים 1-3 לעיל, נחתם הסכם התקשרות, על ידי בעלי הזכויות של 64 ת"ח, המהווים 66.67% מכלל תתי החלקות במתחם שבנדון.

אנשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה ו/או חבירה.

כבוד
ס.א.
סנין איזנברג, ע"ד

להלן פירוט התהליך עם בעלי הדירות והתושבים:

- בתאריך 19.10.21 נערכה פגישה של כל בעלי הדירות בנוכחות מחזיק תיק התחדשות עירונית בעיריה, רועי אלקבץ.
- בתאריך 2.11.21 נערך מפגש של הנציגים בזום לבחירת עו"ד.
- בתאריך 27.12.21 נערכה פגישה של הנציגים עם ב"כ הדיירים לבחירת היזם לאחר קבלת תוצאות המכרז.
- בתאריך 28.12.21 התקבלה הודעה מב"כ הדיירים על בחירת צ.פ. כיום הפרויקט.
- בתאריך 3.2.22 התקיימה פגישת זום עם רכזת התחדשות עירונית באגף תכנון עיר בעת"א ובהשתתפות נציג דיירי הפרויקט, נציג דיירי אייזיק חריף 16, ב"כ הדיירים, ב"כ דיירי אייזיק חריף 16, חברת צ.פ. וחברת קן התור להצגת האתגרים בהליך התכנון, הגעה להסכמות וניסיון שיתוף פעולה בין כלל המגרשים במקטע הנדון.
- בתאריכים 7.6.22 ו-16.6.22 התקיימו מפגשים של חב' צ.פ. עם בעלי דירות להסבר על התהליך, התמורות וכד'.
- בתאריך 4.7.22 התקיימה פגישה של הנציגות וב"כ הדיירים.
- בתאריך 11.7.22, 14.7.22 התקיים כנס הסברה על ההסכם ועל הפרויקט, בו הציג ב"כ הדיירים את ההסכם והכנה לכנס.
- בתאריך 17.7.22 התקיים כנס חתימות על ההסכמים.
- 16.11.22 נערכה פגישה במרכז הקהילתי של רכזת התחדשות עירונית יפו-דר' -אגף תכנון עיר עם נציגות דיירים אפלטון 22, עורך דינם ונציג חברת קן התור ונציגת חברת צ.פ. להצגת התכנון המוצע, התהליך לוחות הזמנים ואפשרות שילובם בתכנון המוצע.

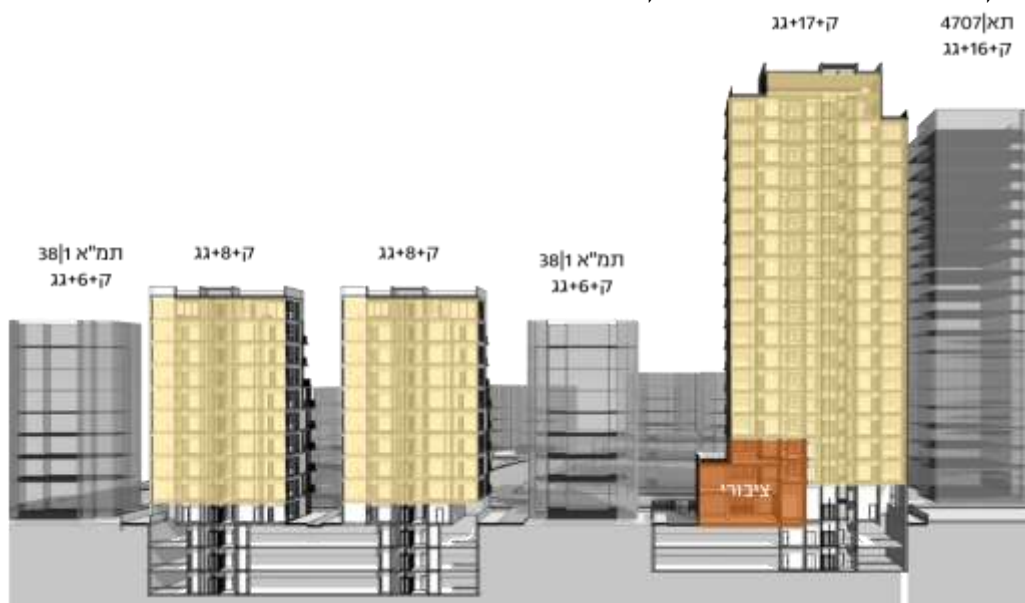
בהתאם להחלטת הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור שהתקיימה ב-1.2.23, יערך ב-12.2.23 מפגש לתושבי השכונה המתגוררים בסמוך ובמרחב התכנון עצמו טרם הפקדת התכנית להצגת התכנון המוצע ושלביות המשך קידומה ומימושה.

זמן ביצוע: ל"ר

הדמייה-מבט ממערב



חתך עקרוני- בבניינים הכלולים בפרויקט



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר תוכנית 507-1140185	שם התכנית תא/5174-אפלסון- איוויק חריף	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה 9.3 חברה לבנין בע"מ	עורך התכנית וקס דוידוב אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור 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:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית התחדשות עירונית בשכונת יפ"ג מכת סעיף 23 לתמ"א 38 במתווה פינני-בינוי הכוללת אחד וחלקה קבועת שטחים והוראות בינוי לבניה חדשה הכוללת מגדל מגורים משולב קומות ציבוריות מבונות ושני בניינים מרקמיים למגורים.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ח תמ"א 38 וסעיף 23 לתמ"א, סעיף 2.4.3 לתכנית המוטאר	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 חמתאר 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.	704א יפ"ג יפ"ד	5.4.704א- מתחם התחדשות עירונית סעיף 5.3.2 צורך במסמך מדיניות. מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: 1. בחינת התנאים ומתחמים לתוכנית פינני- בינוי. 2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב מתחמי תעסוקה ומסחר תוך העדפה
		+ + קיים מסמך מדיניות שיכונן דרום יפו תא/9080- מיום 6.9.2017

		לריכוזם ברחובות העירוניים שבחיקף השכונה.	
קביעת הוראות למתחמי תבנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לנבי:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית: 5.3.2 (א,ב) עליה בגובה וניוד זכויות עליה בדרגת גובה אחת מוגשגת עיצוב עירוני	מתחם התחדשות עירונית
- מתחם התחדשות עירונית	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית	5.3.2 (ד) בתכנית התחדשות עירונית ראשית תוועדה לאשר ניוד שטחי בניה בין המגרשים. 5.3.2 (ו) ללא גריעה מהוראות תמ"א 38 על שינויים	
קביעת ייעודי קרקע - 5.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	70%- יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית מקבץ שימושים ראשי: מגורים	
קביעת שימושים עוקריים - 3.1.1 (א) תגדרת השימושים תמורתם בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	70%- יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 3.2.4 (א)-שימושים: מגורים סעיף 3.2.1(א)(1)(2)(3)	
(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)			
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	70%- יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 3.1.1 (ו): שימושים כללים-שילוב שימוש מסודות ומבני ציבור סעיף 3.1.1 (ח) שימושים נלווים	
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	70%- יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 2.4.3	
קביעת שטחי בניה העולים על תח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם תוועדת רשאות לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	ס. 3.1.4 (ז): שטחי בניה עבור מרפסות למגורים ס. 3.1.4 (ז) שטחי בניה עבור מצללות בשימושים ציבוריים	
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ס. 3.1.5 (א):	
		לפי ע	

תוכן טבלה 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)	704א' יפ"ג, יפ"ד - נספח עיצוב עירוני - אזור מגורים - בנייה עירונית	סעיף 4.2.2 (א)(1) : מס' הקומות - 8 קומות סעיף 4.2.6 (ב) עלייה ממדרגת גובה מ-8 ל-15 קומות לפי סעיף 5.3.2 (ג) מתחם להתחדשות עירונית סעיף 4.2.2 (ג)(1) גובה קומות טיפוסיות לא יעלה על 3.8 מ' בבנין בגובה 12 ק' ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. לשיקול דעת הוועדה בכפוף לשיקולי עיצוב גובה בנין שונה. סעיף 4.2.2 (ג)(3) במבנים עד 20 קומות קומת גג תחא קומת חלקית	+ התכנית קובעת 15 קומות ומוסיפה 4 קומות בהקלה בהתאם לחוק + גובה קומה טיפוסית 3.3 קרקע-4.5 מטר + + + +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התכנית	סעיף 4.2.1 כללי סעיף 4.2.3 -הוראות לבנייה במרווח שבין קו בניין לגבול מגרש סעיף 4.2.4 - הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.	+ + +
	הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינם למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.		סעיף 4.1.1	+ קיימת חווי' יח' אסטרטגית הקצאת שטח מבונה בהיקף של כ-800 מ"ר. הסדרת בעלות על תחום דרך בתיקף של 0.9 דונם ושכיל ציבורי בהיקף של כ-0.14 דונם. הרחבת תחום דרך עם זיקת הנאה למעבר ושהיית לציבור.
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 תחורות נוגעות למגוון אזורים המאגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי'	בכל שטח התוכנית,	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' רחוב מקומי 3.6.14 (ב) – רחוב מדרכות	+ הסדרת תחום דרך ושכיל לחולכי רגל קיימים בפועל (שימושים בהתאם ל'מרחב ציבורי') תוספת זיקות הנאה לטובת הרחבת מדרכות בערך כ-3 מ'.
	הוראות למרחבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניית (3.8.7)	בהתאם לנספח תחבורה: כלל שטח התכנית	ס. 3.8.1: כללי ס. 3.8.7: תקן חניה	+ חוות דעת תחבורתית + תקן חניה מקסימלי לדירות מעל 55 מ"ר, 0.8 ליחיד תקן חניה 0 למסחר תקן חניה לציבורי בתחום לתקן התקף
	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) ונאום להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התכנית	ס. 4.4.1 ס. 4.4.2: חוות דעת סביבתית. ס. 4.4.3: בנייה ירוקה	+ סעיף 4.4.6 – תכנית ללא השפעה סביבתית משמעותית, לא נדרש נספח סביבתי. קיימת חוות הרישות לאיכה"ס + הוטמעו בחוות בתקנון

נערך דוח מיקרו אקלים			
+	ס. 4.4.4: הנחיות מרחביות כתנאי לחיתוך.		
+	סעיף 4.4.5-תנאים להפקדות תכנית		
+	ס. 4.6.2 (א): הנחיות כלליות	בכל שטח התכנית	תשתיות – סעיף 4.6 סרק התשתיות כולל הוראות בנושאים תבאים: הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5)
+	מרחק מעל 50 מטר מאקודות תחנת שאיבת ביוב- אין מגבלות מיוחדות	ס. 4.6.4 ניקוו	
+	כולל נספח תשתיות	ס. 4.6.5: ביוב	
+	שטחי תלחול בהיקף של 15% במגרש המנויים מבנייח על ותת קרקעית.		

שימוש בסעיפי חוק בסיסית מתוכנית המתאר – לפי סעיף 62א (ד)		
תוכנית בשמורת ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור 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.		
62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי טיב וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
סעיף	מחוז הסעיף	
סעיף קטן (א2)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח	איחוד וחלוקה ללא תוספת בעלים
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר ביוט או עיצוב אדריכליים	קביעת קווי בניין
סעיף קטן א (9)	כל חקלה שניתן לאשר בהתאם לסעיף 147 בכפוף לסעיף 151 לחוק	הסמכות חקלה ללא קומות בתחום להוראת המעבר חקבוע בנוגע לסעיף 151 לחוק לפי תיקון 134 לחוק התכנון והתכנית.
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין תריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעבר... ולעניין הפקעת קרקע חמדרשת לגורכי ציבור ... בהתאם למפורט בסעיף.	סימון תריסת בתשריט מנב מוצע. קביעת זיקת חתא.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את תוכנית המסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית ויש לה אישור מתאים.			
מסמך בסעיף (ג) במסמך זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי אדר	085332735		01-02-2023
חתימת המעפס לועידה			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און,	2428976-9		29.1.2022

תן ביום 2023

הערות
בני אילנה סולמו – ראש ענף (מחשבוט סוכריות ועדה מוחזית)
בנות תכנון

11110512022

חו"ד חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. מומלץ לוועדה המקומית להכנס כמגישת התכנית.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
1. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
2. אישור סופי של מסמכי האחד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
3. חתימה על הסכמי תחזוקה לזיקות ההנאה ואו שפ"פ.
4. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרש.

ככל והתכנית לא תתאשר עד לפקיעת תוקפה של תמ"א 38, זכויות מכח התמ"א דינן להתבטל וידרש תיקון של נפחי הבניה ומסמכי התכנית והתאמתם לסמכות ועדה מקומית.

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 0003-23' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון :

עדי בסיס : תכנית מצומצמת וחשובה שנותנת מענה לבניינים שקשה להם להתחדש במתווה אחר. יפתח וקס : מציג את עיקרי התוכנית. אופירה יוחנן וולק : המעברים זה שפ"פ? יפת וקס : המעברים הם לא שפ"פ הם ביעוד מגורים עם זיקות הנאה לציבור שהגדרנו לאורך כל הרחובות וניתן לראות זאת בתשריט. אופירה יוחנן וולק : שהם יתחזקו על ידי העירייה. דורון ספיר : זה מעשה בהסכם שפ"פ אופירה יוחנן וולק : מה התקן לאופניים? יפתח וקס : בהתאם למדיניות העירונית בהתאם למה שיידרש אופירה יוחנן וולק : כמה דב"י יש בפרויקט? עדי בסיס : אין בפרויקט דב"י. נערכה בדיקה כלכלית מדובר במסלול תב"ע תמ"א ולכן אין יתרת רווח שמאפשרת הטמעת דיור בהישג יד. כמו כן, חשוב לציין שאין תמורות בשטח לדיירים. אופירה יוחנן וולק : בני כמה קומות הבניינים הישנים? עדי בסיס : יש 2 בניינים סטנדרטיים שאמורים להתרחב לשיכון גדול ועוד שיכון שיש לו 16 דירות בקומה 4 קומות על קומת עמודים. יש 2 בניינים כאלה בדרום ביפו ושניהם מקבלים מענה של התחדשות בתמ"א. יפת וקס : זה דירות שיש להם פאטיו וחדרים שפונים לפאטיו של 3 על 3, בניין מאוד בעייתי אופירה יוחנן וולק : איך אם יתחזקו את זה? עדי בסיס : יש קרן תחזוקה. יפתח וקס : הבניין מאוד ייחודי ולא ניתן לעשות לו הרחבות מבחינת תמ"א 38. דורון ספיר : זה סוג של תמ"א שמקבלים גם שטחי ציבור. מלי פולישוק : מה מונע שיהיו עוד בניינים בת"א במתכונת הזו? עדי בסיס : הייתה התגייסות של כל הגורמים ולוח זמנים. התהליך פה יותר ארוך בערך כשנתיים. בגלל זה לא כפינו על הבניין שבאמצע להצטרף לתוכנית. במתווה כזה מושקעים הרבה משאבים שדרשו התגייסות גם של חברה יזמית וגם של הדיירים שוויתרו על תמורות, מצב שהוא נדיר. עדי בסיס : לתקן את המלצת צוות יפו-דרום ל"ככל שיידרשו תיקונים בתוכנית על ידי המחוז הם יהיו כתנאי לאישור התוכנית ולא להפקדה". דורון ספיר : התוכנית מאושרת.

בישיבתה מספר 0003-23' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

3. הוועדה המקומית מצטרפת כחלק ממגיש התכנית.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
6. אישור סופי של מסמכי האחד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.

7. חתימה על הסכמי תחזוקה לזיקות ההנאה ואו שפ"פ.
8. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

ככל והתכנית לא תתאשר עד לפקיעת תוקפה של תמ"א 38, זכויות מכח התמ"א דינן להתבטל וידרש תיקון של נפחי הבניה ומסמכי התכנית והתאמתם לסמכות ועדה מקומית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס

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

עדכון הועדה בדבר שינויי מתווה קידום התכנית

בעקבות חוות דעת הועדה המחוזית להעדר סמכות הועדה המקומית במתווה קידום התכנית, נדרש שינוי מתווה מקידום על פי סעיף 23 לתמ"א לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה (תיקון 139 לחוק - חלופת שקד) תוך התאמת עקרונות התכנון לתנאים הנדרשים בחוק.

לאור שינוי זה ותוך התאמה לתקן 21.1 השמאי המהווה מסמך רקע להליכי התחדשות ב"מתחמי פינוי בינוי" בוצעו השינויים הבאים:

- הפחתת קומה במגדל המגורים מ19 ל18 על מנת להתאים לתנאי המוגדרים בחוק
- הרחבת תכנית קומה טיפוסית (כולל מרפסות) במגדל המגורים מ690 מ"ר לכ730 מ"ר.
- המרת כ 300 מ"ר משטח ציבורי מבונה לטובת שטח למגורים
- תוספת שימושים מותרים בחלק מדירות המגורים המאפשר שילוב שימושים בעלי אופי ציבורי (ראה פירוט בהמשך) בהיקף של כ300 מ"ר
- צמצום שטח חוף נלווה למבנה הציבור
- תוספת כ- 17 יח"ד בכלל תחום התכנון (סה"כ כ 238 יח"ד) והפחתת שטח ממוצע ליח"ד מ70 ל67 מ"ר (פלדלת) והגדלת היקף הדירות הקטנות בתמהיל התכנית מ35% ל כ- 50% (מקסימלי)
- תוספת שטח בניה בהיקף של 40 מ"ר, סה"כ כ20500 בכלל מרחב התכנון (רח"ק 6.5)

השינויים המוצעים אינם משפיעים בצורה מהותית על אופי הבינוי וללא שינוי בחלוקת המגרשים המוצעים ואו קווי הבנין אשר אושרו להפקדה בדיון 16.2.2023 נוכח האמור, ולאור כך שאין בהם כדי לייצר פגיעה, מבוקש לאשר את השינויים (ללא צורך בפרסום נוסף).

בהתאם לסעיף 70 לחוק, מצורפת חוות תכנונית המתייחסת לנושאים הבאים:
סביבת התכנית: מרחב התכנון הכלול בתכנית הנדונה כולל את יתרת הבניינים במרחב שנותרו ללא מענה התחדשות. כאשר מצפון וממזרח מקודמת תכנית התחדשות במרחב פרדס דכא. מדרום ובלב הפרויקט בניינים אשר נמצאים בהליך תמא 2138 ותמא 1138 וממערב למרחב התכנון תכנית אשר בהליך מתן תוקף-תמא 4707.

מהלכים אלו הם שהובילו לקביעת הבניינים הכלולים במרחב התכנון, תוך תיאום ככל הניתן בין המהלכים השונים לאורך מקטע הרחוב.

התכנון המוצע מאפשר התחדשות הבינוי הקיים על ידי ריכוז תוספת זכויות הבניה במגרש צפוני אשר אינו בסמיכות לבניה קיימת או עתידית ועל כן מתאפשרת בניה מגדלית של 18 קומות במקום בו כיום שני בנייני שיכון בני 5 קומות.

כאשר במגרש הדרומי בו ממוקם כיום שיכון בעל טיפולוגיה יחודית (16 יח"ד לבקומה) הבינוי החדש מציע הפרדה לשני בניינים בגובה של עד 10 קומות בדומה לבניה סמוכה בגובה 5 קומות (העתיד להיות 10 בהליך תמא 2138) ותוך התייחסות לבניה צמודת קרקע מצפון.

*מסמכי התכנית כוללים נספח בינוי מפורט המציג את השינויים המבוקשים הן לבניינים והן למרחב הציבורי סובב הפרויקט. תוך התיחסות לנפחי הבניה, הבטי תנועה, נוף ואדריכלות ותשתיות חדשות הנותנות מענה לתכנית.

לאור הקפה המצומצם של התכנית, לא נדרשו הקצאת שטחים פתוחים. יחד עם זאת, לטובת שיפור הרחוב וחיזוק המרחב הציבורי הקיים, הוגדרו בזיקות הנאה מעבר ושהייה המרחבים המקדמים לבניינים אשר עתידים להתחבר ולהוות רצף תפקודי לרחוב אם בהרחבת מדרכות ואם בתוספת נטיעות וגינון. מרחבים אלו ידרשו להיות בתחזוקה עירונית שוטפת.

בהתאם לבדיקת היחידה האסטרטגית ואגף נכסי עירייה ,

על אף הפחתת שטחי הבניה הציבוריים ב300 מ"ר, איכותם של שטחים אלו לא פחתו (בהבט יעילות , מיקום או ירידת ממ"ד ומגבלות החלל) ונדרשים כשטחי ציבור לטובת שירותים קהילתיים, משרדים עירוניים, מרכזי שירות או עמותות שונות המספקים שירות בעבור השכונה תוך חיזוק ציר רחוב אייזיק חריף כרחוב מוטה שירותי קהילה. אל מול הפחתה זו נוספו שימושים המאפשרים המרת חלק מדירות המגורים (בהיקף של כ300 מ"ר) לשימושים בעלי אופי ציבורי כגון משרדי עמותות, משפחתונים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, ותעסוקה וכדומה. המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד, רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיים. דירות אלו ימוקמו ככל הניתן בקומה השניה המשלבת שימושי ציבוריים על מנת להמנע מהפרעה לדירות המגורים ככל ושימושים אלו יתקיימו בהם.

במהלך תקופת ההתנגדויות התקבלה פניה הנחזת לכתב התנגדות אך לא לוותה בתצהיר המאמת את העובדות עליהן המסמך מסתמך, וזאת כנדרש על פי סעיף 103 לחוק התכנון והבניה. לפיכך לא ניתן לקבל ולדון במסמך כהתנגדות.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-1140185 שם התכנית תא/5174-אפלטון- אייווק חריף		מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה צ.פ. חברה לבנין בע"מ	עורך התכנית וקס דוידוב 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:			

האירוע של התוכנית המקומית המוצעת	מסמך הסעיף החוקי	מחזור חסימה בחוק
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:	62 א' (ג) חוק תכנון ובניה חסימה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתום הסמכות תא/5000/2016 (מחלוקה 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשון לתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראות הלבנטיות בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	704 א' יפו ג' יפו ד'	ס. 5.4, 704 א' – מתחם התחזיות עירונית – סעיף 5.3.2 צורך במסמך מדיניות. מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: 1. בחינת התנאים ומתחמים לתוכנית פניו-בינוי. 2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב מתחמי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבחיקף השכונות.
		+ קיים מסמך מדיניות שיכונן דרום יפו תא/9080- מיום 6.9.2017

קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם לתוחחדשות עירונית	סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית: 5.3.2 (א,ב) עליה בגובה וניוד זכויות עליה בדרגת גובה אחת מנספח עיצוב עירוני 5.3.2 (ד) בתכנית התחדשות עירונית ראשית הוועדה לאשר ניוד שטחי בניה בק המגרשים.	+ התכנית קובעת גובה עד 15 קומות בתוספת 3 קומות מכת סעיף 62א(ד)(א1)(ב)(3) לחוק +
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	704- יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית מקבץ שימושים ראשי: מגורים	+ קביעת ייעודים למגורים ד', שבי, דרך מאפשרת.
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	704א- יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 3.2.4 (א)-שימושים: מגורים סעיף 3.2.1 (א1)(2)(3)	+ מפל 100 יחיד - קיימת חו"ד יתי הפרוגרמטית
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	704א- יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 3.1.1 (ו): שימושים כללים-שילוב שימוש מוסדות ומבני ציבור סעיף 3.1.1 (ח) שימושים נלווים	+ התוכנית כוללת 2 קומות לשימושים ציבוריים משולב במגדל המגורים. התכנית כוללת 5% שימושים נלווים לשימוש הציבורי
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	704א- יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 2.4.3	+ שטחי הבניה בתכנית חנים בהתאם לסעיף 62א(ד)(א1)(ב)(1) לחוק רח"ק מירבי + 30%
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	ס. 3.1.4 (ב) התחדשות עירונית ס. 3.1.4 (ו): שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים ס. 3.1.4 (ו) שטחי בנייה עבור מצללות בשימושים ציבוריים	+ שטחי הבניה בתכנית חנים בהתאם לסעיף 62א(ד)(א1)(ב)(1) לחוק רח"ק מירבי + 30% +
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ס. 3.1.5 (א)	+ לפי עו

התקן	קביעת גובה הבנייה וחוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	704א' יפ"ג, יפ"ד - נספח עיצוב עירוני - אזור מגורים - בנייה עירונית	סעיף 4.2.2 (א)(1) : מסי הקומות - 8 קומות סעיף 4.2.6 (ב) עלייה ממדרגת גובה מ-8 ל- 15 קומות לפי סעיף 5.3.2 (ג) מנחם להתחדשות עירונית סעיף 4.2.2 (ג)(1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' בבנין בגובה 12 ק' ומעלה או ברובבות עם חזית מסחרית גובה קומות קרקע לא יעלה על 6 מ'. לשיקול דעת הועדה בכפוף לשיקולי עיצוב גובה בניה שונה. סעיף 4.2.2 (ג)(3) במבנים עד 20 קומות קומת גג ותא קומה חלקית	+ + חתימת קובעת 15 קומות ומוסיפה נקומות בהתאם לחוק + גובה קומה טיפוסית 3.3 קרקע-4.5 מטר + + + +
	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התכנית	סעיף 4.2.1 כללי סעיף 4.2.3 -חוראות לבנייה במרווח שבין קו בניין לגבול מגרש סעיף 4.2.4 -חזיתות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.	+ + +
	תקצאה לערכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבעו בה חוראות בדבר הקצאה ואו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	סעיף 4.1.1	קיימת חווי' יח' אסטרטגית הקצאת שטח מבונה בהיקף של כ-500 מ"ר. הסדרת בעלות על תחום דרך בהיקף של כ-0.9 דונם ושכיל ציבורי בהיקף של כ-0.14 דונם. הרחבת תחום דרך עם זיקות הנאה למעבר ושתייה לציבור.	+
התקן	קביעת חוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'	בכל שטח התוכנית,	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' רוחב מקומי 3.6.14 (ב) -רוחב מדרכות	+ הסדרת תחום דרך ושכיל להולכי רגל קיימים בפועל (שימושים בהתאם ל"מרחב ציבורי") תוספת זיקות הנאה לטובות הרחבת מדרכות בעוד כ-3 מ'.
	חוראות למרחבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)	בהתאם לנספח תחבורה: כלל שטח התוכנית	ס. 3.8.1: כללי ס. 3.8.7: תקן חניה	+ חוות דעת תחבורתית + תקן חניה מקסימלי לזירות מעל 55 מ"ר, 0.8 ליחיד תקן חניה 0 למסחר תקן חניה לציבורי בהתאם לתקן התקף
התקן	איכות סביבה - סעיף 4.4 חגדרת תכנית בעלות השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנניות מרחביות (4.4.4) ונאים לחפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4	בכל שטח התכנית	ס. 4.4.1 ס. 4.4.2: חוות דעת סביבתית. ס. 4.4.3: בניה ירוקה	+ סעיף 4.4.6 - תכנית ללא השפעה סביבתית משמעותית, לא נדרש נספח סביבתית. קיימת חווד הרשות לאיכות"ס הוטמעו בחזיתות בתקנון נערך דוח מיקרו אקלים

1. תיקון מסמכי התכנית בהתאם לחוו"ד הדעת ומתן תוקף לתכנית.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0015-23' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר תיקון כלל מסמכי התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית.

- הפחתת קומה במגדל המגורים מ19 ל18 על מנת להתאים לתנאי המוגדרים בחוק
- הרחבת תכנית קומה טיפוסית (כולל מרפסות) במגדל המגורים מכ 690 מ"ר לכ307 מ"ר.
- המרת כ 300 מ"ר משטח ציבורי מבונה לטובת שטח למגורים
- תוספת שימושים מותרים בחלק מדירות המגורים המאפשר שילוב שימושים בעלי אופי ציבורי בהיקף של כ300 מ"ר
- צמצום שטח חוץ נלווה למבנה הציבור ומתן הנחיות לשטח מרפסות נלווה
- תוספת עד 17 יח"ד בכלל תחום התכנון (סה"כ עד 240 יח"ד) והפחתת שטח ממוצע ליח"ד מ70 ל67 מ"ר (פלדלת) והגדלת היקף הדירות הקטנות בתמהיל התכנית מ35% ל 50% (מקסימלי)
- תוספת שטח בניה בהיקף של 40 מ"ר, סה"כ כ20500 בכלל מרחב התכנון (רח"ק 6.5)

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0904714 תא/מק/4585 - מתחם אורים - שיבולים, חלקה 17
5 - 0015-23ב'	דיון בסעיף 78 (2)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

צפון שכונת עזרא

כתובת:

מצפון: רח' אורים

מדרום: שורת מבנים מדרום לרחוב שיבולים – גבול חלקה 77

ממזרח: רח' שתולים

ממערב: חלקה 76



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	סוג גוש	חלק/כל בגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	17,304-305	311
7377	מוסדר	חלק	14	102,94,82,80

שטח התכנית: 18.312

מתכננת: אדריכלית אפרת ברמלי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים + חלמיש (2 רשומות)

מצב השטח בפועל:

החלקה היא חלקת מושע אשר הבעלות בשטחה הינה בעלות פרטית המתחלקת בין בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים בתחומה. קיימים מספר מבנים בהם מתגוררים מזה

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0904714 תא/מק/4585 - מתחם אורים - שיבולים, חלקה 17
5 - 0015-23ב'	דיון בסעיף 78 (2)

שנים רבות דיירים אשר אינם רשומים בנסח הטאבו. בחלק המזרחי של החלקה, באזור הגובל ברח' שתולים, קיים מבנה המשמש לתעשייה קלה ומלאכה. לאורך רחוב חירותנו מתקיים מסחר. רוב המרחב בנוי בבנייה נמוכה של עד 3 קומות וקיימים 8 מגרשים ריקים. בסקר שבוצע מתוך 213 הרשומים בנסחי הטאבו, 184 אותרו ושויכו בתחום התכנית, 5 בעלי זכויות מאותרים לא נוכחים ו-24 בעלי זכויות לא אותרו, ללא תעודת זהות.

מדיניות קיימת:

חלקות המושע יצרו קשיים רבים לבעלים במימוש זכויותיהם ומימוש התחדשות האזור ולכן מקדמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו תכנית להסדרת הבעלויות בתחום החלקה והתכנית. התכנית מסדירה את חלקת המושע ויוצרת שיוך לבעלים הרשומים ובכך מאפשרת התחדשות עצמית לבעלים היושבים בתחומה ואלו שאינם מתגוררים ואינם יכולים לממש את זכויותיהם במצב הנוכחי. לאורך השנים אושרו מספר תכניות לפרוק חלקות המושע בשכונת עזרא.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה:

תא/5000- תכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו (2016)-

שכונת עזרא, אזור תכנון 906א, מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 8 קומות. תכנית המתאר מגדירה את רחוב שתולים כציר ירוק.

תא/מק/במ/2215ג (1990)-

מטרת התכנית הייתה שיקום שכונת עזרא, תוך קביעת אזורי יעוד למגורים, דרכים ושטחים ציבוריים, זכויות בניה – עבור תוספות בניה וכן ובנייה חדשה, צפיפות, הוראות בינוי, וכללה תמריצים להריסה בניינים קיימים ולאחוד חלקות.

התכנית הינה תכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בניה ללא הסדרת הפרצלציה בהליך של "הגדרת מגרש משני" לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. התכנית הגדירה גודל מגרש מינמלי, אחוזי בניה, הפרשת שטח המיועד לשטחי ציבור בהתאם, והוראות לתכנית עיצוב ארכיטקטוני למגרשים משניים שיאושרו לשטח הגדול מדונם, באישור הועדה המקומית. במסגרת כל בקשה להיתר תשלחנה הודעות לכלל הבעלים במושע ותאפשר זכות להתנגדות.

תא/1ג (2007)-

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יצאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

תא/ע-1-

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרתה:

1. הסדרת חלקת המושע, תוך שמירה ככל האפשר על המצב הקיים בשטח, הסדרת הבעלויות ומתן פתרון תכנוני ושיוך לבעלי קרקע שאינם תופסים חזקה, כך שכל הבעלים יוכלו למצות את זכויותיהם בתחום התכנית.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0904714 תא/מק/4585 - מתחם אורים - שיבולים, חלקה 17
5 - 2015-0023 ב' - 5	דיון בסעיף 78 (2)

2. פיתוח של צפון שכונת עזרא, תוך כדי הגדרת אזורי מגורים שונים המיועדים לבניה חדשה במרקמים ובצפיפויות משתנות.
3. הנעת תהליך התחדשות עצמית.

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

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים שאינם מבונים (ללא היתר בניה) ובמגרשים שבהם קיימת בניה שלא לשימוש מגורים.
2. יותרו שיפוצים של מבני מגורים קיימים ("מבנה קיים" - בהתאם לנספח מצב קיים שצורף לתכנית 2215 ג) בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם חוות דעת הצוות התכנוני.
3. יותרו הוצאת היתרי בנייה לתוספת בנייה ו/או הריסה ובניה חדשה עבור מבני מגורים קיימים, בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה ונוהל הגדרת המגרש בשכונת עזרא, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם לחוות דעת הצוות התכנוני.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום התכנית התקיימו מפגשי התייעצות וידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בחלקה 17 בשכונת עזרא.

שלב בתהליך	התוכן	המטרה	תאריך
איסוף מידע	מפגש ציבורי	זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני .	29.01.2018
	מפגש ציבורי	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	19.02.2018
	פגישות אישיות ושיחות טלפון עם בעלי קרקע בלתי משויכים	הבנת סטטוס הבעלות של "בעלים ללא שיוך לקרקע" / תהליך איסוף המידע	התקיימו לאורך כל תהליך איסוף המידע
טיוטת תכנית	פגישות אישיות ושיחות טלפון עם בעלי קרקע בלתי משויכים	לאחר הכנת תשריט ולצורך ידוע בנודע לפיתרון המתגבש	טרם נקבע
	יתקיימו מפגש ציבור להצגת טיוטת התכנית והסבר על הליך ההתנגדויות	לאחר הכנת תשריט חלוקה ולצורך וידוא חלוקה מוצעת .	טרם נקבע
תכנית סופית לפני הפקדה	הצגת התכנית	הצגת התוכנית לתושבים לפני ההפקדה.	טרם נקבע

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0904714 תא/מק/4585 - מתחם אורים - שיבולים, חלקה 17
0015-23' - 5	דיון בסעיף 78 (2)

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

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

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-20' מיום 02/09/2020 תיאור הדיון:

מיכל שרון: מציגה את הבקשה לפרסום 77+78 מיטל להבי: עבודה לא פשוטה של הפרצלציה וכל הכבוד על העבודה הזו. 18 דונסעם 184 בעלים מחזיקים רשומים מאותרים זו חלוקה זהה של 100 מ"ר תאורטית לכל אחד מהרשום לכל אחד. מיכל שרון: בתוכנית של רה -פרצלציה הרצון הוא להיצמד למה שיש בשטח ככל הניתן. לאדם שגר וחי עשרות שנים ויש לו בעלויות בטאבו בתוכניות הללו אנחנו לא מגדירים להריסה, אנחנו כן מנסים להתייחס לגבולות ולגדרות שבשטח ככל שאפשר. מיטל להבי: כלומר אם מיישהו שגר שם למעשה לא יהיו לנו כלים להניע אותו להתחלק ע"פ הפרצלציה שאנחנו נקבע, אם הדרך שלנו לפתור את הפרצלציה שיהיה שם 4 יחידות לא נוכל לדחוף אותו לעשות זאת. מיכל שרון: ולכן אותם מגרשים ריקים מהווים את העוגן שלנו. את אותם 4 נרכז במגרש הריק. בינתיים אנחנו מנסים להימנע מקיבוצם של אנשים באותו מגרש. מיטל להבי: למעשה ה184 גרים בתחום התוכנית ומה שנשאר בשטחים הריקים אלו 24+5 שלא אותרו ולא שויכו. מיכל שרון: כן איל רונן: זה יהיה חלק מהפתרונות שיש אדם בודד שמתגורר במגרש והוא גדול מההיקף הזכויות שלו ואין לנו אופציה אלא למצות זכויות של נוספים על אותו מגרש רק באמצעות הסכם פירוק שיתוף, זהו פתרון אחרון.

חן אריאלי: יש בעלי זכויות שלא נמצאו מדובר כמעט 12% ואיזה מאמצים נעשו לאתר אותם? מיכל שרון: נעשתה פניה למשרד המשפטים רשם המקרקעין ולאפוטרופוס הכללי וגם שני משרדי עו"ד שמנסים באופן עצמאי לאתר. חן אריאלי: אם הם יצוצו יהיה להם זכות להתנגדות. אודי כרמלי: במקרה הזה אנחנו מעודדים הגשת התנגדויות. דורון ספיר: אושר פה אחד

בישיבתה מספר 0016-20' מיום 02/09/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

להלן התנאים לפי סעיף 78:

- לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים שאינם מבונים (ללא היתר בניה) ובמגרשים שבהם קיימת בניה שלא לשימוש מגורים.
- יותרו שיפוצים של מבני מגורים קיימים ("מבנה קיים" - בהתאם לנספח מצב קיים שצורף לתכנית 2215 ג) בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם חוות דעת הצוות התכנוני.
- יותרו הוצאת היתרי בנייה לתוספת בנייה ו/או הריסה ובניה חדשה עבור מבני מגורים קיימים, בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה ונוהל הגדרת המגרש בשכונת עזרא, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם לחוות דעת הצוות התכנוני.

התוכן 507-0904714 תא/מק/4585 - מתחם אורים - שיבולים, חלקה 17 דיון בסעיף 78 (2)	מס' החלטה 16/08/2023 5 - 0015-23'
---	--

תוקף התנאים הינו ל 3 שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן ווולק, מיטל להבי, ליאור שפירא,

מטרת הדיון: בקשה לשינוי והארכה של תנאים מגבילים בתחום התכנית

בתאריך 28/10/2020 פורסמה הודעה לפי סעיפים 77 78 בתחום התכנית בהחלטת הוועדה המקומית שקבעה את המגבלות שלהלן לשלוש שנים:

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים שאינם מבונים (ללא היתר בניה) ובמגרשים שבהם קיימת בניה שלא לשימוש מגורים.
2. יותרו שיפוצים של מבני מגורים קיימים ("מבנה קיים") בהתאם לנספח מצב קיים שצורף לתכנית 2215 ג) בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם חוות דעת הצוות התכנוני.
3. יותרו הוצאת היתרי בנייה לתוספת בנייה ו/או הריסה ובניה חדשה עבור מבני מגורים קיימים, בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה ונוהל הגדרת המגרש בשכונת עזרא, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם לחוות דעת הצוות התכנוני.

התוכנית נמצאת טרם הפקדתה ובישורת האחרונה בגיבוש המסמכים. בשלב זה הוצאת היתרים והגדרות מגרש משני במקביל מקשים על סיום העבודה ומונעים את ההסדרה. בהתאם לכך אנו מבקשים להחמיר את התנאים המגבילים ככתוב מטה ולהאריך את תוקפם **לשנה נוספת**.

להלן התנאים לפי סעיף 78 :

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים שאינם מבונים (ללא היתר בניה) ובמגרשים שבהם קיימת בניה שלא לשימוש מגורים.
2. לא יותרו הגדרות מגרש משני בתחום התוכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 0015-23' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מאשרת להאריך ולפרסם את תוקפם של התנאים לשנה נוספת ולהחמיר את התנאים המגבילים לפי סעיף 78 לחוק כמפורט מטה:

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים שאינם מבונים (ללא היתר בניה) ובמגרשים שבהם קיימת בניה שלא לשימוש מגורים.
2. לא יותרו הגדרות מגרש משני בתחום התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן ווולק, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	מרחב קרמניצקי-חח"י
6 - 2023-0015	דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

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

מיקום:

צפון: מתחם "אמקור" (חלקה 62).

דרום: רחוב קרמניצקי.

מזרח: שד' ההשכלה.

מערב: רחוב וולטר מוזס.

