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

פרוטוקול מספר 24-0013
י"ח תמוז תשפ"ד 24/07/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:21
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, ד"ר, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, דייבי דישטניק, ד"ר, מאיה נורי, עו"ד

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	משנה לראש העירייה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
	רועי אלקבץ, ד"ר	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	לריסה קופמן, אדר'	מ"מ מהנדס העיר מ. מח' תכנון מרכז וסגנית מנהלת אגף תכנון העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	ענת הדני, עו"ד	סגנית ליועמש - סגנית מנהל תחום
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	הילה אשכנזי	רכזת פרוייקטים רוחביים
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	יובל רז, עו"ד	עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
	ערן מאירסון	מ. מח' תכנון מזרח
	רבקה פרחי	מ. מח' תכנון צפון
	אורית בן אסא	מנהלת לבינוי ופיתוח
	אירינה זילברמן	מתכננת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אירית לבהר גבאי	רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	דודו לניאדו	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד הפנים

פרוטוקול מספר 24-0013 מיום 24/7/2024 אושר בישיבה 24-0015 מיום 14/8/2024

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

פרוטוקול מספר 24-0013
י"ח תמוז תשפ"ד 24/07/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:21
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, ד"ר, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק, ד"ר, מאיה נורי, עו"ד

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 24-0011ב מיום 10/07/2024
			אישור פרוטוקול 24-0012ב מיום 17/07/2024
.1	1		הפקעת חלקה 22 בגוש 6976 דיון בהפקעה - דיון רגיל
.2	3		רחוב מתתיהו כהן גדול מס' 10 - תיק 2021-06233 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א
.3	8	507-0892091	מרחב אלון דיון בדיווח על החלטת ועדת ערר
.4	46	507-0101011	רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (3)
.5	62		מעונות יום - מכון שכטר דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.6	71	507-0858894	דניאל מוריץ 14- 28 דיון בהתנגדויות

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה: רישום דרך קיימת (רח' הרכבת) ע"ש העירייה

כתובת:
רח' הרכבת, תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6976	22	מדינת ישראל (חלק הופקע ע"י העירייה)	14,928	14,928	דרך מאושרת	השטח מהווה דרך קיימת (חלק מרח' הרכבת) וחלק מחניון עירוני (חניון הצפירה)

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
תב"ע 1205 בתוקף לפי הודעה בי.פ 1912 מיום 19/04/1973 י"ז ניסן תשל"ג
תב"ע 3285 בתוקף לפי הודעה בי.פ 5164 מיום 06/03/2003 ב' אדר ב תשס"ג

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

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע את חלקה 22 בגוש 6976 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 24-0013ב' מיום 24/07/2024 תיאור הדיון:

גילעד טבת : הפקעת חלקה 22 בגוש 6976 חלקה בשטח 14 דונם ו-928 מטר, מהווה את רח' הרכבת בין רח' בגין לרח' המסגר, החלקה רשומה בבעלות המדינה ותירשם על שם העיריה בהתאם לתב"ע.

בישיבתה מספר 24-0013ב' מיום 24/07/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיע את חלקה 22 בגוש 6976 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, , חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק, מאיה נורי

רחוב מתתיהו כהן גדול מס' 10 – תיק 2021-06233

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאית הוועדה מלכה דור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.
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 30/05/2021 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 תכנית 3729א.

פרטי הנכס התובע:
גוש: 6212 חלקה: 243
כתובת: רחוב מתתיהו כהן גדול מס' 10
תובע/ים: איתי ושרון קליינר
בא כוח התובעים: עו"ד אינגבר יואב

תשריט סביבה:

פירוט סכום הפיצויים:
4,353,250 מל"ש

<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים קמיל-טרשנסקי):</u>

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאים איציק רפאל, אפיר ברין לנגר ואריה קמיל נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית תא/3729א' למועד הקובע 30.5.2018 עומדת על סך של 4,353,250 מל"ש

<u>מרכיבי הפגיעה</u>:

<u>חלופת הריסה ובניה מחדש</u>:
לפי חוות דעת שמאי התובעים, על אף האמור בתכנית רובע 4 כי יש לעודד חלופה זו של הריסה ובניה מחדש על פני חלופה של תוספת בניה חדשה על הקיים. התכנית מערימה קשיים ומונעת ניצול הזכויות בחלופה זו.
הפגיעה הנובעת מכך שלא ניתן לממש זכויות בניה בחלופה זו, של הריסה ובניה, הינה אובדן של כ – 285 מ"ר עיקרי.

<u>חלופת מסלול תוספת בניה על הקיים</u>:
בהתאם לחוות דעת שמאי התובעים, עם אישור תכנית רובע 4 שינתה הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו את עמדתה ביחס לנכס הנדון וקבעה כי אין מדובר בחלקה בייעוד מגורים ג' המיועדת לבניה משותפת של 3 יח"ד לדונם אלא בקוטג' חד משפחתי, על כל המשתמע מכך ביחס להיקף הזכויות מכוחה של תכנית רובע 4. במסלול של תוספת בניה על הקיים נוצרה פגיעה במקרקעין בגין אובדן זכויות של כ – 145 מ"ר עיקרי.

<u>חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גב' מלכה דור:</u>

חוות הדעת שמאי התובעים **במצב החדש** מתבססת על ההנחה שיעוד הנכס הנדון על פי עמדת הוועדה המקומית הינו קוטג'. אלא שעפ"י תיק מידע לבקשה מספר 202101075 אשר פורט לעיל, יעוד הנכס הנדון הינו מגורים ג' ובהתאם זכויות הבניה מכוחה של תכנית תא/3729א' הינן בהתאם לסעיף 9 לחוות דעתי זו ולא כמפורט בחוות דעת שמאי התובעים. לפיכך, תחשיב השווי שערך ביחס למצב התכנוני החדש אינו רלוונטי.

<u>שווי מצב קודם</u>

שווי מצב קודם עפ"י תחשיב שנערך בחלופה של תוספת בניה הינו 9,525,150 ₪ ובחלופה של הריסה ובניה הינו 6,447,500 ₪ . לפיכך השימוש המיטבי במצב הקודם הינו תוספת על הקיים והינו בשווי של 9,525,150 ₪ .

<u>שווי מצב חדש</u>

מאחר והבניין בנוי בקיר משותף עם המבנה הסמוך צפונית לו, הרי שסל הזכויות מכוחה של תכנית תא/3729א' אשר מותנה בבנייה בעת ובעונה אחת של שני המבנים בקיר משותף, אינו מהווה את השימוש המיטבי בחלופת מימוש זו. המימוש המיטבי בחלופת מימוש זו, בהינתן כי התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה מכוחן של תכניות קודמות, הינו הריסה ובניה תוך ניצול זכויות הבניה המוקנות בתכנית 117 – כך שהשווי בחלופה זו זהה לשווי במצב הקודם בחלופה זו – כ-6,477,500 ₪.

השווי המיטבי במצב החדש הינו תוספת על הקיים והינו בשווי של כ- 13,710,000 ₪.

לסיכום:
שווי הנכס במצב תכנוני קודם הינו כ- 9,500,000 ₪
שווי הנכס במצב תכנוני חדש לאחר אישורה של תכנית 3729 א' הינו כ- 13,710,000 ₪ .
<u>משכך, לא חלה כל ירידת ערך בשוויו של הנכס עקב אישורה של תכנית תא/3729א' ומשכך</u>

התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
לא זו אף זאת, לעמדת הוועדה המקומית תכנית תא/3729א' השביחה את המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל יש לדחות את תביעת הפיצויים שבנדון.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- כבר בפתח הדברים יובהר, ויפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3729א' הינה בבחינת תכנית משביחה, המיטיבה עם בעלי המקרקעין ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו.
- נקודת המוצא בחוות דעת שמאי התובעים הינה כי המבנה בעניינו מסווג כקוטג' ובשל כך היקף הזכויות המוקנה לו מכוחה של תכנית תא/3729א' בחלופת תוספת בניה על הקיים הינו סגירת קומת העמודים בנסיגה ובניית חדר יציאה לגג בלבד.
- נקודת מוצא זו מבוססת על תיק מידע שהוצא על ידי הוועדה המקומית בשנת 2020, אשר במסגרתו התקבלה התייחסות לתוספת בנייה לקוטג'ים בהתאם לסעיף 3.3.ג.4.1.3.ג לתכנית תא/3729א', הואיל ולא התבקשה במסגרת הבקשה מושא תיק מידע זה, תוספת צפיפות והשלמת זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית 117.
- נבהיר, כי ככל והייתה מבוקשת במסגרת בקשה אחת, תוספת צפיפות והשלמת זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית 117 אשר תושלם בקומת העמודים המפולשת אשר נבנתה כמימוש חלקי של תכנית 117, הרי שגם תותר תוספת זכויות מוקנות מכוחה של תכנית תא/3729א' לבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות בהם קיימים בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, קרי תוספת של קומה טיפוסית מלאה וקומה חלקית בהיקף של 65% משטח קומה טיפוסית מלאה.
- זאת כאמור מאחר ובמבנה בעניינו זכויות בנייה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית 117 המתירה הקמת מבנה בן 2 קומות עם 30% אחוזי בניה.
- השלמת זכויות בלתי מנוצלות זו מתאפשרת מכוח סעיף 12.ב.4.1.3 בתכנית תא/3729א', המתיר השלמת זכויות בלתי מנוצלות וזאת בנוסף למס' קומות התוספת מכוחה של תכנית זו.
- משכך, בשונה מהיקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3729א' אשר הובא כאמור בחשבון בחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהיקף תוספת הזכויות שיש להביא בחשבון מכוחה של תכנית תא/3729א' בחלופת תוספת בניה על הקיים ביחס למקרקעין הינו קומה טיפוסית מלאה וקומת גג חלקית בהיקף של 65% משטחה של קומה טיפוסית מלאה.
- למען הסר ספק, הזכויות להשלמת קומת העמודים לקומה מלאה קיימות בשני מצבי התכנון, הואיל ומקורן כאמור בתכנית 117.
- נדגיש, כי **הבאה נכונה בחשבון של הזכויות הנ"ל מכוחה של תכנית תא/3729א' במסגרת תחשיב המצב התכנוני החדש שהוצג בעמ' 35 לחוות דעת שמאי התובעים, תביא לתוצאה בלתי משתמעת לשתי פנים כי לא חלה בעניינו כל ירידת ערך בשווי המקרקעין – ההפך הוא הנכון, תכנית תא/3729א', כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, השביחה את המקרקעין**.
- כן נבהיר, כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, כי **השימוש המיטבי במקרקעין בשני מצבי התכנון הינו הותרת המבנה ותוספת זכויות – משכך כל התייחסות לחלופת הריסה ובניה מחדש, אשר הלכה למעשה גם לא הובאה בחשבון בסופו של דבר בחוות דעת שמאי התובעים, הינה בלתי רלוונטית ובכל מקרה, כפי שהוצג לעיל והובא בחשבון נכונה בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, הרי שגם בחלופה זו לא חלה כל ירידת ערך בשווי המקרקעין**.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש יצוין, כי שגה שמאי התובעים עת במצב התכנוני הקודם הביא בחשבון זכויות מכוחה של תמ"א 38, על אף שאין עסקינן בזכויות המוקנות למקרקעין.
- ראשית נציין, כי על פניו נראה כי המבנה בעניינו כלל אינו זכאי לתמריצי תמ"א 38 בהיותו

נכלל תחת סעיף 12 לתמ"א.

- מבלי לגרוע מהאמור, לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- נדגיש, כי נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן.
- יודגש כי **בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38**.
- משכך, **ברי כי הבאה בחשבון של זכויות מכוחה של תמ"א 38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם (בשתי חלופות המימוש שהוצגו בחוות דעת שמאי התובעים) הינה שגויה ויש לדחותה**.
- **כמפורט בכלל פסקי הדין וההחלטות המפורטות בחוות הדעת המשפטית, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן אין להביאן בחשבון כחלק משווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם**.
- נחזור ונדגיש, כי בהינתן כי התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, **אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה**.
- כלומר, תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- **לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות המקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3729א'.**
- **לפיכך, יש לדחות את הבאתן בחשבון של זכויות מכוחה של תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם בחוות דעת שמאי התובעים.**
- **מהמקובץ עולה, כי <u>יש לדחות את הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים בגין אישורה של תכנית תא/3729א' ביחס למקרקעין ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכם של המקרקעין</u>.**
- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה 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 איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

<u>חוו"ד מה"ע:</u>

לאמץ את חוות דעת היועצת המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
24/07/2024 24-0013ב' - - 2	- רחוב מתתיהו כהן גדול מס' 10 - תיק 2021-06233 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 24-0013ב' מיום 24/07/2024 תיאור הדיון :

יובל בנקיר: ברחוב מתתיהו כהן גדול מס' 10 הוגשה תביעה לירידת ערך בגין תכנית 3729א.

התובע טוען לאובדן זכויות בנייה ועל כן לירידת ערך בגובה של כ- 4.5 מיליון ₪

אנו מבקשים מהועדה לדחות את התביעה מהטעמים הבאים :

כפי שפורט בהתייחסות השמאית תכנית רובע 4 קבעה תוספת של שטחי בנייה בחלופת תוספת בניה על

הקיים ביחס למקרקעין הינו קומה טיפוסית מלאה וקומת גג חלקית בהיקף של 65% משטחה של קומה

טיפוסית מלאה , מעבר לזכויות הקבועות מכוח תכנית 117 החלה על המקרקעין. תוספת של שטחי הבנייה

הינם בשווי של כ- 4 מליון ₪ על כן נבקש מהועדה הנכבדה לדחות את התביעה.

בישיבתה מספר 24-0013ב' מיום 24/07/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, , חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק, מאיה נורי

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

מיקום:

צפון - מגדל סוזוקי : בחלקות 102,101
דרך בוקסנבאום יוסף בחלקה 11
מבנה משרדים בחלקה 68 ו 19

דרום - רח' עמינדב

מזרח - המשך חלקה 64 מגדל מגורים חדש בן 35 קומות
חלקה 20

מערב - רח' יגאל אלון

ייעודי קרקע- מצב מאושר:

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק		64

שטח התכנית:
19.705 דונם

מתכנן:
קייזר אדריכלים ומתכנני ערים

יזם:
חברת מבני תעשייה בע"מ

בעלות:
קק"ל בחכירה מול חברת מבני תעשייה בע"מ.

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב פיסי קיים:

בשטח קיימים המבנים כמפורט להלן:

רחוב יגאל אלון 80-78 קומת מסד של מבנה המשביר
מבנה חניה ורמפה -שהכניסה אליו מרחוב בוקסנבאום בצפון.

יגאל אלון 76, עמינדב 1 , עמינדב 3-1 – מבנה משרדים המרכזי שנבנה בשנות ה-60 של המאה ה-20, הקודמת (בניין "שמי בר") בן 6 קומות מעל קומת מסד

עמינדב 11-5 , מבנה משרדים בן 6 קומות מעל קומת המסד הנ"ל המשכו המזרחי של בניין "שמי-בר". הוקם בשנת 1996.

מדיניות קיימת:

1. **תכנית מתאר תא/5000: אזור תכנון 902**

יעוד	- אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך למערכת הסעת המונים.
גובה מותר	- מעל 40 קומות
רח"ק מירבי	- 12.8 : עד 25% מהשטחים הסחירים לשימוש מגורים.
תכסית בינוי	- 60% משטח המגרש

2. **מדיניות יגאל אלון:**

מדיניות לרחוב יגאל אלון תא/מק/4345 פיתוח והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון וסביבתו, אושרה בוועדה ביום 1.1.2020, התכנית תואמת את מסמך המדיניות

מצב תכנוני קיים:

תכניות 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	7234
ע-1	ע-1 מרתפים	18/03/2003	5264
תא/ח	קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים והוראות בדבר הקמת קרן חניה וחניונים ציבור	16/04/2001	4978
3255ב	שטחים ציבוריים בא.ת. בצרון- מס' 3255ב' (התת) (5)	08/02/2010	6061
1043א'	שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו	20/12/2001	5040

תכניות בהכנה

מספר תכנית	שם תכנית	סטטוס התכנית
תת"ל 101/ב'	קווי מטרו במטרופולין ת"א- קו M1 מקטע צפוני	רישום נתוני פרסום ברשומות על העברה להערות והשגות תאריך : 10/12/2020 י.פ : 9286

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

יצירת מרחב עירוני מעורב שימושים הכולל מגדלי תעסוקה, מבנה מגורים, מסחר בקומות הקרקע, שטח למבנים ולמוסדות ציבור וכן שטחים לגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור כל שעות היממה וכל ימות השנה .

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה, והבטחת רישום שטחים ציבוריים.
2. קביעת מבנה "המשביר המרכזי" כבניין לשימור, כמנוף לחשיפת הערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה, וקביעת הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח ושימור לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
3. תוספת של 3.5 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וקביעת שטח למבני ציבור בהיקף של כ 5.5 דונם וקביעת זכויות והוראות בניה עבור שטחים למבנים ולמוסדות ציבור.
4. שינוי ייעוד הקרקע התקף בתחום התכנית מייעוד "אזור תעסוקה", לייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" ויעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
5. קביעת זכויות והוראות בינוי למבנים ביעוד לתעסוקה , מגורים מסחר ו למבני ציבור על ידי:
   א. קביעת יעודי קרקע.
   ב. קביעת הוראות בינוי והשימושים בתחום התכנית.
   ג. קביעת מספר קומות.
   ד. קביעת קווי בניין.
   ה. קביעת הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
6. קביעת 400 יח"ד מתוכן 10 % יח"ד בהישג יד, במחיר מוזל למשך 25 שנה.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום תא שטח בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה".
8. קביעת הוראות לזיקת הנאה בתת הקרקע עבור מעבר כלי רכב בין המגרש בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" למגרש הציבורי בתחום התכנית.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה בתחום תא שטח בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" .
10. קביעת הוראות והנחיות להקמה ולשימושים במרתפים, לרבות מיקום הכניסות אליהם.
11. קביעת הוראות להריסת חלק מהמבנים הקיימים, ולפינויים.
12. קביעת שלביות למימוש וביצוע.
13. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה/ תעודת גמר מכוחה של תכנית זו.

פירוט יעודים/שימושים:

C
מגדל תעסוקה
46 קומות
D
מגדל מגורים
45 קומות
B
מגדל תעסוקה
46 קומות
A
מבנה לשימור
יגאל אלון
מיטב
עמינדב

מגרש מס' 1 -

קביעת מגרש מס' 1 בשטח של כ-13.025 ד' בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.

המגורים יהוו עד 25% מסך זכויות הבניה במגרש זה.

- מבנה A , מבנה "המשביר המרכזי" ממוקם בקצהו הדרום-מזרחי של המגרש, במפגש הרחובות יגאל אלון ועמינדב. המבנה יוגדר כמבנה לשימור עפ"י ההוראות בנספח השימור לתכנית.

- מבנים B ו-C , מבני תעסוקה ממוקמים בקצהו המערבי של המגרש. בחזית רחוב יגאל אלון, למבנים שש קומות מסד לרבות חזית למסחר לאורך רחוב יגאל אלון, ומעליהן 41 קומות לכל בניין. ס"ה עד 47 קומות.

- מבנה D –מבנה מגורים - מבנה הממוקם בקצהו הצפון מזרחי של המגרש, למבנה עד 47 קומות.

השימושים במגרש מס' 1 עפ"י טבלת זכויות הבנייה להלן.

מגרש מס' 2 :

קביעת מגרש מס' 2 בשטח של כ-5.5 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

מגרש מס' 3 :

מגרש מס' 3 בשטח של כ-1.18 דונם בייעוד דרך מאושרת. התכנית מאפשרת הפקעה ורישום מתכנית 3255/ב .

זכויות בנייה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1	D	13025	29352 (1)	12328 (1)				166	47	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1	D		154	46				166		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1	C		1462	438				166		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1	C		42600	12780				166		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1	B		1462	438				166		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1	B		45123	13537				166		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1	A		5385	1615				28	7	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	1		13025	125537	41183	(2)	66428 (3)	60			6
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2		5500	21,450	11,550 (4)		28050		40	15	6

הערות כלליות :

א. בין מבנים A, B,C ו-D בתא שטח 1, ניתן יהיה לנייד עד 20% מכלל זכויות הבנייה בכל בניין, לרבות בין זכויות בנייה לשימושים שונים. ובתנאי שלא תהיה חריגה בהיקף השטחים המותרים עבור כל שימוש ולא תהיה חריגה בצפיפות המרבית המותרת בתא השטח כל זאת בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר ולשיקול דעת הועדה.

ב. ניתן להעביר זכויות בנייה בשימוש מגורים ממבנה D למבנה C ו B עד שיעור של 10,000 מ"ר עיקרי ושירות בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר ולשיקול דעת הועדה.

ב. מתוך סך זכויות הבנייה לשימוש תעסוקה ניתן יהיה להמיר עד 10% לשימוש מסחר.

ג. תתאפשר הגדלת שטחים עיקריים על חשבון שטחי השירות בשימושי תעסוקה ומסחר ובתנאי ששטחי השירות לא יפחתו מ 25% מהשטחים העיקריים וזאת במסגרת סך כל שטחי הבניה המותרים .

ד. מסך כל זכויות הבניה לתעסוקה ניתן להמיר 18,000 מ"ר לטובת בית מלון , למלון יתאפשר תוספת שטח למרפסות מעל הרח"ק בחישוב 7 מ"ר לכל חדר.

ה. בנוסף לשטחים העיקריים עבור מגורים ומלונאות בטבלה זו לעיל, יתווספו שטחים למרפסות על פי חוק (12 מ"ר לכל יח"ד ולא יעלה על 4,800 מ"ר)

ו. לא תותר העברת שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלה:

(1) שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר עבור פתרון מיגון דירתי. ככל שיוקם פתרון מיגון קומתי, תותר המרת הפרש השטחים בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי למגורים באותו המגרש.

(2) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף של שתי קומות מרתף, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין ובהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו.

(3) סך השטחים בתת הקרקע ישמשו לטובת כלל השימושים בתא השטח למעט מגורים .

(4) בנוסף יותרו עד 5,500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

עיצוב ופיתוח:

1. חיזוק ועיבוי הפעילות המגוונת ומעורבת השימושים, בהשלמה ובתאום עם מדיניות הפיתוח של אזור התעסוקה ביצרון ושל רח' יגאל אלון. שיפור מערך התנועה להולכי רגל ורוכבי אופניים ע"י יצירת זיקות הנאה תוך ניצול מלא של המרחב הפתוח בין הבניינים המתוכננים והקיימים, מארג שבילים בתחום התכנית לקישור מזרח-מערב, יגאל אלון-מיטב, וצפון-דרום, בוקסנבאום-עמינדב.
2. התכנית מגדירה חזיתות מסחריות לאורך הרחובות יגאל אלון, ולמרחב הפנימי כלפי זיקות הנאה.
3. קומת המסד לרחוב יגאל אלון תהיינה המשכיות לקומות מבנה "המשביר המרכזי".
4. התכנית מייצרת חזית ציבורית לאורך רחוב עמינדב אל מול שכונת יד אליהו.
5. מבנה "המשביר המרכזי" יוגדר כמבנה לשימור עפ"י ההוראות התכנית.
6. התכנית מגדירה מיקום למגדלים ושמירת מרחק מינימאלי בינם :

מבנה A מבנה לשימור לפי מצב קיים, מבנה D מבנה מגורים בצפון מזרח מגרש 1, מבנה C ו B

במערב המגרש לאורך רחוב יגאל אלון, כך שמבנה B הוא בדרום ומבנה C הוא בצפון.

מרווחים מינימליים בין מבנים :

א. מרווח בין מבנה B ומבנה C לא יפחת מ-18 מ'.

ב. מרווח בין מבנה C ומבנה D לא יפחת מ-30 מ'.

יח"ד:

1. קביעת 400 יח"ד.
2. קביעת 10 % מסך יח"ד לדיור בהישג יד לשכירות מופחת ל 25 שנה.

שמאות:

שטח התכנית בבעלות קק"ל בחכירה מול חברת מבני תעשייה בע"מ.
לתכנית מצורפת טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. הנגישות למתחם מתבססת על ארבעה צירי תנועה : רחוב יגאל אלון, רחוב עמינדב, רחוב תובל ורחוב בוקסנבאום. למתחם נגישות טובה לתחבורה ציבורית – קווי אוטובוס ברח' יגאל אלון וכן לקו האדום של הרק"ל – תחנת יהודית באמצעות גשר יהודית הסמוך ותכנון הקיים לתחנת קו מטרו-1M בפינת הרחובות יגאל אלון ויצחק שדה. רח' יגאל אלון כולל שביל אופניים כחלק מרשת שבילי האופניים.
2. תקן החנייה עבור היעודים, השימושים ושטחי הבנייה על-פי תכנית זו, יהיה עפ"י התקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה או על פי תקן החניה למגורים שלא יעלה על 0.5 :1 ליחדות דיור ו 350 :1 לתעסוקה הקטן מבניהם. תקן החנייה הנ"ל יתייחס גם לחניה דו גלגלית ולאופניים אשר מיקומם יהיה ככל שניתן בתת קרקע.
3. לצורך חישוב תקן החנייה לא יחושבו מקומות החנייה למגורים הקיימים בתחום התכנית שמשרתים ובבעלות הבניין הקיים ולא יגרעו או יתווספו מקומות חנייה עבור יחידות הדיור בבניין זה.
4. פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים, קורקינטים ואופניים בהתאם להנחיות העירוניות על פי המוצג בנספח תנועה
5. רמפת הכניסה לרכב תהייה מרחוב בוקסנבאום, בנוסף לרמפות קיימות מרח' עמינדב ומיטב.
6. יתאפשר חיבור מרתפים עם המגרש השכן ממזרח לתחום התכנית וכן עם תא שטח 2 בייעוד "מבנים

ומוסדות ציבור", ירשמו זיקות הנאה הדדיות בהתאם. בנוסף וככל שיידרש, תתאפשר נגישות כלי רכב

לצורך מעבר אל תחום תא שטח 2 בתקופת ההקמה והבנייה ו/או לצרכי תפעול.

איכות סביבה:

עפ"י הוראות והנחיות תא/5000. לתכנית מצורף נספח אנרגיה מנחה.
מצורף חוו"ד אגף לאיכות הסביבה לנושא תיאומים.

טבלת השוואה:

המגרש הסחיר

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע	תוספת / שינוי
תחום תכנית		19.705 ד'	19.705 ד'	
מבני ציבור		2.000 ד'	5.500 ד'	+ 3.500 ד'
שטח פרטי פתוח		1.533 ד'	-	- 1.533 ד'
דרך מאושרת		1.184 ד'	1.180 ד'	- 0.004 ד'
(שטח לטובת זיקת הנאה)		(2.995 ד')	(5.000 ד')	+ 2.005 ד'
מגורים מסחר ותעסוקה		14.988 ד'	13.025 ד'	- 1.963 ד'
רח"ק		5	12.8	
תעסוקה ומסחר		500 % ברוטו מעל הקרקע 74,940מ"ר	1280% (75%) ברוטו מעל הקרקע 125,040 מ"ר	+ 50,100
מגורים		-	1280% (25%) 41,680 מ"ר	+41,680
סה"כ זכויות בניה		88,743 מ"ר	166,720 מ"ר	
גובה	קומות	עד 45 קומות טיפוסיות (לאורך יגאל אלון)	עד 47 קומות	
	מטר	הסוללים עד 100 מ', יגאל אלון עד 165 מ', עמינדב 45 מ'	כ- 166 מ' יחסי	
תכסית		60%	60%	
מקומות חנייה (רכב פרטי)		תקן החנייה יהיה ע"פ התקנים שיהיו תקפים בעת הוצאת היתרי הבנייה וזאת כתקן מכסימלי.	1. תקן החנייה עבור היעודים, השימושים ושטחי הבנייה על-פי תכנית זו, יהיה עפ"י התקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה. ולא יעלה על 1:0.5 למגורים ו 1:350 לתעסוקה . תקן החנייה הנ"ל יתייחס גם לחניה דו גלגלית ולאופניים אשר מיקומם יהיה ככל שניתן בתת קרקע. 2. פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים, קורקינטים ואופניים בהתאם להנחיות העירוניות על פי המוצג בנספח תנועה	

שימור מבנה המשביר :

בתאריך 21.07.21 אושר בוועדת שימור הכרזת המבנה כמבנה לשימור, חלופת בינוי הכוללת מבנה תעסוקה הרוכן מעל מבנה "המשביר המרכזי".

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בתת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך : 31/01/2021 בהתאם למדיניות הועדה הוחלט להציג תכנון מוצע מפורום 19/04/2020 לתושבים.

בוצע יידוע ציבור בתאריך 13/07/21, במפגש שנערך בזום השתתפו כ-40 מתושבי הסביבה, גורמים עירוניים, יוזמי ומתכנני התכנית.
במפגש הוצגה והוסברה התכנית ונערך דיון בהשתתפות הקהל והוצגו התייחסויות לתכנית.
נושאים שעלו לדיון:

- תחבורה- תנועה, חניות ושבילי אופניים
- תכניות אחרות באזור

להלן סיכום המפגש :

תחבורה ותנועה

משתתפים רבים התייחסו לסוגיות תחבורתיות.
הנושאים העיקריים שעלו:

מחסור בחניות באזור

משתתפים רבים העלו כי כבר כיום קיים מחסור בחנייה לתושבי האזור (רחוב עמינדב, שכונת ביצרון ורמת ישראל). המשתתפים העלו כי תוספת מגורים ותעסוקה תכביד על תושבי האזור ועל המחסור הקיים בחניה.

עומסי תנועה

משתתפים העלו כי התכנית תוסיף עומס תנועתי, כבר כיום עמוס ביציאות מהשכונה, בעיקר בכיוון הירידה לכביש איילון והיציאה מהעיר. המשתתפים העלו את החשש כי כניסתם של דיירים חדשים והרחבת התעסוקה באזור תוביל לעומס מוגבר בכבישים ועמידה בפקקים.

הוסבר כי העיר ת"א-יפו עומדת בפני שינוי גדול. עד 2040 צפויה אוכלוסיית המדינה להכפיל את עצמה וכך גם כנראה אוכלוסיית העיר. תכנון התחבורה עובר שינוי גדול מחשיבה של הספקת הביקוש הקיים ושירות הרכב הפרטי לתפיסה של ניהול הביקוש ו"היפוך הפרמידה" כך שהולך הרגל נמצא בראש והרכב הפרטי בתחתיתה. תכנון התחבורה יהיה מוטה תחבורה ציבורית, הליכתיות ורכיבה על אופניים. זאת מתוך תכנון ארוך טווח ואחריות לעתיד.
רחוב יגאל אלון משורת בתחבורה ציבורית בתדירות גבוהה, המרחב סמוך לתחנת הרכבת השלום, ובסמוך מתוכננת תחנה של המטרו.

תחבורה ותנועה

משתתפים במפגש העלו מספר רעיונות/הצעות לקידום פתרונות בנושא התנועה והחניות:

- קביעה שהחנייה ברחובות הסמוכים תהיה לתושבי האזור/רחוב בלבד.
- בניית חניון ציבורי מתחת למבני ציבור באזור – ובאופן קונקרטי מתחת לבית ספר ישורון שבנייתו אמורה להתחיל בקרוב.
- הקצעת מבני חינוך לטובת ילדי השכונה – כיום מבני חינוך רבים בשכונה הינם כלל עירונים. כך ילדי השכונה צריכים לצאת לגני ילדים ובתי ספר מחוץ לשכונה, ואילו ילדים מכל העיר מגיעים לתוך השכונה. עובדה שמייצרת עומס תחבורתי בבוקר ובצהרים.

נושאים אלו יבחנו עם גורמים הרלוונטיים בעירייה.

תכניות אחרות באזור

משתתפים שאלו לגבי האישורים של התמ"א 38 ברחוב עמינדב ולגבי סטטוס קידום תכנית פינוי-בינוי ברחוב עמינדב בבניינים 2,4,6 ו-8.
הוסבר כי ברחוב עמינדב מספר תהליכי חיזוק במסגרת תמ"א 38, אלו מקודמות בתהליכי הוצאת היתר. ברחוב עמינדב 8-2 נמצאת יוזמה בשלבי קידום ראשוניים, לכן קשה להתייחס אליה באופן מפורט בשלב זה.

שבילי אופניים

נשאל כיצד התכנית מתייחס לשימוש באופניים, בעיקר לאור מדיניות העירייה לעודד שימוש בתנועה לא ממונעת.
הוסבר כי יקבעו תקנים לחניות אופניים בקומות הקרקע כדי שיוכלו להוות כלי רלוונטי עבור התניידות עובדי מתחם התעסוקה.
נוסף על כך, מתוכננת רשת של שבילי אופניים שתחבר הן את שכונת רמת ישראל והן את שכונת ביצרון לשאר חלקי העיר תל אביב-יפו. כבר היום קיימים מספר שבילי אופניים ברחובות הגבורה, משה דיין, השלום, יגאל אלון ויצחק שדה, ובמספר רחובות פנימיים בשכונת ביצרון.

חוות דעת אגף תנועה :

09.03.2022
117-54/1596/21

לכבוד
אלון סיגלר - פרוינד
היחידה לתכנון ארוך טווח
אגף התנועה
עיריית תל אביב יפו **דוא"ל: alon_s@mail.tel-aviv.gov.il**

א.נ.,

הנדון : **פרויקט "מתחם אלון" (ת"א) - דו"ח תחבורה לפי תא/5000**

חוות הדעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית 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 התחבורה), 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 לתכתובות בנושא מועבר להלן לבקשתכם ולפי הנחיות תכנית המתאר, דו"ח תחבורה לתיאום הפרויקט מול מנהל ההנדסה - עיריית ת"א יפו.

1. רקע :

הפרויקט ממוקם בחלקו הדרומי של מתחם התעסוקה "ביצרון", ממזרח לרחוב יגאל אלון במקטע שמצפון לרחוב עמינדב, ממערב לרחוב מיטב ומדרום לרחוב בוקסנבאום.

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

מגורים :	כ- 400 יח"ד.
תעסוקה :	כ- 93,108 מ"ר (עיקרי).
מסחר :	כ- 3,077 מ"ר (עיקרי).
ציבור :	כ- 5.5 דונם.

כאמור 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 שחלקם קיימים (תחנת רכבת השלום), חלקם בביצוע (הקו האדום) וחלקם מתוכננים (קו מטרו בציר יגאל אלון M1 ובדרך השלום M2) ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר חלקה קיימת (שביל האופניים בציר יגאל אלון ובפארק ההשכלה) וחלקה מתוכננת, תקני החניה עבור הפרויקט מוצגים לפי מדיניות יגאל אלון (תא/מק/4345 - פיתוח והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון) כפי שאושרה בוועדה המקומית כדלקמן :

יחידות דיור לפי 0.5 מקומות חניה ליח"ד.
תעסוקה לפי 1: 350
מסחר 1: 100

3. מערך תכנון היקפי וקישוריות הולכי רגל / אופניים:

מערך התנועה ההיקפי מוצג על רקע תכניות הסדרי תנועה הנכללים במסגרת תכנית מרחב אזור התעסוקה ביצרון ושילוב של נספח התנועה אשר קודם ע"י העירייה לרחוב יגאל אלון.

התכנון כולל מענה להסדרת שביל האופניים המתוכנן לאורך יגאל אלון, הסדרת מדרכות רחבות מאוד ברוחב של כ 13 מטרים לאורך ציר יגאל אלון (מלבד חזית המבנה לשימור בפינת יגאל אלון / עמינדב), הסדרת מדרכות רחבות לאורך רחוב עמינדב ורחוב מיטב בחזית הפרויקט הכוללות מדרכות ברחוב של מעל ל 6.0 מטרים (חלקן בזיקת הנאה).

מערך התכנון הפנימי במרחב המגרש מסדיר מעברי הולכי רגל זמינים ומגוננים, אשר אינם קיימים כיום, דרך הפרויקט בצירים מזרח / מערב בין רחוב מיטב ורחוב יגאל אלון, וצפון / דרום בין רחוב בוקסנבאום ורחוב עמינדב תוך השתלבות בשפ"פ הקיים בפינת הרחובות מיטב / עמינדב.

בהיבט המערכתי צירי האופניים המקומיים מתממשקים עם צירי המהיר לעיר המקודמים לאורך רחוב יצחק שדה ולאורך דרך השלום.

4. תחבורה ציבורית:
המתחם נשען על מערכי שירות וניגשות של תחבורה ציבורית זמינה וקיימת כתחנת רכבת השלום (כ 750 מטרים) ומערכי תחבורה ציבורית המתכוננים להתווסף במרחב עם קידום תכנון קווי המטרו (קו 1M ביגאל אלון וקו 2M בדרך השלום). במרחב הרחוק יותר בגדה המערבית של האיילון ממקמת תחת קרליבך של הקו האדום / ירוק.

מרחק מתנת רכבת ישראל (השלום) – כ 750 מטרים.

מרחק מתחנת מטרו M1 (יצחק שדה) – כ 300 מטרים.

מרחק מתחנת מטרו M2 (השלום) – כ 750 מטרים.

כמו כן המתחם נהנה מנגישות זמינה ומיידית לתחנות אוטובוס קיימות לאורך דרך השלום ויצחק שדה.

5. נגישות וחניונים:
מערך נגישות לכלי הרכב והתפעול עבור הפרויקט מתוכנן מרחוב בוקנסבאום באמצעות רמפה בודדת לשירות כל המתחם תוך הסדרת זכות מעבר ונגישות פנימית תת קרקעית.

היקף החניה בפרויקט בהתאם להיקפי הבינוי, השימושים ותקני החניה כפי שפורט בסעיף מספר 2.

התכנון המקודם בשלב זה כולל מענה מלא לביקוש החניה בגבולות המגרש בכ-5 מרתפים כאשר חלק מהיצע מקומות החניה לאופניים ישתלב במרחב הפיתוח בתאום צוות האדריכלים / מתכנני הנוף.

מענה למכלול מערך הפריקה / טעינה ופינוי אשפה מוצע אף הוא במפלס מרתף.

6. סיכום:
הפרויקט משתלב במרחב התכנון של אזור התעסוקה ביצרון תוך התאמה למגמות התכנון של שילוב שימושים, איחוד רמפות לרבות ביטול רמפה קיימת ושיפור המרחב הציבורי ותנועת הולכי הרגל.

במסגרת התכנון מוצעים מדרכות רחבות מאוד לאורך חזיתות הפרויקט, הסדרת זיקות מעבר בתוך המגרש לשיפור ותיעדוף תנועת הולכי הרגל והנגישות בתוך השכונה וממנה אל רחוב יגאל אלון לרבות הנגשה למערכי התחבורה הציבורית המתוכננים לאורכו (נתיב תח"צ בטווח המיידי ומטרו בטווח הארוך).

מערך התכנון מאפשר הלכה למעשה לממש את התכנון שמקודם ברחוב יגאל אלון לציר האופניים, כמו גם מימוש של התוכנית שקודמה לאזור התעסוקה.

בכבוד רב,

עירד שרייבר

חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 10.03.22 על ידי אלון סיגלר - פרוינד מאגף התנועה

חוו"ת דעת אגף איכות הסביבה :

מסמכי התכנית לוו בנספח סביבתי אשר התייחס לנושאים הבאים:

זיהום קרקע: סקר היסטורי ותכנית דיגום אושרו בתאריך 8.2.2021
השטח החום, למבנה ציבור ,מגרש 2, לא נכלל בחקירת גזי הקרקע ויש להשלימו לשלב תכנית העיצוב.
תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ראשונה בתחום התוכנית יהיה השלמת סקר היסטורי ותוכנית דיגום לתא שטח 2 ע"י מבקש ההיתר.