כתובת: קרמניצקי 5-7, וולטר מוזס 4.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7095	מוסדר		11,40,49,50	

שטח התכנית: 21.489 דונם

מתכנן: גוטמן אסיף אדריכלים בע"מ

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל אביב-יפו, חוכרת חברת חשמל לישראל

מצב השטח בפועל: במגרש היום נמצא ופועל המרכז הטכני ומשרדים של חברת החשמל

מדיניות קיימת: תכנית מתאר מקומית 3255/ב'

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3255/ב' – ביצרון
תא/5000

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	מרחב קרמניצקי-חח"י
6 - 0015-23	507-0768606 תא/מק/4784 - דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

יעוד קיים: מגרש מיוחד מעורב למגורים ותעסוקה, אזור למבני ציבור, אזור לשטחים פרטיים פתוחים ואזור לדרכים.

שטח התכנון: 21.489 דונם

זכויות בניה: זכויות: 46,416 מ"ר שטח עיקרי
תעסוקה ומסחר: שטחי שירות 30% מסך השטחים העיקריים + 10% שטחי שירות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע או מי מטעמו - סה"כ 40%.

בינוי (נספח בינוי מנחה): שני מבנים לאורך שד' ההשכלה- 9 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת כניסה גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 45 מ' גובה יחסי. שלושה מבנים על רחוב הסוללים (ולטר מוזס)- 25 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה בגובה 100 מ' יחסי. (ייעוד מגורים מסחר ותעסוקה).

מגורים: זכויות: 25,080 מ"ר שטח עיקרי, שטחי שירות 30% מסך השטחים העיקריים ובנוסף ממ"דים ומרפסות ע"פ החוק.

המרת שטחים: בכל מגרש ניתן יהיה להמיר בין תעסוקה למגורים לפי יחס המרה של 1 מ"ר מגורים = 1.5 מ"ר תעסוקה, עד 3,000 מ"ר. מס' יח"ד: מינימום 210 יח"ד, שטח ממוצע לדירה 110 מ"ר.

צורכי ציבור: 2.3 דונם שטח צף- 4140 מ"ר עיקרי מעל הקרקע ו-1,656 מ"ר שירות מעל הקרקע סה"כ 5,796. (לפי 180% משטח המגרש) השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות צמודות תכנית מרבית: 60%

שטח פרטי פתוח: 2.6 דונם שטח צף- ע"פ הנחיות התכנית הראשית, יפותחו השטחים כחלק רציף של המרחב הציבורי ללא גדרות והפרשי מפלסים, ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור.

מצב תכנוני מוצע:



מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	מרחב קרמיניצקי-חח"י
0015-23' - 6	507-0768606 תא/מק/4784 - דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

תיאור מטרות התכנון:

התכנית המוצעת מאופיינת בעירוב שימושים באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרת מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים תוך שילוב עקרונות פיתוח בר קיימא. בבסיס התכנית עומדת הכוונה ליצירת סביבה עירונית אינטנסיבית המשלבת בין הפעילויות השונות המתקיימות בה.

התכנית מתייחסת למגרש כבלוק עירוני פתוח הנושא בתוכו את אופיו המקורי של חלק זה של העיר, המאופיין במרחבים מתועשים נרחבים. התכנית מציעה שימוש זמני במבנה ההאנגר הקיים במגרש הציבורי ליצירת מרחב קהילתי מגוון במקביל להקמת מבנים חדשים למגורים ולתעסוקה בהתאם לתפיסת העולם התכנונית המיועדת למרחב התעסוקה ביצרון ולמע"ר התל אביבי החדש. התכנון מציע להמשיך את הגריד הקיים ונותן מענה לנגישות הולכי הרגל ולחיבור בין אזור התעסוקה ושדרות ההשכלה והרחבת רחוב וולטר מוזס. הגדרת מבנה המשרדים של חברת חשמל לשימור עם שימושי תעסוקה/מלונאות. כל זאת, בהתבסס על הזכויות המאושרות בתכנית תא/3255 ובסמכויות הוועדה המקומית. התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

תכנון מפורט של מרחב קרמיניצקי-חח"י הכולל מבני תעסוקה ומגורים עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע ומבנה ציבורי יעשה על-ידי:

(1) מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על-פי תכנית מאושרת מס' 3255/ב'.

(2) קביעת הוראות בדבר בינוי בהתאם לתכנית תא/5000 ע"פ המפורט להלן:

א. מגדל מגורים על רחוב וולטר מוזס (המשך רחוב הסוללים) גובה יחסי עד 163 מ'. סה"כ 40 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה קומת מתקנים טכניים וקומות טיפוסיות.

ב. מבנה מגורים על שדרות ההשכלה: גובה יחסי עד 41 מ'. סה"כ 10 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה.

ג. מגדל תעסוקה על רחוב קרמיניצקי: גובה יחסי עד 162 מ'.

סה"כ 40 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה קומת מתקנים טכניים וקומות טיפוסיות.

ד. מבנה תעסוקה קיים על קרמיניצקי: גובה יחסי עד 14 מ'. סה"כ 5 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה.

ה. מבנה ציבור על שדרות ההשכלה: כלל הזכויות והנפחים בהתאם לתכנית צ' (507-0271700). סה"כ 270% בניה ועד 8 קומות.

(3) קביעת שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

(4) הגדלת מספר יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, עפ"י סעיף 62.א.(8), ע"י:

א. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-210 ל-302.

ב. קביעת גודל יח"ד ממוצע של 83 מ"ר עיקרי.

ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש).

(5) התכנית תאפשר המרת שטחי שירות בתת הקרקע המיועדים לחנייה, לשטח עיקרי עפ"י שימושים המפורטים בתכנית 3255/ב' ולשימושים המותרים במסגרת תא/5000. לא יותר ניווד שטחים אלה אל מעל הקרקע. המרה זו הינה לשיקול דעת הוועדה.

טבלת השוואה - זכויות:

התוכן מס' החלטה 16/08/2023 507-0768606 תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בדיווח החלטת ועדת ערר 6 - 0015-23'	
--	--

נתונים		מצב קיים (ע"פ 3255ב')	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	481% (כלל הזכויות מתוך המגרש)	555% (כלל הזכויות מתוך המגרש)
	מ"ר	5,796 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור	18,079 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור זכויות בנייה למגרש ציבורי בהתאם לתכנית 507-0271700 תא/מק/צ' (חישוב לפי 270% משטח המגרש הציבורי המוצע + 40% שירות)
		101,210 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה	101,210 מ"ר ברוטו מעל הקרקע עבור מגורים מסחר ותעסוקה
גובה	קומות	לאורך שד' ההשכלה - עד 29 מ' ועד 9 קומות לאורך הגדה המזרחית של רח' הסוללים - עד 25 קומות	עד 40 קומות (ע"פ תא/5000)
	מטר	לאורך שד' ההשכלה - עד 45 מ' לאורך הגדה המזרחית של רח' הסוללים - עד 100 מ'	עד 163 מ'
תכסית		60%	60%
תכסית מרתף			בהתאם להוראות ע"1
מקומות חניה (רכב פרטי)		לפי תקן תקף (התקן ע"פ שימוש והתכנית המאושרת מקצה שטחים לתעסוקה ולמסחר יחד)	משרדים- 1: 350, מסחר - עד 2000 מ"ר 1: 50 מעל 2000 מ"ר 1: 100, מגורים - 1: 0.8. או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם.

טבלת השוואה - שטחים (ללא שינוי בהיקף זכויות הבנייה מתכנית 3255/ב'):

מצב מוצע	*מצב קיים	יעודים
מגורים, מסחר ותעסוקה	מגרש מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה
13,476 מ"ר	13,359	
מבני ציבור	מבני ציבור	שב"צ
4,783 מ"ר	2,300 מ"ר	
	שטחים פרטיים פתוחים	שפ"פ/שצ"פ
	2,600 מ"ר	
שטחים ציבוריים פתוחים	שטחים ציבוריים פתוחים	
121 מ"ר	121 מ"ר	
דרך מאושרת	אזור לדרכים	דרכים
3,094 מ"ר	3,094 מ"ר	
21,474 מ"ר	21,474 מ"ר	סה"כ

זכויות בניה:

התוכן מס' החלטה 16/08/2023 507-0768606 תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	6 - 0015-23
--	--

שטח עיקרי		שטח שירות		סה"כ		מ"ר		מ"ר		שימוש	יעוד
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%		
25,080	237	-	-	71,496	675	7,524	30	18,566	40	מגורים	מגורים
46,416	438	-	-							תעסוקה ומסחר	מסחר ותעסוקה
										ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור
										פתוח	שפ"פ

*אל שטחי השירות נוספים ממ"דים בהתאם לתקנות

יח"ד: 302

צפיפות: 28.36 יח"ד לדונם (מתוך השטח למגורים, מסחר ותעסוקה בלבד)

שטח ממוצע ליח"ד: מ-83 מ"ר עיקרי.

ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ההפרש).
תמהיל יח"ד הסופי ייקבע לעת תכנית העיצוב ויכלול בתוכו דירות קטנות, בינוניות, וגדולות בהתאם למדיניות הועדה.

נתונים ניפחיים:

מספר קומות: מ: 1 עד: 40

גובה יחסי: מ - 20 מ' עד 163 מ'

תכסית: עד 60% משטח המגרשים הסחירים

קווי בניין:

מבנה A מבנה מגורים על רחוב וולטר מוזס:

לכיוון וולטר מוזס: קו בניין 4, קו בניין עילי 0.

לכיוון מתחם אמקור: קו בניין 3, קו בניין עילי 0.

לכיוון תא שטח 401: קו בניין 15, קו בניין עילי 8.

לכיוון רחוב קרמניצקי: קו בניין וקו בניין עילי בהתאם למבנה ההאנגר (המסומן באות E) כמסומן

בתשריט.

קו הבניין העילי יתחיל מגובה 6.6 מ' או מגובה גג המבנה ההיקפי של מבנה ההאנגר (המסומן באות E).

יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.

מבנה B מבנה מגורים על שדרות ההשכלה:

לכיוון שדרות ההשכלה: קו בניין 10, קו בניין עילי 10.

לכיוון תא שטח 401: קו בניין 11, קו בניין עילי 7.

לכיוון המבנה לשימור המסומן באות D: קו בניין וקו בניין עילי ימדדו מקו קומת המסד של המבנה

לשימור, קווי הבניין ידווקו לפי מדידה בפועל.

קו הבניין העילי יתחיל מעל גג קומת הקרקע.

יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.

מבנה C מבנה תעסוקה על רחוב קרמניצקי:

לכיוון וולטר מוזס: קו בניין 4, קו בניין עילי 0.

לכיוון רחוב קרמניצקי: קו בניין וקו בניין עילי בהתאם למבנה לשימור כמסומן בתשריט.

קו הבניין העילי יתחיל 0.5 מ' מעל גג הבניין לשימור.

יתר קווי הבניין כמסומן בתשריט.

² % מהשטח העיקרי

³ %משטח הקרקע

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	מרחב קרמניצקי-חח"י
0015-23 - 6	507-0768606 תא/מק/4784 - דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

קווי בניין במגרש הציבורי - בהתאם לתכנית צ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

1. זכויות הבנייה המוצעות זהות לזכויות הבנייה המקוריות בתא/3255ב' עבור מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. זיקת הנאה: התכנית קובעת זיקות הנאה לציבור עד לקירות המבנים, ללא הפרשי גובה שלא לצורך וללא גדרות ומחסומים בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע. תותר גמישות של עד 10% במיקום ובסך השטחים להתראה.
3. שימור מבנה המשרדים של חברת חשמל.
4. שמות יעודי הקרקע המקוריים שהופיעו בתא/3255ב' יומרו בהנחיית צוות התכנון העירוני לשמות התואמים מבא"ת. יעוד "מגרש מיוחד" הומר ליעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה", יעוד "אזור למבני ציבור (שטח צף)" הומר ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור", יעוד "אזור לדרכים" הומר ליעוד "דרך מאושרת".

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תנועת רכב: הרחובות מתוכננים בהתאם לרוחב זכות הדרך בתכנית תא/3255ב' אך בהתאמת התכנון לגבי החניות ברחוב ורוחב המדרכות.
 2. אופניים: מתוכנן שביל אופניים לאורך שד' ההשכלה מחוץ לגבולות התכנית.
 3. הולכי רגל: תוכננו מדרכות בחתך המשכי ברחובות בליווי נטיעות עצים לאורכם. ברחוב וולטר מוזס מוצעת קולונדה או מעבר מקורה רציף. בנוסף מוצעים שבילים להולכי רגל בתחומי המגרש המייצרים חיבורים נוספים בציר מזרח - מערב ומאפשרים הליכה נוחה, רחובות מוצלים וקישוריות גבוהה במתחם, בתנאי אקלים משתנים.
 4. חנייה: מספר מקומות חנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשות להיתר בנייה ובכל מקרה לא יעלה על המפורט להלן: משרדים- 1:350, מסחר - עד 2000 מ"ר 1:50 מעל 2000 מ"ר 1:100, מגורים - 0.8:1.
- רמפת כניסה לחניון תת קרקעי תמוקם מכיוון שדרות ההשכלה, בסמוך למגרש אלקור מצפון כמסומן בנספח התנועה.

עיצוב ופיתוח:

1. במגרש מוצעים שני מבני מגורים, מבנה בגובה 40 קומות סה"כ לאורך רחוב וולטר מוזס היושב על מסד מסחרי ומבנה של עד 10 קומות בסמוך לשדרות ההשכלה, זאת ע"פ עקרון מפל הגבהים באזור התעסוקה, שנקבע בתכנית תא/3255ב'.
2. לאורך רחוב קרמניצקי תוכנן מבנה התעסוקה בגובה 40 קומות לצד מבנה המשרדים הקיים לשימור שישמש גם הוא לתעסוקה.
3. כיכר עירונית תמוקם בצמוד לרחוב וולטר מוזס ליצירת מרחב פתוח מוצל המרכז את הפעילות במתחם עצמו ובאזור התעסוקה כולו. רחבה זו מתחברת לשדרות ההשכלה ויוצרת את הרצף בין מזרח ומערב.
4. התכנית מציעה שימוש זמני במבנה ההאנגר הקיים עבור שירותים ציבוריים לטובת הקהילה והעיר, באופן שמשאיר שטח ציבורי רחב כעתודה לפיתוח הקרקע באופנים שונים בעתיד, בהתאם להחלטת עיריית ת"א-יפו.
5. התכנית מגדירה חזיתות מסחריות לאורך הרחובות וולטר מוזס, קרמניצקי ולמרחב הפנימי הפונה לכיכר העירונית.
6. התכנית מציעה קישוריות ונגישות מיטביים להולכי רגל במשעולים נוחים שיחצו את המגרש בלפחות ציר אחד מצפון לדרום, ולפחות שני צירים ממזרח למערב בין המאסות הבנויות.
7. ממשק עם שדרות ההשכלה- בתכנית יעשה עיצוב נופי בהיבט של שיפועים ונגישות ליצירת קישור מיטבי בין פארק שדרות ההשכלה למרחב הפתוח במתחם חח"י.
8. בכל מפגש של מבנה קיים או מתוכנן עם שטח פתוח תקפיד התכנית על גישה ישירה בהיבט המפלסי. כלומר התאמה בין גובה פני ריצוף בקומת הקרקע של בניין לגובה פני ריצוף חיצוני.
9. בכל המעברים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצי צל גדולים (עץ גדול: 15-12 מ' בבגרות) במרווחים מתאימים ליצירת רצף צמרות בבגרותם של העצים.

התוכן	מס' החלטה
מרחב קרמניצקי-חח"י	16/08/2023
507-0768606 תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי-חח"י	6 - 0015-23
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	

10. עצי רחוב במדרכות בהיקף המתחם יינטעו בבתי גידול המשכיים ברצועת העזר להבטחת מרחב מחייה נדיב לשורשים לשגשוג עצים גדולים.
11. עצי צל מעל תקרת מרתפי חניה יינטעו בתנאים מעולים להבטחת שגשוג העצים (פירוט בנספח הנוף).
12. התכנית מציעה חיבור הולכי רגל ורוכבי אופניים במרכז הדופן הצפונית של המתחם, מעל רמפות רכב קיימות.
13. יינתנו שטחים להשהיית מי נגר ברמת התכנית ומתן פתרונות ברמת אגן הניקוז, בהתאם להמלצות בדו"ח ההידרולוגיה.

איכות סביבה:

1. זיהום קרקע- הפעילות במתחם כיום (תחנת דלק ישנה, מצברים מונחים על הקרקע, דליפות של דלק באזורים שונים) ועצם כך שאזור התוכנית נמצא בתחום ההשפעה של מפעל תעש מגן, מחייבים בדיקות קרקע. נערך סקר היסטורי. קידוחי קרקע יבוצעו לאחר אישור תכנית זו ובהתאם לתכנית הקידוחים שאושרה ומול המשרד להגנת הסביבה. המשרד ימליץ על דרכי הטיפול בקרקע לאחר קבלת תוצאות הקידוחים. ביצוע איטום מבנים נגד חדירת גזי קרקע יעשה מול הרשות לאיכות הסביבה, חקירת מי תהום ויעד שפילת מי תהום יעשה מול רשות המים.
- בכל מקרה, במידה ולא ניתן בשטח התכנית לחלחל מי נגר, יידרש איטום המרתפים נגד גזי קרקע וייתכן ותידרש השפלת מי תהום.
2. קו מתח גבוה- נצפה בשטח בצמוד לקיר התומך/ גדר של מתחם החשמל עמוד קו מתח גבוה. העמוד נמצא בתוך גינת הכלבים. תיערך בדיקה לסוג הקו (יועץ חשמל), יסומן הקו ומספר העמודים הגובלים במגרש על מפת המודד. בשלבי ההיתר יוכן דו"ח חיזוי קרינה לבדיקת מערכות החשמל המתוכננות.
3. מיקרו אקלים
 - א. רוחות
 - (1) לצורך זיהוי הרוחות הטורדניות ושכיחות הרוח במתחם ובעיקר בסביבת מבנים גבוהים ובשטחים הפתוחים, בוצע מודל רוחות CFD ברדיוס 400 מ' משטח בדיקה - רשת 1מ"/1מ'.
 - (2) ניתנו המלצות- פתרונות להגנה מהרוח בהתאם להמלצות הרוח ולשכיחות.
 - (3) הטמעה בתכנון - שולבו בתכנון פתרונות בהתאם להמלצות ובוצע מידול רוחות לבדיקה חוזרת.
 - ב. שמש וצל
 - (1) נבדקו זכויות השמש במבנים בסביבה באמצעות מניפת צל, ב21.12 בין השעות 9.00 ו15.00
 - (2) נבדקה חשיפה לשמש חורפית בשעות אלו לשטחים הפתוחים ולגגות.
 - (3) נבדקה חשיפה לשמש חורפית לחזיתות הדרומיות של מבני המגורים.
 - (4) נבדקה חשיפה לשמש חורפית של השטחים הפתוחים בתחום הפרויקט.
4. בניה ירוקה - עקרונות שהוטמעו בתכנית ויבחנו במסגרת תכנית העיצוב
 - א. במגרש תוכננו שני מבני מגורים, מבנה בגובה 40 קומות לאורך רחוב וולטר מוזס היושב על מסד מסחרי ומבנה של 10 קומות בסמוך לשדרות ההשכלה, זאת ע"פ עקרון מפל הגבהים באזור עמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - ב. ביצוע והצגת סקרים בנספח בנייה ותכנון בני קיימא אשר יכלול את נושאי המיקרו אקלים, ייצור אנרגיה, התייעלות אנרגטית, מחזור אשפה, מחזור פסולת בנין, חנייה לרכב דו-גלגלי, טעינה לרכבים חשמליים.
 - ג. אנרגיה - ביצוע והצגת סקר אנרגיה אשר יכלול התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד'), שימוש באנרגיות מתחדשות וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.
 - ד. מים
 - (5) צמצום מי השקיה והבטחת חיסכון במים שפירים, שימוש במים מושבים.
 - (6) ניהול מי נגר ומניעת שיטפונות באמצעות הפחתת כמות הנגר היוצאים מן המתחם יחסית למצב הקיים.
 - (7) בחינת מי נגר יחסית לאגן הניקוז.
 - ה. חומרים
 - (8) שימור ושימוש בחומרים ממוחזרים.
 - (9) ניהול פסולת מוצקה.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	מרחב קרמניצקי-חח"י
0015-23 - 6	507-0768606 תא/מק/4784 - דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

- ו. מרחב ציבורי ופרטי מקיים- רחובות להולכי רגל ושטחים פתוחים עם צל עצים, הבטחת בטי גידול לעצים בשטחים הפתוחים, ומדרכות הרחובות.
- ז. תחבורה- קומפקטיות, נגישות וקישוריות, נגישות לאופניים / רכב דו גלגלי.
- ח. הסמכת המבנים לתקני בנייה ירוקה- לת"י 5281 או אחר.
- ט. שמירה על מיקרו אקלים- צמצום אי החום העירוני בתכנית.
- י. אוורור בדירות המגורים.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

1. בשטח התכנית 3 דונם של דרכים, ו- 4.7 דונם של שטח למבני ציבור.
2. השטחים הפרטיים, הדרכים והשטח למבני ציבור יפותחו ע"פ תכנית פיתוח שתאושר להנחת דעתו של מהנדס העיר.
3. תכנית הפיתוח תכלול פרגולות ללא מגבלת שטח וקווי בניין, ספסלים, ריהוט רחוב וכל אלמנט עיצובי המשמש את באי הפארק.
4. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות או שינויי מפלס בין תחום השפ"פ לתחום המדרכה. השפ"פ יהיה כחלק רציף של המרחב הציבורי ללא גדרות והפרשי מפלס. בביצוע השפ"פים ישמר רצף מעברים להולכי רגל.
5. תחזוקת השפ"פ תיקבע בהסכם בין היזם לעיריית תל אביב-יפו.
6. תנאי להיתר בניה- אישור סקר נוף ותיק תיעוד מול מחלקת השימור
7. תנאי לאכלוס מבני התעסוקה המסומנים באותיות C ו-D - שימור מבנה D בפועל בהתאם להנחיות מחלקת שימור.
8. שיפור הקישוריות בין פארק שד' ההשכלה למתחם המחודש על ידי ביטול קיר הבטון הקיים, ובמקומו יצירת שיפוע מגוון ומיתון הפרש הגובה.

התייעצות עם הציבור:

תת הועדה להתייעצות הציבור במושב בתאריך 17.03.19 אישרה את המתווה לקיום מפגש יידוע תושבים אודות קידום התכנית האמורה לקראת הפקדה.

ב- 10.7.19 התקיים במרכז הקהילתי רמת ישראל מפגש ציבורי, בו נכחו 41 תושבים.

בהם, כלל תושבי שכונות המגורים הסובבות: ביצרון, רמת ישראל, מגדלי המגורים שבתוך מתחם התעסוקה ביצרון, תושבי רחוב עמינדב, וכן סוחרים ובעלי עסקים מהרחובות קרמיניצקי, וולטר מוזס. **אמצעים ששימשו להזמנה ע"י מרחב קהילה מזרח:** חלוקת פלאיירים לתיבות הדואר באזורים שלעיל, דיגיתל (פניה טלפונית), מודעה בדף הפייסבוק של המרכז הקהילתי רמת ישראל, מודעות שנתלו ברחובות.

א) תכני המפגש

במטרה לייעל את ההצגה לציבור המוזמן תדיר למפגשים ציבוריים, הוצגו במפגש זה מספר תוכניות מתוך אזור התעסוקה ביצרון: תוכנית כלל איזור התעסוקה הוצגה ע"י מחלקת תכנון מזרח, תוכנית מתחם סיפולוקס, ותוכנית מתחם חח"י-קרמיניצקי - ע"י האדריכלים. יות האחראיות לעריכתן. כן הוצגה מדיניות התנועה והחניה של עיריית תל אביב יפו הרלבנטית לאזור התעסוקה והשכונות שבסביבתו ע"י רכזת תכנון ארוך טווח לתחבורה בעירייה.

בנוסף, אחד מהפעילים השכונתיים הציג מצגת על בעיות התכנון בשכונה מזוית הראיה שלו.

ב) שאלות ובקשות מהציבור

- **אמצעים לאיסוף פניות ובקשות:** רישום במהלך הצגת התוכניות, ומילוי כרטיסיות ע"י הנוכחים שנאספו בתום המפגש.
- **תכני הפניות והבקשות:** אופי המרחב הציבורי - תרבות ומכוונות לקהילה, שיתוף הציבור בתכנון, שימור והגדלת הצמחייה והצל, שיפור עכשווי של בעיות תנועה וחניה שמקורן בסמיכות השכונות לאזור התעסוקה.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	מרחב קרמניצקי-חח"י
0015-23' - 6	507-0768606 תא/מק/4784 - דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

לסיכום, סוגיות התכנון ואופי המרחב נלקחו בחשבון בתכנון לעת הכנת תכנית העיצוב י"לקחו בחשבון. הוחלט כי לקראת בחינת השימושים במבנה ההנאגר יערך מפגש תושבים ייעודי לנושא. המפגש ביחד עם המצגות שהוצגו במהלכו הופצו למשתתפיו.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

1. התכנית במגרש חח"י קרמניצקי מקודמת מתוקף תכנית המתאר העירונית, אך היקף הזכויות לתעסוקה ומגורים נקבעו במסגרת תכנית מאושרת 3255ב, כולל שטחי הציבור. אי לכך, התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה ולכן אין צורך בעריכת פרוגרמה לצורכי ציבור ודרישה לתוספת הקצאות לשטח ציבור עבור תוספת זכויות.
2. על אף זאת, התפיסה התכנונית לגבי אזור התעסוקה ביצרון השתנתה במסגרת תכנית המתאר תא/5000. בעוד שברצועה המזרחית לרחוב הסוללים שהוגדרה כאזור מוטה מגורים - זכויות הבניה נותרו בהתאם לקבוע בתכנית התקפה (3255ב), הרצועה המערבית לרחוב הסוללים שהוגדרה כאזור מוטה תעסוקה נקבעה כמע"ר מטרופוליני מוטה הסעת המונים עם אפשרות להיקף זכויות נרחב (רח"ק 12.8) כולל אפשרות לעד 25% שימושי מגורים מכלל הזכויות הללו.

3. אזור התעסוקה ביצרון:

- ממפ"י התכנון המקודם והפוטנציאל התכנוני של מגורים ושטחי ציבור בכלל אזור התעסוקה עולה כי:
- באזור התעסוקה פוטנציאל תכנוני של לפחות 3,360 יח"ד (קיים), בתכנון ובפוטנציאל מתארי) וכ-7,550 תושבים (בדומה למס' התושבים בשכונת נחלת יצחק כיום).
 - האזור תוכנן כאזור תעסוקה ללא שטחי ציבור, ומשנה את פניו לאזור משולב מגורים ולכן יש לדאוג לתשתית ציבורית בהתאם.
 - תכנית ביצרון 3255ב כללה התייחסות לשטחי ציבור אך אלו אינם נותנים מענה מלא לצורכי האוכלוסייה העתידית.
 - תכניות במע"ר המטרופוליטני המקודמות על מגרשים קטנים עליהם מבני תעשייה ומשרדים ותיקים, מתקשות להקצות שטחי ציבור ראויים עבור רכיב המגורים.
 - שטחי ציבור קיימים ומוצעים בתכנית: עיקר שטחי הציבור ניתנים כשטחי ציבור מבונים בפרויקטים הסחירים או כשטחים פתוחים פרטיים/זיקות הנאה ולא כקרקע ציבורית.
 - מבני ציבור : כ- 4.7 דונם קרקע, ובנוסף, שטחים ציבוריים מבונים בבינוי מגדלי או כמבנה עצמאי.
 - שטחים פתוחים : כ- 7.5 דונם (מתוכם שטחים לזיקת הנאה בשטח לייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה).
 - צורכי ציבור של האוכלוסייה העתידית לפי פרוגרמה :
 - מבני ציבור (מקומי) : 22 דונם.
 - שטח ציבורי פתוח (סף הבית) : 38 דונם.
 - מוסדות ציבור עיקריים :
 - מעון לגיל הרך : 10 כיתות (2 מתקנים).
 - גן ילדים : 12 כיתות (3-2 מתקנים).
 - ביי"ס יסודי : 17 כיתות.
 - ביי"ס על יסודי : 15 כיתות (מענה במסגרת הרובע).
 - מרכז קהילתי.
 - קיים פער רב בין היצע שטחי הציבור הקיים והמתוכנן (כמגרשים קרקעיים המאפשרים גמישות תכנונית) לבין צורכי האוכלוסייה העתידית באזור.

4. המלצה:

תכנית חח"י-קרמניצקי והתכנית למרחב אלון (במסגרתה יוקצה מגרש ציבורי בן כ-6 דונם) מקודמות כיום על מגרשים גדולים, ולכן מהוות פוטנציאל להקצאת שטחי קרקע למבני ציבור שיוכלו לאפשר בבוא העת הקמת

התוכן מס' החלטה 16/08/2023 507-0768606 תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	מס' החלטה 16/08/2023 507-0768606 תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בדיווח החלטת ועדת ערר
--	---

מוסד ציבורי שיידרש, ולהוות תשתית ציבורית עירונית שתאפשר גמישות תכנונית וגמישות בעיתוי השימוש בה.

תכנית חח"י קרמניצקי:

בתכנית חח"י-קרמניצקי נוספו יחידות דיור במסגרת שינוי צפיפות בתכנית (גודל יח"ד ממוצע של 83 מ"ר עיקרי, ככל שיותר מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש שטחי המרחב מוגן דירתיים לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה (שטח הדירה+ ההפרש) - 302 יח"ד במקום 110 - 228 יח"ד).

- הגדלת שטח המגרש הציבורי אינה גורעת מזכויות הבניה שנקבעו למגרש.
- מדובר במגרש בבעלות עירונית, כמו גם מגרשים נוספים באזור התעסוקה.

בהתאם לכך ההמלצה היא להגדיל את המגרש הציבורי מ-2.3 דונם ל- 5 דונם לכל הפחות (שיוכל לאפשר בבוא העת הקמת בית ספר יסודי בן 12-18 כיתות).



החלטת ועדת שימור

ישיבה מס' 1902, 15.7.2019
התכנית חלה במרחב תעסוקה ביצרון בשטח של כ-20 דונם ביוזמה של הוועדה המקומית, בתחום התכנית מוצעים 3 מבנים בגובה של עד 40 קומות לשימוש מגורים, תעסוקה מסחר ומוסדות ומבנים.

סוכם: ועדה השימור מאשרת לסמן את מבנה חברת החשמל לשימור במסגרת התכנית.

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

[illegible]

3255 כי קובעיות ביצורן) החלטה על מותחם בו מוקדמות התכנית.	זכויות הבנייה ע"פ תכנית המפורטת (3255/ב) על זכויות התכנית המפורטת.		
מסמך מדיניות (ס' 5.2.1)	סעיף 5.3.3 (מגוון) על האזור בשטח 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות לטובת שימורו או העסקת יחידים בין השאר להיבטים הבאים: מיתח קומת חקיקה קיימת וזכות האז לחלוקה רגל סבב ובין הבניינים המקומות הצור הירוק המטרופוליני של אזור האילון היצירות קישורים אליו.	אזורי העסקה (5.2.1+5.3.3)	קביעת זכויות לטובת תכנית נוספים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התכנית לבנין - אזורי העסקה
+	ייעוד קרקע: אזור מערב לתעסוקה ולמגורים. (סעיף 3.4.1)	למ תשרים אזורי ייעוד אזור מערב לתעסוקה והמגורים. (סעיף 3.4.1)	קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל שטח.
+	זכויות 3255/ב קובעת ייעוד קרקע ציבורי (חום) בשטח של כ- 2.3 דונם והתכנית מגדילת אזור למי סעיף 462(א)(3) כחוק.	למ תשרים אזורי ייעוד אזור מערב לתעסוקה והמגורים (3.4.1) 3.4.1 משהית (א) 3.4.3 (א) משהית, תעסוקה 1.	קביעת שימושים קרקעיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבלי השימושים באזור הייעוד. (מדיט מקבלי השימושים: סעיף 1.6)
+	מקבלי שימושים ראשי: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 (סעיף 3.4.1(א)(1)) בקומת קרקע - חית משהית 3.4.1 (א) 3.4.3 (א)(1) משהית 1, תעסוקה 1	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות וכללים - בכל אזורי הייעוד במסג להגדרת המפורטת.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כללים - 3.1.1 (ד-ה) (מדיט מקבלי השימושים: סעיף 1.6)
+	ע"פ סכנה בסעיף 5.4 באזור מערב ביצורן, בהכנות חדשות יחולל זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3255/ב.	למ תשרים אזורי ייעוד, אזור מערב לתעסוקה והמגורים (סעיף 3.4.1)	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קבלת שטחי בניה בשיטות וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	בתחום לתכנית 3255/ב ניתן לחזור 1.5 מיד ותעסוקה 1- מיד משרדים. התכנית קובעת מסחר תעסוקה 1-46,416 מיד מגורים-25,000 מיד עסקי שטחי הבניה במגוון היצורים והטעם בהתאם לתכנית צו		
+	בתכנית חדשות יחולל זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3255/ב (סכנה) בסעיף 5.4)	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5

+	בחנתם למסמך העיצוב העירוני: עד 40 קומות סעיף 4.2.2 השלה על 20 קומות טחיב מסמך בינוי עירוני, מסמך אקלימי, מסמך תשתיות ומסמך (החבריה)	בחנתם למסמך העיצוב העירוני: 40 קומות	קביעת גובה הבנייה וחוראות בדבר 'בנייה נקודתית' חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות חקבות במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	בנייה בין קווי בניין לקוי מטרש (4.2.3) אתר סבב נקודתי (4.5.1+1.4.5) (4.5.1+1.4.5) חוראות בדבר נטיעות (4.2.4)	כלל שטח התוכנית אתר סבב נקודתי ממדים (4.5.1+1.4.5) במרחק קטן מ-500 מ' מגורם המדיקט.	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – סעיף 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בעיני בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ונטיצים.
+	חקצאה של 4.9 דונם שטח חום, וחקצאת שטח שלא יפחת מ-2.4 דונם שפיץ בחנתם לתויד החיזית והאטרקציות.	לפי תשריט אזורי יער: אזור משוב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 חריגה תחלית להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניין...או חפית שטחי בניין מיועד שאינו למגורים ליעדר למגורים, רק אם נקבעו בז' חוראות בדבר חקצאה ולא פותחו של שטחים לשימושים ציבוריים (ותשתיות).
+	בחנתם לחוראות תכנית צ'	בכל שטח התוכנית, סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כלל החזיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות ונוספות, כולל הגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד).	חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 חוראות יחיד על מגרש הממומן בתשריט כיאור למסדות צבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בין סמל יעוד ציבורי עירוני תדא' או בין סמל של ישתחם לניסיון, וכן על מגרש המיועד למבני ציבורי, בין אם כישר חדיש ובין אם כישר על פי תכנית קודמות.
+	סעיף 3.4.13 (ב) ציר ירוק עירוני – יש חזיות מיוחדות לגבי האפשרות להבטיח רצועה לא בנייה ברחוב של 20 מ' מחיצה רצועת ירוקה ברחוב מועטלי של 8 מ' למדרכות ולשכיל אומניים	לפי תשריט אזורי העד: שדות הרושכלו מסומן ציר ירוק עירוני	קביעת חוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.13 – 3.6.1 חוראות נוגעות למאגץ אזורי המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מסרופולטי, ים, מארק חודף, ששורת סבב ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מסרופי, כיכר עירונית, ציר ירוק מסרופולטי, עירוני או מקום, רחוב עירוני, שמוצי או מקום, גשר מעל דרך פרבית מחזית קירור מעל דרך פרבית מחזית, בית עלמן, אזור למגורים)
+	ישביל אומניים: סעיף 3.8.1 (2) חמילת שכול אומניים או גבולת בשביל כאמור, תכיל חוראות בנוגע לפיתוח של שביל וח בטחוסה,	לפי מסמך התחבורה: שביל אומניים	חוראות למרחבי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לשימושים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפדות מסלוליות (3.8.4) קווי מתנין (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) חלונות ציבוריים (3.8.7) תקן חזית (3.8.8) מלכי תחבורה ציבורית
+	4.3.1 (א) מחיב התחייבות עם תדנת השימור העירונית סרם חקדות תכנית 4.3.1 (ד) – מטרס משאים אחרים צריך לתתייחס מחודש	בתחום התכנית מבנה לשימור אשר אשר מועזת השימור מספר 15.7.19 מתאריך 1902 (סעיף 4.3.1)	שימור – סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרקם בני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתקות (4.3.4)

[illegible]

סעיף קטן (א) (7)	קביעת גודל שטח מגרש שמותר לחקוק עליו בניין
סעיף קטן (א) (10)	שינוי ייעוד קרקע לתחנת דלק
סעיף קטן (א) (12)	הרחבת שטח יחידת דיוור בת 10 שנים למחוז ועד 140 פניר
סעיף קטן (א) (13)	קביעת גודל שטח מגרש שמותר לחקוק עליו בניין
סעיף קטן (א) (14)	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש למגורים וחוספת שימוש מסחר בהתאם למפורט בסעיף ובטבאי שחקקע חיא מוקרקע ישראל ויחול עליו חוראות החוספת השישית ודיוור בר השנה
סעיף קטן (א) (15)	הוספת שטחי שדות בתת הקרקע בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א) (18)	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש חמוצע למתקני תשתית כמפורט בסעיף
סעיף קטן (א) (19)	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש חמוצע למתקני תשתית כמפורט בסעיף

תצהיר וחתימות			
ברקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, וסמכתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (לחקור את תמורת) כמפורט בסעיף (ג) בהחלטתו.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד ברסל, אדרי	014849513	ח	27.11.19
החוקר הממונה/מנהל	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראל אברהם און,	2438736-9	ח	27.11.19

ת.ז. 014849513

החוקר הממונה/מנהל
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשב מוכיחות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	מרחב קרמניצקי-חח"י
0015-23 - 6	507-0768606 תא/מק/4784 - דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתיקונים :

1. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הצוות ממליץ לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
2. בהתאם לסעיף סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
3. בהתאם לסעיף סעיף 5.2.1 (ו) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא תכנית עיצוב למרחב תעסוקה ביצרון מאחר והתכנית הנדונה אינה מוסיפה למעלה מחצי רח"ק מעבר לתכניות התקפות ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
4. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניווד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
1. השימוש והבנייה במגרש הציבורי תחייב (1) חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי מצאי השטחים הציבוריים בשכונת רמת ישראל, שכונת בצרון וא.ת. בצרון, (2) חו"ד מהנדס העיר ו-(3) הכנת תכנית עיצוב (כנדרש בתכנית צ') באישור הוועדה המקומית.
2. כל תוספת בנייה על מבנה המשרדים הקיים הגובל ברחוב קרמניצקי תהיה בתיאום עם מחלקת השימור.
5. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
6. תנאים להפקדת התכנית :
 - א. הטמעת הערות מעלה ותיקונים טכניים.
 - ב. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.
 - ג. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון :

לאורה הופמן שפטלר : תוכנית משמעותית ופורצת דרך אשר מקדמת ערכים של קיימות, עירוב שימושים, שמירה ופיתוח של מרקמים בעלי אופי ייחודי בעיר, ומייצרת תשתית לקהילתיות וכל זאת בהתאם לתוכנית המתאר.

התכנית ביוזמה עירונית ובשיתוף חברת חשמל על קרקע בבעלות עת"א יפו.

תוכנית בסמכות מקומית בבסיסה תכנית 3255ב', תכנית ביצרון אשר קבעה את אזור התעשייה הישן לאזור מעורב שימושים.

עדי אסיף אדריכלית : מציגה את התוכנית במצגת.

אסף הראל : למה הכיכר פונה למוזס ולא לשד' ההשכלה מדוע לבנין המגורים אין הצרחה.

לאורה הופמן שפטלר : יש מבנה מגורים גבוה רצינו ולייצר כיכר עירונית שלא תתחרה בשטח הפתוח של שד' ההשכלה. לא רצינו לייצר עודף של שטחים ציבוריים ולאפשר פעילות מכל כיוון.

אסף הראל : אני תוהה לגבי 40 קומות מגורים ו40 תעסוקה כאשר לא ידוע מה מתוכנן מעבר לכביש של יגאל אלון.

אורלי אראל : זו תוכנית תקפה שנתנה את זכויות הבניה וצריך להטמיע אותם בתוכנית מפורטת. אלו

זכויות בניה תקפות ותוכנית המתאר מטמיעה תב"ע תקפה עם זכויות תקפות אי אפשר להפחית זכויות.

אין לוועדה שיקול דעת בנושא. התוכנית הראשית נתנה את הזכויות הבניה שהם זכויות מוקנות.

איל רונן : בתוכנית הזו תוכנית המתאר קבעה את זכויות הבניה לתוכנית הזו ומביאים שיפור לתכנון הזה.

אסף הראל : סך הבניה הוא נתון אין כאן שיקול דעת?

איל רונן : לא התוכנית שמובאת לוועדה מציגה את כלל השיקולים.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	מרחב קרמניצקי-חח"י
0015-23 - 6	507-0768606 תא/מק/4784 - דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

מיקי זיידמן: בקשתנו לא לקדם ולא אשר את התוכנית היום. פרויקט דומה תלוי ועומד בפני ועדת ערר, מה החיפזון. הבקשה שלנו מאז אישור תוכנית המתאר אנחנו מבקשים שתעשו מסמך מדיניות, אין כאן מסמך מדיניות. תוכנית הטייסים נתלה בוועדת ערר כי נאמר אין מסמך מדיניות אז למה פה לא לעשות. כל המתחם הזה שחלה עליה תוכנית 3255. בזמנו ביקש דורון מסמך מדיניות ונענה על ידי הצוות כיצד נוכל לעשות מסמך מדיניות אם לא ידוע מה היזמים רוצים, ממתי יזמים קובעים. באה תכנית 5000 ואמרה כל החלק המזרחי בסוללים אנחנו מכילים מטמיעים את 3255 השטחים בשתי התוכניות לא חורגים. יש ויכוח אם הזכויות כוללות בשטח הזה.

בישיבתה מספר 0020-19' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

7. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הועדה מחליטה לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
8. בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
9. בהתאם לסעיף 5.2.1 (ו) בתכנית המתאר, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית ללא תכנית עיצוב למרחב תעסוקה ביצרון מאחר והתכנית הנדונה אינה מוסיפה למעלה מחצי רח"ק מעבר לתכניות התקפות ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
10. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, המרת השטחים לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
3. השימוש והבנייה במגרש הציבורי תחייב (1) חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי מצאי השטחים הציבוריים בשכונת רמת ישראל, שכונת בצרון וא.ת. בצרון, (2) חו"ד מהנדס העיר ו-(3) הכנת תכנית עיצוב (כנדרש בתכנית צ') באישור הוועדה המקומית.
4. כל תוספת בנייה על מבנה המשרדים הקיים הגובל ברחוב קרמניצקי תהיה בתיאום עם מחלקת השימור.
11. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
12. תנאים להפקדת התכנית:
- ד. הטמעת הערות מעלה ותיקונים טכניים.
- ה. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.
- ו. אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9010 בעמוד 7637 בתאריך 28/07/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

30/07/2020	ישראל היום
31/07/2020	מקומו ת"א
30/07/2020	The Marker

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	מרחב קרמניצקי-חח"י
6 - 223-0015	דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב אבן גבירול 69 תל אביב 64162
שביל בן יעקב 11 תל אביב יפו 6780201

אלי לוי
מיקי זיידמן

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה	תיקון נדרש
1	אגף הנכסים (אלי לוי)	לקבוע תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים נדרש לוח הקצאה, המצורף להתנגדות כנספח מחייב ממסמכי התכנית		לקבל את התנגדות	נדרש תיקון התקנון כדלקמן: 1. בסעיף 1.4 לקבוע תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים. 2. להוסיף את סעיף 62א(א1) לחוק לסעיפי החוק שבתקנון. 3. תיקון עיקרי/מטרות התכנית. יש להוסיף סימון של איחוד וחלוקה בתשריט התכנית במסמכי התכנית (סעיף 1.7) יש להוסיף טבלת הקצאה.
2	מר זיידמן מרדכי (מיקי) + אנג'ל נעמי	א. חריגה מגובה המותר ומספר קומות, העדר השתלבות ופגיעה במרקם הסובב. תכנון נקודתי פסול. התכנית חורגת מגובה כמוגדר בתכנית תא/3255/ב' שבו נקבע מפל גבהים. ובכך נקבע שהגובה יהיה 45 מ' ברצועה מזרחית ו- 100 מ' ברצועה מערבית. מפל הגבהים נחשב כעיקרון להשתלבות במרקם הקיים. (סעיפים 7, 17, 18, 19, 3, 11, 12, 13, בהתנגדות) הפירוט מעלה מהווה תמצית לסוגיות המפורטות על מנת למקדן.	תכנית תא/5000 הינה תכנית כוללת לכל חלקי העיר ומנחה את אופן קידום תכניות מפורטות. תכנית 3255/ב' הינה תכנית מתארית מאושרת למרחב 'אזור תעסוקה בצרוף'. התכנית הנדונה, מצויה ברצועה המזרחית מבין שתי הרצועות הקבועות בתשריט אזורי הייעוד של תכנית תא/5000 והתכנית המתארית 3255/ב'. רצועת ייעוד זו נקבעה בתא/5000 כאזור מעורב. תכנית 3255/ב' וכל מסמכיה משמשים ראיה כוללת על האזור והתכנית הנדונה הטמיעה את עקרונותיה במסגרתה. מסמכי התכנית הנדונה כוללים נספחים עדכניים לנושאי סביבה, מיקרו אקלים, תנועה, ניקוז. ביחס למתחם עליו חלה התכנית (902)	לדחות את ההתנגדות	

התוכן מס' החלטה 16/08/2023 507-0768606 תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	6 - 0015-23'
--	---

		אזור מעורב ביצרון) מפנה תכנית המתאר תא/5000 בסעיף 5.4 לתקנונה (טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון) לתוכנית 3255/ב' לנושא זכויות הבניה בלבד, ואילו יתר הנושאים בתכניות המקודמות במתחם זה כפופים לתכנית המתאר. התכנית כפופה לנספח העיצוב העירוני של תכנית תא/5000 המאפשר בניה עד 40 קומות במסגרת תכניות המקודמות במתחם עליו חלה התכנית.		
	לדחות את ההתנגדות	המלצות הבדיקות הסביבתיות לנושא הצללה, מיקרו אקלים ופיתוח המרחב הציבורי יערכו בפירוט נוסף על רקע קביעת הבינוי לעת אישור תכנית העיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית. בהתאם להוראות התכנית הנדונה (פרק 6.3 סעיף קטן 19) הבינוי הקבוע בנספח הבינוי אינו מחייב. לנושא בדיקת ההצללה והשפעתה בחורף: התכנון המוצע אינו פוגע בסביבה בהשוואה לתכנון המאושר בתכנית תא/3255/ב'. ככל שהמתנגד התכוון להפנות לסעיף 3.2.5(ג)(2)(א) ו-(ב) בתא/5000 – הרי שסעיפים אלה רלוונטיים לאזור מגורים בבניה רבת קומות ולכן אינם רלוונטים לתחום התכנית.	ב. מפגעי סביבה קשים במגרש ובהיבטי אקלים ומרחב ציבורי. התייחסות לנספח סביבה ודרישה להפוך את המלצות הנספח למחייבות ההתנגדות מפנה לסעיף 3.5 ג' סעיף קטן (2) סעיפים (א)ו(ב) *תיקון ההפניה לפי ההתנגדות הייתה צריכה להיות 3.2.5(ג) – סעיף קטן (א)ו-(ב)). סעיף 4.2. סעיף קטן א(3), סעיף קטן ג(3) בתכנית המתאר ומפנה לסעיף 8.7.2 ו-8.6.3 בתכנית תא/3255/ב' מסמך בדיקת הצללות, מניפה לשיא החורף והמשמעות (לא צורף להתנגדות) הכוונה בדיקה ב 21/12 לאורך יממה 9:00 בבוקר עד 15:00 המתנגד דורש שהמלצות מסמך בדיקה סביבתית יוטמעו בתקנון התכנית, ויהפכו למחייבות. (סעיפים 3,14,15,26 בהתנגדות)	
מוצע בטבלה 5 להוראות התכנית להוסיף שטח שירות לפי חישוב 500% משטח המגרש, ולתקן את ההערה מספר (1) כך ששטחי בניה בתת הקרקע על פי תכנית תא/3255/ב' והשימושים יהיו על פי תכנית תא/ע/1. מוצע להוסיף סעיף בפרק 6 להוראות	לקבל באופן חלקי	בניה בתת הקרקע: היקפי הבינוי של ע1 בתת הקרקע תואמים את הגדרות תא/5000, מדיניות הוועדה המקומית מעודדת מימוש פוטנציאל תת הקרקע לאור התמורות הצפויות ובכללם מערכות תשתית ולוגיסטיקה עירונית ופרטית. הוראות התכנית מתירות המרת השטחים בתת הקרקע משטחי שירות לשטחים עיקריים שאינם בעבור שימוש המגורים.	ג. בנייה בתת הקרקע- אי בהירות והיעדר פירוט לגבי היקפי בניה בתת הקרקע, תכסית, שטחי חלחול ואיזור חשוד בזיהום. שטחי בניה והיקפי בניה :בהוראות התכנית בטבלה 5 לנושא שטחי בניה בתת הקרקע הופנה ל ע1 – מבלי לנקוב בשטח, מספר קומות גובה קומות וכו'.	

התוכן מס' החלטה 16/08/2023 507-0768606 תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בדיווח החלטת ועדת ערר 6 - 23-0015	
---	--

התכנית, לנושא ניהול מי נגר, בו ייקבע תכנית בניה בתת הקרקע לא תעלה על 85 % . ולדחות יתר הסעיפים בהתנגדות.		(טבלה 5, הערה ברמת טבלה (י) .) בתת הקרקע הוראות תא/ 3255 ב' וע1 יחולו, למעט נושא תכנית הבנייה, ולא ניתן לבנות מעבר ל85% מתכנית המגרש. נושא תכנית בניה : סעיף 23.3.1 . לתמא/ 34 /ב/ 4 קובע באזור א' (בו התכנית הנדונה) יוותרו לפחות 15% שטח חדירים ללא בינוי. במסגרת אישור תכנית העיצוב והיתר הבניה ייבחן באופן פרטני נושא החלחול וככל שיתאפשר ניתן יהיה להגדיל את היקף שטח המחלחל. בכל מקרה יוותרו לפחות 15% שטח חדירים ללא בינוי.	שטח חלחול ותכנית בניה בתת הקרקע :לא נקבע תכנית בניה בתת הקרקע , מבקש לקבוע תכנית בניה נמוכה מ 80% לצורך ניהול מי נגר .בשל ההצפות באזור. תכנית על 15 היא תכנית למרתפים נועדה בעיקר לצרכי חניה. לתשומת לבכם למגבלת השימושים בתת הקרקע במגרש המצוי בלב אזור מזוהם (סעיפים 4,31,30,29,28,27 בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	תכנית זו אינה מוסיפה זכויות הבניה על זכויות הבניה אשר נקבעו בתכנית התקפה 3255ב' ומכאן שבהתאם לסעיף 5.2.1(ו) לתכנית תא/5000 לא נדרשת הכנת מסמך מדיניות. מכל מקום, תכנית ביצרון תא/3255/ב משמשת כרקע תכנוני למרחב התעסוקות בצרון. העורר העלה טענה זו ביחס לתכנית הסוללים תא/3900מק/ וזו נדונה על ידי ועדת ערר ונדחתה .	ד. היעדר מסמך מדיניות מעודכן קידום מסמך מדיניות מתעכב ולכן מן הראוי לעכב אישור תכנית. (סעיפים 7, בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה, שכן הזכויות הקבועות בה נגזרות מתכנית 3255ב' בהתאם להוראות תא/5000. בנוסף, תכנית 3255ב' כללה נספח תחבורתי מפורט, אשר עקרוניתו קיבלו ביטוי בתכנית האמורה. כמו כן, נספח תנועתי הוא חלק מנספחי התכנית. אשר על כן קבעה הועדה המקומית כי ניתן לפטור מהכנת חו"ד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1(ה). בנוסף, על מנת להקל על עומסי התנועה הוראות התכנית מפחיתות בהיקף מקומות החניה וייקבעו בעת הוצאת היתר בניה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. בנספח התנועה המהווה חלק ממסמכי התכנית תקן חניה למשרדים הינו 1:350 תקן חניה	ה. היעדר בדיקה תחבורתית ובדיקת תנועה. התכנית אושרה ללא בדיקה תחבורתית. ההתנגדות מפנה לצורך בבדיקת השפעת התכנית על התנועה והעומסים ברחובות עמינדב ומיטב (שאינם בתחום התכנית דנן). (סעיפים 32,7, בהתנגדות)	

התוכן מס' החלטה 16/08/2023 507-0768606 תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	6 - - 0015-23
--	--

	למגורים: 1:0.8 .	התכנית תואמת את התכנית הכוללת תא/5000 אשר אושרה בסמכות מחוזית ועל כן היא בסמכות הועדה מקומית לפי סעיף 62א(ד) לחוק התכנון והבניה. בנוסף, אין מניעה חוקית לוועדה מקומית לדון בתכנית כאשר עיריית תל אביב הינה הבעלים בקרקע עליה חלה התכנית. טענה זו נדחתה בהחלטת ועדת הערר שדנה בערר שהגיש העורר על תכנית הסוללים תא/מק/3900. איכות התכנית עומדת בכל קריטריון תכנוני אשר חל על כל התכניות הנידונות במוסד התכנון .	ו. זהות הבעלים והיזם . היות והעירייה הינה הבעלים והיזם ונוכח הקשר לוועדה, יש להקפיד יתר על כל סטייה סטטוטורית, תכנונית, סביבתית וציבורית. (סעיפים 8, בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	תכנית תא/5000 הינה תכנית כוללת לכל חלקי העיר ומנחה את אופן קידום תכניות מפורטות. תכנית 3255ב' הינה תכנית מתארית מאושרת למרחב 'אזור תעסוקה בצרון'. התכנית הנדונה, מצויה ברצועה המזרחית מבין שתי הרצועות הקבועות בתשריט אזורי הייעוד של תכנית תא/5000 והתכנית המתארית 3255ב'. רצועת ייעוד זו נקבעה בתא/5000 כאזור מעורב. תכנית 3255ב' וכל מסמכיה משמשים ראיה כוללת על האזור והתכנית הנידונה הטמיעה את עקרונותיה במסגרתה. מסמכי התכנית הנידונה כוללים נספחים עדכניים לנושאי סביבה, מיקרו אקלים, תנועה, ניקוז . ביחס למתחם עליו חלה התכנית (902 אזור מעורב ביצרון) מפנה תכנית המתאר תא/5000 בסעיף 5.4 לתקנונה (טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון) לתוכנית 3255ב' לנושא זכויות הבניה בלבד, ואילו יתר הנושאים בתכניות המקודמות במתחם זה כפופים לתכנית המתאר. לנושא הפער בהצגת השטחים בדברפט הוצג שטחים של : 97,586 מ"ר (71,469 עיקרי, 26,090	ז. פערים בחישוב השטחים העל קרקעיים סתירה וחריגה מתכנית המתאר בסעיף 5.4 בפרק 5 בדברפט הוצג שטח של 97,496 מ"ר כאשר בתכנית מופקדת שטח של 101,209 מ"ר – פער של 3,713 מ"ר הנובע מחישוב שטח שירות. - ככל שהפער נובע מהקלה או המרה מבקשים לבטלו. התכנית לא תואמת את תא/3255ב' בחישוב שטחים – נדרש התאמתה לתכנית (סעיפים 9,10, בהתנגדות)	

התוכן מס' החלטה 16/08/2023 507-0768606 תא/מק/4784 - מרחב קרמניצקי-חח"י דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	6 - 0015-23
--	--

		שירות) והערה לנושא שטח לממ"דים בהוראות התכנית : 101,182 מ"ר (71,469 עיקרי, 29,713 שירות) הפער בשטחי השירות הוא לטובת שטחי ממ"ד 302 יח"ד 12X מ"ר 3,624 מ"ר.		
	לדחות את ההתנגדות	בהוראות תכנית בסעיף 6.2 סעיף קטן (11) בתי גידול לעצים מפורטות הנחיות אשר יבטיחו עצים עתירי צל בתחום התכנית. בסעיף 2.1 מטרות התכנית קובעות כי תחום התכנית יהיה מוטה הולכי רגל באמצעות שטחים פתוחים בזיקת הנאה למעבר ושהייה לרווחת הציבור. בתשריט התכנית כל תחום התכנית מעל פני הקרקע מתאפשרת זיקת הנאה מלבד שטחים מיועדים למבנים . בסעיף 4.1 (ד) ו-4.1 (ז) ובסעיף 6.14 לתקנון התכנית המקודמת נקבעו הוראות והנחיות להבטחת מרחב רציף למעבר ושהייה להנאת הציבור. לעניין גובה הבנייה שקובעת התכנית ראו התייחסות שהובאה ביחס לטענה אי' לעיל.	ח. התייחסות לנושא הנצפות המתנגד מבקש התייחסות לסעיף 4.2.3 בהוראות תכנית המתאר שמתייחס לבניה במרווחים שבין קו בניין לגבול מגרש : בכל תכנית תתייחס הועדה אל המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש ואל השטחים הפתוחים, הציבוריים והפרטיים, אשר גובלים בו או ניתנים לצפייה ממנו. הועדה תקבע בנוגע אליו הוראות עיצוביות וכן היקפים מינימאליים לנטיעות. המתנגד מבקש שישמר הגובה שנקבע בתכנית תא/3255/ב (סעיפים 16, 17 בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	בתחום התכנית נקבע שטח לטובת מבני ציבור בהיקף של 4.8 דונם עליו חלים הוראות תכנית צ'. זכויות הבניה לפי צ' הם -270% משטח המגרש 12,960 מ"ר הליכי שיתוף הציבור אינם חלק מהוראות סטטוטוריות ונקבעו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. הטענה שמתייחסת לדרפט לא רלוונטית לדיון בהתנגדויות.	ט. שטחים למבני ציבור , הקצאות למבני ציבור תועלות ומטלות ציבוריות . לא ננקבו שטחי ציבור בטבלה 5 לפי צ' ניתן להגיע ל 18,100 מ"ר לא ברור אם עילי או תת קרקעי מבקשים להפוך את שיתוף הציבור בתכנית הבניה להוראה מחייבת למרות ההקצאה המוצעת, המיפוי שהוצג בדרפט הוא רעיוני ואינו מהווה תחליף לפרוגרמה סדורה (סעיפים 5,20,21,22,24, בהתנגדות)	
	לדחות את ההתנגדות	תחום גינת הכלבים אינו חל בשטח התכנית ומצוי בפועל בייעוד שצ"פ (שדי' ההשכלה) וייעוד דרך (רחוב שדי' ההשכלה) לפיכך הוראות התכנית אינן חלות על גינת הכלבים. יחד עם זאת, עקרונות התכנית מדגישים ומחזקים את החיבור האורבני שבין מרחב השטח הבנוי והשטחים הפתוחים בין המבנים ובין השצ"פ האורכי - שדרות ההשכלה.	י. גינת הכלבים והרחבת הדרך במסמכי התכנית מופיע שהדרך נוגסת מגינת הכלבים שמשרתת באופן אינטנסיבי את תושבי השכונה, המתנגד דורש שיתוקן טווי הדרך כך שלא ינגסו מהגינה הקיימת. (סעיפים 23 בהתנגדות)	

התוכן	מס' החלטה
4784/מק/תא/507-0768606 - מרחב קרמניצקי-חח"י	16/08/2023
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	6 - 0015-23ב'

		לעת מימוש ההפקעה לפיתוח הדרך יימצא מיקום חלופי לפיתוח גינת הכלבים בתחום שדרות ההשכלה .		
	לדחות את ההתנגדות	התקיים הליך שיתוף ציבור בהנחיית הוועדה המקומית ביום 10/07/2019 לעניין שיתוף הציבור וקביעת שימושים במגרש הציבורי, הליכי שיתוף הציבור אינם חלק מהוראות סטטוטוריות ונקבעו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.	יא. שיתוף ציבור התקיים שיתוף ציבור אבל לא הוטמעו בהתאמה שימושים ציבוריים. מבקשים לחייב שיתוף הציבור בתכנית עיצוב בכל הנוגע לקביעת שימושים. (סעיפים 33 בהתנגדות)	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מוצע לוועדה לתת תוקף לתכנית בכפוף להמלצות המפורטות בדראפט לדיון ולהורות על עדכון מסמכי התכנית בהתאם :

- לקבל התנגדות אגף הנכסים ובהתאם להוסיף טבלת הקצאה כחלק ממסמכי התכנית.
- לקבל באופן חלקי את התנגדות מס' 7 (סעיף 2 ג') לעניין בניה בתת קרקע ולקבוע בטבלה 5 להוראות התכנית שטח שירות לפי חישוב 500% משטח המגרש, ולתקן את ההערה מספר (1) כך ששטחי בניה בתת הקרקע על פי תכנית תא/3255/ב ושימושים יהיו על פי תכנית תא/ע/1. לקבוע בהוראות התכנית כי תכנית הבנייה בתת הקרקע לא תעלה על 85% ולדחות את שאר ההתנגדויות.

לתקן את המסמכים כולל תיקונים טכניים, שגיאות כתיב, ולתת תוקף לתכנית.

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

איסרא חג'אזי : התוכנית הופקדה ביולי 2020 עדי ממשד גוטמן אסיף תציג בקצרה.
עו"ד עדי אסיף : סוקרת את התוכנית בקצרה
אודי כרמלי : ההאנגר שמוצג הוא שטח חום והשימוש הראשוני שמדברים עליו זה שימוש זמני שלאמונע שימוש אחר.

דיון התנגדויות:

מיקי זיידמן : פרופ' נעמי אנגל תמשיך אחרי בהצגת ההתנגדות. מציג את התנגדותו במצגת. עיקר ההתנגדות שלי היא אי השתלבות בשכונה. יש אי שמירת צביון ואני מדברים בעיקר על נושא הגובה. יש הצמדות של המגרש והגובה של 40 קומות והבניינים של 30 הקומות. התחלפו היוצרות בפירמידה כמו פרוסות פרוסות סלמי. התוכנית הגם שהיא תורמת שטחי ציבור היא תוכנית פוגעת ובלתי מאוזנת במספר היבטים תכנוניים גובה ותת קרקע ביניהם רובם ניתנים לתיקון בשיח משלים עם מינהל הנדסה. בקשתנו הינה לדחות את מתן התוקף עד לדיון נוסף בשולחן עגול. התנגדות אגף הנכסים ושינוי ההוראות ולוח ההקצאות מאפשרים את הדחיה. אנחנו בקשנו בכל עת עוד מקיום הדיון בשיתוף הציבור את התיקונים. התוכנית במתכונתה הנוכחית מציפה את הקונפליקט בין העיריה כבעלים וכיזם מול הוועדה כמאשרת ומעמדה כוועדה עצמאית. כל התפיסה נובעת מהצעתה של נעמי אנגל שאמרה שנבקש דיון נוסף. ענין הגובה של ה 40 קומות שנוצר בגלל שימור האנגר ובנין המשרדים הוא ביטוי נפחי של הזכויות. אין לנו יכוח על זכויות שטחים ככל שהם נובעות מ3255 הם מוקנות אבל בגלל עקרון השימור של האנגר ובנין

המשרדים נוצר ענין הגובה שהוא מאד בוטה. הפתרון של הוספת 2-3 קומות לבנין המשרדים שאתם מבקשים לשמר ברחוב קרמיניצקי יכולים לפתור את בנין המשרדים. נספח העיצוב 5000 הוא כוללני ומתיר עד בנסיבות והוא שונה מהסוללים שהיה מתחם על ציר עירוני ראשי כאן התוכנית היא בלב השכונה. יש כאן 35% מגורים הרבה מעבר ל-25% אומנם לא פסול אבל זה דורש תועלות נוספות. בנוסף יש כאן העדר דב"י כאשר הועדה הזו דורשת מכל תוכנית מרכיב דב"י פה אתם מוותרים על דב"י. תת הקרקע 500% ממאה אלף מטר זה ספוג וזהו מענה בוטה להתנגדות. התוכנית הזו תצא לשיווק לכן אנחנו מבקשים לחדד הוראות סטייה נכרת + חובת פרסום להתנגדות לתוכנית העיצוב. מכיוון שחלק גדול מהתקנון ומההוראות הוא עמום. שטחי הציבור בזיקת השכונה והשימושים בולט בהעדר מסמך המדיניות כולל ושיתוף ציבור. גישה בוטה של ניצול ומיצוי יתר של זכויות ותוכניות שונות 3255 ב'ח,ע1, צ, 50000 ועוד, מעין Cherry picking בעיקר ניכר כי נשכח המושג "עד" ובנסיבות, מתיחת מושג הגמישות. על שום מה החיפזון אי היתירות לבקשתנו לדיון נוסף עשויה להוביל דווקא להתארכות התהליכים ולפגיעה בפן הציבורי ובתהליך שיתוף ציבור. על שום מה החיפזון כאשר מסמך המדיניות למתחם רק בשלבי ההכנה ראשוניים ולמרות הבטחות נשנות טרם שותפנו בתהליך ובקשותינו למפגשים בעניין טרם נענו. ברקע מתרחשים גם תהליכי מקרו המחייבים עצירה וחשיבה (עודף משרדים, קורונה, מדיניות נגר, קידום מסיבי ושיעור מימוש גבוה מאד של תכניות המע"ר וקידום איטי של פתרונות תחבורה וכו') על שום אלו ועוד אנו שבים ומבקשים שתדחו את מתן התוקף לתכנית.

פרופ' נעמי אנגל: כתושבת של הרובע אני מעלה את הנושא של העצמת התועלות הציבוריות והתרומה לרובע ע"י הזכויות המועצמות. זהו מגרש עירוני וזו הזדמנות הכי חשובה בתוכנית תא/3255 זוהה שהמגרשים המיוחדים האלו הם ההזדמנות של התועלות לרובע. נעשתה עבודה מצוינת וצריך לקחת אותה עוד צעד קדימה ותצטרכו לצאת בפרסום של טבלת האיזון כי זה נכס עירוני וזכותו של הציבור לראות אותה. בהקשר הזה בכל אחד מהדברים להראות את הפן שמראה את הביסוס. יש פגיעות שהם לא חיוניות והחיבור של ביצרון צפון יד אליהו ורמת ישראל ואזור תעסוקה בצרון הוא הזדמנות בלתי רגילה. אנחנו מבקשים לצמצם את התכנית הבינוי המירבית ולהגדיר אותה בצורה ברורה. למקסם את התכנית הבנויה במפלס הקרקע ולא להגיד שכל מה שמעבר למתאר היא זיקת הנאה זה לא מספיק. חייבים לתת דב"י וחייבים לשנות דיסקט ולצמצם את האוברדפוט של שטחי היקוות ועצירת מי נגר. מסמך המדיניות הרובעי הוא מחייב, ואם לא אז אי אפשר לתת תוקף בלעדי, צריך לתת מיקסום של צורכי ציבור. בנספח הנוף כביכול אין תנועה של משאיות. הנספח הנופי מציג בצורה ברורה שאפשר לצמצם את הרמפות. יש כניסה לסנטרל פארק שיוצא 3 כניסות של רכב על רחוב שד' ההשכלה שאמורה להיות שקטה לצד אזור מגורים שקט ולכן אפשר לשנות את זה. אפשר להצמיד מדרכה לבנין D ואין צורך בחניות ולשנות יעוד דרך ולהפוך יעוד ירוק עבור גינת הכלבים בפארק. להזכירם תא/3255 נעשתה ללא מדידה ויצרה את אחד הפארקים היפים וחשוב לא לגעת בה. טענתי אם תישאר העמימות כמו עכשיו חובה לפרסם את תוכנית העיצוב האדריכלית עם מסמך האדריכלי ונספח העיצוב לפני שהמגרש ישווק. ההזדמנות שלנו לדון בנקודות הללו צריך לקבוע שתכנית הבינוי לא תעבור את ה-50% הראתני את זה בחישוב. אם לא ישומר האנגר באופן קבוע התכנית 47% ולכן התכנית התת קרקעית יכולה להיות פנויה בסדר גודל של 50%. לענין הזה בניהול הסיכונים גם של ההצפות וגם קיום של שלד נטעות וגן אחריות לשטחים פתוחים זה נכון. סיכום של שטחי החניה לאחר מתן הרחבה מציג כי אינם נזקקים ל-2 קומות נניח של תיפעול עוד 2 קומות למשאיות ואז 50% תכנית מהמגרש על קרקעית ותת קרקעית ואז אפשר לעשות שצ"פים אם תשחררו את תת הקרקע 25% משטח המגרש ניתן יהיה לאפשר מקום לשצ"פים. איסרא חגיזי: מקריאה את התנגדות אגף הנכסים.

לקבל את ההתנגדות ונדרש תיקונים בסעיף 1.4 בתקנון התוכנית. להוסיף סעיף 62 א 1 לחוק לנושא איחוד וחלוקה ותיקון בתשריט התוכנית המוצע של סימון שטח של איחוד וחלוקה. סעיף 1.7 להוסיף סעיף וטבלת הקצאה שהיא מתואמת עם מחלוקת העיריה. הראלה אברהם אוזן: מדובר בקרקע שהיא בבעלות העיריה כאשר טבלת ההקצאות היא טבלת הסכמה שמשקפת טבלת הסכמה שיש לעיריה מול חח"י ולכן לא נדרש 106 ב' ואין השפעה שדורשת את זה.

מענים להתנגדויות:

מקריאה את המענים מתוך הדפרט.
איל רונן: ממליצים לתת תוקף לתוכנית

תגובות

מיקי זיידמן: חרגתי מהנהל הרגיל של הופעה והמשך לערכאות אני מבקש שתשקלו את ההצעה ותענו למהלך של שיתוף פעולה ולשמור אותנו למקצה שיפורים בתוכנית.
נעמי: איסרא אמרה שלא משנים את תא/3255 הסביבתית זו בדיוק הנקודה הועדה המקומית והמחוזית אישרתם את מסמך לצורכי מי הנגר כי צריך לשנות דיסקט ולהגדיל את שטחי ההיקוות ועצירת מים ואישרתם תקני חניה חדשים. לא צריך את 500% מתחת לקרקע שהוא מזיק והדבר השלישי לא חשבו על כמות צורכי הציבור של התחדשות עירונית פינוי בינוי תמ"א 38 ודב"י כשעשו את 3255 ולפיכך צריך להגדיל פי כמה את צורכי הציבור בתוכנית הזו גם הפתוחים וגם הבנויים. גינת הכלבים לא נכון שצריכה

להפוך יעוד דרך ליעוד שצ"פ בהתאמה למבוצע בשטח בפארק ההשכלה ולהשאיר את הקיר שנמצא בהרואות הבינוי, ולתת למקום הזה שקט ולא לחצות אותו. הדבר השלישי אתם צריכים להיזהר מהחלטה של תוקף ולפרסם את טבלת האיזון בנושא של החלקות ולקבוע שתוכנית העיצוב האדריכלי תפורסם ותאושר לפני השיווק כדי שלא יהיה ויכוחים כמו בשוק הסיטונאי.

איל רונן : לענין שמירה על בניה מיירבית בתת הקרקע במסגרת המענה להתנגדויות וההמלצה שלנו לקבל באופן חלקי את ההתנגדות לנושא, אנחנו מבטיחים את אפשרות החילוץ ושיינתן המענה לניהול מי נגר ויצירת בתי גידול איכותיים לאותם עצים ללא קשר לבתי הגידול שיבנו מעל החניונים. לענין בניה מריבית בתת הקרקע אם יש מרחבים בסמיכות לנתיבי איילון שקשורים ללוגיסטיקה עירונית או פרטית שהם רצויים, לא ניתן לעשות אותם לאחר שהמרתפים ייבנו ובוודאי שלא מתחת למבנים לשימור, לכן אנחנו חושבים שיש חשיבות לבניה וניצול תת הקרקע. לענין מימוש זכות הדרך בשד' ההשכלה מימוש הרחוב בתוואי הסטטוטורי שלו אנחנו נשענים על בחינה תחבורתית שהזמנו מכבר אשר ממליצה בשד' ההשכלה לקבוע רת"צ + שביל אופנים כפי שראינו בחתכים וכמובן מדרכות ראויות. הקשר המידי שיש בין השצ"פ האיכותי של שד' ההשכלה לפיתוח המרחב שהוא לא יהיה אך ורק ברחובות הראשיים אלא יהיה באופן א-פורמלי.

נעמי אנג'ל : אחד הדברים שראינו פיזית עם הצוות, הוא הרמפה שנכנסת בהשכלה ונמשכת בסנטרל פארק אם נבטל אותה ונעשה שביל רוחבי רחב וניקח את הרמפה הפריקט משד' ההשכלה וניתן זיקת מעבר לסנטרל פארק הם יקבלו שביל והרחקה של החניה כולל זיהום האוויר ובלי רעש והתוכנית כולה תקבל פחות רמפות שחוצות את המדרכה ויש בזה רק הטבה גם אם צריך לעשות פרסום מחדש. דורון ספיר : מוצע לועדה לתת תוקף לתוכנית בכפוף להמלצות המוצעות בדברט ועדכון מסמכי התוכנית בהתאם. ולקבל את ההתנגדות של אגף הנכסים לקבל את התנגדות 7 באופן חלקי כפי שמפורט בחוו"ד בעמ' 118.

אסף הראל : שכל הזכויות מוקנות שיש שם פוטנציאל בין ההאנגר לשימור, למגדל ולכל המרחב שמקבל שידרוג נפלא.

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

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בדברט לעיל וכלהלן ולתקן את המסמכים בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות :

- לקבל התנגדות אגף הנכסים ובהתאם להוסיף טבלת הקצאה כחלק ממסמכי התכנית.
- לקבל באופן חלקי את התנגדות מס' 7 (סעיף 2 ג') לעניין בניה בתת קרקע ולקבוע בטבלה 5 להוראות התכנית שטח שירות לפי חישוב 500% משטח המגרש, ולתקן את ההערה מספר (1) כך ששטחי בניה בתת הקרקע על פי תכנית תא/3255/ב ושימושים יהיו על פי תכנית תא/ע/1. לקבוע בהוראות התכנית כי תכנית הבנייה בתת הקרקע לא תעלה על 85% ולדחות את שאר ההתנגדויות.

לתקן את המסמכים כולל תיקונים טכניים, שגיאות כתיב, ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, זבולון אלחנן, חן אריאלי

דיווח לוועדה לתכנון ובניה על החלטת ועדת ערר ובקשה להגשת עתירה

רקע :

ביום 09.05.2022 דנה ועדת ערר בעררים שהוגשו על החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה בדיון בהתנגדויות לתכנית תא/מק/4784 – חח"י קרימינצקי.

ביום 26.05.2022 התקבלה החלטת ביניים לדיון בוועדת ערר, בה ביקשה ועדת ערר השלמת בדיקת הצללות, המסמך הוגש ב 07/2022.

ביום 3.4.2023 ניתנה החלטת ועדת הערר במסגרתה היא דוחה את טענות העוררים וקובעת כי ניתן יהיה ליתן תוקף לתכנית תא/מק/4784 בכפוף לצירוף נספח המפרט את נתוני ההצללה שהוגש לאחר הדיון אך יחד עם זאת קבעה ועדת הערר כי יש לערוך תיקון בתוכנית באשר למבנה ההאנגר **אשר לגבי הורתה ועדת הערר על ביטול האפשרות שניתנה בתקנון התכנית המופקדת להריסתו ובנייה מחדש במגרש הציבורי בהתאם לתכנית צ' וקבעה כי לא תתאפשר הריסתו מכוח התכנית ולשם כך תידרש תכנית נפרדת כאשר על פניו עולה כי לא ניתן יהיה לממש את הזכויות מכוח תכנית צ'.**

הבדיקות שנערכו לאחר החלטת ועדת הערר העלו חוסר היתכנות להסבת ההאנגר למבנה ציבורי כפי שיפורט בהמשך אך יתרה מכך הסתבר כי **משמעות החלטת ועדת הערר היא קושי ממשי במימוש התוכנית.** התוכנית קבעה להריסה חלק מההאנגר שנמצא בתחום המגרש הסחיר המוצע הכולל מגדלי מגורים ותעסוקה. החלק שנקבע להריסה נקבע בהתאם למצב הסטטוטורי המוצע ולא בהתאמה למודול הקונסטרוקטיבי של הבניין. למעשה החלק שיידרש בפועל להריסה גדול מהשטח הקבוע להריסה בתוכנית. כדי לאפשר את מימוש השטח הסחיר בתוכנית יידרש להרוס שליש ממבנה ההאנגר וזאת בניגוד להחלטת ועדת הערר. אי לכך, ניכר קושי ממשי לעמוד בהוראות התוכנית בכפוף להנחיות ועדת הערר.

לגבי שימוש בהאנגר כמבנה ציבורי, עלה בבדיקה שהמבנה **אינו כשיר ואינו מאפשר שימוש כמבנה ציבורי שיאפשר שימוש לציבור הרחב** מסיבות רבות שעיקרן קיום של אסבסט במבנה, כשלים מבניים שאינם עומדים בתקנים הנדרשים למבני ציבור כגון כיבוי אש גובה תקרות ופתחים ודרישות קונסטרוקטיביות, עוד עלה בבדיקה כי קיים במגרש זיהום קרקע שיש קושי לנקותו ככל והמבנה עומד במקומו, יש חוסר התאמה של המבנה להתקנת תשתיות נדרשות כגון מיזוג אויר, המבנה נעדר מיגון כפי שנדרש בחוק. בחוות הדעת מפורטים ליקויים נוספים.

בעקבות חוות הדעת נשלחה בתאריך 03.07.2023 בקשה לדיון חוזר ועיון חוזר בהחלטה, כדי שוועדת הערר תוכל לעיין בממצאים שלא עמדו לפנייה טרם החלטתה ולהבין את משמעות ההחלטה. במסגרת הבקשה צורפה חו"ד של אגף מבני ציבור. בתאריך 12.07.2023 התקבלה החלטת ועדת ערר בו היא דוחה את הבקשה של הוועדה המקומית לעיון חוזר ובכך נותרה החלטת ועדת הערר על כנה כך שנמנע מהוועדה המקומית להרוס את מבנה ההאנגר ונבצר ממנה להשתמש בשטח חוס בגודל של 4.5 דונם לטובת כלל הציבור.

בעקבות החלטות ועדת הערר שלא לאפשר את הריסת ההאנגר מכוח תוכנית זו, אנו ממליצים לוועדה המקומית להגיש עתירה לבית המשפט לאור הנימוקים שלהלן:

1. הבקשה לשימור ההאנגר לא הוגשה במסגרת ההתנגדויות לתוכנית ולכן הנושא גם לא נבחן ע"י אנשי המקצוע במענה להתנגדויות ולא נדון במסגרת הדיון בוועדה המקומית. לפיכך ועדת הערר נכנסה בנעלי הוועדה המקומית בנושא זה ללא שניתנה הזדמנות לבחינה מעמיקה בנושא ולדיון בוועדה המקומית בהתאם לפרקטיקה הנדרשת.

2. ההחלטה לשמירת המבנה התקבלה ע"י ועדת הערר ללא בחינה מקצועית וללא הצגת חוות דעת של אנשי מקצוע, ללא הצגת נתונים בנושא וללא בחינה של היתכנות שמירת המבנה בפרט והשלכות ההחלטה על מימוש כלל התוכנית
3. התוכנית מקצה שטחי ציבור בהתאם להיקף האוכלוסיה הצפוי בתחומה ע"פ האיזונים הפרוגרמטיים שנקבעו בתוכנית 3255ב', קביעת ועדת הערר המחייבת שמירת מבנה שלא ניתן להכשירו לשימושים ציבוריים והחלטתה שלא לאפשר הקמה של מבנה חדש וראוי בהתאם לצרכי השכונה, מפרה למעשה את האיזונים שנקבעו ואושרו בתוכנית 3255ב', מותירה את תושבי האזור ללא תשתית ציבורית ראויה ופוגעת באופן ממשי ברווחת התושבים ובחובת העירייה לספק תשתית ציבורית נאותה.
4. יתרה על כך, החלטת ועדת הערר שלא לאפשר את הריסת ההאנגר מהווה בסיס לטענות פגיעה עתידיות ולעררים שיבואו עם קידום תוכנית עתידית שתקבע בנייה מחדש בהיקפים הנדרשים והאפשריים בכפוף לתוכנית המתאר ו/או תוכנית צ'. בכך נוצרת סכנה יש מאיין שמגרש ציבורי חשוב זה יוותר ללא אפשרות שימוש לאורך שנים ארוכות.