איכות אויר: ככל שיתוכננו שימושים רגישים במרחק של 150 מ' מקצה גבול המיסעה של האיילון, יידרש בשלב תכנית העיצוב ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה לקביעת מיקום השימושים הרגישים.

אקוסטיקה: הפרק האקוסטי בנספח הסביבתי אושר בכפוף לכך שהדרישות לעמידה בתקנים, תקנות הרעש יקבלו ביטוי בהוראות התכנית (תכנון אקוסטי של מבני מגורים ומבני ציבור, פתרונות לחריגה במפלסי הרעש ממערכות בסביבת התכנית וכו') ובהיתרי בנייה.

אסבסט: בוצע סקר אסבסט שאושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה בתאריך.16.2.2021

תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת התיאומים הנדרשים לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

חות דעת יחידה לתכנון אסטרטגי :

תועלות ציבוריות בתיאום עם יחידה להכנסות :

- שימור מבנה המשביר
- דב"י: 10% ממספר יח"ד המגורים בשטח ממוצע זהה לשטח הממוצע בכלל התכנית , ובהפחתה 40% ממחיר שוק למשך 25
- הקצאות לצורכי ציבור:
- שטחים למבני ציבור: 3.5 דונם הקצאה עבור מגרש ביעוד שב"צ (בנוסף על 2 דונם שהוקצו מתוקף תכנית 3255ב) ובסה"כ 5.5 דונם.
- שטחים פתוחים לציבור: יש להבטיח בהוראות התכנית את השטחים הפתוחים המינימליים הנדרשים לפי הפרוגרמה ופיתוח של לפחות 2 דונם כגינה איכותית שתמוקם ככל הניתן בשטח הפנוי מבינוי תת קרקעי (כולל צמחיה והבטחת תנאים לקיום של עצים עתירים ותיקים ועתירי צל).

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0892091	שם התכנית תא/מק/4974 - מרחב אלון	מגיש התכנית דוד זבדה	עורך התכנית דני קייזר
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 (בת 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 חינה **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 חינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג סימן ז לחוק בשטח של כ-20 דונם בשכונת צריפין, בין רחובות מיסק מזרחה, עמיעד מערב מרים יגאל אלון מעבר. בתחום התכנית מתוכננים בנינים: בנין מגרים בן 47 קומות ו-2 בנינים משרדים בני 47 קומות. בנוסף קיים מגרש משרדים של בנין המשביר לגביו התכנית קובעת הוראות לשימוש כמו כן התכנית קובעת הוראות ליצירת מגרש בשטח של כ-5,500 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור המהווה מבנה קיים בן 6 קומות.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

התכנית חיונית **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**902 - רמת ישראל, ביצרון, אזור התעשוקה ביצרון**	**ר – 92 יגאל אלון (ראה להלן)**	+
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה - הוראות לעיצוב רחובות	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעדי קרקע:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** **ר-92 יגאל אלון**	**ר-92 יגאל אלון קידום תכניות לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות (ס' 5.3.5)**	+ התכנית תואמת למסמך מדיניות לרחוב יגאל אלון תא/מק/4345 פותחת והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון ומיבנתו אושר בוועדה ביום 1.1.2020.
	קביעת יעדי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	**קביעת יעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המוותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.**	+
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי הייעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	**סעיף 3.3.2(א)(1)** מקבץ שימושים ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** מגורים, וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 **שימושים כללים, תשתיות ונלווים** בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית	**סעיף 3.3.2(א)(1)- מקבץ שימושים נוספים-** מגורים, ומסחר 2 ותעסוקה 2 – יותרו בתכנית בתת הקרקע בלבד. **סעיף 3.3.2(א)(2)** בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית (כל הבנינים כוללים חזית מסחרית). **שימושים כלליים –3.3.1(ו)** מלונאות, מוסדות ציבור ומרחב ציבורי.	+

	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	סעיף 3.3.2(ב)(2)- אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעיץ- רחייק מרבי 12.8 (מגרש גדול מ-1.5 דונם) 3.3.2(ג)(1)- תכסית בינוי לא תעלה על 60%. 3.3.2(ג)(2) – הוראות לפיתוח קומת הקרקע.	+
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4 פרט 8 ותרחישים לפיתוח הוראת רשאית לקבוע שטחי בניה תעולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.4(ו)- שטחים עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות. 3.1.4(ח) – שטחי מרפסות מעבר לרחייק המרבי במלונאות ומגורים.	+
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפייי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנית שמעל תקרקע, לפי הנמוך מביניהם. (ד) בתות הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגוריים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.	ס' 3.1.5(א)- התכנית קובעת שטחי בניה לפי תכנית ע1. ס' 3.1.5(ד) - בתת הקרקע ייקבעו שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 (ובלבד שלא יבואו עיה חניה ושטחי שירות לתפקוד הבניין).	+
	קביעת נוסח הבניות והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגת לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות	התכנית קובעת מבנים בשטחה עד 47 קומות. 4.2.2(א)(3) 4.2.2(ב)- תכנית הכוללת בינוי חעולה על 20 קומות תכלול: נספחי בינוי, תחבורה, תשתיות אקלימי. 4.2.2 (ג) (3) הקומה העליונה בבניינים שגבהם עד 20 קומות תהיה קומה חלקית.	+
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הכנת שטחי בנות מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראת בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	מתחת ההקצאה לצרכי ציבור וחיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+ תואם תוייד יחידה אסטרטגית. התכנית קובעת מגרש ביעוד יימבנים ומוסדות ציבוריי בשטח של כ-5.5 ד'.
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים	בכל שטח התוכנית	3.5.1 +3.5.4– מגרש למוסד ציבור	+

	שנקבע בגין סמל עמוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של עמותם לוגיסטי' , וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות			
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נוספות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרת 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מסרופוליני, יס, פארק חוף, שטורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרבריות מהירה קידרי מעל דרך פרבריות מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**בכל שטח התוכנית,**	**סי' 3.6.14 - יגאל אלון - רחוב עירוני** התבצעה בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 8-10 מי ותשתיות נאותות לשבילי אופניים. **סי' 3.6.14 - רחוב מקומי – עמינדב.** התבצעה בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 5 מי ותשתיות נאותות לשבילי אופניים.	+
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים תבאים: דרכים (3.8.2) וחפ"דות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	**תחבורת כללי- 3.8.1 (א) – שביל אופניים ברח' יגאל אלון**-תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל באמור, תכלול הוראות בנוגע למיתוח של שביל זה בתחומה **תחבורת כללי- 3.8.1 (ה)** נדרשת חו"ד תחבורתית (התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד). **יגאל אלון - דרך עורקית עירונית 3.8.2 (ד)(3)**- רחי יגאל אלון- קו חבוגין שהתכנית תקבע לרחוב יגאל אלון הוא אמס שהוא קו חבייג של רוב הבניינים בין שני צמתים (עם עמינדב וקרסניצ'י) ובהתאם למדיניות יגאל אלון. (אין שינוי בתחום הדרך) **קווי מתעין 3.8.4 (ב) –** בתת"ק ברחי יגאל אלון- תכנית הכוללת קו מתעיץ (M1) תיבחן התאמה לקו המתעיץ השמידי. התכניות מתואמות עם נתיב. **סי' 3.8.6 חניונים ציבוריים -** מתחת למגרש הציבורי יתאפשר חניון ציבורי בהתאם להוראות תכנית צ'. **תקן חניה 3.8.7 (ב) - תקן** החניה שנקבע יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנית. **דרך מקומות סעיף 3.8.2(ח) -** רחוב עמינדב.	+ חו"ד תחבורתית תובא בפני הועדה המקומית. התכנית כוללת נספח תנועתי
	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	**מרקם בנוי לשימור:** על פי נספח חעיצוב העירוני **מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת ,או בתכנית מאושרת **אתר עתיקות:** על פי נספח העתיקות	4.3.1 - שימור כללי התכנית קובעת הוראות שימור של מבנה יהמשביר המרכזי' 4.3.1(א) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית שבתחומה מבוי מבנה שנקבע	+

			לגביו הוראות לשימור בתכנית המוצעת רק לאחר התייעצות עם וועדת השימור מתווה השימור אושר בוועדת השימור ישיבה מס' 03-21 מתאריך 21.7.21	
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות פרתביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	התכנית היא תכנית בעלת השפעה סביבתית- ענה על הגדרת סעיף 4.4.1 (ב), (ג), (ד), (ח). 4.4.3 – בניה ירוקה. 4.4.4 –הנחיות פרתביות. 4.4.5 – תנאים להפקדה	+	
הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	**אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני:** על פי נספח העיצוב העירוני **אתר טבע עירוני או מקומי:** שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.		ליר	
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנות תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית** 4.6.2	4.6.2 – הנחיות כלליות. 4.6.4 - ניקוז 4.6.5 – ביוב 4.6.6 - חשמל	+	

	שימוש בסעיפי חוק בסמכות התוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידי, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(2)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(9)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים	+
	סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאותר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל יאותר לשימורי לפי המפורט בסעיף	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בתואם למפורט בסעיף.	+

תצהיר והתחייבות

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

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אדי כרמלי , אדר'	025332735		14.3.2022

תושב/ת המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אזולאי, עו"ד	24389976-9		14.3.2022

הן בדאם | דוחס

העתקים
גב' אילנה פולמוי – ראש ענף (מתשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

5196\2021

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

- תנאי להפקדת התכנית חתימה על כתב התחייבות עם אגף נכסים לנושא מבנה המשרדים הקיים בתא שטח (2) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- השלמת תיקונים טכניים במסמכי התכנית בתיאום מהנדס העיר והגורמים העירוניים.
- תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה 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 0010-22ב' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון:

איסרא חיג'אזי: התכנית המוצעת ממוקמת באזור תעסוקה בצרון תוכנית שמקצה שטח חום רחב היא קובעת מבנה לשימור ומחדשת את המרחב תוך קביעת שימושים של תעסוקה מגורים ומסחר ומשפרת את המרחב הציבורי
דני קייזר: מציג את התוכנית
ציפי ברנד: מה תמהיל המגורים
מיטל להבי: עלינו לרח"ק 12.8 ובשטח החום גדל אבל תסבירו את התועלות הציבוריות, אבל לא ראיתי את האיכות של השטח הירוק ויש בי חשש לגבי השפ"פים אז נא להראות לי אותם. לגבי המוסד הציבורי להשאיר את הנושא פתוח הדבר מדאיג מכוון שיש צרכים ציבוריים ברמת ישראל ובצרון. האם נעשתה בדיקה פרוגרמטית לאזור הזה ביחס לכרם התימנים . יש לראות פרוגרמה חדשה לנושא של שטחי ציבור לאזור הזה. האם השתמשו בבניין לשימור כתועלת ציבורית. האם זה לא פוגע לייצר אל קווי הבניין מגרש שמרחיבים את המדרכות אני רוצה לראות את החזית וחתך הרחוב של הבנין לשימור. הזיקות הנאה בשוליים של הפרויקטים הללו ומשמשים את המסחר בקדמת העסק ושזה זיקת הנאה יש כללים אחרים לתשלומי הארנונה בעירייה.
בנושא השטחים יש הקלות שמאפשרות עליה ברח"ק מרפסות ועבור ממד לממ"ק יש כאן סעיפים שמאפשרים הגדלת שטחים גם מהברוטו תוספת וגם באמצעות המרה של שטחי שרות לשטחים עיקרים. מה העיקרון של שטחים עיקריים ושטחי ציבור? האם זה נגזרת של הרח"ק או שהשירות מגיע בתוספת לרח"ק. בשיתוף הציבור עלה נושא החניה ומצוקת החניה באזור הזה היא גבוה. כדי לתת מענה למצוקת החניה הפרויקט הזה מהווה הזדמנות לייצר חניון ציבורי שיתן מענה לתושבי האזור ומשהו שינוהל ע"י העיריה. בנושא התחבורתי שמבססים את התנועה על 1M 2M ו3M צריכה להיות שלביות במענים שהם נותנים. אי אפשר לדבר על 1M ו2M כדבר מוגמר וצריך לדבר על זה בשלביות אנחנו מבינים שייקח עשרות שנים ולכן אי אפשר להצדיק את דרך המטרו או הרק"ל את הפתרונות התנועתיים. אני רואה שפורצים את המתאר ל47 קומות אבל כדי לתת את הרח"ק הזה צריך להסביר את התועלות הציבוריות. שטח חום שנשאיר פתוח יש חשש שיהפוך לדיור יש שינוי מגמתי להפוך שטחים חומים לשטחים לדיור בר השגה ראינו את זה בכוכב הצפון. אתם משאירים חום פתוח.
אלי לוי: הוא היה מגרש מיוחד.
אסף הראל: בנוגע לשימור בתוכנית, בקשנו מהמגדל לזוז צפונה נוצר מרווח בין 2 המגדלים וזה לא היה לטובת הפרויקט לכן מה שהציע האדריכל שיש פה ניסיון איזה ביטוי הפרויקט מקבל ולראות את החזרתיות זו הסיבה שאפשרנו את הרכינה. שלב העיצוב כאן גדול.
אורלי אריאל: התוכנית הזו בסמכות מקומית והיא צריכה לעמוד בכל התנאים וההנחיות של תוכנית המתאר. ע"פ 5000 לא ניתן לעשות דב"י במגרש חום ולכן השימושים במגרש החום הם לשימושי ספורט חינוך דת וכד' כי תוכנית המתאר לא מאפשרת. הועדה המקומית קבעה במתאר שבאזורי המע"ר המטרופוליני ניתן להגיע לרח"ק 12.8 מתוכם עד 25% מגורים ללא קשר למטרו. הגובה הוא מעל 40 קומות כך קבעת תוכנית המתאר. תוכנית המתאר לא קבעה שלביות התוכנית יש לה טופס של סמכות ואין לה קשר למטרו וזה רק מחזק את האזור שהוא מע"ר מטרופוליני במזרח העיר לאורך יגאל אלון המטרו נקבע בזכות העצמת הזכויות שניתנו בתוכנית המתאר. הייתה דילמה למתכנני המטרו והאם להעביר אותו מתח בזכות העצמת הזכויות שתוכנית המתאר העניקה לכן אין קשר למטרו. התוכנית פותרת חוו"ד תנועתית בזכות תוכנית המתאר.

איסרא חיג'אזי: לנושא תמהיל המגורים התוכנית קובעת 400 יח"ד שמתוכם 10% יהיה לדב"י התמהיל הסופי יקבעו בתוכנית העיצוב.
מיטל להבי: 10% שמיועד לשטח המגורים.
אורלי אראל: מיכון שלא יודעים מתי יצא היתר הבניה אנחנו בודקים עם היחידה האסטרטגית והיחידה לתכנון ויקבע בתוכנית העיצוב. כיום מסתמן מחסור לדירות גדולות ורגילות בעיר. אנחנו קובעים את מס' יח"ד אבל אם נקבע אותם בתב"ע ואם הועדה תחליט כשיצא היתר בניה ונצטרך לשנות את התמהיל נצטרך לשנות את התב"ע לכן יש לנו מס' יח"ד שנקבע בתב"ע אבל התמהיל נחכה ליציאת היתר הבניה ואז תערך הבדיקה של הצרכים העירוניים.
מיטל להבי: הצרכים העירוניים הם לא מחצית השטח אם יש 400 יח"ד ונותנים 10% לדיור בר השגה זה 10% מהשטח.
אורלי אראל: אם יש דירות של 6 או 7 חדרים את רוצה דב"י?
ציפי ברנד: אם קבענו תקן חצי בחניות אם מכוונים את זה למשפחות יש משמעות לכך. אי אפשר לקבוע חניות ואת התמהיל אח"כ.
אורלי אראל: לכן קבענו מס' יח"ד, התמהיל ולכן קבענו את מס' יח"ד . אין יותר גדול זה בניגוד לתב"ע.
איסרא חיג'אזי: הרח"ק נותן את סל הזכויות ברוטו שזה שירות ועיקרי ביחד לזה מתווספים שטחי מרפסות שהקביעה לגביהם היא של מס' היחידות בבניין כפול 12 מ"ר שטח מרפסת ליחידה כלומר 4,200 מ"ר תוספת ליחידה ובכך קבענו שטח למגורים . במגדל מגורים השטח העיקרי לשירות מתחלק אחרת גם התקנים וכמות המעליות שנדרש לבניין גבוה או לא גבוה במיוחד כמות יח"ד בכל קומה ורמת השירות של כל בנין. זה מייצר את ההבדל בין שטח העיקרי לשירות לכן אנחנו לא קובעים מה השטח לכל היחידות כי לא יודעים מה השטח השירות שנצטרך לכל בנין. לכן נשאר בגדר של אחוזים למספר יח"ד ולא מטרים . זה יבוא ברמת תכנון מפורט של היתר.
מיטל להבי: לכן אני מבקשת שהשטח של הדירות לדיור בר השגה שיישאר 10%.
רוני קינסברונר: יש שתי תועלות הציבוריות כמותיות: אחד השימור של המבנה והשנייה היא דיור בהישג יד ומעכשיו זה יהיה 25 שנה וההיקף הם 10% מסך היחידות. התועלות התאפשרו בזכות העלות של השימור הישירה. לגבי האריתמטיקה אנחנו מנסים למקסם את התועלת הציבורית באמצעות יח"ד ולא בשטחים. כי אם יישארו שטחים אז כל האריתמטיקה לא נכונה למהלך. לדעתי כדי ללכת על 10% יח"ד ולהיצמד לתמהיל של השיווק והדב" ואז נעשה התאמה אבל זה לא 7% – 8%.
מיטל להבי: אם כולם אומרים שזה מתלכד אז תעשה 10%
רוני קינסברונר: אם ההבדלים מינורים אז שיהיה.
מיטל להבי: תועלת ציבורית היא לציבור השארת הנושא הציבורי הוא עמום הוא לא נכון, כי יכולים להיכנס במקום משרדים עירונים או המון דברים. אם יש ליחידה האסטרטגית פרוגרמה והיינו צריכים לדבר על מדיניות בצרון. והיה צריך להיות שינוי בתא 5000 לא זכור שהבאנו מדיניות שמתייחסת לשטחים הפרוגרמתיים שנדרשים. לכן יש להביא תוכנית שגם אם מאשרים את התוכנית הזו, תביאו את הדיון נושא של השטח החום כדי שנוכל לתת מענה לציבור ולהראות את התועלת הציבורית גם ברמה של מה יוצא לתושבים מהתועלת הזו.
איסרא חיג'אזי: התוכנית מקצה את השטח החום ועליו עומד מבנה.. בראיה אקולוגיות יש ערך גבוה להשתמש בשימוש חוזר ומחזור הבניין הקיים שנבנה ב 1996. הבניין יושב על חלק קטן יחסית מהשטח החום כ דונם וחצי ומשאיר 4 או 3 דונם לבניה שבפועל אפשר לתכנן אותם לפי הצרכים. גם יתאפשר יצירת מעברים.. הזיקות יקבעו איפה שאין לנו בניה.
אורלי אראל: שפ"פ וזיקת הנאה זה נושא תכנוני כדי לייצר מרחב ציבורי טוב. אין קשר לתועלות ציבוריות.
איסרא חיגאזי: התוכנית מקצה שטח חום שעליהם יש בנין בראיה אקולוגית וסביבתית רואים שיש ערך גבוה לשימוש חוזר. הבנין יושב על כמטע דונם וחצי ומשאיר 3 או 3.5 דונם לבניה. נושא יצירת המעברים לייצר את השטח עצמו ואת הקשרים של הסביבה שלא יהפוך למבנה שהוא סוגר ותוחם את עצמו. מציג בשקף – הזיקות יחשבו לכל שטח התוכנית כלומר עם יש תכסית בניה עד 60% אז בפועל יהיה כמעט 35% סימון של שטח זיקת הנאה עד קירות הבניינים. נבחן זאת גם בתוכנית העיצוב בכך שזה מאפשר את הנושאים הטכניים ולסמן זיקת הנאה. נושא המעברים בתוך הבניינים נושא שימורים שדובר.
מיטל להבי: התשריט לא ברור תסמנו איפה זיקות הנאה
איסרא חיג'אז: מדובר בסימון עקרוני שאומר שצריך להיות זיקת הנאה. בתקנון התוכנית קבוע שכל שטח שהוא לא בניין יסומן כזיקת הנאה .
אורלי אראל: זיקת הנאה אין לה קשר לתועלת ציבורית. הפרוגרמה לשטחי ציבור קבעה שצריך מגרש של 5.5 דונם קבלנו מגרש חום של 5.5 דונם. התועלת הציבורית היא המבנה לשימור ו10% יח"ד לדב"י. בזה סיימנו את התועלת הציבורית והפרוגרמה. בהיבט התכנוני דרשנו שכל המרחב הציבורי בין הבניינים יהיה ללא גדרות פתוח לשימוש הציבור אין לזה שום קשר.
איסרא חיג'אזי: נושא העיצוב כולל במסמכי התוכנית את ההנחיות של השימור זה שלב הכנת תוכנית העיצוב. לגבי הבניין הרוכן אנחנו רואים שזה בנין אינטגרטיבי י זה מדייק את ההתאמה ולוקח את

העקרונות הבנין הברוטליסטי. בקומת הקרקע הבניין משתלב. תוכנית העיצוב תבואנה הנחיות המפורטות לאופי השימור.
אסף הראל: מה הניסוח?
דני קייזר: תוכנית העיצוב האדריכלי תאושר על ידיכם.
מיקי זיידמן: למה שלב א' יצא מהקו הכחול. יש כאן 4000 יח"ד יהיו בפוטנציאל וזה מחייב מסמך מדיניות. המבנה לשימור כל עוד הוא הופך לציבורי ואין לזה ערך שימורי. תעשו שלביות עד שיגמר מסמך המדיניות תעשו שלב א'. תועלות או הקצאות ציבוריות ההקצאה האם 33 אלף מ"ר האם זה מופיע בתשריט והאם זה מחייב? המבנה הציבורי צריך להבטיח את זיקתו לשכונה שלא תשימו משרדים. זה נראה מסיבי וצריך לבדוק את חסימת האור.
דורון ספיר: להוסיף את הנושא של ההנחיות לגבי תוכנית העיצוב שתכנס להחלטה. ולחדד את התאמת השטחים של דיור בר השגה בשטחים בדירות הקיימות.
אסף הראל: 10% מהשטח או 10% מסך מס' יח"ד הדיור הגדול מבין השניים.
ליאור שפירא: זה לא נכון לעשות כך, הדירות הם לפי גדלים.
מיטל להבי: שתהיה בחינה פרוגרמתית לשטח החום ולא תלוי באישור התוכנית. בתחום זיקת ההנאה שיהיה שטח איכותי אחד שפ"פ שגודלו לא יפחת מ1.5 דונם מתוך כל ה5 דונם.
אורלי אראל: בדקנו ואי אפשר להתחייב לזה.
איסרא חיג'אזי: אנחנו יכולים להתחייב לחצי דונמים.
דני קייזר: מוגדר כשפ"פ
דורון ספיר: יכול להיות מוגדר כזיקת הנאה
מיטל להבי: מה ההבדל בין שטח פרטי פתוח לזיקת הנאה
הראלה אברהם אוזן: שטח פרטי פתוח זה יעוד קרקע .זהו שטח שבבעלות פרטית והתוכנית קובעת לגביו הוראות שונות . ההוראות מאפשרות בניה בתת הקרקע ומעל הקרקע שתהיה פתיחות ויזואלית. אם רוצים לאפשר בשטח פרטי פתוח מעבר לציבור הרחב צריך לקבוע זיקת הנאה למעבר הציבור.
דורון ספיר: בשפ"פ כל הציבור לא יכול להשתמש, בזיקת הנאה הציבור כן יכול להשתמש.
דני קייזר: אני מציע תחום זיקת ההנאה יכלול בתוכו גינה ששיטחה לא יפחת מ- דונם וחצי.
מיטל להבי: אם אפשר לבקש שינתן מענה של חניון ציבורי בניהול אחוזת חוף
אסף הראל: לא, יש שם מגרש חום.
דורון ספיר: אפשר לאשר את התוכנית להפקדה.
הצבעה:
תחום זיקת ההנאה יכלול בתוכו גינה ששיטחה לא יפחת מ- דונם וחצי רציף.
נושא הנחיות לגבי תוכנית העיצוב שיכנס להחלטה
10% לדיור בר השגה.
פה אחד.

בישיבתה מספר 0010-22ב' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

- תנאי להפקדת התכנית חתימה על כתב התחייבות עם אגף נכסים לנושא מבנה המשרדים הקיים בתא שטח (2) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם דב"י בפועל.
- מספר דירות הדב"י יהווה לפחות 10% מסך כלל יחידות המגורים. לפחות 10% מהשטחים העיקריים ושטחי המיגון למגורים יוקצו עבור יחידות הדב"י. שטח ממוצע של יח"ד הדב"י יהיה זהה לשטח ממוצע של כלל יח"ד .
- בתחום זיקת ההנאה למעבר ושהייה של הציבור תתוכנן גינה בשטח רציף שלא יפחת מ1.5 דונם. מיקום וצורה סופית יקבעו בתוכנית העיצוב.
- השלמת תיקונים טכניים במסמכי התכנית בתיאום מהנדס העיר והגורמים העירוניים.
- תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה מקומית .

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, מיטל להבי, ציפי ברנד, ליאור שפירא, חן אריאלי

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10843 בעמוד 199 בתאריך 18/10/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

The Marker	06/10/2022
מקומון ת"א	07/10/2022
מעריב	06/10/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אודי כרמלי מה"ע	ת"א
מיקי זיידמן	שביל בן יעקב 11א תל אביב - יפו 6780201
עדי פוקס משרד עו"ד	דרך מנחם בגין 7, בית גיבור ספורט ק' 26
רשות שדות התעופה	נמל תעופה בן גוריון ת.ד 137 7015001

מס' מתנגד	מתנגד	תמצית טיעון	מענה	המלצת צוות תכנון	הערות
1	מר זיידמן מרדכי (מיקי)	**א. העדר מסמך מדיניות מעודכן** (סעיף 1 בהתנגדות) 1.העדר מסמך מדיניות מעודכן מאז אישור תכנית 3255/ב . 2.העדר מסמך תכנוני עם ראייה כוללת למרחב מאז אישור תכנית המתאר	1.קיים מסמך מדיניות תקף ומעודכן משנת 2020 - **מדיניות רחוב יגאל אלון מס' תא/מק/4345** שאושר ב-2015 ועודכן ב 01/01/2020 . **2.** המסמך אושר ב 2020. **3.** הטענה נדונה בוועדת ערר לתכנית 507-0517060- תא/4626 - מגדל לקסוס, ונדחתה.	**לדחות את ההתנגדות**	
		ב. הקצאות לצרכי ציבור (סעיף מס' 2 בהתנגדות) 1.נדרשת פרוגרמה ציבורית לכלל אזור 902 (ביצרון ורמת ישראל) ולא לאזור התעסוקה בלבד. 2. נדרשת הבהרה לחו"ד יחידה אסטרטגית מעבר למופיע בדראפט, קיימים אי דיוקים בהשוואה לתוספת שטחי ציבור במצב נכנס.	1. שטחי הציבור נבחנים לכלל השכונה בהתאם למספר התושבים ומאפייני השכונה. באזורים בהם לא מקודם שינוי סטטוטורי , לא נדרש עדכון פרוגרמתי. לאזור התעסוקה , בו חלים שינויים סטטוטוריים נערכה פרוגרמה כוללת ושטחי הציבור בכל תוכנית נגזרים בהתאם להיקף הזכויות הנוספות בתחומה.	**לדחות את ההתנגדות**	

		3. נדרשת הבהרה להתאמה לסעיפי משנה 4.3-4.1 בתא/5000 ואופן חישוב הקצאת שטחי ציבור. 4. מכיוון ששיעור ההפקעה נמוך ביחס לממוצע במתחם, נדרש כי ההקצאה תיקבע על פי נתוני פרוגרמה מעודכנים ועפ"י רף עליון המופיע בתא/5000 5. הקצת שטחים מבונים לצרכי ציבור לא מספקת. 6. נדרשת הבהרה מדוע בחשבון השטח הציבורי הבנוי לא משתמשים בערך העליון של הטווח – 2.7. (ההתנגדות מתייחסת לתכנית סיפולוקס) 7. מתבקש שהשימוש בשטח החום יהיה בזיקה ישירה לצרכי השכונה ולא עבור שירותים כלל עירוניים	2. התוכנית מקצה 3.5 דונם (תוספת) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, זכויות הבניה במגרש לפי תא/5000. התכנית קובעת שטחים פתוחים בזיקות הנאה בשטח שלא יפחת מ-4 דונם, מתוכם לפחות 1.5 דונם בשטח רציף לגינה. ההקצאות נקבעו על בסיס חו"ד היחידה האסטרטגית ובהתאם להיקף השטחים ותמהיל השימושים המוצע בתוכנית. 3. בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי חישוב הקצאה עפ"י סעיף 4.1.1 (ג) (4) יחסי ליחס בין שטחי המגורים (25%) לשטחים סחירים אחרים (75%). ביחס לשטחי המגורים - שטח קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 6-2 מ"ר לנפש, שטחי קרקע לצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 7-1 מ"ר לנפש. 4. ההקצאה נקבעה בהתאם לצרכים הפרוגרמתיים לתוכנית זו ובהתאם להיתכנות הבינוי במגרש. 5. התכנית לא כוללת שטחים ציבוריים בנויים, התכנית מקצה שטח קרקע עם זכויות מעוצמות ביחס לתכנית צ'. עפ"י תא/5000 סעיף 3.5.1 (ב) הועדה רשאית לקבוע שטח בנייה ברח"ק העולה על 2.7 ובתנאי שלא יחרוג מפי שניים מהרח"ק המירבי במרקם הסובב (12.8). 6. הרח"ק אשר נקבע למגרש הציבורי הינו 6 ותואם להגדרה הנ"ל. (ההתנגדות מתייחסת לתכנית סיפולוקס) 7. ההקצאה נקבעה בהתאם לצרכים הפרוגרמתיים לתוכנית זו, ובהתאם להיתכנות הבינוי במגרש לפי הצרכים הציבוריים.		
		ג. תועלות ציבוריות (סעיף מס' 3 בהתנגדות) 1.בקשה של המתנגד לשקף את התחשיב הכלכלי של התועלות . 2. להציג את הערך הכספי של מילוי המטלות.	**1. מענה היחידה להכנסות מבניה:** כידוע לפי הוראות תכנית המתאר , תא/ 5000 , בכדי להעפיל מרח"ק אמצע לרח"ק מרבי , יש לקדם תועלת ציבורית אחת או יותר ,	**לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא רישום הערה בטבלה 5 אודות יחידות הדב"י**	א. להוסיף עמודה למספר יחדות דיור – 400 יח"ד , ולהוסיף

		3. נדרשת הבהרה לקביעת שיעור יח' דב"י 10% ולא 15%. 4. מטלת הדב"י צריכה להופיע בטבלה 5 בהוראות או בהערות לטבלה 5 וכן להתאים למצב של גידול במספר יחידות. 5. בקשה כי התועלות תהיינה בזיקה ישירה לצרכי השכונה.	כמפורט בהוראות התכנית לעיל. בתכנית שלפנינו עמדת צוותי התכנון הינה ,כי בשל ההשקה הפיזית של הפרוייקט לנתיבי ואיילון , השתתפות היזם בעלות הקרוי הינה התועלת הציבורית הטובה ביותר (הפרדה רב מפלסית במונחי תכנית המתאר) . לפי מדיניות הוועדה המקומית , היקף התועלות הציבורית באזורי מע"ר , נגזר מהמשוואה הבאה : (רח"ק אמצע- רח"ק מקסימום) * שווי מ"ר לתעסוקה במתחם *0.2 . התועלות שנקבעו הן שימור מבנה המשביר, דב"י בשיעור של 10% 2. מדיניות עירונית לדיור מס' תא/מק/9146 שאושרה ב- 27/07/2022 נקבע שבמזרח העיר שיעור דב"י בתכניות יעמוד על 10%. הגם שהתכנית נדונה בוועדה בדיון להפקדה ב- 23/03/2022 טרם אישור מדיניות זו. היא בכל זאת קבעה את הדב"י בשיעור 10% ממספר יח"ד וכמו כן 10% מהשטח למגורים. 3. בטבלה 5 תתווסף עמודה למספר יחידות דיור- 400 יח"ד, ולהוסיף לטבלת זכויות: לפחות 10% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, לפחות 10% מהשטחים העיקריים ושטחי מיגון למגורים יוקצו עבור יחידות אלו. שטחן הממוצע של יחידות דיור בהישג יד יהיה זהה לשטחן הממוצע של כלל יחידות הדיור. 4. התועלות נקבעו בהתאם לצרכים הפרוגרמתיים לתוכנית זו ובהתאם להיתכנות הבינוי במגרש.	**ולדחות את שאר הטענות**	הערה לטבלת זכויות: לפחות 10% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, לפחות 10% מהשטחים העיקריים ושטחי מיגון למגורים יוקצו עבור יחידות אלו. שטחן הממוצע של יחידות דיור בהישג יד יהיה זהה לשטחן הממוצע של כלל יחידות הדיור.
		ד. שימור המבנה הישן (סעיף מס' 4 בהתנגדות) 1. מבקשים לדעת האם שטחי הבניין הישן לשימור נכללים בתוך הרח"ק המכסימלי של 12.8 או בנוסף ומעבר לו.	1. הרח"ק הקבוע בתכנית (12.8) תואם את תא/5000 וכולל את שטחי מבנה המשביר (מבנה A) המסומן לשימור בהוראות ותשריט התכנית, כעולה מטבלה 5 בהוראות התכנית.	**לדחות את ההתנגדות**	

		ה. תכנית מיטב המופקדת מ-2015 (סעיף מס' 5 בהתנגדות) 1. מבקשים להבהיר את הטעם והחוקיות של פיצול והפרדת המגרש והמגדל ברחוב מיטב	1. התכנית מקודמת על חלק מחלקה 64 המסומן בתשריט אזור ייעוד של תא/5000 באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים , כאשר יתרת החלקה (בה בנוי מגדל מיטב) המסומן בתשריט אזורי הייעוד של תא/5000 כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים אינו חלק מהקו הכחול של התכנית המקודמת . על פי תכנית תא/5000 במתחם 902 , בייעוד קרקע אזור מעורב יחולו זכויות לפי תא/3255/ב ואילו ביחס לשטח התכנית המקודמת המסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני הזכויות הן כאמור לפי רח"ק 12.8 (גודל המגרש מעל 1.5 דונם) 2. כפי שעולה ממענה החוקר להתנגדויות שהוגשו כלפי תא/5000 לפי סעיף 106(ב) לעניין מגרש זה (על ידי שמי בר (י.א.) 1993 בע"מ), **אין מניעה להגיש תכנית נפרדת על חלק מחלקה 64 הנופל בגדר אזור תעסוקה מטרופוליני שכן לפי החוקר גבולות המגרשים וזכויות קניין יתאימו את עצמם לתכנון ולא להפך** . 3. מגדל מיטב 5 , נבנה מכח תכנית עיצוב התאומת את תכנית 3225/ב , תכנית העצוב שמספרה תאע/4020א אושרה ב 2012 . היתר ראשון למבנה ניתן ביום 27/03/2016. תכנית המתאר פורסמה ביום 22/12/2016. תכנית המתאר כשאושרה לא ביטלה תכניות מאושרות ותקפות שקדמו לה.	**לדחות את ההתנגדות**	
		ו. שלביות (סעיף מס' 6 בהתנגדות) 1. דרישה להכללת סעיף תנאי מקדים לשלביות המופיעה בהוראות התכנית לרבות הטיפול בכל המפגעים. 2. המתנגד מבקש לבחון צמצום מימוש זכויות הבנייה ל-2 שלבים, השני לאחר התחלת עבודות תמ"א 70.	1. עפ"י סעיף 4.1.2 (ד) להוראות התכנית המקודמת תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ראשונה בתחום התוכנית יהיה השלמת סקר היסטורי ותוכנית דיגום לתא שטח 2 (השטח הציבורי) ע"י מבקש ההיתר. בנוסף לכך יתווסף **סעיף בפרק 6.1 לנושא תכנית עיצוב "במסגרת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי יש להכין תכנית**	**לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא טיפול במפגעים**	סעיף 6.1 לנושא תכנית עיצוב : במסגרת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי יש להכין תכנית טיפול בקרקע , תכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה

		3. המתנגד מבקש לבחון העצמת זכויות מעבר להיקפים האפשריים על פי תא/5000 לעת הקמת תחנת המטרו	**טיפול בקרקע , שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה"** 2. נפחי הבניה בתכנית זו, מפחיתים את תקני החניה ביחס למצב המאושר ומשפרים את מצב התשתיות במרחב. התכנית קובעת תקן חנייה בהתאם לחו"ד תחבורתית– 0.5 ליח"ד למגורים (שזה תקן מופחת ביחס למדיניות העירונית) ו- 1: 350 לתעסוקה או עפ"י התקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר, **הקטן מביניהם.** במידה והתקן התקף לעת הוצאת היתר יהיה נמוך מכך, הוא יגבר. 3. אין מקום לבחינת נפחים וזכויות מכח תכניות שטרם אושרו . התכנית בסמכות ועדה מקומית ומכוח תכנית המתאר תא/5000 .		
2	**דיירי מיטב 5** מיוצגים על ידי עו"ד עדי פוקס	**א. רקע** (סעיף 3-1 בהתנגדות)	1. הצגת תכנית העיצוב תא/2040א'		
		ב. **סעיף 4 בהתנגדות** מתוכנן חניון על גג מבנה ציבורי	1. על פי תשריט מצב מוצע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בטקסט של המדידה (מסמך רקע) נכתב "חנייה על גג בניין" – מתייחס למבנה חנייה עילי קיים המיועד ומסומן להריסה. במסגרת התכנית לא נקבע שימוש מפורט בתחום תא שטח מבנים ומוסדות ציבור .	**לדחות את ההתנגדות**	
		ג. **סעיף מס' 5 בהתנגדות** 1. קו הכחול בתכנית התכנית מחריגה את מיטב 5 שנמצא בתחום החלקה. 2. פירוט הזכויות הבניה בתחום התכנית	1. על חלקה 64 לפי תכנית תא/5000 שני אזורי ייעוד– אזור מעורב לתעסוקה ומגורים ואזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים. התכנית הנדונה כוללת רק את אזור הייעוד "אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים" והיא קודמה על פי סעיף 3.3.2 לתכנית המתאר. באזור יעוד מעורב לתעסוקה ומגורים חלות הוראות סעיף 5.4- הנחיות מיוחדות למתחמי התכנון, לפיו יש לקדם תכנון על פי זכויות מתוקף תכנית 3255/ב. מגדל המגורים בכתובת מיטב 5 , נבנה מכוח תכנית עיצוב שתאומת את תכנית 3225/ב , תכנית העצוב שמספרה תאע/4020א אושרה ב 2012 .		