עקב האמור אנו ממליצים לוועדה המקומית להגיש עתירה לבית המשפט בנושא.

בישיבתה מספר 0015-23ב' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הגשת עתירה לבית המשפט בנושא לאור הנימוקים שפורטו בדיון.

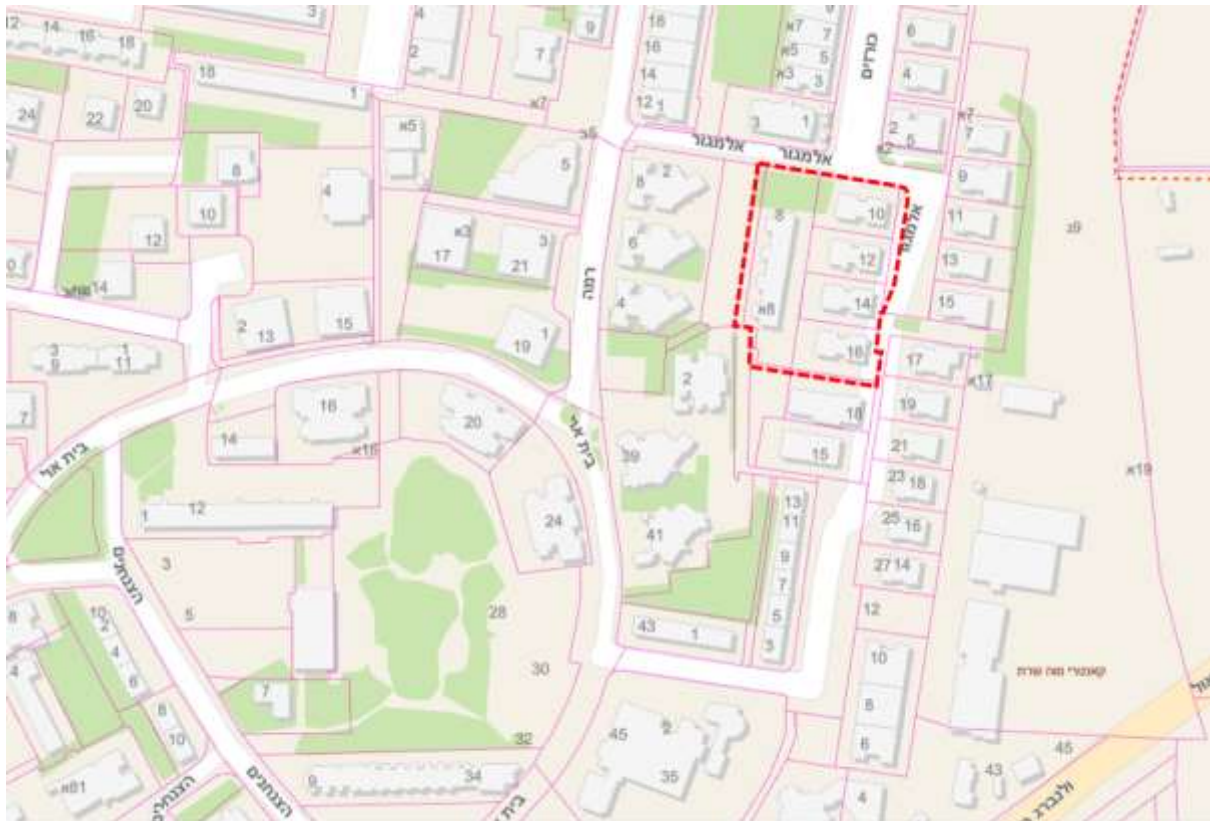
משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור
7 - 0015-23	דיון בדיווח תיקון טכני בהחלטת ועדה

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

מיקום: שכונת נוה שרת, רחוב אלמגור

כתובת: אלמגור 8, 8א, 10, 12, 14, 16



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7321	מוסדר	חלק	87, 48, 47, 46, 45, 44	158, 53, 41

שטח התכנית: 6.401 דונם

מתכנן: כנען שנהב אדריכלים בע"מ

נורית כספית- יועצת תנועה

נחלת הכלל- אדרי' נוף

פז כלכלה- שמאי

לביא נטיף- תשתיות, הידרולוג

איכות סביבה- לשם שפר

מודד- טלזיו מודדים

יוזם: עו"ד יריב בר דיין, בשם בעלי קרקע פרטיים

בעלות: פרטיים שונים, עיריית תל אביב יפו

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור
7 - 23-0015	דיון בדיווח תיקון טכני בהחלטת ועדה

מצב השטח בפועל: בחלקות המגורים קיימים 5 מבנים בני 4 קומות על עמודים עם כניסות מרחוב אלמגור. סה"כ 104 יחידות דיור. שטח יחידות הדיור הינו בשטח ממוצע של 65 מ"ר ברוטו. הבניינים אינם כוללים מיגון, הגנה בפני רעידות אדמה ומצבם התחזוקתי ירוד. צפיפות קיימת- 18 יח"ד לדונם נטו, 16 יח"ד לדונם ברוטו.

מדיניות קיימת: 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.



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 אלמגור: 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 מלוות רחוב ושביל אופניים לאורכו. המדיניות התייחסה למתחם "נחל ב" שכלל את אלמגור 15-19 (שנכון לכעת רובם יתחדשו במסגרת בקשה להיתר לפי תמ"א 38 בשל מגבלת איסור בניה בתמ"מ 5/2), והמליצה על צפיפות 48 יח"ד לדונם נטו, 39 יח"ד לדונם ברוטו, רח"ק 5.6.

התוכן	מס' החלטה
507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור	16/08/2023
דיון בדיווח תיקון טכני בהחלטת ועדה	7 - 0015-23

בתאריך 21.6.22 במסגרת דיון בעדכון תא/5500 אישרה הוועדה 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 :

תב"ע תקפה : 2389 הרחבת דירות שינוי לתכנית שיכון ציבורי 30/01/1
יעוד קיים : דרך קיימת, אזור מגורים 3-4 קומות, שביל הולכי רגל, שצ"פ
שטח התכנון : 6.449 דונם
זכויות בניה : 4 מבנים בני 16 יח"ד כל אחד + מבנה מזרחי הכולל 40 יח"ד. סה"כ 104 יח"ד

תכנית ג'1 – יציאות לגג
תכנית ע'1 – בנית מרתפים

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

תכנית להתחדשות עירונית ברחוב אלמגור בשכונת נווה שרת, ביוזמת בעלי הדירות במתחם. התכנית מציעה הריסת 5 מבנים קיימים הכוללים 104 יח"ד והקמת 4 מבנים חדשים תחתם בתחום מגרש המגורים, סה"כ 260 יח"ד חדשות (מכפיל 2.5 ביח"ד) ומתוכן 20 יח"ד (7%) בהישג יד בבעלות פרטית להשכרה בהנחה ממחיר השוק למשך 20 שנה. עבור סך יח"ד בתכנית שטח ממוצע עיקרי ליח"ד יהא עד 75 מ"ר. 3 מבנים יהיו מרקמיים בני עד 9 קומות ומבנה נוסף יהיה מגדל בן עד 30 קומות. בנוסף מציעה התכנית הקצאת 1 דונם לטובת שב"צ. הרח"ק המוצע הינו 5.86 (רח"ק מירבי מותר הינו 6), צפיפות מוצעת 53 יח"ד לדונם נטו, 40 יח"ד לדונם ברוטו.

התכנית כוללת שיפור רשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת, זאת על ידי פתיחת רחוב אלמגור כדרך חדשה המובילה דרומה וחיבור עתידי עם רחוב קליבלנד. כל זאת ליצירת קישוריות למערך התנועה ההיקפי. התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7 : לאורך רחוב אלמגור מצפון ומזרח, ממערב ובצמידות לשצ"פ וכן קובעת זיקות הנאה בתוך מתחם המגורים. התכנית מקצה שביל הולכי רגל לחיבור בין רחוב אלמגור, לבין השצ"פ ממערב לתכנית.

תמהיל מוצע :

10% קטנות מאד (עד 50 מ"ר פלדלת)
20% קטנות (51-75 מ"ר פלדלת)
50% (76-100 מ"ר פלדלת)
20% גדולות מאד (מעל 100 מ"ר פלדלת)
בשלב תכנית העיצוב תותר גמישות של כ-5% בכל פלח



תכנית ק.קרקע (מתוך נספח הבינוי המנחה)

תשריט מצב מוצע

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור
7 - 0015-23	דיון בדיווח תיקון טכני בהחלטת ועדה

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	כ- 170%	מעל הקרקע 586.8% מתחת לקרקע 340%
מ"ר	6,784 מ"ר ברוטו	מעל הקרקע 28,600 מתחת לקרקע 16,572 (מכפיל 4.2 בשטחי הבניה)
זכויות בניה לקומה	-	-
מ"ר	-	-
גובה	4 קומות על עמודים	9 קומות למבנים מרקמיים 30 קומות למגדל
מטר	14	35 מ' למבנים מרקמיים 116 מ' למגדל
תכסית	כ- 40%	60%
מקומות חניה	בתחום מגרש המגורים לא קיימים מקומות חניה. קיימת חניה בתחום רחוב אלמגור	תקן החניה למגורים הינו 0.8:1 או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם, ומהווה תקן מקסימלי ממנו ניתן לרדת. לשאר השימושים – תקן תקף

*שטחי בניה וגובה בשב"צ יהיו עד 400% וכן עד 10 קומות ובתכסית של עד 70% על קרקעית יתר ההוראות על פי תכנית תא/מק/צ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :
התכנית הינה תכנית ביוזמת בעלי הדירות במתחם שהתארגנו לקדם תכנית להתחדשות עירונית באמצעות מנהלת. נכון להיום, יש הסכמה של חוזים מחייבים של כ- 76% מבעלי הדירות במתחם.

תחבורה, תנועה, תשתיות :
התכנית מאפשרת את פתיחתו של רחוב אלמגור לכיוון דרום.

שמירה על עצים בוגרים :
לתכנית נערך סקר עצים על ידי אגרונומית, שאושר לאחר סיור במרחב התכנון יחד עם צוות התכנון והאגרונום העירוני בתאריך 20.6.21

בסמוך לתכנית ממזרח נמצא בור קידוח "צפון 2". התכנית כלולה ברדיוס מגן ג' ולפיכך התקבל אישור משרד הבריאות לתכנית בתאריך 20.12.21

איכות הסביבה, בניה בת קיימא :
מבני המגורים בתחום התכנית יעמדו ב"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן 4V LEED ברמת GOLD לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה. מסמכי התכנית כוללים נספח ניהול מי נגר בהתאם לתמ"א 1.

לפי תא/5000- סעיף 4.4.1 (ח) בתכנית המאפשרת בינוי של מעל 20 קומות - נדרשת חו"ד סביבתית. מכיוון שהתכנית שבנדון כוללת מגדל בן עד 30 קומות נדרשה חו"ד אשר בעיקרה בוחנת את נושא המיקרו אקלים ואשר נכללת בנספח הסביבתי של לשם-שפר מיולי 2021. הנספח ציין כי אין צורך בשילוב אמצעים למיתון רוח. הנספח הסביבתי של התכנית מתייחס גם לנושאי רעש ואיכות אוויר.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

המלצה	פירוט הצורך לגבי מתייחסת ההמלצה	סטטוס
שני מפגשים לשיתוף והצגה לחברי הנציגות (מעובה ומייצגת גיל) : טרור הגעה לוועדה המקומית, וטרור הגשת תכנית עיצוב. שני מפגשים לשיתוף והצגה תכנון לבעלי	תהליך שיתוף ציבור של בעלי הדירות ובני משפחותיהם, לאורך שלבי התכנון מסייעים להתקדמות הפרויקט ותחושת השותפות של בעלי הדירות בתהליך	פגישות נציגות נערכות באופן שוטף במהלך קידום התכנית. כמו כן, נערכו כנסים עם כלל בעלי הדירות לעדכונים, האחרון נערך בתאריך ה- 02/05/22,

התוכן 507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור דיון בדיווח תיקון טכני בהחלטת ועדה	מס' החלטה 16/08/2023 7 - 0015-23
--	---

במפגש דיירים זה השתתפו אדרי' תמי ג'וסטו-רכות התחדשות עירונית וגבי ענת ברקאי נבו שערכה את הסקר החברתי למתחם. הוצג סטטוס קידום התכנית, תקציר והמלצות הסקר החברתי וכיצד הן באות לידי ביטוי בתכנית, תכנון המתחם ולוח זמנים להמשך. סוגיות עיקריות שעלו בכנס: הבהרות לגבי דב"י, שטחי תמורה ליח"ד הקיימות, תמהיל יח"ד, חבות בהיטל השבחה, לוח זמנים למימוש ועוד.		הדירות: טרום הגעה לוועדה המקומית וטרום הגשת תכנית עיצוב.
בתאריך ה 13/12/21 נערך מפגש עם שוכרי הדירות בתכנית. הוצג התכנון המוצע, לוחות זמנים משוערים וזכויות השוכרים. כ"כ ניתן איש קשר מטעם ניהול הפרויקט למתן מענה לפניות בהמשך. מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכום המפגש הופץ באמצעות הדיגיטל לתושבי השכונה. לאחר דיון ועדה מקומית תועלה המצגת לדיגיטל	ידוע לגבי התכנית לדיירים המתגוררים במתחם ולתושבי השכונה המפגש בדגש על שוכרים וותיקים ושוכרים לטווח ארוך	הפצת התכנית בדיגיטל לאחר הדיון בוועדה המקומית תיאום מול מנהל קהילה ומנהל - שירותים חברתיים להפצת מידע בנוגע לתכנית ברשתות חברתיות ותליית כרזות במרכז המסחרי, מוסדות קהילה וחינוך תליית פליירים המסבירים על התכנית - לאחר אישור הוועדה המקומית בכניסות של הבניינים מפגש עבור קהילת השוכרים
יתקיים לאחר אישור הוועדה המקומית	בתחום התכנית מתגוררות שתי משפחות ביחידות דיור ציבורי של חברת עמידר	פגישת עו"ס קהילתי עם דיירי הדיור הציבורי להסבר על זכויותיהם

לתכנית נערך נספח חברתי שנערך על ידי ענת ברקאי נבו מטעם עיריית ת"א-יפו, להלן מסקנותיו העיקריות:

הנחיות בתכנית	המלצה
מסך יח"ד בתכנית, 20 יחידות דיור (המהוות 7% מסך יחידות התכנית) תהיינה ברות השגה, בהנחה של 40% ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה.	דירות בהישג יד – 20% דירות להשכרה ארוכת טווח לתקופה ע"פ החוק במחיר מפוקח – מתן עדיפות לשוכרים וותיקים המתגוררים במתחם כיום.
הדופן הרציפה בוטלה, נוסף מעבר בכיוון צפון-דרום שסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7.	קישוריות לכיוון צפון-ביטול הדופן הרציפה לכיוון צפון בתכנון המוצע (התכנון כלל בינוי המחבר בין שני המבנים)
מתוכנן שביל הולכי רגל בכיוון מערב-מזרח מנחל הפרדסים לכיוון השצ"פ והשכונה.	קישוריות – קישור שביל רגלי מערב מזרח אל נחל פרדסים
- בוצעו סיורים בשטח בליווי האגרונום העירוני והצוות המקצועי. נוכח מצב העצים במתחם, סוכם לשמור על מספר בודד של עצים. - גגות משותפים ו/או גגות ירוקים יבחנו בהמשך במסגרת התכנון המפורט. - מתוכנן שטח מגוון בלב המתחם המסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7 ועבורו תתכונן תכנית נטיעות.	שטחים ירוקים- שמירה על עצים רחבי צמרות. גגות ירוקים על הבניינים המרקמיים. מרחב משותף על גגות. יצירת שטח ציבורי פתוח מגוון ומשמעותי בלב המתחם.
- התכנית מציעה תמהיל דירות מגוון. תוספת השטח תעודכן בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. - בעלי הדירות יכולים לבחור את דירותיהם בכל קומה, למעט קומות של דירות מיוחדות, ובכל אחד מהבניינים במתחם.	אוכלוסייה ודירות- שמירה על אוכלוסייה מגוונת במתחם באמצעות תמהיל דירות מגוון. תוספת שטח לדירת התמורה הקטנות מאוד (שאינן מגיעות לשטח של 60 מ"ר פלדלת). אפשרויות למיקום דירות התמורה של התושבים החוזרים בבניינים המרקמיים.
- חברת הניהול תעשה פירוק עלויות בפועל בין הבניינים הנמוכים לבין הבניינים הגבוהים. - תוקם קרן הונית לעשר שנים. - התוכנית תכלול אפשרות לתחזוקת השטח ע"י העירייה בכפוף לחתימה על הסכם, אשר ייחתם לעת מימוש.	תחזוקה - דיירי הבניין המרקמי ישלמו עלויות תחזוקה מופחתות מאשר דיירי המגדל ולא יישאו עליהן את עלויות תחזוקה מערכות וחניות של המגדל. קרן הונית – הקמת קרן תחזוקה לעשר שנים עבור בכלי

התוכן מס' החלטה 16/08/2023 7 - 0015-23	507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור דיון בדיווח תיקון טכני בהחלטת ועדה
--	---

- דירות חוזרים ובלבד שזאת דירתם היחידה. - יש לכלול בתכנית הוראות בדבר תחזוקת השטח המגוון ועלויות ביטוח אשר יושט על עיריית תל אביב יפו.	
- בעלי הדירות מוזמנים לקחת חלק בנציגות המתחם. - התקיים מפגש עם מספר בעלי דירות המהווים אוכלוסייה מבוגרת - מפגשים עם נציגות המתחם מתקיימים באופן שוטף.	התארגנות ושיתוף ציבור - עיבוי הנציגות כך שכל כניסה תהיה מיוצגת ויהיה ייצוג גם לבעלי דירות מתגוררים. - מפגש הסברה לאוכלוסייה מבוגרת לגבי זכויות מתוקף חוק "עידוד מיזמי פינוי ובינוי" (2018) והשינוי לחוק (2021). - הקמת צוות נציגות ייעודי אשר יכלול בין היתר אנשי מקצוע בביקור חברי הנציגות שילווה את בני הגיל השלישי, אוכ' עם צרכים ייחודיים ואוכ' רווחה. - שלושה מפגשים לשיתוף והצגה לחברי הנציגות (מעובה ומייצגת גיל): טרום הגעה לוועדה המקומית, הצגת מפרט דירות ובחירת דירת התמורה, טרום הגשת תכנית עיצוב.

מתווה לשיתוף ציבור אושר בתת הועדה בתאריך 31.10.21, בהשתתפות ליאור שפירא- יושב ראש המועצה ובראשות עו"ד דורון ספיר- סגן ומ"מ ראש העירייה. תת הועדה החליטה על קיום ערב משותף ליידוע הציבור לשתי תכניות התחדשות סמוכות- אלמגור וקהילת קליבלנד.

המפגש נערך בזום בתאריך ה-15.11.21 בשיתוף היועצת החברתית של התכנית – ענת ברקאי נבו, נציגת אגף התנועה, מינהל שירותים חברתיים וצוות התכנון. למפגש הוזמנו כלל תושבי השכונה. הגיעו כ-120 תושבים. עלו סוגיות של תנועה וחניה, סביבה, תשתיות, מבני ציבור ותמורה לבעלי הדירות. הוצג התכנון המוצע בפרויקט ולוחות זמנים משוערים.

מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכום המפגש הופץ באמצעות הדיגיטל לתושבי השכונה.

על פי תא/5000 סעיף 3.8.1, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למרחב התכנון:

התכנית ממוקמת בשכונת נווה שרת, מדרום ומערב לרחוב אלמגור ובסמיכות למעברים להולכי רגל, שצ"פים ומבני ציבור. התכנית מציעה 260 יח"ד- מתוכן 104 יח"ד קיימות, כלומר תוספת של 156 יח"ד חדשות.

1. תקן חניה -

תקן החניה לרכב הפרטי נקבע בהתאם למדיניות עירונית לתקני חניה למגורים בתכניות בניין עיר חדשות - תא/מק/9130. בנוסף, התכנית נמצאת בסמיכות למערכת הסעת המונים, חלקה בביצוע (הקו הירוק), לרשת תחבורה ציבורית ולרשת שבילי אופנים עירונית קיימת ומתוכננת (על-פי התכנית האסטרטגית לאופניים 2025). תקן החניה המוצע בתכנית הוא: לשימוש מגורים 1: 0.8 יח"ד ומהווה תקן מירבי. לשאר השימושים תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. לפיכך, התכנית מציעה בעבור 260 יח"ד – דרישה ל- 208 חניות לרכב פרטי + 4 חניות נכים.

2. תרומת הפרויקט למרחב הציבורי:

תכנית אלמגור מאפשרת חיבור רחוב אלמגור דרומה ובעתיד לאחר מימוש תכנית ק.קליבלנד חיבור לרחוב ראול וולנברג. חיבור זה נחוץ הן להולכי הרגל להגעתם לתחנת הרכבת והן לכלי רכב. מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט משתלב במצב הקיים ובתכנית המקודמת בהיקף והוא כולל מדרכות רחבות הכוללות גינות וזיקות הנאה לציבור.

נוסף על כך התכנית כוללת מעברים בתחום פיתוח הפרויקט בזיקת הנאה לכלל הציבור התכנית מסדירה חניה תת קרקעית בכדי לספק מענה מלא לדרישת תקני החניה כפי שפורטו בחוות הדעת, הן עבור הרכב הפרטי והן עבור מערך הדו גלגלי, תוך הסדרת חניות לאופניים ובכך מתאפשר הסדרת רחוב עירוני.

התכנית מציעה ברקע תכנון שביל אופניים ברחוב אלמגור- בתכנון העתידי אשר יחבר את השכונה הן לרחוב וולנברג והן לרחוב דבורה הנביאה, ישלים את רשת שבילי האופנים בשכונה ויתחבר לרשת העירונית. בחלק המזרחי והצפוני של התכנית שביל אופניים יוסדר בעבר השני של רחוב אלמגור.

3. מרחק מתחנות תח"צ

התכנית נמצאת במרחק של 280 מ' מקו רק"ל (הקו הירוק), אזור א' מבחינת מרחק ממתע"ן.



ובמרחק של 230 מ' מתחנת אוטובוס קיימת ברחוב בית אל



תנועה וחניה:

הכניסה לחניון תהיה מרחוב אלמגור (בצד צפון) באמצעות רמפה בתכנית המבנה שתתחיל מקו הבניין. חניות לכלל השימושים, למעט אופניים, תהינה תת קרקעיות. תקן החניה למגורים יהיה 0.8:1 או תקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם, כלומר ניתן לרדת ממנו. תקן החניה לשאר השימושים יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. תקן חניית האופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, פריסת האופניים תיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי ובהתאם להנחיות המרחביות לפיתוח המגרש והסדרי חניה. פריקה וטעינה וכן פינוי אשפה יוסדרו בתת הקרקע ויקבעו בנספח התנועה של תכנית העיצוב האדריכלי.

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 5 מבנים בני 4 קומות על עמודים הכוללים 104 יחידות דיור. סה"כ שטח בנוי קיים כ- 6784 מ"ר ברוטו מעל הקרקע. ממוצע שטחי דירות קיימות כ-65 מ"ר ברוטו

שטח דירות קיימות	כמות	%
42 מ"ר	6	5%
66.6 מ"ר	98	94%

סה"כ	104	100%
------	-----	------

התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:
 30% מיח"ד תהינה קטנות ועשויות להתאים למשקי בית קטנים ולסטודנטים.
 בשכונה קיים דיוור מוגן "בית בלב" הכולל 144 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 20 יח"ד דב"י
 בצפון מזרח העיר (רובע 2) מתוכננות 50 יח"ד דב"י בתכנית ק. פוזנן ובתכנית מוסך דן מתוכננות 110 יח"ד דב"י
 בצפון מערב (רובע 1): בתכניות 3700 מתוכננות 2,160 יח"ד לדב"י, בתכניות שדה דב מתוכננות 2,100 יח"ד דב"י עירוני ובנוסף דיוור מכליל, בתכנית יהודה הנשיא 14-22 מתוכננות 20 יח"ד דב"י, בתכנית ברקאי מתוכננות 45 יח"ד דב"י, בתכנית סמבורסקי ובתכנית כוכב הצפון מתוכננות 15 יח"ד דב"י (בכל אחת מהן)
יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:
 התכנית מציעה 30% דירות קטנות עד 75 מ"ר פלדלת ובתחומה שטח דירה ממוצע יהיה עד 75 מ"ר עיקרי.



תמהיל יח"ד קיים בשכונת נווה שרת (נכון לשנת 2020, לפי נתוני ארנונה):

אחר	חרדית	דתי	מסורתית	חילונית	+70	20-69	0-19	+90	85-89	80-84
1%	2%	2%	12%	84%	10%	67%	23%	0.8%	1.1%	2.0%
1%	2%	2%	12%	84%	9%	63%	28%	1.2%	1.4%	1.3%

מקורות: נתוני המרכז החברתי-כלכלי 2020+שכבת גובה מבנים

זמן ביצוע:

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור
7 - 0015-23ב'	דיון בדיווח תיקון טכני בהחלטת ועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0963157	שם התכנית תא/מק/5058	מגיש התכנית עו"ד יריב בר דיין בשם בעלי קרקע פרטיים	עורך התכנית כנען שנחב אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

אזורי תכנון "מתחם להתחדשות עירונית". + בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 +	ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 (ג) "בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי. 3.1.4 (ח) תוספת רח"ק עבור מרפסות למגורים 5.4 מתחם 208 א' נווה שרת 3.1.4 (ו) – מצללות לשימושים ציבוריים		פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
קביעת זכויות ושימושים לפי ע"1 התכנית כוללת שלושה מבנים בגובה 9 קומות ומגדל אחד בגובה 30 קומות הכולל 25 קומות בהתאם לטבלה 5.4 ולמסמך המדיניות ו-5 קומות נוספות בהקלה לפי סעיף 62א(9) לחוק. מסביב למגדל מתוכננים וקיימים מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים. + + +	סעיף 4.2.6 (א) ו- (ב) סעיף 5.3.2 (ג) תכנית התחדשות עירונית סעיף 5.4 מתחם 208 א' נווה שרת בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליות שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב סעיף 4.2.2 (א)(3) גישור על הפרשי גבהים סעיף 4.2.2 (ב) נספחים סעיף 4.2.2 (ג) גובה קומות סעיף 4.2.20 (ג)(1) נסיגת בקומות הגג למבנים בני 9 קומות	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ +	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	4.1.1 (ד) (א2)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	א62 (ג) + א62 (א)(1),(4),(5),(19) חוק הת"ב התשכ"ה	התכנית ממוקמת בשכונת נווה שרת בתל אביב. מטרת התכנית קידום התחדשות עירונית באמצעות תכנית פינוי-בנייה במתחם אלמגור מערב. התכנית קובעת את הריסתם של הבניינים הקיימים הכוללים 104 יחידות דיור ב- 5 מבני מגורים והקמתם של 260 יחיד ב- 4 מבנים חדשים. הקצאת מגרש לצרכי ציבור בחלקו הדרומי של חמתם ויצירת שביל מעבר לחולכי רגל המקשר בין השניים ממערב לרחוב אלמגור ולכיוון נחל המרדסים. התכנית מאפשרת את הרחבת וחיבור עתיד של רחוב אלמגור בחלקו המזרחי לרחוב קליבלנד ופתיחתו כציר תנועה לרכבים ושביל אופניים.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר
התכנית תואמת את תא/9054 מדיניות התחדשות עירונית בנווה שרת. תתאפשר בניה עד 25 קומות +5 קומות נוספות לפי סעיף א62(א9).	יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובנייה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.	מתחם 208 א' נווה שרת נספח אזורי תכנון ונספח עיצוב עירוני – יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית.
+	סעיף 5.3.2 – מתחם התחדשות עירונית	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) אזור מגורים בבנייה עירונית	לפי תשריט אזורי יעוד: 'אזור מגורים בבניה עירונית'
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימוש ראשי – סעיף 3.2.4(א)(1) מגורים	לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים – 'אזור מגורים בבניה עירונית'
תכנית מעל 100 יח"ד – 3.2.1(א)(2)	לפי סעיף הנחיות בנושא תמהיל יחידות הדיוור	לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים – 'אזור מגורים בבניה עירונית'
קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי סעיף 3.2.4(ב) מגרש מעל 1.5 דונם: רח"ק מירבי 4.0 רח"ק 3.1.3 (א) הגעה לרח"ק מירבי – הקצאה לצרכי ציבור	לפי תשריט אזורי יעוד: 'אזור מגורים בבניה עירונית'
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	3.1.4 (ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלקה במתחם התחדשות עירונית	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי

+ התכנית מציעה מגרש למבנים ומוסדות ציבור במגרש מדרום למגרש המגורים בשטח כולל של 1 דונם. המגרש למעשה מגדיל שבי"צ קיים בגבול הדרומי של התכנית. + התכנית תהווה שינוי לתכנית צ'	סעיף 3.5 סעיף 3.5.1 (ב) - שטחי בניה סעיף 3.5.3 (ג)(2) - מספר קומות שלא יעלה על שתי קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני סעיף 2.5.3 (ב) -		הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הקצאת תא שטח 2 לצרכי ציבור כפי שמוסמן בתשריט המצב המוצע- מבנים ומוסדות ציבור
התכנית מציעה הרחבה של מגרש למבנים ומוסדות ציבור קיים הגובל לתכנית והסדרתו כמגרש רגולרי ותוך כך מקטינה 25 מ"ר שטח המיועד לשצ"פ מתוך שצ"פ בשטח של כ- 3 דונם ונוסף התכנית מציעה שינוי מיקום של שביל להולכי תוך הקטנתו ב- 83 מ"ר מתוך שביל בשטח של כ- 390 מ"ר המדובר בשינוי מינורי אשר אינו משפיע על איכותו של השצ"פ, מיטיב את מיקומו של השביל ומייצר תכנון מיטבי למגרש למבני ציבור. התכנית מציעה הרחבת המדרכות על ידי זיקת הנאה ויצירת שביל אופניים	3.6.1 (ד) תגבלת יעוד 3.6.14 רחוב מקומי	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן במסמך המדיניות לשכונת נווה שרת	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 שטח פתוח מקומי
התכנית מוסיפה למעלה מ-100 יח"ד קיימות חוות דעת תחבורתית התכנית מציעה התוויית דרך חדשה אשר עתידה לחבר בין רחוב אלמגור וקליבלנד. ברחוב אלמגור מצפון תותר כניסה לחניון המבנים בתחום התכנית תקן חניה 0.8:1 מתואם עם אגף התנועה. חניות אופנועים ואופניים עפ"י התקן.	סעיף 3.8.1 (ה) סעיף 3.8.2 (ה) סעיף 3.8.7	נספח תנועה וחניה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) תקן חנייה (3.8.7)
ניתנה חוות דעת סביבתית (דו"ח אקלים) +	4.4.1 (ח) השפעה סביבתית 4.4.2 (חוות דעת סביבתית) 4.4.3 בניה ירוקה	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

תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אנירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	4.6.4 (א) (ב) (ג) 4.6.5 (א) (ג)	התכנית כוללת נספח מים וביוב, ניחול מי גר, התכנית כוללת שטח פנוי מבניה על וות קרקעי בשיעור של 15% משטח המגרש, לצורך חלחול. התכנית היא בהתאם להנחיות משרד הבריאות והובאה לתיאום עם רשות המים לעניין רדיוסי מגן.
---	-----------------	------------------------------------	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה 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. 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.		סעיף סעיף קטן (א1) סעיף קטן (א2) סעיף קטן (א3) סעיף קטן (א4) סעיף קטן (א5) סעיף קטן (א9) סעיף קטן (א19)	לפי סעיף 62א (ד) לפי סעיף 62א (ד)
	מאות הסעיף	סעיף		
אוי"ח ללא הסכמה	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)		
+ הארכת רחוב אלמגור	הרחבה והארכת דרך בתוואי מאושר	סעיף קטן (א2)		
+	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	סעיף קטן (א3)		
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א4)		
+	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א5)		
תוספת 5 קומות	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יחלוקות)	סעיף קטן (א9)		
+	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א19)		

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמוסמן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה:			
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדרי	מספר ת.ז. 025332735	חתימה	תאריך 7/7/2022
חיוץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוון, עו"ד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה	תאריך 4.7.2022

17 | ברעש | 2017

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

חו"ד היחידה האסטרטגית

תמהיל יח"ד מומלץ לתכנית:

10% דירות קטנות מאוד (עד 50 מ"ר פלדלת)
 20% דירות קטנות (בין 51 ל 75 מ"ר פלדלת)
 50% דירות בין 76 מ"ר ל-100 מ"ר פלדלת
 20% דירות גדולות מאוד (מעל 100 מ"ר לפלדלת)
 יש להשאיר גמישות של כ-5% בכל פלח לשלב תכנית העיצוב.

התוכן מס' החלטה 16/08/2023 7 - 0015-23	מס' החלטה 16/08/2023 7 - 0015-23
--	---

- עפ"י תדריך הקצאות לתוספת אוכלוסייה הצפויה בתכנית יש להקצות מגרש בשטח 1.3 דונם ביעוד שב"צ ומגרש בשטח 2 דונם ביעוד שב"פ. התכנית לא מקצה שטחים אלו מהסיבות הבאות:
1. אילוצים כלכליים ותכנוניים (ביניהם העדפה לבינוי מרקמי מלווה רחוב, על פני מגדלים)
 2. פרוגרמת שטחי ציבור שנעשתה לשכונת נווה שרת מראה כי שטחי הציבור הקיימים והמתוכננים בה עונים על צרכי האוכלוסייה המתוכננת מבחינת מוסדות ציבור מקומיים
 3. בשל הקרבה בין התכנית לבין נחל פרדסים ופארק הירקון
- לפיכך, מוצעת הקצאת מגרש ביעוד שב"צ בשטח שלא יפחת מ-1 דונם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. אנו רואים חשיבות רבה באישור תכנית התחדשות עירונית זו המציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, שבילי הולכי רגל והקצאת מגרש למבנה ציבור. כמו כן מדובר בתכנית התחדשות עירונית ראשונה בשכונת נווה שרת המציעה תועלת עירונית של דיור בר השגה בשכונה. ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. הוועדה המקומית מתנה את אישור התכנית למתן תוקף בהמצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י שיחתמו ע"י יזם (שיבחר ע"י הדיירים)
2. שטחי הבניה המבוקשים בתת הקרקע מגלמים 80 מ"ר (!) למקום חניה, דבר העלול לגרור עלויות יקרות ומיותרות לתכנית התחדשות עירונית. התחשיב הכלכלי (שנערך ע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח) לקח בחשבון 45 מ"ר למקום חניה. כמו כן, לטובת שמירה על 15% שטחי חלחול רציפים ככל הניתן - יש להפחית את שטחי הבניה בתת הקרקע לכ-9,360 מ"ר בסה"כ.
3. התאמת התועלת העירונית למדיניות הדיור העירונית, כלומר מסך יח"ד של התכנית 39 (15%) יוגדרו דירות ברות השגה, בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה.
4. המלצת אגף התנועה- תקן חניה "0" ליח"ד דב"י ועבור יתר יח"ד בתכנית -לפי תקן חניה 1: 0.8. תוספת חניה לרכב שיתופי בשטחים שבזיקת הנאה ובשטח משותף במרתפים, בכפוף למדיניות עירונית בנושא ככל ותאושר.
5. שב"צ- תתאפשר בניה ברצף עם מגרש השב"צ הקיים מדרום לתכנית- שעתיד לגדול בתכנית ק.קליבלנד, בין אם תכנית ק.קליבלנד תתאשר לבין אם לאו.
6. ככל ויתוכננו ממ"קים במקום ממ"דים ניתן יהיה להמיר את יתרת שטח השירות לשטח עיקרי ובכפוף לשמירה על תמהיל יח"ד בתכנית זו
7. בבניה המרקמית תתוכנן נסיגה בקומת הגג- לפי תכנית ג'1
8. תכנית ג'1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה. לא תותרנה תוספת זכויות/יח"ד/קומות נוספת לתכנית זו מכח תכנית ג'1
9. הדב"י יחולק לעד 2 מקבצים ובעלות אחודה.
10. שמירה על לפחות 15% שטח חלחול (מגוון), זיקות ההנאה בסמוך לדרכים אשר ישמשו להרחבת מדרכה יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
11. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה חתימה על הסכם לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה.
12. תנאי לאכלוס יהיה תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
13. הבטחת מנגנון תחזוקה- תנאי להיתר בניה
14. תחזוקת המבנים בפועל- תנאי לאכלוס המבנים
15. אישור נספח התשתיות ע"י מי אביבים ומחלקת התיעול בעירייה
16. סיום תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון בר קיימא כולל בחינת גג כחול
17. הטמעת הערות תחנות העירייה, כולל: מדור ייעודי קרקע, איכוה"ס, אגף הכנסות מבניה ופיתוח, אגף התנועה, אגף הנכסים ואגף הרישוי.
18. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר
19. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית

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

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

התוכן	מס' החלטה
507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור	16/08/2023
דיון בדיווח תיקון טכני בהחלטת ועדה	7 - 0015-23

תמי ג'וסטו : תוכנית התחדשות עירונית בנווה שרת, מגיש התכנית הוא עו"ד מטעם הבעלים, ללא יזם. התוכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מסמך המדיניות של השכונה. גיל שנהב : מציג את התוכנית

ליאור שפירא : האם מוגדרת שלביות וניתן להרוס ולבנות רק בנין יחיד, בן 9 קומות בפינה הצפון-מזרחית? גיל שנהב : לא ניתן להוציא היתר בניה למבנה יחיד, כיוון שאז לא תהיה רמפה שתוכל לתת מענה לכניסה למרתף, המערכות הן משותפות וכו'

אודי כרמלי : אי אפשר להוציא היתר בניה רק לחלק מהתכנית. זו תכנית מפתח כי היא משחררת את הטבעת הפנימית של הדרכים וחשוב לקדם תכנית זו.

גיל שנהב : עקב חו"ד הצוות המקצועי, בדקנו וצמצמנו את שטחי החניה בתת הקרקע. נזדקק ל-60 מ"ר לכל מקום חניה (בחוו"ד הצוות נרשם 45 מ"ר)

תמי ג'וסטו : בקשתו של האדריכל מקובלת על הצוות ועל אגף התנועה, מוצע כי ההחלטה של הוועדה תהיה בהתאם.

אסף הראל : מבקש לראות את תכנית קומת המרתף, מה השתנה מהעמדה כי נדרש 45 מ"ר למקום חניה ל-60 מ"ר.

חיים גורן : האם יש תועלת ציבורית, מעבר לפתיחת הרחוב. האם מתוכנן דיוור בר השגה? מבקש לוודא שהדב"י לא יהיה במגדל. השאלה אם אפשר לוודא זאת.

תמי ג'וסטו : הוראות התכנית כוללות הוראה שהדיוור בר השגה יהיה במבנים המרקמים בני עד 9 קומות ובחלוקה לעד 2 מקבצים ובבעלות אחודה

חיים גורן : לגבי המעברים בזיקת הנאה בעדכון תוכנית המתאר נאמר שיעשו מאמצים, האם מותר מעבר ושהייה?

תמי ג'וסטו : זו זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7.

אסף הראל : כמה יח"ד מתוכננות בבנין בן 9 קומות?

תמי ג'וסטו : תכנית מרתפים הינה עד 85% משטח המגרש. 15% יהיו אדמה גננית לטובת חלחול ניהול והשהיית מי נגר. התכנית כוללת תועלת ציבורית של 15% יח"ד דב"י בהפחתה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה, בהתאם למדיניות הדיוור העירונית שתגיע בקרוב לאישור הוועדה. כמו כן התכנית מקצה 1 דונם שב"צ.

אירינה זילברמן : מספר מ"ר לתא חניה- בעקבות ביטול תקרות הטרנספורמציה לא ניתן לתכנן באופן יעיל את החניונים ולהזיז עמודים. כך גדל השטח למקום חניה ו-60 מ"ר לתא חניה הוא שטח סביר.

תמי ג'וסטו : כמות יח"ד לבנין מרקמי הוא כ-30 יח"ד, 4 או 5 יח"ד לקומה.