				היתר ראשון למבנה אושר ב 2016. תכנית המתאר אושרה ב 2016. תכנית המתאר כשאושרה לא ביטלה תכניות מאושרות ותקפות שקדמו לה. 2. לנושא זכויות הבניה בתחום הקו הכחול: לפי אזור יעוד ניתן לחשב זכויות בניה ברח"ק 12.8 שטח התכנית הינו 19.705 דונם, התכנית מקצה שטח למבני ציבור השטח של 5.5 דונם, וזכויות הבניה מחושבות מ 13.025 דונם, זכויות הבניה מעל הקרקע 12.8* 13.025 = 166,720 מ"ר שמתחלקים בין שימושים 6,000 מ"ר מבנה לשימור בשימוש תעסוקה 115,040 מ"ר לתעסוקה 4,000 מ"ר למסחר 41,680 מ"ר למגורים סה"כ :166,720 מ"ר זכויות הבניה בתת הקרקע (מרתפים) 66,428 מ"ר שזה בחישוב: 13,025 X 6 קומות X 85% (תכסית מרבית בתת הקרקע) **לנושא חישוב זכויות בניה ביעוד מוסדות ומבני ציבור :** על פי סעיף 3.5.1(ב) לתכנית המתאר ניתן לקבוע זכויות בניה בתחום שטחים למבני ציבור פי 2 מהרח"ק המאושר בסביבה. רח"ק בתחום אזר ייעוד מעורב הינוי 4.8 (480% ע"פי 3255/ב) רח"ק בייעוד תעסוקה מטרופוליטני 12.8 (1280%) הרח"ק המבוקש בתכנית הנדונה עבור מבנים ומוסדות ציבור הינו 6 (600%)		
			ד. התאמה לתכנית המתאר (סעיפים 6-15 , 19 בהתנגדות) 1. תחום התכנית נמצא באזור תכנון 902 בו נקבע כי זכויות הבנייה תהיינה לפי תא/3255ב'. 2. יש לתת קדימות להוראות המיוחדות באזורי התכנון (פרק 5) 3. התכנית הנוכחית מבקשת תוספת	1. סעיף הערות והוראות נוספות בהוראות סעיף 5.4 בתא/5000 חלות על **אזור מעורב ביצרון אשר אינו בתחום התכנית שבנדון**. בתחום התכנית חל הייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן בהתאם ל- תא/5000. 2. ההוראות המיוחדות אכן קודמות להוראות הכלליות באזורי הייעוד, אך לא קיימות	**לדחות את ההתנגדות**	

		שטחים, העולים על השטחים המקסימאליים לבנייה לפי תא/5000 המפנה לתא/3255 ב'. 4. בתכנית הנוכחית מבוקש שטח עיקרי של 21,450 מ"ר כאשר תא/3255 ב' – מאפשרת 3,600 מ"ר בלבד. 5. התכנית נשענת בקיבולת הבנייה עפ"י הרח"ק המקסימלי 12.8 ומתעלמת מהקביעה כי באזור תכנון יהיו זכויות הבנייה לפי תא/3255ב'. 6. התכנית סותרת את תא/5000 ואינה מצויה בסמכות הועדה המקומית 7. הבינוי המוצע בתכנית חורג מ-60% תכסית באופן שעולה כדי סתירה לתא/5000.	הערות מיוחדות לייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן באזור 902 ההוראות הקובעות לגבי זכויות הבנייה בייעוד זה הינם סעיף 3.3.2 (ב) 2 – מאפשר חישוב זכויות עפ"י רח"ק 12.8 3. התכנית מבקשת זכויות עפ"י רח"ק 12.8 באזור ייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן. הנובעות משטח מגרש הסחיר 13.025 דונם 12.8* 13.025 = 166,720 מ"ר סה"כ הזכויות מעל הקרקע. 4. השטחים המבוקשים לתא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור הינם 33,000 מ"ר הנובעות משטח מגרש 5.5 דונם ברח"ק 6. על פי סעיף 3.5.1(ב) לתכנית המתאר ניתן לקבוע זכויות בניה בתחום שטחים למבני ציבור פי 2 מהרח"ק המאושר בסביבה. 5. ראו ס"ק 3. 6. הוראות תא/3255 ב' לעניין זכויות בניה חלה על חלק מחלקה 64 המסומן כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים. (מיקום מגדל המגורים מיטב 5) ייעוד זה אינו בתחום התכנית. התכנית כאמור בהתאם ל-תא/5000 ביחס לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן 7. על פי הרשום בטבלה 5 ובסעיף 4.1.2 א', ס"ק 8 להוראות התכנית הנדונה אחוז תכסית הבינוי המותרת בתא שטח 1 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה הינו 60 ואינו חורג מתא/5000.		
		ה. בנייה על פי רח"ק מירבי סעיף 16 בהתנגדות ניתן להוסיף זכויות בנייה בהיקף של עד מחצית מההפרש בין הרח"ק הבסיסי למירבי רק אם התכנית המפורטת עומדת בכל הקריטריונים שנקבעו בס"ק 3.1.3 (א-ג)	מיקומה הייחודי של התכנית באזור המישורת ברמה גבוהה בתחבורה ציבורית ועירוב השימושים האינטנסיבי בסביבה, כמו כן, מיקומה ביחס למע"ר הכלל עירוני, גודלו של המגרש והאפשרות לתת הקצאה משמעותית לצרכי ציבור, מאפשר מימוש רח"ק מירבי. התכנית עומדת בכלל הקריטריונים שנקבעו בסעיף 3.1.3 סעיפים קטנים א'-ד' לרבות תתי הסעיפים של סעיף קטן ד' המתירים להוסיף זכויות בנייה עד למלוא הרח"ק המירבי.	**לדחות את ההתנגדות**	

			יפורט כי התכנית כוללת הקצאות לצרכי ציבור, דיור בהישג יד, קביעת מבנה לשימור וכן תורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי.		
		ו. הצגת שיקולי הועדה לרח"ק מירבי (סעיפים 17 בהתנגדות) הצגת שיקול הדעת של הועדה לניצול רח"ק מרבי	הקריטריונים שנקבעו מתקיימים בהוראות בתכנית לרבות קביעת הקצאות לצרכי ציבור, קביעת מבנה לשימור, קביעת דיור בהישג יד וכן תרומתה המשמעותית של התכנית לחידוש מרחב הציבורי והרחבתו.	**לדחות את ההתנגדות**	
		ז. האם הפעלת שיקול דעת הועדה התייחסה לזכויות ואיכות החיים של המתנגדים הגובלים בתחום התכנית. (סעיף 18-בהתנגדות)	מבנה המגורים הקיים נלקח בחשבון בשלבי התכנון – כמסומן בתשריט התכנית קווי הבניין מגבילים את מיקום שטחי הבנייה המותרים. בנוסף מיקום מבנה המגורים D (במרחק העולה על 20 מ') כמופיע בנספח הבינוי ומיקום השטח הציבורי (במרחק העולה על 35 מ') מתייחסים למבנה המגורים הקיים. התשריט יעודכן על מנת לחייב זאת.	**לקבל חלקית את ההתנגדות**	קו הבניין יתוקן כך שהמרחק המינימלי למבנה מיטב 5 לא יפחת מ-20 מ'
		ח. מבנה בתחום השטח למבני ציבור (סעיפים 20-21 בהתנגדות) 1. המבנה הציבורי בגובה עד 15 קומות לא מופיע בתשריט התכנית או בנספחיה. 2. מתוכנן חניון על גג המבנה הציבורי	1.על פי סעיף 3.5.1(ב) לתכנית המתאר שטחי הבניה יהיו ברח"ק 2.7, הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, **רשאית לקבוע רח"ק גדול או קטן יותר, ובתנאי שלא יחרוג מפי שניים מהרח"ק המרבי במרקם הסובב.** התב"ע מאפשרת ניצול מקסימלי של תא השטח הרחב שהוקצה במסגרת התכנית, ולכן קבעה זכויות בניה ברח"ק 6 ואפשרה שימושים רחבים. לצורך מימוש הבנייה נדרשת תכנית עיצוב אשר תבחן את היקף הבנייה, גובה, תכסית והשפעות על הסביבה. 2. על פי תשריט מצב מוצע בתא שטח 2, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בטקסט של המדידה (מסמך רקע) נכתב "חנייה על גג בניין" – מתייחס למבנה חנייה עילי קיים המיועד ומסומן להריסה. במסגרת התכנית המופקדת לא נקבע שימוש מסוים בתחום תא שטח מבנים ומוסדות ציבור.	**לדחות את ההתנגדות**	
		ט. שינוי אופי הסביבה הקרובה (סעיפים 22-23 בהתנגדות) 1. זכויות הבנייה, גובה המבנים וצפיפות הבניינים גבוהים ביחס לתכניות אחרות בסביבה. 2. לפי ס"ק 3.2.1 (א) (2-1) לתכנית המתאר על הועדה	1. זכויות הבנייה, גובה המבנים ותכסית הבינוי הם על פי הוראות תכנית המתאר תא/5000. 2. ס"ק 3.2.1 (א) (2-1) לתכנית המתאר מכיל הוראות הרלוונטיים לאזורי מגורים על חלקה 64 – חלים אזורי הייעוד - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים ואזור תעסוקה		

		המקומית לשקול את השתלבות הבנייה במרקם הקיים ומתוכנן	מטרופוליני סמוך למתע"ן. (היעוד הרלוונטי לתחום התכנית) עם זאת, הפרוגרמה שנוסחה בעת הכנת מסמכי התכנית התייחסה לתוספת יח"ד ובהתאם קבעה הקצאות לצרכי ציבור – הקצאה של 3.5 דונם עבור מגרש בייעוד שטח למבני ציבור ושטחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בשטח שלא יפחת מ-4 דונם, מתוכם לפחות 1.5 דונם בשטח רציף לגינה.		
		י. העמסת תשתיות והפרדת מערכות (סעיפים 27-24 בהתנגדות) 1. שטחי הבנייה יעמיסו על כלל התשתיות 2. העמסה על תשתיות תנועה וחנייה 3. העמסה על תשתיות מים וביוב. 4.שימוש משותף בחנין התת קרקעי, במיסעות וברמפות ירידה לחניון.	1. השימוש בתשתיות עירוניות נבחן במהלך הכנת מסמכי התכנית ועקרונותיהם מוצגים בנספחי התשתיות לתכנית. 2. התכנית מוסיפה רמפת כניסה מרחוב בוקסנבאום למרתף הכולל פריקה וטעינה ומשמישה את הרמפה מרחוב מיטב אשר יועדה כבר בשלב היתר הבנייה עבורה לשטחי חניון עבור מבני תעסוקה עתידיים. מדיניות החנייה למגורים באזור הינה 0.8 מ"ח ליח"ד, התכנית קובעת תקן חנייה מופחת של 0.5 מקומות חנייה ליח"ד (200 מקומות חנייה במקום 320- ביטול של 120 כלי רכב במרחב המגורים). בהוראות התכנית, על פי סעיף 6.2 נקבע כי תקני החנייה עבור השימושים מגורים, תעסוקה ומסחר יהיה על פי התקן התקף לעת קליטת בקשה להיתר או לפי תקן למגורים של 0.5 מקומות חנייה ליח"ד ותקן לתעסוקה של 350 :1, הנמוך מבינהם. 3. פתרון הביוב המוצע בתכנית מציג התחברות של מבנה המגורים לקו ברחוב בוקסנבאום, של מבני התעסוקה והמבנה לשימור לקו ברחוב יגאל אלון ושל המבנה הציבורי לקו ברחוב עמינדב. התכנית אושרה על ידי מי אביבים. 4.המדיניות התכנונית מברכת ומעודדת חיבור מרתפים וצמצום מספר רמפות כניסה ככל הניתן ,על מנת לצמצם פגיעה במרחב הציבורי ומדרכות הולכי הרגל. כמו כן, חיבור מרתפים מייעל תפקודם. נושא שימוש משותף במיסעות וחיבור המרתפים בתכניות המופקדת מוסדר בהסכמים בין חברת מבנה – יוזמת התכנית ובעלת הקרקע לבין דיירי מיטב 5.	**לדחות את ההתנגדות**	

		יא. חישוב הצללה והדמיה שאינה תואמת לתוכנית (סעיפים 30-28 בהתנגדות) 1. מסמכי התכנית ובהליך שיתוף ציבור הוצג תכנון של מגדל תעסוקה דרומי הכולל נסיגות בניגוד למופיע בנספח הבינוי. 2. מרחק צר בין בניינים B ו-C.	1. במסגרת הכנת תכנית העיצוב תיבחן הצבת המגדלים וקביעת הבינוי הסופי שיעבור בדיקת מיקרו אקלים חוזרת. בסעיף 6.1 א' להוראות התכנית נקבע כי במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי–יבחן "חיבור האדריכלי וההשקה בין מבנה A למבנה B, באישור מחלקת שימור של עיריית תל אביב" כרשום בסעיף 6.1 א' להוראות התכנית. 2. המרחק בין מבנה B למבנה C מעל קומת המסד לא יפחת מ-18 מ' עם זאת, אחד הנושאים להתייחסות תכנית עיצוב אדריכלי הנדרשת טרם בקשת היתר בניה יהיה – "בדיקת רוחות חוזרת בהתאם לממצאי המסמך הסביבתי לתב"ע, כאשר במידת הצורך יתוכננו אמצעים למיתון רוחות כגון עצים, משברי רוח וכיו"ב" כרשום בסעיף 6.1 ה' סעיף קטן 4 להוראות התכנית.	**לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הוספת בדיקת הצללות במסגרת תכנית עיצוב**	לעדכן בסעיף 6.1 ה ס"ק 4 - "בדיקת רוחות **והצללות** חוזרת"
		יב. היעדר שטחים פתוחים (סעיף 31 בהתנגדות) התכנית מצמצמת שטח ציבורי פתוח שנקבע בתא/3255ב'.	תא/3255/ב לא קבעה שטח ציבורי פתוח אלא שטחים פרטיים פתוחים. השטח הפרטי הפתוח בתחום התכנית הנדונה במצב מאושר (מתוקף 3255 ב') הינו 1.533 דונם. התכנית קובעת שטחים בזיקת הנאה בשטח שלא יפחת מ-4 דונם, מתוכם לפחות 1.5 דונם בשטח רציף לגינה. כרשום בסעיף 6.7 א' להוראות התכנית		
3	רשות שדות התעופה	**א. חריגת גובה בנייה ועזרי בנייה** (סעיפים 5-1 בהתנגדות) 1.גובה המרבי המבוקש בתכנית, ללא כל התייחסות לעזרי בנייה ומתקנים על הגג, חורג ממגבלות הבנייה מתוקף תמ"א 4/2 שינוי 2. 2. בקשה להתנות אישור התכנית בנדון בהגבלת אביזרי עזר לבנייה לגובה של 180 מ' מעל פני הים.	1. גובה המבנה המרבי המבוקש בתכנית הינו 180 מ' מעל פני הים, על פי טבלה 5 גובה מירבי מעל הכניסה הקובעת 166 מ' על מנת לאפשר חופש במקרה הקיצון של גובה הכניסה הקובעת 14 מ' מעל פני הים (הנמוך ביותר). 2. כרשום בסעיף 6.4 ה' להוראות התכנית, הגובה המירבי המותר בתכנית זו מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.	**לקבל את ההתנגדות**	להוסיף בטבלה 5 הערה לגובה בנייה מעל פני הים
4	מהנדס העיר	**1- נבקש למחוק את הסעיפים 4.2.1 סעיף (א) לנושא שימושים במבנים ומוסדות ציבור, ובמקומם לכתוב את הסעיפים כדלקמן:** א. יותרו שימושים: "חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים/עירוניים, מחסני חירום עירוניים". ב. "יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי		**לקבל את ההתנגדות**	לתקן את הוראות התכנית בהתאם לנסח ההתנגדות

		הבניה עבור שימושים הנלווים". ג. "יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימוש מסחרי". **2- תיקונים בטבלה 5:** ב. לתקן טעות סופר שנפלה בחישוב סך הכול שטח מגורים מסחר ותעסוקה כך שירשם שטח עיקרי 126,923 במקום 125,537 וסך הכול שטח שירות 39,797 במקום 41,183. ג. להוסיף עמודה למספר יחדות דיור – 400 יח"ד , ולהוסיף הערה לטבלת זכויות : לפחות 10% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, לפחות 10% מהשטחים העיקריים ושטחי מיגון למגורים יוקצו עבור יחידות אלו. שטחן הממוצע של יחידות דיור בהישג יד יהיה זהה לשטחן הממוצע של כלל יחידות הדיור.			

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון :

איסרא חג'אזי: תכנית שנדונה לפני כשנה להפקדה. בתחום המגרש כיום קיים מבנה משרדים של המשביר הישן ועוד מבנה משרדים חדש שנבנה בתחילת שנות האלפיים, מבנה חניה עילי ועוד שטח חניה על קרקע. מרחב שמתחדש מכח תכנית המתאר שקובעת את השטח לאיזור תעסוקה מטרפוליני, בתחום החלקה יש 2 ייעודי קרקע. התכנית הנדונה הינה ל חלק מהחלקה , על ייעוד תעסוקה מיטרפוליני. התכנית מקצה חמש וחצי דונם למבני ציבור וקובעת את מבנה המשביר לשימור ומוסיפה 3 מגדלים.
ההקצאה הינה תוספת 3.5 דונם למצב המאושר, התכנית המוצעת מכפילה את הרחק פי שניים ביחס למצב המאושר ומקטינה את השטח לחישוב הזכויות. התוכנית מייצרת מרחב ציבורי משמעותי ומחדשת אותו וכן קובעת דונם וחצי של גינה בסימון זיקת הנאה לציבור.
מיקי זיידמן: מסמך מדיניות יגאל אלון אינו תחליף למסמך מדיניות כולל וכל היתר הוא תכנון נקודתי פסול. מסמך מדיניות יגאל אלון הוא לדופן של רחוב יגאל אלון בלבד וכל התייחסות או אמירה שזה תחליף למסמך מדיניות פרוגרמטי אינה נכונה. הקצאה לצורכי ציבור, נאמר שלא חלו שינוי סטטוטורי , נעשה שינוי סטטטורי אחד מהן זה 5000 השני זה תמ"א 38 ופינוי בינוי הם לא היו בזמן מסמך מדיניות

הקודם. התוספת שנותנים כעת 3.5 דונם היא בוודאי לא תואמת את הגידול בזכויות ובעוצמה, יש להסתכל על שני המבננים יחד כולל מיטב 5.
לא ראיתי את חוות דעת היחידה האסטרטגית, אבקש שתציגו לנו אותה. יש תכנון נקודתי פסול, ברדיוס של 50 מטר יש 9 מגדלים של קרוב ל-400 אלף מטר. אבקש להפנות לחוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי בתוכנית ת.א 4784 שהופקדה ב4.12.2019 ושם צויין שבמגרש אלון יוקצו 6 דונם בעוד שכאן הוקצה רק 5 דונם. אנו מודעים שביצעתם רק של 6 אך הוא נותן מענה חלקי, כמו כן צויין בחוות הדעת בתא 4784 שטחים פתוחים לציבור יש להבטיח בהוראות התוכנית את השטחים הפתוחים המינמליים הדרושים, למה מינמיליים ולא מקסימליים? לגבי שטחי ציבור במתחם התעסוקה ביצרון גם בחוות הדעת של היחידה האסטרטגית מיום 4.12.2019 צויין כי קיים פער רב בין היצע שטחי הציבור הקיים לבין צרכי האוכלוסיה באיזור. מדובר בהוספת 570 יח"ד חדשות יחד עם מיטב 5, זאת בנוסף לתוכניות הענק הסינרמה , גבאי ועמינדב. אין מסמך מדיניות מעודכן, יש מחסור גדול ומחריף של שטחי ציבור וכל מגרש גדול שיכול לתת הקצאה חייב לתת. אם אתם אומרים שיש מסמך מדיניות מעודכן, תציגו אותו.
אודי כרמלי: מיקי , כמה תוכניות אתה מכר עם הקצאת ציבורית כה גבוהה? נעשה מאמץ אדיר לביצוע שטח ציבורי חום.
עו"ד פוקס מייצג את דיירי מיטב 5: הוגשה התנגדותנו בדצמבר 2022. שטחה הכולל של החלקה 23 דונם. נרכשו יחידות בבנין בן 30 קומות, בשלב א', הבניה של הבניין הסתיים בשנת 2020. הבניין נבנה מכח ההיתר שיצא מתכנית 3255ב' , תכנית מיום 8.2.2010 במסגרתה אושרה תכנית עיצוב אדריכלית ושהיא פיצלה אתה השלביות לשני שלבים. בשלב השני היו אמורים לקום שני מגדלי תעסוקה וכך תכנית העיצוב האדריכלית עצבה ואפשרה במרכז החלקה שטח ציבורי גדול ופתוח. סך כל תכנית 3255 קבעה שהזכויות מהוות סף עליון. לא מדובר רק בשני מגדלים בני 47 קומות במקום 45 קומות, אלא הוספת בניין מגורים נוסף שלא היה קיים קודם. לעניין הליך שיתוף הזכויות, יזמית התוכנית אמרה שמדובר בתוספת מכח תכנית ת.א 5000. בת.א 5000 פרק 5 מציין שיש הוראה שקובעת שהוא גובר על כל הוראות התוכנית. ת.א 5000 אומרת שזכויות הבניה באזור 902 הם על פי תכנית 3255ב' ולא על פי פרק 3,4 שקבעו לאזורי תעסוקה קרובי מטען גם את הרחק המירבי וקביעות נוספות לשטח המעורב. כשרוצים לדעת מה הן זכויות הבניה מכח ת.א 5000 יש ללכת לתוכנית הקודמת, לטענתנו הוספת זכויות בניה מעבר ל3255 סותרת את תוכנית 5000 ולכן אינה בסמכות הוועדה המקומית אלא המחוזית.
אלמלא ההוראה של הסעיף הגובר בפרק 5 בת.א 5000 נקבע שיקול הדעת של הוועדה המקומית, יש לקחת בחשבון את הבניין ברח' מיטב 5, שהנו בנין מגורים, על פי התוכנית יש פגיעה ברכוש הדיירים, באיכות חייהם בתשתיות. בתוכנית יש מגדל וירטואלי בן 15 קומות שעל גגו יש חניון, לא ברור מה משמעות החניון. יש חובה להורות על הפרדת מערכות מוחלטת בתכנית הזו לבין הבנין במיטב 5, אנו יודעים שהוא לא חלק מהתכנית אבל הוא גובל בה. החניון החדש שיוקם יהיה משותף ולהוסיף על כך עוד כ-170 דירות, יש להורות על הפרדה מוחלטת של כל התשתיות. בתוך נושא איכות הסביבה לא לקחו בחישוב את כל הנסיגות, בהדמיות הן קיימות. יש מרחק שהוא קטן מאוד בין בניין B לבניין C. התוכנית היא למעשה מחסלת לחלוטין את כל השצ"פ הפתוח שהיה קיים במרכז החלקה.
איסרא חג'אזי: מקריאה את התנגדות רשות שדות תעופה האזרחית ונותנת לה מענה.
מקריאה את התנגדות מהנדס העיר ונותנת לה מענה.
עו"ד שמוליק לכנר מייצג את היזם: לעניין תלונות התושבים מרחוב מיטב 5, מדובר בכמות מצומצמת של דיירים, כל השאר לא הצטרפו מכיוון שבהסכם הרכישה של הדירה ידעו על התוכנית והתחייבו להימנע מהגשת התנגדות, הם נמצאים בהפרת הסכם. היזם הקפיד להפריד בין התשתיות של בניין המגורים לבין התשתיות העתידיות, חניון המגורים והתעסוקה מופרדים. ברמפת הכניסה לחניון המגורים יש אפשרות להכנס לחצר משק שלא הייתה שום אפשרות גישה אחרת להיכנס אליה, זה הופיע בהסכם המכר והייתה הסכמת הדיירים לכך. לעניין סמכות של הוועדה המקומית, הנושא של הכפפת מתחם תכנון 902 להוראת 3255 ב' נכלל בתא 5000 בעקבות התנגדות מהנדס העיר הקודם, היה דיון ממצה ומסקנותיו אומצו על ידי הוועדה המחוזית והפכו להיות חלק מהוראות ת.א 5000. אנו הגשנו 2 התנגדויות למתחם 902 היות ולמרשותיי יש גם את המגרש הזה וגם את מגרש
איווקו של כלכלית ירושלים, ביקשנו מהוועדה והיא נעתרה לבקשתנו ,שהתיקון שנכלל בהתנגדות מהנדס העיר לא מהווה את השינוי בהוראות ובשימושים כפי שנקבע בתכנית המופקדת ובכל מה שקשור למקטע המערבי שלגביו נקבע רחק 12.8 ואילו רק רלוונטיות למקטע המזרחי שבמסגרתו הוקדם מגדל המגורים. אנו ביקשנו להכיל את ההוראות של רחק מטריפוליני ולהכיל רחק 12.8 על הקטע המזרחי ובקשתנו נדחתה , נכתב בצורה ברורה שכל מה שקשור בדופן המערבית של אזור התכנון 902 אין כל ספק שההוראות שקובעות לת.א 5000 הן ההוראות הקובעות לזכויות בניה רחק 12.8. היזם פעל בהתאם להנחיות החוקר והכין תוכנית מפורטת לאותו קטע מערבי שלגביו חלות ההוראות של איזור התעסוקה המטרפולוני ולכן טענת המתנגדים אין בה טענת ממש. לגבי מסמך המדיניות, ניתנה החלטה נחרצת על ידי יו"ר וועדת הערר בנושא לקסוס ונקבע במפורש שהפרשנות שאין כל צורך במסמך מדיניות נוסף לגבי איזור התעסוקה וועדת הערר קבעה שת.א 5000 דנה באופן מעמיק ולפיכך אין מקום להכין תוכנית מדיניות חדשה. הוועדה המקומית גם עדכנה את מסמך המדיניות לרח' יגאל אלון. בתכנית יש תועלות

ציבוריות : דיור בהישג יד, שימור , התכנית הגדילה פי 4 את היקף הפרשה לצרכי ציבור, הכללה של מגדל 15 קומות על מגרש 5.5 דונם.
איסרא חג'אזי: בנושא מסמך המדיניות אכן בערר מגדל לקסוס הטענה נדחה, יש מסמך מדיניות לרח' יגאל אלון שאושר ב 2020, מסמך המנחה ומתייחס לזכויות ולאופי עיצוב הבינוי והדפנות השימושים ובמיוחד דן במרחב הציבורי. הקצאות לצרכי ציבור התוכנית מקצה בהתאם להמלצת היחידה לתכנון האסטרטגי תוספת של 3.5 דונם למצב המאושר בתחומה שזה מביא אותנו לשטח של 5.5 דונם חום שעליו כבר יש בניין קיים שלא הומלץ להריסה וניתן להשתמש בו ובנוסף לזה יש יכולת לנצל עוד זכויות בניה של רחק 6. התוכנית מפורטת שהמטרה שלה כמה שיותר לאפשר ולתת גמישות לתכנון עתידי בשטח החום . סימון של זיקת הנאה לכל המרחב שפנוי מבניה, מדובר ב-4 דונם ומתוכם נקבע כדונם וחצי לגינה
חיים גורן: למה הגינה לא שצ"פ?
איסרא חג'אזי: השצ"פ לא מאפשר חישוב זכויות בניה ,הגינה לא פוגעת בזכויות ומאפשרת את השימוש. לנושא הדב"י, בהתאם למדיניות הוא 10 אחוז, 40 יח"ד. התוכנית הופקדה לפני אישור מדיניות הדיור יש התאמה למדיניות ואין חריגה. שאלתו של מר זיידמן לגבי שטח המבנה לשימור הוא מכח הזכויות ולא בנוסף. נשאל מה הטעם לתכנית מיטב 5? התכנית אינה כוללת בתחומה את השטח המעורב, זה לא בסמכות הוועדה המקומית אנו מקדמים את התוכנית על ייעוד של אזור תעסוקה מטרפוליני. החוקר קבע שיהיו בחלקה 2 ייעודים ואפשר להגיש 2 תוכניות.
חיים גורן : המבנה לשימור הוא לצרכי ציבור?
איסרא חג'אזי: הוא מסחרי ונשאר בבעלות היזם. לא הייתה התעלמות ממגדל מיטב 5, הבניה העתידית בתחום השטח החום מורחקת 35 מטרים מהמבנה הקיים בחלקה. מבנה המגורים החדש שייבנה קיבלנו חלקית את ההתנגדות ובכך אנו מתקנים את קו הבניין שלו שלכיוון מבנה המגורים הקיים , אנו מהדקים זאת בהתשריט התוכנית שישמר מרחק של 20 מ'. כמו כן לפרוטוקול מבקשים את התיקון בטבלה 5 להערה 9 נושא קו הבניין לכיוון יגאל אלון , נכון יהיה שקו הבניין יהיה 0 אבל בקומות הקרקע תישמר התרחקות של 4 מטר, לצורך הרחבת המרחב הציבורי וזה תואם את המדיניות.
הדס שהרבני: השכונה זקוקה לתכנון כוללני. השכונה שלנו היא צפופה, יש בעיה תחבורתית, חסר לנו תיכון ואין לנו מענה גם לביה"ס יסודי. אנו פוגשים שוב תכנית שנבנית בשיטת סלמי לתכנון נקודתי. יש לעשות תכנית על כל המרחב , המהירות והחיפזון לא ברורים לנו. אנא התייעצו עמנו.
עו"ד פוקס: הוזכר עניין הסכם הרכישה של הדירות במיטב 5, הטענה אינה רלוונטית לוועדה, מי שהפר את ההסכם הוא היזם כלפי הדיירים. ייתכן והחוקר הביע את דעתו בצורה כזו או אחרת לעניין האבחנה בין הצד המזרחי למערבי, בתוך מסמך התוכנית זה לא קיים. התוכנית מתכננת רק 20 דונם בעוד שהחלקה בשטח 23 דונם, בסעיף 62א'א'1 שקבוע שאם יש שוני בייעודי קרקע גם זו לא תכנית בסמכות מקומית אלא בסמכות מחוזית.
מיקי זיידמן : מספר היחידות הוכפל פי 6, תועלות והקצאה צריך שיהיו בזיקה ישירה לשכונה, כולל קירוי איילון שיהיה בחלק השכונה, היתר טיפול וחבירה עדיף שיהיה לאחר ההיתר הראשי.
מילי פולישוק : מה הקשר של מיטב 5 ,הם לא קשורים לפרויקט
אודי כרמלי: הם נמצאים ליד הפרויקט ,לכל אחד יש זכות להתנגד.
חיים גורן: אשמח להבהרה את הפער בין 5 ל-6 לגבי צרכי ציבור, האם יש פער?
איסרא חג'אזי: ההקצאה תואמת את חווד היחידה לתכנון האסטרטגית לתכנית הזו
אודי כרמלי: התוכנית נותנת הקצאה ציבורית חסרת תקדים וזו כתוצאה מהתעקשות העירייה לקבלת 5.5 דונם לצרכי ציבור.
דורון ספיר: אנו ממליצים לקבל את המלצת הצוות
חיים גורן: יש לנו מקרים שרושמים בתוכניות לצרכי ציבור שישרת צרכים שכונתיים ולא כלל עירוניים?
אורלי אראל: את השטח הציבורי העירוני הנהלת העירייה קובעת מה יהיה בו, זה לא מצויין בתב"ע.
מאיה נורי: האם יש כוונה לבנות מסמך מדיניות חדש לשכונת ביצרון?
אורלי אראל: יש מסמך מדיניות קיים, אנו לא רואים כל צורך לשנות אותו, הוא משרת את הצרכים העירוניים ואת צרכי הסביבה. בטבלה 5 סימנו חובה של מסמך מדיניות כדבר כולל, מסמך המדיניות לשכ' ביצרון הוא תקף טוב ורלוונטי להיום. ביום שיוחלט שיש צורך לעדכנו נעדכן אותו.

כשמסמך המדיניות נראה לנו רלוונטי בעקבות שינויי חקיקה, חשיבה על נושא הדיור ובעקבות הרבה מאוד גורמים שנכנסים אנחנו חושבים אם לשנות או לא, לרב מסמכי המדיניות הם מאוד גמישים. כאשר ת.א 5500 תכנס לתוקף נבדוק אם יש צורך לשנות. חשוב להדגיש במספר תוכניות הוגש ערר על נושא המדיניות של שכונת ביצרון וגם וועדת הערר קבעה שמסמך המדיניות רלוונטי ואינו נדרש בשינוי.
אודי כרמלי: אנו נמצאים בתהליך הכנה לת.א 5500, התחלנו בתהליך תהלוכה נודדת בכל פעם מרכז קהילתי אחר. יהיה מרכז פתוח במרכז רמת ישראל, כל הטיעונים האלה ראויים שיישמעו במסגרת המפגש הזה. במדיניות מסתכלים על עקרונות, תפיסות וערכים, להתוות דרך, תפיסות חדשות. אנו מזמינים את כל חברי הוועדה לבוא ולקחת חלק בתערוכות הנודדות. שכונת ביצרון יש לה היסטוריה של שיתוף פעולה עם עיריית ת"א-יפו לקביעת חזונה והדברים הללו חשובים ואקוטים.

הילה קמפוס: אם נתייחס להוראות ת/א 5000 אנו לא נמצאים באזור מעורב ביצרון שיש בו פלוס בטבלה שמצריך הפעלת שקול דעת לגבי מסמך מדיניות. אנחנו מקדמים את התוכנית לא באזור מעורב ביצרון אלא באיזור מע"ר שלגביו מבחינת טבלת ההוראות המיוחדות אין דרישה למסמך מדיניות. כלומר מבחינה משפטית לת.א 5000 אין דרישה למסמך מדיניות או אפילו להפעלת שיקול דעת למסמך מדיניות (אין פלוס בטבלה).
יש להבהיר שהדיון שהתקיים היום הוא כללי, כאשר לגבי התכנית הנדונה אין דרישה בתא/5000 למסמך מדיניות. זו הבהרה שחשוב לנו שתירשם.
דורון ספיר: אושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמופרט להלן:
כך שמסמך הוראות התכנית, והתשריט יכללו את התיקונים כמפורט להלן:

1. להוסיף עמודה למספר יחדות דיור – 400 יח"ד, ולהוסיף הערה לטבלת זכויות:
לפחות 10% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, לפחות 10% מהשטחים העיקריים ושטחי מיגון למגורים יוקצו עבור יחידות אלו. שטחן הממוצע של יחידות דיור בהישג יד יהיה זהה לשטחן הממוצע של כלל יחידות הדיור.
2. סעיף 6.1 לנושא תכנית עיצוב:
במסגרת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי יש להכין תכנית טיפול בקרקע, תכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. קו הבניין יתוקן כך שהמרחק המינימלי למבנה מיטב 5 לא יפחת מ-20 מ'.
4. לעדכן בסעיף 6.1 ה ס"ק 4 -
"בדיקת רוחות והצללות חוזרת"
5. להוסיף בטבלה 5 הערה לגובה בנייה מעל פני הים.
6. למחוק את הסעיפים 4.2.1 סעיף (א) לנושא שימושים במבנים ומוסדות ציבור, ובמקומם לכתוב את הסעיפים כדלקמן:
יותרו שימושים: "חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים/עירוניים, מחסני חירום עירוניים".
"יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים הנלווים".
"יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימוש מסחרי".
7. תיקונים בטבלה 5:
לתקן טעות סופר שנפלה בחישוב סך הכול שטח מגורים מסחר ותעסוקה כך שירשם שטח עיקרי 126,923 במקום 125,537 וסך הכול שטח שירות 39,797 במקום 41,183.
8. לתקן טבלה 5 הערה 9 בהתאם למפורט:
בקומות הקרקע, תישמר התרחקות וזיקת מעבר ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ' ותסומן זיקת מעבר להולכי רגל. מעל קומות הקרקע יתאפשר קו בניין "0" שממשיך את העיצוב של מבנה המשביר שנקבע לשימור ומגיע לקו בניין "0" בכל הקומות.
9. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, חיים גורן, חן אריאלי

רקע :

ביום 14.03.2024 דנה ועדת ערר בעררים שהוגשו על החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה בדיון בהתנגדויות לתכנית תא/מק/4947- מרחב אלון .

ביום 02.04.2024 התקבלה החלטת ביניים לדיון בוועדת ערר, בה ביקשה ועדת ערר השלמת מסמכים מהעורר מר' מייקי זיידמן.

ביום 03.07.2024 ניתנה החלטת ועדת הערר במסגרתה היא דוחה את כל טענות העוררים וחוזרת ומאשרת את החלטת ועדה מקומית וכך ניתן יהיה ליתן תוקף לתכנית תא/מק/4947 . **יחד עם זאת קבעה ועדת הערר כי יש לתקן את הוראות התכנית כאשר הגדרת השימושים בתחום המגרש בייעוד מבני ציבור יהיו על פי השימושים המותרים בתכנית צ', ולא בהתאם לסעיף 188 לחוק, כפי שנרשם במסמכי התכנית**.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 24-0013ב' מיום 24/07/2024 תיאור הדיון :

ערן מאירסון: דיווח לגבי החלטת ועדת ערר למרחב אלון. מרחב אלון תוכנית שהייתה בדיון בהפקדה ונמצאת על יגאל אלון עמינדב ומיטב. התוכנית מציעה שטח ציבורי בשטח של 5.5 דונם 400 יח"ד ו93,000 מ"ר לתעסוקה. היו מספר עררים והחלטת ועדת ערר היתה להשאיר את החלטת הועדה המקומית על קנה למעט שינוי קטן בנושא השימושים במגרש הציבורי. למעשה ועדת ערר הרחיבה את החלטת הועדה המקומית לעניין השימושים וקבעה שהשימושים יהיו לפי צ'. לאחר ההפקדה הועדה המקומית צמצמה במעט את השימושים.
ליאור שפירא: הועדה קיבלה את הדיווח.

בישיבתה מספר 24-0013ב' מיום 24/07/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה קיבלה דיווח:

ועדת המשנה לתכנון ולבניה קיבלה דיווח על החלטת ועדת הערר לדחות את כל טענות העוררים ולאשר את החלטת הועדה המקומית ולתת תוקף לתכנית תא/מק/4947.

בנוסף קבעה ועדת הערר כי יש לתקן את הוראות התכנית כאשר הגדרת השימושים בתחום המגרש בייעוד מבני ציבור יהיו על פי השימושים המותרים בתכנית צ', ולא בהתאם לסעיף 188 לחוק, כפי שנרשם במסמכי התכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, דייבי דישטניק, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי

מטרת הדיון: הארכת תנאים לפי סעיף 78 ותוספת תנאים מגבילים במגרשים פינתיים.

תוספת סעיף לפרסום סעיף 78

בשל כשל טכני במערכת הופצה ואושרה החלטה לא נכונה בתאריך 1.4.20.

פירוט ההחלטה שהתקבלה מובא לדיווח ואישור בועדה של 13.5.20.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מסמך מדיניות רחוב נמיר- הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 78-77

רקע לדיון: תכנית המתאר תא/5000 קבעה את רחוב נמיר כציר מעורב שימושים המחייב בין היתר חזית מסחרית, וכן חייבה הכנת מסמך מדיניות כתנאי לקידום תכנית. עם זאת תכנית המתאר לא כללה זכויות בניה מעבר לקבוע בתכנית רובע 4, לפיכך, קודמה עבודת חזון לרחוב נמיר שמטרתה שינוי אופי הרחוב מציר תנועה לרחוב עירוני הכולל חזית מסחרית ומרחב ציבורי ראוי להולכי רגל ורוכבי אופניים. החזון כלל גם התייחסות נופית והמלצה לקביעתו בתכנית המתאר תא/5500 כציר ירוק המחבר לפארק הירקון. מסמך החזון מהווה אפוא בסיס להכנת תכנית סטטוטורית ובהתאם לכך אושרו תנאים להוצאת היתרי בניה המבטיחים את המרחב הציבורי הנידרש.

מאז אישור תכנית המתאר, אושרה תכנית המטרו תת"ל 101 (M1) העובר בחלקו בתוואי רחוב נמיר. אישור תכנית המטרו ביססה את מעמדו של הרחוב כרחוב עירוני מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים ומחייב הכנת תכנית אשר תבטיח את תיפקודו כציר הסעת המונים.

לאור זאת מוצע לקדם תכנית בסמכות מחוזית. ככל שבמהלך הזמן תתאשר תכנית תא/5500, תעבור התכנית המקודמת למסלול של סמכות מקומית. פרוט התנאים המוצעים בדיון זה בהמשך הדראפט.