אסף הראל : האם לא אפשרי למקם את כל יח"ד הדב"י בבנין יחיד בטיפול החברה העירונית אודי כרמלי : זה לא תכנית עירונית אלא יזמית

תמי ג'וסטו : יש כאן דיירי תמורה, לכן אנחנו לא מעוניינים בהוראה מחייבת שיכולה לפגוע באפשרות ובגמישות שלהם לבחור דירה ובעדיפות כמוהן לחזור ולגור בבניה מרקמית ולא במגדל. כיוון שמדובר על 39 יח"ד דב"י שינינו את החוו"ד שלנו בתיאום עם היח' לתכנון אסטרטגי כך שניתן לחלק 25 מקבצים כדי לאפשר גמישות בתוכנית. איננו רוצים כאמירה עירונית לרכז בבנין יחיד רק דב"י ולייחד אותו ככזה. רוני קינסברנר : זה לא דב"י עירוני אלא יזמי. זה משמעות כלכלית אחרת לגמרי.

תמי ג'וסטו : נבקש לשנות את ההצעה להחלטת הוועדה בנושא שטחי הבניה בתת הקרקע

ליאור שפירא : מאשרים את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 30) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. הוועדה המקומית מתנה את אישור התכנית למתן תוקף בהמצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י שיחתמו ע"י יזם (שיבחר ע"י הדיירים)
2. לטובת שמירה על 15% שטחי חלחול רציפים ככל הניתן - יש להפחית את שטחי הבניה בתת הקרקע לכ- 10,608 מ"ר בסה"כ (המגלמים כ 60 מ"ר מקום חניה).
3. התאמת התועלת העירונית למדיניות הדיוור העירונית, כלומר מסך יח"ד של התכנית 39 (15%) יוגדרו דירות ברות השגה, בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה.
4. המלצת אגף התנועה- תקן חניה "0" ליח"ד דב"י ועבור יתר יח"ד בתכנית -לפי תקן חניה 1: 0.8. תוספת חניה לרכב שיתופי בשטחים שבזיקת הנאה ובשטח משותף במרתפים, בכפוף למדיניות עירונית בנושא ככל ותאושר.
5. שב"צ- תתאפשר בניה ברצף עם מגרש השב"צ הקיים מדרום לתכנית- שעתיד לגדול בתכנית ק.קליבלנד, בין אם תכנית ק.קליבלנד תתאשר לבין אם לאו.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור
7 - 0015-23	דיון בדיווח תיקון טכני בהחלטת ועדה

6. ככל ויתוכנו ממ"קים במקום ממ"דים ניתן יהיה להמיר את יתרת שטח השירות לשטח עיקרי ובכפוף לשמירה על תמהיל יח"ד בתכנית זו
7. בבניה המרקמית תתוכנן נסיגה בקומת הגג- לפי תכנית ג'1
8. תכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה. לא תותרנה תוספת זכויות/יח"ד/קומות נוספת לתכנית זו מכח תכנית ג'1
9. הדב"י יחולק לעד 2 מקבצים ובבעלות אחודה.
10. שמירה על לפחות 15% שטח חלחול (מגונן), זיקות ההנאה בסמוך לדרכים אשר ישמשו להרחבת מדרכה יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
11. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה חתימה על הסכם לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה.
12. תנאי לאכלוס יהיה תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
13. הבטחת מנגנון תחזוקה- תנאי להיתר בניה
14. תחזוקת המבנים בפועל- תנאי לאכלוס המבנים
15. אישור נספח התשתיות ע"י מי אביבים ומחלקת התיעול בעירייה
16. סיום תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון בר קיימא כולל בחינת גג כחול
17. הטמעת הערות תחנות העירייה, כולל: מדור ייעודי קרקע, איכוה"ס, אגף הכנסות מבניה ופיתוח, אגף התנועה, אגף הנכסים ואגף הרישוי.
18. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר
19. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן אריאלי, חיים גורן, אסף הראל.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11107 בעמוד 3671 בתאריך 09/02/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

09/02/2023	מעריב הבוקר
09/02/2023	הארץ
10/02/2023	מקומו ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות לתכנית:

אדריכל אהוד כרמלי, מה"ע	רחוב בן גוריון 68 תל אביב יפו 6451402
עו"ד יריב בר דיין	רחוב בן גוריון דוד 1 בני ברק 5120149

התנגדות מס' 1:	מענה:
התנגדות מהנדס העיר	
1.1 תיקון סקר העצים בתחום השב"צ המוצע, עדכון סטטוס העצים בתשרי המוצע וביתר מסמכי התכנית:	1. סעיף 1.1: התקיים סיוור העצים נוסף לאחר שהתכנית הופקדה בפועל עם חיים גבריאלי
בסיוור עצים שנערך בתאריך 5.3.23, בהשתתפות חיים גבריאלי- פקיד היערות העירוני נמצא עץ אורן בעל ערכיות גבוהה, עץ מספר 67- ולפיכך יש לסמנו לשמירה (סומן בתשריט שהופקד לשמירה, בתחום שב"צ). יתר	

מס' החלטה 16/08/2023 7 - - 0015-23	התוכן 507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור דיון בדיווח תיקון טכני בהחלטת ועדה	מס' החלטה 16/08/2023 7 - - 0015-23
על מנת לבצע בדיקה נוספת בדבר היתכנות וחשיבות שימור העצים. נקבע ע"י חיים גבריאלי כי אין ערכיות גבוהה לעצים המצויים בהתנגדות, למעט עץ מספר 67. מתוך ראייה של מימוש מגרש זה למוסדות ציבור עתידיים ההכרחיים להתחדשות השכונה ובשים לב לקביעות האגרונום מומלץ לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. מומלץ: לקבל את ההתנגדות	העצים בתחום השב"צ (עצים מספר - 60,61,62,64,65,68,69 מסוג אורן ירושלים) יסומנו לכריתה ולא לשמירה מהסיבה כי השורש בעץ מסוג אורן הינו שטחי ולכן העץ עלול להתהפך על מבני ציבור עתידיים לכשיוקמו בשטח השב"צ. להלן תשריט סקר העצים בתכנית המופקדת:  להלן תשריט סקר העצים לאחר הטמעת התיקון המוצע:	

התוכן מס' החלטה 16/08/2023 7 - - 0015-23	מס' החלטה 16/08/2023 7 - - 0015-23
--	---

מענה:	התנגדות מס' 2: התנגדות עו"ד יריב בר דיין
2. סעיף 2.1: נסיגות בקומת הגג הן חלק משמעותי מהשפה העיצובית של מבנים מרקמיים בעיר ומטיבים עם חתך הרחוב. האמור גם עולה בקנה אחד עם הוראות תא/5000 ולפיהן הקומה העליונה במבנים עד 20 קומות תהיה קומת גג חלקית (סעיף 4.2.2. (ג)). ישנה חשיבות תכנונית רבה לנסיגה בקומת הגג הבאה לידי ביטוי בין היתר בנקודת המבט של הולך הרגל במפלס הרחוב, כך שהמבנים החדשים לא יהוו בניה מאסיבית, מונוליטית ושטוחה. לאור היבט תכנוני זה ובהתאם להוראות תא/5000 מומלץ לדחות את ההתנגדות בנושא זה, לרבות ההצעה החלופית. יובהר כי בהוראות לטבלה 5 בתקנון התכנית מצוין כי: "תכנית תא/ג/1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה. לא תותרנה תוספת זכויות/יח"ד/קומות נוספות לתכנית זו מכח תכנית תא/ג/1" מומלץ: לדחות את ההתנגדות בחלקה בנושא זה 3. סעיף 2.2: מוצע לתקן את סך שטחי השירות בתת הקרקע כמובקש ע"י המתנגד ל- 12,426 מ"ר בכפוף להוראות התכנית ובין היתר לנושאים הבאים: ללא שינוי בתקן החניה שנקבע בתכנית, שטחי חלחול, תכסית, מספר קומות מתחת לקרקע ושטחים נדרשים ללא בניה בתת/על הקרקע. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה	2.1 יחס התכנית לתכנית מאושרת תא/ג/1: בתכנית המופקדת מצוין כי יחסה לתכנית תא/ג/1 הינו שינוי, היא משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג1 ממשיכות לחול. מבוקש לתקן את סעיף 4.1.2 ב. (3) המחייב נסיגות בקומת הגג במבנים המרקמיים בהתאם לתכנית ג'1 ולקבוע במקומו כי: "בבניה המרקמית תתכונן נסיגה בקומת הגג בהתאם לתכנון המפורט". לחילופין, מוצע כי יחס התכנית יקבע "החלפה" כך שלא תחיל זכויות נוספות/מגבלות. 2.2 שינוי טבלת זכויות הבניה, לעניין שטחי החניה בתת הקרקע: במסגרת תאום התכנית עם אגף התנועה היקף הזכויות בתת הקרקע עמד על 16,572 מ"ר ל-4 מרתפי חניה בתת הקרקע. בדיון בוועדה המקומית להפקדת התכנית החליטה הוועדה לצמצם את שטחי תת הקרקע ל-10,608 מ"ר. התכנית שהופקדה בפועל להתנגדויות הציבור עודכנה בהתאם להחלטה זו. מבדיקה חוזרת של שטחי החניון הנדרשים עולה כי בשל אילוצי תכנון יש צורך בהיקף זכויות השווה ל- 3 מרתפים מלאים (גודל המגרש 4,874 מ"ר) וללא פגיעה בשטחי החלחול הנדרשים לפי תמ"א/1. מבוקש: לעדכן את טבלת זכויות הבניה כך שתכלול 12,429 מ"ר (תוספת של 1,821 מ"ר) שטח שירות בתת הקרקע. שטח זה מהווה מכפלה של השטח למרתף לאחר ההפחתה של השטח לחלחול X3. שטח החניון יעמוד במגבלות התכנון, התקנים והתכסית שנקבעה.

מענה:	הערות לשכת התכנון לתכנית
יש לבצע את כלל התיקונים הטכניים	תכנית מס' 507-0963157 תא/מק/5058 מתחם אלמגור, תל - אביב, נבדקה לפי סעי' 109(א) לחוק. התכנית <u>לא</u> נקבעה כטעונה את אישור השר. להלן מספר הערות טכניות: 1. יש לפרט בסעיף 4.2.1 את השימושים המותרים ולא להפנות לתוכנית צ' 2. יש להימנע מכפילויות בהוראות התוכנית.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור
7 - 2023-0015	דיון בדיווח תיקון טכני בהחלטת ועדה

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

1. לקבל את ההתנגדות הבאה:
התנגדות מספר 1: תיקון נספח שמירה על עצים בוגרים- תשריט וחוברת, תשריט מצב מוצע ויתר נספחי התכנית באופן הבא: בתחום השב"צ (תא שטח 2) עץ מספר 67 יישאר לשימור ויתר העצים (עצים מספר- 60,61,62,64,65,68,69 מסוג אורן ירושלים) יסומנו לכריתה ולא לשמירה.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות הבאה:
התנגדות מספר 2.2: לתקן את סך שטחי השירות בתת הקרקע ל-12,429 מ"ר בכפוף להוראות התכנית ובין היתר לנושאים הבאים: ללא שינוי בתקן החניה שנקבע בתכנית, שטחי חלחול, תכסית, מספר קומות מתחת לקרקע ושטחים נדרשים ללא בניה בתת/על הקרקע.
3. לדחות את יתר ההתנגדויות
4. לתקן את כל ההערות הטכניות של לשכת התכנון
5. לתת תוקף לתכנית בכפוף להערה מטה. תנאים למתן תוקף לתכנית זו הינם- המצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י

הערה: לתשומת לב, כי הדיון בהפקדת התכנית נערך ביולי 2022. התכנית קודמה ביוזמת הבעלים, עו"ד בא כוח הדיירים, החברה המארגנת וללא יזם. בדיון בהפקדת התכנית החליטה הועדה המקומית להתנות את אישור התכנית למתן תוקף בהמצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י שיחתמו ע"י היזם, שצריך להיבחר על ידי הדיירים. נקבע שהחלטה תהיה בטלה בתוך 4 חודשים אם לא ימולאו התנאים. לפי בקשת עו"ד בא כוח הדיירים ובהמלצת הצוות המקצועי, אישר יו"ר הועדה המקומית בנובמבר 2022 את הארכת מועד ההפקדה בפועל בחודשיים נוספים ועד לתאריך 27.1.23. בתאריך 31.1.23 אושרה הארכה נוספת לתקופה של 30 יום נוספים ועד לתאריך 27.2.23. כמו כן הובהר בכתב למגיש התכנית כי לכשתופקד התכנית בפועל ובאם יוגשו התנגדויות זמן הדיון בהן ואף תוקף ההחלטה למתן תוקף יהיו קצובים בהתאם לדרישות החוק. עוד הובהר כי עומדת לרשותו הזכות להשתמש במלוא זמן ההארכה שאושר להפקדה בפועל, אך מצופה כי מגיש התכנית לא יגרור רגליים ויפעל לקיום מכרז יזמים ובחירת יזם שיחתום על כתבי ההתחייבות הנדרשים. כל זאת על מנת לעמוד בסד הזמנים הנ"ל ולא להגיע להפקדה מחדש של התכנית. לאור האמור, על מגיש התכנית לפעול **ללא דיחוי** לבחירת יזם כדי לעמוד בתנאי הקבוע של המצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י כך שהאישורים הנדרשים יוגשו לוועדה המקומית מבלי להידרש לקיים דיון מחודש בהפקדת התכנית והכל בהתאם לתוקף החלטה זו (החלטה זו תהיה בטלה תוך 12 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית).

החלטה זו תהיה בטלה תוך 12 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-23' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון:

תמי ג'וסטו: מציגה בתקציר את תוכנית התחדשות אלמגור.

דיון בהתנגדויות

תמי ג'וסטו: הוגשו 2 התנגדויות: האחת ע"י מה"ע והשנייה ע"י ב"כ הדיירים עו"ד יריב בר דיין. מציגה את התנגדות מה"ע לגבי עדכון סקר העצים בתחום השב"צ. אדריכל גיל שנהב עורך התוכנית בשם בעלי הקרקע: אנו מסכימים להתנגדות מה"ע. בנוסף, בקשנו להוסיף 1821 מ"ר לשטחי השירות בתת הקרקע על מנת לאפשר תכנון מיטבי של החניונים בתת הקרקע. אנחנו מסכימים לנסיגות בקומה העליונה של בנייני המגורים אבל מאחר ותוכנית ג' לא חלה ולא נותנת זכויות אנחנו מבקשים לא להכיל אותה על כל מגבלותיה. לקבוע שהקומות העליונות תהיינה בנסיגה ותוכנית העיצוב תקבע את מהותה ולא להיות צמוד להגבלותיה של תכנית ג', וללא יתרונותיה. מבוקש כי התוכנית תקבע לגבי תכנית ג' יחס של החלפה ולא כפיפות. בימים אלו קבלנו הצעות מיזמים, בעלי הקרקע יסגנו אותם ובקרוב יהיה לנו יזם שיחתום על כתב השיפוי.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור
7 - 2023-0015	דיון בדיווח תיקון טכני בהחלטת ועדה

מענים:

תמי ג'וסטו: לענין ג'1 בהתנגדות בעלי הקרקע, מבוקש לדחות את ההתנגדות בחלקה. ההגדרה העיצובית בקומות הגג הינה תואמת לתוכנית המתאר. במבנים מרקמיים עד 20 קומות, תוכנית המתאר קבעה שתהיה קומת גג חלקית. חשוב לשמור על חתך רחוב נעים ועל החלל האורבני שמתקבל ברחוב אלמגור ולא ליצור מאסה מונוליטית שטוחה שלא תאפשר כניסה של אור וחלל איכותי לכן את ההתנגדות הזו אנחנו מבקשים לדחות. לענין התנגדות בנושא המרתפים קיבלנו את ההתנגדות בנושא זה לכן יש לעדכן את שטחי תת הקרקע. בנוסף התקבלו הערות של לשכת התכנון שיש לקבלן, להטמיע אותן ולתת תוקף לתוכנית בכפוף לחתימה על כתב שיפוי, הסכם לקרן הונית ודב"י וכל זאת בתוך 12 חודשים ממועד שתתקבל ההחלטה.

מלי פולישוק: למה זה יחסום את האוויר אם תבטל ג'1. מדוע כל הבניינים צריכים להראות אותו הדבר. תמי ג'וסטו: הנחיה עיצובית זו הינה חלק מהוראות מתוכנית המתאר ובתכנית מפורטת אנחנו פועלים לפיה. חשוב לנו לשמור על האופי התל אביבי כך שקומת הגג היא לא מלאה אלא בנסיגה ומתאפשר חתך רחוב איכותי יותר במבנים המרקמים.

מלי פולישוק: לא מצוין כמה עצים? איזה סוג של עצים?

תמי ג'וסטו: כל העצים הם מסוג אורן ירושלמי בוגרים ונטויים. האגרונום העירוני העריך שהם לא יאריכו עוד שנים רבות ולכן כדי לאפשר שטחי ציבור איכותיים אפשר לוותר עליהם למעט אורן אחד שנמצא בערכיות גבוהה.

מלי פולישוק: אי אפשר להציל עוד עצים?

תמי ג'וסטו: במקרה זה ולצערנו לא

דורון ספיר: לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0009-23 מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

1. לקבל את ההתנגדות הבאה:

התנגדות מספר 1: תיקון נספח שמירה על עצים בוגרים- תשריט וחוברת, תשריט מצב מוצע ויתר נספחי התכנית באופן הבא: בתחום השב"צ (תא שטח 2) עץ מספר 67 יישאר לשימור ויתר העצים (עצים מספר- 60,61,62,64,65,68,69 מסוג אורן ירושלים) יסומנו לכריתה ולא לשמירה.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות הבאה:

התנגדות מספר 2.2: לתקן את סך שטחי השירות בתת הקרקע ל-12,429 מ"ר בכפוף להוראות התכנית ובין היתר לנושאים הבאים: ללא שינוי בתקן החניה שנקבע בתכנית, שטחי חלחול, תכסית, מספר קומות מתחת לקרקע ושטחים נדרשים ללא בניה בתת/על הקרקע.

3. לתקן את כל ההערות הטכניות של לשכת התכנון

4. לתת תוקף לתכנית בכפוף להערה מטה. תנאים למתן תוקף לתכנית זו הינם- המצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון

מסיבות טכניות נשמט בהחלטת ועדת המשנה מתאריך 7.6.23 סעיף כמפורט מטה:

" החלטה זו תהיה בטלה תוך 12 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286'ד לחוק".

יש להוסיף את הסעיף להחלטה.

בישיבתה מספר 0015-23 מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0963157 תא/מק/5058 - התחדשות עירונית מתחם אלמגור
7 - 0015-23	דיון בדיווח תיקון טכני בהחלטת ועדה

להוסיף את הסעיף אשר נשמט מההחלטה מיום 7.6.2023.
להלן נוסח ההחלטה המתוקן :

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

5. לקבל את ההתנגדות הבאה :
התנגדות מספר 1 : תיקון נספח שמירה על עצים בוגרים- תשריט וחוברת, תשריט מצב מוצע ויתר נספחי התכנית באופן הבא : בתחום השב"צ (תא שטח 2) עץ מספר 67 יישאר לשימור ויתר העצים (עצים מספר- 60,61,62,64,65,68,69 מסוג אורן ירושלים) יסומנו לכריתה ולא לשמירה.

6. לקבל חלקית את ההתנגדות הבאה :
התנגדות מספר 2.2 : לתקן את סך שטחי השירות בתת הקרקע ל12,429 מ"ר בכפוף להוראות התכנית ובין היתר לנושאים הבאים : ללא שינוי בתקן החניה שנקבע בתכנית, שטחי חלחול, תכסית, מספר קומות מתחת לקרקע ושטחים נדרשים ללא בניה בתת/על הקרקע.

7. לתקן את כל ההערות הטכניות של לשכת התכנון

8. לתת תוקף לתכנית בכפוף להערה מטה. תנאים למתן תוקף לתכנית זו הינם- המצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י

" החלטה זו תהיה בטלה תוך 12 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק".

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל
8 - 23-0015	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום :

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

כתובות:

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

שטח התכנית: 63.027 דונם

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית :

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

מתכננים:

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	מרחב הארד רמת החייל
8 - 23-0015	507-0987735 תא/מק/4987 - דיון בהפקדה

סביבה : אתוס בע"מ
יזם: רשות מקרקעי ישראל

בעלויות ומגיש תכנית:

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

מצב השטח בפועל:

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

רקע תצלום אוויר:



מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות – תא/738, תא/3561
 תת"ל 71/ג – הקו הירוק של הרק"ל
 תת"ל 103/ – לתכנון קו מטר 3 M

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

תשריט מצב מאושר:



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

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

תא/ 3561 אזור תעסוקה רמת החייל

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

תכנית המתאר תא/ 5000 :

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



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

מטרות התכנית:

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

עיקרי הוראות התכנית:

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארז רמת החייל
8 - 2023-0015	דיון בהפקדה

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

תשריט מצב מוצע:



תיאור התכנית:

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

טבלת זכויות והוראות בניה:

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

זכויות בניה:

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

תאי שטח	גודל מגרש מוחלט	שטח ברוטו (על קרקעי)
---------	-----------------	----------------------

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	מרחב הארץ רמת החייל
8 - 8 - 0015	507-0987735 תא/מק/4987 - דיון בהפקדה

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

מגורים	26375			2A, 2B, 2C
תעסוקה	39145	8530		
מסחר	2720			
סה"כ מ"ר ברוטו	68240			
* כולל שטח עיקרי למסחר בתת הקרקע בהיקף של 720 מ"ר				
בקרה- $8 \times 8.530 = 68,240$ מ"ר ברוטו				

מגורים	0			3A,3B,3C,3D
תעסוקה	120880	16035		
מסחר	7400			
סה"כ מ"ר ברוטו	128280			
בקרה- $8 \times 16.035 = 128,280$ מ"ר ברוטו				

שימושים:

קומת הקרקע:

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

בקומות מעל לקרקע:

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

קומות המרתף

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

תמהיל יחידות דיור:

יח"ד: 598 יחידות דיור

שטח ממוצע ליח"ד: 84 מ"ר שטח דירה כולל מרחב מוגן
צפיפות: כ- 36 יח"ד/דונם (בתאי השטח הכוללים מגורים)

30% 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 52 מ"ר
25% 66-85 מ"ר שטח ממוצע 75 מ"ר
25% 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 95 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל
15-0023 - 8	דיון בהפקדה

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

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

דיון בהישג יד:

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

מספר קומות וגובה:

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

מס' הקומות המותר מ : 10-7 עד : 40 (רח"ק 8)

גובה : 175 מ' תעסוקה, 140 מ' מגורים

- גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.6 מטרים ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו.
- גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ', וגובה קומת מרתף עליון משולבת תפעול כ-6 מ'
- גובה קומה טכנית בגג בניה מרקמית כ-3.2 מ', בבניה מגדלית כ-6.4 מ'. גובה הקומות הסופי ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

תכנית בינוי:

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

קווי בניין:

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל
8 - 23-0015	דיון בהפקדה

- של שצ"פ). קו הבניין המצומצם יחסית שולב באופן הדרגתי כ-27 מטר אחרי צומת הארד/והברזל ויש לציין כי חתך הרחוב המתוכנן (והמתואם) של המשך רח' הברזל כולל מרחבי הליכה ורכיבה נרחבים בנוסף לזיקות מעבר שמגדילות את גישת הציבור בתחום הפרטי.
- במקומות בהם מסומן קו בניין 0, תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 75% לפחות מאורך חזית המגרש; היצמדות הבינוי נדרשת לפחות בשש הקומות התחתונות במבנה.
 - בליטת מרפסות של עד 1.2 מ' לכיוון הייעודים דרך מוצעת/מאושרת, ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
 - קו בניין מינימלי בין שטח סחיר לשצ"פ יהיה 4 מ'
 - קו בניין מינימלי בין שטח סחיר למבנה ציבור יהיה 4 מ'

מרפסות:

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

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

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

כללי:

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

מרחקי הפרדה מתחמ"ג

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

מגורים ויצירת קהילתיות

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

שילוב גישה למתע"ן בקומות מרתף

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

תחבורה, תנועה:

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל
8 - 2023-0015	דיון בהפקדה

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

חניה פריקה וטעינה:

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

חניות לאופנים ורכב דו גלגלי:

- תקן החנייה לאופנועים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- תקני חנייה לאופניים יהיו בהתאם לתקן התקף או בהתאם למדיניות העירונית לנושא, התקן הגבוה מבין השניים, ויהיו תקני מינימום, קרי, ניתן להוסיף עליהם.
- הסדרי חניות אופניים (נגישות, טעינה חשמלית, חלקה בין חניית טווח ארוך/טווח קצר וכו') תהיה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.

התוכנית מספקת תשתית חניה לכ-3,800 אופניים וכ-1,000 אופנועים, באמצעות הקצאת שטחים במרתפי החניה של תאי השטח הרלוונטיים. זאת, לבד מהקצאת מקומות חניה לדו-גלגלי בשטחים הציבוריים (מדרכות ושצ"פים), שיוקצו ע"י העירייה בהתאם למדיניות העירייה והתקנים החלים לעת פיתוח השטחים.

במבני מגורים, תותר הקמת חניית אופניים במחסן הנמצא במפלס קומת המגורים לדיירים בלבד. בכל אחד מתאי שטח ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" ו-" מסחר ותעסוקה" יוקמו מלתחות לרכבי אופניים לטובת ציבור המועסקים. המלתחות יתכננו בזיקה ישירה ונגישה לחניית האופניים. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תציג את פתרון המלתחות ויחס לחניית האופניים.

עיצוב

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

חזית מסחרית:

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

זיקת הנאה

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

קישוריות והליכתיות

התוכן מס' החלטה 16/08/2023 507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארז רמת החייל דיון בהפקדה	8 - 23-0015
--	--

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

סביבה וקיימות:

- א. **קרינה:** עקב הימצאות תחנת מיתוג "ירקון" של חברת החשמל ממזרח לגבול התוכנית, בוצעו לתכנית בדיקות קרינה במצב הקיים (לא נמצאו חריגות), וכן חיזוי עבור מבחינת מגבלות קרינה במצב העתידי, לאור שינויים הצפויים במערך הולכת החשמל. המגרש היחיד הצפויים בו ערכי קרינה גבוהים מערך הסף המחמיר לשימושי מסחר ותעסוקה (mG 7) הינו חלק מזערי מהמגרש המצוי צפון לתחמ"ג (חלקה המזרחי של התוכנית). בהתאם לחיזוי זה נערכה התאמה של התוכנית, כאשר גבולות מגרש המסחר והתעסוקה הותאמו לגבול ערך ה-mG 7, וגבולות המבנה מצויים בערכי קרינה הנמוכים מערך זה. בנוסף נערכו השלכות קרינה אלמ"ג מקווי הרק"ל והמטרו ולא נמצאו חריגות צפויות.
- ב. **בדיקות קרקע:** בוצע סקר היסטורי לאפיון הקרקעות, על פיו לא נמצא פוטנציאל לזיהום קרקע בשטח התוכנית ובמגרשים סמוכים ואין צורך בביצוע סקר קרקע. לצד זאת קיים פוטנציאל להימצאות גזי קרקע, ובהוראות נקבע כי ביצוע תוכנית הדיגום לגזי קרקע (הכלולה בסקר) וקבלת אישור הגנ"ס מהווים תנאי לקבלת היתר הריסה/חפירה/בנייה בכל שטחה התוכנית.
- ג. **קווי מתח:** קיימות מגבלות כתוצאה מתשתיות החשמל בתחמ"ג ומקווי המתח העליון והעל-עליון המתחברים אליו. מגבלות אלו נסקרו לעיל בחלק העוסק בקרינה.
- ד. **רעש:** נבחן חיזוי רעש במצב עתידי ביחס לרק"ל ונמצא כי לא צפויות חריגות מקריטריון הרעש. ביחס למטרו לא נערכו תחזיות רעש מכיוון שלא צפויות השפעות רעש בזמן תפעול התחנה. נקבע בהוראות כי לכל היתר בנייה יצורף מסמך אקוסטי שיוגש לאישור היחידה לאיכ"ס בעיריית ת"א, אשר יתייחס למטרדי רעש צפויים ויקבע במידת הצורך אמצעים למזעור המטרדים.
- ה. **מיקרו אקלים:** בוצעו בדיקות באמצעות מודל במטרה לבחון את רמת ההשפעה של התוכנית המוצעת על סביבתה, ולספק המלצות כלליות לבינוי בתחום. דוח מיקרו אקלים מצורף לנספח הסביבתי ואושר ע"י מח' תכנון בר קיימא. נקבעה חובה לעריכת בדיקות מיקרו אקלים לרבות הצללות ורוחות במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ו. **בנייה ירוקה:** נקבעה חובת התייחסות לתקנים 5281 (מדדי בנייה ירוקה) ו-5282 (מדדי יעילות אנרגטית) בהתאם למסמכי המדיניות העירוניים.
- ז. **גגות ירוקים/כחולים:** נקבעה חובה לתכנן 60% מסך שטחי הגגות כגג ירוק (מגונן) או כגג כחול (מעכב נגר).
- ח. **סקר אנרגיה:**

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

ניהול מי נגר

- א. התוכנית נמצאת באזור המוגדר כרגיש להחדרת נגר עילי ע"פ תמ"א/1. המתחם אינו כלול בפשט ההצפה של נחל הירקון כפי שמסומנת בתמ"א 1 ובתמ"א 5/2.
- ב. לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית חופף ופנוי מבינוי. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
- ג. יש ליישם אמצעי השהיה/ חלחול/ החדרת מי נגר בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.
- ד. ניהול הנגר יבוצע החל מתחומי המגרשים ועד להזרמתו אל תשתית התיעול העירונית. בשטחי התעסוקה ומבני הציבור תבוצענה השהיות מקומיות באמצעות גגות ירוקים, וכן בשטחי המגורים מעל גגות החניונים ובשפ"פים.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארז רמת החייל
8 - 2023-0015	דיון בהפקדה

- ה. עודפי הנגר יזרמו אל רצועות מגוננות ברחובות, אל מערכת התיעול, ואל השצ"פים המקומיים. פתרון הקצה עבור אגן הניקוז הוא הובלה אל נחל הירקון באמצעות תשתית התיעול העירונית.
- ו. כל הבדיקות הנ"ל נדרשות בעת קידום התב"ע בכדי להבין את היתכנות התוכנית והיקף ההשקעות שידרשו עבור תשתיות וכד'.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה המקומית.
2. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כוללת בקני"מ 500:1 תקודם לכל אחד מארבעת המבנים הבאים: 1A-1C, 2A-2C, 3A-3B, 3C-3D.
3. תוכנית עיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו, ותתייחס להיבטים הבאים:
 - א. תנועה: דרכי הגישה, זיקות הנאה במתחם, תנועה וחניה. בתת הקרקע: כניסות, אזור תפעול פריקה וטעינה, חניות רכב פרטי ודו-גלגלי, חצר פריקה וטעינה, רחבות כיבוי אש.
 - ג. טופוגרפיה ופיתוח שטח: שיפועים מפלסים חתכים עקרוניים בתחום השטח, ממשק עם השטחים הגובלים, ניהול נגר ותשתיות רטובות, פיתוח המרחב שבין המבנים.
 - ד. בדיקות מיקרו אקלים לרבות הצללות ורוחות.
 - ה. יישום הוראות המחלקה לתכנון בר קיימא בעיריית ת"א- יפו.
 - ו. ניתוח צריכת אנרגיה ופוטנציאל יצור אנרגיה.
 - ז. העמדת המבנים וקביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בקומת הקרקע.
 - ח. ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתוכנית זו.
 - ט. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת כניסות בין מגורים לבין תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.
 - י. אפיון חזיתות, חומרים
 - יא. קביעת גובה קומות סופי בנושא גובה כל קומה.
 - יב. מיקום סופי, בשטח המגרש, למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם להנחיות העירוניות.
 - יג. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.
 - יד. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים
 - טו. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה ולא לכיוון שטחים ציבוריים בנויים, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גרטרור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
 - טז. לסה"כ שטחי המסחר יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
 - יז. הצגת מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
 - יח. הצגת מיקום מערכות מכניות של המסחר.
 - יט. הפרדת פירים בין מסחר/ תעסוקה / מגורים
 - כ. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
 - כא. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
 - כב. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.

עצים:

- הנחיות לעצים חדשים:
- ייתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.
- פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
1. בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.

התוכן מס' החלטה 16/08/2023 507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארז רמת החייל דיון בהפקדה	8 - 23-0015
--	--

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

איחוד וחלוקה:

תכנית ללא איחוד וחלוקה.

26/07/23

פיקול חקלאות
המחלקה המנהלית
מרחב הארז - תא/מק/4987

מסמך 2 של 2
תאריך: 16/08/2023
לחברות המעוררות
507-0987735

שטח 2000				שטח 2000				שטח 2000			
מס' חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	מס' חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	מס' חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק
1	1000	1000	1000	1	1000	1000	1000	1	1000	1000	1000
2	1000	1000	1000	2	1000	1000	1000	2	1000	1000	1000
3	1000	1000	1000	3	1000	1000	1000	3	1000	1000	1000
4	1000	1000	1000	4	1000	1000	1000	4	1000	1000	1000
5	1000	1000	1000	5	1000	1000	1000	5	1000	1000	1000
6	1000	1000	1000	6	1000	1000	1000	6	1000	1000	1000
7	1000	1000	1000	7	1000	1000	1000	7	1000	1000	1000
8	1000	1000	1000	8	1000	1000	1000	8	1000	1000	1000
9	1000	1000	1000	9	1000	1000	1000	9	1000	1000	1000
10	1000	1000	1000	10	1000	1000	1000	10	1000	1000	1000
11	1000	1000	1000	11	1000	1000	1000	11	1000	1000	1000
12	1000	1000	1000	12	1000	1000	1000	12	1000	1000	1000
13	1000	1000	1000	13	1000	1000	1000	13	1000	1000	1000
14	1000	1000	1000	14	1000	1000	1000	14	1000	1000	1000
15	1000	1000	1000	15	1000	1000	1000	15	1000	1000	1000
16	1000	1000	1000	16	1000	1000	1000	16	1000	1000	1000
17	1000	1000	1000	17	1000	1000	1000	17	1000	1000	1000
18	1000	1000	1000	18	1000	1000	1000	18	1000	1000	1000
19	1000	1000	1000	19	1000	1000	1000	19	1000	1000	1000
20	1000	1000	1000	20	1000	1000	1000	20	1000	1000	1000
21	1000	1000	1000	21	1000	1000	1000	21	1000	1000	1000
22	1000	1000	1000	22	1000	1000	1000	22	1000	1000	1000
23	1000	1000	1000	23	1000	1000	1000	23	1000	1000	1000
24	1000	1000	1000	24	1000	1000	1000	24	1000	1000	1000
25	1000	1000	1000	25	1000	1000	1000	25	1000	1000	1000
26	1000	1000	1000	26	1000	1000	1000	26	1000	1000	1000
27	1000	1000	1000	27	1000	1000	1000	27	1000	1000	1000
28	1000	1000	1000	28	1000	1000	1000	28	1000	1000	1000
29	1000	1000	1000	29	1000	1000	1000	29	1000	1000	1000
30	1000	1000	1000	30	1000	1000	1000	30	1000	1000	1000
31	1000	1000	1000	31	1000	1000	1000	31	1000	1000	1000
32	1000	1000	1000	32	1000	1000	1000	32	1000	1000	1000
33	1000	1000	1000	33	1000	1000	1000	33	1000	1000	1000
34	1000	1000	1000	34	1000	1000	1000	34	1000	1000	1000
35	1000	1000	1000	35	1000	1000	1000	35	1000	1000	1000
36	1000	1000	1000	36	1000	1000	1000	36	1000	1000	1000
37	1000	1000	1000	37	1000	1000	1000	37	1000	1000	1000
38	1000	1000	1000	38	1000	1000	1000	38	1000	1000	1000
39	1000	1000	1000	39	1000	1000	1000	39	1000	1000	1000
40	1000	1000	1000	40	1000	1000	1000	40	1000	1000	1000
41	1000	1000	1000	41	1000	1000	1000	41	1000	1000	1000
42	1000	1000	1000	42	1000	1000	1000	42	1000	1000	1000
43	1000	1000	1000	43	1000	1000	1000	43	1000	1000	1000
44	1000	1000	1000	44	1000	1000	1000	44	1000	1000	1000
45	1000	1000	1000	45	1000	1000	1000	45	1000	1000	1000
46	1000	1000	1000	46	1000	1000	1000	46	1000	1000	1000
47	1000	1000	1000	47	1000	1000	1000	47	1000	1000	1000
48	1000	1000	1000	48	1000	1000	1000	48	1000	1000	1000
49	1000	1000	1000	49	1000	1000	1000	49	1000	1000	1000
50	1000	1000	1000	50	1000	1000	1000	50	1000	1000	1000
51	1000	1000	1000	51	1000	1000	1000	51	1000	1000	1000
52	1000	1000	1000	52	1000	1000	1000	52	1000	1000	1000
53	1000	1000	1000	53	1000	1000	1000	53	1000	1000	1000
54	1000	1000	1000	54	1000	1000	1000	54	1000	1000	1000
55	1000	1000	1000	55	1000	1000	1000	55	1000	1000	1000
56	1000	1000	1000	56	1000	1000	1000	56	1000	1000	1000
57	1000	1000	1000	57	1000	1000	1000	57	1000	1000	1000
58	1000	1000	1000	58	1000	1000	1000	58	1000	1000	1000
59	1000	1000	1000	59	1000	1000	1000	59	1000	1000	1000
60	1000	1000	1000	60	1000	1000	1000	60	1000	1000	1000
61	1000	1000	1000	61	1000	1000	1000	61	1000	1000	1000
62	1000	1000	1000	62	1000	1000	1000	62	1000	1000	1000
63	1000	1000	1000	63	1000	1000	1000	63	1000	1000	1000
64	1000	1000	1000	64	1000	1000	1000	64	1000	1000	1000
65	1000	1000	1000	65	1000	1000	1000	65	1000	1000	1000
66	1000	1000	1000	66	1000	1000	1000	66	1000	1000	1000
67	1000	1000	1000	67	1000	1000	1000	67	1000	1000	1000
68	1000	1000	1000	68	1000	1000	1000	68	1000	1000	1000
69	1000	1000	1000	69	1000	1000	1000	69	1000	1000	1000
70	1000	1000	1000	70	1000	1000	1000	70	1000	1000	1000
71	1000	1000	1000	71	1000	1000	1000	71	1000	1000	1000
72	1000	1000	1000	72	1000	1000	1000	72	1000	1000	1000
73	1000	1000	1000	73	1000	1000	1000	73	1000	1000	1000
74	1000	1000	1000	74	1000	1000	1000	74	1000	1000	1000
75	1000	1000	1000	75	1000	1000	1000	75	1000	1000	1000
76	1000	1000	1000	76	1000	1000	1000	76	1000	1000	1000
77	1000	1000	1000	77	1000	1000	1000	77	1000	1000	1000
78	1000	1000	1000	78	1000	1000	1000	78	1000	1000	1000
79	1000	1000	1000	79	1000	1000	1000	79	1000	1000	1000
80	1000	1000	1000	80	1000	1000	1000	80	1000	1000	1000
81	1000	1000	1000	81	1000	1000	1000	81	1000	1000	1000
82	1000	1000	1000	82	1000	1000	1000	82	1000	1000	1000
83	1000	1000	1000	83	1000	1000	1000	83	1000	1000	1000
84	1000	1000	1000	84	1000	1000	1000	84	1000	1000	1000
85	1000	1000	1000	85	1000	1000	1000	85	1000	1000	1000
86	1000	1000	1000	86	1000	1000	1000	86	1000	1000	1000
87	1000	1000	1000	87	1000	1000	1000	87	1000	1000	1000
88	1000	1000	1000	88	1000	1000	1000	88	1000	1000	1000
89	1000	1000	1000	89	1000	1000	1000	89	1000	1000	1000
90	1000	1000	1000	90	1000	1000	1000	90	1000	1000	1000
91	1000	1000	1000	91	1000	1000	1000	91	1000	1000	1000
92	1000	1000	1000	92	1000	1000	1000	92	1000	1000	1000
93	1000	1000	1000	93	1000	1000	1000	93	1000	1000	1000
94	1000	1000	1000	94	1000	1000	1000	94	1000	1000	1000
95	1000	1000	1000	95	1000	1000	1000	95	1000	1000	1000
96	1000	1000	1000	96	1000	1000	1000	96	1000	1000	1000
97	1000	1000	1000	97	1000	1000	1000	97	1000	1000	1000
98	1000	1000	1000	98	1000	1000	1000	98	1000	1000	1000
99	1000	1000	1000	99	1000	1000	1000	99	1000	1000	1000
100	1000	1000	1000	100	1000	1000	1000	100	1000	1000	1000

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארז רמת החייל
823-0015 - 8	דיון בהפקדה

טבלת השוואה שטחי בניה:

נתונים	מצב קיים		מצב מוצע	
	רח"ק		רח"ק	
תא שטח, 1A, 1B, 1C		אזור תעשייה מיוחד		מגורים מסחר ותעסוקה
			8	64,360
				27,200 (מתוכם 2,050 מסחר)
				37160
				0
				342
				83 מ"ר פלדלת, 103 מ"ר ברוטו
				10-30
				32,180
		אזור תעשייה מיוחד		מגורים מסחר ותעסוקה
			8	68,240
				41,865 (מתוכם 2,720 מסחר)
				26375
				0
				226
				83 מ"ר פלדלת, 103 מ"ר ברוטו
				10-40
				34,120
		אזור תעשייה מיוחד		מסחר ותעסוקה
			8	128,280
				120,280 (מתוכם 7,400 מסחר)
				0
				0
				0
				0
				0
				10-40
				64,140

פרוגרמת היחידה לתכנון אסטרטגי

עורכת המסמך: תמי כורם, אוגוסט 2023

שטחי ציבור:

שטח ביעוד בנייני ציבור נדרש: כ 13,000 מ"ר.
שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח נדרש: 10,000 מ"ר.
מוצע למקם את השטח ביעוד בנייני ציבור במרכז המתחם, לא סמוך לדרכים ראשיות, ובאופן שיתאים למיקום בייס על יסודי.
יש לתכנן את מרבית שטח השצ"פ באופן שיתאים לגינה מקומית בסמוך לשב"צ.