מיקום: החלקות הממוקמות לאורך רחוב נמיר בקטע בין רחוב בני דן, שד' שאול המלך ורחוב בגין, וכן החלקות הגובלות בהן ברחובות צירלסון, אהבת ציון , קליי, הזוהר, פנחס ספיר.

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6106	44,51,59,61,63,87,131,265-266,309-310,314-317,321,323-329,331,337,387-390,444-445,454-463,465-466,468-469,485,488-489,492-495,501-502,505-506,521-522,528-530,548-549,565,569-571,576-579,584-585,603-605,615-619,626-628,638-639,641-644,649-657,665-667,672-673,681-690,700-702,713-715,717-718,723-724	7,129,526
6107	95-97,116-117,181-182,237-239,241-244,265-266,283-286,305-312,329,347,359,366,371,377-378,387-393,396,409-410,449-451,454-467,483-484,512-520,544-557	30,59,146,325,353,363,540
6108	150,204,247-248,257,259,263,269,272-273,336,343,357-358,372,403,407-410,445,448-449,462-463,468-471,474,493,506-507,515-516,520-521,526,530-533,547,561,564,570-571,583,590-592,596,615,618-619,627,632,634,636-639,663,669,673,675,691,693,695,697,699,701,703,705,707,709,711,713,716-723,741	135,138,258,264,271,342,382-383,385,387,402,404,416,419-420,423,426,444,510,513,525,534,540,563,578,593,608,6-31,688,735,738
6110	31,45,48,59,62,65,72,77,82,87,89,92,95,98,101,224-239,245,249,392	16,34,36,44,55,67,71,75-76,81,102,223,247-248,284,286,289,294,296,298,301,304,307,310,313,316,3-19,322,325,328,331,346,369,383,385,387,393,428,447,44-9-450
6212	1229,1261-1262,1270,1299,1302,1305-1306,1324,1337-1338	1,825,827,841,1228
6648	141,145	23,25,28,140,143,192,262,272,278
7106		542
7250	4-7	8

גושים וחלקות בתכנית:

מתכנן:

מסטר-גל אדריכלים בע"מ, מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה עיריית ת"א יפו

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה עיריית תל אביב יפו.

בעלות: עיריית ת"א-יפו, רמ"י, פרטיים

מצב השטח בפועל:

גדה מערבית: מבנים בני 5-4 קומות עפ"י תכנית 50, 398.
גדה מזרחית: בנייני מגורים עד 6 קומות בשכונת בבלי עפ"י תכנית 484 ו2453, בנייני מגורים רבי קומות תכנית צמרות איילון 1750, תחנת רכבת סבידור והשטח הכלול בתכנית 2000 המשמשים בפועל כמגרשי חניה.

מדיניות קיימת: מדיניות הוועדה המקומית והמחוזית להעצמת זכויות בניה באזורי קווי מטרו, התחדשות ופיתוח רחובות עירוניים מעורבי שימושים לאורך צירי הסעת המונים בדגש על תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, פיתוח המרחב הציבורי, הגדלת הצע יח"ד בתמהיל מגוון, חיזוק קשרים לטבע עירוני.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3729א -רובע 4, תא/1750 צמרות איילון, תכנית 2000 הכוללת מרכז תחבורה ציבורית ובינוי אינטנסיבי המצוי בשלב זה (מותנית בהכנת תכנית אגן האיילון) תא/3885-דפנה ארלוזורוב, תא/3889- ויסוצקי.
תכנית המתאר: רחוב נמיר הינו ציר מעורב שימושים הכולל חובת חזית מסחרית. מס' הקומות הינו עד 10 קומות וכן בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 15 קומות, ומימושו מותנה בהכנת מסמך מדיניות אשר יתייחס בין היתר להבטי בינוי אלה ותיפקודו כרחוב מעורב שימושים.
תת"ל 101 ב ' (לקראת הפקדה)- קו מטרו M1 לאורך רחוב נמיר הכולל 3 תחנות הממוקמות בתחנת סבידור, תיכון חדש, ופארק הירקון.
תוואי אופני דן עובר לאורך הרחוב בחלקו הדרומי בצד המזרחי ובחלקו הצפוני בצד המערבי.
מהיר לעיר-התוואי עובר בשני כיווני התנועה (חלקו הצפוני בצד המזרחי נמצא בתכנית העבודה ללא שינויים גיאומטריים.

מצב תכנוני מוצע:

הכנת מסמך מדיניות הכולל חזון לפיתוח הרחוב בדגש על שינוי הרחוב מדרך לרחוב עירוני, שיתקיימו בו עירוב שימושים, דופן רחוב פעילה וחתך רחוב מקיים, זאת תוך ניצול הפוטנציאל העתידי של הרחוב בו יעבור קו המטרו M1 ותכנית המתאר המגדירה את רחוב נמיר כרחוב עירוני ראשי מוטה הסעת המונים.
מסמך המדיניות יתייחס בין היתר להיבטי הבינוי, צפיפות יח"ד, המרחב הציבורי ותיפקודו כרחוב מעורב שימושים.

תיאור מטרות התכנון:

המסמך יתייחס בין היתר:

א. טיפול בחתך הרחוב העתידי ליצירת מרחב הולכי רגל ורוכבי אופניים.
ב. בחינת נפחי הבניה והבינוי העתידי ברחוב לאורך קו המטרו.
ג. בחינת אופן יישום תכנית המתאר בנושא עירוב השימושים
ד. יצירת דופן מלווה רחוב וחזית מסחרית
ה. בחינת הפתרונות הלוגיסטיים בנושא חניה, פריקה, טעינה
ו. התייחסות נקודתית לתכנון עתידי והשתלבותו בתכנון הכולל ברחוב (מתחם 2000, תכנית רחוב ארלוזורוב, תכנית דפנה ארלוזורוב, רחוב בגין ושדרת הקרייה, פרוייקט מהיר לעיר וכו').

תחבורה, תנועה, תשתיות: פיתוח רחוב מוטה תח"צ, הולכי רגל, ורוכבי אופניים תוך צמצום תנועת הרכב הפרטי

עיצוב: פיתוח רחוב נמיר כרחוב עירוני הכולל חזית מסחרית, שימושי תעסוקה ושימושים ציבוריים, מרחב ציבורי הכולל מדרכות ראויות, שבילי אופנים, נטיעות, העצמת בינוי, שימושים וצפיפות, נתיבי תח"צ וצימצום תנועת הרכב הפרטי.

התייחסות לסביבה: התכנית כוללת את החלקות לאורך הרחוב וכן חלקות עורפיות גובלות במטרה ליצור בינוי המאפשר את עירוב השימושים.

איכות סביבה : הכנת סקר טבע עירוני, קשרים אקולוגיים לפארק הירקון

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט : חיזוק הקשר של הולכי הרגל ורוכבי האופניים לפארק הירקון

תחום המדיניות מורכב ה-2 תאי שטח:

1. תא שטח 1- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר אשר תכנית רובע 4 תא/ 3729א חלה בהן.
2. תא שטח 2- החלקות העורפיות שאינן גובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר.

תנאים לפי סעיף 78:
בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר :

1. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
2. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
3. תקן החניה : יותר תקן חניה אפס.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):
מסמך המדיניות יוצג בהליך יידוע הציבור לפני הדיון לאישור המדיניות בוועדה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-20ב' מיום 01/04/2020 תיאור הדיון :

גילה גינסבורג : מציגה את המדיניות דרך נמיר והצורך להחיל את 78-77 על האזור.
אסף הראל : הקו הכחול של התוכנית- האם זה בר שינוי? כי הייתי ממשיך אותו לכיוון דרום להנריטה סולד וכן היית מכניס את הגן שמול הרכבת.
גילה גינסברג : הגינה בפנים בתוך הקו הכחול אבל כרגע מבוקש 78-77 המתייחס לחלקות הבנויות לאורך רחוב נמיר ומבוקש ליצור מגבלה למרתפים, ולגבי דפנה ארלוזורוב הקו הכחול מגיע עד רח' סולד.
אסף הראל : גינת וולוולסקי היא האי תנועה הגדול בעיר. הייתי ממליץ לוותר על אחד הכבישים או לחבר אותה לדופן של נמיר או לרכבת ושהמעקף יהיה מסביב כי כרגע היא מנותקת והיא מוקפת אוטוסטרדות.
אורלי אראל : גן וולוווסקי - אנחנו נקדם התייחסות במסגרת תוכנית 2000 וזאת לאחר שנבין את הפרוגרמה של משרד התחבורה לגבי תחנת ארלוזורוב, גם מבחינת המטרו וגם מבחינת מסילות 6-5 וגם מבחינת עם החיבורים של קו אדום וקו סגול ומסילות 4-1 לכן לא הייתי קושרת למדיניות של נמיר כי אין עדיין תשובות. לכן לא הייתי רוצה לעכב את המדיניות.
אסף הראל : אבל זה ישפיע על חצי מנמיר שלא יודעים מה יהיה.
אורלי אראל : נקדם זאת במסגרת המתח"ם של תחנת ארלוזורוב. זהו מגרש חום ע"פ תב"ע והוא בבעלות ציבורית.
גילה גינסברג : מבחינת ההנחיות ליצירת רח' עירוני חי ורציף גם כאשר התכנון נמצא בידיים אחרות המדיניות תנסה לדאוג לרצף של פעילויות אנושיות שאנחנו מתכננים לאורך הרחוב.
מיטל להבי : צפון דרך נמיר ברובה בנויה ואנחנו לא רוצים שמרתפים ימנעו לעשות מטרו, האם זו המטרה לעשות את 78-77?
אורלי אראל : המטרה היא לא להוציא היתרים עד גבול המגרש. כיום לפי תוכנית של רובע 4 אפשר להוציא היתרים עד גבול המגרש. במצב כזה לא נוכל לבצע הפקעות ברחוב כי לקבל חתך רחוב של מדרכות רחבות שבילי אופניים.
מיטל להבי : צפון דרך נמיר ברובה בנויה, נאמר שחתך רחוב הוא לא נושא לועדה ועכשיו דנים על חתך רחוב נמיר. אבל מה למעשה נאמר ב78-77 ששומרים את הדפנות ל-1M?

גילה גינסברג: מסמך מדיניות לנמיר בא מתוקף תוכנית המתאר כי הוא רח' מעורב שימושים והוא בזיקה להולכי רגל. לכן האתגר הוא איך הופכים את נמיר לרחוב מאוזרח והולם את הפוטנציאל שיש בו ולכאן נכנס M1 שהגיע מאוחר יותר והתאים לחלוטין לכוונות התיכנוניות . נמיר יהיה רחוב שנותן שירות לסביבתו ברובע 4מיטל להבי: על מה אני מצביעה ב-78-77? כי אני רוצה להעיר את ההערות שלי למדיניות לכשתבוא להצבעה. העבודה הזו באה להכריז 78-77 מצומצם רק בדופן ולא ברור על מה הוא חל גילה גינסברג: חילקנו את זה ל2 חטיבות שטח. חלק אחד הם החלקות הגובלות שעליו חלות מגבלות ה-78 והחלק השני הוא העורף שלא רלוונטי כרגע.
מיטל להבי: הייתי מציעה שתעשו פורמט דיונים מסויים. המשמעות להפוך את הרחוב מאוזרח צריך כאן מהפכה.
מלי פולישוק: היום הגן לא שימושי והוא צריך להיות חלק מהתוכנית ויש אפשרות להעביר את הדרך למטה מה שיתן נופך אחר לרחוב ואני בעד להכניס אותו לתוכנית.
גילה גינסברג: הגן כלול בתוך המדיניות, היום אנחנו רק בקדימון של 78-77 לרח' נמיר.
אסף הראל: לאשר את המדיניות עם התיקונים המבוקשים.
אורלי אראל: מבקשים להוריד את סעיף 3 מההחלטה.
גילה גינסברג: אנחנו מבקשים כי שכל המרחב הקדמי יתואם מול הצוות ומול אדריכל העיר.
דורון ספיר: לא השתתפתי בהצבעה כי יש לי נכס סמוך לתוכנית.

בישיבתה מספר 0005-20ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר לא משתתף בהצבעה.

לאשר לפרסם לפי סעיפים 77 + 78 תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.
תנאים לפי סעיף 78:
בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר:

1. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
2. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
3. תקן החניה: יותר תקן חניה אפס.

משתתפים: דורון ספיר , אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, מיטל להבי

דיווח לועדה:

בשל כשל טכני במערכת הופצה החלטה לא נכונה.
יש להוריד מרשימת המשתתפים בדיון 1.4.20 את דורון ספיר.
להלן החלטה שהתקבלה בתאריך 1.4.20:

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

3. תא שטח 1- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר אשר תכנית רובע 4 תא/ 3729א חלה בהן.
4. תא שטח 2- החלקות העורפיות שאינן גובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר.

תנאים לפי סעיף 78:
בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר:

1 המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
2 במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
3 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז לרבות בכל הנוגע לפיתוח המרווח הקדמי הגובל ברחוב נמיר.

בנוסף, מוצע להוסיף את התנאי הבא : :

4 הוועדה המקומית רשאית לשקול שינויים לתנאים אלה במגרשים בהם אושרה תכנית עיצוב ופיתוח משנת 2010 ואילך וכן בבקשות להיתר בניה שנקלטו במערכת הרישוי ובלבד שבתחום 5 מ' בגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר לא תתאפשר הבלטת מרתפים ופיתוח השטח יהיה ברצף עם המדרכה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-20ב' מיום 13/05/2020 תיאור הדיון :

דורון ספיר לא משתתף בדיון

לריסה קופמן : אנחנו רוצים להוסיף תנאי מקל בסעיף 78 שאומר שבקשות להיתרי בניה מקוונות הועדה המקומית תהיה רשאית לשקול את השינויים הללו כדי לאפשר גמישות בנושא מיקום מרתפים בתחום הקו הקדמי לרח' נמיר.(מקריאה מתוך הדרפט)
אודי כרמלי : זהו תנאי מקל לאלו שכבר התחילו את התהליך וקלטו בקשות ששה78 הטוטלי לא יחול עליהם.
אסף הראל : יש עוד שינוי?
מלי פולישוק : אם המרתף הוא תת קרקעי לא רואים אותו בחזית מה זה מפריע?
אודי : כי יש הבדלי מפלסים ברחובות שמאחורי רח' נמיר קליי ויסוצקי נמצאים יותר גבוה מרח' נמיר . מי שקובע את ה00 שלו לפי הרחובות הפנימיים ששם נכנסים רכבים וכד' אנחנו מקבלים חזיתות שהם מרתפים שפונות לנמיר. עוד מעט אמורה להגיע מדיניות לדיון.
מלי פולישוק : אתה מתכנן מתחת מרתף מתחת אבל גובה המפלס יהיה באותו הוא גובה של נמיר.
אודי כרמלי : כרגע יהיו 2 מפלסים, יהיה מפלס כניסה קובעת מרח' הכניסה למשל מקליי ומהחיבור של הבנין למפלס ה00 של רח' נמיר יהיה חיבור של בנין ולא קומת מרתף וברור שמתחת לזה תהיה קומת מרתף.
לריסה קופמן : מקריאה את הסעיף של בטלת המרתפים.
מלי פולישוק : רשום בסעיף 78 שלא תותר בניית מרתפים לא כתוב דבר על ענין ההבלטה.
לריסה קאופמן : הכוונה היתה שבדיון הראשון אנחנו עוצרים את בניית המרתפים בתחום הזה כי אנחנו נגיע עם מדיניות תוך מס' חודשים שתציע הצעות לגבי הרחוב ותוספת היקפי בינה ולא היינו רוצים שהמרווח שפונה לרח' נמיר יתוכנן אחרת ע"י היזמים שעובדים על הבקשות. אנחנו רוצים לאפשר את התנאי המקל.
אודי כרמלי : זהו התיקון מהניסוח הקודם זה מה שאושר בועדה אנחנו מביאים כאן חידוד.

בישיבתה מספר 0007-20ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

1. תא שטח 1- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר אשר תכנית רובע 4 תא/ 3729א חלה בהן.
2. תא שטח 2- החלקות העורפיות שאינן גובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר.

תנאים לפי סעיף 78:
בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר :

1 המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
2 במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
3 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז לרבות בכל הנוגע לפיתוח המרווח הקדמי הגובל ברחוב נמיר.
4 הוועדה המקומית רשאית לשקול שינויים לתנאים אלה במגרשים בהם אושרה תכנית עיצוב ופיתוח משנת 2010 ואילך וכן בבקשות להיתר בניה שנקלטו במערכת הרישוי ובלבד שבתחום

5מ' בגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר לא תתאפשר הבלטת מרתפים ופיתוח השטח יהיה ברצף עם המדרכה.

דווח לפרוטוקול את אי השתתפותו של דורון ספיר בדיון בנושא בתאריך 1.4.20 .

משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, אסף הראל

תוספת סעיף לפי 78 בנושא שמירת הדרכים המסומנות להפקעה בתחום תכנית 1357 לטובת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.

רקע:

תכנית 856 קבעה דרכי גישה עורפיות לכלי רכב למגרשים הגובלים ממערב לרחוב נמיר בקטע שבין רח' בני דן לרח' ארלוזורוב. כמו כן, התכנית קבעה שטחים לצורך גישה משותפת במרווחים הצדדים והעורפיים של המגרשים הגובלים בדרך נמיר, וכן קבעה כי שטחים אלו ירשמו כזיקת הנאה (שעבוד לטובת קבוצת חלקות המשתמשים במשותף) כאשר לא תורשה הקמת גדרות על מנת לאפשר תמרון משותף עד קו הבניה בחזית.

תכנית 1357 שינתה את יעוד הקרקע של שטחי הגישה המשותפים במרווחים הצדדים והעורפיים אשר סומנו בתכנית 856 כדרכי גישה משותפת מוצעת לכלי רכב, לדרכים ציבוריות וכן קבעה הוראה להפקעתם ורישומים על שם העירייה כדרכים ציבוריות.

בדיקה שנעשתה מעלה כי במרבית המקרים לא ניתן להתבסס על דרכי הגישה לטובת פתרונות חניה_הן לאור העובדה שמדובר כיום בחניה תת"ק עבורה נידרשות דרכי גישה במימדים גדולים יותר והן לאור נפחי הבניה וצפיפות יח"ד עפ"י תכנית רובע 4 ומדיניות נמיר העתידית. לפיכך עפ"י נתוני המצב הקיים, במגרשים הממוקמים ברחוב נמיר במקטע זה לא ניתן לאשר חניונים תת קרקעיים.
עם זאת, במסגרת מדיניות נמיר נבחנות הפקעות אלה לטובת הגברת הקישוריות של הרחובות העורפיים לרחוב נמיר במתכונתו המתוכננת כרחוב עירוני מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים ונמצא שיש צורך לשמרן לתכנון העתידי.

לפיכך מוצע להוסיף תנאי להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:

1. במגרשים הממוקמים בצידו המערבי של רחוב נמיר במקטע שבין רחוב פנקס לגינת זינגר, לא תותר כל בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע וכן הצבת מתקנים טכניים בתחום המסומן להפקעה עפ"י תכנית תא/1357 וכן בתחום שבין הפקעות אלה לגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר, וזאת במטרה לאפשר את פיתוחם העתידי להגברת הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב נמיר לרחובות העורפיים לו.
2. במגרשים אלה ניתן יהיה לאשר חניה תת"ק בכפוף לפתרון חניה משותף עם חלקות המורים הגובלות בצירלסון ובאישור אגף התנועה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-20ב' מיום 16/09/2020 תיאור הדיון:

גילה גינסברג: ברחוב נמיר נעשה פרסום לפי סעיפים 78-77 לחוק תו"ב הכולל תנאים מגבילים במטרה לאפשר את פיתוחו כרחוב עירוני מעורב שימושים בעל מרחב ציבורי ראוי ולמנוע הקמת מרתפים בולטים בתחום המרווח הקדמי של הבניינים.
בהמשך לכך אנו מבקשים להוסיף סעיף לתנאים אלה במטרה לשמור על ההפקעות הניצבות לרחוב במקטע שבין רחוב פנקס לגינת זינגר עפ"י תכנית 1357 לטובת מעברים עתידיים להולכי רגל ורוכבי אופניים.

בישיבתה מספר 0017-20ב' מיום 16/09/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להוסיף לתנאים המגבילים להוצאת היתר בניה שפורסמו ביום 6.7.2020 (י.פ 8962) תנאי נוסף להוצאת היתר בניה אשר יפורסם לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:

1. במגרשים הממוקמים בצידו המערבי של רחוב נמיר במקטע שבין רחוב פנקס לגינת זינגר, לא תותר כל בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע וכן הצבת מתקנים טכניים בתחום המסומן להפקעה עפ"י תכנית תא/1357 וכן בתחום שבין הפקעות אלה לגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר, וזאת במטרה לאפשר את פיתוחם העתידי להגברת הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב נמיר לרחובות העורפיים לו.

2. במגרשים אלה ניתן יהיה לאשר חניה תת"ק בכפוף לפתרון חניה משותף עם חלקות המגורים הגובלות ברחוב צירלסון ובאישור אגף התנועה.

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

דיון נוסף להארכת תוקף ותוספת תנאים מגבילים לפי סעיף 78 בנושא מגרשים פינתיים, ושימושים בקומת הקרקע.

א. מוצע להאריך את תוקף הסעיפים המגבילים להוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים נוספות.

1. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
2. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז לרבות בכל הנוגע לפיתוח המרווח הקדמי הגובל ברחוב נמיר.
4. הוועדה המקומית רשאית לשקול שינויים לתנאים אלה במגרשים בהם אושרה תכנית עיצוב ופיתוח משנת 2010 ואילך וכן בבקשות להיתר בניה שנקלטו במערכת הרישוי ובלבד שבתחום 5מ' בגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר לא תתאפשר הבלטת מרתפים ופיתוח השטח יהיה ברצף עם המדרכה.
5. במגרשים הממוקמים בצידו המערבי של רחוב נמיר במקטע שבין רחוב פנקס לגינת זינגר, לא תותר כל בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע וכן הצבת מתקנים טכניים בתחום המסומן להפקעה עפ"י תכנית תא/1357 וכן בתחום שבין הפקעות אלה לגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר, וזאת במטרה לאפשר את פיתוחם העתידי להגברת הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב נמיר לרחובות העורפיים לו. במגרשים אלה ניתן יהיה לאשר חניה תת"ק בכפוף לפתרון חניה משותף עם חלקות המגורים הגובלות ברחוב צירלסון ובאישור אגף התנועה.

ב. בנוסף, בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 הקובעת את רחוב נמיר כציר מעורב שימושים הכולל חובת חזית מסחרית, ועל מנת שלא לפגוע בתכנון הרחוב העתידי העתידי כרחוב מוטה הולכי רגל, מומלץ להוסיף סעיף כדלקמן: במגרשים פינתיים לא תותר סגירת רצועת העמודים המפולשת בחזית הפונה לרחוב נמיר (המתאפשרת במסגרת תכנית רובע 4 לשימוש מגורים). בחזית הניצבת לרחוב נמיר תותר סגירת רצועה מפולשת בכפוף לשמירה על הרצועה המפולשת בפינת החזיתות הפונות לקרן הרחובות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 24-0002ב' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון:

דורון ספיר לא משתתף בדיון

גילה גינסברג: נותנת סקירה על מדיניות נמיר והסבר לגבי סעיפי 78 שנקבעו. בהתאם לתא 5000 רח' נמיר נקבע כרח' מעורב שימושים כולל חזית מסחרית. במסגרת הכנת התוכנית לרחוב מבוקש לקבוע תנאים להוצאת היתרים במטרה לערוך תכנית שתכין את הרחוב לקראת מעבר המטרו, חזית מסחרית הולכי רגל ורוכבי אופניים ולשנות את אופיו של הרחוב לרחוב עירוני ככל הרחובות האחרים בעיר. מציגה מצגת.

מבוקש להאריך את הגבלת התנאים ולהוסיף תנאי נוסף שנוגע לבניני פינה אשר בתוכנית הרובעים מאפשרת סגירת סתיו העמודים במחצית מאורך החזית, אנחנו מבקשים לא לאפשר את סגירת חזית זו על מנת להימנע מהפניית שימושי מגורים לרחוב שבעתיד יהיה רחוב עם חזית פעילה, מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים.
ליאור שפירא: מבוקש להאריך את התנאים לפי סעיף 78 ב3 שנים. סעיפי 78 שניתנו בעבר היו במאי 2020 , כבר עבר המועד.
גילה גינסברג: התנאים פקעו לפני כחודשיים
אורלי אראל: מותר 6 שנים היה 3 שנים ומבוקש עוד 3 שנים.
מלי פולישוק: לא היה ברור לגבי התוספת.
גילה גינסברג: למעשה התנאים מדברים על כך שהרחוב יהפוך למוטה הולכי רגל. תוכנית הרובעים מאפשרת במגרשים פינתיים סגירת סתיו עמודים בהיקף 50% מאורך החזית ומבוקש לא לאפשר את הסגירה ברחוב נמיר על מנת להמנע משימושי מגורים שפונים לרחוב ולאפשר רק ברח' הניצב. בבנין פינתי בו סתו העמודים מתפרס על שתי חזיתות ב50% מאורך החזיתות אנחנו מבקשים לבטל את האפשרות לסגור את סתו העמודים בחזית שפונה לרח' נמיר על מנת להמנע משימושי מגורים שמופנים לרח' מוטה הולכי רגל ולאפשר אותה רק בחזית הנצבת לרחוב נמיר.
מלי פולישוק: הגן בארלוזורוב הוא חלק מהתוכנית?
גילה גינסברג: גן וולובלסקי כן
מלי פולישוק: יהיה חיבור בין הגן לרחוב.
גילה גינסברג: התוכנית תיגע בשתי החזיתות של הרחוב.
ליאור שפירא: מאושר הארכת סעיף 78

בישיבתה מספר 24-0002ב' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

א. להאריך לתקופה של 3 שנים נוספות את תוקף התנאים המגבילים להוצאת היתרי בניה, המפורטים להלן:

1. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
2. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז לרבות בכל הנוגע לפיתוח המרווח הקדמי הגובל ברחוב נמיר.
4. הוועדה המקומית רשאית לשקול שינויים לתנאים אלה במגרשים בהם אושרה תכנית עיצוב ופיתוח משנת 2010 ואילך וכן בבקשות להיתר בניה שנקלטו במערכת הרישוי ובלבד שבתחום 5מ' בגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר לא תתאפשר הבלטת מרתפים ופיתוח השטח יהיה ברצף עם המדרכה.
5. במגרשים הממוקמים בצידו המערבי של רחוב נמיר במקטע שבין רחוב פנקס לגינת זינגר, לא תותר כל בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע וכן הצבת מתקנים טכניים בתחום המסומן להפקעה עפ"י תכנית תא/1357 וכן בתחום שבין הפקעות אלה לגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר, וזאת במטרה לאפשר את פיתוחם העתידי להגברת הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב נמיר לרחובות העורפיים לו. במגרשים אלה ניתן יהיה לאשר חניה תת"ק בכפוף לפתרון חניה משותף עם חלקות המגורים הגובלות ברחוב צירלסון ובאישור אגף התנועה.

ב. בנוסף, בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 הקובעת את רחוב נמיר כציר מעורב שימושים הכולל חובת חזית מסחרית, ועל מנת שלא לפגוע בתכנון הרחוב העתידי כרחוב מוטה הולכי רגל, להוסיף התנאי המגביל הבא: במגרשים פינתיים לא תותר סגירת רצועת העמודים המפולשת

בחזית הפונה לרחוב נמיר (המתאפשרת במסגרת תכנית רובע 4 לשימוש מגורים). בחזית הניצבת לרחוב נמיר תותר סגירת רצועה מפולשת בכפוף לשמירה על הרצועה המפולשת בפינת החזיתות הפונות לקרן הרחובות.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן

דיון נוסף: עידכון מסלול קידום התכנית, עידכון קו כחול ושינוי תנאים לפי סעיף 78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה

הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 78-77

מיקום: התכנית כוללת את מגרשי המגורים לאורך רחוב נמיר בין רחוב בני דן לארלוזורוב למעט המקטע בין רחובות משה שרת ופנקס בצידו המערבי ולמעט מגרשים הממוקמים בקרבה לתחנות רק"ל אשר יפורטו במסגרת הוראות תכנית המתאר.

מפת תחום התכנית:

מצב תכנוני מוצע:

א. הכנת תכנית לפיתוח הרחוב בדגש על שינוי אופי הרחוב מדרך - לרחוב עירוני, וזאת בהתאם להגדרתו בתכנית המתאר כרחוב עירוני ראשי מוטה הסעת המונים. התכנון המוצע כולל עירוב שימושים ודופן רחוב פעילה, תוך ניצול הפוטנציאל העתידי של הרחוב כתוואי המטרו M1. התכנית תתייחס בין היתר להיבטי הבינוי והמרחב הציבורי ותפקודו של הרחוב בהתאם לכך.

ב. תחום התכנית – צמצום תחום התכנית לחלקות הגובלות ברחוב נמיר ללא החלקות העורפיות בין רחוב בני דן לארלוזורוב, למעט המקטע בין רחובות משה שרת ופנקס בצידו המערבי והמזרחי ולמעט מגרשים הממוקמים בקרבה לתחנות רק"ל אשר יפורטו במסגרת הוראות תכנית המתאר.

מטרות התכנון:

1. שינוי חתך הרחוב ליצירת מרחב הולכי רגל ורוכבי אופניים, הכולל פיתוח של ציר ירוק לאורך הרחוב
2. קביעת עירוב שימושים לרבות חזית מסחרית, שטחי ציבור ויצירת דופן מלווה רחוב.
3. יצירת מעברי הולכי רגל ומרחבי שהיה וחציה.
4. קביעת נפחי בניה והוראות בינוי.
5. יצירת דופן מלווה רחוב.

תחבורה, תנועה, תשתיות: פיתוח רחוב מוטה תח"צ, הולכי רגל, ורוכבי אופניים

עיצוב: פיתוח רחוב נמיר כרחוב עירוני הכולל דופן פעילה, ומרחב ציבורי של שדרה עירונית הכוללת מדרכות ראויות, שבילי אופנים, ונטיעות.

התייחסות לסביבה: קביעת הוראות פיתוח לרחוב ויצירת שבילי הולכי רגל להגברת הנגישות אליו.

איכות סביבה : עבודת החזון לרחוב כוללת סקר טבע עירוני הכוללת המלצות לתכנון.

התכנית תכלול 2 מרחבי תכנון :

5. נמיר מערב- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר בצידו המערבי במקטעים ארלוזורוב - משה שרת, פנקס - בני דן.
6. נמיר מזרח- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר בצידו המערבי במקטע פנקס- בני דן.

עידכון מוצע לתנאים לפי סעיף 78:

לאור העובדה שמדובר ברחוב הכולל תוואי מטרו המחייב התייחסות תכנונית בכל הנוגע לאיכות המרחב הציבורי, שימושי הקרקע לרבות חזית פעילה ועוד, ולאור העובדה שמימוש הבניה מתוקף תכנית רובע 4 אינה עולה בקנה אחד עם החזון התכנוני לרחוב עירוני זה, מוצע לתקן את התנאים המגבילים כפי שאושרו בינואר 24, ולא לאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים מיום החלטת הוועדה בתאריך 31.1.24 למעט המקרים הבאים :

1. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת בבדיקת תנאי סף במערכת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה.

   קיימות 7 בקשות להיתר בניה להריסה ובניה חדשה ברחוב נמיר

   107,111,115,117,119,123,125

2. בקשות להיתרי בניה לתוספות מינוריות כגון תוספת מרפסות, פרגולות וכן בקשות לשימוש חורג.

   בקשת רישוי מקוונת לתוספות מינוריות ברחוב נמיר 116 תוחרג לפי סעיף זה.

3. במגרש בכתובת נמיר 99, בה התקבלה החלטת ועדת ערר לבקשת רישוי שנסגרה וצפוי המשך הליכים כל עוד תיק המידע בתוקף.

4. במגרש בכתובת נמיר 41 אשר נמצא בסטטוס של תיק מידע, הבנוי בקיר משותף עם נמיר 43 המצוי בהליך בנייה, וזאת בכפוף הוספת תנאי להותרת מעבר ציבורי בקומת הקרקע ברוחב שלא יפחת מ2מ' לאורך צידו הדרומי של המגרש אשר יקשר את רחוב קליי לרחוב נמיר.

5. על כל הבקשות המוחרגות מעלה יחולו התנאים להוצאת היתר בניה שאושרו טרם דיון זה.

   - קיימים 4 תיקי מידע בתוקף: ברחוב נמיר 33,41,99 העונים לסעיפי הפטור (סעיפים2,3,4) עליהם יחולו התנאים להוצאת היתר בניה שאושרו טרם דיון זה.
   - על תיק מידע בנמיר 61 יחולו התנאים המוצעים (לא תותר הוצאת היתר בניה).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 24-0013ב' מיום 24/07/2024 תיאור הדיון:

גילה גינסברג: מציגה את המצגת
תמי ג'וסטו: מקריאה תיקון להצעת ההחלטה.
ליאור שפירא: אנחנו נאשר רק את סעיף 78.
ראובן לדיאנסקי: יש לי שאלות לכיווני התכנון השונים. אם יש צורך אז נדון במועד אחר .
ליאור שפירא: כן זו הכוונה
רועי אלקבץ: אני מציע לבדוק את הפרדיגמה של שבילי האופניים. ביולי אוגוסט אם אני עו"ד או כל אדם אחר שצריך לרכב לעבודה בשביל אופניים אז בקיץ זה סיוט. השאלה שמובאת האם כן או לא למכור את הרכב. נשואת האופניים ומשבר האקלים אלו דברים שישפיעו על היכולת להגיע לעבודה עם אופניים ברכיבה שתמשך לאורך קילומטרים, בין היתר לאורך רחוב זה. זהו נושא שחייב להיבחן מאחר וכל שנה עולה מס' הרכבים גם בת"א. באקלים של 30 מעלות ו85 אחוזי לחות אני לא מוצא את עצמי מגיע מצפון העיר למרכזה באמצעות רכיבה על אופניים בחום גבוה. ממליץ לבדוק זאת.
מאיה נורי: אני רואה שעבור המגרשים שנמצאים על רחוב נמיר יש להם הרבה זמן מגבלה להוצאת היתרים. האם יש כוונה לקדם ולזרז את התוכנית הזו כדי לא לפגוע בזכויות ולאפשר לתושבים לבנות את הבתים שלהם, כיוון שזה מתארך לטעמי יותר מידי. מה הצפי להוצאת היתרים?
גילה גינסברג: לידיעתכם נסביר שהתושבים כן מוציאים היתרים בקצב מהיר ברחוב נמיר, כיוון שהתנאים המגבילים שהועדה אישרה עד היום לא מנעו הוצאת היתרים, אלא קבעו תנאים שהבטיחו את המרחב הציבורי. ניתן להבחין בכך נוכח המימושים. המהלך היום נועד לצמצם את התוכנית הגדולה שהייתה כלולה בתפיסת החזון ולמקד אותה לתכנון ממוקד יותר.
ראובן לדיאנסקי : ב3 השנים הקרובות אמורים לעשות צעדים כדי לאשר תוכנית חדשה. אולם אסור לנו להיות במצב שבו אנחנו מאשרים 3 שנים ומסיבות כאלה ואחרות לא מאשרים או מסיימים את התוכנית ונבקש עוד 3 שנים. כדאי שיהיה ברור שאנחנו לא נשמח להאריך שוב.
רועי אלקבץ: בפרויקטים כאלה חשוב לקבוע לוחות זמנים. אין דבר כזה שלא יהיה צפי לאישור או לפחות להפקדת תכנית
מלי פולישוק: בינואר בקשתם להאריך את ה3 שנים. מדוע לשנות? אם תרצו עוד 3 תצטרכו אישור של שר הפנים, מה ההבדל המשמעותי?

הראלה אברהם אוזן: צמצמו את השטח לגביו חלו התנאים המגבילים. השינויים הינם שישנם מגרשים בתנאים המגבילים בתקופה של השנתיים שלוש אחרונות וכרגע הם לא בתנאים מגבילים. המטרה של השינוי היא לשחרר אותם לבניה מלאה, עכשיו תהיה להם בניה ללא הגבלה. אנחנו כרגע במצב שלא עברו 3 שנים מתחילת ההגבלות.
מלי פולישוק: לא נכון בינואר האריכו
ראובן לדיאנסקי: יש כאן היבט פוזיטיבי.
הראלה אברהם אוזן: שיהיה ברור, להחלטה לגבי המגרשים שעכשיו תהיה להם הגבלה מלאה, שזו הבקשה אליכם, אנחנו לא הולכים לעבור את 6 השנים. התוכנית הזו היא בסמכות ועדה מחוזית ולכן ההחלטה שלכם מועברת כהמלצה לוועדה המחוזית לאשר את התנאים. כיוון שהתוכנית מבחינת היקף זכויות הבניה נכון לעכשיו היא לא בסמכותנו, אלא אם כן יתקנו את 5000 ונקבל עוד סמכויות. נכון לעכשיו אנחנו מבינים שהיא חורגת מהכוללנית שלנו בנושא ולכן אנחנו נפנה לוועדה המחוזית ונבקש ממנה לאשר את התנאים. ההחלטה שלנו מצמצמת את השטח בו יחולו התנאים המגבילים.
אביגדור פרויד: אתם מדברים על חזית מסחרית פעילה בדרך נמיר, צריכה להיות חשיבה עירונית מה יהיה עם דרכי גישה למקומות מסחריים
ליאור שפירא: ברחובות הצדדים
אביגדור פרויד: אבל לא בכל מקום יש. תיקחו את לה גרדיה בתור דוגמא.
ליאור שפירא: אם לא דנים אז לא דנים.
הראלה אברהם אוזן: נוכח ההערות, מציעים להוסיף להחלטה לצמצם את הקו הכחול של התוכנית בהתאם לגושים וחלקות שלהלן ויש כאן את הרשימה.
ליאור שפירא: מאושר.

בישיבתה מספר 24-0013ב' מיום 24/07/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבוע תנאים מגבילים בגין התכנית המוצעת לפיהם לא תאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים, למעט המקרים הבאים:

1. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת במערכת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה וכל עוד תיק המידע בתוקף. קיימות 7 בקשות להיתר בניה להריסה ובניה חדשה ברחוב נמיר 107,111,115,117,119,123,125

2. בקשות להיתרי בניה לתוספות מינוריות כגון תוספת מרפסות, פרגולות וכן בקשות לשימוש חורג. בקשת רישוי מקוונת לתוספות מינוריות ברחוב נמיר 116 תוחרג לפי סעיף זה.

3. במגרש בכתובת נמיר 99, בה התקבלה החלטת ועדת ערר לבקשת רישוי שנסגרה וצפוי המשך הליכים כל עוד תיק המידע בתוקף.

4. במגרש בכתובת נמיר 41 אשר נמצא בסטטוס של תיק מידע, הבנוי בקיר משותף עם נמיר 43 המצוי בהליך בנייה, וזאת בכפוף להוספת תנאי להותרת מעבר ציבורי בקומת הקרקע ברוחב שלא יפחת מ-2מ' לאורך צידו הדרומי של המגרש אשר יקשר את רחוב קליי לרחוב נמיר.

5. על כל הבקשות המוחרגות מעלה יחולו התנאים להוצאת היתר בניה כלהלן:

א. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.

ב. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.

ג. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז לרבות בכל הנוגע לפיתוח המרווח הקדמי הגובל ברחוב נמיר.

ד. במגרשים הממוקמים בצידו המערבי של רחוב נמיר במקטע שבין רחוב פנקס לגינת זינגר, לא תותר כל בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע וכן הצבת מתקנים טכניים בתחום המסומן להפקעה עפ"י תכנית תא/1357 וכן בתחום שבין הפקעות אלה לגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר, וזאת במטרה לאפשר את פיתוחם העתידי להגברת הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב נמיר לרחובות העורפיים לו. במגרשים אלה ניתן יהיה לאשר חניה תת"ק בכפוף לפתרון חניה משותף עם חלקות המגורים הגובלות ברחוב צירלסון באישור אגף התנועה ובתאום עם צוות התכנון.

ה. במגרשים פינתיים לא תותר סגירת רצועת העמודים המפולשת בחזית הפונה לרחוב נמיר (המתאפשרת במסגרת תכנית רובע 4 לשימוש מגורים). בחזית הניצבת לרחוב נמיר תותר סגירת רצועה מפולשת בכפוף לשמירה על הרצועה המפולשת בפינת החזיתות הפונות לקרן הרחובות.

6. ביחס למגרשים הבאים ברחוב דרך נמיר 99,41,33 לגבם ישנם כיום תיקי מידע בתוקף , יתאפשר להוציא היתרי בניה בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 5 לעיל וכל עוד תיק המידע בתוקף.

7. ביחס למגרש בדרך נמיר 61 , הגם שיש לו כיום תיק מידע בתוקף לא יתאפשר לו להוציא היתר בניה לתקופה של 3 שנים.

8. לצמצם את הקו הכחול של התכנית בהתאם לרשימת הגושים והחלקות להלן.

התנאים המגבילים יחולו על הגושים והחלקות הבאים

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6106	63,87,265-266,309-310,314-317,325-326,337,388,390,444-445,460-461,469,485,488-489,493-495,548-549,565,576-577,603-605,616-619,639,641-644,652-657,665-667,681-686,713-715,723-724	44,51,59,61,321,327-329,526,530
6107	116-117,181-182,238-239,241-244,266,309-310,377-378,388-389,392-393,396,449-451,454-459,465-467,513-514,518-520,544-550,554,556	95-97,237,265,366,516,555,557
6108	150,204,247-248,259,272-273,336,357-358,403,407-410,449,462-463,468-470,506-507,516,547,561,570-571,590-591,596,618-619,638-639,691,693,695,697,699,701,703,705,707,709,711	372,382,402,404,406,525-526,530-531,540,636-637,663,669,675,688,713,716,720-721,738,741
6110		31,286,289,294,296,298,301,304,307,310,313,316,319,322,325
6212	1269,1299,1302,1324	841,1270
7250	7,10	5-6

ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, , חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק, מאיה נורי

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

1.1 הסבר כללי:

בחלקו הדרומי של המגרש הציבורי, על דופן רחוב אילת, מבנה קיים לשימור ובו פועל מכון שכטר. בחלקו הצפוני שטח ריק שבו מוצע להקים מרכז מעונות יום נווה שכטר, עם 3 כיתות גן.
המבנה המוצע בעל ארבע קומות:
בקומת הקרקע - בחלק הצפוני ממוקמים מבואת מעונות היום, חדר עגלות, מטבח ומזווה, ובחלק הדרומי משרדים וחדר הרצאות.
בכל אחת משלושת הקומות הנוספות - כתת מעון יום בקומה ומרפסת לכל כתה.

- נדרש פרסום לסעיף קו הבניין על פי תכנית צ', זאת לצורך מימוש כיתה + חצר בקומה לפי פרוגרמה משרד החינוך.
- התוכנית כוללת בקשה להקלה בתכסית מתוכנית תא/מק/צ ל 67% ותידרש בפרסום בשלב היתר הבניה.

מיקום: נוה צדק, בסמוך למרכז נווה שכטר.

כתובת: שלוש 42

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7041		חלק		66

שטח התכנית: 1088 מ"ר שטח המגרש כולו

מתכננים:
אדריכל התכנית: מיכל קימל אשכולות, קימל אשכולות אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: -
יועץ בניה ירוקה: לילך רז, גרינר
יועץ תנועה: פאדי סמארה, אם-אס הנדסה תכנון תנועה ותחבורה בע"מ

יזם התכנית: מכון שכטר

בעלות: עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל: בחלקו הצפוני המגרש מכיל רחבת חול וחצר משק עם ארונות חשמל, פחי אשפה וכן וחומה לשימור. בצמוד לשטח נמצא מבנה מכון שכטר.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית 2578– "מגרש ציבורי ברחוב אילת "
- תכנית מק/3516– "מרכז התנועה המסורתית, בית לורנץ"
- 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 ראיה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

בנוסף למבנה הקיים במגרש, התכנית מציעה בינוי בעל ארבע קומות בגובה כולל של כ 16.65 ממפלס הקרקע. המבנה מתיישר לקווי הבניין הקיימים לכיוון רחוב שלוש ולבניין השכן מכיוון סמטת שלוש. חזיתות הבניין מטויחות וקומת המסד עשויה פרופילי במבוק מתועשים. לכיוון סמטת שלוש, כיוון צפון, מופנות מרפסות כיתות הגן.
הכניסה למבואת מעונות היום תהיה מצפון, מכיוון סימטת שלוש, כניסה למשרדי קהילת נווה שכטר תהיה מדרום, מתוך החצר של המבנה לשימור. בנוסף, תהיה כניסה מכיוון סמטת שלוש לחצר משק (במיקומה הנוכחי) בצידו המערבי של המגרש, ממנה תהיה כניסה ישירות למטבח.

נתונים נפחיים:
מספר קומות: 4 קומות
גובה: כ-16.65 מטר
תכסית: כ-275 מ"ר
קווי בניין:
קו בניין קדמי- צפון מזרחי- לכיוון רחוב שלוש: 0 מטר – 2.50 מ'
קו בניין צידי- צפון מערבי- לכיוון סמטת שלוש: - 6.0- 6.4 מטר
קו בניין צידי- דרום מזרחי- לכיוון רחוב אילת: 0 מטר
קו בניין אחורי- לכיוון מגרש מגורים 51: 1.2- 1.4 מטר

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	80.5%	100%	180.5%	270%
	מ"ר	876	1088	1964	2937
גובה	קומות	4 (ק+3)	4 (ק+3)	4 (ק+3)	-
	מטר	10.84	16.65	16.65	17
תכסית במ"ר		458	272	730	לפי צ' 652.8*

- תוכנית 2578 ותכנית מק/3516 שחלות במגרש **אינן כוללות מגבלת תכסית**. כיוון שתא/מק/צ תכנית מיטיבה בלבד ולא פוגעת בזכויות תכניות קודמות תבוקש הקלה בתכסית מתכנית צ' עד ל67% ולכן תידרש בפרסום בשלב היתר הבנייה.

שלביות

שלב א' : חפירת יסודות ובניית מבנה בן 4 קומות בסמיכות לבניין נווה שכטר הקיים. הסדרת המדרכה ושיפור הסדרי התנועה בסמטת שלוש.

<u>הדמיות המבנים</u>

תכנית פיתוח השטח

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – טיח, חיפוי במבוק גרוס מתועש, פרופילי במבוק מתועשים עם חיזוק RHS פנימי.

ב. מרפסות – למרפסות גן הילדים מעקות מסגרות ומערכת הצללות חזיתיות בפרופילי במבוק מתועשים. המרפסות יקורו ברצפות הקומות שמעליהן.

ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- מרפסת קומה רביעית תוצלל ע"י פרגולה.
- מתקנים טכניים ימוקמו על הגג העליון של המבנה כך שיוצמדו לחזית הדרום מערבית המרוחקת מהרחוב ויוסתרו ע"י מעקה הגג.
- המרפסות הקומתיות יהיו נגישות ע"י המעליות הקומתיות במבנה. הגג העליון תפעולי בלבד ולכן הגישה תהיה באמצעות סולם מובנה.
- יותקנו תאים פוטו וולטאים על הגג העליון בשטח של 120 מ"ר.

- יתוכנן גג מועיל – גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, 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.

1.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסת גן הילדים תמוקם בסימטת שלוש שבצידו הצפוני של הבניין. מדרום אליה, בין שני הבניינים, ימוקם שער כניסה לחצר נווה שכטר אשר ממנה תהיה כניסה למשרדי נווה שכטר בבניין.

1.3 אצירת אשפה: חדר אצירת אשפה בחצר משק הקיימת בפינה המערבית של המגרש.

1.4 תנועה וחניה:

- למבנה יתוכנן מסוף הורדה והעלאת נוסעים באורך 18 מ' בסמטת שלוש. אין תקן חניה בעבור מעון יום. אין כניסת רכבים למגרש.

2. 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 לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית כידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.
- **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 הציבור" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

ב. **הצללות הפיתוח:** מדרכות הרחוב יוצללו על ידי המבנה והעצים שינטעו במדרכה בסימטת שלוש ברוב שעות היום.

ג. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

- יש לערוך נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 1:1,000. 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 "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באיזור הנמוך במגרש, ויונמך 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.

3. מערכות: (נדרש אישור מכון הרישוי)

- **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 תשתית קיימים:** ארון חשמל אשר ממוקם בסמטת שלוש בתחום הדרך הצמודה לבניין ישולב בחצר המשק בפינה המערבית של הבניין.

1. מאפייני בניה ירוקה (נדרש אישור היחידה לתכנון בר קיימא)

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. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. **<u>תנאים להיתר בנייה</u>**

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, דירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- יתוכנן גג מועיל – גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (<u>כולל</u> 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.

ד. **תנאים להיתר אכלוס**

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

- 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.
- 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.

2. נגישות:

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

3. 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 השילות

4. 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 משרד אדריכל העיר וצוות מרכז)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. השלמת תיאום פיתוח הרחובות סביב המבנה, רוחב מדרכות ועיצוב עירוני לפינת הרחובות שלוש וסמטת שלוש לעת הוצאת היתר.
2. תכנית העיצוב כפי שמוצגת דורשת פרסום שתי הקלות בשלב ההגשה להיתר הבניה: הקלה לקו בניין והקלה בתכסית. תכנית העיצוב אינה כוללת חלופות שאינן כוללות הקלה כיוון שלא ניתן לממש את הפרוגרמה ללא הקלות אלה. הפרוגרמה למעונות יום נדרשת במרחב זה ולכן גורמי המקצוע בעירייה ממליצים לאפשר זאת. במצב בו לא יאושרו ההקלות המבוקשות לעת היתר הבנייה יהיה צורך לערוך אותה בתכנון מחודש לאישור הועדה, במידת הצורך.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-24ב' מיום 24/07/2024 תיאור הדיון:

אד' מיכל קימל אשכולות: מציגה את התוכנית.
רועי אלקבץ: האם היתה הכוונה לתת הקרקע?
מיכל קימל אשכולות: דובר על תת הקרקע אבל למכון שכטר לא היה תקציב נוסף ולכן מסתפקים בקומות האלה. בכל מקרה תת קרקע לא רלוונטי לגני הילדים שנמצאים בקומות העליונות אז בקרקע נתנו את מה שאפשר לתת לגני הילדים בקומת הקרקע.

רועי אלקבץ: גם חניה לצוות
מיכל קימל אשכולות: זהו מגרש מבחינת כניסה לחניה הוא קטן מידי.
מאיה נורי: מה מצב הנגישות של הבנין ומדוע דחוף לעשות מדרגות כי אפשר לעשות את זה נגיש בקו אפס בלי הפרדה.
מיכל קימל אשכולות: את צודקת. יש כאן ירידה טופוגרפית מאד חדה. אולם מכיוון שהמדרכות צרות נדרשנו להעביר את הכניסה ולכן כאשר מגיעים מצד רח' שלוש מגיעים ישירות למפלס המתאים ואם מגיעים מלמטה ממשיכים באופן נגיש למפלס.
מאיה נורי: מדוע אי אפשר לעשות הכל בלי מדרגות
מיכל קימל אשכולות: לא ניתן כי יש שיפוע מאד גדול. כמובן שיש בבנין מעלית.
ראובן לדיאנסקי: זה בבעלות העיריה?
מירית רוזנבאום: כרגע אנחנו נמצאים בהוראות הפתוח לכשזה הסתיים, חוזה חכירה יחתם רק לאחר סיום שלב ב' . תקופת החכירה רצה מיום אישור שר הפנים שניתן ב2004. התקופה שהיתה במכרז הינה 48 שנה. המגרש הראשון השמישו הוא כן מבנה לשימור. זה היה במכרז ושלב ב' היו אמורים להציע מטרה לבניה שלמבני ציבור. ברגע שנפלה החלטה שזה יהיה למעונות יום בשנים האחרונות יש מדיניות נחרצת של העיריה בענין גני ילדים לגיל הרך, יש את האגף לגיל הרך אנחנו מוצאיים מכרזים למעונות לגיל הרך והייתי מבקשת שזה יהיה בהלימות למדיניות הגיל הרך.
ליאור שפירא: לאזור הזה התחושה שלמבנה שמעוצב בצורה מודרנית הוא קוץ. מדוע לא יודעים לעשות מבנה שיותר מתאים מבחינה עיצובית לאזור. בקשתי חלופות.
מיכל קימל: מציגה את החלופה הנוספת. זה היה עוד לפני שנדרשנו לעשות את הנסיגה בקומת הקרקע לפני שהבנין התחיל לרחף.
ליאור שפירא: אתם מראים דבר אחד שאין בו משחק, אני בקשתי חלופות לכל התנאים שהצוות דרש ולא חלופות שלא עונות על כך.
מיכל קימל אשכולות: יש הרבה גישות לשימור. אנחנו לא חושבים שנכון לבנות בנין לשימור שיעתיק את הבנינים שמסביב. אם מסתכלים על אדריכלות שצריכה לרחף, זה לא עובד כי האופי אחר לגמרי. יש כאן בנין שצריך לרחף, שיש לו מרפסות מאד גדולות אז לא משתדך. עבדנו עם כל הגורמים המקצועיים.
אלון מטוס: יש עוד חלופות שנבחנו, כי השאלה של התאמה לסביבה ולמוטיבים היסטוריים נשאלה. בחלופות אפשר לראות את הבקשה שתהיה התייחסות לסביבה ההיסטורית שמאופיינת בקירות יותר מסיבים עם פתחים מסוימים מוגבלים. הדבר יוצר בניין עם 4 קומות ולא שתיים כמו שיש בסביבה. כאן יש 4 קומות על צומת בקווי בנין אפס לרחוב, כשרצינו להתייחס לטיפולוגיות היסטוריות התוצאה היתה נפח אטום והראנו את התוצאה. משמע בניה בקירות מלאים ואלו חלופות שבחנו. מאוחר יותר כשהבנו שיש מרפסות שבנויות בתוך הנפח הבנוי אחת מעל השנייה. הן לא פתוחות לשמים ולפחות המרפסות לכיוון צפון יהיו מאווררות. יחד עם הנקודה שהבנו שהבנין יצטרך לרחף מעל קומת הקרקע, כל זה השתכלל לכדי תובנה שלפחות בחזית הצפונית המאווררות הזו נדרשת גם ברמת השימוש של מעונות ילדים וגם התוצאה. זו התוצאה, עם דופן מזרחית שבנויה היטב ממזכרת את הבנין למרות שהיא יותר קטנה.
ליאור שפירא: האם אין שום דרך לעצב את הבניין שייתן את האופי שבאזור שעומד בכל התנאים?
אורלי אראל: האזור הוא אזור שיש בו בניה מעורבת של סגנונות בניה. החל מהטמפלרים והסיגנון הבינלאומי.. בשנת 25-2024 זה בנין בקנה מידה אחר. האדריכלות שלו שונה והשימושים שלו שונים וראוי שיהיה בנין שמתאים לעכשיו ולא מחכה את סיגנון הבניה שהיה קודם.
אלון מטוס: אנחנו לא בנווה צדק, זו מושבה טמפלרית.
ראובן לדיאנסקי: כל בניה כל וילה שניבנת שם מתכתבת עם הבניה הקודמת.
אלון מטוס: הטיפולוגיה ברח' שלוש אלו בנינים שלא נמצאים על קו רחוב קו בניה אפס, אלו בנינים מאחורי גינות, אלו בנינים שהם 2 קומות עם גג רעפים. הבנין הזה לא יכול להיות דומה אליהם, כל ניסיון לחכות אטימות או חיפוי יראה לא נכון.
ראובן לדיאנסקי: אתם לא מראים לי סוג אחר של תכנון שמתכתב עם הרחוב. אלא אתה מראה בנין שדומה לאוניה שנפסל לפני כמה זמן על קו אפס. מראה מה שאתם רוצים לקדם עכשיו אבל אתה לא מראה משהו שמתכתב עם הרחוב. אם הייתי רואה משהו דומה והייתם מפרטים את המינוס והפלוס הייתי יכול להתמודד עם זה אבל כאן יש לי דגם אחד.
ליאור שפירא: נתתם אופציה אחת שקשה לנו לבחור.
מלי פולישוק: מצטרפת לאופי הבנין יחד עם זה מדובר בדונם זה לא מגרש קטן בתל אביב.
מיכל קימל אשכולות: רוב השטח לשימור.
אלון מטוס: 280 מ' זה החלק של המגרש כי יש שם מבנה לשימור.
מלי פולישוק: איך מביאים ילדים לפינה הזו. באופניים הרי אין מקום לעצור שם מדובר בעשרות ילדים.
אורלי אראל: אלו מעונות לתושבי הסביבה.
הדר רוטשילד: לכן הרחבנו את המדרכה בפינה.
מלי פולישוק: איך יגיעו ילדים שהם נכים מוגבלים?

מיכל קימל אשכולות : איך מגיעים ילדים מוגבלים לגנים אחרים? יש לנו מפרץ חניה שנמצא להורדת ילדים בסמ' שלוש.
חן אריאלי : יש כאן הרבה שאלות לגבי העיצוב, אנחנו חושבים להוציא את הנושא לסדר היום כדי שתוכלו להביא חלופות.
מאיה נורי : יש שם משהו מנותק
ראובן לדיאנסקי : שתהיה חלופה שתתכתב עם האזור ושנוכל לראות תמונות של הבינוי של האזור.
רועי אלקבץ : שנראה קונטקס
אלון מטוס : לגבי חצרות של מעונות היום הכוונה של הועדה שהם יהיו יותר סגורות ?
מאיה נורי : ממש לא.
חן אריאלי : עיקר הדברים הוא עיצוב יותר מתאים לאזור כפי ראובן הציע.
מיכל קימל אשכולות : אתם מבקשים משהו שהוא בלתי אפשרי.
רועי אלקבץ : אמרת שהגבילו אותכם בקומה התחתונה יכול להיות שצריך לשנות את הנחת היסוד.
חן אריאלי : אנחנו נשוב ונדון.
ראובן לדיאנסקי : האם זו לא הזדמנות גם לתת לנו תכנון לתת הקרקע למרות שזה רק בנין של 240 מ'
מיכל קימל אשכולות : לנווה שכטר אין תקציב להוסיף עוד קומה .
ראובן לדיאנסקי : אפשר לתכנן לא חייבים לממש. : זה חבל אם יש בנין קטן תת קרקע שאפשר לעשות בו שימוש.
מאיה : איך אפשר להבטיח שמעונות יום יממש את המדיניות העירונית של מעונות היום.
מירית רוזנבאום אגף הנכסים : מאחר שמדובר בנכס של העיריה בחוזה מול אגף הנכסים הרי שברגע יוקמו הגנים ייחתם חוזה החכירה ויכנס כסעיף חוזי.
חן אריאלי : נשוב ונדון.

בישיבתה מספר 24-0013ב' מיום 24/07/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, זבולון אלחנן, ראובן לדיאנסקי, רועי אלקבץ, מאיה נורי, דייבי דישטניק, חיים גורן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: רמת אביב ב' רח' דניאל מוריץ **כתובת:** דניאל מוריץ 14-28, תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6629	מוסדר		122,148,160	

שטח התכנית: 2,406 מ"ר
מתכנן: ישר אדריכלים
יזם: חב' משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ בשם בעלי הדירות
בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: מבנה טורי קיים בעל 4 קומות מעל קומת עמודים בייעוד מגורים הכולל 64 יח"ד.

מדיניות קיימת:

תא/5000 - מרחב התכנון מוגדר כאזור ביעוד מגורים בבנייה עירונית, אזור תכנון 104, רח"ק מירבי 4 (לפי סעיף 2.4.3 בהוראות תא/5000 – תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת את תכנית המתאר).

נספח העיצוב העירוני מגדיר גובה בניה מרבי של 15 קומות.

תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א -

מספר קומות ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000.

קומות גג לפי ג-1

קווי הבניין לפי תכניות ראשיות

פתרון חנייה תת קרקעי

מצב תכנוני קיים:

תוכניות תקפות:

תכנית 776 משנת 1964. בתכנית זו נקבעו קווי בניין לפי רוזטות (6 מ' לצפון, 3 מ' לדרום, 5 מ' למזרח ומערב)

בשנת 1988 אושרה תא/2371 – תכנית הרחבות דיור ברמת אביב ב'. תוכנית זו גם קובעת שביל ציבורי להולכי רגל בדופן המערבית של המגרש.

יעודים קיימים: מגורים, שביל

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

במגרש קיים מבנה בן 4 קומות על קומת עמודים הכולל 64 יח"ד, סה"כ שטח בנוי קיים 4,455 מ"ר.

לפי תכנית ההרחבות ניתן להגדיל כל דירה ל-83/86 מ"ר בהתאם למיקום הדירה (קיצונית/פנימית).

לשטחים אלו נוספים תמריצי תמ"א 38:

א. 13 מ"ר לכל דירה קיימת

ב. 3.5 קומות טיפוסיות מעובות לפי תמ"א 38.

ג. סגירת קומת עמודים מפולשת.

כמו כן בזכויות כלולה קומת ג1 לפי 65% משטחי קומה טיפוסית מעובה.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית נערכת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות עירונית במגרש.
2. קביעת שטחי בניה למגורים ולשטח ציבורי בנוי.
3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב מחייבות לנושאים: גובה, מספר קומות, מספר יחידות דיור, תמהיל יחידות דיור ויחידות דיור בהישג יד. מתוקף תכנית זו ניתן יהיה להוציא היתר בניה (ללא תכנית עיצוב).**פירוט יעודים/שימושים:**

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי						שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	11,230	517%			11,230		4,891	44%	לפי ע-1	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

עיקרי התכנית:

1. קביעת זכויות בניה בהתאם לתכניות מאושרות ולזכויות מתוקף תמ"א 38.
2. קביעת מספר יחידות דיור עד לסך של 138 יחידות דיור כולל קומת הגג.
3. 16 יחידות מסך יחידות הדיור יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת בהנחה של 40% ממחיר השוק לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האיכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.
4. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
5. קביעת הגובה המותר לבניה וקביעת מספר הקומות המותרות לבניה במגרש כדלקמן: 2 מבנים בגובה 15 קומות כולל קומת הקרקע וקומת דירות הגג, בהתאם לנספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר תא/5000.
6. קביעת הוראות בינוי והוראות עיצוב אדריכלי.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לצורך מתן מעבר לטובת הציבור בין רחוב דניאל מוריץ ושטח ציבורי פתוח ממזרח לתכנית לשטח ציבורי פתוח הנמצא ממערב.
8. קביעת הוראות תנועה וחניה כולל קביעת כניסות כלי רכב.
9. קביעת הוראות איכות סביבה, בניה ירוקה וניהול מי נגר.
10. קביעת הוראות פיתוח ועיצוב בתחום המגרש ופיתוח הרחובות והשבילים הגובלים כמפורט במסמכי התכנית. קביעת מפלסי כניסה, אופי הבינוי, חזיתות הבניינים וחומרי הגמר.
11. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ואיכלוס.

<u>נתונים נפחיים:</u>

<u>מספר מבנים על המגרש</u>: 2

<u>מספר קומות</u>: 15 כולל קומת קרקע וקומת דירות הגג וגג טכני

<u>גובה</u>: גובה המבנה עד 65 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

<u>גובה קומות</u>: גובה קומת הקרקע כולל קומת הביניים לא יעלה על 6 מטר ברוטו. גובה הקומה הטיפוסית יהיה אחיד ב-2 המבנים ויהיה בגובה מינימלי של 3.3 מטר ברוטו וגובה מירבי של 3.8 מטר ברוטו. גובה קומת דירות הגג יהיה עד 4.5 מטר ברוטו. גובה קומת הגג הטכני יהיה עד 5.5 מטר ברוטו, כולל מעקה עליון בנוי הממשיך את מישור מעטפת הבניין להסתרת מערכות המבנה.

<u>תכסית</u>: כ-53% משטח המגרש.

לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים.

<u>קווי בניין</u>:

לכיוון צפון (רח' פיליכובסקי) 3 מטר, לכיוון מזרח (רח' דניאל מוריץ) 4 מטר, לכיוון דרום (רחוב דניאל מוריץ) 3 מטר, לכיוון מערב (פונה לשביל הולכי רגל) 2 מטר.

<u>זכויות בניה:</u>

שטחי הבניה הכלולים בתכנית הינם בהתאם לתכניות התקפות תא/2371, ג1 ותמ"א 38/3 ובהתאם לפרוטוקול שטחי שירות מס' 0004-10ב' מתאריך 17/02/2010 לתכנית תא/2371 (לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992). כמו כן תותר הקמת גזוזטראות לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992. שטחי הבניה כוללים שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 232 מ"ר (עיקרי ושירות).

סה"כ שטחים מוצעים: 16,121 מ"ר (עיקרי+שירות)
סה"כ שטחים עיקריים מוצעים: 11,230 מ"ר. סה"כ שטחי שירות על קרקעיים מוצעים: 4,891 מ"ר (מתוכם 2,574 מ"ר שטחי שירות שאינם כוללים ממ"דים).
בנוסף, שטחים למרפסות לפי 12 מ"ר ליח"ד.

תמהיל יח"ד:

1. תמהיל כלל יחידות הדיור – שטח דירה כולל:
   8% מהדירות בשטח בין 40 ל-45 מ"ר
   18% מהדירות בשטח בין 46 ל-65 מ"ר
   68% מהדירות בשטח בין 86 ל-105 מ"ר
   6% מהדירות בשטח מעל 106 מ"ר

תמהיל הדירות יהיה בשטח ממוצע של 84 מ"ר שטח דירה כולל ליחידת דיור.

2. 16 יחידות מסך 138 יחידות הדיור יוקצה עבור דירות בהישג יד בשטח כולל של 720 מ"ר, אשר מהוות 11% מסך יחידות הדיור בתכנית.

שטח יחידות דיור בהישג יד - שטח דירה כולל: 12 דירות בשטח בין 40 ל-45 מ"ר
4 דירות בשטח בין 46 ל-65 מ"ר

3. הצעה ליחידות מגורים לאנשים עם מוגבלויות בשטח הציבורי הבנוי:
   4 דירות בשטח בין 46 ל-65 מ"ר. מהוות 3% מסך יחידות הדיור בתכנית.

תחבורה, תנועה:

1. הסדרי התנועה והחניה לרבות מיקום הרמפות יהיו בהתאם לנספח התנועה. תקן החניה לרכב פרטי יהיה 0.8 מכלל יחידות הדיור או לפי התקן התקף לעת הגשת הבקשות להיתרי הבניה, הנמוך מביניהם ויהווה תקן מקסימלי.
ליחידות דיור בהישג יד לא תוצמד חניה.
ליחידות דיור רגילות הקטנות מ-50 מ"ר לא תוצמד חניה.
2. כל החניות במגרש תהינה תת קרקעיות, פרט לחניות נכים לרכב גבוה, שיתאפשרו במפלס הקרקע ברחוב.
3. יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה והוא יהיה תקן מינימלי. חניות אופניים יוסדרו בהתאם למדיניות העירונית.
4. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה לרכב ולאופניים לטובת השימוש הציבורי לפי התקן לשטחים ציבוריים בעת הוצאת ההיתר, בהתאם לשימוש השטח הציבורי ובמקסימום של עד 3 חניות סך הכל.
החניות האמורות יהיו בנוסף לחניות עבור המגורים. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החניה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום.
מקומות החניה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו בקומות המרתף ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי או בהתאם לאישור העירייה.

תשתיות:

1. תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית יהיו

תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

2. בלפחות 5% מהחניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין.

<u>זיקת הנאה:</u>

1. תירשם זיקת הנאה במפלס הקרקע בלבד בין רחוב דניאל מוריץ לשצ"פ המערבי ברוחב מינימלי של 8 מ', כמתואר בתשריט.
2. בתחום זיקת ההנאה יובטחו מעבר חופשי ושהייה לציבור הרחב לצמיתות ובכל שעות היממה.
3. לא תותר הוצאת אויר מחניונים ופליטת אגזוז גנרטור בשטח זיקת ההנאה או לכיוון שטח זה.

<u>איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):</u>

1. התכנית עפ"י סעיף 4.4.1 אינה נמנית על הנושאים המחייבים התייחסות פרטנית/נספח סביבתי שכן תוספת הבינוי נעשית בהיקפים מינוריים אשר אינם משנים באופן מהותי את המצב הקיים אשר כבר כיום משמש למגורים.
2. מהטעמים המוזכרים, הוסכם עם הצוות המקצועי שיינתן פטור מהכנת נספח סביבתי, כנדרש בתכנית המתאר, תא/5000 סעיף 4.4.6.
3. במבנים ייעשה שימוש במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או מקורות אנרגיה בלתי מתכלים/מתחדשים.
4. אסבסט : תנאי למתן היתר הריסה למבנים הקיימים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לביצוע סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך.
5. פתחי פליטת אוורור החניונים יהיו במפלס הגג, בכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. יתאפשר הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות רפפות משולבות בפרטי הפיתוח מוצנעות ככל הניתן.
6. לא תותר הפניית תריסי פליטת אויר מהחניונים לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים, גני ילדים ומבני ציבור.
7. גנרטור לשעת חירום : במידה וימוקם על גגות המבנים יבוצע בחופה אקוסטית, במידה וימוקם בתת הקרקע יוקצה פיר פליטת אגזוז עד גג הבניין.

<u>בנייה ירוקה:</u>

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימה על פי הנחיות הועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לת"י 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
2. היתר הבניה יכלול הנחיות בנושאים של בניה בת קיימה לרבות : שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת המבנים, תאורה טבעית, איוורור וכדומה), מיחזור פסולת דירתית, שימור וחיסכון במים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה וכדומה על פי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. בגג העליון ישמר שטח פנוי משותף למערכות.
4. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

5. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו ובאופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.

6. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או 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 ככל שיהיו וכולי). 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.

7. תנאי להיתר בניה – התחייבות היזם להתקנת מאווררי תקרה בקוטר שלא יפחת מ-52 אינטש בחללים הציבוריים של דירות שאינן זוכות לאוורור מפולש, בצירוף רשימת דירות אלו.

8. תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתם להשקיית הפיתוח. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

<u>שמירה על עצים בוגרים:</u>

התכנית קובעת "עץ לשימור", או "עץ לעקירה" עליהם יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתת עץ המסומן לשימור.
2. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
3. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ההנחיות העירוניות שיתקבלו להגנת העצים המיועדים לשימור בתיאום עם אגף שפ"ע ובאישור אגרונום העירייה.
4. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר של שטח פנוי מבניה.

חריגה מתנאי זה באישור אדריכל העיר לעת פתיחת הבקשה להיתר.

<u>משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:</u>

פיתוח מעבר ציבורי בין הבניינים שיעוגן בזיקת הנאה לציבור. פיתוח המגרש יעשה בשילוב עם המרחב הציבורי הקיים בדגש על שמירת רצף השטחים הפתוחים הגובלים במגרש.

<u>הוראות בינוי:</u>

1. תותר הפניית מרחבים מוגנים בגמלוני הבניינים.
2. תותר הפניית דלתות כניסה לחדרי האשפה בגמלוני הבניינים.
3. יותרו כרכובים ובליטות בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
4. יותרו מסתורי כביסה בגמלוני הבניינים.
5. יותרו מצללות במרפסות הגג במישור חזית הבניין, בהתאם לעיצוב האדריכלי המוצג בתכנית זו.
6. יבנה מעקה גג היקפי בגובה 5.5 מ' להסתרת המערכות הטכניות על הגג.
7. יותרו מתקנים טכניים על הגג, לרבות דודי מים של המערכת הסולרית, בתחום קומת הגג הטכני.

<u>חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:</u>

בפרויקט זה יכללו 16 יחידות דב"י.

בנוסף, יוקצה שטח ציבורי בנוי. המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי היא כי השימוש בשטח הציבורי הבנוי יהיה לארבע דירות מונגשות לבעלי מוגבלויות. ניתן יהיה לבחון שימושים אחרים באישור מהנדס העיר לעת פתיחת בקשה להיתר. שטח זה יהיה בבעלות עירונית.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):

בתאריך 03.01.2021 נערכה תת ועדה לשיתוף ציבור בראשות דורון ספיר ומ"מ ראש העירייה. החלטת תת הועדה היתה כי יבוצע הליך יידוע הציבור בכנס יחיד בזום. יוזמנו תושבים מהרחובות: דניאל מוריץ, פיליכובסקי.

בהתאם לכך, בתאריך 29.06.2021 התקיים מפגש תושבים בתוכנת ZOOM, אליו הוזמנו תושבי הרחובות פיליכובסקי ודניאל מוריץ, בשכונת נווה אביבים. מטרת המפגש היתה הצגת התוכנית לתושבים וכן מענה לשאלות התושבים. מצגת התוכנית נשלחה מראש לכל המשתתפים. במפגש השתתפו:

א. כ-80 מתושבי השכונה והסביבה הקרובה.

ב. מטעם עיריית תל אביב-יפו: אדר' תמי גוסטו – מתכננת עיר בכירה, אירינה זילברמן – היחידה לתכנון ארוך טווח באגף התנועה, רוני אבני – מנהלת קשרי קהילה צפון מערב.

ג. עורך התכנית – אדר' אביב אלנבוגן ממשרד ישר אדריכלים.

ד. נציגי היזם – אור אלבג ואמיר לוטן מקבוצת משולם לוינשטיין.

המפגש הונחה על ידי הריברטו וינטר – יועץ חברתי ומנחה מחברת דיאלוג.

במהלך המפגש הוצגו:

1. התאמת התכנית לתכנית המתאר העירונית תא/5000, מיקום התכנית, היבטי תנועה והליך קידום התכנית והיכן היא נמצאת כיום - על ידי אדר' תמי גוסטו מעיריית תל אביב-יפו.
2. הצגת התכנית על ידי עורך התכנית – אדר' אביב אלנבוגן ממשרד ישר אדריכלים.
3. שאלות והתייחסות של תושבי השכונה**טבלת השוואה**:

נתונים		מצב מאושר*	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה שטח כולל	מ"ר	6,890	16,121
גובה	קומות	6	15
	מטר	39.50+ גובה אבסולוטי	84+ גובה אבסולוטי
תכסית		כ % 64	כ % 53
מקומות חניה		ללא	0.8 ליח"ד או לפי תקן תקף לעת מתן הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

* לפי תכניות תקפות, לא כולל תמ"א 38

תשריט מצב מוצע:

זמן ביצוע: זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה

<u>הדמיות המבנים:</u>

הוראות העיצוב האדריכלי

1.אפיון המבנים בפרויקט:

תיאור כללי:

שני מבנים בני 15 קומות כל אחד, הכוללים 138 יח"ד, מתוכן 16 יח' דב"י בסך כולל של 720 מ"ר פלדלת וכן שטח ציבורי בנוי שיירשם על שם העירייה ובבעלותה.

המרווח המינימלי בין שני המבנים יהיה 15 מטר. המרווח המינימלי בקומת הקרקע יהיה 13 מטר.

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

גובה קומת הקרקע כולל קומת הביניים לא יעלה על 6 מטר ברוטו. בתחום חלל קומת הקרקע תותר הקמת קומת ביניים. מפלס זה לא יימנה במניין הקומות, אך השטחים ימנו במניין השטחים.

גובה הקומה הטיפוסית יהיה אחיד בשני המבנים ויהיה בגובה מינימלי של 3.3 מטר ברוטו וגובה מירבי של 3.8 מטר ברוטו.

גובה קומת דירות הגג יהיה עד 4.5 מטר ברוטו.

גובה קומת הגג הטכני יהיה עד 5.5 מטר ברוטו, כולל מעקה עליון בנוי הממשיך את מישור מעטפת הבניין להסתרת מערכות המבנה.

קומת דירות הגג תהיה בנסיגה של 2 מטר לפחות מקווי הבניין הפונים לכיוון צפון ודרום כמתואר בנספח הבינוי. לא תותר הבלטה של מתקנים טכניים/חדרים טכניים מעל לגובה זה.

גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 5 מטר ברוטו ויכלול את הגובה הנדרש לבתי הגידול לעצים בקומת הקרקע, פתרונות קונסטרוקטיביים ומערכות טכניות.

מפלס הכניסה הקובעת הינו 18.25 מטר אבסולוטי עבור הבניין הצפוני ו18.40 מטר אבסולוטי עבור הבניין הדרומי. תותר גמישות של 0.5+- מטר לקביעת מפלס הכניסה לעת הוצאת היתר הבניה.

כניסות ויציאות כלי רכב לחניון התת קרקעי יהיו מרחוב דניאל מוריץ כמתואר בנספחי הבינוי והתנועה.

2.קווי בניין:

קדמי (מזרח) : 4 מטר

אחורי (מערב) : 2 מטר מקו גבול המגרש לאחר מימוש ההפקעה לשביל בהתאם לתוכנית 2371.

קדמי (דרום) : 3 מטר

קדמי (צפון) : 3 מטר

נסיגות בקומת הגג יהיו כדלקמן :

קדמי (דרום) : 2 מטר

קדמי (צפון) : 2 מטר

קדמי (מזרח) : 0

אחורי (מערב) : 0

תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין כדלקמן :

קדמי (מזרח) : 2 מטר

אחורי (מערב) : 1.5 מטר

3. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חומרים:

המבנים יחופו בחיפוי קשיח ו/או טיח. גוון החיפוי יהיה בהיר, באישור אדריכל העיר. חומרי הגמר הסופיים יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה על ידי אדריכל העיר.

.4

מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בטבלה 5, עבור מרפסות למגורים ובלבד ששטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ״ר ליחידת דיור ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ״ר כפול מספר הדירות בבניין.

ניתן לבחון הקמת מרפסות גדולות יותר במסגרת היתר הבניה, אולם שטחן, מעבר לאמור לעיל, יכלל בשטחים המותרים.

מעקות המרפסות יהיו מזכוכית רבודה שקופה או מעקות ברזל מסורגים.

חומרי הגמר הסופיים יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה על ידי אדריכל העיר.

הצללות:

מערכת ההצללה בחלונות תהיה חיצונית או פנימית בתוך הזכוכית.

חזית חמישית:

בגג המבנים ישמר שטח פנוי משותף למערכות.

יתוכנן גג מועיל מגונן (״ירוק״) ו/או 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 כלל שיהיו וכו׳). מפרטי הביצוע לגג כחול/ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

תאורה אדריכלית:

תאורת המבנים והפיתוח תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר על ידי אדריכל העיר.

.5 קומת הקרקע/קומת הכניסה

כניסות הולכי רגל:

כניסות הולכי רגל למבנים יהיו ניצבות למעבר המחבר את רחוב דניאל מוריץ ממזרח אל השטח הציבורי הפתוח המערבי.

קומת הקרקע:

שימושים: מגורים, שטחי שירות כלליים למגורים כגון מבואות כניסה, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, מחסנים, חדרי אופניים משותפים, שטחים לרווחת דיירי הבניין. לא תותר הצמדת גינות בקומת הקרקע, יותרו מרפסות בקומת הקרקע, בתכסית של מרפסות הקומה הטיפוסית ובהפרדה מפלסית.

בקומת הקרקע יהיו דירות דו-מפלסיות שהמשכן בקומת הביניים.

קומת הביניים:

שימושים: דירות דו מפלסיות, שטחי שירות כלליים משותפים למגורים כגון מבואות, חדרי מדרגות ומועדון דיירים לרווחת דיירי הבניין.