תמהיל:

התמהיל מתייחס לשטח עיקרי+ממ"ד (בסמכות מה"ע 2% סטייה מהמוצע):
30% 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 52 מ"ר
25% 66-85 מ"ר שטח ממוצע לדירה 75 מ"ר
25% 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 95 מ"ר
20% 106-140 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 130 מ"ר

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל
8 - 2023-0015	דיון בהפקדה

חוות דעת סביבתית

עורכת המסמך: מירי אידלסון, אוגוסט 2023

סביבת התכנית:

מצפון - דיור מוגן, מבנה מסחר, מסוף עתידים וקריית עתידים.
ממזרח - תחמ"ג עתידים (תחנה מיתוג חדשה), פארק הירקון, נחל פרדסים וכביש 4.
מדרום - רחוב הארד ובו שימושי מסחר ותעסוקה.
ממערב - רחוב ראול ולנברג ושכונת המגורים רמת החייל. בית הספר הקיים בחלקה המערבי של התכנית מיועד להתפנות.
מצפון מערב - שכונת המגורים נווה שרת.

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

זיהום קרקע:

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

קרינה:

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

אקולוגיה:

נערך סקר אקולוגי לפיו שטח התכנית בערכיות נמוכה שכן מדובר בשטחים מופרים מבחינת ערכיות אקולוגית, אך בסביבת התכנית: נחל פרדסים נמצא ממזרח לתכנית במרחק של כ-50 מ' ונחל ירקון (המצוי כ-250 מ' מדרום) אשר מאופיינים בערכיות גבוהה מאד בשל תפקודם כבית גידול לח ומסדרון אקולוגי, ומגוון המינים הגבוה בהם. שטחי החקלאות הינם ערכיות גבוהה, ושאר האזורים בערכיות בינונית ומטה, בשל מגוון מינים נמוך או היותם שטחים כלואים. ניתנו הנחיות למזעור השפעות כגון: תכנון תאורה אקולוגית, טיפול במינים פולשים, ביצוע שיקום אקולוגי וכן הוטמעו הנחיות בנושא מעברי בע"ח.

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

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל
8 - 8 - 0015	דיון בהפקדה

למזער את המטרדים בזמן העבודות.

חוות דעת תחבורתית:

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

ג.נ.

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

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

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

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

1. רקע:

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

היקפי הבינוי בפרויקט כוללים

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

2. תחבורה ציבורית:

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

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

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

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

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

3. הולכי רגל ואופניים:

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל
8 - 8 - 0015	דיון בהפקדה

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

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

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

4. תקני חניה, חניונים:

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

להלן תקני חניה מוצעים:

תקן לרכב פרטי (מקסימלי):

דירות קטנות מ- 70 מ"ר ודירות דב"- 0

דירות מעל 70 מ"ר 0.8:1

מסחר 1:50

תעסוקה 1:350

תקן אופניים (מינימלי):

דירות 2:1

תעסוקה 1:75

מבחר 1:150

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

סה"כ מקומות לאופניים: כ-3,950

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

5. סיכום:

התוכן	מס' החלטה
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארז רמת החייל	16/08/2023
דיון בהפקדה	8 - - 0015-23ב'

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

מס' החלטה	מס' התוכן
16/08/2023	507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל
8 - 0015-23	דיון בהפקדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0987735	שם התכנית מרחב הארד	מגיש התכנית רשות מקרטי ישראל	עורך התכנית מיכאל וינר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת כשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ 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 למרר נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית להקמת מרחב תעסוקה ומגורים מעורב שימשיך תגובות בתחנות מסדר וריסיל וואת בשטח כולל של כ-62 ד', התוכנית מציעה 3 תא שטח שהורים בשטח של כ-32 ד' וכן שטחים למסדות ציבור בחוק של 13 ד' ושטחים בשטח כולל של כ-7.8 ד'. התוכנית מסמנת להריסה מבנה קיים הכולל ברח' ראול ולנברג. התוכנית מציעה דרך מוצעת חדשה לחיבור הרחובות הארד ודבורה חגיגה.	א. 62 (ג) חוק התריב תשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (נתיב תוסף 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	תוראה רלבנטית בתכנית המתאר
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת		

הוראות מהותיות	הוראות מהותיות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח החובנית בטבלת הוראות מהותיות למתחמי החכמה.	אזור ססי 211 – עתידים, אזור תעסוקה ומתחמי תעסוקה עירוניים – יסמך להשעת העתידים	א. יקבעו צירים וירוקים מקומיים לעבר פארק חירוקן במסגרת תכנית מפורטת. ב. יותרו עד 25% שטחים למגורים ג. רחיק מירבי 8 ד. מספר קומות מירבי מוצע: 40.	+ א. נקבע שטח מסקביל לרחי הארד מרחי ולגבר עד חבזיל. ב. נקבעו זיקות מוגבר לחניית תאי חשטח ביוון המוזכר בהוראה. ג. התכנית מציעה 25% משטחים לשטח מגורים ג. רחיק מירבי 8 ד. מספר קומות מירבי מוצע: 40.
	קביעת ייעודי קרקע – 3.1.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשרים אזורי יעד: - אזור תעסוקה עירוני	קביעת ייעודי קרקע מבטחים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד ובתכנית מאושרת סעיף 3.3.3.1 שימושים מסחר 1 ו-2 תעסוקה 1 ומשרדים טבלה 5 מאפשרות עד 25% מגורים	+ יעודים מוצעים: - מגורים מסחר ותעסוקה - מסחר ותעשיית עתידית ודע - מבנים ומסודות ציבור - שטח ציבורי פתוח - שטח מוצע - ידך מוצעת
שימושים	קביעת שימושים ראשיים – 3.1.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מירוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשרים אזורי היעד: אזור תעסוקה עירוני	לפי סעיף 1.6 סקבי שימושי תעסוקה 1 ומסחר 1-2 ומשרדים על פי טבלה 5 יותרו עד 25% מגורים	+ מסחר, תעסוקה ומשרדים 25% מהשטחים החסורים למגורים - צפיפות ממוצעת לשימוש מגורים 36.8 יחיד/דונם
	קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים – 3.1.1.1 (ד-ה) (מירוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות הממוקמות.	שימושים כלליים לפי סעיף 1.3.1.1	+ מירוט השימושים הכלליים המוצעים: מבנים ומסודות ציבור שטח מוצע
הוראות מהותיות	קביעת שטחי בניה – 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי הבניה המסרי.	לפי תשרים אזורי היעד: אזור תעסוקה עירוני סמך להשעת המונים	סוגי הבניות נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן 3) בכל אזור ייעוד בפרק 3.3. במגורים מעל 2 דונם בסמך לציר מתניץ עד רחיק 8 לפי סעיף 3.3.3.1	+ תא שטח ביעוד סחור היום בשטח גדול מ-2 ר'. רחיק מוצע הינו 8.
	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי – 3.1.4 מירוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע בזוורי הייעוד.	לפי תשרים אזורי היעד: אזור תעסוקה עירוני	סעיף 3.1.3.1 (ג) סעיף 3.3.3 (ג) תכנית עד 70% למגורים ומלונאות	+ סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים למגורים 1 רחיק 1
הוראות מהותיות	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים – 3.1.5	בכל שטח תת	לפי סעיף 3.1.5	+ שטחי הבניה בחת הקרקע וזו עד 50% מהרחיק העל-קרקעי.
	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' העלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגובה העיצוב.	מספר קומות מירבי: לפי מספר העיצוב העירוני עד 40 קומות	בהתאם למספר העיצוב העירוני ובכפוף לשימושים	+ א. לפי מספר עיצוב עירוני עד 40 קומות

(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6) אפשרות ליגיה נקודות חריגה לשכבות: לא רלוונטי עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: לא רלוונטי	4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.	בגובה קומה סימסית עד 3.6 מ' וקומות קרקע עד 6 מ' נ. לפי סעיף 4.2.2 ב. ישנם נספח בינוי עירוני, נספח תחבורתי, נספח אקלים ונספח תשתיות ד. סעיף 4.2.2 (א) 3 – בגבול הדרומי של התכנית קיים בינוי נמוך יותר אך מוסדר על ידי רחוב הארץ שמורחב בתכנית מפורטת מאושרת קודמת. בגבול הצפוני של התכנית קיים מבנה ציבור ומבנה לדיר מוגן
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיית ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין (4.2.3) תכניות בדבר נטיית ועצים (4.2.4) א. קווי הבניין מחייבים ומפורטים בתשריטת ונספח הבינוי. ב. שולבו הוראות בדבר שימור עצים בסעיף 6.7.
		ג. שולבו הוראות בסעיף 6.1 (בינוי ומיתות) בנוגע לנטיית ועצים והתלמדות את הוראות 4.2.1 ו- 4.2.4.
חקצאה לערכי ציבור – סעיף 4.1.1 הוצעה תחליט להפסיק תכנית הכוללת חוספת שטחי בניה... או הסרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר חקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה עירוני סמוך לחספת המונים	מחוזת חקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכסוף לבדיקה תכנית מוקדמות... כספיות בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יוחלו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנת ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על מי תכניות קודמות.	בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ו ימתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעד א. אין סימול מחייב בתשריט תכנית המתאר לגבי תחום התכנית ב. כמצב המאשר אין יעודים מאושרים למוסדות ציבור ואז שטחים מתוחים ציבוריים אשר מוסבים ליעד אחר.	סעיף 3.5 – ימבני ציבורי כולל תנחיות (א) שטחי בניה (ב) והוראות מוסדות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד). סעיף 3.5.3 תכניות נושאות א. התכנית מסכנת שני מרשימים למוסדות ציבור. רחיק מוצע 4. ב. הוראות הבינוי תהיינה בתחום לתכנית צי

מרחב ציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נוגעות למנוח אדריכלי המאגזין תחת התחלה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מסדומיליני, ים, סאקס החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מסדומיליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שבועות או מקומי, משר מעל דרך מרבית מחירת קידוי מעל דרך פרברית מחירת, בית עלמין, אזור לספורט)	א. בתשרי יעודי הקרקע: רחוב עירוני (אדריכל ורחוב עירוני מוצע (המשך רחי הברול) ב. בהוראות: יחס לשעף 3.6.14 (רחוב עירוני).	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שימושי בנייה (ב) והוראות טיפוסיות, כולל תגבולת בדבר שינויי ייעוד (ד), 3.6.1 (א) (2)	א. התכנית הולמת את המצב המאגזין להמשך רחי הברול (יעוד דרך מאגזין) (רחוב הארד תוך הרחבות נקודותיות ודיוק החיבורים באופן מפורט לרחוב דבורה הנביאה, ציר עתידי ורחוב הארד. 3. התכנית חסמית צירים ירוקים המופיעים בתכנית מפורטות תא/3361 (אזור תעסוקה רמת החייל, 3. התכנית מביעה שצבים בשטח של 3.6 דונם ושלכו הוראות מיתוח לשצ"פ, שכלים והדרכים
מרחב ציבורי	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשואים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) תוכן תנועה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה א. מופיע סימול של יידך עורקית עירונית מוצעת לרחוב הברול ב. מופיע סימול של קו מערכת תחבורה עתידית טיפוסים (בצבע צהוב), דרך עורקית - רחי ולברג	שמיני סעיף 3.8.1 (ה) התכנית נדרשת לפסטר מהנדס העיר מחנוד תחבורתית	א. חוות דעת תנועתית. ב. קווי בניין לרחוב ראול ולברג - קו בנין 5. קו בנין לרחוב הברול - 1-5. ג. התכנית כוללת התוויה של דרך מקומית חדשה ומחיצה את רחוב הארד ואת רחוב הברול בחלקו החדש על פי תכנית תא/3361. ד. תוכן התנועה ימא עפ"י תוכן המאגזין לעת הגשת הבקשה להיתר. ה. קווי המתעין נובלים בתכנית אך אינם בתחומה נסמך התנועה מטמיע את כלל מערך התנועה לרבות קווי המתעין בתאגם עם נתיב.
מרחב ציבורי	איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת 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 לשטות מהוראות סעיף 4.6	בכל שטח תחומנית א. לפי סעיף 4.4.1 התכנית חייבת בעל השפעה סביבתית. 4.4.2 לפי סעיף 4.4.2 נדרשת חוויית סביבתית. 4.4.3 לפי סעיף 4.4.3 נדרשות הוראות בנוגע לבניה ירוקה 4.4.4 לפי סעיף 4.4.4 נדרש חתימתות למפורט בסעיפים א-ח.	א. הוראות 4.4.4 לגבי א. ההנדרת לפי סעיף 4.4.1 נדרשת בשל עירוב השימושים המוצע וכן סמי קומות מוצע היחיד מ-20.	א. חוויית סביבתית לתכנית הכוללת מדירות לנשוא קרינה וקבעת תחומי מגבלות, סקר קרקע היסטורי ועוד ב. התכנית כוללת הוראות לבניה ירוקה ג. לתכנית נערך סקר אורגניז לחתימתות אורגניות ד. לתכנית נערך סקר עצים מפורט ושילבו 6.7 הוראות בסעיף על לגבי שמירה על עצים.
מרחב ציבורי	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המימון לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחבנת תכניות (4.6.2) בריכות אנירה ורדיקסי טמן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	בכל שטח תחומנית		א. לתכנית נערך הצטרפות הבאים: - מים וביוב - ניקוז ומחול מי נגר ב. בהוראות התכנית: הוראות ניקוז סעיף

4.6.6) חשבו	6.5 - דוראות תשתיות ביוזם ומים סעיף 6.6
	התכנית עומדת ב- 15% שטח מני מבניה על וותת קרקעית לצורך הלחור

שימוש בסעיפי חוק בסטייה בתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 (ד) תוכנית בסמכות ועדת מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תחיל מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, כל אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
462 (א) למעט: (א1) - קביעה או שינוי גובה יקומית, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית, סעיף	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי דוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א19)	קביעת דוראות לענין הדיסט מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הסקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חסיותר) כמסומן בסעיף 62 בסומס זח.			
מחננס חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי	025332735		8.8.2023
חיווך חשושטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אנון, עויד	2438716-9		7.8.2023

תב"מ | 2017

העתיקים
ג' אילנה סילמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
בוות תכנון

6/1402/2021

7/1402/2021

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

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

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

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

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. התכנית תקצה 20% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית – 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
- ב. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ונדרש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולאשר את טבלאות ההקצאה.
- ג. תנאי להפקדה בפועל סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים: ייעודי קרקע, רישוי, הכנסות מבנייה ופיתוח, תנועה, איכות סביבה, נכסים, מבני ציבור, תכנון בר קיימא.
- ד. יש לעדכן את סקר העצים ומסמכי התכנית בהתאם להנחיות שניתנו על ידי אדריכל העיר.
- ה. יש להשלים תאום עם נת"ע לנושא תשתיות והסדרי תנועה לאורך ראול ולנברג והארד.
- ו. קווי בניין: במגרשים למבנים ומוסדות ציבור קווי הבניין יהיו לפי תכנית "צ".
במגרשים הסחירים הגובלים עם המגרשים הציבוריים יש לשנות את קו הבניין מ-4 מ' ל-5 מ'.

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/1112ג(6) - בית כנסת כוכב הצפון
923-0015 - 9	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

רקע:

הקמת מבנה בית כנסת בשכונת כוכב הצפון. מבנה דו קומתי בית הכנסת כולל: אולם תפילה מרכזי ועזרת נשים, מבואה וחלל לקידוש והבדלה בקומה השנייה, מרחב מוגן, חדרי שירותים, אצירת אשפה והקמת אלמנט הצללה בחצר. המבנה יכלול הכנה לתוספת שתי קומות עתידיות וכן מבואת כניסה נפרדת לשימוש ציבורי שיקבעו בהתאם לצרכי העירייה ויוצגו בתכנית עיצוב נפרדת.

מיקום: שכונת כוכב הצפון בסמיכות לבתי הספר, גני ילדים ואולם הספורט.



כתובת: רחוב אבא קובנר מספר 23 בשכונת כוכב הצפון

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7186	מוסדר	חלק		31

שטח התכנית: גודל המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הינו כ- 17 דונם. שטח הקו הכחול של התכנית הינו כ- 600 מ"ר.

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מתכננים:

אדריכל התכנית: אודי גלעד, א. מרקוזה אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אלתר תכנון ופיתוח נוף והשקיה
יועץ בניה ירוקה: אבי אליאס, א.ק. פתרונות אקולוגיים
יועץ תנועה: עביר סעיד מתכנתת כבישים ומסלולים

מצב השטח בפועל:

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/1112ג(6) - בית כנסת כוכב הצפון
9 - 23-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מגרש מגודר באופן חלקי וללא בינוי, בשטח התכנית עצים בוגרים, הגישה אל שטח התכנית דרך מגרש ביעוד ציבורי. בשביל הגישה בחלק הדרום מערבי של שטח התכנית קיימים ארונות תשתית למים וחשמל בנישות בנויות.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

תא/ 1112 ג- "אחוד וחלוקה מחדש - פינת הרחובות לוי אשכול-רוקח" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור. תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' - "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"

מצב תכנוני מוצע: הקמת מבנה עבור בית כנסת שכונתי הבינוני בקרבת מבני ציבור וחינוך, הכניסה מרח' אבא קובנר דרך שביל גישה לבאי בית הכנסת, גידור חדש יוקם רק בהתאם לחוק במקום בוא נדרש לגישור בין מפלסים, הגדרות הקיימות יישארו ללא שינוי. המבנה יכלול הכנה לתוספת שתי קומות עתידיות וכן מבואת כניסה נפרדת לשימוש ציבורי שיקבעו בהתאם לצרכי העירייה ויוצגו בתכנית עיצוב נפרדת.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 2 קומות ובנוסף, תתאפשר תוספת עתידית של 2 קומות.

גובה: כ-9 מ'

תכסית: כ-400 מ"ר

קווי בניין:

המגרש ממוקם בשטח ביעוד למבני ציבור

קו בניין צפוני – אל אולם ספורט במגרש הציבורי – קו בניין 0 מ'

קו בניין מערבי – אל גני ילדים במגרש הציבורי – קו בניין 0 מ'

קו בניין דרומי – אם מגרש ביעוד מגורים – קו בניין 5 מ'

קו בניין מזרחי – אל מדרש ביעוד מגורים – קו בניין 5 מ'

הדמיות המבנים:



מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/1112ג(6) - בית כנסת כוכב הצפון
9 - 23-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית פיתוח השטח:



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי:

1. העיצוב האדריכלי:

1.1 אפיון המבנים בפרויקט:

א. **תיאור כללי:** מבנה דו קומתי עם גג שטוח ואפשרות לתוספת קומות עתידיות.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:

א. **חומרים,** טיח בגוון בהיר. להגדרת איזור הכניסה ישולבו פנלים מבודדים לפי תקן בניה ירוקה. חלונות אלומיניום, זכוכית בידודית.

ב. **חזית חמישית:** גג שטוח לשימוש טכני בהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא והנחיות הרשות לאיכות הסביבה לעניין אקוסטיקה. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג ותתאפשר עלייה לשירות.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/1112ג(6) - בית כנסת כוכב הצפון
923-0015 - 9	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש:

דרך הגישה בשביל הקיים ירוצף ויהווה את הכניסה אל מגרש בית הכנסת.

בחצר משטח מרוצף המשלב אזורי גיפון לחלחול טבעי וכולל אלמנט הצללה.

1.4 אצירת אשפה: חדר אשפה כחלק מהמבנה, פינוי בעגלות אל רחוב אבא קובנר.

1.5 תנועה וחניה: תחום תכנית העיצוב מהווה חלק ממגרש גדול ביעוד ציבורי. אל מגרש התכנון אין גישה

ישירה מזכות דרך. תתאפשר כניסת רכב חירום בלבד משביל מרוצף. מתוכננים מקומות חניה לאופנים

בתחום המגרש. פינוי האשפה מתבצע באמצעות מיכלים מרחוב אבא קובנר.

המגרש ממקום באזור א' לפי מרחק מצירי מתע"ן- הקו הירוק, לפי שימוש "בית תפילה". המלצת אגף

התנועה לתקן חניה אפס עפ"י מדיניות החניה העירונית 2016 ובהתאמה לתקנות הארציות להתקנת מקומות

החניה עדכון 2016.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח:

א. עצים וצמחיה:

■ **הוראות לשתילת צמחייה**: צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בקרקע טבעית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

■ **הוראות לנטיעת עצים**: עצים במגרש: 4 עצים בוגרים לשימור, 6 עצים חדשים יינטעו במגרש, 1 עץ לכריתה

■ עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

ב. **הצללות הפיתוח**: הצללות במגרש על ידי אלמנט הצללה בנוי הצמוד לבנין מדרום.

■ במגרש ינטעו עצים בוגרים בהיקף המבנה לעמידה בדרישה של עץ בוגר לעל 50 מ"ר פנוי במגרש.

ג. ניהול השחיית והחדרת מי נגר: **מי נגר**: שוחת השחיה בכניסה למגרש בנפח 6 מ"ק.

ד. **מתקני חשמל בתחום המגרש**: פילר בנוי הכולל ארון חוט, ארון בזק נישה למפסק ח"ח וארון מדידה של ח"ח בכניסה למגרש צמוד לגבול ההקצאה, בנוי בטון צבוע לפי גימור בית הכנסת.

3. מאפייני בניה ירוקה

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

א. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים**: יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.

ב. **יעילות אנרגטית**: המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. **ניהול מי נגר**:

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/1112ג(6) - בית כנסת כוכב הצפון
23-0015 - 9	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש במגרשים מבונים ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
- יש להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית – כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.
- יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקו.
- ד. **איוורור החדרים:** יש להראות סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.
- ה. **דו"ח תרמי עקרוני:** יש לצרף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי
- ו. **ריצוף חוץ:** 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) SRI - Reflecting Index מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.
- 4. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
- 5. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט
- 6. **גמישות:** שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר, צפון ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלית כפי שהוצגה בפני הוועדה המקומית.

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור היחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר לעמידה במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת שאושרה בשנת 2023.

בישיבתה מספר 23-0015 מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלית לבית הכנסת בלבד, כפי שהוצגה בפני הוועדה המקומית. לא לאשר את הצעתו של חבר הוועדה חיים גורן לאשר שימוש של צרכי דת בשתי הקומות הנוספות בעתיד. כל תוספת עתידית אם תהיה תשמש לצורכי ציבור כפי שיקבעו ע"י הוועדה המקומית

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור היחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר לעמידה במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת שאושרה בשנת 2023.

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/3592 - הברכה הלימודית
10 - 23-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

1. פרטים כלליים

1.1. הסבר כללי:

בברכת השחייה הלימודית בשכונת רמת אביב, הריסת מבנה המלתחות הקיים והקמת מבנה חדש בן שתי קומות מעל הקרקע וקומת מרתף.
המבנה כולל: חדר כושר, סטודיו, זירת אגרוף, קפיטריה, מלתחות וחללים טכניים.
תכנית העצוב שומרת את הגידור הקיים הנמצא בחלקו בשצ"פ.

1.2. מיקום: שכונת רמת אביב, בסמיכות למוזיאון ארץ ישראל



1.3. כתובת: רחוב חיים לבנון 7

1.4. גושים וחלקות בתכנית: גושים: 6648, 6772 - חלקות: 54, 60, 61, 62, 137

מגרש ייעוד קרקע: מבנה ציבור ושצ"פ

1.5. שטח התכנית: 1.98 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: דוד מילנר, מילנר אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: עד אדריכלים

יועץ בניה ירוקה: ויטל הררי מתכננים ויועצים

יום התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

ברכת שחייה לימודית, מבנה מלתחות, מבנה טכני מתחת לברכה, מזנון, קירוי נפתח לברכת השחייה.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/3592 - הברכה הלימודית
10 - 0015-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/מק/3592 – "מתחם הברכה הלימודית ברמת אביב" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

מבנה בן 3 קומות בנויות: שתי קומות על קרקעיות וקומת מרתף, כניסה ראשית בקומת הקרקע לכיוון רחוב חיים לבנון, קומת כניסה ומלתחות בשני מפלסים שונים המלתחות במפלס הברכה, קומת מרתף, וקומת חדר הכושר. המבנה החדש מתוכנן כך שהמלתחות יהיו במפלס הברכה. המבנה כולל: חדר כושר, סטודיו, זירת אגרוף, מבנה הנהלה, קפיטריה, משרדים, ושירות.

נתוני נפח:

מספר קומות: 2 קומות על קרקעיות
תכסית: כ- 610 מטר (לא כולל קירוי הברכה), 810.25 מטר כולל קירוי הברכה הקיים.
קווי בניין:

קו בניין (קדמי-דרומי- לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ): 0 מטר
קו בניין (צדי -מערבי- לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ): 0 מטר
קו בניין (צדי -מזרחי- לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ): 0 מטר
קו בניין (אחורי- צפוני- לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ): 0 מטר

שלביות:

מתוכנן להבנות בהינף אחד, תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

7. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

ב. תיאור כללי – יצירת מבנה אחד המאגד בתוכו מלתחות, המבנה החדש עם פתיחה מקסימלית של החזית לדרום, לרחוב חיים לבנון, כולל אלמנטי הצללה. ופתיחה מינימלית לכיוון מזרח, לכוון שכונת המגורים הסמוכה. במתחם בריכה חיצונית עם קירוי נייד.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

ג. חומרים –גמר טיח שליכט צבעוני וחיפוי קשיח כגון אלומיניום להדגשה אדריכלית, זכוכית.

ד. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

הגג משמש כגג טכני עבור המערכות של המבנה, מעקה הגג עולה כך שמסתיר את המערכות.

- יתוכנן גג מועיל – 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 / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/3592 - הברכה הלימודית
10 - 0015-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- 1.3 **קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש**
- כניסה עיקרית דרך המבנה החדש, מכוון דרום, על רחוב חיים לבנון.
- 1.4 **אצירת אשפה:**
- חדר אשפה צמוד למבנה המתוכנן, עם גישה מהרחוב ומהחצר במפלס הבריכה.
- 1.5 **תנועה וחניה:**
- אין דרישה להקצות חניות עבור הורדה והעלאה, התכנית ללא חניות רכב ותהיה בתקן אפס ובפסור חנייה בתחום המגרש בהתאם לשימושים השונים, מוקמה רחבת חירום ברח' חיים לבנון.

8. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

סקר עצים: סקר עצים יוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ויכלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר יוטמעו במסמכי התכנית.

הוראות לנטיעת עצים: בתחום סקר העצים קיימים 33 עצים מתוכם 8 עצים לכריתת ועץ אחד להעתקה

- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- 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.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

נטיעת עצים בריצופים קשים:

- 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.
- 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.

נטיעת עצים במדרכות:

- 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.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/3592 - הברכה הלימודית
10 - 0015-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- 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 המרבי.
 - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
 - **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
 - **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** 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.
 - ב. **הצללות הפיתוח:** הצללות במגרש יהיו על ידי המבנה עצמו, וכן ע"י המצללה הקיימת מעל הברכה.
 - ג. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**
 - נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 1,000:1. יש לוודא שנספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שתגדיר התב"ע. המסמך יוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון.
 - יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
 - **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגיטון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באזור הנמוך במגרש, ויונמד 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
 - יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.
- 9. מערכות חשמל:**
- **מתקני חשמל:** מתוכנן חדר טראפו ליד חדר המכונות של הברכה.
 - **במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקויות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
 - 10. **מאפייני בניה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)**
 - תנאי להוצאת היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281.
 - עמידה במדינות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת 2023.
 - ז. **דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש:** נספח מפורט בנפרד. בפרק זה מצויין יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.
 - ח. **יעילות אנרגטית:**

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/3592 - הבריכה הלימודית
1023-0015 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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.

■ בתכניות הכוללות דיור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ט. **איוורור החדרים:** סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

י. **דו"ח תרמי עקרוני:** דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

יא. **ריצוף חוץ:** תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

11. נגישות:

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

12. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט

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

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

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

- יש לסיים תאום ולהציג אישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת במשרד אדריכל העיר, לרבות ציון הנחיות לניהול מי נגר בתחומי המגרש, תיעול, איגום, חלחול טבעי ואו החדרה. יש להציג עמידה במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא 2023. יש להציג שטח ייעודי לשילוב תאים פוטו וולטאים בגג המבנה.

בישיבתה מספר 16/08/2023 מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

- לסיים תאום ולהציג אישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת במשרד אדריכל העיר, לרבות ציון הנחיות לניהול מי נגר בתחומי המגרש, תיעול, איגום, חלחול טבעי ואו החדרה. יש להציג עמידה במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא 2023. יש להציג שטח ייעודי לשילוב תאים פוטו וולטאים בגג המבנה.

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/584(2) - אשכול גנים ומעונות רמה 5
11 - 23-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תא/תעא/צ/584(2) - "אשכול גנים ומעונות – רמה 5"
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:
תכנית עיצוב רמה 5. מבנה בן 4 קומות וגג טכני. קומת קרקע למעונות ושלוש קומות לגני ילדים.

מיקום: בסמוך לשצ"פ מכיוון דרום ולשב"צ ממזרח



כתובת: רמה 5, תל אביב יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן
7321	מוסדר	חלק	124	6

שטח התכנית: שטח המגרש 3,908 דונם
למעט מבנה קיים במגרש בשטח של 840 מ"ר
2,400 מ"ר מוקצה למבנה מעונות וגני ילדים

מתכננים:

אדריכל התכנית: רועי יצחקי, רועי יצחקי אדריכלים בע"מ
מתכנן פיתוח נופי: אלי מסלובסקי נופים, אדריכל נופ
יועץ בניה ירוקה: סולי זהבי, יעוץ וליווי בנייה ירוקה
יועץ תנועה: פאדי סמארה, אם אס הנדסה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/584(2) - אשכול גנים ומעונות רמה 5
11 - 23-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

רקע:

תכנון מבנה חינוך לגיל הרך בן 4 קומות הכולל גני ילדים ומעונות יום. בקומת הקרקע שלוש כיתות מעונות יום, חצר משותפת בגודל 320 מטר רבוע עבור שלוש כיתות מעונות יום וגינה לשימוש גני הילדים בגודל של 124 מ"ר. בקומות מעל - שש כיתות גני ילדים בקומות א' ב' ג' (שתי כיתות בכל קומה). אל המבנה נכנסים דרך שתי מבואות נפרדות האחת למעונות היום והשנייה עבור גני הילדים. בקומת קרקע מוקמו פונקציות תומכות למעונות היום (מטבח מבשל, חדר כביסה, חדר מנהלת וכו'). בכל קומה טיפוסית תוכננה חצר מקורה בשטח של כ-350 מ"ר, המשותפת לשתי הכיתות שבקומה. בקומה ב תוכננה חצר משותפת לילדי הגן בשטח של כ-100 מ"ר, בסמוך לחדר משאבות, מאגר מים ואזור טכני. בקומת הגג 340 מ"ר ישמש גג טכני עבור יחידות מיזוג אוויר ודוודים, יישום גג כחול בחלק מהשטח אקסטנסיבי ומודולרי בחתך של 15-20 סנטימטרים.

מצב השטח בפועל:

המגרש מכיל מבנה גנים ומבנה מעונות להריסה שבמקומם יבנה המבנה החדש, ומבנה מועדון ותיקים וגינה פתוחה לתושבים. המגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור. במגרש 52 עצים בוגרים ובשטח הבינוי המתוכנן קיימים 15 עצים מתוכם 9 לשימור.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תמ"א/1 - תוכנית מתאר ארצית 1
- תכנית צ - תוכנית מתאר מקומית מפורטת צ - תוכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור
- תכנית 3463 - מתחם בית אל
- תכנית 584 - שיקום מעברת יד המעביר - אזור שכון דן
- מסמך מדיניות 9054 - מדיניות נווה שרת

מצב תכנוני מוצע:

- מבנה בן 4 קומות
- תכנון 3 כיתות מעון בקומת הקרקע וחצר משותפת.
- תכנון 6 כיתות גני ילדים.
- בקומת קרקע: מעונות יום - כיתות ילדים עם חצר 135 מ"ר, כיתות תינוקות עם מרפסת זחילה וחצר 75 מ"ר וכיתות פעוטות עם חצר 110 מ"ר. חצר לגני הילדים בגודל 124 מ"ר, מבואה, חדר מנהלת, חדר כביסה, מטבח מבשל, מחסן חדר פעילות ומרחב מוגן.
- בקומה א': אולם רב תכליתי כלל מטבח ומחסן, חדר מנהלת, מרחב מוגן ושתי כיתות גן עם חצרות בגודל כ-350 מ"ר.
- בקומה ב: מרחב מוגן, שתי כיתות גן עם חצרות בגודל כ-350 מ"ר מאגר מים, חדר משאבות, מרפסת משותפת לילדי הגן ומרפסת טכנית.
- בקומה ג: מרחב מוגן, שתי כיתות גן עם חצרות בגודל כ-350 מ"ר.
- התכנית כוללת פיתוח נופי - מערכת שבילים חדשים בגינה הקיימת והסדרת כניסות נגישות למבנה מהשטחים הציבוריים הסובבים למגרש.
- לטובת הקמת המבנה החדש יורסו המבנים הקיימים במיקום המיועד לבנייה (גני ילדים ומבנה קהילתי).

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4 קומות
תכסית: 920 מ"ר

קווי בניין לפי תכנית צ':
רחוב רמה: מכיוון מזרח 0 מ'
רחוב אלמגור ושביל הולכי רגל: מכיוון צפון 0 מ'
שביל הולכי רגל: מכיוון מערב 0 מ'
שצ"פ: מכיוון דרום 0 מ'

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/584(2) - אשכול גנים ומעונות רמה 5
11 - 23-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	להריסה	מצב מוצע –	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	21.4%		85.2%	400%
מ"ר	840	295	3,333	15,632
קומות	1	1	4	
מטר	13	16	17.50	עד 40 מ'
תכסית במ"ר	840 (מועדון לקשיש)	295 (גנים)	920	2,344.8 מ"ר (60%)

סה"כ זכויות בניה - 15,632 מ"ר
שטח מועדון לקשיש קיים - 840 מ"ר
שטח מבנה גנים קיים להריסה - 295 מ"ר
נותר לבניה עיקרי+שירות = 14,792 מ"ר

שלביות:

בניית המבנה תבוצע בשלב אחד.

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – מתחם המעונות וגני הילדים אשכול הגנים מהווה 1.532 דונם מתוך שטח השב"צ המלא (3.908 דונם). המתחם מוקם על חלקות 6, 124, מגרש 7321. בכניסה למתחם מבואת בטחון, מבוקרת ומגודרת המקבלת את באי המעון וגן הילדים. הכניסה של המתחם נקבע בגובה 35.50 מ' אבסולוטי. מפלס זה מאפשר את ניקוז המגרש אל מחוץ למבנה ללא אמצעים טכניים. הבינוי המוצע יוצר מדרום חצרות ילדים עם מתקני משחק מוצלים. המבנה מכיל שש מרפסות דרומיות מקורות המשמשות כחצר משותפת לשתי כיתות בכל קומה, המרפסות מוצללות ע"י הקומות מעליהן והמרפסת בקומה ג' מקורה ע"י אלמנט הצללה מבד. הפרוגרמה המוצעת, כוללת את דרישות הפרוגרמה הסטנדרטית של משרד החינוך ומשרד התמ"ת בתוספת הדרישות של מנהל החינוך העירוני.

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- גובה המבנה (מעקה גג) 17.5 מ'

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

ה. **חומרים** – גימור המבנים יהיה שילוב של קירות מטויחים בגמר שליכט אקרילי בהיר בגמר צבע משתנה ע"פ חזיתות.

חלונות המבנה יהיו חלונות הזזה, חלונות קבועים וחלונות קיפ ודריי קיפ עם פרופילי אלומיניום.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/584(2) - אשכול גנים ומעונות רמה 5
11 - 23-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ו. **מרפסות** – בקומות א'-ב'-ג' מתוכננות מרפסות מקורות המשמשות כחצר משותפת לשתי כיתות בכל קומה. המרפסות במשטחים גמישים וריצוף לבחירת האדריכל, ותכלולנה מתקני משחק. מעקה המרפסות יתוכנן לגובה של לפחות 1.8 מ' ממפלס הדריכה.

ז. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

גגות המבנה הפנויים, ישמשו למערכות טכניות, לרבות יחידות מיזוג אויר, דוודים והכנה להתקנת מתקנים פוטו וולטאים. הסתרת מתקני המיזוג ומתקנים טכניים נוספים תיעשה על ידי הגבהת מעקה הבניין ובכל מקרה, לא יבלטו בגובהם ממעקה הגג. בחלק מהגג יושם גג כחול אקסטנסיבי ומודולרי בחתך של 15-20 סנטימטרים.

קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הכניסה הראשית למבנה מתבצעת אל מבואת בטחון מגודרת מהחורשה.
- מהחורשה מתוכננת דרך שירות אל תוך המגרש המובילה אל חצר השירות וחדר האשפה.

אצירת אשפה:

- חדר אשפה משולב במבנה בקומת קרקע, בסמוך לשביל גישה מהפינה הדרום מזרחית של המבנה. חדר האשפה יאפשר אחסנה של מכלי אצירת אשפה מופרדים למחזור פסולת רגילה, נייר וקרטון.

תנועה וחניה:

- במסגרת הפרויקט יתוכנן תמרור הורדה ועלאה בשעות בחניון קיים, ע"פ תיק המידע תקן החנייה הנדרש למבנה הינו תקן 0.
- קיימת דרך גישה לפינוי אשפה מהחורשה לרחוב רמה
- מתוכננים 18 מקומות לחניית אופניים בשטח הפיתוח.

13. הנחיות הפיתוח הסביבתי



פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/584(2) - אשכול גנים ומעונות רמה 5
11 - 23-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

▪ **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

▪ **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 21 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

ה. הצללות הפיתוח:

חצרות קומת הקרקע מוצלות על ידי עצים לשימור, על ידי קומה א', גגונים על גבי המבנה ואלמנטי הצללה כדוגמת coverit או שו"ע מעל אזורי מתקני משחק, בהתאם לתכניות אדריכלות. יתר התקנות בדבר הצללות על פי תכנית צ'.