שטחים משותפים בנויים:

חדרי אופניים/עגלות ומחסנים יתוכננו במרתפים וכן בקומת הקרקע.

.6 תנועה וחניה:

א. יותר פתרון חניה באמצעות מתקנים אוטומטיים, מעליות חניה או כל שילוב שלהם באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לעת הוצאת היתר הבניה.

ב. מיקום רמפות הכניסה והיציאה למתחם יהיו בהתאם לנספח הבינוי והתנועה.

ג. תותר הקמת 5 קומות מרתפים. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש. במקומות המיועדים לנטיעת עצים מעל תקרת החניון, יובטח מילוי אדמה בגובה אשר לא יפחת מ-1.5 מטר נטו.

ד. בקומות המרתף התחתונות תותר בניית מחסנים גם מעבר ל-5% משטח אותה קומה.
ה. שפילת מי תהום, כלל שתידרש, בכפוף לחוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים.

7. נגישות

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

8. מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים:

כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. חדרי שנאים ימוקמו בתחום הבניין, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי המגורים ובתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. אוורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו באישור היחידה לאיכות הסביבה.
חדרים ומתקנים טכניים ימוקמו במרתפים ובקומת מתקנים טכניים על הגג.
במסגרת היתר הבניה יפורט מיקום מתקני תשתיות פרטיים וציבוריים כדוגמת ברזי כיבוי אש, פילרים וכו', ובכל מקרה ישולבו במעטפת המבנים ולא יוצבו במעברים ובמדרכות.

ב. מערכות מיזוג אוויר:

תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתם להשקיית הפיתוח. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

ג. אוורור חניונים:

הוצאת אוויר מהמרתפים לא תופנה לכיוון השביל הציבורי, חזיתות המגרש או שטח זיקת ההנאה.
הכנסת אוויר צח תבוצע מתחום המגרש ובכל מקרה לא באזורים המיועדים למעבר הולכי רגל ואופניים.

ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:

לכל בניין תתוכנן מערכת מצנחת אשפה שתכלול שני שוטים לשני זרמי אשפה בחדרון קומתי.
במרתף 1 תתוכנן מערכת מקטיני נפח לעגלות 1100 ליטר בחדר אצירת אשפה ייעודי אשר ניתן יהיה לאחסן בו עוד מספר עגלות לגיבוי. מחדר זה, העגלות ישונאו לחדר אצירת ביניים במרתף 1 על ידי חברת הניהול. בחדר אצירת הביניים מתוכננת מעלית שירות ייעודית להעלאת העגלות לחדר פינוי אשפה בקומת הקרקע. בנוסף, במרתף 1 יתוכנן עבור כל בניין חדר עבור מרכיבי מיחזור.
פינוי האשפה על ידי העירייה יבוצע מחדרי האשפה במפלס הרחוב הפונים לצידי המגרש (צפוני ודרומי) שבהם ניתן לבצע את הפינוי מבלי להפריע לתנועה ברחוב דניאל מוריץ.

ה. הנחיות אקוסטיות

הפרויקט יתוכנן ויבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב, לעת הוצאת היתר הבניה.

ו. מים

פתרון ניהול מי נגר עילי יהיה כמפורט בחוות הדעת ההידרולוגית של תכנית זו.
שטחי השהיית מי נגר יחושבו על ידי הידרולוג לפי קובץ הנחיות לבניה ירוקה שבתוקף.

ז. תאורה:

תאורת המבנים והפיתוח תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר על ידי אדריכל העיר.

ח. כיבוי אש:

רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
ברזי סניקה ימוקמו ע"פ החניות רשות כיבוי אש וישולבו כחלק אינטגרלי בחזיתות המבנים אשר יאושרו על ידי אדריכל העיר.

9.

ט. מסתורי כביסה:

ביחידות דיור הקטנות מ-65 מ״ר ובדירות הדופלקס בקומת הקרקע ובקומת הביניים לא יחויבו מסתורי כביסה, יוצג פתרון תליית הכביסה בבקשה להיתר בניה. בדירות בקומת דירות הגג יתאפשר ייבוש כביסה טבעי בתחום מרפסת הגג ויוצג בבקשה להיתר בניה.

10. **גמישות:**

א. במסגרת הבקשה להיתר יותרו שינויים שאינם מהותיים לתכנית זו, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב. שינויים הנובעים מהתאמה לתקנים חדשים לא יהוו שינוי לתכנית זו ויתואמו עם אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

ג. עיצוב החזיתות, חומרי הגמר הסופיים ופרטי הפיתוח יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה, על ידי אדריכל העיר.

11. **הנחיות הפיתוח הסביבתי**

א. פיתוח השטח יהיה המשכי לפיתוח הרחובות הגובלים תוך שילוב העצים הבוגרים המיועדים לשימור בתכנית.

ב. חומרי הגמר בתוכנית הפיתוח יהיו בסטנדרט עירוני בשילוב חומרי הגמר לבחירת האדריכל. חומרי הגמר והריצוף יותאמו לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ.

ג. לא יותרו גדרות ואמצעי תיחום בתחום התכנית, למעט לצורך שמירה על עצים קיימים, בגובה מירבי של 1 מטר.

ד. השטחים המסומנים בנספח הפיתוח כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטיים של עיריית תל אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במדרכות אלו ישתלו עצים בהתאם להנחיות העירוניות.

ה. עצים חדשים : גודל עץ מינימלי יהיה עץ חצי בוגר, גובה גזע 2 מטר לפחות וקוטר ״4.

ו. תאורה : בשטחי הפיתוח תשולב תאורה על ידי עמודי תאורה ו/או אמצעי תאורה
בריצוף/בריהוט/בצמחיה. גופי התאורה יעמדו בתקנים הרלוונטיים וישולבו בהתאם לתקנות. לא יוצבו עמודי תאורה בסמיכות לעצים.

ז. חלחול והחדרת מי נגר יהיו ע״פ נספח ניקוז ומי נגר עילי וסכמת חישוב שטח החלחול בנספח הפיתוח.

ח. לפחות 15% משטח התכנית יהיו שטחים פנויים מבניה על ותת קרקעית ומכל חיפוי אטום.

ט. השטחים האטומים יחוברו ככל הניתן לשטחים החדירים למים במגרש, בעזרת מרזבים בגגות ושיפועים המתוכננים במפלס הקרקע.

12. **שטחים ציבוריים בנויים**

א. ייבנו שטחים ציבוריים בנויים לשימוש כמפורט להלן, בהיקף של 232 מ״ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע.

ב. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה לרכב ולאופניים לטובת השימוש הציבורי לפי התקן לשטחים ציבוריים בעת הוצאת ההיתר, בהתאם לשימוש השטח הציבורי ובמקסימום של עד 3 חניות סך הכל. החניות האמורות יהיו בנוסף לחניות עבור המגורים. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה.

ג. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).

ד. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המבנה (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה).

ה. שימושים: יותרו שימושים ציבוריים:

1. מעון למגורי אנשים עם מוגבלות.

2

3. ניתן לבחון שימושים אחרים באישור מהנדס העיר, מתוך השימושים: תרבות וקהילה, משרדי עירייה, צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה.

ו. הוראות בינוי:

1. גובה הקומה המכילה את השימוש הציבורי יהיה כגובה כל קומה טיפוסית אחרת במבנה.

2. מיקום השטחים הציבוריים יהיה בקומות 3-2.

3. שטחים ציבוריים לא ימוקמו, ככל הניתן, בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.

4. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.

5. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו בקומות המרתף ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי.

6. השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם העירייה בעת רישום הבית המשותף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0858894	שם התכנית תא/מק/4967 - דניאל מוריץ 14-28	סוג התכנית משולם לוינשטיין	עורך התכנית אבנר ישר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ילת" (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	☐ מרחבית	■ לא
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 המוצעת	בשלב הפקדה/ לעניין הסמכות בין ועדות	מהות תיקון מהותי
[illegible]	[illegible]	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מקומית כוללנית, כולל תיקון לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 18.12.2016)

התכנית הנדונה בסמכות ועדה מקומית בתנאי שהיא עומדת רק בנושאים הבאים את התוכנית המתאר המקומית תא/5000, כמפורט להלן:

הנושאים בהם התוכנית המקומית עומדת (סימון X)	הוראות התאמה הרלבנטיות בתוכנית המתאר	ריווח השטח בתוכנית המתאר	הוראות רלבנטיות בתכנית הרב תכליתית	עיקרי הוראות בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	נספח אזורי תכנון	**אזור תכנון 104**	אין הוראות רלוונטיות
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:		ליד	ליד
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד: • אזור מגורים בבניה עירונית - 3.2.4 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים	+ יעודים מבאיתיים: מגורים, שביל
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד: • אזור מגורים בבניה עירונית - 3.2.4 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים	+ שימושי מגורים
	שימושים נוספים ושימושים כללים 3.1.2 (ד) (1) (ח)	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4	שימושים כלליים לפי סעיף 3.1.1 (ו)	+ שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4	• אזור מגורים בבניה עירונית – סעיל 3.5 דונם: רחיק בסיסי – 2.5, רחיק מירבי – 4 (3.2.4ב). • סכה סעיף 2.4.3 תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38	שטחי הבניה בתכנית הינם עיש תוכניות תקפות ותמ"א 38 על תיקונה, במגרש תכנוני אחד במצב נכנס ויוצא

				התוועלת הנדרשת היא 16 יחידות דיור בר השגה
	קביעת שטחי בנייה חעולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית 3.2.4	• מכח סעיף 2.4.3 תכנית מכח סעיף 23 לתמייא 38 • 3.1.4 (ח) מרפסות	+ שטחו הבנוי בתכנית היעם עיפ תוכניות תקפות ותמייא 38 על תיקוניה, במגרש תכנוני אחד במצב נכנסי ויוצא +
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית 3.2.4	3.1.5 שטחי בנייה בתת הקרקע (בהתאם לתכניות תקפות) (ד)בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה השטחי חשירות הנחוצים לתפקוד הבניין. (ה)לא ניתן לנייד שטחי בנייה מתת הקרקע אל מעל הקרקע.	+ לפי תכנית ע2
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2,4.2.6-4.2.5)	מספר קומות מירבי לפי תשריט עיצוב עירוני : עד 15 קומות	4.2.2 מספר קומות וגובה הבניה- (א) (1) מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני בנוגע לאזור בו מצויה התכנית. (ג) גובה הבניה המירבי במטרים, יקבע באופן שגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטרים וגובה קומת הקרקע תהיה עד 6 מ'.	+ גובה הבנייה המרבי הוא 15 קומות +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות עצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וסי 3.1.3 (בב))	כלל שטח התוכנית	• 4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש • 4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים	+ +
	הקצאה לצרכי ציבור– סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית 3.2.4	סעיפים 4.1.1	+ עיפ חוות דעת היחידה האסטרטגית נדרש שטח ציבורי בגוי בהיקף של 232 מ"ר (עיקרי+שירות)

	הוראות למריחב ציבורי – 3.6 שביל ציבורי		3.6.1 - כללי	התכנית כוללת שביל ציבורי במצב הקיים אשר נשמר גם במצב המוצע
	הוראות למרכיבי התבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7)	בנספח התבורה	• 3.8.1 - כללי • תקן חניה	+
	תשתיות	4.6.4 – ניקוז 4.6.5 – ביוב	• 4.6.4 (א) – בכל תכנית תישמר תכסית פנויה, על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש. • נספח תשתיות	+ +
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	• סעיף 4.4.1 התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית • 4.4.3 – בניה ירוקה	ניתנה חוו"ד מחרשות לאיכות"ס לפיה התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית + הוראות התכנית כוללות הוראות לבניה ירוקה + נספח בניה ירוקה
	שימוש בסעיפי חוק בסמכות התוכנית הראשית - לפי סעיף 62א (ד)			
	(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתנה את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (אג)(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 בניין בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.			
	סעיף	מהות הסעיף		
●	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית		+
●	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים		+
●	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריגת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.		+

תצהיר והתימות

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

מהנדס הועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר'	025332735		17/4/2023

חוקר המשפטי לועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם-אוזן, עו"ד	2438976-9		3.4.2023

ה בר"ש | דוסב

העתקים

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר להפקדה בתנאים הבאים:

1. סיום תיאום ואישור מסמכי התכנית ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר, כולל דרישות לדרוג לפי תקן בניה ירוקה.
2. חתימה על הסכם דב"י מול מחלקת תכנון כלכלי.
3. עדכון תמהיל יח"ד כך שיתווספו יח"ד בינוניות (66-85 מ"ר) על חשבון יח"ד גדולות (בין 86-105 מ"ר).
4. קביעת תקן חניה 0 עבור יחידות דב"י ועבור יח"ד קטנות מ-50 מ"ר בתחום התכנית, כאשר תקן החניה לשאר יחידות הדיור 0.8 או ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם.
5. סיום תיאום מסמכי התכנית מול אגף התנועה.
6. סיום תיאום מול אגף נכסים ומול אגף מבני ציבור לנושא השטח הציבורי הבנוי, ועדכון המסמכים בהתאם, כולל כמות מקומות החניה המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי.
7. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
8. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
9. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

<u>תנאים לאישור התכנית:</u>

תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/04/2023
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/04/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:

הילה ירושלמי: תוכנית להתחדשות בשכונת נווה אביבים. התוכנית עם זכויות מתוקף תמ"א 38 סעיף 23, העיצוב של המבנים לפי תוכנית המתאר תא/5000. התרומה הציבורית של התכנית: 16 יח"ד דב"י ושטח ציבורי בנוי שמוצע כדירות עירוניות לבעלי מוגבלויות. התוכנית כוללת הוראות עיצוב מפורטות שתואמו עם צוות אדריכל העיר ומתוקפה ניתן יהיה להוציא היתר בניה, ועל כן לא תדרש כאן תוכנית עיצוב בנפרד. בחוות דעת הצוות ישנן הערות על גודל יחידות הדיור ותקן החניה.
אדריכל אביב אלנבוגן: מציג את עיקרי התוכנית מתוך מצגת.
מאיה נורי: לוקחים חניה מהרחוב? הסבר.
אדריכל אביב אלנבוגן: כיום אין חניות בבניינים הישנים, התכנית מציעה חניון תת קרקעי, אנו לא פוגעים בחניות הציבוריות ברחוב. החניות ברחוב כיום הן בשימוש הדיירים. יהיו 110 חניות לרכבים, יהיו גם חניות אופניים ביחס של 1:1 בהתאם להנחיות משרד אדריכל העיר.
חיים גורן: יחידות הדב"י הן דירות בבעלות יזם.
אורלי אראל: בנוסף להן אנחנו מקבלים שטח ציבורי בנוי, בבחינת הצרכים ברובע עלה הצורך לדיור לאנשים עם מוגבלויות, ולכן השטח החום בבעלות עירונית יהיה בשימוש דירות לאנשים עם מוגבלות.
מאיה נורי: מה מיוחד בזה?

הילה ירושלמי: (רואים את התמהיל הכללי של יח"ד בבנין) מה שמסומן בצהוב הם יח"ד בר השגה בבעלות היזם, ומה שמסומן בירוק הם שטחים ציבוריים בנויים שהתוכנית מציעה, שהשימוש שלהם יהיה דירות בבעלות העיריה לאנשים עם מוגבלויות.
מאיה נורי: מה מיוחד בהן? הן נגישות יותר? יש יותר מתקנים?
אדריכל אביב אלנבוגן: תקנות הנגישות מחייבות אותנו להנגיש את הבניינים לכל הקומות ולכן הגישה היא מונגשת בכל מקרה.
הילה ירושלמי: אנחנו לא יודעים כעת לאיזה מוגבלויות זה מיועד.
חיים גורן: האם יש מודל לדירות שבבעלות עירייה לאנשים עם מוגבלות?
אורלי אראל: יש רק בתוכניות עוד אין בפועל.
הילה ירושלמי: יש תוכניות בעיר שמכילות דירות כאלה. למשל, בצפון העיר בתכנית דבורה הנביאה בנווה שרת יש דירות כאלו ונעשה תיאום עם מינהל שירותים חברתיים.
חיים גורן: אז מנהל שירותים חברתיים נותן את הפרוגרמה והיזם מחוייב לבנות לפי הפרוגרמה שהם נותנים?
אורלי אראל: כן, וזה יקבע בהתאם לבניה.
מאיה נורי: לצמיתות
רבקה פרחי: זה שטח חום, זו הקצאה לצורכי ציבור.
אורלי אראל: זו פרוגרמה לשטחי ציבור, זו לא התועלת.
הילה ירושלמי: יש להוסיף לחוו"ד צוות: תנאי להפקדה יהיה חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השטח שבזיקת הנאה וחתימה על כתב התחייבות לקרן הונית.
אמיר לוטן-היזם: לעניין החניות: היזם מבקש 0.8 ממספר יח"ד הכולל, חלק המלצות הצוות היא שליח"ד מתחת ל-50 מ"ר לא יוצמדו חניות. אנחנו מבקשים שישאר כפי שהוגדר בתקנון -0.8 לפי מס' יח"ד הכולל כי החניות לשטחים החומים יורידו מיח"ד שלנו.
הילה ירושלמי: אבקש את התייחסות אגף התנועה.
חיים גורן: בגלל החניות של המוגבלויות נראה שהוא צודק.
אורלי אראל: לדירות דב"י מגיעים עם תקן חניה אפס כדי להוזיל את מחיר הדירות. ברוב המקרים הדירות שפחות מ-50 מטר אנו רוצים שתקן החניה יהיה אפס, כך שתקן החניה במדיניות העירונית 0.8 בצפון הוא אחרי שמוצאים את דירות הדב"י והדירות הקטנות. השטח החום תמיד מקבל תקן חניה לצרכים העירוניים. גם אם היו גני ילדים היינו מבקשים תקן חניה לגני הילדים. היות שזה דיור מיוחד נצטרך לתת לו חניה זהו חלק מהדירות שיש בבנין. חום אף פעם לא יוצא החוצה. החום מקבל תקן חניה.
חיים גורן: לכן יש להוציא את החניות לבעלי המוגבליות החוצה.
רבקה פרחי: זה חישוב כללי
דורון ספיר: אתה מבקש שהדירות המגורים יקבלו 0.8 לצמיתות. לדוגמא יכול להיות שדירה עם מוגבלות תצטרך 2 מקומות חניה.
אורלי אראל: דירות דב"י יהיו ללא חניה, הדירות הקטנות מ50מ' ללא חניה, הדירות עם מוגבלויות לא יחשבו בחניות של 0.8 אלא יהיו מעבר, בהתאם לתקן שיידרש בעת הוצאת היתר הבניה.
דורון ספיר: אגף הרווחה יצטרך להתייחס לזה בעת הוצאת היתר הבניה לפרויקט הזה.
מאיה נורי: צריך לזכור לא להזניח את הגרים בדב"י אם יש 0.8.
אורלי אראל: אנו מנסים להוזיל במקסימום את מחירי הדיור, מחיר חניה לדירה מייקרת את מחיר הדירה. ככל שהדירה שווה פחות ככה הם ישלמו פחות שכירות. אל נשכח שהיזם שמוכר לאחר 25 שנים, ימכור את דירות הדב"י במחיר יותר זול.
אמיר לוטן: הסיכום על השטחים החומים: אנחנו מקבלים אישור שהחניות שלהם יהיו מעבר לתקן, לענין דירות הדב"י הגדולות הם יהיו בלי חניה בכל מקרה.

בישיבתה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקדה בתנאים הבאים:

1. סיום תיאום ואישור מסמכי התכנית ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר, כולל דרישות לדרוג לפי תקן בניה ירוקה.
2. חתימה על הסכם דב"י, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה וחתימה על כתב התחייבות לקרן הונית מול מחלקת תכנון כלכלי.
3. עדכון תמהיל יח"ד כך שיתווספו יח"ד בינוניות (66-85 מ"ר) על חשבון יח"ד גדולות (בין 86-105 מ"ר).
4. קביעת תקן חניה 0 עבור יחידות דב"י ועבור יח"ד קטנות מ-50 מ"ר.

קביעת תקן חניה 0.8 או ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם, עבור יח"ד גדולות בשטח 50 מ"ר ומעלה.

קביעת תקן חניה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימוש, עבור השטח הציבורי הבנוי.

5. כאשר תקן החניה לשאר יחידות הדיור 0.8 או ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם.

6. סיום תיאום מסמכי התכנית מול אגף התנועה.

7. סיום תיאום מול אגף נכסים ומול אגף מבני ציבור לנושא השטח הציבורי הבנוי, ועדכון המסמכים בהתאם, כולל כמות מקומות החניה המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי.

8. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.

9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.

10. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

<u>תנאים לאישור התכנית:</u>

תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12253 בעמוד 6730 בתאריך 31/03/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב	22/03/2024
מעריב הבוקר	22/03/2024
מקומון ת"א	29/03/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 61 התנגדויות לתכנית:

מס'	המתנגד	כתובת
1	אבי וורנר	רחוב לבנון חיים 79 תל אביב - יפו 6934502
2	אביטל זהר התנועה לשימור	אופנהיימר 12/50 נווה אביבים 6939512
3	אבישי אחימאיר	רחוב יהודה הנשיא 27 תל אביב - יפו 6920607
4	אדלר רחל	רחוב לבנון חיים 77 תל אביב - יפו 6934572
5	אורי שטריקר	רחוב אינשטיין 61 תל אביב - יפו 6910220
6	אורית רותם אלעזר	רחוב מוריץ דניאל 38 תל אביב - יפו 6934560
7	אורן מוסט	רחוב גוטמן נחום 10 תל אביב - יפו 6934306
8	אייל רז	רחוב טאגור רבינדרנת 44 תל אביב - יפו 6934102

9	אילן קליגר	רחוב מוריץ דניאל 15 תל אביב - יפו 6934546
10	אילנה מזרחי	רחוב מוריץ דניאל 36 תל אביב - יפו 6934559
11	אלה משיח אונגר	רחוב לויטן יצחק 2 תל אביב - יפו 6920402
12	אלון אבני	רחוב גוטמן נחום 20 תל אביב - יפו 6934311
13	אלעזר עמית	רחוב מוריץ דניאל 34 תל אביב יפו 6934558
14	אסנת גלבוע	רחוב פיליכובסקי 36 תל אביב - יפו 6934148
15	אסנת לסק	רחוב גוטמן נחום 32 תל אביב - יפו 6934317
16	אסתר יוליה טישלר	רחוב טאגור רבינדרנת 44 תל אביב - יפו 6934102
17	ברכה פרס	רחוב טאגור רבינדרנת 44 תל אביב - יפו 6934102
18	גבריאל אורגל	רחוב ברזיל 5 תל אביב - יפו 6946015
19	גד אפלבאום	רחוב פיליכובסקי 14 תל אביב - יפו 6934131
20	אליהו גרינבוים	טאגור 44 ת"א 6934102
21	דבורה בר נתן	רחוב מוריץ דניאל 13 תל אביב - יפו 6934544
22	דוד שיבא	רחוב מוריץ דניאל 36 תל אביב - יפו 6934559
23	דליה מלמד	רחוב טאגור רבינדרנת 44 תל אביב - יפו 6934102
24	דניאל וגר	רחוב מוריץ דניאל 36 תל אביב - יפו 6934559
25	חורין יעקב אילן	רחוב גוטמן נחום 8 תל אביב - יפו 6934305
26	חיים אשכנזי	רחוב בורלא יהודה 11 תל אביב - יפו 6936411
27	חיים היבשר	רחוב מוריץ דניאל 9 תל אביב - יפו 6934540
28	חנה סטרול	רחוב בורלא יהודה 11 תל אביב - יפו 6936411
29	טדי מרדן	רחוב פיליכובסקי 28 תל אביב - יפו 6934144
30	יובל רונן	רחוב טאגור רבינדרנת 44 תל אביב - יפו 6934102
31	יוחאי אייזנרייך	רחוב מוריץ דניאל 34 תל אביב - יפו 6934558
32	יעל הפנר	רחוב מוריץ דניאל 36 תל אביב - יפו 6934559
33	ירון תלם	רחוב טאגור רבינדרנת 40 תל אביב - יפו 6920342
34	כרמן חרמון	רחוב גוטמן נחום 12 תל אביב - יפו 6934307
35	מיכל אבני	רחוב גוטמן נחום 20 תל אביב - יפו 6934311
36	מרב קמיונר	רחוב לבנון חיים 79 תל אביב - יפו 6934502
37	משה הפנר	רחוב מוריץ דניאל 36 תל אביב - יפו 6934559
38	משה לוי	רחוב גוטמן נחום 4 תל אביב - יפו 6934303
39	נחום ורות לביא	רחוב טאגור רבינדרנת 44 תל אביב - יפו 6934102
40	נטע צוקרמן ואלון שליטא	רחוב גוטמן נחום 18 תל אביב - יפו 6934310
41	נסים בן חיים	רחוב אינשטיין 63 תל אביב - יפו 6910221
42	נעם גלייכר	טאגור 44 תל אביב 6934102
43	סגל איזבל	רחוב טאגור רבינדרנת 44 תל אביב - יפו 6934102
44	סוזן רוזנברג	רחוב טאגור רבינדרנת 44 תל אביב - יפו 6934102
45	סמדר בירנבוים	רחוב טאגור רבינדרנת 40 תל אביב - יפו 6920342
46	עדנה ונתן לרמן	רחוב טאגור רבינדרנת 44 תל אביב - יפו 6934102
47	עדנה מנדלקר	רחוב טאגור רבינדרנת 44 תל אביב - יפו 6934102
48	עו"ד רמי הדר	רחוב גוטמן נחום 26 תל אביב - יפו 6934314
49	עופר מנור	רחוב טאגור רבינדרנת 44 תל אביב - יפו 6934102
50	עידית מיכל מרום	רחוב טאגור רבינדרנת 44 תל אביב - יפו 6934102
51	ענת ויזלר	רחוב פסטרנק אריה 5 תל אביב - יפו 6920505
52	עפר טויסטר בשם חב' משולם לוינשטיין	דניאל פריש 3 תל אביב 64731
53	פנחס מנדלוביץ	רחוב טאגור רבינדרנת 40 תל אביב - יפו 6920342
54	רון מי-טל וינפלד	רחוב טאגור רבינדרנת 44 תל אביב - יפו 6934102
55	רוני בירנבוים	רחוב טאגור רבינדרנת 40 תל אביב - יפו 6920342
56	רינת רותם יהודר ואחרים	רחוב טאגור רבינדרנת 44 תל אביב - יפו 6934102
57	רמי הופמן	רחוב טאגור רבינדרנת 44 תל אביב - יפו 6934102
58	שמחה וינצלברג	רחוב טאגור רבינדרנת 44 תל אביב - יפו 6934102
59	שרה בועז קריצמן	רחוב ברזיל 1 תל אביב - יפו 6946013
60	שרה שהם	רחוב מוריץ דניאל 36 תל אביב - יפו 6934559
61	תמי פלג	רחוב פיליכובסקי 10 תל אביב - יפו 6934127

מס' ושם המתנגד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1- אבי וורנר 6- אורית רותם אלעזר 8- אייל רז 9- אילן קליגר 10- אילנה מזרחי 11- אלה משיח אונגר 13- אלעזר עמית 15- אסנת לסק 16- אסתר יוליה טישלר 17- ברכה פרס 19- גד אפלבאום 20- אליהו גרינבוים 21- דבורה בר נתן 23-דליה מלמד 24-דניאל וגר 25-חורין יעקב אילן 26- חיים אשכנזי 27- חיים היבשר 28- חנה סטרול 30-יובל רונן 32- יעל הפנר 33- ירון תלם 34- כרמן חרמון 36- מרב קמיונר 38- משה לוי 42- נעם גלייכר 44- סוזן רוזנברג 46-עדנה ונתן לרמן 47- עדנה מנקלר 48- רמי הדר 49- עופר מנור 50- עידית מיכל מרום 51- ענת ויזלר 53- פנחס מנדלוביץ 54- רון מי-טל וינפלד 56- רינת רותם יהודר ואחרים 57- רמי הופמן 58- שמחה וינצלברג 59-שרה בועז קריצמן 60- שרה שהם 61- תמי פלג 33- ירון תלם 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא 31- יוחאי אייזנרייך	**1- תנועה** **א- עומס תנועה בצוואר הבקבוק בצומת דניאל מוריץ/טאגור** הכולל כבר היום כניסה ויציאה מחניון תת"ק לבניינים בטאגור 40,44 והורדה והעלאת ילדים בגנים, וכן פרויקטים מתוכננים חדשים. - אישור תכנית זו יגרור בסבירות גבוהה אישור פתרון דומה לבניין רכבת בהמשך רחוב דניאל מוריץ, ובכך יגבר העומס על רחובות אלו. - הערכה (לפי ממוצע של 1.5 רכבים לבית אב) של כ-1,000 רכבים במצב הקיים במרובע הרחובות דניאל מוריץ-פיליכובסקי, שלכולם גישה דרך גישה אחת למתחם. - מבוקשת הסדרת תשתית גישה נאותה לכניסה ויציאה מהמתחם, כתנאי לקידום התכנית. - כיום נמצאים בשלבים שונים של תכנון ובניה 9 פרויקטים בשטח של 0.25 קמ"ר בין הרחובות טאגור, איינשטיין וחיים לבנון המעמיסים על התנועה והחניה. בשטח זה צפויים להתווסף כאלף תושבים וכ-1000 מכוניות פרטיות. - מבוקש שחברי הועדה יערכו סיור בשטח, להכרת המציאות התנועתית בשעות הבוקר - צמצום גובה הבינוי וכמות יח"ד יוביל לפרויקט נכון יותר עבור השכונה הקיימת.	- לנושא פתיחת ציר תנועה חדש: התכנית מוסיפה למצב הקיים 74 יח"ד בלבד, דבר הצפוי להוסיף לכל היותר עשרות נסיעות בודדות לנפח הנסיעות הקיים ברחובות ואינו בעל השפעה תנועתית משמעותית המצדיקה פתיחת צירים. לנושא תוספת צפויה של תושבים ורכבים כתוצאה מפרויקטים נוספים: בדצמבר 2017 נערכה בדיקת השלכות תחבורתיות למערכת הרחובות הקיימת, שהניחה תוספת של 2,000 יח"ד חדשות בתחום נוה אביבים וסביבתה, מתוכן אושרו עד היום בהיתרים ותכניות כמחצית.	**לדחות את ההתנגדות**
1- אבי וורנר 2- אביטל זהר התנועה לשימור 3- אבישי אחימאיר 6- אורית רותם אלעזר 7- אורן מוסט 8- אייל רז 10- אילנה מזרחי 11- אלה משיח אונגר 12- אלון אבני 13- אלעזר עמית 14- אסנת גלבוע 16- אסתר יוליה טישלר 18- גבריאל אורגל 19- גד אפלבאום 20- אליהו גרינבוים 22- דוד שיבא 23-דליה מלמד 24-דניאל וגר	**ב- עומס תנועה ברחוב טאגור כולו ובשאר השכונה** - העומס יתווסף לתכניות עתידיות נוספות שחלקן בבניה (טאגור, בית מילמן, יהודה הנשיא, אופנהיימר) - מבוקש להתנות את התכנית בפתיחת ציר תנועה נוסף/הרחבה של ציר קיים. - מבוקש שחברי הועדה יערכו סיור בשטח, להכרת המציאות התנועתית בשעות הבוקר. - מבוקש לערוך סקר תנועה מעודכן	- לנושא פתיחת ציר תנועה חדש: ראה מענה בסעיף 1א לעיל. - לנושא סקר תנועה: בדצמבר 2017 בוצעה בדיקת השלכות תחבורתיות שבוצעה על ידי משרד 'דגש' לשכונת נווה אביבים. הבדיקה לקחה בחשבון תוספת של כ-2,000 יח"ד לכלל השכונה על 5,123 קיימות. מסקנות הבדיקה הן כי "ניתן לאכלס את השכונה בהיקף המוצע, מבלי לגרום להרעה משמעותית ברמות השירות. זמני העיכוב	**לדחות את ההתנגדות**

26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 32- יעל הפנר 33- ירון תלם 35- מיכל אבני 37- משה הפנר 42- נעם גלייכר 44- סוזן רוזנברג 46-עדנה ונתן לרמן 51- ענת ויזלר 54- רון מי-טל וינפלד 56- רינת רותם יהודר ואחרים 57- רמי הופמן 58- שמחה וינצלברג 60- שרה שהם 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא		בצמתים אמנם יגדלו, אבל לא בהיקף שאינו סביר ואינו מקובל בשעות הבוקר ברחבי המטרופולין כולו ובתל אביב יפו בפרט״. יצוין כי בסכימה של תכניות והיתרים שאושרו ממועד עריכת הבדיקה, אושרו כ-1,000 יח״ד לעומת 2,000 נוספות שהבדיקה לקחה בחשבון. יש לציין כי הבדיקה בוצעה בהנחה של תקני חנייה גבוהים בהרבה מאלה שנקבעים היום לפי המדיניות העירונית לתכניות חדשות בכלל ובתכנית זו בפרט. לציין כי הבדיקה בוצעה בהנחה של תקני חנייה לפי תב״ע ח׳ (תקן חניה בין 1.3-2)ותקני חניה מרביים בתקנות הארציות הגבוהים בהרבה מאלה שנקבעים היום לפי המדיניות העירונית לתכניות חדשות בכלל ובתכנית זו בפרט. (בתכנית זו נקבע תקן חניה 0.8 ליח״ד מעל 50 מ״ר, תקן 0 ליח״ד מתחת ל-50 מ״ר ו-3 מקומות חניה לשטח הציבורי).	
1- אבי וורנר 3- אבישי אחימאיר 8-אייל רז 11- אלה משיח אונגר 13- אלעזר עמית 14- אסנת גלבוע 16- אסתר יוליה טישלר 18- גבריאל אורגל 19- גד אפלבאום 20- אליהו גרינבוים 21- דבורה בר נתן 23-דליה מלמד 30-יובל רונן 37- משה הפנר 42- נעם גלייכר 44- סוזן רוזנברג 46-עדנה ונתן לרמן 49- עופר מנור 50- עידית מיכל מרום 51- ענת ויזלר 53- פנחס מנדלוביץ 57- רמי הופמן 59-שרה בועז קריצמן 33- ירון תלם 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא 31- יוחאי אייזנרייך	**ג- פתרונות מתע״ן עתידיים ותחב״צ לא נותנים מענה** - לסופ״ש וחגים - לאוכלוסיה מבוגרת (בשל מרחקי הליכה והמתנה בשמש/בגשם). - לוחות הזמנים הצפויים להקמת המטרו רחוקים, הקו הירוק עדיין לא פועל. (במצב הנוכחי יש אנשים שתלויים ברכב הפרטי בין היתר לפרנסתם). - נפח השימוש כיום בקו האדום הוא כ-1/3 מהצפוי - למרות ההנחה שיש שימוש בתחב״צ, יש עלייה בשימוש דווקא ברכבים פרטיים. - בכל העולם נהוג לוותר על רכב הפרטי רק במרכז העיר ולא בשכונות - תחנת המטרו מרוחקת כ-1.5 ק״מ מהרחוב - תחנות הקו הירוק ממוקמות ברחובות הראשיים (איינשטיין, חיים לבנון) אשר מרוחקים ממגורי רב דיירי המקום -בפועל עומס על כביש הגישה הקיים למתחם רק הלך וגבר עם	התכנית נמצאת בקרבה מיידית למתע״ן עתידי (230 מ׳ לתחנת האוניברסיטה של המטרו ו-400 מ׳ לתחנת ברודצקי של הקו הירוק, אשר עתידה לפעול החל משנת 2028-2029- מועד קרוב לצפי לאכלוס המבנים בתכנית), אך נהנית כבר היום משירות אוטובוסים ענף בשכונה (2 קווים תדירים החוצים בשכונה לאורך כל שעות היום ובמרחק 200 מטרים לרח׳ חיים לבנון שבו תחנות מרכזיות בהן עוברים קווים רבים לכל קצוות העיר). פתרון נוסף להתניידות הוא אופניים, קיימים ויפותחו שבילי אופניים בסביבת הפרויקט והתכנית תספק חניות אופניים בהתאם למדיניות העירונית. התכנית תציג פתרונות חניית אופניים בהתאם למדיניות העירונית. מומלץ כי נספח התנועה יתוקן ויעדכן את הפתרונות	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**

	השנים, ואין סיבה להניח שיהיה אחרת בעתיד. -מבוקש לא להוסיף בניה עד השלמת הרק"ל (הבטחה של ראש העיר).	לחניית אופניים. בתכנית חניות לרכב פרטי בהתאם למדיניות העירונית עבור דיירים שבוחרים להתנייד ברכב פרטי.	
1- אבי וורנר 20- אליהו גרינבוים 57- רמי הופמן	**ד- עומס תנועה בתקופת הבניה**	לא ניתן למנוע עומסים במהלך הבנייה. עם זאת לכשיקודם היתר בנייה לתכנית זו יתוכננו (כמו לכל בינוי בעיר) הסדרי תנועה זמניים באופן שתמוזער הפגיעה בכלל משתמשי הדרך תוך ביצוע האיזונים הנדרשים בין האילוצים והקונפליקטים השונים.	**לדחות את ההתנגדות**
6- אורית רותם אלעזר 13- אלעזר עמית 14- אסנת גלבוע 17- ברכה פרס 26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 33- ירון תלם 42- נעם גלייכר 44- סוזן רוזנברג 46-עדנה ונתן לרמן 47- עדנה מנקלר 49- עופר מנור 50- עידית מיכל מרום 53- פנחס מנדלוביץ 54- רון מי-טל וינפלד 58- שמחה וינצלברג 33- ירון תלם 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא 31- יוחאי אייזנרייך	**ה- סיכון הולכי רגל בסמוך לגני ילדים קיימים ברחוב** כתוצאה מהגדלת כמות הרכבים, ובמיוחד להורי וילדי הגנים. סכנה מוגברת בזמן הבניה.	לא צפויה תוספת סיכון כתוצאה מתוספת הנסיעות. בכל סביבת מוסד חינוך מתוכננים הסדרי תנועה בטיחותיים ומותאמים.	**לדחות את ההתנגדות**
1- אבי וורנר 6- אורית רותם אלעזר 7- אורן מוסט 8- אייל רז 12- אלון אבני 13- אלעזר עמית 16- אסתר יוליה טישלר 17- ברכה פרס 19- גד אפלבאום 21- דבורה בר נתן 27- חיים היבשר 34- כרמן חרמון 36- מרב קמיונר 42- נעם גלייכר 44- סוזן רוזנברג 47- עדנה מנקלר 50- עידית מיכל מרום 51- ענת ויזלר 53- פנחס מנדלוביץ 54- רון מי-טל וינפלד 57- רמי הופמן 61- תמי פלג 33- ירון תלם 31- יוחאי אייזנרייך	**ו- סיכון כתוצאה מהפרעה לרכב חירום/ביטחון**	מומלץ לתקן את נספח התנועה ולהוסיף מיקומי גישת רכב חירום.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**
6- אורית רותם אלעזר 8- אייל רז 13- אלעזר עמית 14- אסנת גלבוע	**ז- מבוקש לשנות את מיקום היציאה מחניון תת"ק:** **-לצד המזרחי של המגרש** שינוי זה לא יפגע בחניה המתוכננת	המתנגדים שהעלו את הטיעון נגד מיקום כניסה ויציאה לחניון התת"ק, הציעו מיקומים חלופיים שונים,	**לדחות את ההתנגדות**

16- אסתר יוליה טישלר 19- גד אפלבאום 20- אליהו גרינבוים 23-דליה מלמד 27- חיים היבשר 33- ירון תלם 42- נעם גלייכר 49- עופר מנור 50- עידית מיכל מרום 53- פנחס מנדלוביץ 56- רינת רותם יהודר ואחרים 33- ירון תלם 31- יוחאי אייזנרייך	ויבטיח את שלומם של תושבי השכונה ואת היכולת שלהם לעשות שימוש סביר בנכסיהם -מוצע להרחיב את רחוב דניאל מוריץ על חשבון השצ"פ ממזרח ולהקים חניה מגוננת. **-לצד המערבי של המגרש** הפונה למרכז המסחרי, על מנת להפחית את עומסי התנועה. **-לצד הדרומי של המגרש**	בהתאם למקום מגוריהם. בתהליך התכנון של תכנית זו נבחנו מספר מיקומים בהתאם לראייה כוללת של כיווני התנועה והתשתית התחבורתית בשכונה. תכסית המבנים בתכנון המוצע ממוקמת בשני קצוות המגרש המוארך ובמרכזו מעבר בזיקת הנאה. בהתאם לתכנון המוצע ולטיפולוגית המגרש, הוחלט לפצל את הרמפות אחרת אחד המבנים לא יוכל להתקיים. בנוסף, הרמפות מוקמו כך בכדי למזער הפרעה לתנועה עוברת בדניאל מוריץ ולפי כך גם תוכננה הסיטריות. במידה והרמפות היו לאורך רחוב דניאל מוריץ, הן היו מקשות על מעבר הולכי רגל וגורמות לקונפליקטים רבים מסכני בטיחות.	
10- אילנה מזרחי 24-דניאל וגר 27- חיים היבשר 28- חנה סטרול 32- יעל הפנר 60- שרה שהם 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא	**ח- מבוקש לשנות את מיקום הכניסה לחניון תת"ק:** **-למרכז המגרש** במקום בצד הדרומי וזאת על מנת למנוע חיכוך עם רכבים של בעלי הדירות בדניאל מוריץ 38-34 (152 יח"ד) **-לצד המערבי של המגרש** הפונה למרכז המסחרי, על מנת להפחית את עומסי התנועה בשכונה.	ראה מענה לסעיף 1ז' לעיל.	**לדחות את ההתנגדות**
1- אבי וורנר 2- אביטל זהר התנועה לשימור 3- אבישי אחימאיר 7- אורן מוסט 11- אלה משיח אונגר 12- אלון אבני 14- אסנת גלבוע 16- אסתר יוליה טישלר 18- גבריאל אורגל 20- אליהו גרינבוים 21- דבורה בר נתן 26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 34- כרמן חרמון 35- מיכל אבני 36- מרב קמיונר 37- משה הפנר 38- משה לוי 43- סגל איזבל 44- סוזן רוזנברג 56- רינת רותם יהודר ואחרים 57- רמי הופמן 58- שמחה וינצלברג 59-שרה בועז קריצמן 61- תמי פלג 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא	**ט- מצוקת חניה** -תוספת למצוקה שקיימת כבר עכשיו (כולל 1000 מקומות חניה שנגרעו מהשכונה עבור הרק"ל וחניות אופניים), בין היתר בשל גודל דירות גדול מהממוצע במצב הקיים, ודירות שלא הוצמדו להם חניות, וכן בשל ריבוי שטחי ציבור שגורמים לעומסים בשל העלאה והורדה. -תקן החניה שניתן לפרויקט החדש לא רלוונטי לכמות הרכבים שהדיירים יחזיקו. -האם יש נתונים המבטיחים שדיירי דירות קטנות לא יחזיקו רכבים? (לדירות אלו ניתן תקן חניה 0). - מבוקש להגדיל את תקן החניה ל-1:1 -השטח הציבורי הבנוי יגדיל את מצוקת החניה - יש להניח שיבוטלו חניות ברחוב לטובת הרחבת ההכביש, וזה יחמיר עוד יותר את מצוקת החניה.	לבניין הקיים אין חניות מוצמדות כך שהתכנית משפרת את מצוקת החנייה ולא מוסיפה עליה. תקן החנייה לרכב פרטי בתכנית נקבע בהתאם למדיניות העירונית: -תקן 0 עבור יח"ד קטנות מ-50 מ"ר -תקן 0.8 או לפי התקן התקף (הקטן מביניהם) עבור יח"ד מעל 50 מ"ר -3 מקומות חניה עבור השטח הציבורי הבנוי	**לדחות את ההתנגדות**

	- תיגרם מצוקת חניה בזמן עבודות ההריסה והבניה. - מבוקש תקן מינימום הכולל חניות ציבור		
43- סגל איזבל	**י- שינוי מיקום דרך גישה לרכב שירות** לאזור הדרומי של הפרויקט, מכיוון השטח הפתוח החום/הירוק	ראה מענה לסעיף 1א' לעיל.	**לדחות את ההתנגדות**
2- אביטל זהר התנועה לשימור 3- אבישי אחימאיר 4- אדלר רחל 11- אלה משיח אונגר 18- גבריאל אורגל 22- דוד שיבא 28- חנה סטרול 37- משה הפנר 59-שרה בועז קריצמן	**2- שינוי מהותי באופי השכונה/ המתחם:** **א- פגיעה בנכס אדריכלי היסטורי-** שכונת רמת אביב נחשבת לנכס אדריכלי היסטורי ברמה ארצית, ולכן יש לשמר בדומה להחלטות שנקבעו במתחם פיליכובסקי (תוספת קומה ומיגון, בבינוי מרקמי של עד 8 קומות).	השכונה (נוה אביבים) לא מוגדרת כמרקם לשימור בתכנית המתאר. בשכונה קיימים ערכים אדריכליים ראויים לציון, ולשמירה. מסיבה זו, ישנם מבנים וטיפולוגיות בניה לשימור ובכללם מבנים נקודתיים שהוכרזו לשימור, כדוגמת המבנה בפיליכובסקי. יחד עם זאת, נדרש לשלב שימור ופיתוח על מנת לאפשר התחדשות עירונית בעיר.	**לדחות את ההתנגדות**
3- אבישי אחימאיר 12- אלון אבני 14- אסנת גלבוע 18- גבריאל אורגל 21- דבורה בר נתן 22- דוד שיבא 26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 35- מיכל אבני 37- משה הפנר 38- משה לוי 44- סוזן רוזנברג 59-שרה בועז קריצמן 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא	**ב- גובה-** מבוקש להגביל את התכנית לבינוי מרקמי של 8/6 קומות בהתאם לסביבה. - הגובה המבוקש לא מתאים לאופי השכונה וליכולת של אוכלוסיית היעד ולכן יהפוך למטרד (״סלמס״) -אופי השכונה (בתים נמוכים ברובה) ישתנה לרעה -שינוי משמעותי לנוף ולערכים אסתטיים -פרויקטים חדשים בסביבה הם בעלי 8/5 קומות בלבד (איינשטיין 67-63, בארט 9-5, קרני שמעוני, רדינג 24-22) - הגבהה פי 3.5 מהגובה הקיים	בשכונת נוה אביבים בכלל וכן בסביבת הפרויקט הקרובה בפרט, יש שילוב של מבנים נמוכים וגבוהים. בסביבת הפרויקט המיידית ישנם מבנים בין צמודי קרקע ל-16 קומות. לגבי פרויקטים חדשים- יש להבחין בין התחדשות בהיתר בניה, לבין התחדשות בתכנית (כמו במקרה שלפנינו) שבד״כ מתאפיינת בתוספת קומות, ולצידה תועלת ציבורית- תוספת שטחי ציבור, זיקות הנאה לציבור, דב״י וכד'.	**לדחות את ההתנגדות**
3- אבישי אחימאיר 10- אילנה מזרחי 11- אלה משיח אונגר 18- גבריאל אורגל 22- דוד שיבא 24-דניאל וגר 26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 32- יעל הפנר 37- משה הפנר 59-שרה בועז קריצמן 60- שרה שהם	**ג- סמיכות למתחם צמודי קרקע** שהוגבל ל-8 קומות במתאר- מבוקש למתן את הגובה בסמוך למתחם זה.	במצב הקיים בשכונה יש בניה גבוהה מ-8 קומות, גם בסמיכות לצמודי הקרקע. בנספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר תא/5000 נקבע כי רוב שכונת נוה אביבים היא במדרגת גובה של עד 15 ק', וחלקה הקטן (בתוכו צמודי הקרקע) במדרגת גובה של עד 8 קומות. בדומה לתכנית המתאר, גם במצב הבנוי בשטח קיימים בשכונה גם מבנים בני 15 קומות, וגם מבנים עד 8 קומות.	**לדחות את ההתנגדות**

1- אבי וורנר 3- אבישי אחימאיר 11- אלה משיח אונגר 12- אלון אבני 14- אסנת גלבוע 18- גבריאל אורגל 27- חיים היבשר 35- מיכל אבני 37- משה הפנר 54- רון מי-טל וינפלד 59-שרה בועז קריצמן 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא	**ד-ערך נכסים** השינוי באיכות השכונה (עומס תנועתי, רעש, צפיפות) יוריד את ערך הנכסים. - כמו כן, תוספת התושבים, הסיכון הבטיחותי למבנה סמוך בשל החפירה והבניה. -ערך הנכסים עלול לרדת גם כתוצאה מתוספת שטחי הציבור והשינוי הנופי.	בהתאם לסעיף 197 בחוק התו"ב, למתנגדים נתונה הזכות להגיש תביעות לאחר אישורה של התכנית.	**לדחות את ההתנגדות**
54- רון מי-טל וינפלד	**ה-תוספת תושבים לשכונה**, בנוסף לפרויקטים רבים שכבר אושרו, משנה את אופי השכונה	העיר כולה מצטופפת, ובכלל זה גם שכונת נוה אביבים צריכה לכלול התחדשות עירונית וציפוף.	**לדחות את ההתנגדות**
40- נטע צוקרמן ואלון שליטא	**ו- תוספת מוסדות ציבור** תשנה את האופי השכונתי של מתחם הרחובות נחום גוטמן- דניאל מוריץ- פיליכובסקי. כיום אזור שקט ללא מוסדות ציבור, מה גם שאופי מוסדות הציבור המתוכננים לא ידוע.	גם כיום נוה אביבים, כמו כל שכונה, כוללת גם מוסדות ציבור (גם במרחב הפרויקט גני ילדים קיימים, ובסמיכות מרכז קהילתי, בתי ספר וכו'). בתכנית זו מוצעים בסה"כ 232 מ"ר של שטח ציבורי בנוי, בשימוש של דיור לבעלי מוגבלויות, אין בכך בכדי לשנות את האופי השכונתי.	**לדחות את ההתנגדות**
12- אלון אבני 21- דבורה בר נתן 27- חיים היבשר 35- מיכל אבני	**3- פגיעה באיכות החיים:** **א-רעש** כתוצאה מריבוי משאיות שרות, וכתוצאה מתוספת של מאות רכבים לרחוב	בהתאם להוראות התכנית, בשלב מסירת מידע להיתר בניה, ינתנו הנחיות למניעת מטרדי רעש, אבק ואיכות אוויר.	**לדחות את ההתנגדות**
1- אבי וורנר 3- אבישי אחימאיר 7- אורן מוסט 12- אלון אבני 14- אסנת גלבוע 18- גבריאל אורגל 22- דוד שיבא 26- חיים אשכנזי 27- חיים היבשר 28- חנה סטרול 34- כרמן חרמון 35- מיכל אבני 37- משה הפנר 38- משה לוי 51- ענת ויזלר 59-שרה בועז קריצמן 61- תמי פלג 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא	**ב-חסימת אוויר, אור ונוף-** כתוצאה מבניה מגדלית במקום מרקמית. -חסימת האוויר תגרום להגברת שימוש במזגנים. -חסימת אוורור מזרח-מערב, בעיקר לקוטג'ים שממזרח. - לא כך אמורה להראות שכונה בפאתי העיר הסואנת תל אביב. -הצללה על הבניינים הנמוכים יותר. פגיעה בבנייה המקורית של השכונה.	במסמכי התכנית כלול דוח מיקרו אקלימי. לפיו, בתחום מניפת ההצללה של התכנית המוצעת ישנם 10 מבנים (ו3 שטחים פתוחים). כולם עומדים בקריטריונים לבחינת השפעת מבנים על סביבתם בהיבטי הצללה וזכויות שמש. גם נושא האוורור בסביבת המבנים המוצעים נבחן ואושר מאחר ולא היו שום חריגות.	**לדחות את ההתנגדות**
12- אלון אבני 14- אסנת גלבוע 26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 35- מיכל אבני 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא	**ג-זיהום אוויר-** כתוצאה מתחבורה ומהוצאת אוויר ממרתפים -מבוקש לדעת לאן תופנה הוצאת אוויר מהחניון התת"ק של הפרויקט?	בהתאם להוראות התכנית, לא תותר הפניית הוצאת אוויר ממרתפים לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים, גני ילדים ומבני ציבור. כמו כן, בשלב מסירת מידע להיתר בניה, ינתנו הנחיות למניעת פגיעה באיכות אוויר.	**לדחות את ההתנגדות**
5- אורי שטריקר 10- אילנה מזרחי 24-דניאל וגר 32- יעל הפנר	**ד-פגיעה בחווית ההליכה ברחוב**- כתוצאה מבניה מגדלית. מקובל למקם בניה גבוהה בפינות הרחוב ולא	אחד השיקולים בבחירת החלופה להעמדת המבנים במגרש במסגרת התכנית, הוא שיקול של קישוריות ותנועת	**לדחות את ההתנגדות**

41- נסים בן חיים	במרכזו, לכן מבנה הרכבת הנוכחי מתאים לרחוב.	הולכי רגל, אשר מתאפשרת דרך המגרש ממזרח למערב בשל ההפרדה לשני מבנים גבוהים חלף בניין אחד בן 9 קומות, שהיה מתאפשר בהיתר בניה.	
14- אסנת גלבוע 26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 38- משה לוי 48- רמי הדר 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא	**ה-מבוקש מתן עדיפות לרווחת התושבים הקיימים** על פני אינטרסים של נדל"ן מסחרי. -מבוקש תכנון מאוזן בין פיתוח לבין שמירה על ערכי קהילה ותשתיות מתאימות. יש להעדיף את הרווחה ואיכות החיים של התושבים הקיימים על פני רווח יזמי ורווח כספי לעירייה -העירייה "מקריבה" אורחות חיי תושבים לטובת פרויקט מגלומני ואבסורדי, אין ספק שלא טובת התושבים לנגד עיניי העירייה.	במקרה זה מדובר גם בדיירים קיימים וגם בדיירים חדשים. מתן מענה לתושבים בבניין הקיים הוא חלק מהותי ממטרות התכנית. ככלל, התפיסה של ציפוף מרקמים בנויים קיימים מאפשרת שמירה על שטחים פתוחים במקומות אחרים.	**לדחות את ההתנגדות**
35- מיכל אבני	**ו-פגיעה בפרטיות** כתוצאה מהציפוף	המרחקים בין המבנים בפרויקט לבין המבנים בסביבה נותרים כמעט כשהיו- מרחק של מעל 50 מ' למבנים הנמוכים הסמוכים.	**לדחות את ההתנגדות**
2- אביטל זהר התנועה לשימור 3- אבישי אחימאיר 4- אדלר רחל 5- אורי שטריקר 10- אילנה מזרחי 11- אלה משיח אונגר 14- אסנת גלבוע 18- גבריאל אורגל 22- דוד שיבא 24-דניאל וגר 26- חיים אשכנזי 27- חיים היבשר 28- חנה סטרול 32- יעל הפנר 37- משה הפנר 41- נסים בן חיים 59-שרה בועז קריצמן 60- שרה שהם 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא	**4- הגדלת צפיפות:** **א-מס' יח"ד-** יחס תוספת יח"ד בתכנית הוא 2.2 :1, בניגוד למקרים אחרים בשכונה (דוגמת הברון הירש, רדינג, בארט) ובשכונות אחרות (בבלי). -הצפיפות המוצעת 57 יח"ד/דונם- גבוהה מדי (מיזמי התחדשות אחרים ברמת אביב מציעים צפיפות קטנה בחצי). - הצפיפות המוצעת משקפת רח"ק מעל 6/5- מאוד גבוה. -כמות הדיירים עלולה לגדול ב- 400% - מבוקש להקטין את כמות יח"ד המוצעת בתכנית - יש לשקול הגבלת מספר התושבים הנוסף לשכונה כדי למנוע עלייה דרסטית בצפיפות.	הצפיפות המוצעת בתכנית: תוספת יח"ד ביחס לקיים היא 2.2 :1 57 יח"ד/דונם כאמור, בהשוואה לפרויקטים אחרים של התחדשות, יש להבחין בין התחדשות בהיתר בניה, לבין התחדשות בתכנית (כמו במקרה שלפנינו) שבד"כ מתאפיינת בתוספת קומות ויח"ד גדולה יותר ולצידן תועלת ציבורית נוספת (שטחי ציבור, זיקות הנאה לציבור, דב"י וכד'). במקרה שלפנינו אין תוספת זכויות, אך כן תוספת קומות ויח"ד. הרח"ק אכן גבוה מ-6, ומתקבל מניצול זכויות של תמ"א 38 ותכניות תקפות. התכנית אכן מציעה צפיפות גבוהה באופן יחסי, אך לא חסרת תקדים לעומת תכניות להתחדשות עירונית בצפון העיר (לדוגמא: תכניות קליבלנד, אלמגור- תכניות עם צפיפות של מעל 50 יח"ד/דונם, וכן יחס של מעל 2 :1 בין יח"ד קיימות למוצעות. תכנית שמעוני -27 29- צפיפות של מעל 50 יח"ד/דונם ויחס של מעל 3 :1 בין יח"ד קיימות למוצעות. תכנית התחדשות רחוב ברזיל- יחס של מעל 2 :1 בין יח"ד קיימות למוצעות). הסיבה למס' יח"ד גדול היא	**לדחות את ההתנגדות**

		מתן המענה למגוון גדלי יח"ד על מנת לאפשר בשכונה גם יח"ד קטנות וקטנות מאוד, שנמצאות בחסר.	
2- אביטל זהר התנועה לשימור 3- אבישי אחימאיר 18- גבריאל אורגל 22- דוד שיבא 37- משה הפנר 59-שרה בועז קריצמן	**ב-גודל יח"ד-** אין הצדקה לקבלת דירות בשטח של כ-120 מ"ר לעומת 56 מ"ר כיום ו-80 מ"ר לפי תמ"א 38 ותכנית הרחבות.	לתכנית תמהיל גודל יח"ד מגוון מתוך מטרה של התאמה לאוכלוסיות בעלות צרכים מגוונים (יחידים, זוגות, משפחות וכו'). התמהיל שהתכנית קובעת: 9% דירות בשטח 40-45 מ"ר 16% דירות בשטח 46-65 מ"ר 69% דירות בשטח 86-105 6% דירות בשטח 106 מ"ר ומעלה	**לדחות את ההתנגדות**
2- אביטל זהר התנועה לשימור 3- אבישי אחימאיר 5- אורי שטריקר 10- אילנה מזרחי 11- אלה משיח אונגר 18- גבריאל אורגל 22- דוד שיבא 24-דניאל וגר 26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 32- יעל הפנר 37- משה הפנר 41- נסים בן חיים 59-שרה בועז קריצמן 60- שרה שהם	**ג-סה"כ שטח בנוי-** היחס המתקבל בתכנית הוא 3.6 :1 /4.5 :1, יחס חריג למקובל בשכונה וגבוה מהמותר לפי תמ"א 38. -הרח"ק גבוה מאוד- מעל 6.	היחס בין שטח בנוי קיים למוצע בתכנית הוא יחס של 3.6 :1. זכויות הבניה הניתנות בתכנית הן מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38, ולא לפי הרח"ק בתכנית המתאר, ובהתאם לסעיף 2.4.3 בתכנית המתאר: "תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכוח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב סותרת תכנית זו". בהיבטים של עירוניות ובניה בת קיימא, יש עדיפות לציפוף אזורים בנויים קיימים המאפשר קיום חיים עירוניים פעילים וקישוריות גבוהה לשירותים עירוניים ולתחב"צ, על פני פגיעה בשטחים פתוחים.	**לדחות את ההתנגדות**
1- אבי וורנר 14- אסנת גלבוע 21- דבורה בר נתן 23-דליה מלמד 26- חיים אשכנזי 27- חיים היבשר 28- חנה סטרול 34- כרמן חרמון	**ד-מחסור בתשתיות-** פיזיות וקהילתיות (מים, ביוב, מוסדות חינוך, קופ"ח, מגרשי משחקים, צופים וכו')	התכנית, ככל תכנית, עברה תיאום מול חברת מי אביבים אשר מאשרת את החיבור לתשתיות ואת הפתרונות הנדרשים ברמת המגרש. כמו כן, נתוני התכניות החדשות נלקחים בחשבון לצרכי תחזוקה ושדרוג תשתיות עירוניות קיימות. לנושא שטחי ציבור בנויים ופתוחים: בתכנית מופרש שטח בנוי לטובת שימושים ציבוריים בהתאם לחוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי, ונשמר שטח פתוח קיים של שביל. לצורכי פרוגרמה, ההתיחסות לשכונה היא לפי גבולותיה בין הרחובות איינשטיין, חיים לבנון, קק"ל ונמיר- בשכונה קיימים הרבה שטחים פתוחים ומספר מגרשים לא מנוצלים לשטחי ציבור, אשר ימומשו בהתאם לצרכים עתידיים.	**לדחות את ההתנגדות**

5- אורי שטריקר 10- אילנה מזרחי 14- אסנת גלבוע 24-דניאל וגר 26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 32- יעל הפנר 41- נסים בן חיים 60- שרה שהם	**ה-מבוקש צמצום תכסית הבניה-** -ניתן להשתמש בפתרון של מעבר ממזרח למערב מתחת לבניין כפי שקיים היום, על מנת לצמצם את פרישת המבנים על המגרש, ואת הגובה החריג. -נהוג להשאיר רצועת גינון קדמית ובמקום זה הפרויקט מציע בניה בתכסית גבוהה.	קביעת המעבר בין המבנים בזיקת הנאה לציבור נעשתה על מנת לשפר את הקישוריות ואת המעבר דרך המגרש עבור הציבור. קביעת מעבר זה והחלוקה לשני מבנים מקטינה את התכסית הבנויה במגרש ביחס למבנה אחד מעובה ומוגבה. התכנון מותיר רצועת גינון קדמית במגרש של 4 מ' לפחות. (המרחק בין קו הבניין לקו המגרש).	**לדחות את ההתנגדות**
7- אורן מוסט 27- חיים היבשר 28- חנה סטרול 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא	**ו-מרחק בין מבנים-** הציפוף פוגע במרחקים סבירים בין המבנים.	ביחס למצב הקיים אין הקטנה משמעותית של מרחק בין המבנים (במצב קיים המרחק הוא של עשרות מטרים למבנים הקרובים, ומרחק זה הוקטן בתכנית בעד 1.5 מ'). מצפון ומדרום המגרש מופרד מהמבנים הסמוכים ל ע"י דרך, וממזרח מופרד ע"י דרך ושצ"פ.	**לדחות את ההתנגדות**
14- אסנת גלבוע 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא	**ז-מבוקש פיזור הפיתוח באופן שווה על פני שכונות חדשות** ולא בשכונה הצפופה ממילא	העיר כולה מצטופפת. במסגרת זו גם השכונות החדשות המוקמות מתוכננות בצפיפות גבוהה, וגם שכונות קיימות מתחדשות ומקבלות תוספת של יח"ד.	**לדחות את ההתנגדות**
27-חיים היבשר	**5- סטיה מתכניות:** **א-סטיה ניכרת מהתקנות-** הגדלת הצפיפות ב-400% מהווה סטיה ניכרת לפי התקנות.	הטענה לא ברורה- מהו הנתון של הגדלת צפיפות ב-400%? סטיה ניכרת הוא מושג בחוק התו"ב שמתייחס לסטייה מתכנית במסגרת היתר בניה ואילו כאן מדובר בתכנונה של תכנית.	**לדחות את ההתנגדות**
1- אבי וורנר 5- אורי שטריקר 36- מרב קמיונר 41- נסים בן חיים 46-עדנה ונתן לרמן	**ב-הפרה של תכנית המתאר** - לנושא גובה הבניה- התכנית מגבילה את הבניה ל-8 קומות. -לנושא רח"ק- הרח"ק בתכנית הוא 5 והרח"ק המותר במתאר הוא 4. - התכנית חורגת בגודלה- 17 קומות ויחס צפיפות 2.2 במקום 1.5 כמקובל.	לפי תא/5000 : -גובה הבניה המקסימלי באזור זה הוא 15 קומות, והתכנית המופקדת עומדת בכך. - זכויות הבניה בתכנית אינן ניתנות לפי הרח"ק המוגדר לאזור זה, אלא הן זכויות מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38, ובהתאם לסעיף 2.4.3 בתכנית המתאר, הקובע כי : "תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכוח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב סותרת תכנית זו". -תכנית המתאר מגדירה צפיפות מינימלית ביח"ד לדונם ולא לפי יחס ליח"ד קיימות. במקרה זה, כמות יח"ד חושבה בהתאם למדיניות הועדה לתמ"א 38 (סעיף 4.2.5)- שטח עיקרי בחלוקה לשטח לדירה 78 מ"ר.	**לדחות את ההתנגדות**

27-חיים היבשר	**ג-חריגה מתמ"א 38** לנושא יחס השטח הנוסף לעומת קיים.	זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 נקבעות ע"פ שטח קומה טיפוסית קיימת מורחבת ובנוסף אליה השטח של 3.5 קומות נוספות, וזאת בנוסף לזכויות מתוקף תכניות תקפות. במקרה זה, התכנית כוללת זכויות מתוקף תכנית תא/2371 משנת 1988, וכן מפרוטוקול שטחי שרות שאושר לתכנית זו בשנת 2010.	**לדחות את ההתנגדות**
14- אסנת גלבוע 26- חיים אשכנזי 28- חנה סטרול 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא	**6- הפרעה בזמן הבניה:** א- (מלבד הפרעה תנועתית שצוינה בסעיף קודם), חוששים ש**הבניה תצריך הריסת תשתיות בסביבת הבניין בזמן הבניה**, האם יהרס המתחם הציבורי ממערב לדניאל מוריץ?	אין כוונה להרוס מתחם ציבורי קיים על מנת להקים את הפרויקט. הסדרי הבניה ייקבעו לאחר קבלת היתר בניה.	**לדחות את ההתנגדות**
54- רון מי-טל וינפלד	**ב-חשש שחפירה לעומק רב תסכן את יסודות הבנין הסמוך (טאגור 44) ותגרום לסיכון בטיחותי** מבוקש אישור שהנושא נבדק ביסודיות ושלא נשקפת סכנה	המתנגד מתייחס למבנה (בכתובת טאגור 44) שבינו לבין מגרש הפרויקט מפרידה דרך, ובכל מקרה בכל מגרש תכנית הבניין היסודות, כולל עוגנים, נבחנים במסגרת היתר הבניה.	**לדחות את ההתנגדות**
2- אביטל זהר התנועה לשימור 3- אבישי אחימאיר 5- אורי שטריקר 10- אילנה מזרחי 11- אלה משיח אונגר 18- גבריאל אורגל 22- דוד שיבא 24-דניאל וגר 32- יעל הפנר 37- משה הפנר 41- נסים בן חיים 43- סגל איזבל 59-שרה בועז קריצמן	**7- שטח ציבורי בנוי:** **א-מגדיל את נפח הבניה** -הצעה לנייד את השטח הציבורי הבנוי למגרש חום בבעלות העירייה מדרום-מע' למגרש ולבנות בו בי"ס ואשכול גנים ע"ח היזם, ובכך למתן את הבניה במגרש. - מבוקש לצמצם את שטחי הציבור - הצעה להעברת זכויות ציבוריות לקרן של העירייה	השטח הציבורי הבנוי אינו מגדיל את נפח הבניה, אלא הוחסר מזכויות הבניה המתאפשרות מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38. מגרשים חומים בבעלות העירייה, הם נושאי זכויות בעצמם (ע"פ תכנית צ') וניתן יהיה לנצלם בעתיד לפי צרכי השכונה בהמשך.	**לדחות את ההתנגדות**
14- אסנת גלבוע 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא	**ב-מגדיל את צפיפות המבקרים/דיירים**	השטח הציבורי הבנוי במקרה זה הוא שטח מצומצם (232 מ"ר בלבד), והוא חלק מהמענה לצרכי ציבור. ככל הנראה לא מדובר בשימוש מושך קהל- התכנית מגדירה כשימוש עיקרי לשטח זה מעון לאנשים עם מוגבלויות (דירות מגורים).	**לדחות את ההתנגדות**
2- אביטל זהר התנועה לשימור 3- אבישי אחימאיר 14- אסנת גלבוע 18- גבריאל אורגל 22- דוד שיבא 37- משה הפנר 59-שרה בועז קריצמן 40- נטע צוקרמן ואלון שליטא	**ג-השימוש לא תורם לשכונה/לא ידוע**- לא ברור מה תרומת היחידות עבור בעלי מוגבלויות לשכונה -מבוקש לדעת מה השימוש הציבורי הנבחר ולהסכים לקווים מנחים בבחירת המוסדות (למשל, מוסדות בעלי אופי דתי אינם מתאימים לשכונה).	השימוש הראשי שנקבע לשטח הציבורי הבנוי (מעון לבעלי מוגבלויות) יענה על צורך עירוני. במידה ולאחר בחינה לעת המימוש, הצורך ישתנה או שנתוני השטח לא ימצאו מתאימים לצרכי שימוש זה, ייבחר שימוש אחר המתאים באותה עת. זאת בהתאם לסעיף 4.1.2 (ו) שימושים (1), בהוראות תכנית המופקדת.	**לדחות את ההתנגדות**

2- אביטל זהר התנועה לשימור 3- אבישי אחימאיר 11- אלה משיח אונגר 18- גבריאל אורגל 22- דוד שיבא 37- משה הפנר 59-שרה בועז קריצמן	**8- דב"י** **מבוקש לצמצם את הדירות להשכרה שלא ברור מה תפקודם לשירות השכונה.**	כחלק מהמדיניות העירונית, בכל תכנית הכוללת יח"ד, ייכללו דירות בהישג יד על מנת לאפשר הקלה בהישגות הדיור עבור אוכלוסיות מגוונות, הדבר רלוונטי לכל שכונות העיר.	**לדחות את ההתנגדות**
27-חיים היבשר	**9- כללי** **א-מבוקש לקבל את הבדיקות שנעשו ע"י אנשי המקצוע מטעם הועדה והעירייה-** לא ניתן היה בלוח הזמנים הקצר ולאור מצב המלחמה וכו' ללמוד את החומרים והשלכות התכנית לעומק ולשכור יועצים מתאימים כנדרש לצורך ההתנגדות.	לא ברור לאילו בדיקות מתכוונים. לוח הזמנים להגשת התנגדויות נקבע ע"פ חוק. ניתן היה לבקש באופן רשמי הארכת המועד ובמקרה זה לא התקבלה בקשה להארכה במשרדי הועדה המקומית.	**לדחות את ההתנגדות**
43- סגל איזבל	**ב-תהליך שיתוף הציבור** : תושבי טאגור 40-44 לא זומנו לפגישת עדכון הציבור (בזום, בתאריך 29.6.21) בניגוד לחוק המחייב לזמן את התושבים במסגרת ההליך	מפגש עדכון הציבור התקיים מתוקף הנוהל העירוני, החוק אינו מחייב את ההליך. תת-הועדה לשיתוף ציבור החליטה על עדכון הדיירים במבנים הסמוכים ביותר לפרויקט, המתגוררים ברחובות דניאל מוריץ ופיליכובסקי. המפגש התקיים בזום בתאריך 29.6.21 בהשתתפות כ-80 מתושבי השכונה ובהנחיית יועץ לשיתוף ציבור.	**לדחות את ההתנגדות**
44- סוזן רוזנברג	**ג-מוצע לנצל את המגרש לטובת הרחבת הריאות הירוקות בשכונה** ולבנות את הפרויקט במיקום אחר, על שטח של העירייה.	המגרש הוא מגרש פרטי למגורים, שגם היום קיים עליו מבנה מאוכלס. לא ניתן להשתמש בו כמגרש ציבורי, והפרויקט המוצע הוא הפרויקט בבעלות פרטית ולא בבעלות העירייה.	**לדחות את ההתנגדות**
29-טדי מרדן 39- נחום ורות לביא 45- סמדר בירנבוים 55- רוני בירנבוים	**ד-לא פורטו טיעונים**	לא ניתן לתת מענה	**לדחות את ההתנגדויות**
52- עופר טויסטר בשם משולם לוינשטיין	**10- התנגדות יזם התכנית** **א-חוסר כלכליות ליזם-** התכנית אינה עוברת את רף הכדאיות הכלכלית, שיעור הרווח היזמי משקף הפסד של 1.6%, זאת במיוחד נוכח השינויים שהתרחשו בשוק הנדל"ן סמוך להפקדת התכנית ובעת האחרונה. להתנגדות צורף דו"ח כלכלי. התמורות לדיירים הקיימים שחושבו ע"י היזם הן בגובה 25 מ"ר לדירה, וזאת בשל תמ"א 38 ובשל תכנית ההרחבות החלה במגרש תא/2371. מצויין כי היזם ויתר על קידום בקשה להיתר מתוקף תמ"א 38 לבקשת הגורמים המקצועיים בועדה המקומית, לצורך שינוי בינוי (שני מבנים רבי קומות ולא מבנה רכבת ארוך בגובה 9 קומות). **בהתאם לכך מבוקש ביטול השטח**	-בעקבות ההתנגדות, נערכה בדיקה כלכלית מעודכנת. בעקבות ממצאים של רווח כלכלי עודף, מומלץ לתקן את התכנית כך שתכלול 15% יח' דב"י בהתאם למדיניות הועדה על פני 11% יח' דב"י בתכנית המופקדת. - כל תכנית שמקודמת בהתאם לתכנית המתאר נדרשת לפרוגרמה לצרכי ציבור. בהתאם לפרוגרמה לתכנית זו שנערכה ע"י היחי' לתכנון אסטרטגי נקבע כי נדרש שטח ציבורי בנוי, לאחר שנבדק כי לא ניתן להקצות קרקע למבני ציבור במגרש זה. -תמורות- העירייה אינה צד בהסכמים מול הדיירים, התמורות לצורך חישוב כלכלי	**לדחות את ההתנגדות ולתקן את התכנית**

	הציבורי הבנוי והמרת יח' דב"י ליח"ד רגילות	הן 12 מ"ר לפי מדיניות הועדה, ולא משנה מתי החל קידום התכנית. -לפי סיכום הדיון בפורום מה"ע ובסיכום פגישות נוספות במהלך תהליך התכנון- ניתנה ליזם האפשרות להתקדם בהיתר בניה. ההחלטה לקדם תכנית על פני היתר בניה היתה החלטת היזם.	
	ב- אופי השימושים הציבוריים מבוקש להוסיף הוראה כי השימוש הציבורי שייבחר לא יהווה מטרד לשימושי המגורים, וכי אופיים של השימושים יהא כזה שמשתלב בפרויקט המגורים.	השימוש הציבורי הראשי שהתכנית מציעה הוא מעון לאנשים עם מוגבלויות. לפי הוראות התכנית המופקדת ניתן לבחון שימושים אחרים מתוך רשימה סגורה (תרבות וקהילה, משרדי עירייה, צרכי חינוך, בריאות, רווחה, חברה, שירותי דת). השימוש המיטבי ייבחר לעת בקשה להיתר, לפי הצרכים העירוניים באותה עת ובהתאמה לנתוני הפרויקט. מומלץ שלא להוסיף הוראות לנושא השימושים.	**לדחות את ההתנגדות**
	ג-הוספת אפשרות לקומת ביניים בתוך נפח המבנה הבינוי המוצע כולל קומת קרקע גבוהה, עבור דירות דופלקס בקומת הקרקע וקומה ראשונה (גלריה), ועבור לובי כניסה גבוה. מבוקש לנצל את החלל הגבוה הלא מנוצל המתקבל מעל רמפת הכניסה לחניון לטובת קומת ביניים לשימוש לשטח משותף לרווחת הדיירים.	מומלץ לתקן את הוראות התכנית כך שניתן יהיה לעשות שימוש בחלל קומת הקרקע הגבוהה עבור שטח משותף לרווחת הדיירים, וזאת ללא תוספת גובה לקומה או לבניין, וללא תוספת שטח ביחס לתכנית המופקדת. יש לתקן בהתאמה את הוראות התכנית ואת נספח הבינוי.	**לקבל חלקית את ההתנגדות**
	ד-מבוקש לתקן יחס לתכניות- לציין בסעיף 1.6 יחס לתכניות כי התכנית כפופה לתמ"א 38/3/**א'**	תיקון טכני: מומלץ לקבל את ההתנגדות ולהחליף בסעיף יחס לתכניות כפיפות לתמ"א 38/3 בכפיפות לתמ"א 38/3/**א**, ולא לשנות את ההערה ליחס. ("תכנית זו כוללת את זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38. תכנית זו הינה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.")	**לקבל את ההתנגדות**

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

<u>מומלץ לדחות את ההתנגדויות בחלקן ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית:</u>

א- לתקן את נספח התנועה ולעדכן את הפתרונות לחניית אופניים בהתאם למדיניות העירונית, בתיאום עם אגף התנועה.

ב- לתקן את נספח התנועה ע"י הוספת מיקומי גישת רכב חירום, בתיאום עם אגף התנועה.

ג- לתקן את הוראות התכנית כך שניתן יהיה לעשות שימוש בחלל קומת הקרקע הגבוהה עבור שטח משותף לרווחת הדיירים, וזאת ללא תוספת גובה לקומה או לבניין, וללא תוספת שטח ביחס לתכנית המופקדת. יש לתקן בהתאמה את הוראות התכנית ואת נספח הבינוי.

ד- לתקן את הוראות התכנית בסעיף 1.6 (יחס לתכניות) ולהחליף כפיפות לתמ"א 38/3 בכפיפות לתמ"א 38/3/**א**, ולא לשנות את ההערה ליחס.

ה- לתקן את הוראות התכנית כך שתכלול 15% יח' דב"י בהתאם למדיניות הועדה (21 יח"ד), על פני 11% יח' דב"י בתכנית המופקדת (16 יח"ד).

ו- תנאי למתן תוקף- תיקון וחתימה על הסכם דב"י בהתאם לסעיף הקודם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-24ב' מיום 24/07/2024 תיאור הדיון :

עו"ד הראלה אברהם אוזן: לא אשתתף בדיון בתוכנית עקב חשש לניגוד עניינים, תחליף אותי עו"ד ענת הדני הבקיאה בתוכנית.
הילה ירושלמי: מציגה בקצרה את התכנית.