ו. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

▪ **מי נגר:** פיתוח החצרות יכלול ביצוע בורות חלחול לתת הקרקע עם שפיכת O.F לכוון הכבישים הסובבים, תתכונן מערכת השהיית הנגר בכדי לוסת את הנגר המנוקז מהמבנה. החלחול הטבעי יהווה מינימום 15% משטח המגרש.

14. מתקני חשמל בתחום המגרש:

▪ לא נדרש חדר טרפו בפרויקט.

15. שילוט בתחום המגרש:

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, אם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור ועדת השילוט.

16. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בדירוג של שני כוכבים – 70 נקודות בהתאם למפורט בתקן בניה בת קיימא ת"י 5281.

יב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

המבנה מתוכנן בהעמדה מובהקת ביחס לצפון במקביל לרחוב רמה מצפון ומקביל לשצ"פ במערב. חצרות גני הילדים פונות לכיוון דרום. קומה א' וב' מוצללות במלואן מהקומות מעל ובקומה ג' הצללת בד דוגמת קאברית או שו"ע. בדגש על אזורי מתקני המשחק. חצרות המעונות בקומות פונות לכיוון מערב. דוגמת קאברית או שו"ע.

יג. יעילות אנרגטית

המבנה יעמוד בדרישות תקן בניה ירוקה נספח ב – מאפייני רכיבים לשיפור התפקוד התרמי של מבני בתי ספר ולגיל הרך

בידוד קירות מעטפת המבנה – קירות חוץ ייבנו מבטון עם יישום של בידוד חיפוי ופנימי.

התנגדות תרמית אופיינית מינימאלית $r = 0.95$

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/584(2) - אשכול גנים ומעונות רמה 5
11 - 23-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הזיגוג בכל הפתחים המזוגגים בחללים המאוכלסים בפרויקט יהיה מסוג בידודית בעלת העברות

$$3.2=U - \text{תרמית מקסימאלית}$$

בחזיתות מזרח ומערב תיושם זכוכית בידודית סלקטיבית בעלת הנתונים שלהלן -

$$3.2=U - \text{העברות תרמית מקסימאלית}$$

$$\text{SHGC} = \text{מקסימום } 0.3$$

$$\text{VT} = \text{מינימום } 0.7$$

גג המבנה – ייבנה מגג קשיח

$$r = 1.45 - \text{התנגדות תרמית אופיינית מינימאלית}$$

גג מקשי שטוח ומרפסות מרוצפות מעל חללי המבנה יבודדו בעזרת לוחות קלקר בעובי 5 ס"מ

הגג בשטח של 340 מ"ר כולל אזור המיועד למערכות המבנה וגג חדר מדרגות ומעלית – בשטח

הפנוי ייושמו שכבות 'גג כחול' להשהייה של מי נגר.

יד. חסכון במים

המבנה כולל שימוש במיכלי הדחה דו כמותיים מסוג 3/6 ל', בברזים ומקלחים חסכוניים במים. השימוש

בגינן יהיה בצמחיה חסכונית במים הדורשת השקיה מועטה באופן יחסי

טו. ריצוף חוץ

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. כמו"כ

כמחצית משטח הפיתוח בפרויקט מוצל

סך השטחים מגוננים בפרויקט – 1031 מ"ר המהווים 45% מהשטח

סך שטחי ההצללה בפיתוח – 1602 מ"ר המהווים 69% מהשטח

17. נגישות:

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

מוגבלויות.

18. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא

יחייבו חזרה לועדה המקומית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון צפון)

ממליצים על אישור תכנית עיצוב ופיתוח זו

בישיבתה מספר 16/08/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח.

המבנה יוקם עם הכנה קונסטרוקטיבית לתוספת שתי קומות בעתיד.

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/4666 - בית בן גוריון
12 - 2023-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

2. פרטים כלליים

2.1. הסבר כללי:

תכנית מרכז בן גוריון תא/תעא/צ/4666, כוללת שינוי ייעוד לשב"צ ב-2 מגרשים המצויים בין ברחובות בן-גוריון ולסל, הגובלים זה בזה בחזית אחורית. התכנית קובעת הוראות לשימור בית בן גוריון המקורי וחיבורו למבנה חדש במגרש הפונה לרחוב לסל באמצעות מעבר מקורה עילי. גובה המבנה החדש יהיה 4 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת מרתף. בית בן גוריון יהווה מרכז פעילות חינוכית, חברתית ומוזיאלית למורשת בן-גוריון.

2.2. מיקום: מרכז העיר, הצפון הישן – החלק הצפוני



2.3. כתובת: רח' שד' בן-גוריון 17, לסל 18

2.4. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6902	מוסדר	חלק	76, 91	175

2.5. שטח התכנית: 0.886 דונם

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/4666 - בית בן גוריון
12 - 23-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מתכננים:

אדריכל התכנית: אפרת-קובלסקי אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אפרת-קובלסקי אדריכלים
יועץ בניה ירוקה: יוזמות למען הסביבה בע"מ

יזם התכנית: תאגיד בית בן גוריון

בעלות: תאגיד בית בן גוריון בחכירה מקק"ל

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים שני מבנים – בחלקה 91 בית בן גוריון, מבנה דו קומתי היסטורי לשימור מתוקף תוכנית השימור 2650 ובחלקה 76 מבנה "בית הילל", מבנה חד קומתי ומתחתיו מרתף. החלקות מאפיינות בגינות מגוון כגון דשא, עצי הדר, עצים בוגרים. המגרש מוקף גדר חיה. המבנים משמשים כמרכז חינוכי למורשת בן גוריון.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/4666 – "מרכז בן-גוריון"
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
- תכנית השימור תא 2650, הקובעת את בית בן גוריון כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות

מצב תכנוני מוצע:

הקמת מבנה חדש בגובה של 4 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת מרתף, שימור המבנה המקורי הפונה לשד' בן גוריון, בהתאם לתיק התיעוד למבנה זה וחיבורו למבנה חדש באמצעות מעבר מקורה בין בית בן גוריון למבנה החדש הממוקם בחזיתות האחוריות של המבנים. המבנה החדש כולל גג משופע לכיוון בית בן גוריון ההיסטורי. קומתו האחרונה תתוכנן בנסיגה לכיוון רחוב לסל, זאת בכדי לייצר חיבור בקנה המידה למבנה ההיסטורי וכן לגובה המבנים המותר ברחוב לסל הכולל מבני מגורים. כמו כן, הגג המשופע יאפשר הטמעת מערכת תאים פוטו-וולטאים. בית בן גוריון ההיסטורי - בהתאמה לתיק תעוד ולהנחיות מחלקת השימור. הפיתוח הנופי ידגיש את רעיון "הבוסתן" ויתאפיין בצמחייה ארץ ישראלית, עצי הדר, ובהתאם לצמחייה שאפיינה את המבנה ההיסטורי. השבילים יהיו מרוצפים בגרנוליט בכדי לשמור על אפיון המרחב. הכניסה הראשית למתחם תהיה משדרות בן גוריון. כניסה משנית תתאפשר מרחוב לסל, כל זאת בהתאם לתכנית המאושרת.

נתונים נפחיים בהתאם לתכנית התקפה:

מספר קומות: מבנה לשימור – 2 קומות. מבנה חדש – 4. קומות וקומת גג חלקית + קומת מרתף. גובה קומת הקרקע במבנה החדש לא יקטן מ- 3.5 מ' ולא יעלה על 5 מ', גובה קומה טיפוסית במבנה החדש לא יקטן מ- 3 מ' ולא יעלה על 4.5 מ'. גובה: מבנה לשימור – עפ"י הקיים, מבנה חדש – 22.80 מ'. תכסית (שטח קומה): מבנה לשימור – עפ"י המבנה המקורי בהתאם לתיק תעוד. מבנה חדש – בהתאם לתכנית התקפה. מעבר מקורה עילי - ברוחב עד 6 מ'

קווי בניין בהתאם לתכנית התקפה:

קו בניין קדמי לרחוב לסל: 3 מטר

קו בניין צידי כלפי מבני המגורים הסמוכים: 2.7 מטר

קו בניין אחורי כלפי בית בן גוריון ההיסטורי 4.5 מטר (קו בניין "ס" למעבר המקורה)

קווי בניין מבנה לשימור- בהתאם למבנה הקיים ובהתאם לתיק התעוד

טבלת השוואה: - למבנה החדש בלבד. מבנה לשימור ללא שינוי

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/4666 - בית בן גוריון
12 - - 0015-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

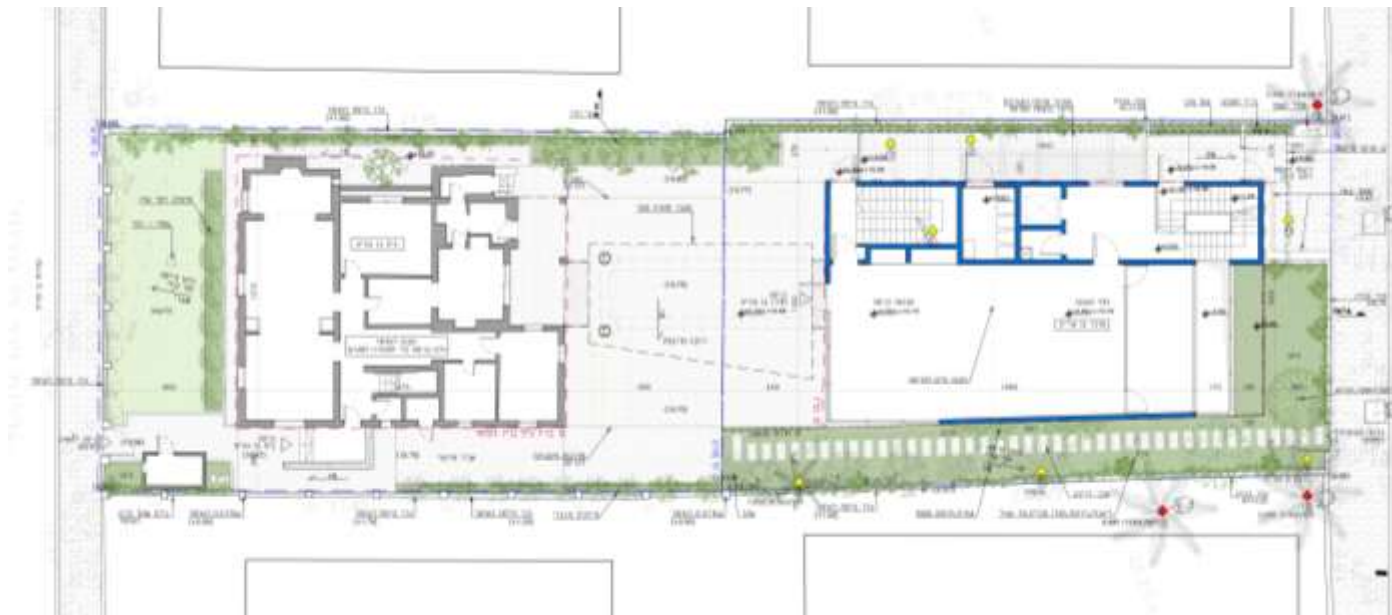
נתונים	מצב קיים		מבנה מוצע למבנה החדש
	בית בן גוריון (לשימור)	בית הילל (להריסה)	
סה"כ זכויות בנייה	346	132	1300
גובה	2	1	5
מ"ר	8.5	3.8	22.8
תכסית במ"ר	173	132	200

הדמיות המבנה החדש

מבט מכיוון רחוב לסל



מבט מכיוון שדרות בן גוריון



תכנית פיתוח השטח

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת המבנה החדש

- ח. חומרים – טיח שימור וואשקארפופ, זכוכית מגוונת. החזית המזרחית תכלול עבודה אמנותית/עיצובית המשולבת בחזית.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/4666 - בית בן גוריון
12 - 0015-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- ט. מעבר מקורה עילי - בין מבנה השימור למבנה החדש- מחופה בזכוכית מגוונת או חומר אחר אשר בכל מקרה לא יאפשר מבט ישיר כלפי המבנים הגובלים.
- י. **מרפסות** – מרפסת זיזית שהבלטתה לא תעלה על 1.20 מ' בקומה השנייה פונה לכיוון צפון. מעקה המרפסת יהיה מעקה בנוי/מסגרות.

יא. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- נסיגה בקומת הגג לכיוון צפון ללא הצללה חיצונית.
- מתקנים טכניים ימוקמו בקומת המרתף. גג המבנה יהיה משופע ללא נראות של מערכות טכניות ממפלס הרחוב למעט תאים פוטו-וולטאים אשר ימוקמו על הגג המשופע של המבנה החדש יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") 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.

2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הכניסה הראשית תהיה משדרות בן גוריון מכיוון המבנה ההיסטורי. כניסה מבוקרת תתאפשר מרחוב לסל, כל זאת בהתאם לתכנית המאושרת.

2.3 אצירת אשפה:

- חדר אשפה בתחום המבנה במפלס הקרקע ובהתאם להנחיות מרחביות עירוניות.

2.4 תנועה וחניה:

- הורדה והעלאה עבור מבקרי המוזיאון תקבע במסגרת הסדרי תנועה ובאישור אגף התנועה. רחבת כיבוי אש מתואמת ברחוב לסל. מכיוון שמדובר במבנה לשימור עם פיתוח לשימור ברובו לא תתאפשר כניסה עם כלי תחבורה למגרש.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

ד. עצים וצמחיה:

- א. סקר עצים:** מסמך רקע לתכנית, כלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר מוטמעו במסמכי התכנית.
- א. הוראות לעצים במגרש:** בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים, כך שחשוב העצים החדשים והקימים במגרש יעמוד בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. חישוב העצים הינו בהתאם לפיתוח לשימור. במתחם ישנם עצים קיימים וחדשים ממין; עצי הדר, פלפון, ברושוליקווידאמבר, דרקונית קנרית, דיאנלה, ירקות, מורן מבריקאהר אציל, גפנית, שקד וושינגטוניה חסונה. העצים ינטעו באדמה טבעית ובמרחקי נטיעה בהתאם למינם.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/4666 - בית בן גוריון
12 - 0015-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- 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.
- נפח בית גידול יאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי בהתאם לנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

ה. נטיעת עצים בריצופים קשים:

- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. 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.

ו. נטיעות חדשות במדרכות בתחום התכנית:

- 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 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.

ז. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, וככל הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

ח. **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** 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.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/4666 - בית בן גוריון
12 - 0015-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ט. **הצללות הפיתוח:** במרווח האחורי, בין בית בן גוריון למבנה החדש, תהיה רחבה מרוצפת אשר תוצל באמצעות המעבר המקורה. נסיעות העצים החדשים ימוקמו כך שיאפשרו הצללה נוספת.

י. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

- נספח הניקוז נכתב על פי כלל הדרישות המקובלות- תמ"א 1, מחלקת הקיימות, יחידת התייעול, רשות המים והתקן לבניה ירוקה.
- הפתרונות לניהול הנגר בשטח התכנית מבוססים על שימוש במערכת גג כחול והנמכת שטחי החלחול במגרש (כ-19% משטח המגרש).
- הנמכת שטחי החלחול מאפשרת איגום וחלחול של מרבית הנגר הנוצר בשטח המגרש ומהווה פתרון אפקטיבי לניהול הנגר, עקב חתך הקרקע המאפיין את אזור התכנית המורכב מחול וכורכר שהינם בעלי מוליכות הידרואלית גבוהה.
- 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 התכנית.
- יא. **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכן באיזור הנמוך במגרש, ויונמד 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- בנוסף, יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

4. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
- **מתקני חשמל:** כחלק מהוראות חברת חשמל, נדרש פילר חשמל חדש לכיוון שדרות בן גוריון. הפילר ימוקם באופן נגיש אך נסתר בצורה כזאת שלא יפגע בחזית הבניין לשימור ובגדר לכיוון הרחוב, כל זאת בתיאום עם מחלקת השימור.
- **במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקוויית בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן יהיו תת קרקעיות.
- **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.
- א. תכנון המבנה יכלול ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים באמצעות מערכת פוטו וולטאית בגגות המשופעים של המבנה, ריכוז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן,
- והכנת תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/4666 - בית בן גוריון
12 - 0015-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- **מתקני תשתית קיימים:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבור יפנו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה.

5. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים למבנים חדשים, ובדרגת כוכב אחד במסלול שיפוץ למבנים לשימור, לרבות הנחיות פרטניות במסגרת התקן ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

טז. דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש:

יז. יעילות אנרגטית:

- על המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בדרישות לזיגוג, בידוד קירות חיצוניים וגגות בהתאם לנדרש בשיטה הרשמית בת"י 5282 חל' 2 לפי דרוג A או B. כלומר:

i. מוליכות מקס' קירות חוץ וגגות 0.6 וואט/מ"ר*קלווין

ii. מערכות זיגוג יעמדו בדרישות לפי הגדרת G3 או G4

- המבנה לשימור יעמוד בדרישות התרמיות לפי חוקי התכנון והבניה לפחות
- מערכות אקלום יהיו ביעילות מקסימלית – דירוג A או שיפור של 15% מתקנות האנרגיה/ת"י 5280

יח. דו"ח תרמי עקרוני: מעטפת המבנה החדש יתוכנן בהתאם למפרט בידוד וציון

שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

יט. ריצוף חוץ: תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

כ. הנחיות פרטניות במסגרת ת"י 5281 למבנה לשימור יהיו בהתאם להנחיות בר-קיימא;

- השלמת בידוד תרמי להשגת עמידה בדרישות התרמיות לפי חוקי התכנון והבניה לפחות.

- מערכות אלקטרו-מכאניות חדשות (גופי תאורה, מערכות מיזוג וכד') יעמדו בדרישות המקסימליות לפי ת"י 5281. למשל, חסכון בצריכת אנרגיה לתאורה, דירוג אנרגטי A לפחות למערכות מיזוג (זו דרישה להיתרים לפי מדיניות 9144 בכל מקרה), אמצעים אוטומטים לשליטה בתאורה ומערכות מיזוג ועוד.

- יותקנו אביזרי קצה חסכוניים במים – אסלות בעלות הדחה כפולה (6/3ל') וברזים בעלי הגבלת ספיקה עד 6 ל' לדקה.

- תינתן עדיפות לשימוש בחומרים המחזיקים באחד לפחות מהבאים: תו ירוק, תעודת "מיוצר בישראל" מהתאחדות התעשיינים, תעודות המראות על תכולת חומר ממוחזר של לפחות 20%, תעודות ניתוח מחזור חיים (LCA).

מס' החלטה	תוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/4666 - בית בן גוריון
12 - 0015-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

6. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

7. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות למבנים לשימור ובכפוף לאישור וועדת השילוט

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

9. **תנאים לתחילת עבודות:** בנוסף לאמור לעיל, תנאי לתחילת עבודות יהיו אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

10. תנאים לתעודת גמר

בנוסף לאמור לעיל, תנאים לתעודת גמר יהיו כלהלן:

- א. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282.
- ב. 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.

חו"ד צוות

לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

תנאים להיתר בניה:

- א. עמידה בהנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לדרישות שיקום מבנה בית בן גוריון, עיצוב המבנה החדש לרבות המעבר העילי המקשר למבנה השימור ופיתוח המגרש.
- ב. הכנה ואישור תיק תעוד למבנה "בית הלל".

בישיבתה מספר 0015-23ב' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

תנאים להיתר בניה:

- א. עמידה בהנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לדרישות שיקום מבנה בית בן גוריון, עיצוב המבנה החדש לרבות המעבר העילי המקשר למבנה השימור ופיתוח המגרש.
- ב. הכנה ואישור תיק תעוד למבנה "בית הלל".

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

שממוקם במבנה ההתעמלות של בית הספר ההיסטורי באמזלג 15. במרכז המגרש ישנה חצר משותפת לכלל המבנים.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי :

- תכנית תא/2277 – "נוה צדק ושבי" התכנית התקפה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית תא/2741 – "מתחם בת שבע-סוזן דל" תכנית בינוי להסדרת תוספת בניה למרכז למחול, שינוי קו בנין מערבי במסגרת שטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו" אזור מבנים ומוסדות ציבור, עד גובה 4 קומות ומרקם בנוי לשימור.
- תכנית 2650ב' - הכריזה על מבנה בית הספר, הנמצא באותו המגרש, כמבנה לשימור.

מצב תכנוני מוצע :

הריסת המבנה הקיים של תיאטרון ענבל והקמת מבנה חדש בן קומת קרקע + 2 קומות טיפוסיות וקומת עליית גג חלקית עם גג רעפים, תוך שימור חומה קיימת מאבן כורכר בגבול מגרש הדרומי. המגרש גובל עם מבנים לשימור באמזלג 13 ו-17. ישומרו מרבית העצים הקיימים בחצר הפנימית ממערב למבנה הקיים וברחבת הכניסה שממזרח. רחבת הכניסה למתחם מכיוון רח' אמזלג תשומר ותעודכן.

נתוני נפח :

מספר קומות : סה"כ 4 קומות, כולל ק.קרקע ועליית הגג. בנוסף תתוכנן קומת מרתף חלקית טכנית

גובה : כ- 16.00 (כגובה מבנה להקת מחול בת שבע הצמוד)

תכסית : כ- 1931 מ"ר, 32.93%

קווי בניין :

קו בניין צפוני – לכיוון מגרש בייעוד מבני ציבור : 2.20 מטר למבנה בת שבע הקיים

קו בניין מזרחי- לכיוון מגרש בייעוד מגורים : 12 מטר

קו בניין מערבי- לכיוון מגרש בייעוד מגורים ודרך : 1.5 מטר

קו בניין דרומי- לכיוון מגרש בייעוד דרך : 1.12 מטר

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	הריסה	מצב מוצע	מצב קיים+	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	62.72 %	4.16%	9.56%	68.12%
	מ"ר	9930	659	1515	10786
גובה	קומות	3	2	4	4
	מטר	כ-16 מ'	כ-11 מ'	כ-16 מ'	כ-16 מ'
תכסית במ"ר		1668	330	593	1931 (33%)
					3518 (60%)

שלביות : המבנה והפיתוח יוקמו בשלב ביצועי אחד.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים – טיח, אבן, זכוכית וחיפוי קשיח במקומות נבחרים.
- ב. מרפסות – מרפסת לצפון משולבת במבנה, ממוקמת בקומה ג' וצופה אל החצר המשותפת.
- ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:
 - למבנה גג רעפים ארבע שיפועי בדומה לגגות המבנים הקיימים במגרש.
 - מערכות מיזוג, אינסטלציה וחשמל ממוקמות בחלל גג הרעפים עם רעפי אוורור.

1.2. קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- א. כניסה ראשית לתיאטרון ענבל מצפון לכיוון חצר המתחם המשותפת. כניסה נוספת מכיוון מזרח לרחבה הגבוהה ב-15.15 מ' ממפלס הקרקע. כניסה אחורית לכיוון רחוב אמזלג ישירות לסטודיו בקומת הקרקע.
- ב. כניסה לרחבת הפריקה מדרום לכיוון רחוב אמזלג.
- ג. קומת קרקע בעלת אכסדרה לכיוון החצר המשותפת מצפון.

1.3. אצירת אשפה:

פתרון פינוי האשפה מתבסס על הפתרון הקיים המגרש, חדר דחסנית הממוקם במבנה להקת בת שבע.

1.4. תנועה וחניה:

- א. פריקה וטעינה באזור טכני מפולש ומקורה בצד מערבי של המבנה לכיוון רחוב אמזלג ודרכו גם פינוי אשפה תואם מצב קיים וכניסה לחח"י לטיפול בחדר טראפו קיים.
- ב. הורדה והעלאת נוסעים, יהיו בהתאם לקיים.
- ג. תקן החניה יהיה ללא שינוי מהקיים ויעמוד על תקן אפס ופתור ממקומות חנייה בתחום המגרש מתוך התייחסות לאזור ולתקינה לפי שימושים מושווים ולמדיניות הוועדה המקומית 2016.
- ד. יידרשו חניות נכים עבור הנגשת התאטרון.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1. עצים וצמחיה:

2.1.1. סקר עצים: בוצע סקר עצים במסגרת הפרויקט קיימים 8 עצים לכריתה.

2.1.2. הוראות לעצים במגרש:

- א. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
 - ב. 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.
 - ג. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - ד. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- 2.1.3. נטיעת עצים בריצופים קשים:

- א. 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.
- ב. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- ג. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- ד. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- 2.1.4. הוראות לשתילת צמחייה: צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככל הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- 2.1.5. צל ונטיעות במרחב הציבורי: 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.
- 2.2. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:
- 2.2.1. נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 1,000:1. יש לוודא שנספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שתגדיר התב"ע. המסמך יוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון.
- 2.3. יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
- 2.4. תכסית:
- 2.4.1. 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעות עצים, ויתוכנן באיזור הנמוך במגרש, ויונמד 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- 2.4.2. יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

3. מערכות:

- 1.1. תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.
- 1.2. דלתות פתחים ושערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.
- 1.3. מתקני חשמל: ישולב חדר שנאים תת קרקעי בצמוד למבנה מתחת לרחבה המזרחית.
- 1.4. אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מים וכיו"ב) כלפי הרחוב.
- 1.5. מתקני תשתית קיימים: מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבורי יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה. לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'

4.1. דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש: נספח מפורט מציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.

4.2. יעילות אנרגטית: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבנין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

4.3. איורור החדרים: יש להראות סכמה עקרונית של איורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.

4.4. דו"ח תרמי עקרוני: יש לצרף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

4.5. ריצוף חוץ: 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.

4.6. ייצור אנרגיה: כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.

4.7. נגישות: תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

4.8. שילוט בתחום המגרש: כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

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

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

לאשר את תכנית העיצוב בוועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לקבל אישור סופי של מחלקת בר קיימא ואנרגיה מתחדשת לעמידה מלאה במדיניות הוועדה המקומית 2023.
2. יש לקבל אישור סופי אגף התנועה.
3. יש לקבל אישור סופי מחלקת השימור.
4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור עיצוב חזיתות המבנה ע"י מה"ע.

בישיבתה מספר 0015-23' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בוועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים :

1. לקבל אישור סופי של מחלקת בר קיימא ואנרגיה מתחדשת לעמידה מלאה במדיניות הוועדה המקומית 2023.
2. לקבל אישור סופי אגף התנועה.
3. לקבל אישור סופי מחלקת השימור.
4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור עיצוב חזיתות המבנה ע"י מה"ע.

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/2381ב(1) - מרכז קהילתי בשכ' יד אליהו - מגרש 3 בתחום תכנית 22381ב
14 - 23-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

הקמת מבנה ציבור מרכז קהילתי בשכונת יד אליהו בן 4.5 קומות וגג פעיל, הכולל מרכז נוער, מרכז קהילתי ומשרדים עבור היחידה לשירותים חברתיים. זאת כחלק מפרויקט יזמי במגרש ועל גבי מרתף קיים במסגרתו.

מיקום: שכונת יד אליהו בסמוך להיכל מנורה ופארק גלית



מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/2381ב(1) - מרכז קהילתי בשכ' יד אליהו - מגרש 3 בתחום תכנית 2381ב
14 - 23-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מתכננים:

אדריכל התכנית: עמית נמליך אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: עמית נמליך אדריכלים
יועץ בניה ירוקה: ויטל הררי מתכננים ויועצים
יועץ תנועה: אדם הנדסה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות הקרקע: בעלות עירונית בחכירה פרטית

בעלות המבנה: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: שטח פנוי מעל מרתפי חניה קיימים.

מצב תכנוני קיים:

- תכנית תא/מק/ 2381 ב' - מתחם אפר האוס – מב"צ עצמאי וניוד זכויות משימור – התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.

מצב תכנוני מוצע:

מרכז קהילתי בן 4.5 קומות וגג פעיל בעל חזית פעילה לרחוב וינגייט עם שתי כניסות מרכזיות למרכז הקהילתי וליחידה לשירותים חברתיים. כניסה נוספת למרכז הנוער בחזית המזרחית הפונה לפארק. המבנה ללא גידור חיצוני נוסף או כל הפרעה לאזורי שהייה ומעבר לכלל הציבור.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4.5 קומות וגג פעיל

גובה: כ-24.5 מטר

תכסית: כ-1,096 מטר

קווי בניין:

קו בניין קדמי דרומי לכיוון דרך: 0 מטר

קו בניין צידי מערבי לכיוון דרך: 0 מטר

קו בניין אחורי צפוני לכיוון זיקת הנאה להולכי רגל: 0 מטר

קו בניין צידי מזרחי לכיוון זיקת הנאה להולכי רגל: 0 מטר

בהתאם להוראות בינוי ופיתוח תא/2381ב 4.1.2 (א) (4) המרחק בין מבנה הציבור למבנה המגורים הסמוך אליו מצפון לא יפחת מ-6.5 מ'.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/2381ב(1) - מרכז קהילתי בשכ' יד אליהו - מגרש 3 בתחום תכנית 2381ב
14 - 23-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

טבלת השוואה :

נתונים		מצב מוצע	מותר – תכנית 2381 ב'
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	240%	240%
	מ"ר	4200	4200
גובה	קומות	4.5	6
	מטר	26	30
תכסית במ"ר		1100	1225

הדמיות המבנה :



מבט מכיוון דרום מערב – רחוב אנילביץ'

תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – קומת הכניסה בגמר טיח והקומות העליונות בחיפוי קל בשילוב מעקות ומערכת הצללה אנכית או מערכת BIPV לתיאום ואישור אדריכל העיר.

ב. **מרפסות** – המרפסת המזרחית לכיוון הפארק, הנה מרפסת פנימית בנפח המבנה. המרפסת הדרומית לכיוון רחוב וינגייט בקומה ג' גם היא פנימית בנפח המבנה, מוצללת ע"י פרגולה. בקומות הגג קיימות שתי מרפסות, מזרחית ודרומית, לשימוש משתמשי המבנה.

ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- מרפסת הגג באזורי ההתכנסות מקורה ע"י אלמנט הצללה ומשמשת כגג פעיל למבנה.
- מתקנים טכניים על הגגות יוסתרו ע"י מעקה גג בנוי כחלק אינטגרלי מחזית המבנה ובכל מקרה לא יבלטו מעבר למעקה הגג. יבוצע קירוי/ הסתרה של המערכות והמתקנים הטכניים למניעת מטרד למגורים.
- בהיקף מרפסת הגג מתוכנן גג מגונן. הגישה אליו מהקומה החלקית.
- מיקום ושטח במ"ר עבור אזורי התקנת תאים פוטו-וולטאים, כולל הגדרת פעולות קונסטרוקטיביות או אחרות הנדרשות יהיו בהתאם למדיניות הועדה המקומית 2023 לתיאום ואישור היח' לתכנון בר קיימא.
- גג מועיל – גג מעכב נגר ("כחול") בשטח של כ-400 מ"ר המהווים כ-40% מסך שטח הגגות. 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 יהיו בהתאם למדיניות הועדה המקומית 2023 לתיאום ואישור היח' לתכנון בר קיימא.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2381ב(1) - מרכז קהילתי בשכ' יד אליהו - מגרש 3 בתחום תכנית 2381ב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16/08/2023 14 - - 23-0015

1.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

למבנה שלוש כניסות עיקריות, אחת לכל שימוש. אל המרכז הקהילתי ומשרדי השירותים החברתיים נכנסים מרחוב וינגייט ואל מרכז הנוער מכיוון הפארק. שלושת הכניסות רחבות, שקועות ומקורות. הכניסה לחניה הציבורית הנה דרך מבני המגורים הצמודים במגרש מצפון.

1.3 אצירת אשפה:

במסגרת המרתף הקיים עליו יוקם המבנה, מתוכנן חדר אצירת אשפה משותף למבנה הציבור ולמבנה המגורים הסמוך. יתוכנן חדר משני במרתף הבנוי להפרדת האשפה ופיזור לחדר הראשי.

1.4 תנועה וחניה:

מאזן החניה מציג 28 חניות אופניים ו-28 חניות אופנועים. חניות האופניים ממוקמות על הקרקע מדרום לבנין בסמוך למבנה ומצפון לבנין בזיקת ההנאה מצפון למעבר רגלי. רחבת כיבוי אש מתוכננת בצפון מערב, בסמוך לרחבת הכיבוי של מבנה המגורים השכן. בנוסף מתוכננות 13 חניות עירוניות שאינן חלק ממאזן החניה. להשלמת תיאום ואישור אגף התנועה. יש לקבל אישור סופי אגף התנועה ותיאום חתך רחוב וינגייט. לרבות מס' חניות אופניים, מיקום חניות האופנועים (מחוץ לקו הכחול).

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

- א. עצים וצמחיה: בכניסה המזרחית הפונה לפארק גלית, ערוגות מגוננות עם עצים (מעל חניון בנוי). פיתוח סביבתי מחוץ לתחום המגרש לאורך רחוב וינגייט יתואם עם היחידות העירוניות השונות ובביצוען לפני שלב הביצוע בפועל של המרכז הקהילתי.
- ב. הצללות הפיתוח: מתוכננות כניסות מקורות אל המבנה ע"י קומה בנויה מעל. הצללת הגג הפעיל תעשה עי פרגולה מעל אזורי ההתכנסות.
- ג. מי נגר: ניהול השהיית והחדרת מי נגר יהיו בהתאם למדיניות הועדה המקומית 2023 לתיאום ואישור היח' לתכנון בר קיימא.
- ד. חנית עגלות: יש לערוך תיאום סופי של מיקום והיקף חנית העגלות עם מחלקת התכנון ואדר' העיר.

3. מערכות:

- תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.
- אין להפנות מערכות טגניות (חשמל, בזק, מיים וכיו"ב) כלפי הרחוב.
- כל תשתיות האנרגיה הקויות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/2381ב(1) - מרכז קהילתי בשכ' יד אליהו - מגרש 3 בתחום תכנית 2381ב
14 - 23-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.
- **מתקני תשתית קיימים:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבור יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'

א. דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש: יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.

ב. יעילות אנרגטית:

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.

ג. איזור החדרים: יש להראות סכמה עקרונית של איזור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.

ד. דו"ח תרמי עקרוני: יש לצרף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

ה. ריצוף חוץ: 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.

5. נגישות:

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/2381ב(1) - מרכז קהילתי בשכ' יד אליהו - מגרש 3 בתחום תכנית 2381ב
14 - 23-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

6. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט, בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

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

חז"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר מזרח ואדריכל העיר)
מומלץ לאשר את תכנית העיצוב להקמת מרכז קהילתי וינגייט יד אליהו.

1. בהתאמה למדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא 2023 יש לקבל אישור סופי מהיח' לתכנון בר קיימא, בין השאר לנושא ניהול מי הנגר, אנרגיה מתחדשת, מערכות טכניות בגג (מיקום, פתרונות אקוסטיים).

2. יש לוודא תיאום ואישור תכנית העיצוב עם אגף נכסים לנושא ההסכמים.

בישיבתה מספר 23-0015 מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב להקמת מרכז קהילתי וינגייט יד אליהו.

1. בהתאמה למדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא 2023 יש לקבל אישור סופי מהיח' לתכנון בר קיימא, בין השאר לנושא ניהול מי הנגר, אנרגיה מתחדשת, מערכות טכניות בגג (מיקום, פתרונות אקוסטיים).

2. יש לוודא תיאום ואישור תכנית העיצוב עם אגף נכסים לנושא ההסכמים

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/2295(2) - אודיטוריום אניס
15 - 2023-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
 דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

תכנית עיצוב לתוספת בניה לאודיטוריום אניס. תוספת בת 2 קומות בסך של כ- 900 מ"ר.
 בקומת הקרקע: תוספת והרחבת המבואה, משרדים, בית קפה, שירותים, מדרגות ומעלית.
 בקומה א: אולם קטן, חדרי חוגים, שירותים, מדרגות, מעלית ומסדרונות לקישוריות בין הקיים לתוספת.
 בקומת הגג: מרפסת פעילה, מדרגות ומעלית.

מיקום: יפו ד' (גבעת התמרים), רחוב פעמונית, אודיטוריום אניס.



כתובת: פעמונית 9

גושים וחלקות בתכנית: גוש 7050 חלקה 218
 שטח התכנית: כ- 11 דונם שטח רשום, מהם אזור ההתערבות כ-3 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: עמית נמליך, עמית נמליך אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: יעל בר מאור אדריכלות נוף
 יועץ בניה ירוקה: מיכל ויטל, ויטל הררי מתכננים ויועצים בע"מ
 יועץ תנועה: אם-אס הנדסה תכנון תנועה ותחבורה בע"מ

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

במגרש מבנה בית הכנסת היכל העם, מבנה בית הספר בן אבי ומבנה אודיטוריום אניס הקיים. בנוסף קיימת חניה במרכז המגרש ומדרום.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

▪ תכנית 3/5/22 – "שכונה ד' - יפו" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד

הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	תא/תעא/צ/2295(2) - אודיטוריום אניס
15 - 0015-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

▪ תכנית צ - מגדירה קווי בניין, מספר קומות וזכויות לבינוי

מצב תכנוני מוצע:

תיאור כללי: הריסת מבנה בית כנסת קיים והקמת תוספת בת 2 קומות למבנה אודיטוריום אניס הקיים, התוספת מצד מזרח בחזית המבנה הראשית לכיוון רח' פעמונית. המבנה גובל מצפון בבי"ס בן אבי ובית הכנסת היכל העם. מדרום גובל במבנה ציבור ומדרום מערב בשצ"פ. חזיתות המבנה מתחברות למבנה הקיים והן בנויות מקיר מסך, טיח וחיפויים בתליה יבשה. פיתוח השטח כולל את אזור הכניסה הראשית למבנה ממזרח ואזור החניה והשהייה מצפון. בשטח הדרומי המשמש כשטח תפעולי עבור האודיטוריום יוסדר בנוסף מעבר הולכי רגל מרחוב פעמונית לשצ"פ ממערב.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 2 קומות

גובה: כ- 14.40

תכסית: כ- 4160 מ"ר, 37.7%

קווי בניין:

קו בניין צפוני – לכיוון מגרש בייעוד מגורים: 2.5 מטר

קו בניין מזרחי- לכיוון מגרש בייעוד דרך: 0 מטר

קו בניין מערבי- לכיוון מגרש בייעוד מגורים ודרך: 2.5 מטר

קו בניין דרומי- לכיוון מגרש בייעוד מבני ציבור ושצ"פ: 0 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ אחוזים	19.32%	3.08%	22.4%	270%
זכויות בניה מ"ר	5752	918	6670	29748
גובה קומות	2	2	2	עד 10 קומות
מטר	10.45	14.40	14.40	40 מ'
תכסית במ"ר	3750	410	4160	6610.8

שלביות: המבנה מתוכנן להיבנות בהינף אחד ללא שלביות, אולם תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע.

הדמיות המבנים





הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – טיח, זכוכית, פלדה, חיפוי קל בתלייה יבשה במקומות נבחרים, חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתר הבניה.

ב. מרפסות – מרפסת לצפון משולבת במבנה בגודל 3 מ"ר. ממוקמת מעל הכניסה עם גישה מקומה א'.

ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג :

- מרפסת פעילה בקומת הגג הכוללת פרגולה.
- מערכות מיזוג, אינסטלציה וחשמל, תאים פוטו-וולטאים (קיימים).
- גג מבנה התוספת יטופל ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב. בהיקף הגג הטכני של התוספת ימוקם מעקה בנוי לחזית המבנה, בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעבר למעקות המבנים.

1.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסה ראשית למרכז התרבות מכיוון מזרח, רחוב פעמונית. כניסה נוספת מכיוון צפון לבית הקפה.
- כניסות משניות קיימות לתפעול מצפון ודרום.

1.3 אצירת אשפה:

- מיקום חדר אצירת אשפה בחלק הצפוני של המבנה בקומת הקרקע כחלק מהנפח הבנוי.

1.4 תנועה וחניה:

מתוכנן חניון זמני הכולל 12 חניות ו- 2 חניות לרכב מונגש, 9 חניות אופנועים, 18 חניות אופניים. הסדרת מפרץ הורדה והעלאה ברח' הפעמונית באורך 30 מטר עבור 2 אוטובוסים. הסדרת מקום לחניה תפעולית בחזית הדרומית של מבנה האודיטוריום. הסדרת גאומטריה של רחוב הפעמונית לאחר הריסת בית הכנסת הקיים.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה

- סקר עצים: מסמך רקע לתכנית, כולל המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הוטמעו במסמכי התכנית.
- הוראות לנטיעת עצים: בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות של כ- 18 עצים חדשים. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- 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.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- נטיעת עצים בריצופים קשים:
- 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.
- 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.
- נטיעת עצים במדרכות:

- 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.

- הוראות לשתילת צמחייה: צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- צל ונטיעות במרחב הציבורי: 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.

ב. הצללות הפיתוח: הצללה טבעית ע"י נטיעות עצים

ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר :

- נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 1,000:1. יש לוודא שנספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שתגדיר התב"ע. המסמך יוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון.
- יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
- תכסית: 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. 6% משטח המגרש יוגדר כשטח מחלחל. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכן באיזור הנמוך במגרש, ויונמך 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

3. מערכות: גמל מים ימוקם בדופן הדרומית של המבנה, בניצב לרחוב פעמונית.

- תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.
- מתקני חשמל: במידה וקיימים יש לציין באופן ברור אילו מקנים, גודלם ומיקומם, במידה ויש מבנה עילי שאינו חלק מנפח המבנה יש לקבל במפורש את אישור הוועדה.
- אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מיים וכיו"ב) כלפי הרחוב.

- במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע: כל תשתיות האנרגיה הקוויות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
- ייצור אנרגיה: כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.
- מתקני תשתית קיימים: פירוק גמל מים קיים בדופן הצפונית של מבנה בית הכנסת הקיים.

4. מאפייני בניה ירוקה:

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת כוכב אחד (55 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

- א. דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש: יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.
- ב. יעילות אנרגטית:
 - 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.
 - בתכניות הכוללות דיור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
 - ג. איורור החדרים: יש להראות סכמה עקרונית של איורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.
 - ד. דו"ח תרמי עקרוני: יש לצרף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:
 - צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.
 - ה. ריצוף חוץ: 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 תכסית השטחים הבנויים והמרופפים לשטחים המגוננים.

5. נגישות: תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

6. שילוט בתחום המרש: כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

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

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו ויח' אדריכל העיר)

- מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח המוצעת ולקדם לדיון הוועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים :
- יש לסיים תאום עם אגף התנועה ולקבל אישורם על תכנית התנועה המצורפת למצגת וכן על סעיף התנועה בדראפט הוועדה. ההתייחסות תהיה לעמידה בתקני חניה לרכב פרטי, אופניים, רכב דו גלגלי. יש לציין אזורי הורדה והעלאה, פריקה וטעינה, רכב חירום והצלה וכל דרישה נוספת מאגף התנועה, יש לציין דרכי הגעה בתחבורה ציבורית.
 - יש לסיים תאום ולהציג אישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת במשרד אדריכל העיר, לרבות ציון הנחיות לניהול מי נגר בתחומי המגרש, תיעול, איגום, חלחול טבעי ואו החדרה. יש להציג עמידה במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא 2023. יש להציג שטח ייעודי לשילוב תאים פוטו וולטאים בגג המבנה.
 - יש להציג סקר העצים וטבלת ערכיות העצים המאושרת ע"י אגרונום העיר.
 - יש להציג תאום ראשוני עם היחידה לאיכות הסביבה בדגש על נושאי אקוסטיקה – מיקום מערכות וגנרטור וטיפול ויזואלי ואקוסטי בחזית החמישית.
 - יש להשלים תיאום למיקום חדר טרפו באופן שאינו פוגע במרחב הציבורי או במגרש הציבורי ורצוי שיהיה בתוך הבניין, לאישור אדריכל העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
 - יש להשלים תיאום למרחב הציבורי שמתקבל בחזית הפרויקט לרחוב פעמונית, כך שתתקבל מדרכה ברוחב מיטבי ורחבת התקהלות רחבת ידיים בכניסה לבניין, לאישור אדריכל העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
 - יש להשלים תיאום המעבר הציבורי המתקבל בדופן הדרומית של הפרויקט, כך שיתקבל מעבר נח ומוצל, בטוח וללא שערים או חסמים. בתוך כך, יש להשלים תיאום לרחבת פריקה וטעינה הדרומית על מנת להבטיח מעבר ושהייה בטוחים להולכי הרגל, ולחזית הדרומית של המבנה, לאישור אדריכל העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
 - תיקונים טכניים בתאום הם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-23' מיום 16/08/2023 תיאור הדיון :

אדרי' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר : תכנון של אדרי' עמית נמליך, מדובר על תוספת בינוי למבנה אודיטוריום אניס הקיים ברחוב פעמונית ב'פו ד', במרחב התכנון קיים בית ספר, שטח ציבורי פתוח שהיום שהתוכנית מציגה חשיפור מערביות והנגשה בינו לבין רחבת הית התרבות. בחלק הצפוני קיים בית כנסת שבנינו לאחרונה על מנת לאפשר שיפור הדרך ומעבר הולכי הרגל ברחוב. היום האזור בין בית הכנסת לבין פעמונית משמש מגרש חניה זמני, במסגרת תכנית העיצוב מוצגת הסדרה ושיפור המרחב. מציג את תוכנית העיצוב.

מלי פולישוק : במקום 80 מקומות חניה יהיו רק 12 והמקום הוא ל400 איש איפה הם יחנו איך יגיעו? אופירה יוחנן וולק : יגיעו באוטובוסים רכבת קלה.

אדרי' אלעד דמשק : מתוכן מפרץ ייעודי עבור אוטובוסים בחזית המבנה ברחוב פעמונית ומגרש החניה מתוכנן בהתאם לתקן ובהתאם לצפי השירות הנדרש עבור המרכז. בעתיד לכשיקום הצורך העירוני למימוש השטח בין בית הכנסת לבית הספר והאודיטוריום, יבחן ויוצג פתרון גם לחניה וגם למבנה העתידי.

מלי פולישוק : השטח הפתוח נשאר שטח פתוח?

אדר' אלעד דמשק: היום כל השטח משמש לחניה. אנו מסדירים את המרווח בין המבנים בחלקו עבור מדרכה רציפה וראויה, בחלקו עבור חניון עילי זמני ובחלקו עבור פיתוח בחזית הצפונית של מבנה האודיטוריום, הרחבה הצפונית תאפשר התקהלות ושיבה עבור באי המרכז ובית הקפה בו. חיים גורן: מה התכנון הכולל של הצרכים הקהילתיים באזור הזה. אפי שטאובר נציג המישלמה: יפו ד' היא אחת השכונות שנמצאת בפיתוח עתידי גם ברמה של פינוי בינוי וגם שילוב אוכלוסייה והופכים את המרכזים בית רקע לדוגמא הוא הורחב. אנחנו מרחבים פעילויות קהילתיות וגם במרכז תרבות אניס מאפשרים לתת מענה ומעטפה ברמת סינמטיק של הצגה ופעילויות משלימות. דורון ספיר: מאשרים את תוכנית העיצוב

בישיבתה מספר 0015-23' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

10. סיום תאום עם אגף התנועה ולקבל אישורם על תכנית התנועה המצורפת למצגת וכן על סעיף התנועה בדראפט הוועדה. ההתייחסות תהיה לעמידה בתקני חניה לרכב פרטי, אופניים, רכב דו גלגלי. יש לציין אזורי הורדה והעלאה, פריקה וטעינה, רכב חירום והצלה וכל דרישה נוספת מאגף התנועה, יש לציין דרכי הגעה בתחבורה ציבורית.
11. יש לסיים תאום ולהציג אישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה מתחדשת במשרד אדריכל העיר, לרבות ציון הנחיות לניהול מי נגר בתחומי המגרש, תיעול, איגום, חלחול טבעי ואו החדרה. יש להציג עמידה במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא 2023. יש להציג שטח ייעודי לשילוב תאים פוטו וולטאים בגג המבנה.
12. הצגת סקר העצים וטבלת ערכיות העצים המאושרת ע"י אגרונום העיר.
13. הצגת תאום ראשוני עם היחידה לאיכות הסביבה בדגש על נושאי אקוסטיקה – מיקום מערכות וגנרטור וטיפול ויזואלי ואקוסטי בחזית החמישית.
14. השלמת תיאום למיקום חדר טרפו באופן שאינו פוגע במרחב הציבורי או במגרש הציבורי ורצוי שיהיה בתוך הבניין, לאישור אדריכל העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
15. השלמת תיאום למרחב הציבורי שמתקבל בחזית הפרויקט לרחוב פעמונית, כך שתתקבל מדרכה ברוחב מיטבי ורחבת התקהלות רחבת ידיים בכניסה לבניין, לאישור אדריכל העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
16. השלמת תיאום המעבר הציבורי המתקבל בדופן הדרומית של הפרויקט, כך שיתקבל מעבר נח ומוצל, בטוח וללא שערים או חסמים. בתוך כך, יש להשלים תיאום לרחבת פריקה וטעינה הדרומית על מנת להבטיח מעבר ושהייה בטוחים להולכי הרגל, ולחזית הדרומית של המבנה, לאישור אדריכל העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
17. תיקונים טכניים בתאום הם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 19 - תיק 2020-07613
16 - 0015-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א'

לדריפת מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אדי גרשטיין, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 19/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת למימון המהפכה של פרויקט התכנון והבנייה התוכנית שעומדת ב- וועדת המשנה לתכ- המשנה לתכנון ולב- "לאור האמור לעיל המקומית אשר במר-

מספר 3) דנה ועדת

ויים על ידי הוועדה



פריטי הנכס התובע:

גוש: 6901 חלקה: 7

כתובת: רחוב ארלוזורוב

תובעת: חברת סיאן

בא כוח התובעים: נ

תשריט סביבה:

פירוט סכום הפיצויים:

17,970,000 ש"ח

טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאי התובעת שאול רוזנברג):

1. פגיעה עקב הפקעה פיזית של 93 מ"ר משטח החלקה.
2. סמיכות בקו בנין אפס לדרך לאחר ההפקעה והעובדה שהמרפסות מצויות בתחום שטח ההפקעה.
3. אובדן של שטח ישיבה בהיקף של 62 סועדים במסעדה.
4. אובדן של 93 מ"ר בבר המצוי במרתף העליון בחזית הדרומית המיועדת להפקעה.
5. ההפקעה מחייבת ביצוע עבודות התאמה, שבנוסף לעלותן תגרומנה להשבתת המלון לתקופה של שנתיים, תוך אובדן רווחים לתקופה זו.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א/ חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי מר' דורון חבקין ומר' יוגב מנחם.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 19 - תיק 2020-07613
16 - 0015-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א'

חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

חו"ד שמאי הוועדה אדי גרשטיין:

- נלקח בחשבון כי לכל בעל המקרקעין קיימות שתי עילות תביעה נפרדות ועצמאיות: האחת – תביעה לפיצויים בעד הפגיעה התכנונית, אם בכלל, שנגרמה למקרקעין על ידי התוכנית חדשה ("הפגיעה" נשוא אומדן זה), והשנייה – תביעה לפיצויים עקב הפגיעה הקניינית שנגרמה, ככל שנגרמה, עקב הפקעת המקרקעין במצבם החדש (פיצוי דו שלב). יודגש כי תביעה זו עניינה הפגיעה בגין מתן תוקף לתכנית החדשה בלבד והפיצוי הינו בגובה ההפרש בשווי המקרקעין בין מצבם ערב תחילת התוכנית לעומת מצבם כפי שהוא אחרי תחילת התוכנית (במידה ואכן קיים הפרש שכזה).
- אין מקום לקבל את טענת התובעת לפיצוי בגין הפקעת שטחים בנויים, עלות עבודות ההתאמה והפסד הכנסות בתקופת ביצוע ההתאמות שלטענת התובעת יגרמו כתוצאה מביצוע עבודות ההתאמה. תביעה בגין פגיעה זאת, ככל שקיימת, דינה להיבחן במסגרת תביעה לפיצויי הפקעה ולא תביעה לירידת ערך במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- בהתאם לחוות דעת מקצועית שנערכה עבור נת"ע לעניין הנכס בארלוזורוב 19, עולה כי העתקת ביצוע התשתיות במסגרת פרויקט הקו הסגול תהיה בסמוך למרתף הקיים ולא תגרום לפגיעה בו.
- במצב הקודם חלה תמ"א 4/א/23 שסימנה את תוואי הרכבת הקלה (הקו סגול) לרבות רוחב רצועת התכנון בתחום החלקות, כבר בתוכנית זאת. במצב הקודם נראה די בברור היכן תוכנן לעבור הקו הסגול (ברחוב ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה עד דרך נמיר) ולקבוע את גבול רצועת התכנון בתחום החלקה נשוא התביעה. כך שכל שלדעת שמאי התובעת המקרקעין שבעלות התובעת נפגעו כתוצאה מתכנון הקו הסגול היה עליהם לתבוע פיצויי ירידת ערך לפי סעיף 197 בגין אישורה של תמ"א 4/א/23.
- בהקשר זה הנני להפנות להחלטה מס' 56 של ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 2-12-0016 מיום 15.8.2012 לאישור הקמת המלון נשוא הדיון. כבר בהחלטה זאת אחד התנאים להיתר הינו התאמת הבניה מעבר לקוו הבניין לכיוון ארלוזורוב לדרישות תמ"א 4/א/23.
- "התאמת בניה (מרפסות, מרתף, פתחים) מעבר לקו בנין לכיוון רח' ארלוזורוב לדרישות תמ"א 23/4, בתאום עם אדריכל העיר."
- יתרה מכך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל הנני להבהיר כי גם בתכנית תא/5000 מסומן תוואי הרכבת הקלה ולכן גם מסיבה זאת לא ניתן לטעון לפגיעה בגין התת"ל.
- העובדה שלפי סעיף 6.5.4 להוראות תת"ל 70א' נקבע כדלקמן: "אין בהפקעות שסומנו בתשריט כדי לחייב את הריסתן של מרפסות קיימות או למנוע את השימוש בהן, ככל שלא סומנו להריסה בתכנית."
- בתשריט התת"ל לא סומנו שטחים להריסה.
- יש לקחת בחשבון גם את היתרונות הקיימים במצב החדש. תוואי הרכבת יעבור בתת הקרקע במנהרה מקורה וסגורה אשר למבנים שבסמיכות לה ישנם מספר יתרונות:
 - א. צמצום הרעש מהדרך.
 - ב. צמצום זיהום האוויר.
 - ג. סבירות גבוהה לפיתוח השטח שמעל המנהרה כשטח פתוח המשפר את איכות החיים. סביב הנכס.
 - ד. סעיף 6.9 להוראות התת"ל קובע כי עם אישורה של התת"ל יבוטלו רצועות לתכנון לפי התמ"א. משמעות הוראה זאת כי התת"ל מטיבה עם המקרקעין באופן שהופכת למסויימת ומבטלת את המגבלות שיצרה התמ"א.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 19 - תיק 2020-07613
16 - 0015-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א'

- ה. העובדה שמעבר קו הרכבת הקלה יקנה לנכס יתרון משמעותי בנגישות לנכס.
- ו. כפי שמפורט לעיל, אף סביר שבעקבות יתרונות אלו יעלה ערכם של המקרקעין.
- לאור כל האמור לעיל, נכון למועד הקובע לא חלה כל ירידת ערך בחלקה 77 בגוש 6901, עקב אישור תת"ל 70א'.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף, יונתן הראל ויובל כהן - ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי חב' סיאם מלונות בע"מ, ח.פ. 514697069, בעלת הזכויות במלון בוטיק "JACOB SAMUEL", במקרקעין הידועים כחלקה 77 בגוש 6901, הממוקמים ברחוב ארלוזורוב 19, במפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעת" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של התכנית תת"ל 70א' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הסגול" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "תכנית הקו הסגול"). התביעה לפיצוי התובעת לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 17,970,000 ש"ח נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת שלום רוזנברג, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת פרטנית לנכס ביום 1.7.2020 (להלן: שמאי התובעת").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, תכנית הקו הסגול לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין אדי גרשטיין (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול. תיאור טענות התובעת – מהות הפגיעה הנטענת תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול:

לטענת התובעת, לנוכח הפקעת 93 מ"ר מהחלקה מאבד הנכס המסחרי המשמש כבית קפה/ מסעדה את שטח הישיבה העיקרי בו ל-62 סועדים. ראש נזק זה מוערך בסכום של 8,437,763 ₪. בנוסף ההפקעה תגרע שטח בגודל של 33 מ"ר בקומת המרתף – בגינה נתבע סכום של 628,937 ₪. בשל ההפקעה, מתחייב העתקם של מאגר מים, חדר משאבות, חדר חשמל ושטחי שירות מצויים במרתף התחתון. לצורך ההערכה יידרשו, כך נטען, עבודות מקיפות בתחומי אינסטלציה, חשמל, בניה, קונסטרוקציה (בעלות בסך של 4.752 מיליון ₪).

עבודות הקונסטרוקציה ע"פ התביעה ייחייבו את השבתת המלון לתקופה של שנתיים – כך שייגרם הפסד רווח תפעולי בסכום 3,819,901 ₪.

בנוסף, כתוצאה מן ההפקעה הבנין מצוי בקו בנין אפס והמרפסות בחזית רחוב ארלוזורוב מצויות בתחום שטח ההפקעה. לפיכך, לשיטת התובעת ייגרם הפסד מרפסות, נזק המוערך בסכום של 339,245 ₪. בגין ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול בסך כולל של 17,970,000 ₪.

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליו קיים מלון בן 7 קומות עם 2 קומות מרתף, אשר בבעלות התובעת. על המקרקעין רשומה הערה עפ"י סעיף 5 ו-7 לטובת משרד התחבורה מיום 28.11.2017, הערת לפי תקנה 27 ולפיה קים תנאי לשימוש מלונאי בלבד בנכס, וכן משכנתא מדרגה ראשונה ע"ש בנק דיסקונט לישראל בע"מ על כל הנכס ללא הגבלת סכום.

סביבת המקרקעין, קרי רחוב ארלוזורוב מהווה ציר רוחב עירוני ראשי, המחבר בין דרך נמיר במזרח לרחוב הירקון במערב. הרחוב מאופיין בתנועת רכבים ערה ובו נוסעים אוטובוסים בתדירות גבוהה. באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ר' שומת

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 19 - תיק 2020-07613 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א'	מס' החלטה 16/08/2023 16 - 0015-23ב'
--	--

הוועדה המקומית).

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין אדי גרשטיין לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעת, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

תכנית 58 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 4.1.1940. החלקה שבנדון מסווגת באזור "מסחרי I" בו יחולו ההוראות הבאות: אחוזי בנייה לקומה: 40%; מס' קומות: 3 קומות מעל קומת ביניים וקומות מרתף; קווי בנין: לחזית- 4 מ'; לאחור - 5 מ'; צדדי - 3 מ'.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4349 מיום 16.6.1995 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן. תוספת אחוזי בנייה: בתכנית בה אחוזי הבנייה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבנייה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבנייה לקומה, בבנין מגורים, הינם 39%-ו 40% יתווספו 5% לאחוזי הבנייה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבנייה, כמפורט בתקנון התכנית.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א', במסגרתה נקבעה רשת המתע"ן במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתע"ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

במצב החדש

תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול – התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעת (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הסגול, ברח' ארלוזורוב יהיה על-קרקעי. בנוסף, התכנית קובעת הוראות להפקעת 93 מ"ר מתוך החלקה ס' 197 קובע:

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון – כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)).

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. רא' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003):

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. רא' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ"). וכן רא' ע"א 600/89 גדעון וקרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וקרמלה").

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי: "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות".

החלטת הועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע".

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 19 - תיק 2020-07613
1623-0015 - 16	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א'

השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון (נבו) 07.02.2010 (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

רא' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו) 02.07.2009;

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט"). רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומנס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020);

עוד יודגש, כי הפגיעה במקרקעין נבחנת לפי מבחן אובייקטיבי, קרי לפי התכונות האובייקטיביות של המקרקעין ככאלה, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של האדם שמחזיק בזמן נתון את המקרקעין. ובמילים אחרות, נזק כלכלי שנגרם למחזיק בעקבות תכנית שלא היה בה כדי להשפיע על תכונותיהם "המקרקעיות" של המקרקעין, היינו תכנית שלא הגבילה את השימוש המלא במקרקעין, אינה מזכה בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק. ר' לעניין זה את האמור בע"א 1188-92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' גלעד ברעלי (פורסם בנבו, 10.4.1995) (להלן: "עניין ברעלי").

בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובעת.

יש לדחות את טענות התובעת לפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול

עמדנו היא כי יש לדחות את התביעה על הסף ולחלופין לגופה, מהטעמים שיפורטו להלן.

ד.1. דחייה על הסף - מקומן של טענות התובעת בתביעת הפקעה, ולא בתביעה לפי ס' 197 לחוק

עניינו בתביעה לפי ס' 197 לחוק, שהינה תביעה לפיצויים בגין הפגיעה התכנונית שנגרמה, אם בכלל, למקרקעין על ידי התוכנית (קרי, תביעה בגין ירידת ערך המקרקעין). תביעה לפיצויים עקב הפגיעה הקניינית שנגרמה, אם בכלל, דינה להיבחן במסגרת תביעה לפיצויי הפקעה ולא תביעה לפי ס' 197. על כן, דרישת התובעת כי יינתן לה פיצוי בגין הפקעת שטחים בנויים, עלות עבודות ההתאמה והפסד הכנסות בתקופת ביצוע עבודות אלו – דרישה זו, ככל שיש לה בסיס, מקומה להיבחן במסגרת תביעה לפיצויי הפקעה (ככל שהפקעה כזאת תידרשנה) או תביעה מתאימה אחרת. משכך, דין התביעה להידחות על הסף.

מבלי לגרוע מהטענה לעיל, יצוין כי בהתאם לחוות דעת מטעם נת"ע מיום 1.11.2021 – אין בתכנון הרק"ל כל פגיעה במרתפי המלון (או המרפסות) וכי הפירוויקט כולל ביצוע העתקת תשתיות ציבוריות בלבד בסמוך למרתף ופיתוח מדרכה ושביל אופניים מעל המרתף – והכל מבלי לגרום לפגיעה בו.

בהמשך ישיר לכך, ובנוסף, יש לטעמנו לדחות על הסף גם את התביעה להפסד רווח תפעולי לתקופת השבתת המלון הנטענת (והמוכחשת כפי שיפורט להלן) – שכן אין מדובר מסוג הנזקים הנכללים בגדרי תביעה לפי ס' 197 לחוק. מדובר בנזק כלכלי וזמני שאיננו בר פיצוי. רא' בר"מ 10510/02 הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ' יוסף כהן (נבו) 31.01.2007.

שנית, יש לדחות את הטענה כיוון שמדובר בפגיעה זמנית לתקופת העבודות. רא' רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח'.

רא' בנוסף ערר 266-287/08-9 כאמל אבו ני' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

ורא' בנוסף פסק דין של בית המשפט המחוזי בת"א 9310-09-16 בר בריאות ואח' נ' נת"ע.

ד.2. התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול

כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

שמאי התובעת לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 19 - תיק 07613-2020 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א'	מס' החלטה 16/08/2023 1623-0015 - 16
--	--

ואוטובוסים ברח' ארלוזורוב – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש. כפי שפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, דו"חות וחוות דעת מומחים מגוונים מראים בבירור כי תכנית הקו הסגול תיטיב עם סביבתה: מסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על-ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס אינם חורגים מקריטריון הרעש המותר (יום ולילה) ואף נמוכים ממנו.

בחוות דעת שנערכה על-ידי חברת גל תכנון וניהול מערכות אורבניות (א.נ. גל תכנון) מחודש יולי 2020 עבור נת"ע בעניין בחינת ההשפעה של מעבר מתחבורה ציבורית באוטובוס לרכבת קלה של הקו הסגול ברח' ארלוזורוב בתל אביב נמצא כי הכנסת מערכת הסעת המונים תוביל למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור חתך הרחוב לא רק ברמה מטרופוליטית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב. לחוות דעת שנערכה על-ידי חברת אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 עבור נת"ע בעניין בחינת ההיבטים הסביבתיים (רעש ורעידות) של הרכבת הקלה בקו הסגול בתל אביב הובהר כי הרכבת הקלה לא תגרום למפגעי רעש ורעידות, ואף תפחית את מפלס הרעש ברחוב. בנוסף, וכפי שנקבע בשומה מייעצת שניתנה במסגרת ערר תא/92001/02220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב (פורסם בנבו), גם שם נידונה תביעה לפי ס' 197 לחוק (גם) בגין אישור תכנית הקו הסגול – התת"ל משפרת את הנגישות לנכסים מסחריים ועל כן משביחה. ראו עמ' 97: במקרה דנן התכנית הפוגעת מהווה תכנית תת"ל אשר אישרה את הקו הסגול של הרכבת הקלה בצמוד לנכס.

אין חולק כי בין המרכיבים המשפיעים על שוויו של כמעט כל נכס מקרקעין נכלל נגישות נוחה. הנ"ל מתעצם כאשר מדובר על נכס מסחרי אשר בין המרכיבים הבולטים ביותר המשפיעים על שוויו הינם החשיפה לקהל הלקוחות הפוטנציאלי ונגישות נוחה אליו.

הקו הסגול מהווה קו מתע"ן אשר עתיד לחבר החלקים המזרחיים של מטרופולין תל אביב (יהוד-מונוסון, אור יהודה וגבעת שמואל), דרך רמת גן וגבעתיים ועד למרכז תל אביב. הקו עתיד לאפשר נגישות למרכזי תעסוקה, לימודים ופנאי, וכן מתחבר לאורכו לקווים הירוק והאדום הרכבת הקלה ואף לרכבת ישראל וככל הנראה גם לפרויקט המטרו העתידי.

...

כמו כן, הועבר לידי "סקר מחירים בקו האדום בירושלים, למטרת גיבוש עמדה בתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב עקב אישור תת"ל 71 ותת"ל 70 - בגין מקרקעין המצויים לאורך תוואי קווי הרק"ל (הירוק והסגול) באזור תל-אביב והמרכז", שנערך על ידי משרד דנוס להט שמאי מקרקעין, לכבוד נת"ע. בדוח מצוינים עיקרי הדברים, כדלהלן:

"ניתן לציין בהכללה כי מרבית הגורמים המקצועיים שעוסקים בנושא הפגיעה התכנונית הנטענת הנ"ל, תמימי דעים בדבר תועלתה ותרומתה של הרכבת הקלה לעליית מחירי הנכסים בסביבה (נכסים ביעוד/שימוש למגורים וכל נכס שכן נכסים ביעוד למסחר/משרדים/תעסוקה)".

ובהמשך, בעמ' 98:

להבדיל, ניכר כי בנכסים מסחריים עם חזית סמוכה לציר הרכבת ולתחנות הרכבת, קיימת דווקא עדיפות מוגברת להימצא בקו ראשון לציר ובקרבה לציר הרכבת עם חשיפה ונגישות טובה. רוצה לומר, כי קל וחומר ככל שנמצא בדוח זה כי קיימת השבחה ניכרת לנכסי מגורים הצמודים לקו הרכבת הקלה, סביר להניח כי ההשבחה בנכסי מסחר הצמודים לקו הרכבת הקלה, אף גדולה יותר שכן לא קיימים להערכתי חסרונות נראים לעין בגין מיקום מרכזי ופעיל זה.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובעת המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה.

ד.3. התייחסות לטענה בדבר פגיעה ו/או הפקעת מרפסות המלון שמאי התובעת ציין כי כתוצאה מן ההפקעה, המרפסות בחזית רח' ארלוזורוב מצויות בתחום שטח ההפקעה (ס' 11.6 (ב) לחו"ד). אין בסיס לטענה זו, ונסביר.

סעיף 6.5.4 להוראות תכנית הקו הסגול קובע כי "אין בהפקעות שסומנו בתשריט כדי לחייב את הריסתן של

התוכן - רחוב ארלוזורוב מס' 19 - תיק 07613-2020 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א'	מס' החלטה 16/08/2023 16 - 0015-23
--	--

מרפסות קיימות או למנוע את השימוש בהן, ככל שלא סומנו להריסה בתכנית". ודוק: בתשרי התת"ל לא סומנו שטחים להריסה. על כן, מהוראה זו בשילוב תשרי התת"ל עולה, באופן מפורש, כי אין בתכנית כדי לפגוע ו/או להפקיע את מרפסות המלון הקיימות, ככל שלא סומנו להריסה.

עולה אפוא כי לעניין הטענה בדבר פגיעה ו/או הפקעת מרפסות המלון, כשלה התובעת בהוכחת קיומו של התנאי הראשון הנדרש לשם הרמת נטל ההוכחה המוטל עליה – קיומה של הוראה בתכנית המתאר אשר משנה את תכונות המקרקעין ומובילה לפגיעה בערכם. ההפך הוא הנכון – התכנית מבהירה כי אין בתכנית כדי למנוע את השימוש במרפסות שמצויות בחזית רח' ארלוזורוב.

ד. התייחסות לטענה בדבר אובדן שטח ישיבה בהיקף של 62 סועדים במסעדה התובעת טוענת לאובדן של שטח ישיבה בהיקף של 62 סועדים במסעדה. טענה זו אינה מסייעת לתובעת, בהינתן שלתובעת כלל אין היתר קבוע, בוודאי שלא היתר שהוצא על פי חוק התכנון והבניה או התקנות מכוחו, להצבת שולחנות וכסאות במקום זה שממוקם במרווח הפנימי מהבניין לרחוב דיזנגוף בפינת ארלוזורוב. ונסביר.

כאמור, במקרקעין חלה תכנית מס' 58. בהתאם לסעיף 66 של תקנון התכנית מוגדר המרחק בין קווי הבנין ברחוב דיזנגוף באזורי מסחר (מכיוון דיזנגוף ועד לרחוב התערוכה) על 26 מ'. בסעיף 78 לתקנון התכנית מודגש, לגבי הרחובות המצוינים בסעיף 66 לתקנון, כי "ההינה רצועות הקרקע בין קו הרחוב והבנין, חלק מן הרחוב וכל עבודה או שימוש לא יורשו ברצועות הנ"ל, פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל ע"י מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב. רצועות הקרקע הנ"ל ירשמן לפי פקודת הוועדה המקומית כרשות הרבים. גדרות, עצים, גזוזטראות או מדרגות הקיימים ברצועות הנ"ל בשעה שתכנית זו קבלה את תוקפה יוסרו ע"י הבעל ועל חשבונו לאחר שיקבל חודש לפני כן הודעה מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה". משמע, מדובר ברצועת קרקע ציבורית הנתונה לרשות הרבים.

כעולה מחו"ד של שמאי הוועדה המקומית, בעלי התובעת הגביהו את שטח מפלס הישיבה והציבו אדניות באופן שאינו עקבי עם הוראות התב"ע התקפה, וההרשאה לכך ניתנה שלא במסגרת היתר בנייה אלא במסגרת רישיון עסק. במסגרת האישור שניתן לתובעת, התחייבה היא כי ידוע לה שההיתר להצבת שולחנות וכסאות, שניתן מכוח סעיף 41א) לחוק העזר העירוני (שמירת הסדר והניקיון), התש"ס-1980, הוא היתר זמני, אשר ממילא אינו מגבש "תכונה" תכנונית למקרקעין. ברי, כי אין בסיס חוקי לדרישת התובעת למתן פיצוי בגין פעילות עסקית שנעשתה מכוח היתר זמני מכוח חוק עזר. זאת, משום שהיתר זמני, כשמו כן הוא – זמני בלבד, וממילא אין הוא מקנה לתובעת זכות מוקנית במקרקעין. ר' לעניין זה את האמור בע"א 1805/00 מחצבות כנרת (שותפות מוגבלת) נ' משרד התשתיות (פורסם בנבו, 6.12.2001).

כן ראו גם את שנקבע בהחלטת ועדת הערר בערר 92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (21.12.2021).

הדברים יפים, בשינויים המחויבים, גם לענייננו.

ד. התובעת לא הרימה את נטל הוכחת עצם קיומה של פגיעה

בהתאם למפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית – יש לדחות את הטענה לעצם קיומה של פגיעה, וזאת משלושה טעמים: הראשון – כי שמאי התובעת כלל לא מפרט את עסקאות ההשוואה עליהן ביקש להסתמך, כפי המתחייב על פי הפסיקה (רא' למשל עניין ישיבת יקירי המצוטט לעיל); שנית – הפגיעה המתוארת בחוות הדעת של שמאי התובעת – כגון אבדן שטח ישיבה במסעדה ואבדן רווחים בתקופת עבודת ההתאמה שיעשו במלון – מהווה פגיעה שיסודה בגורם הסובייקטיבי שמחזיק את המקרקעין, קרי תובעת שהיא בעלת בית מלון, מבלי שהתכנית משפיעה באופן אובייקטיבי על תכונות המקרקעין (ר' עניין ברעלי המצוטט לעיל); שלישית – בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שנבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית, לאחר אישור תכנית הקו הסגול הייתה עלייה בשווי המלונות באזור בו חלה התכנית (ס' 15 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית), ועל כן הבסיס הרעיוני עליו מבוססת התביעה, נשמט.

רביעית, עיון בטבלאות העזר בעמ' 36 לחו"ד התובעת מראה כי השווי למ"ר – לפיהם מחושבים ראשי הנזק לירידת ערך בגין אובדן מרפסות ובגין הפקעת שטחים בנויים בקומת המרתף – מבוסס על עסקת המכר של המקרקעין עצמם אשר בוצעה ביום 14.2.2019, קרי לאחר המועד הקובע. להבנתנו, מדובר בפגם כיוון שהעסקה הזו כבר מגלמת את השפעת התת"ל ועל כן לא יכולה להוות בסיס לחישוב ירידת ערך על בסיס מקדמים.

בתוך כך, לדעתנו קיים פגם נוסף בשומת התובעת אשר אינה לוקחת בחשבון את השפעת תמ"א 4/א/23 אשר סימנה במצב הקודם את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין. משכך, כבר בתכנית תמ"א 4/א/23 נראה די בבירור היכן תוכנן לעבור הקו הסגול (ברחוב ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה עד דרך נמיר) ולקבוע את גבול רצועת התכנון בתחום החלקה נשוא התביעה. לפיכך ובהתאם לפסק הדין בבר"מ 5898/16

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 19 - תיק 2020-07613
1623-0015 - 16	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א'

רומן ברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון – היה על שמאי התובעת לבחון את השפעת תכנית זו על שווי המקרקעין במצב הקודם ולקזז אותה מהפגיעה הנטענת. סיכומם של דברים: בהיעדר ירידת ערך המקרקעין ובהיעדר הוכחת קיומה של פגיעה, ובוודאי שלא פגיעה אובייקטיבית – דין התביעה להידחות על הסף.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית. לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0015 מיום 16/08/2023 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: הנושא נכנס מחוץ לסדר היום. התובעים פנו אלינו מס' פעמים בגין אי מתן החלטה. אנחנו חיכינו לחוו"ד מומחה מטעם הביצוע של נת"ע ולאור זאת שהיא התקבלה בזמן האחרון אנחנו מבקשים לדון בנושא מחוץ לסדר היום על מנת שנוכל להשיב החלטה לתובע. כפי שפורט בחוו"ד של מהנדס נת"ע עולה כי העתקת ביצוע תשתיות במסגרת פרויקט הקו הסגול תהיה בסמוך למרתף הקיים ולא תגרום לבנוי עילי ותת קרקעי כל נזק, ולמעשה לא תהיה פגיעה בבינוי הקיים בארלוזורוב 19 בהתאם לחוו"ד מהנדס נת"ע. על כן אנחנו מבקשים מהוועדה לדחות את טענת התובעים בגין פגיעה בבינוי עילי ותת קרקעי בהתאם לחוו"ד של נת"ע. מציג את שאר טענות התובעים ומבקש לדחות גם אותן.

חיים גורן: מה לגבי הפקעה פיזית של השטח?

יובל בנקיר: ההפקעה פיזית לא תפגע בבינוי היא תהיה ביחס לחצר ותגרע חלק מהשטח המשותף היום. בהתאם לחוו"ד השמאי הדבר לא יגרום לירידת ערך של המלון והמסעדה בקומת הקרקע. חיים גורן: הפקעת שטח לא דורשת פיצוי זה רק לפי הערכת שמאי? עו"ד יונתן הראל: כשיש שינוי יעוד לדרך שהוא שימוש ציבורי והוראות להפקעה ע"פ החוק מפצלים את סוגי הפיצויים. הפיצוי שיש היום הוא לפי 197 לחוק והוא על פגיעה בתכונות המקרקעין. פיצויי ההפקעה זהו השלב השני.

יובל בנקיר: פיצויי ההפקעה לא ישולמו על ידי הוועדה המקומית.

דורון ספיר: נדחה את התביעה ע"פ חוו"ד.

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 19 - תיק 2020-07613
16 - 0015-23ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א'

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

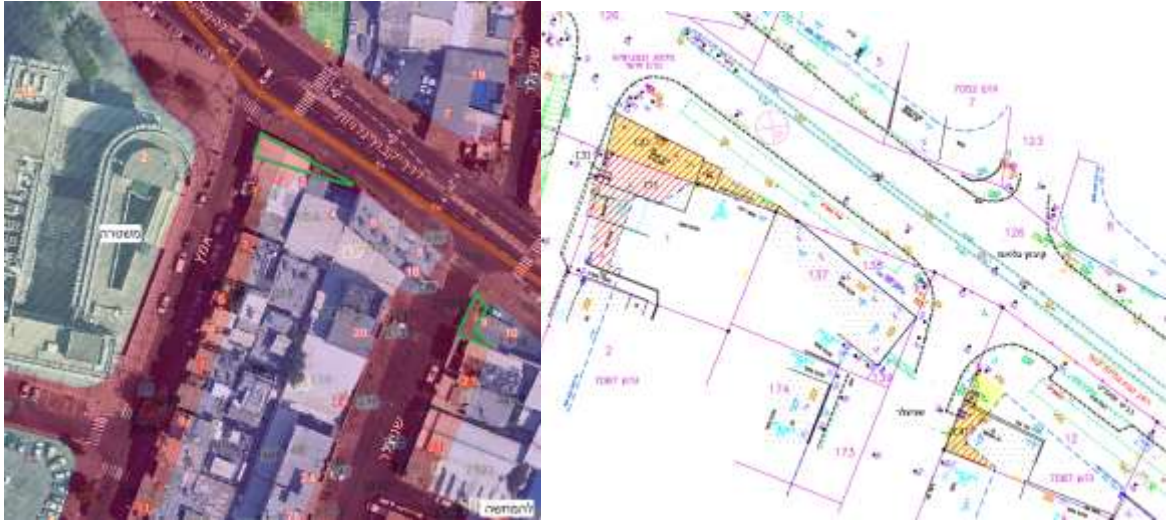
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

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

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	הרחבת דרך קבוץ גלויות 2,4,10
0015-23' - 17	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – קבוץ גלויות 2-4,10



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7052	126	עיריית תל-אביב - יפו	14805.00	115.00 (הפקעת חזקה)	דרך מאושרת	תפוס ע"י מבנה בשימוש סוכנות רכב
7087	12	פרטיים	595.00	59	דרך מאושרת	תפוס ע"י מבנה חד קומתי ישן המשמש כמרפדיה

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י תכנית 705 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1192 מיום 17/6/75.

מצב חוקי:

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

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 126 בגוש 7052 וחלק מחלקה 12 בגוש 7087, לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ופינוי שטח ההפקעה, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה (לגבי חלקה 12 בלבד).

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-23' מיום 16/08/2023 תיאור הדיון:

אלי לוי: מדובר על הרחבת דרך קיבוץ גלויות חלקות 12 ו-126. חלקה 126 בבעלות העירייה ואנו מבקשים הפקעת חזקה על מנת לפתח את דרך קיבוץ גלויות והרחבת השדרה. יש שם 2 מחזיקים אחד מחזיק

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023	- הרחבת דרך קבוץ גלויות 2,4,10
17 - 0015-23	דיון בהפקעה - דיון רגיל

בשטח העירייה ומהווה חנות להצגת מכוניות. יש שטח בחלקה 12 שיש שם רפד ופגשנו אותו ויידענו אותו ונגיע להסדרים עם המחזיקים.
מילי פולישוק: הם יקבלו פיצוי?
אלי לוי: אם יגיע להם פיצוי ניתן ואם לא נגיע להסכם אחר.
דורון ספיר: מאשרים את ההפקעה

בישיבתה מספר 0015-23' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיע חלק מחלקה 126 בגוש 7052 וחלק מחלקה 12 בגוש 7087, לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ופינוי שטח ההפקעה, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה (לגבי חלקה 12 בלבד).

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