<u>דיון בהתנגדויות:</u>
אבי ורנר : ועד בית חיים לבנון 79. (מציג מצגת) חשוב להבין את מבנה הכבישים- כביש אחד שמחבר אותנו לשכונה נווה אביבים כולה. לתגובת העיריה שדיברה על 74 יח"ד בלבד שוכחים שבשכונה אצלנו יש בדרך כלל לדיירים עד 3 רכבים למשפחה, כך שמדובר על 220 רכבים שיידרשו לעבור במתווה הזה ויהיו פקקים.
ליאור שפירא: אתה רוצה שנתכנן את העיר לפי 3 רכבים למשפחה?
אבי ורנר : אני מציף בעיה. ברח' שאמור להיות דו סטרי קשה לעבור. מדובר על קושי בלתי אפשרי לצאת ולהיכנס ברחוב דניאל מוריץ . מציג תמונה עם גני ילדים משני צדי הרחוב. הולך להיות פה אירוע שמשנה את כל סדרי התחבורה בשכונת הבלון. בנווה אביבים כולה יש סקר משנת 2017, עברו כמה שנים, היה אמור להיות סקר ספיציפי רק אלינו. יש תקן חניה שיגרום להרבה רכבים שיחנו מחוץ לחניון המוצע. ביחס לתגובת העיריה- סקר שדובר על 2,000 יחידות דיור שאמורות להתווסף לכל נווה אביבים ולא רק לרמת אביב ב', אבל רוב הבניה היא ברמת אביב ב'. לציין את המטרו זה לזרות חול בעיניים, לכן המצב הקיים יישאר.
ליאור שפירא: חדד בבקשה את עניין הקו הירוק והבעיה שתישאר.
אבי ורנר :הקו ירוק יהיה מוכן בשנת 2029 או 2033. כרגע יש בעיה עם תחבורה ציבורית ראויה.
ליאור שפירא: מה יקרה בשנת 2034 כשתהיה תחבורה ציבורית ובניינים נמוכים? אתה לא מאפשר לבנות.
אבי ורנר : הבניה לא תורמת.
ליאור שפירא: הבנייה נעשית כרגע, כשיהיה הקו הירוק תגיד לנו להוסיף 10 קומות?
אבי ורנר : כרגע יש בעיה, אנשים לא יכולים להתנייד.
ליאור שפירא: הודעתי לייעוץ המשפטי בתחילת הדיון : יש לי אינטרס כלכלי באיינשטיין, אני לא רואה שזה משפיע על החלטתי ולכן אני ממשיך בדיון.
ממשיכים בשמיעת התנגדויות:
ברכה פרס : מעדיפה לא לדבר.
אליהו גרינבוים : טאגור 44 – חזית לרחוב טאגור וחזית לרחוב דניאל מוריץ. יש קטע רח' של 70-50 מטר מרחוב טאגור עד רחוב דניאל מוריץ, יש את רחוב פילוכובסקי שמגיע לפינה, ויש יציאה ממתחם של חניה. מתחם החניה הוא קטן אליו יוצא החניון של הבניין בטאגור 44 -בניין קיים שיש בו למעלה מ- 100 מקומות חניה. לפי הפרויקט המתוכנן היום, אל הפינה הזו יוצא גם החניון החדש. מדובר ב-98 חניות. בפינה הזו יש 4 גני ילדים, כולם בני קומה אחת, ואם האוכלוסיה תגדל ותתרחב, אולי יהיה בנוסף אשכול גנים, אבל נכון להיום יש 4 גנים. בבנין בטאגור 44 מול גן הילדים יש את נקודת הפינוי של פסולת הבניין של 54 משפחות. כאשר משאית הפינוי מגיעה הרחוב עומד. באופן טבעי מגיעה משאית האשפה וכשהיא מגיעה אין כניסה מטאגור. בנין טאגור 42, שגם בו יש 54 דירות- גם הפינוי שלו והעומס הוא ברור. עלתה בי מחשבה, מאחר שגם עבור משאיות השירות או החירום הגישה תהיה מוגבלת- אני מצביע על בעיות של עומס, צפיפות וסיכון חיי אדם.
ליאור שפירא : האם יש מספר דירות שאתה חושב שכן אפשר לבנות על מנת שהחשש שלך לא יתממש?
אליהו גרינבוים : יש דברים שצריכים להיבדק, תנועה שנסקרה בשנת 2017 לא רלוונטית היום. המגרש הזה ויציאה מחניות של 98 רכבים יגרום לעומס. כמה דירות אפשר לבנות אני לא יודע. בקצהו הדרומי של

המגרש יש לו נגיעה לאזור ירוק שבדרך מסוימת אפשר לחבר אותו עם חניון ענק שנמצא על שטח המגרש החום, ולנקז חלק מהתנועה לחניון ההוא שיוצא ליד השופרסל. ביציאה מהכביש ההוא יש כיכר שצריך להגדיל אותה על מנת לאפשר את זרימת התנועה.

דוד שיבא: לא מעוניין לדבר

דליה מלמד: אין מה להוסיף מעבר לנאמר בכתב ההתנגדות

דניאל וגר: אני חבר וועד הבית של דניאל מוריץ 36 ואני עוזר לוועד הבית באיינשטיין :אנחנו טוענים שבמסגרת ההתחדשות יהיו הרבה יותר דירות גדולות, ושזה ישנה את תמהיל האוכלוסייה . בדירות למשפחות פעמים רבות יש 2 רכבים. אני מצדד בתחבורה ציבורית ופחות ברכב פרטי, כשתהיה רכבת קלה זה לא ישנה הרבה, מבחינתנו זהו עוד קו אוטובוס. מי שלא משתמש בתחבורה ציבורית לא ישתמש גם בעתיד.

בשכונה שיש בה כבר היום תחבורה ציבורית טובה, זה שתהיה רכבת קלה לא ישפר וזה לא יהיה שינוי דרמתי. הזכירו תוספת של 2,000 דירות, אבל רוב ההתחדשות בשכונה היא ברמת אביב ב' ולא בנווה אביבים, לכן כאשר מציגים תוספת של 2000 דירות יחסית ל5000 זה לא נכון, מה שנכון יותר הוא להסתכל על רמת אביב ב'. ההשפעה על רמת אביב ב' היא יותר אינטנסיבית, זה ציפוף דרמטי. המגבלות בניה של רמת אביב ב' צריכות להיות דומות לאלו ברמת אביב א'. כאן מבוקש רח"ק 6- זה לא פשוט בכלל, צריכה להיות סיבה מאוד טובה מדוע מאפשרים זאת, ייתכן שהסיבה היא שתוספת המטרים המוצעת לדירות היא מופרזת , אולי אפשר לצמצם. תוספת 1,000 ילדים תדרוש עוד בית ספר יסודי ועשרה גנים, אין לנו יכולת לעשות כדבר הזה.

בנוסף כאשר קשיש ילך לעולמו בנווה אביבים- אלו דירות גדולות, מי שיחליף אותו לא יהיה זוג צעיר וסטודנטים אלא משפחה. ברמת אביב ב' כאשר מוסיפים דירות, צריך להיות יחס מחמיר.

חורין יעקב: מצטרף לקודמי

טדי מרדן: מצטרף לקודמי

משה לוי: איך אתם מאשרים בניה של פרויקט כזה בלי מקומות חניה- לפחות אחד לאחד? מדוע? איפה יזרוק את המכונית אדם שאין לו חניה בחניון? גם ככה הרחוב הזה פקוק.

ליאור שפירא: המדיניות העירונית אומרת כך.

משה לוי: אז נכתוש את התושבים והם יימכרו את המכונית, ויעברו לתחבורה ציבורית שתהיה עוד 10 שנים.

ראובן לדיאנסקי: מדובר על קבוצת בניינים שבסך הכל יש בהם 64 יח"ד. לאותם דיירים אין כיום חניה פרטית והם חונים ברחוב. הפרויקט הזה יכלול 138 יח"ד-כלומר תוספת של 74 יח"ד, אבל מקבלים 100 מקומות חניה. המצב של החונים ברחוב עובר פה שיפור.

סוזן רוזנברג טאגור 44: הטיעון של החניה : זה נכון שלבניין כיום אין חניה, אבל בבניין יש דירות עד 50 מ'- מתגוררים סטודנטים או זקנים, שלרוב אין להם מכוניות. אם תבנו בפרוייקט הזה 68% מהדירות בין 86 - 105 מ'- כלומר דירות גדולות למשפחות- אתם מספקים חניה ל-100 מכוניות. אלו דירות שצריכות להסיע ילדים ,לכל משפחה 2 מכוניות- אתם שואפים שאנשים לא יהיו עם רכב וזה לא יקרה.

ליאור שפירא: למה זה לא יקרה? לא יכול להיות שלכל משפחה יהיה רכב אחד?

סוזן רוזנברג טאגור 44: זו משפחה עם ילדים. לפי התוכניות שלכם, אתם מרשים לבנות עד 15 קומות. מדוע באיינשטיין 63 65 67 שזה רחוב ראשי, אישרו 8 קומות?, מדוע שם לא בנו 15 קומות? רק באינשטיין- טאגור, דווקא בדניאל מוריץ שהוא רחוב קטן החלטתם לבנות 15 קומות. מדוע?

ליאור שפירא: מה עם הוילות של פיליכובסקי? הם מורידים את הממוצע לשיטתך?

סוזן רוזנברג: אבל עדין יש רחוב אחד , חד סיטרי שמחבר את כל השכונה.

עדנה ונתן מדלקר: מצטרפת לקודמיי.

עופר מנור טאגור 44: רחובות דניאל מוריץ ופילוכבסקי יוצרים מרחב סגור. ההתנגדות שביקשתי להעלות היא בנושא היציאה מהחניון התת- קרקעי שעומד להיבנות. היום היציאה הזו פקוקה בשל הורים שמורידים את הילדים שלהם לגן ומגיעים במכוניות ולא בתחבורה ציבורית. בחרתם לתכנן את היציאה של החניון מאותה פינה. אני לא רואה הבדל בין היציאה מהפינה הזו, או מכל מקום אחר שהוא לא אותו מקטע כביש קצר שאליו מתנקזת התנועה משני בנינים. יש להזיז את רמפת היציאה או לרחוב דניאל מוריץ או להצמיד אותה לרמפת הכניסה, זה יפתור את צוואר הבקבוק. התייחסות הצוות הייתה שזה אמור להוות סיכון להולכי הרגל- המעבר הוא דרך מדרכה, אך בכלל המעברים של כניסות לחניונים תת קרקעיים מתבצעים דרך מדרכות.

ההתייחסות לשכונה של רחוב פילכובסקי ורחוב דניאל מוריץ כמתחם נפרד היא חשובה, לא ברור אותו סקר של 2017 שמתייחס לתחום נווה אביבים וסביבתו, לא ברור מה זה סביבתו? האם התייחס ספציפית לבעיה שעשויה להיווצר במתחם הזה? זהו מתחם סגור. הצוות התייחס לכך שהעומס הוא לא בהיקף לא סביר לתל אביב. אבל זו שכונת פרברים וככזו אנחנו צריכים להתנייד ממנה לעבודה- אנחנו חייבים כיום רכב, אין התייחסות נאותה לכך. הפתרונות של האופניים הם לא רלוונטים לשכונה. אי אפשר להתנייד בתחבורה אישית מנווה אביבים לתל אביב.

עידית מיכל מרום : מצטרפת לדברי קודמי.

רינת רותם יהודר אפוטרופוס: טאגור 44 הוא בנין בן 54 דירות, מי שגר שם הם בני 60 ויש גם בני 80 וגם נכים, אלו אנשים שלא נוסעים באופניים. משתמשים בחניה התת קרקעית עבור 150 מקומות חניה. מדובר

על מפרץ חניה קטן שאמור לנקז גם את רמפת החניון של אותם 150 רכבים, והבניין החדש מתיימר לחסום את הרחוב שהוא ברוחב 7 מ' על ידי יציאה של עוד 100 מכוניות. אנחנו מבקשים: שנו את מיקום הרמפה לכיוון רוחב הבניין. אפשר לקחת עוד שטח כדי להרחיב או לחבר את הקטע הדרומי של הבניין לחניון ענק ולשחרר פה יציאה לכיוון הסופר ורחוב טאגור, תמהיל הדיירים בבניין לא יכול להשתמש באופניים.

ליאור שפירא: בהנחה שהפתרון שלך מיטיב עם השכונה: אם האופציה שעומדת בפני הוועדה היא להשאיר את המצב כפי שהוא, או לא לעשות את הפרוייקט? מה יותר טוב לשכונה?

רינת רותם יהודר אפוטרופוס: אלו שני מקרי קיצון. אני לא אדע לענות על זה, אבקש מחברי הוועדה לערוך סיור בשכונה. יש פה סכנה להולכי הרגל במפרץ הקטן הזה.

רמי הופמן טאגור 44: איך קובעים איזה בנין מהבניינים ברמת אביב, במיוחד בשכונה הקטנה שלנו, איך קובעים האם יהיה בן 8 או 16 קומות? עומדים לפתור בעיה ל-60 דיירים, כאשר הולכים להכניס לגיהנום 2,000 דיירים.

תלוי מתי עושים את זה. בתיאור של מה שקורה היום- 16 קומות זה לא רציונאלי. אנחנו שכונה נפרדת, סתומה, עם פתח אחד, ויהיה כאן קושי גדול . יש פתרונות של תמ"א 38 שבהם מוסיפים רק 2 קומות.

ליאור שפירא: מה הפתרון לבניינים האלה? כמה לדעתך אפשר להוסיף?

רמי הופמן טאגור 44: אפשר להוסיף 2 קומות, בדומה למה שמאשרים בתמ"א 38 בתל אביב.

ליאור שפירא: המתנגדת תמי פלג לא נמצאת.

עו"ד טויסטר: מדובר בתוכנית מתוקף זכויות תמ"א 38. חשוב לנו שהתוכנית היום תתאשר כי כל התוכנית בנויה על המיסוי של התמ"א. נעשתה פה מלאכת מחשבת על מנת לנצל את המגרש שאינו רגולרי, צר וארוך, ברור לחלוטין למה נאלצנו לעשות שתי כניסות על מנת לממש את החניון. יצאנו בהנחה של המשטר הכלכלי שהיה בעת ההפקדה, ובאילוצים הגענו לתוכנית שנותנת מכפיל נמוך, מקנה 16 יחידות דב"י, שטחים לעירייה שתעשה בהם 4 דירות לאנשים עם מוגבלויות. עקב מה שקרה בשוק, יש שני נתונים שצריך לקחת בחשבון כשמדברים על תמורה לדיירים: דייר לא רק מביא את הדירה שלו, אלא מביא גם זכויות הרחבה ותוכניות תקפות. כלומר, בחלק מהדירות אגף אחד הורחב, ויש להם זכויות להרחבה, אשר צריך לקחת בחשבון כאשר מדברים על תמורה לדיירים. דבר שני- בגלל האילוצים של המגרש, אם בכל מגרש לוקחים 50 מ"ר למקום חניה בברוטו, במגרש הזה מגיעים ללמעלה מ-70 מ"ר למקום חניה, ואי אפשר לעשות כניסה ויציאה ממקום אחד- אלו אילוצי תכנון שהביאו את צוות התכנון לרדת לרזולוציות מאוד קטנות.

ראובן לדיאנסקי: מה עם הדב"י?

מאיה נורי: במסמך המדיניות מדובר על 15% יח' דב"י , אני לא רואה סיבה שבשכונת נווה אביבים צריך להוריד ל11% - זה מקום ליד האוניברסיטה, צריך הרבה חבר'ה צעירים, לכן צריך להגדיל את שיעור יח' הדב"י ל15%.

אמיר לוטן- סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: בפורום מה"ע, לפני כ-4 שנים, התוודענו לדרישה של יח' דב"י. ביקשו בהתחלה 20 יחידות דב"י, עשינו דוחות כלכלים. 15% הם בפרויקטים של פינוי- בינוי, כאן אין תוספת זכויות. כל מה שיש בפרויקט הנוכחי זה בינוי. במקום לבנות חומה של 9 קומות בונים 2 בנינים של 15 קומות. המדיניות של פינוי- בינוי פחות רלוונטית. בהתחלה אמרו 20 יח"ד, ואח"כ ביקשו 4 יחידות לאנשים עם מוגבלויות- אנחנו אמרנו שיש פה בעיה של כלכליות. הגשנו התנגדות לגבי כמה דברים: מבחינת הכלכליות המצב נעשה יותר גרוע. אמרנו שיש בעיות כלכליות וביקשנו לשפר, אבל מה שקורה הוא שאתם לא רק שלא מורידים, אלא אתם מעלים את תוספת יח' הדב"י . גם התוספת הזו תיקח אותנו לסיבוב בעירייה, ותקבור את הפרויקט לגמרי. הבקשה שלנוהיא שנדחה את ההתנגדות שלנו וההמלצה של הצוות לתוספת של 5 יח' דב"י, תישארו עם ה-16 יחידות דב"י +4 עבור שטח ציבורי בנוי.

ראובן לדיאנסקי: יש בשכונה חלקים גדולים מהתושבים שרואים בזה מטרד, ומצד שני אנחנו רוצים כן לאפשר לבניינים האלה להתחדש. המחיר הוא אולי פגיעה באיכות החיים, ואחד המרכיבים שמאפשרים לאשר את הפרויקט הזה הוא נושא יח' הדב"י. אני חושב שמבחינתכם, כשעל הפרק סד הזמנים הברור- אם לא יתאפשר פרויקט לפי תמ"א 38, הפרויקט הזה ירד לטמיון. צריך להיות יותר ברור: אנחנו נתקשה לדחות התנגדויות ולאשר את הפרוייקט עם שיעור הדב"י שאתם מציעים. כדאי להתכנס סביב ה-15% של יח' דב"י- זה נכון וזה מידתי, כדאי לכם ללכת למתווה הזה. נוכח הדברים הללו, גם כחבר וועדה זה יקל עליי בדיון הפנימי.

אביטל זוהר- יו"ר התנועה להתחדשות ולשימור רמת אביב ונווה אביבים: לפני כ-20 שנה היה ניסיון של מהנדס העיר למחוק את רמת אביב ב' ולהקים שכונה עם מגדלים של 26 קומות הצלחנו לבטל את רוע הגזירה. יש לי דירה בשכירות בנווה אביבים, בחרנו אתכם כמשרתי הציבור ואתם אמורים לשרת אותנו התושבים ולהקשיב לנו. זו תנועה להתחדשות ושימור השכונה, הקו שמנחה אותנו הוא התחדשות ושימור.

ראובן לדיאנסקי: מה ההתנגדות?

אביטל זוהר: בשנים האחרונות יש תנופה עצומה של רצון העירייה להגדיל את כמות התושבים בשכונות שסובבות, כמו נווה שרת. אנו נלחמים על אופייה של השכונה. היזמים רוצים 15 קומות, הדיירים לא.

ליאור שפירא: לשיטתך הדיירים בפרוייקט הזה לא מבקשים לעשות את זה?

אביטל זוהר: בוודאי שהם מבקשים. פה מדובר על שינוי מהותי מבחינת תפיסה, שינוי תב"ע.

הפרוגרמה על פי תכנית תא/5000 מאפשרת עליה של 15 קומות ושינויי תב"ע נקודתיים. אם כל שינוי תב"ע כזה ייעשה בלי להסתכל על הסביבה יהיה פה סלמס כמו בנווה שרת. תיקחו את רמת אביב ב' ותתכננו מחדש. ההתנגדות שלי היא לבניה שאינה תואמת את תמ"א 38, אבל היא שינוי תב"ע. נושא החניה חייב להישאר על תקן 1:1- זה המינימום פר דירה.

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: יש סימן שאלה גדול לגבי יח' הדב"י. אין בעיה לעשות משהו אחר: 16% זה עוד 5 דירות אנחנו מציעים שניקח את השטחים של ה-16 יחידות דיור ונחלק אותם ל-21 יחידות דיור. אם לא נוסיף שטחים, הפגיעה הכלכלית בנו היא פחותה. מבחינת יח' הדב"י- נשנה את התמהיל לחלק מהדירות ליותר קטנות.

אלחנן זבולון: מה הגודל של דירה בדב"י?

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: יש 3 סוגים של דירות

אלחנן זבולון: אז מה תעשה? צינוק?

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: לא, את הדירות הגדולות יותר נחלק. אם הולכים על התמהיל של הדירות, הולכים רק על הדירות של ה-91 מ"ר. אם לוקחים את הדירות של ה-91 מ"ר- אין לי פרויקט. יש לכם גם 4 דירות של אנשים עם מוגבלויות.

מאיה נורי: למה בצפון בת"א, במקום שהמחיר כל כך יקר למ"ר, צריך להפחית ל-11%?

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין:אני מבין את ה-15% , אני מוכן לתת את ה-15%.בסופו של דבר כשלוקחים את השטחים והחישוב שטחים, דב"י היום נחשב לאפס בדוחות הכלכליים.

מאיה נורי: בעוד 25 שנים זה ישתחרר לכם לשוק החופשי.

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אני משלם את הריביות, שכ"ד הוא מופחת, הדירה בעוד 20 שנה לא שווה כמו שהיא שווה היום.

ראובן לדיאנסקי צריכים להגיע להסדר. על מנת שאני אהיה מוכן לדחות את ההתנגדויות ולהגיד שנצא לדרך עם הפרויקט, גם נוכח התקופה והזמן, כשתמ"א 38 עומדת להתייתר ככל הנראה.

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: הופתענו, יש כאן חוסרים בתקציב.

אורלי אראל: תוספת יחידות דיור זה 106ב'.

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אני לא מוסיף, אני לוקח את השטחים של הדב"י שהקצנו ומחלק אותם למספר שאותו אתם דורשים. אני נשאר ב-142 יח"ד.

אלחנן זבולון: מה הגודל של היחידות?

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אני לא יודע, עדיין לא הגענו לתכנון.

ראובן לדיאנסקי: לפי החלוקה החדשה של ה-1000 מ"ר עבור 21 יחידות- לא תפחת יחידת דב"י מ-50 מ"ר לדירה?

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אני לא יודע, עדיין לא תכננו את הקומה.

ראובן לדיאנסקי: אתה רוצה שנדחה את ההחלטה בהתנגדויות? אנחנו לא רוצים דירות קופסא. שיגיד לפחות ערך אחד- לא תפחת דירה מגודל X.

אורלי אראל: בתוכנית המופקדת בנושא יח' הדב"י, גודל יחידות הדב"י קטן יותר משאר הדירות בתמהיל. יש לנו 12 דירות בשטח שבין 40-45 מ"ר דב"י ו-4 דירות בשטח של 46-95 מ"ר, אני לא רואה איך אנחנו מקטינים את השטח לכל דירה, זה שטח מאוד קטן.

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אפשר להקטין את הדירות הגדולות.

אורלי אראל: אין לך דירות גדולות, יש לך 4 דירות של 46-65 מ"ר, זה גם יכול להיות 47 מ"ר.

אלחנן זבולון: אלמלא המועדים שאנו מכירים- האם המלצת הצוות המקצועי היתה ללכת ל-106ב' ולקבל 15%?

אורלי אראל: ה-15% זה לא 106 ב' כי זה מתוך מספר יחידות הדיור הקיים.

ראובן לדיאנסקי: שאלה ליזם: זה דירות של כל אחת מהן 65 מ"ר או בין 46 ל-65 מ"ר?

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין:סביב ה-65-60 מ"ר.

ראובן לדיאנסקי: אם זה 65 מ"ר, אז אתה מקבל סה"כ 980 מ"ר. 980 מ"ר לחלק -21 יוצא לך 46 מ"ר לכל דירה, כך שאתה יכול להתחייב 46 מ"ר לכל יחידת דב"י.

אמיר לוטן סמנכ"ל התחדשות עירונית במשולם לוינשטיין: אני איתך, עם זה נזרום. ללא קשר לדירות של אנשים עם מוגבלויות.

ראובן לדיאנסקי: זאת אומרת, הודעת לוועדה שיהיו 21 יח' דב"י בגודל של 46 מ"ר לכל דירה.

ליאור כהן- דניאל מוריץ 28-14: אני עובד משנת 2011 על החלופה הזו. אם אנחנו עכשיו בסוף של חודש יולי, הולכים לתקן את התוכנית בנושא יח' הד"בי או נושא התחבורה או החניות- לא נוכל לגמור את התוכנית הזו בתוך שנה. ישבנו במאי 2023, אחרי תחשיב כלכלי ועל בסיסו חתמנו הסכם דב"י, וזה מה שסגרנו. אם צריך עכשיו לקחת ולחתום על הסכם ד"בי חדש, זה תהליך ארוך שלא יספיק בזמן קצר, זו דרך שתוביל אותנו להפלת הפרויקט.

ראובן לדיאנסקי: אני לא מסכים איתך לחלוטין. יש לך 980 מ"ר שהיזם מייעד לדב"י. מדובר ב- 12 דירות קטנות ו-4 דירות גדולות. נשארת עדיין בתוך התחום של 980 מ"ר. לא הבנתי מדוע אתה מתנגד?

ליאור כהן: אני אומר במאי 2023 נפגשנו, היום אנו ביולי- כל שינוי שיגרור לעדכון התוכנית לא יאפשר לתת תוקף לתוכנית בזמן סביר. היה מספיק זמן בעבר. עכשיו עבור 4 יחידות שהערך הכלכלי שלהן מול כל הפרוייקט, וצריך להעסיק את כל הגורמים בעירייה, זה לא חכם ולא נכון להפסיד את הפרוייקט.

ראובן לדיאנסקי: אנו נדבר בדיון הפנימי האם זה מפספס את הפרויקט.
ליאור כהן- דניאל מוריץ 28-14: אנו מייצגים 62 מהבעלים, כולנו הסכמנו על הפרויקט כפי שאושר במאי 2023. בזמנו עמדו בפנינו שתי חלופות: תמ"א 38 או החלופה של התב"ע. הפרויקט מתנהל משנת 2015 ועד היום. כל מה שעלה במאי 2023 אושר על ידינו. יש לנו פה שני מבנים בני 15 קומות, זו התוכנית הטובה ביותר שניתן להציע. השקענו בתכנון מול כל גופי העירייה. אנו מבקשים להכריע בישיבה היום לקבל את התוכנית, לדחות את כל ההתנגדויות ולא לשלוח אותנו לסבב תיקון התוכנית בנושא תכנון יח' דב"י.התוכנית אושרה ב-2023 , מאז כל המדדים עלו.
עופר טויסטר: אחד הנושאים שביקשנו והבנתי שאין התנגדות, זו האפשרות לקומת ביניים שתשמש לרווחת דיירים. לגבי ה-232 מ"ר לשימושים ציבוריים: ניתן גם שימושים ציבוריים אחרים רק שלא יהיה בהם מטרד בלתי סביר, מי שקובע זה מהנדס העיר. נושא נוסף: התוכנית כפופה לתמ"א 38/3/א' ולא תמ"א 38/3 המקורית. מספר מקומות החניה לאופניים הוא 1:1. בהתאם להנחיות משרד אדריכל העיר. החניון מאוד מסובך, אנו מבקשים שמה שקבעתם בהפקדה יישאר.

<u>מענה להתנגדויות</u>
הילה ירושלמי: הרבה טיעונים חזרו על עצמם, חילקנו את המענים להתנגדויות ל-10 נושאים.
אירית לב הר גבאי- אגף התנועה:. אתייחס לנושאים בהקשר לחניה ותחבורה. עומס התנועה כתוצאה מהתוכנית: הרחוב ומערך התנועה שמשרת את רח' דניאל מוריץ ופילוכובסקי וכל מערך התנועה שקיים שם, מתפקד בצורה של טבעת, וימשיך לתפקד באותה צורה ולכן גם מערך הכניסות לחניון שומר על אותה צורה. כמות החניות שאנחנו נותנים כאן וכמות התנועה שצפויה היא כמות שלא צפויה להשפיע ליצור עומסים מיוחדים, זו לא כמות משמעותית. כלל התוספת בשכונה מבדיקה תחבורתית של מס' שנים אחורה. זה בלתי אפשרי לדעת מה תהיה כמות התנועה בעוד 10 שנים, ולכן עושים בדיקה תחבורתית כללית, כאשר הדגש הוא בעיקר על צמתי התנועה בכניסה וביציאה מהשכונה, התנועה מתחלקת בתוך רחובות השכונה. נלקחה תוספת של 2,000 יחידות דיור בשכונה, בתוספת זו עדיין השכונה מתפקדת, והבדיקה לקחה בחשבון תקן חניה הרבה יותר גבוה, שהיום הפחתנו אותו.
ראובן לדיאנסקי: הדעה שלך לגבי עניין התנועה, מבוססת על התקן התקף באותו זמן שאת בודקת, או סביב אזור מסוים בעיר שיש בו יותר ממכונית אחת כמו ברב בתי האב באזור זה? אתם בודקים תוספת של 2000 רכבים שמתווספים לפי תקן של חניה אחת לכל דירה, או בודקים 2,000 פלוס מה שנהוג באזור הזה מבחינת בעלויות?
אירית לב הר גבאי: מה שיש כאן 2,000 יחידות דיור, שאותן מתרגמים לכמות נסיעות. סביב איזשהו מפתח נסיעות שנוצרות לכל יחידת דיור. המדד מתחשב באוכלוסייה שהיא יותר מוטת שימוש ברכב פרטי. המספר שאנו צופים ילך וירד. אנחנו מתרגמים את הכמות של התושבים לנסיעות, ואז בודקים את תוספת הנפחים של התחבורה. ככל שמעודדים את האוכלוסייה ומאפשרים להשתמש באמצעים אחרים, השימוש במכוניות יפחת. מיקום הרמפות הוא מיקום מיטבי שגם נובע מהצורך לייצר בינוי יותר טוב, וגם מבחינת התנועה מאפשר לשמור על הסדרי התנועה הקיימים.
מאיה נורי: לקחתם בחשבון שיש שם גני ילדים?
אלחנן זבולון: מה מיוחד ברחוב דניאל מוריץ?
אירית לב הר גבאי: אנו מודעים לקונפליקט כזה בכל אזור של מוסדות חינוך. יש מדור מיוחד באגף התנועה שמתכנן את הסדרי התנועה בצורה הבטיחותית ביותר. אנחנו מאמינים ורוצים לעודד אנשים לא להגיע לגנים עם רכב.
מאיה נורי: למה לא לעשות את היציאה לרמפה ממקום אחר? זה בדיוק רחבה שיש שם גנים ופעוטות והם כל הזמן יצטרכו לעבור שם, זה מקום שיש שם הליכה מרובה עם ילדים קטנים מאוד, ולכן יכול להיות שיש מקום לשנות את מיקום הרמפה.
אירית לב הר גבאי: התכנון המחודש מאפשר מעברים להולכי רגל והליכה יותר בטוחה. לגבי נושא נגישות המתחם- יש הרבה מאוד תחבורה עתידית וקיימת: המטרו, הקו הירוק, וגם בהסתכלות על המצב הקיים- יש שירות אוטובוסים ענף,במקום הזה יש היצע מאוד רחב. יש כאן פרויקט שנקבע לו תקן חניה בהתאם למדיניות. יש לשים קשר בין חניה לתנועה. לגבי חניות נכים: זה מופיע מעבר לתקן החניה, ויינתן בתוכנית פתרון לבעלי מוגבלות בחניה. עומסי תנועה בתקופת הבניה: אנו מתמודדים עם זה בכל תכנית, ונותנים את הפתרונות בדגש על הולכי רגל וכל האמצעים. התנגדות שהתקבלה בחלקה בנושא הגעת רכב חירום שלא סומנה בתוכנית המיקום שלה: נתקן זאת בנספח התנועה. לגבי חניות אופניים: נבחן זאת שוב ונוסיף חניות אופניים.
הילה ירושלמי: מענה מתוך הדרפט לרבות הקראת התנגדויות שלא נשמעו והמענה אליהן.
מאיה נורי: למה החלטתם לשנות את צורת הבינוי?
הילה ירושלמי: זהו בנין ארוך (בנין רכבת), פחות העדפנו שבנין כל כך ארוך יקבל תוספת ויגיע ל-9 קומות, חשבנו שזה בינוי פחות טוב. אמרנו שניתן מעבר דרך המגרש, ונשפר את המצב של הולכי הרגל. ממשיכה לתת מענה מתוך הדרפט. לגבי התנגדות היזם: השימוש הציבורי ייבחן בשעת ההיתר על ידי צוות מטעם מהנדס העיר, ובכל מקרה נרצה שימוש מיטבי שמתאים למיקום ולבניין. לעניין אפשרות של קומת ביניים בנפח המבנה: לא מדובר בהגדלה של הגובה ולא בהגדלה של השטחים, ולכן אנו ממליצים לקבל חלקית את ההתנגדות.

ראובן לדיאנסקי: זה מצריך תיקון בהוראות?
הילה ירושלמי: נכון, תיקון קטן שיהיה צריך להיות מתואם עם השירות המשפטי ועם מחלקת הרישוי. הסעיף שמבחינתנו הוא טכני שביקש היזם לתקן במקום שיהיה כתוב תמ"א 38/3 יהיה כתוב תמ"א 38/3א' : אנו מקבלים את ההתנגדות הזו. ממשיכה לתת מענה מתוך הדרפט.
רוני קינסברונר: לגבי הטענות הרוחביות שעלו זה יכול לשמש מעבר לפרוייקט הספציפי הזה, והן אלה שמסבירות את הפערים הכלכליים בינינו לבין היזם : תמורות הדיירים הן 12 מ"ר ולצורך עריכת הדוח של היזם הן 25 מ"ר., הפער הזה חוזר על עצמו בלא מעט פרוייקטים. נקודה שניה : אנו לא לוקחים בחשבון זכויות בניה לא מנוצלות. דמי איזון : מי שיזם את הפרויקט לפעמים משלמים לו. לעניין המרתפים : יש פערים גדולים בניתוח הכלכלי גם בעלויות הבניה וגם בהיקף המרתפים, ולפעמים זה משקל כבד מאוד על הפרויקט. אלו הסיבות לפערים בין הדוח הכלכלי שלנו לדוח הכלכלי של היזם. חוץ מזה, יש פערים יותר שגרתיים כמו בעלויות הבניה הישירה ושווי מ"ר למכירה.
דניאל וגר: לגבי פער כלכלי, אפשר לצמצם תמורות, וכך פרויקט יהיה יותר כלכלי. אני מצדד בהקטנה של יח' הדב"י, כך שיגור בהם יחיד.
אביטל זוהר: לנושא החניה : תקן של 1:0.8 בשכונה שלנו הוא בלתי סביר לחלוטין, התקן צריך להישאר 1:1- על חייבת להיות חניה לכל דירה. חלק מהמבוגרים שגרים כיום, תוך זמן קצר לא יהיו שם וייכנסו לשם משפחות. אנשים לא נוסעים להיכל התרבות, הם נוסעים לילדים בכוכב יאיר. אבקש בנקודה הזו לקבל את ההתנגדות לעשות סקר ושיתוף ציבור לגבי ההרחבות- משום שהתב"עות האלה משנות באופן מהותי את אופי השכונה וכל תב"ע כזו לא מסתכלת מה תהיה התב"ע הבאה.
לוטן אמיר: נעשה כבר שיתוף ציבור לפרויקט. לעניין השטחים של יח' הדב"י , כן נוסיף ללא תוספת יח"ד לסה"כ הפרויקט.. יש כאן התנגדויות נוספות : למשל נושא האופניים- הפרויקט מאוד על הגבול, אנא תתייחסו ושלא תכבידו.

<u>דיון פנימי:</u>
מאיה נורי: בשכונות האלה יש מחסור של דב"י לדירות גדולות.
רבקה פרחי: גודל יחידות הדיור של דב"י לפי המדיניות צריך להיות תואם לתמהיל יחידות הדיור של כל הבניין, נכון שבמקרה הזה זה לא יהיה.. אנו חושבים בדיוק כמוך.
מאיה נורי: צריך לזכור זאת לפרוייקטים אחרים בנווה אביבים ורמת אביב- אין דב"י לדירות גדולות. לגבי הרמפה קשה לי מאוד עם העניין שיש שם ילדים קטנים, זה דבר שצריך לקחת בחשבון, זו כניסה למתחם גנים.
אורלי אראל: אנו מסכימים עם מה שאת אומרת, ועם זאת יש מצב קיים של מגרש צר וארוך, אי אפשר לעשות רמפת כניסה ויציאה מאותו צד. לא ניתן, או שיש פרויקט או שאין פרויקט.
מאיה נורי: יש להקפיד לומר אנשים עם מוגבלות ולא בעלי מוגבלויות.
רבקה פרחי: הניסוח הוא לפי החוק.
מלי פולישוק : האם שטח התכסית מצטמצם בגלל שעולים לגובה? צריך לחשוב על חניה אחת לדירה גם לדירות הקטנות, גם אם הם סטודנטים. יש עוד 3 בניינים שעומדים להיות עוד מקרים חריגים כאלה , גם אם זו תוכנית ולא תמ"א 38, צריך לתת תשובה לריבוע הקטן הזה שיהיו בו עוד כמה עשרות או מאות יחידות דיור.
הילה ירושלמי: התכסית יורדת כפי שמצוין בדרפט, במצב המאושר היא 64% ובמצב המוצע היא 53% משטח המגרש.
חיים גורן: האם נשקלה האופציה לפתיחת ציר מקביל?
רבקה פרחי: במסגרת התוכנית הזו לא נשקלה האופציה היות ואין פה תוספת משמעותית, אבל הצוות לוקח על עצמו לבדוק על כל שכונות הצפון את נושא התנועתיות.
חיים גורן: גם על חשבון שצ"פ, זה חשוב.
ראובן לדיאנסקי: לגבי הדב"י בהערה כללית, מדברים על 15 קומות בנווה אביבים ורמת אביב. אם לא הייתה המחויבות של 15% , יכולנו להסתפק בבניינים של 12-13 קומות. זה היה מוריד את הצפיפות ומס' התושבים החדשים שנכנסים לשכונה, אנו נשמע הרבה תושבים שיגידו ש-15 קומות זה מאוד גבוה.
ליאור שפירא: אנחנו מחליטים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית : לתקן את נספח התנועה ולעדכן את הפתרונות לחניית אופניים בהתאם למדיניות העירונית, בתיאום עם אגף התנועה. לתקן את נספח התנועה ע"י הוספת מיקומי גישת רכב חירום, בתיאום עם אגף התנועה. לתקן את הוראות התכנית כך שניתן יהיה לעשות שימוש בחלל קומת הקרקע הגבוהה עבור שטח משותף לרווחת הדיירים, וזאת ללא תוספת גובה לקומה או לבניין, וללא תוספת שטח ביחס לתכנית המופקדת. יש לתקן בהתאמה את הוראות התכנית ואת נספח הבינוי.
לתקן את הוראות התכנית בסעיף 1.6 (יחס לתכניות) ולהחליף כפיפות לתמ"א 38/3 בכפיפות לתמ"א 38/3**א**, ולא לשנות את ההערה ליחס. לתקן את הוראות התכנית כך שתכלול 15% יח' דב"י בהתאם למדיניות הועדה (21 יח"ד), על פני 11% יח' דב"י בתכנית המופקדת (16 יח"ד), ללא הגדלת שטחי הבניה הכוללים במגרש, ללא הגדלת מספר יח"ד המירבי בתוכנית, כך שגודל כל אחת מיחידות הדב"י לא יפחת מ-46 מ"ר שטח פלדלת. תנאי למתן תוקף- תיקון וחתימה על הסכמי הדב"י בהתאם לסעיף הקודם.

אושר פה אחד.

בישיבתה מספר 24-0013ב' מיום 24/07/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית :

ז- לתקן את נספח התנועה ולעדכן את הפתרונות לחניית אופניים בהתאם למדיניות העירונית, בתיאום עם אגף התנועה.

ח- לתקן את נספח התנועה ע"י הוספת מיקומי גישת רכב חירום, בתיאום עם אגף התנועה.

ט- לתקן את הוראות התכנית כך שניתן יהיה לעשות שימוש בחלל קומת הקרקע הגבוהה עבור שטח משותף לרווחת הדיירים, וזאת ללא תוספת גובה לקומה או לבניין, וללא תוספת שטח ביחס לתכנית המופקדת. יש לתקן בהתאמה את הוראות התכנית ואת נספח הבינוי.

י- לתקן את הוראות התכנית בסעיף 1.6 (יחס לתכניות) ולהחליף כפיפות לתמ"א 38/3 בכפיפות לתמ"א 38/3/**א**, ולא לשנות את ההערה ליחס.

יא- לתקן את הוראות התכנית כך שתכלול 15% יח' דב"י בהתאם למדיניות הועדה (21 יח"ד), על פני 11% יח' דב"י בתכנית המופקדת (16 יח"ד), ללא הגדלת שטחי הבניה הכוללים במגרש, ללא הגדלת מספר יח"ד המיירבי בתוכנית כך שגודל כל אחת מיחידות הדב"י לא יפחת מ-46 מ"ר שטח פלדלת.

יב- תנאי למתן תוקף- תיקון וחתימה על הסכמי הדב"י בהתאם לסעיף הקודם.

משתתפים : ליאור שפירא, מאיה נורי, אלחנן זבולון, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן