מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול מספר 20-0003</u>
א' אדר תש"פ 26/02/2020 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העירייה
	שפירא ליאור	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה
	נורי מאיה	חברת מועצה
	לדיאנסקי ראובן עו"ד	סגן ראש העירייה
	להבי מיטל	סגנית ראש העירייה
	הראל אסף	סגן ראש העירייה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אושרת שפי, עו"ד	ס.בכירה ליועמ"ש
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	ריטה דלל, אינג'	סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע
	אילן רוזנבלום, עו"ד	עוזר מ"מ ראש העירייה
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	אורית בן אסא	מנהלת לבינוי ופיתוח
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ברנד פרנק ציפי	סגנית ראש העירייה
	אריאלי חן	סגנית ראש העירייה
	זבולון אלחנן	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עמית גולדשטיין	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד האוצר

פרוטוקול 20-0003 מיום 26.2.2020 אושר בישיבה 20-0004 מיום 11.3.2020

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול מספר 20-0003</u>
א' אדר תש"פ 26/02/2020 09:00 - 13:00

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 20-0002ב מיום 12/02/2020
.1	1		בקשה לאיחוד חלקות ברחוב גבולות 1 גוש 7083 חלקות 44 ו - 162 דיון באיחוד - דיון רגיל
2.	3		חלוקה חלקה 348 בגוש 6638 רחוב ראול ולנברג 14 תל-אביב דיון בחלוקה - דיון לאחר פרסום
3.	6	507-0565366	ניוד זכויות לבית וואלה דיון בהפקדה
.4	27	507-0623108	דפנה ארלוזורוב מתחם 6 דיון בהפקדה
5.	32	507-0530329	איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תכנית תא/4130 דיון בדיווח שינוי שם תכנית
6.	50	507-0594929	רחוב אינשטיין מגרשים פינתיים דיון בדיווח - תיקונים טכניים בטבלאות איזון
7.	67	507-0523845	פינוי בינוי אחי דקר - שכ' נווה שרת דיון נוסף - דיווח החלטת ועדה מחוזית
8.	91		שבט צופי דיזנגוף דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	97		מרכז קהילתי מגיד חדש דיון בעיצוב ארכיטקטוני
10.	103		תכנית עיצוב עבור גן ילדים בחתם סופר דיון בעיצוב ארכיטקטוני
11.	107		תוספת אגף בית הספר רוקח דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בכבוד רב,

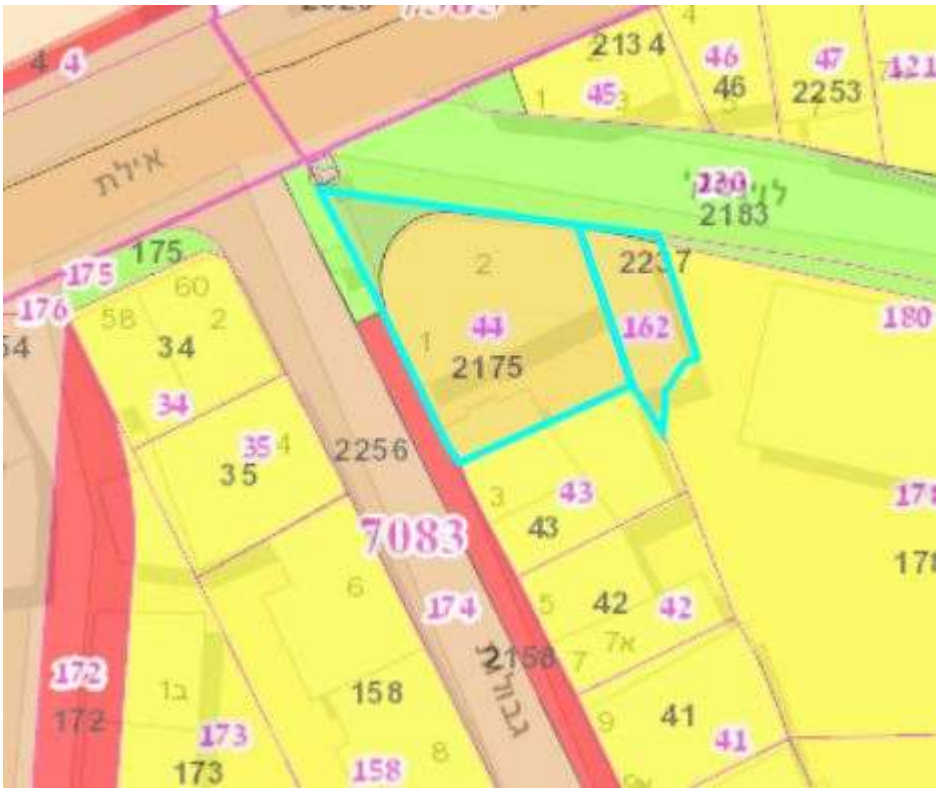
אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

מס' החלטה	התוכן
26/02/2020	- בקשה לאיחוד חלקות ברחוב גבולות 1 גוש 7083 חלקות 44 ו - 162
0003-20ב' - - 1	דיון באיחוד - דיון רגיל

מסמכי רקע:
מצורפים תצ"ר, נסחי טאבו, תיק מידע קודם, אישור מח' מידע ומח' תכנון יפו

בעלי הקרקע / חלקות:
חלקה 44- עזורי אילנה -בשלמות
חלקה 162-עזורי אילנה -בשלמות

תוכן הבקשה:
איחוד המגרשים למגרש בניה אחד והקמת מבנה למגורים מעל קומה מסחרית ומרתפי חניה בהתאם לתכנית מתחם גבולות תא/2790 ובהתאם לתכנית עיצוב 2790/2 מיום 20.2.2008
זכויות הבניה מחושבות לפי תכנית יפו B במצב לפני האיחוד כך שאין כל הגדלה של הזכויות לאחר איחוד המגרשים.

פרטים:


טבלת החלוקה והאיחוד המוצע:

1. **חלוקה**

מספרי החלקות		השטחים במ"ר
ארעי	סופי	
מגורים 44/1		511
שצ"פ 44/2		43
דרך 44/3		2
	(44)	**556**
מגורים 162/1		126
דרך 162/2		5
	(162)	**131**

2. <u>איחוד</u>

מספרי החלקות		השטחים במ״ר
ארעי	סופי	
44/1		511
162/1		126
	(2)	**637**

<u>טבלת זכויות בניה</u>

		מצב קיים חלקה 44	מצב קיים חלקה 162	מצב מוצע לאחר איחוד
שטח החלקה/מגרש		556 מ״ר	131 מ״ר	637 מ״ר*
סה״כ זכויות בניה	**אחוזים**	ל״ר	ל״ר	ל״ר
	מ״ר	2785 מ״ר**	312 מ״ר**	3097
זכויות בניה לקומה	**אחוזים**	ל״ר	ל״ר	ל״ר
	מ״ר	ל״ר	ל״ר	ל״ר
שטח שירות	**מ״ר**	ל״ר	ל״ר	ל״ר
שטח מרתף	**מ״ר**	עד 400%	עד 400%	עד 400%
גובה	**מטר**	עד 39 מטר	עד 33 מטר	עד 39 מטר***
מספר יח״ד		30	5	35
תכסית		50%	50%	50%
צפיפות		ממוצע 60 מ״ר עיקרי	ממוצע 60 מ״ר עיקרי	ממוצע 60 מ״ר עיקרי
מקומות חניה		לפי תקן	לפי תקן	לפי תקן

*לאחר הפקעות
**מחושב באופן נפחי לפי תבע יפו B
*** מס׳ הקומות בפועל יקבע בהתאמה לתכנית העיצוב ולפי אישור מח׳ תכנון דרום

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות יפו)

ממליצים לאשר את האיחוד המבוקש.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-20ב׳ מיום 26/02/2020 תיאור הדיון:

מישה דנילוב: איחוד החלקות במתחם גבולות מתוקף סעיף 13.2 לתוכנית
דניאל מסטר: מציג את הבקשה לאיחוד החלקות ע״פ מצגת.
מישה דנילוב: בקומת הקרקע בחלק המזרחי בחזית ללוינסקי יש קיר אטום לחנית אופנים עגלות ומאחר וזה רח׳ מסחרי אנחנו רוצים שהחזית תהיה חזית מסחרית פתוחה.
אורלי אראל: ואנחנו מבקשים את ההנחיה שלכם כי יש כאן חזית פעילה ולא קיר אטום ללוינסקי והרישוי ידע לבקש את זה בבקשה להיתר.
דורון ספיר: מה כתוב בתב״ע?מישה דנילוב: בשני המגרשים כתוב חזית מסחרית .
דניאל מסטר: החזית המסחרית חלה רק למגרש הפינתי בלבד.
אורלי אראל: מאחר ומאחדים שני מגרשים למגרש אחד פינתי, החזית המסחרית צריכה לחול לאורך כל החזית.
אסף הראל: ברור שבלוינסקי יהיה מסחר ולא קיר אטום
דורון ספיר: נוסיף את ההערה הזו כי החזית תהיה מסחרית.

בישיבתה מספר 0003-20ב׳ מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את האיחוד המבוקש.
משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי , ליאור שפירא

תרשים סביבה:

בעלי הקרקע

1	אלכס אוריגינל בע"מ	512238478
2	לודאית חברה לבנין בע"מ	510687429
3	מ.י.י.ג. השקעות בע"מ	513721373

תוכן הבקשה:

קידום ואישור חלוקת המגרש, ע"פ תכנית מדידה מצורפת.

פרטים:

במגרש ברחוב ראול ולנברג 12-14, קיימים בפועל שני מבנים.

על החלק הצפוני של המגרש- רחוב ראול ולנברג 14, מבוקש לקדם תכנית עיצוב אדריכלי, בהתאם לתכנית תא/3561 המאושרת.

ההצעה התכנונית, תואמת את התב"ע ומוסכמת על צוות התכנון.
ניתן יהיה לקדם תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח עבור המגרש החדש שיקבע בתכנית חלוקה.

טבלת החלוקה המוצעת

יעוד	מספרי החלקות		השטחים בדונם / מ"ר
	ארעי	סופי	
תעסוקה	1		4.125
תעסוקה	2		3.621
דרך ע"פ תת"ל 71 ג	3		0.042
		348	7.788

<u>טבלת זכויות בניה</u>
זכויות ע"פ תכנית 3561- איזור תעסוקה רמת החייל

תותר המרה בסך 10% בין שטח עיקרי לשטח שירות

חלקה 1
שטח: 4,125 דונם

מעל הקרקע		תת הקרקע
עיקרי	שירות	שירות
435%	165%	400%
17,944 מ"ר	6,806 מ"ר	16,500 מ"ר
24,750		16,500
41,250		

חלקה 2
שטח: 3,612 דונם

מעל הקרקע		תת הקרקע
עיקרי	שירות	שירות
435%	165%	400%
15,751 מ"ר	5,975 מ"ר	14,484 מ"ר
21,726		14,484 מ"ר
36,210		

החלוקה פורסם בעיתונים: הארץ, ישראל היום ומקומון בת"א בתאריך 19.12.19.
הדבקת מודעות על גבי הנכסים בתאריך 19.1.20.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי 21.1.20.
לא הוגשו התנגדויות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
מומלץ לאשר את חלוקת המגרש, ע"פ ההצעה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0003ב' מיום 26/02/2020 תיאור הדיון:
לריסה מה"ע

אורית ברנדר: מציגה את חלוקת החלקות בראול ולנברג

אסף הראל: לא ברור מה הורסים ומה עומדים לעשות?
אורית ברנדר: הקו תוחם חלקה אחת בתחומה 2 מבנים 12, ו14. התוכנית בקשה חלוקה לשתי חלקות. הורסים את המבנה ברחוב ראול ולנברג 14. מבנה 12 נשאר. תכנית קומת הקרקע מציגה כי מתוכנן מרווח גדול בין הקיים למתוכנן כדי לאפשר חלוקה ופיתוח עצמאי לכל חלק מהחלקה הקיימת- אם הקיים ישאר או יעבור התחדשות יכולים להיות שני מבנים.
החלוקה מבוקשת מאחר שמגרש 14 מקדם תוכנית עיצוב אדריכלי הכוללת תוספת זכויות ע"פ תכנית מאושרת תא/3561 והמגרש השני נשאר בשלב זה, ללא שינוי.
כדי לאפשר את השינוי המבוקשת מבוקשת חלוקת החלקה לשנים.

מלי פולישוק: הפרסום היה לאיחוד חלקות או חלוקה.
אורית ברנדר: הפרסום היה לחלוקה וזה יתוקן.

בישיבתה מספר 20-0003ב' מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את חלוקת המגרש.

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי , ליאור שפירא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:

מבנים לשימור בהגבלות מחמירות:

נחלת בנימין 1 פינת רח' אלנבי 62 ת"א,

אלנבי 11 ת"א,

מגרש מקבל: בית וואלה- רח' אבן גבירול 166/ פינת רח' פינקס 1 ת"א

מגרש מקבל-בית וואלה
מפת התמצאות

מגרש מקבל-בית וואלה מצב קיים
צילום

מגרשים מוסרים (שעברו שימור) - נחלת בנימין 1 אלנבי 11 מצב קיים
מפת התמצאות

מגרשים מוסרים (עברו שימור) - נחלת בנימין 1 אלנבי 11מצב קיים
צילום

אלנבי 11 בית טובים-קלייזר

נחלת בנימין 1 בית פולישוק

מיקום:

מבנה לשימור בהגב"מ:

נחלת בנימין 1 / אלנבי 62 : גוש (6918), חלקה (83),

אלנבי 11 : גוש (6909) חלקה (23)

מגרש מקבל: אבן גבירול 166/פינקס 1 גוש (6212), חלקות (1028,968).

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918		חלק	83	
6909		חלק	23	
6212		חלק	968,1028	486

שטח התכנית:

מבנה לשימור בהגב"מ:

נחלת בנימין 1/ אלנבי 62 : 912 מ"ר

אלנבי 11 : 704 מ"ר

מגרש מקבל בית וואלה פנקס 1: 1218 מ"ר (שטח רשום)

דרך: 100 מ"ר

מתכנן: רני זיס אדריכלים בשיתוף עם פיק אדריכלים

יזם: א.ר.ל. השקעות (1991) בע"מ (אורון ורועי לוסטרניק)

בעלות:

מבנים לשימור:

נחלת בנימין 1: "בוני נכסים בע"מ" . בעלי הזכויות להעברה " אחוזת בית ג.א. פיתוח מקרקעין בע"מ".

אלנבי 11:בבעלויות פרטית והזכויות הן בבעלות בנאמנות של עו"ד חן בוכניק.

מגרש מקבל: א.ר.ל. השקעות (1991) בע"מ

מצב השטח בפועל:

<u>מבנה לשימור נחלת בנימין 1/ אלנבי 62:</u> המבנה בתהליך שיפוץ. התקבל היתר שינויים לעבודות הבניה בתאריך 26/02/2014. לפי חו"ד מחלקת שימור מתאריך 10.4.18 עבודות שימור במבנה טרם הסתיימו,

טרם נמסרה תעודת גמר למבנה. תיק התיעוד של מבנה לשימור נבדק ואושר סופית. דרישה לשחזור וויטרינות כדוגמת המקוריות בקומת קרקע מסחרית של מבנה לשימור אלנבי 62 טרם טופל.
הופקדה ערבות ע״י בעלי הבניין (מלון ״פוליהאוס״) לעירייה למטרה זו.

<u>מבנה לשימור אלנבי 11:</u> המבנה סיים עבודות שימור לפי אישור מתאריך 13.11.14
היתר שינויים נמסר מתאריך 14.7.11תיק תיעוד מאושר מתאריך 6.6.11
<u>מגרש מקבל: בית וואלה-</u>בנין משרדים קיים קרקע+ יציע מסחר+5 קומות טיפוסיות +גג

מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע״י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות וע״י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
עידוד תעסוקה ועירוב שימושים ברחוב אבן גבירול וחיזוק צומת אבן גבירול ופנקס כעוגן תעסוקה.

מצב תכנוני קיים:

<u>מבנה לשימור נחלת בנימין 1/ אלנבי 62</u>

תכניות תקפות: 2650 ב׳,
יעוד קיים: מסחרי, אלנבי 11 ייעוד מסחר
שטח המגרש: נחלת בנימין 1 שטח 912 מ״ר
זכויות בניה:לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע״פ תוכנית השימור 2650ב׳.

סה״כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה נחלת בנימין 1 הינם 196.74 מ״ר, ע״פ תחשיב זכויות מתאריך 1.4.19 לשווי קרקע 26,000 ₪ למ״ר לפי שומה מתאריך 16.12.18
במסגרת תוכנית זו מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף של 59 מ״ר המותנת בשיקול דעת ועדה מקומית. סה״כ לאחר התוספת 255.76 מ״ר

<u>מבנה לשימור אלנבי 11</u>

תכניות תקפות: 2650 ב׳,
יעוד קיים: מסחרי
שטח המגרש: אלנבי 11 שטח 704 מ״ר
זכויות בניה:לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע״פ תוכנית השימור 2650ב׳.

סה״כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה אלנבי 11 הינם 186.4 מ״ר ע״פ תחשיב זכויות מתאריך 1.4.19 המותאם לשווי קרקע 26,000 מ״ר לפי שומה מתאריך 13.12.19.
במסגרת תוכנית זו מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף של 55.9 מ״ר המותנת בשיקול דעת ועדה מקומית. סה״כ לאחר התוספת 242.3 מ״ר

מגרש מקבל פנקס 1 בית וואלה

תכניות תקפות: 2650ב׳, תא2249, ע1

יעוד קיים: מגרש מיוחד

שטח המגרש: 1210 מ״ר

זכויות בניה: 257.9% עיקרי=3120 מ״ר עיקרי

גובה : קרקע+יציע+4 קומות משרדים

תכנית המתאר: מאפשרת מס׳ קומות עד 25 קומות

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע״פ תוכנית השימור, במגרשים ברחוב נחלת בנימין 1 /אלנבי 62 ואלנבי 11 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

עידוד תעסוקה ועירוב שימושים ברחוב אבן גבירול, חיזוק צומת אבן גבירול ופנקס כעוגן תעסוקה.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה״כ 436.35 מ״ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסרים לפי הפירוט הבא:

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ״ר זכויות בניה בין המגרשים עפ״י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך (12/2018) ועפ״י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך (06-2018) , בהתאם לסעיף 4 בנספח ה׳ של תכנית 2650ב.

1 מ״ר ביעוד (מגורים) במגרש המוסר שווים ל- (5.2) מ״ר ביעוד (משרדים) במגרש המקבל.
לעדכן בהתאם לתחשיב הזכויות שיתקבל

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 1/ אלנבי 62 ומבנה אלנבי 11 למגרש המקבל ברחוב (אבן גבירול 166 פינת פנקס 1).
   - 1.1 מחיקת 255.76 מ״ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 1/ אלנבי 62.
   - 1.2 מחיקת 180.58 מ״ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 11
   - 1.3 תוספת 3687 מ״ר עיקרי במגרש מקבל לפי החלוקה הבאה:
     - 1.3.1 תוספת 1218 מ״ר שטח עיקרי למשרדים מכוח תוכנית המתאר (לפי רח״ק 5)
     - 1.3.2 תוספת 200 מ״ר לשטחי ציבור מכוח תוכנית המתאר (לפי רח״ק 5) כמסומן בנספח הבינוי
     - 1.3.3 תוספת 2269 שמ״ר טח עיקרי למשרדים מכוח תוכנית 2650ב
   - 1.4 תוספת 1228 מ״ר שירות במגרש המקבל לפי החלוקה הבאה:

1.4.1 תוספת 372 מ״ר שירות במגרש המקבל מכוח תוכנית המתאר

1.4.2 תוספת 100 מ״ר שירות לשטח ציבור מכוח תוכנית המתאר כמסומן בנספח הבינוי

1.4.3 תוספת 756 מ״ר שירות במגרש מקבל מכוח תוכנית השימור בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה׳ בתוכנית השימור.

2. הבטחת חובת שימור המבנים לשימור ברחוב נחלת בנימין 1 ואלנבי 11 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג׳ סימן ז׳ לחוק התכנון והבניה
4. תוספת 6 קומות מלאות ו- 2 קומות חלקיות מעל לשימוש משרדים מעל הבניין הקיים ומכוח תוכנית המתאר. סה״כ 14 קומות.
5. כל תוספת אלמנט לקונסטרוקציה תהיה פנימית ולא תותר הבלטתם ממעטפת הבניין הקיימת.
6. חידוש חזיתות המבנה הקיים לרבות החזית המסחרית בקומת הקרקע.
7. חובת חזית רחוב מסחרית פעילה לרחובות אבן גבירול ופנקס.
8. התכנית אינה כוללת תוספת מקומות חניה.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים			מצב מוצע		
		מבנה לשימור בהגב"מ נחלת בנימין 1	מבנה לשימור בהגב"מ אלנבי 11	מגרש מקבל אבן גבירול 166 / פנקס 1	מבנה לשימור בהגב"מ נחלת בנימין 1	מבנה לשימור בהגב"מ אלנבי 11	מגרש מקבל אבן גבירול 166/ פנקס 1
סה"כ זכויות	מ"ר	לפי הקיים + זכויות	לפי הקיים + זכויות	3120 מ"ר עיקרי	הפחתה של 255.76 מ"ר	הפחתה של 180.58	**עיקרי** 3120 מ"ר קיים

בניה		הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 1.4.19	הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 1.4.19	+ 1040 מ"ר שירות **סה"כ קיים 4160 מ"ר**	עיקרי.	מ"ר עיקרי.	+ תוספת של 3687 מ"ר **סה"כ עיקרי 6807 מ"ר** **שירות** 1040 מ"ר קיים +תוספת 1228 מ"ר **סה"כ שירות 2268 מ"ר** **סה"כ עיקרי+ שירות 9075 מ"ר** כולל 300 מ"ר שטח ציבורי מבונה
מספר יח"ד		כקיים	מסחר+ משרדים	מסחר+ משרדים	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי
גודל יח"ד ממוצעת	מ"ר	כקיים	כקיים	לא רלוונטי	ללא שינוי	ללא שינוי	לא רלוונטי
גובה	קומות	כקיים	כקיים	ק+יציע+5 קומות	ללא שינוי	ללא שינוי	ק+ יציע+ 11 קומות+ 2 קומות חלקיות **סה"כ 14 קומות**
קווי בניין	מ'	כקיים	כקיים	קדמי לאבן גבירול 9 מ'	ללא שינוי	ללא שינוי	בהתאם לקונטור

			קדמי לפנקס 4 מ׳, צידי 3 מ׳			בניין קיים
חניה		כקיים	מרתף קיים עם 24 מקומות חניה	כקיים	ללא שינוי	מרתף לפי ע1 מבוקש פטור מתקן חניה לתוספת לרכב ואופנועים

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

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

מסמך לבדיקה		תא \ 5000	מצב מוצע	התאמה +\-	הערות \ הסבר
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת:	אזור מגורים בבניה עירונית	יעוד ע״פ תכנית מאושרת	+	
	סימונים נוספים בתחום התכנית:	- אזור 401 -סימבול כיכר עירונית -ציר מעורב וחזית מסחרית	+	+	מקבץ שימושים ראשי למשרדים, תעסוקה 1, מסחר 1. קומת קרקע ויציע מסחרית ומעל משרדים- תעסוקה
הוראות התכנית, פרק 3	רח״ק בסיסי:	רח״ק בסיסי 2.5	רח״ק מוצע 7.5	+	מבוקשת תוספת זכויות מכוח תוכנית השימור 2650 ב ובהתאם לסע׳ 3.1.4 בתוכנית המתאר
	רח״ק מירבי:	רח״ק מירבי 5			
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התכנית:	1. עד 8 קומות 2. סימון מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 25 קומות		+	

	מספר קומות מקסימאלי:	25	ק+ יציע+ 11 קומות+ 2 קומות חלקיות סה״כ 14 קומות	+	
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור \ורחוב בנספח אזורי התכנון:	אזור 401 ר -31 רחוב אבן גבירול		+	תוספת קומות לבניין קיים. ללא שינוי בפיתוח מצב קיים.
הוראות התכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	בהתאם ל-5.4 השימושים העיקריים לתעסוקה ניתן להתיר רח״ק מירבי 5, גובה מירבי 25 קומות	רח״ק מירבי 5 + ניוד משימור רח״ק 1.75	+	
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	אבן גבירול דרך עורקית עירונית, קו מתע״ן ירוק, נתיבי העדפה תחבורה ציבורית, שביל אופניים. פנקס דרך עורקית עירונית, שביל אופניים.	ללא שינוי (מרתף קיים עם 25 מקומות חניה)	+	מסחר ותעסוקה בקרבת מתע״ן. תקנות חניה תיקון 2016 אזור א׳. במפלס הרחוב, בתחום המגרש, קיים פיתוח מדרכה ושביל אופניים קיימים. (סימון זיקת הנאה). תקן חניה לרכב ואופנועים- 0 עבור תוספת הקומות תקן חניה לאופניים- 1:100 עבור שטחי עיקרי לתעסוקה. מבוקש פטור מתקן חניה לפי בנספח ה׳ לתוכנית השימור

<u>כיכר עירונית בקרן הרחובות אבן גבירול ופנקס ודרישה לקולונדה:</u>

תכנית המתאר מתייחסת למגרש זה ומחריגה אותו מהוראות רחוב אבן גבירול וגם מציינת במקום **סימבול של כיכר עירונית** המתייחסת לצומת קיימת בדופן הצפון-מערבית (כרטיסי קסטל)

הוראות עיצוב רחוב אבן גבירול: במסמך המדיניות לרחוב אבן גבירול מסומנים מבנים חריגים לאורך הרחוב המהווים נקודות ציון.

התכנית עוסקת בבנין קיים המהווה אייקון אדריכלי ברחוב. התכנית מוסיפה לו זכויות בניה מבלי לשנות את המצב בקיים שלו ברחוב.
הבניין נבנה ללא קולונדה עם התרחקות מקו הרחוב ויצירת רחבה ציבורית . מצבו הקיים של המבנה משתלב בתכנון הרחוב ומאפשר את המרחב הציבורי הנדרש.
דרישת הקולונדה אינה רלוונטית שכן הבנין נבנה בנסיגה משאר הבנינים ברחוב.

לגבי כיכר עירונית – בזל: מרוחקת 300 מ׳ בקו אווירי אך אינה רלוונטית לתכנית ואינה בעלת השפעה עליה. אתר טבע נקודתי – גינה ברחוב הגלעד, מרוחק 150 מ׳ בקו אווירי אך אינו רלוונטי לתכנית ואינו בעל השפעה עליה.

חו״ד מחלקה אסטרטגית מתאריך 5.12.19:
ביחס להקצאת שטחי ציבור בפרויקט ״בית וואלה״ תדרש הקצאה בהיקף של 300 מ״ר ברוטו שטח ציבורי בנוי כחלק מהפרויקט. שטח זה מהווה איגום של הקצאה לצורכי ציבור בהיקף של 190 מ״ר שטחים בנויים + תועלת ציבורית של תוספת שטחי ציבור בנויים בהיקף של כ-110 מ״ר.
סה״כ 300 מ״ר ברוטו שטחים ציבוריים בנויים בפרויקט. מיקום ומאפייני השטחים יקבעו בהתאם להנחיות צוות התכנון ואגף מבני ציבור.

חו״ד מחלקת מבני ציבור מתאריך 5.12.19:
היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).
מיקום מועדף לשטחים הציבוריים הוא בקומות הנמוכות במבנה הקיים, כאשר השטחים יהיו רציפים ורגולריים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים מהכניסה והמבואה של השימושים הסחירים, כולל תכנון מערכת תנועה נפרדת (מעלית ומדרגות). הכניסה והמבואה ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב. שטחים ציבוריים לא ימוקמו 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.

חו״ד אדריכל העיר מתאריך 5.11.18:
העמדה עקרונית של תוספת קומות מעל המבנה הקיים עם קומת ניתוק- מקובלת על הצוות המקצועי.

א. התוכנית תכלול נספח בינוי מחייב לנושאים שיקבעו מראש ביניהם מעטפת הבניין הקיים, כניסות, פתרון אשפה, חדר אופניים, לא תידרש הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח נפרדת.

ב. פתרון אשפה יתוכנן במסגרת תכסית הבניין הקיים בלבד.

ג. יש להציג תכנית קומת הקרקע הכוללת חזית מסחרית הפונה לאבן גבירול ופנקס יש לבחון שנית את הטיפול במבנה הקיים. מעטפת הבניין הקיים והחדש תעמוד בתקן בניה ירוקה. בהתאם לכך יש להציג התאמת במעטפת המבנה הקיים לתקן זה.

ד. תיאום סופי של חומרי הגמר וחיפוי המבנה הקיים והתוספת- יקבע סופית ע״י אדריכל העיר בשלב הוצאת ההיתר.

חו״ד תכנון סביבתי מתאריך 31.12.19:

א. על פי חו״ד סביבתית וצוות מקצועי הומלץ על פטור מנספח סביבתי הנדרש עפ״י סעיף 4.4.6 (א) שכן מדובר בתכנית המוסיפה שמונה קומות למבנה קיים בייעוד תעסוקה. השימושים המוצעים אינם משנים את המצב הקיים כיום במקום – משרדים/תעסוקה ומסחר. כמו כן מדובר בשימוש שאינו מוגדר כשימוש הרגיש להשפעות סביבתיות

ב. על מנת למנוע השפעה של הבינוי המוצע על הסביבה נדרש במסגרת הערות להוראות התכנית שבשלב היתרי הבניה יועבר מסמך סביבתי המתייחס לנושא האקוסטיקה, איכות אויר (פירים למסחר/תעסוקה) וקרינה שיתייחס לתכנון המפורט של כל המערכות.

ג. כמו כן, ככל שיוחלט שהאנטנות הסלולריות תוצבנה שוב על גג המבנה , יידרש אישור המשרד להגנת הסביבה להיתרי הקמה והפעלה.

ד. הוראות ותנאים למתן היתר בניה ומתן היתר אכלוס שולבו בהוראות התכנית, בהם מיקום של הנושאים שהם בעלי השפעה: המערכות המכאניות, נידוף שטחי המסחר, מיקום האנטנות הסלולריות (ככל שיוחלט להשאירן) ובחינת השפעתם על המבנה עצמו ועל הסביבה, השפעת מפלסי רעש תחבורה.

ה. בנוסף, קיימת דרישת אדריכל העיר לתכנון בר קיימא בנושא ניהול מי נגר ועמידה בדרוג אנרגטי של Bלפחות לפי ת״י 5282.

חו״ד מחלקת תנועה מתאריך 20/11/2019:

התוכנית כוללת נספח תנועה מחייב לנושא תקן חניה:

1. המגרש גובל בדרכים עירוניות עורקיות וקו מערכת תחבורה עתירת נוסעים (רכבת קלה-הקו הירוק), לא תותר תוספת מקומות חניה מעבר לחניון הקיים.

2. תקן חניה עבור רכב פרטי ואופנועים יהיה 0 עבור תוספת הבניה (הקומות הנוספות לפי תוכנית השימור 2650ב והקומות הנוספות לפי תוכנית 5000) וכמפורט בנספח התנועה.

3. תקן חניה לאופניים יהיה 1 לכל 100 מ״ר עיקרי.

4. לא תתאפשר פריקה וטעינה ברחובות פנקס ואבן גבירול. פתרון לפריקה וטעינה יינתן ברחוב מרים החשמונאית ויאושר באגף התנועה לעת הוצאת היתר.

חו״ד תחבורתית מתאריך 16/01/2020:

בהתאם לסעיף 3.8.1.ה בתכנית המתאר העירונית תא/5000, להלן חוות דעת תחבורתית לתכנית שבנידון:

1. תכנית תא/מק/4861 - העברת זכויות ממבנים לשימור אלנבי 62 ואלנבי 11 לבית וואלה כוללת תוספת בניה של 8 קומות משרדים מעל הבנין הקיים הכולל מרתף חניה, קומת קרקע מסחרית וחמש קומות משרדים. סה״כ 14 קומות.

2. בית וואלה ממוקם בצמוד לקו מתע״ן – הקו הירוק של הרכבת הקלה, ובנגישות גבוהה לקווי אוטובוסים רבים על ציר אבן גבירול ופנקס (וביניהם קווים 5, 21, 26, 36, 56, 74, 126, 128, 189, 254, 270, 289, 425).

3. בסמוך לבניין, בשטח המגרש, קיים שביל אופניים לאורך אבן גבירול אשר יישמר במסגרת התכנית (הנושא נקבע בהוראות ובזיקת הנאה).
4. לאור הנגישות הגבוהה לתחבורה ציבורית, וכדי לעודד השימוש בה וכן את תנועת רוכבי האופניים והולכי הרגל בסביבה עירונית זו, לא תהיה תוספת חנייה לרכב פרטי מעבר לחניות הקיימות (24 מקומות חנייה) בבניין הקיים – תקן החניה לתוספת הבניה הינו 0.
5. התכנית אינה כוללת שינויים תחבורתיים או שינויים בפיתוח המגרש אלא כוללת תוספת בנייה עילית בלבד.
6. במסגרת תקן חנייה בנספח הבינוי והתנועה נקבעו מקומות חניה נוספים לאופנועים ואופניים בלבד במרתף 1- ע״י הרחבת המרתף בהתאם לתכנית ע1.

חו״ד נת״ע מתאריך 4.9.19 :

התוכנית גובלת בתוואי רק״ל בקו הירוק לגבי מבנה בית וואלה לפי תת״ל 71. הבניין נמצא בסמוך לפורטל נורדאו שבו ימוקם פיר השילוח למכונת הכריה של המנהרות ולכן קיימת רגישות באזור זה.
ובקו הסגול לפי תת״ל 70א לעניין המבנים לשימור ברחוב אלנבי – ללא שינוי תכנוני.

א. התוכנית כפופה לתת״ל 71 ב ותכלול ייעוד רצועת מתע״ן תת קרקעית.
ב. תנאי להגשת תוכנית הבניה יהיה תיאום עם נת״ע, ויגשו לאישור נת״ע חתכים הנדסיים לרבות מערכת ביסוס .
ג. מסמכי התוכנית יכללו פיתוח הרק״ל בנספח הבינוי.

חו״ד לנושא בניה ירוקה מתאריך 4.12.19:

התכנית תכלול פתרון לקליטה ו/או להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
מאחר ואין שינויים במגרש ובתכסית, שיפור בשיהוי מי נגר יכול להיעשות אך ורק בגג המבנה. לכן, אנו מנחים כי במרפסת הגג יהיה גג בעל יכולת ספיחת מים משמעותית (גג ירוק/גג חי).
על המבנה לעמוד בדירוג אנרגטי של B לפחות לפי ת״י 5282.

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית:

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

2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:

א. תנאי למתן היתר יהיה עמידה בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה לתוספת הבניה מעל הבניין הקיים למעט בנושאי גובה קומה וחניה.

ב. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה אשר יכלול בין היתר את הנושאים הבאים: עיצוב וחומרי הגמר של המבנה הקיים ותוספת הבנייה, תיאום בניה ירוקה ותכנון בר קיימא, שילוב מערכות המבנה, תכנית פיתוח, חדר אופניים, פתרון אשפה, פריקה וטעינה ושילוט.

ג. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור כמפורט בנספח הבינוי.

ד. תנאי להגשת היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע. כמו כן יוגשו לאישור נת"ע חתכים הנדסיים לרבות מערכת הביסוס החדשה המסוגלת להעביר אל הקרקע את עומסי תוספת הבנייה.

ה. תנאי להיתר בניה יהיה מסמך סביבתי בנושא אקוסטיקה, איכות אויר וקרינה.

ו. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור מחלקת נכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.

ז. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמת השטחים הציבוריים עבור העירייה.

3. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

4. רישום הערה:

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית: (מבאיית) 507-0565366	שם התכנית: תא/מק/4861 העברת זכויות ממבנים לשימור אלנבי 62 ואלנבי 11 לבית וואלה	מגיש התכנית: אורון לוסטרניק רועי לוסטרניק א.ר.ל השקעות (1991) בעיים (לבירור האם בעלי מבנים לשימור כמגישים!)	עורך התכנית: אדריכל רני זיס (רני זיס אדריכלים בעיים) אדריכל יוני פיק (פיק אדריכלים)
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ירגילה" (שעודי לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התוכנית)	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 ועדה מחוזית** כיון שחיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית חינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תיאור כללי של התוכנית, המטרות המוצעת	מס׳ הסעיף בחוק עניין סמכות הוועדה המקומית	סמכות הסעיף בחוק
תכנית לחוקקה בנוגע של 5 קומות לשימוש משרדים מעל לבנין הקיים בו 6 קומות, ח שלמת סדרת שטח תבנון עד להיווצ 5 בחתאם לתבנית תא/5000 ועוד שטחים משותפים עשו מוד עד לכחות 7.	62 א (ג) חיק תכנון ובניה התשכ"ה	סמכות ועדת עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתאים לתיכנית תא/5000 [מחוז תל אביב] (22.12.2016)
התכנית חינת **בסמכות ועדה מקומית** כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שהתאמים את תנאים המתאה הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן		

הסעיף הראש בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה ולבנטית בתיכנית המתאה	התאמת התוראות בתוכנית המוצעת
תוראות מיוחדות – טבלת שיוף 5.4 רובע 4 אזור תכנון 401	אזור תכנון 401 - טיפובל כיכר עירונית בקרן הרחובות אבן גבירול ופנקס תחלק חצפון מזרחי של הצמות	תנחיות אלה מתייחסות לחלק הצפון מזרחי של הצמת. במידה והשימושים העיקריים יקבעו למעמקה ניתן להתיר: - רחיק מירבי 5. - גובה מירבי 25 קומות.	+

הוראות כלליות למתחמי תכנון – סעיף 5.3: סעיף 5.3.5 הוראות לעיצוב רחובות	ר-31 רחוב אבן גבירול הוראות לעיצוב רחובות	יחולו הוראות האמורות לגבי מתחם ר – 31 רחוב אבן גבירול באזור תכנון 301. באזור תכנון 301 ר – 31 נקבע: יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5 הבינוי יכלול קולונדה המשכית בדומה לקולונדה הקיימת ברחוב.	+ (קיים מסמך מדיניות לרחוב אבן גבירול. בית ואלה היטו מקרח נפרד מיתר רחוב אבן גבירול לפי תכנית המתאר. כמו כן מדובר בתוספת לבינוי קיים שאינו כולל קולונדה אשר נבנה תוך התרחקות מקו הרחוב ויצירת רחבת ציבורית המשתלבת ברחוב. לכן תכנונית אין תועלת ואין רלוונטיות לדרישת הקולונדה).
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)	תשריט אזורי יעוד - אזור מגורים בבניה עירונית. סימבול כיכר עירונית 3.6.12+ 1.4.5), ציר מעורב (3.4.2) חוית מסחרית (3.4.3)	אזור מגורים בבניה עירונית (3.2.4) ציר מעורב – (3.4.2). חוית מסחרית - סעיף 3.4.3	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרות למקבצי שימושים סעיף 1.6 מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1	אזור מגורים בבניה עירונית, אזור תכנון 401 - סימבול כיכר עירונית 3.6.12), ציר מעורב (3.4.2) חוית מסחרית (3.4.3)	מקבץ שימושים ראשי בציר מעורב- תעסוקה 1 ומסחר 1 - סעיף 3.4.2 (א) קומת קרקע - מסחר 1 - (3.4.3)(א)(1)	+ קומת קרקע ויציע מסחר ומעל משרדים ותעסוקה.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור היעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי היעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	ליר	ליר
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	אזור תכנון 401 - סימבול כיכר עירונית בקרן הרחובות אבן גבירול ופנקס, חילק הצפון מורחי של הצומת.	טבלה 5.4 קובעת לגבי האזור בו מקודמת התכנית כי בבידה והשימושים העיקריים ייקבעו לתעסוקה ניתן להתיר רחייק מירבי 5.	+
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	רחייק מירבי 5 לפי תכנית המתאר ומנוסף ניוד זכויות ממבנים לשימור בסך 2.5 רחייק (סהייב רחייק 7.5) לפי תכנית 2650ב, (סעיף 3.1.4(ג) להכנית המתאר).	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתאם למותר על פי ע1	+

קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	בהתאם לטבלה 5.4 אזור 401 סימבול כיכר עירונית בקרן הרחובות אבן גבירול ופנקס החלק הצפון מזרחי של הצומת – עד 25 קומות	(4.2.6א) - עיף טבלה 5.4 במידה והתכנית תקבע שימושים עיקריים לתעסוקה ניתן להתיר: גובה מירבי עד 25 קומות. 4.2.5 - מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה – ליר לאור הוראה מיוחדת ביחס למספר קומות בטבלה 5.4 לעיל.	+ (תוספת עד 8 קומות מעל בנין קיים 6 קומות. סחיב 14 קומות).
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כללות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	התייחסות לבנייה בין קווי בנין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנית עירונית, סימבול כיכר עירונית	התכנית קובעת הקצאה לצרכי ציבור של שטח ציבורי בנוי כחלק מהפרויקט שהיקפו 300 מ"ר ברוטו. (שטח זה מהווה אינום של הקצאה לצורכי ציבור בהיקף של 190 מ"ר שטחים בנויים + תועלת ציבורית של תוספת שטחי ציבור בנויים בהיקף של כ-110 מ"ר. סחיב 300 מ"ר ברוטו שטחים ציבוריים בנויים בפרויקט).	+
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית	ליר	ליר
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. -תכנית למגרש בלבד	רחוב עירוני (ס' 3.6.14) – אבן גבירול ופנקס כיכר עירונית (3.6.12 +1.4.5). (היעדר צורך לכלול שימוש קרקע זה שכן קיימת כיכר עירונית בצומת כדומן הצפון מערבית - קסטל) כיכר עירונית (ברדיוס 300 מ' (כיכר בזל) – היעדר צורך לכלול שימוש קרקע זה שכן חיצה כיכר קיימת ואינה בעלת השפעה על התכנית)	+ (בנין קיים ללא שינוי קומת קרקע ורוחב מדרכות. אבן גבירול רוחב מדרכה 8.7 מ', פנקס רוחב 3.8 מ')

הוראות למרכיבי תכנון – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2+) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) מתקני תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה** ואת בהיבול ומנקס - דרך עורקית עירונית. קו מתע"ן ירוק מתקני הנדסת לתחבורה ציבורית. שביל אופניים. אזור הנדסת הולכי רגל	דרך עורקית עירונית – 3.8.2(ד) קווי מתע"ן – (סעיף 3.8.4) שביל אופניים - (סעיף 3.8.1) 3.8.7- תקן חניה 3.8.1(ה) – אזור הנדסת הולכי רגל - הוכנת תנ"ד תחבורתית	+ והתכנית כוללת תוואיד התחבורתית לפיה ניתן פטור מתקן חניה עבור והוספת הבנוי כי חומגרש הגבל בדרכים עירוניות וקו מתע"ן. התכנית קובעת תקן תניה לאופניים.
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.6)	**מרקם בנוי לשימור:** על פי נספח תעיצ"ב העירוני אינו מרקם לשימור **מבנה או אתר לשימור:** המבנה אינו כלול ברשימת השימור העירונית ולא נקבע לגביו הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת **אתר עתיקות:** אינו אתר עתיקות על פי נספח העתיקות	סעיף 4.3.1(ג)(3) – תכנית המגדירת שטחים מעבר לתחייק המירבי בהתאם לתכנית השימור. סעיף 4.3.2(ב)(3) מתנר לתחיל הוראות ושכנות נושאית קודמות (שכנות השימור תא/ 2560) בתכנית רומפורמת החדשה. סעיף 4.3.1+ 4.3.3	+ חעברת זכויות בנוי מבנין לשימור כהגבלות מתמידות העברת זכויות אלנבי 62 ואלנבי 11 למגרש מקבל בית וואלה ומחיקת חזכויות מהמבנים לשימור -תנאים ספציפיים בהאום מול מחלקת שימור לפי תכי 2650 ב/. הכנתת ביצוע השימור במבנים לשימור אלנבי 62 ואלנבי 11 בהתאם לתנאיות תוכנית השימור 2650.
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **התאמות לסיטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	4.4.3 - עמידה בתקן בניה ירוקה. 4.4.1(ב) –גובלת בדרך עורקית עירונית - תכנית בעלת השפעה סביבתית. סעיף 4.4.5(א) סעיף 4.4.6(א) – ניתנת חריג של הרשות העירונית לאיכות הסביבה המוסמכת מהוראות סעיף 4.4 ובקובעת כי אין צורך בתכנת נספח סביבתי לתכנית שבנדון	+ (ניתנה חוריג איכות הסביבה)
		מכיוון שמדובר בהוספת שטחים קטנים בייעוד התעסוקה והתיבוי אינו משנה. בנוסף, השימוש המבוקש אינו מוגדר כשימוש רגיש, כמו כן יידרש נספח סביבתי לשלב חיתרי תכנית	
הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	בכל שטח התוכנית	סי 4.4.5.1+סי 1.4.5 – בסיקום הסבור בדדיש של 150 מי מהתכנית מסומן אתר טבע עירוני-	+

			תיאדר הצורך לכלול שימוש זה בתחום התכנית מאחר ומדובר בגינה קיימת בריחוב הולמס והסיטואל אינו רלוונטי ואינו בעל השפעה על התכנית.	
תשתיות – סעיף 6.6 פרק התשתיות		בכל שטח התוכנית	6.6.2 6.6.4 6.6.5	+

	שימוש בשטח חוץ בשטח/יה תוכנית תתאפשר - לפי סעיף 62א (ה)		
	תוכנית בסמכות ועדת מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תפיתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, ענייניים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי מרחב הקמות, (6) – שינוי הסקות שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – האחלת מספר יחידי, (16) – תוספת שטחי בנייה בראשת עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף		שימוש בתוכנית המפורטת
	שעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים חלה שינוי בשטח המרבי של מגרש		+
	שעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין מתחת לקרקע		+
	שעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים		+
	שעיף קטן (א)(9)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים לשימור וקבלת היתר או זמנו להריסה, וענייני תחזוקה של מבנים לשימור הוראות לאו דווקא עיצוב.		+

תצהיר וחתימות

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

פרטי עורך התכנית			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחיד כרמלי, אדרי	025733735		16.7.2020
חתימת המציע/ה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אזן, עו"ד	24389726-9		13.1.2020

ת מרום | דוגמה

<u>העתקים</u>
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (בהשאב סמכויות ועדה מחוזית)
עודת תכנון

חוו״ד צוות : (מוגש ע״י מבנים לשימור)

1. ממליצים לקדם את התוכנית בכפוף לתנאים המפורטים :

א. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ״י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המבנים לשימור ומבעל המגרש המקבל.

ב. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.

ג. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ״י הוראות מחלקת השימור.

2. ממליצים לאשר תוספת 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות למבנים לשימור בהגב״מ כמפורט מטה :

א. עבור מבנה לשימור נחלת בנימין 1, תוספת 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף 59 מ״ר

ב. עבור מבנה לשימור אלנבי 11, תוספת 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף 55.92 מ״ר

3. <u>מבוקש פטור מהכנת נספח סביבתי</u> לתכנית בהתאם לסעיף 4.4.6(א) בתוכנית המתאר, בכפוף להמלצת מהנדס העיר והרשות העירונית לאיכות הסביבה וזאת מנימוקים מיוחדים :
התוכנית כוללת תוספת שמונה קומות למבנה קיים בייעוד תעסוקה, אשר אינו מוגדר כשימוש רגיש. כמו כן היתר הבניה העתידי יכלול מסמך סביבתי.
הוראות ותנאים למתן היתר בניה ומתן היתר אכלוס שולבו בהוראות התכנית, בהם מיקום של הנושאים שהם בעלי השפעה : המערכות המכאניות, נידוף שטחי המסחר, מיקום האנטנות הסלולריות (ככל שיוחלט להשאירן) ובחינת השפעתם על המבנה עצמו ועל הסביבה, השפעת מפלסי רעש תחבורה.

4. <u>לנושא הקולונדה-</u> תכנית המתאר מתייחסת למגרש זה ומחריגה אותו מהוראות רחוב אבן גבירול וגם מציינת במקום סימבול של כיכר עירונית. במסמך המדיניות לרחוב אבן גבירול מסומנים מבנים חריגים לאורך הרחוב המהווים נקודות ציון.
התכנית עוסקת בבנין קיים המהווה אייקון אדריכלי ברחוב ומוסיפה לו זכויות בניה מבלי לשנות את המצב בקיים שלו ברחוב.הבניין נבנה ללא קולונדה עם התרחקות מקו הרחוב ויצירת רחבה ציבורית. מצבו הקיים של המבנה משתלב בתכנון הרחוב ומאפשר את המרחב הציבורי הנדרש.
לכן דרישת הקולונדה אינה רלוונטית שכן הבנין נבנה בנסיגה משאר הבנינים ברחוב.

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 16/01/2020
חוו״ד יועה״ש שהתכנית לפי סעיף 62א׳ בתאריך 13/01/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-20ב׳ מיום 26/02/2020 תיאור הדיון :

שירה ספוקויני: תוכנית לניוד זכויות לבית וואלה משני בנינים לשימור אלנבי 11 והשני נחלת בנימין 1. הניוד הוא עבור קומות תעסוקה.

רני אדריכל התוכנית: מציג את התוכנית
אסף הראל: אם לפי תוכנית המתאר מותר 25 אז מדוע ניוד הזכויות?
גילה גינסברג: בתוכנית המתאר החשיבה היתה שהמשבצת בה נמצא המבנה תבנה כמקשה אחת והוקצו לזה 25 קומות רח״ק 5 כרגע ניתן לעשות תוספת על המגרש. נבחנו הרבה אופציות כי המגרש הוא דונם בלבד, ונראה שהדרך היחידה להתחדשות היא בצורה בודדת ובתוספת. הרח״ק 5 נקבע ע״י הועדה המחוזית ו25 קומות ורח״ק 5 לא ממצים את הזכויות ולכן ננקטה תוספת.
ראובן לדיאנסקי: למה לא לשלב עם עוד משהו
גילה גינסברג: אנחנו מעוניינים בתוספת של תעסוקה.
אורלי אראל: צריך גרעינים שונים וכניסות שונות.
ראובן לדיאנסקי: מקדימה מגורים ומאחורה מלונאות.
אורלי אראל: רח׳ אבן גבירול הוא רחוב שעוברת בו רכבת קלה רוב התוספות להתחדשות עירונית היא כן למגורים.
ראובן לדיאנסקי: התכוונתי למלונאות.
אורלי אראל: תעסוקה יכולה להיות מלונאות, ובגלל שזה ניוד משימור היום צריך להחליט את השימושים כי זה יחס המרה, היזם רוצה תעסוקה.
ראובן לדיאנסקי: כמה קומות על נפח של כמה זכויות?
רני: יש טבלה יש 4000 מ׳ בנוי וע״פ הרח״ק אפשר להוסיף 2030 ועוד 5000 בסה״כ מוסיפים עוד 5000 ברוטו השלמת הרח״ק והניוד.
ראובן לדיאנסקי: צריך לייעד חלק מהבנין למלונאות.
רני: הבנין מתפקד של כבנין של וואלה והם רוצים להתרחב.
אורלי: צריך הפרדה של גרעינים כרגע לא יתנו אישור למלונאות ובגלל שהבנין הוא קטן רוב השטח יילך לשטחי שירות במקום לשטח עיקרי, ואין מקום לגרעינים שונים.
אופירהנ יוחנן וולק: אבל לפני רגע הוסבר שיש כניסה נפרד
אורלי אראל: רק לציבורי כי אחרת צריך עוד לובי.
רני: אנחנו רוצים לנצל את הגרעין הקיים ויש גם את קומת הקרקע שזהו שטח מסחרי.
דורון ספיר: לדעתי בנין משרדים זה שימוש טוב חבל שזה רק בזכויות האלה אפרש לעלות יותר כי זו תת זכויות אבל הרווחנו ניוד משימור.
ליאור שפירא: למה אתם פותרים אותו מנספח סביבתי?
שירה ספוקויני: יש הוראות ספציפיות בתוך התקנות והטמענו את נושא הנספח הסביבתי. בנוסף תוך היתר הבניה תהיה התייחסות לנושא הסביבתי ולכן אין צורך בשלב הזה עוד נספח סביבתי.
ראובן לדיאנסקי: צריך להטמיע בחוו״ד התייחסות לאנטנות.
שירה ספוקויני: בתוך התקנון יש התייחסות לאנטנות אם נחליט להוריד אותם.
אורלי אראל: בכלל צריך נספח סביבתי בתוכנית ע״פ תוכנית המתאר. אולם תוכנית המתאר אפשרה לועדה לתת פטור מהכנת נספח סביבתי כאשר ינתן לועדה הסבר מדוע. ההסבר הוא כי מהות המגרש היא כזו שתוספת על בנין קיים בניוד משימור אנחנו חושבים שיש מקום לפטור והנחיות הסביבתיות ינתנו במסגרת ההיתר.
מיטל להבי: נא שיקול הועדה על התקנת מתקן חניה לחניית אופנים.
רני: הוספנו מקומות חניה רבים לאופנים.
מיטל להבי: בעיניי 90 מקומות חניה זה לא מספיק.
ראובן: הולכים להוסיף קומות יהיו עובדים זה בנין שקרוב לרכבת תוסיפו עוד מקומות אופניים.
אופירה יוחנן וולק: אם זה קרוב לרכבת למה לעשות עוד חניות אופניים.
דורון ספיר: תבחן אפשרות למתקן חניה בחניון של אופניים
מיטל: ושניתן להגדיל את התקן החניה רק לאופניים אל תעשו תקן חניה 1/100.
אסף הראל: האם הקומה המפרידה היא הוראה
דורון ספיר: הנחיית עיצוב של הצוות
אסף הראל: אני לא רוצה לחייב אותם בתוכנית העיצוב .
דורון ספיר: העיצוב שהוצג לא מחייב ולא מנחה ויאושר במסגרת תוכנית העיצוב לרבות הקומה המפרידה.
אסף הראל: כל מקום שרוצים לזהות בריכת איגום להקלה זמנית אנחנו צריכים את המקומות באופן גורף כדי לחפור בריכה שתשהה את המים ולהכניס הערה ש20%-15% ממי נגר שיחלחל וצריך שתהיה הערה כזו.
ראובן לדיאנסקי: יש אפשרות להתקין על הגג כל מיני הסדרות של השהיית מי נגר, אולי גג ירוק יכול לתרום להסדרת מי נגר.

אורלי אראל: יש חוו״ד של בניה ירוקה וכתוב גג ירוק וזה בתקנון של התכונית.
אסף הראל: אני מבקש שיהיה פתרון מי נגר בתת הקרקע.
דורון ספיר: יבחן פתרון איגום מי נגר ו/או חלחול .
אורלי אראל: תנאי להגשת היתר בניה הכנת עיצוב אדריכלי שתטמיע בתוכה את כל הנושא בניה ירוקה איגום מי נגר וכל מה שקשור לזה ותבוא לאישור הועדה.

בישיבתה מספר 0003-20ב׳ מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף למפורט בחו״ד הצוות. הועדה מאשרת פטור מהכנת נספח סביבתי נוכח הנימוקים בחוו״ד הצוות. כמו כן, הועדה מתקנות את מדיניות אבן גבירול ומוסיפה את המבנה נשוא התכנית למבנים החריגים למדיניות שלא נדרשת בהם הקמת קולונדה. בנוסף קובעת את התנאים הבאים:

1. העיצוב שהוצג לא מחייב ולא מנחה לרבות הקומה המפרידה. עיצוב סופי למבנה יאושר במסגרת תוכנית העיצוב שתוגש כתנאי להגשת בקשה להיתר. נושא זה יעודכן במסמכי התוכנית.
2. במסגרת תכנית העיצוב תבחן אפשרות לאיגום מי נגר במרתף הבניין ובמסגרת המגרש.
3. תנתן אפשרות לתוספת מתקן חניה תת קרקעי לאופניים במסגרת המגרש לשיקול דעת היזם. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי , ליאור שפירא, מיטל להבי

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: מתחם הממוקם בין הרחובות דפנה מצפון וממזרח, רחוב הנרייטה סולד ממערב ומדרום שדרות שאול המלך כהגדרתו בתכנית תא/3885, להלן ״התכנית הראשית״

כתובת: רחוב דפנה 12,14,16 ודרך נמיר 1,3

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	392 ,237-239	

שטח התכנית: 4.033 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים

יזם: אאורה ישראל יזמות והשקעות בע״מ
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

בעלות: בא כח משרד עו״ד יגאל ארנון, מייצג 55% הבעלים

מצב השטח בפועל:
מרחב התכנון כולל 3 מבני שיכון טוריים בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע, הכוללים סה״כ 69 יח״ד.

מדיניות קיימת:
פיתוח והתחדשות במתחם דפנה – ארלוזרוב – נמיר במתכונת של "פינוי- בינוי" ע"פ תכנית מאושרת תא/3885.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3885 "מתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר"
יעוד קיים: מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, "אזור מגורים בבניה רבת קומות" ע"פ תכנית מתאר תא/5000.

שטח התכנון: 4.03 דונם
זכויות בניה: עפ"י תכנית מאושרת.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לשטח הכלול בתא שטח 502 כהגדרתו בתכנית תא/3885 המהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
התכנית מקצה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון המהווה מסמך מחייב. באמצעותה ניתן לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.
כל זאת ללא שינוי זכויות והוראות הבנייה של התכנית הראשית.

מטרת הוראות התכנית ועיקריה

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים בתכנית זו (מתחם 6) לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה בכפוף לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה. כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד', שצ"פ ודרך מאושרת: זכויות והוראות תכנית תא/ 3885 תחולנה על תכנית זו.

נתונים כמותיים:

מגורים ד':	4.033 ד'
שטח ציבורי פתוח:	0.871 ד'
דרך מאושרת:	1.301 ד'
דרך מוצעת	1330.5 ד'
סה"כ:	**6.747.25 ד'**

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

זכויות בניה- עפ"י התכנית התקפה
מגורים ומסחר: 21,852 מ"ר עיקרי כולל מרפסות +8,128מ"ר
שטחי ציבור :300מ"ר עיקרי+105 מ"ר שרות
יח"ד: 208
צפיפות: 50 יח"ד נטו
מספר קומות: מגדל –ק. קרקע+25 קומות (106 מ'), בניה מרקמית 6 קומות (28 מ')
תכסית: 50%

קווי בניין: קו בניין קדמי לדרך נמיר או ארלוזרוב: 0
קו בניין צידי (ימני): 3 מ'
קו בניין צידי (שמאלי): 3 מ'
קו בניין לרחוב דפנה והמשכו: 3 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
1. אישור לוח הקצאות וטבלת איזון שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לפי סעיף 62א (א) ס"ק 1.
2. כל הוראות הבניה וזכויות הבניה יהיו על פי תכנית תא/ 3885 - מתחם דפנה - ארלוזרוב-נמיר תל אביב.

תחבורה, תנועה, תשתיות: **לא רלוונטי**

עיצוב: ללא בהתאם לתכנית העיצוב הכוללת למתחם שאושרה בוועדה המקומית

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט: **לא רלוונטי**

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק): התקיים בתכנית הראשית לפיכל לא נידרש בשלב זה
זמן ביצוע:מיידי

חו"ד צוות ומנהל תחום מקרקעין:

לאור העובדה שהתכנית הינה פועל יוצא של התכנית הראית שקודמה ע"י הוועדה וכי היקף ההסכמות עומד על יותר מ-50% , ממליצים שהוועדה תצטרף כיוזמת התכנית ולהפקיד את התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0623108	שם התכנית מתחם דפנה איחוד וחלוקה מתחם 6	מגיש התכנית אאורת ישראל יזמות והשקעות בע"מ ע"ד אדם שפרוך מייצג בא כוח ועדה מקומית לתכנון ובנית	עורך התכנית אדריכל משה צור

זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי תכנית מאושרת תא/3885

תצהיר וחתימות			
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 אחוד כרמלי, אדרי הקומה לבנ	מספר ת.ז. 014849777	חתימה [signature]	תאריך 18.2.2020
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, ע"ד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה [signature]	תאריך 18.2.2020

רן ברינט | 2017

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/02/2020
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/02/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0003ב' מיום 26/02/2020 תיאור הדיון:

ראובן לדיאנסקי: לגבי מי נגר יש בדיקת גזי קרקע שצריכה להיעשות שם ויש לזה השלכות על מי נגר בקרקע.
גילה גינסברג: במגרשים יש הפקעות של סדר גודל 40% לטובת שצ"פ אורכי ברחוב דפנה ויש שצ"פים שמפרידים בין מתחמי המימוש המהווים אזורי חלחול . מעבר לכך - יבדק.
ראובן לדיאנסקי: אז בבקשה להעביר אלי את הבדיקה, תבדקו את הנושא של גזי קרקע אם הבדיקה תראה שאין מקום למי נגר יתכן שיצטרכו למצוא חלופה למי נגר בגגות או במקומות אחרים.

בישיבתה מספר 20-0003ב' מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התוכנית ולאשר כי הוועדה תצטרף כיוזמת התכנית

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי , ליאור שפירא, מיטל להבי

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

מס׳ החלטה	התוכן
26/02/2020 20-0003ב׳ - - 5	**507-0530329 תא/מק/1/4130 - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תכנית תא/4130 בין השדרות** **דיון בדיווח שינוי שם תכנית**

מטרת הדיון:

דיון בהפקדת התכנית.

מסלול התב״ע:

בסמכות ועדה מקומית.

מיקום:

בדרום- רח׳ לה גוארדיה, בצפון - רח׳ עמק איילון, במזרח- רח׳ הגיבור האלמוני, במערב- מגרשים 464-465

גוש/חלקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	465-472	426,428,474,879,884

שטח קרקע: 14.461 דונם.

עורך: גוגנהיים/בלוך אדריכלים ומתכנני ערים - דוד גוגנהיים, שלי גוגנהיים

שמאי: עודד לוי

יזם: חברת ״בין השדרות ת״א בע״מ״

מסמכי רקע: טבלת איזון והקצאה.

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב יפו.

מצב השטח בפועל:

בשטח קיימים 8 מבנים על 8 חלקות כאשר כל 2 חלקות בנויות בקו בנין אפס כך שמקבלים 4 בניינים טוריים כדלהלן:

רח' לה גוארדיה 65 , 67, 69 – מבנים בני 3 קומות ו - 3 כניסות סה"כ 18 יח"ד בבניין * 3 =	54 יח"ד
רח' החיל האלמוני – מבנה בן 4 קומות ו - 4 כניסות סה"כ	31 יח"ד
רח' עמק אילון 18,20,22, - מבנים בני 4 קומות כניסה אחת סה"כ 8 יח"ד בבניין * 4 =	21 יח"ד
סה"כ בכל המתחם	106 יח"ד

קיימים 3 טיפוסי דירות:

- טיפוס של כ -64 מ"ר
- טיפוס של כ - 55 מ"ר + הרחבות בהיתר
- טיפוס של כ - 80 מ"ר

במספר יח"ד בוצעו הרחבות.
המבנים ממוקמים כך שהחזיתות הרחבות פונות מז'-מע' והגמלונים פונים צפ'-דר' כלפי רחובות לה גוורדיה ועמק איילון.

מדיניות קיימת:

התכנית הראשית התקפה תא/4130 – התחדשות עירונית ברח' לה גווארדיה "בין השדרות".

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית תא/ 5000- תכנית מתאר לעיר ת"א-יפו
2. תכנית מס' 507-0133983 תא/4130 התחדשות עירונית ברחוב לה גווארדיה "בין השדרות" קיבלה תוקף וקבעה במטרות התכנית:

1. פינוי של 106 יח"ד ב 4 מבנים טוריים על גבי 8 חלקות ובנייה מחדש של 6-12 מבננים בני עד-8 קומות כל אחד בבניה מרקמית ומבנן אחד של 15 קומות. המבננים תוחמים שטחים פתוחים לטובת הדיירים ותושבי השכונה. לאורך כל רחוב לה גוארדיה מתוכננת קולונדה עם חזית מסחרית.
2. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.
3. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית בסמכות מקומית.
4. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית ושביל אופניים.

מצב תכנוני מוצע:

1. תכנית איחוד וחלוקה הכוללת לוח הקצאות וטבלאות איזון שלא בהסכמת כל הבעלים. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה על פי סעיף 6.1 שבתכנית הראשית תא/4130.

   במסגרת תכנית זו, נקבעה ע"י שמאי התכנית חלוקת זכויות הבניה בין המגרשים בהתאם לסה"כ זכויות הבניה שנקבעו בתכנית הראשית תא/4130, כך שנשמר האיזון בין הבעלים ובהתאם הוכן לוח הקצאות וטבלת איזון בלא הסכמת בעלים עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2. שינוי בקו הבניין הקדמי לכיוון רח' לה גוארדיה ביחס לתכנית הראשית תא/4130 וקביעת קו בניין חדש של כ-2 מ' לצורך שיפור המרחב הציבור ע"י הרחבת המדרכה וסלילת שביל אופניים.

3. שינוי בהוראת הבינוי ביחס לתכנית הראשית המאפשר תוספת קומה אחת לכלל המבנים בתחום התכנית ותוספת גובה של עד 4 מ' ברוטו לכלל המבנים המוצעים על פי סעיף 5 שבתכנית הראשית תא/4130.

4. הגדלת תחום זיקת ההנאה בתחום התכנית: תוספת של רצועה בחזית רח' לה גוארדיה בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ביחס לתכנית הראשית תא/4130. צורתה הסופית וההיקף המדויק של זיקת ההנאה תיקבע בתכנית העיצוב.

עקרונות לפיהן בוצעו טבלאות ההקצאה והאיזון:

1. נשמר איזון החלק היחסי של הבעלים בין המצב הנכנס ובין המצב היוצא כך שאין צורך בתשלומי איזון בין הבעלים.
2. נעשה ריכוז זכויות בעלים מתוך שאיפה להפריד שותפויות בעלים ולשמור על בקשות לריכוז קבוצות הבעלים ככל האפשר.
3. ניתנו מקדמי התאמה לשווים של חלקות ומגרשים לצורך קביעת שווי יחסי במצב הקיים והמוצע.

תשריט מצב מאושר ע"פ התכנית הראשית תא/4130

תשריט מצ"ב מוצע

טופס סמכות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0530329	שם התכנית איחוד וחלוקה בתחום תכנית תא/4130	מגיש התכנית נחמיה דוידי "בין השדרות" תל אביב בע"מ	עורך התכנית דוד גוגנהיים, - אדריכל עודד לוי - שמאי משה פוגל - מודד
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים לחסדרת הזכויות הקניינות של המגרשים הכלולים בתכנית זו לצורך רישום הבעלות ע"י לות הקצאות. המגרשים יפותחו ויחודשו במתכונת של "פינוי בינוי", לפי תכנית תא/4130 מאושרת מיום 8.8.2016.	**סעיף קטן (א)(1)** **סעיף 62א(א)(4)** **סעיף 62א(א)(5)** **סעיף 62א(א)(9)** **סעיף 62א(א)(19)**	• איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד. • שינוי קו בניין קדמי לכיוון רחוב לה גווארדיה. • שינוי הוראות בינוי ותוספת קומה אחת והגדלת גובה הבניינים בחקלה. • הגדלת תחום זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום התכנית הראשית תא/4130 ללא שינוי בזכויות הבניה ומס' יח"ד.

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (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 יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
סעיפי חוק	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.	איחוד וחלוקה שלא בהסכמה
	סעיף 62א(א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	שינוי בקו בניין קדמי לכיוון רחי לה נוארדיה ביחס לתכנית הראשית תא/4130 וקביעת קו בניין חדש של כ-2 מי.
	סעיף 62א(א)(8)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שינוי בהוראת הבינוי ביחס לתכנית הראשית תא/4130 המאפשר תוספת קומה אחת לכלל המבנים בתחום התכנית ותוספת גובה של עד 4 מי ברוטו לכלל המבנים בתחום התכנית.
	סעיף 62א(א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147	תוספת קומה וגובה בכל הבניינים בתחום התכנית הראשית תא/4130.
	סעיף 62א(א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה ... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	קביעת זיקת הנאה. הגדלת תחום זיקת ההנאה בתחום התכנית ותוספת רצועה בזיקת הנאה למעבר ושחיית הציבור בחזית רחי לה נוארדיה ביחס לתכנית הראשית תא/4130. הצורה והחיקף המדויקים והסופיים של זיקת ההנאה תיקבע בתכנית העיצוב.

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 הוועדה:			
שם ושם משפחה עודד גבולי, אדרי	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך 18/7/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוון, עוייד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה	תאריך 16.7.2018

ח ברעם | 2018

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית), עוות תכנון

תאריך: ו' אב תשע"ח
18 יולי 2018
סימוכין: 32060118

לכבוד
מר גדעון סגל, עו"ד
סגל-כהן משרד עורכי דין
בפקס: 03-5757670

ח.נ.

הנדון: חוות דעת בעל עניין - תכנית איחוד וחלוקה, לה גארדיה 65-71
סימוכין: מכתבך מיום 16.7.18 ומייל מיום 17.7.18

1. כפי העולה ממכתבך, התכנית שבנדון הינה תכנית להתחדשות עירונית בחלקות המנויות במכתבכם, המהוות את שטח התכנית (להלן- "**שטח התכנית**").

2. במכתבך הנך מצהיר כי התכנית חלה על בית משותף ולא על חלה על קרקע פנויה ומשכך, על פי סעיף 61א(ב1)(2) לחוק, לעניין בית משותף, יראו בעל עניין בקרקע, בין היתר, כמי שמתקיימים בו התנאים שקבע שר האוצר, קרי, התנאים שנקבעו בתקנות, ובלבד שאין בתכנית, פגיעה בבעל זכויות אחר.

3. על פי תקנה 2(4) לתקנות לגבי תכנית לפינוי בינוי בשטח שהוכרז מתחם פינוי בינוי כמשמעותו בסעיף 33א לחוק, בעלי דירות שבבעלותם למעלה מ- 60% מהדירות שבמתחם עליו חלה התכנית יהוו בעל עניין בקרקע, ובלבד שבכל בית משותף במתחם תהיה הסכמה של לפחות 50% מבעלי הדירות להגשת התכנית.

4. כפי שעולה ממכתבך, התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי על פי הגדרתה בתקנות.

5. כפי שהובהר ממכתבך, ברשות מרשתך, חברת בין השדרות תל אביב בע"מ, ח.פ. 514911197 (להלן- "**היזם**"), העתידה להגיש את התכנית, הסכמות של בעלי דירות בשיעור של 85% משטחי המקרקעין הכלולים בתכנית וזאת על פי ייפוי כוח. כן עולה ממכתבך ומהמייל שבסימוכין כי בכל בית משותף בשטח התכנית קיימות הסכמות של מעל ל- 50%.

6. זאת ועוד, בהסתמך על מכתבך, על פני הדברים לא נראה כי קיימת פגיעה ביתר בעלי הזכויות במגרש שכן התכנית מיטיבה עם כלל יחידות חדיור במסגרת הפרויקט ומוסיפה זכויות בניה לכל יחידה.

7. לאור האמור לעיל עולה ממכתבך כי היזם עונה על הגדרת בעל עניין בקרקע לפי סעיף 61א(ב) לחוק וזכאי להכין את התכנית המוצעת.

בכבוד רב ובב"ח,

חגית המאירי-פרלרוט, עו"ד
עוזרת ראשית ליועמ"ש

העתקים:
עו"ד הראלה אברהם אוזן, חמשנה ליועמ"ש (לענייניים מנחליים ומנחל חנדסה)
אדרי עירא רוזן, מתכנן עיר בכיר

אישור יועמ"ש הוועדה לנושא בעל עניין בקרקע

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח ותחום מקרקעין)

1. התכנון המוצע קובע איחוד וחלוקה וכולל לוח הקצאות וטבלאות איזון שלא בהסכמת כל הבעלים. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה על פי סעיף 6.6 שבתכנית הראשית תא/4130, כתנאי להוצאת היתר בניה.
2. במסגרת הכנת תכנית עיצוב לתכנית הראשית מציגים עורכי התכנית בינוי שבו קו הבניין הקדמי לכיוון רחוב לה גוארדיה נסוג ב-2.00 מ' ביחס לקו הבניין התב"עי בתכנית המאושרת תא/4130. השינוי הנ"ל נעשה לדרישת הגופים המקצועיים במינהל ההנדסה ואגף התנועה בעת"א, וזאת כדי לאפשר את הרחבת המדרכה ויצירת שביל אופניים בחזית הפרויקט, תוך קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור ברצועה זו. הסגת הבינוי הנ"ל, מחייבת את צמצום נפח הבינוי שהיה אמור להיבנות באותה הרצועה בחלופת הבינוי התב"עית. במסגרת הדרישה העירונית, הונחו עורכי התכנית למקם את נפחי הבינוי שנחתכו כקומה נוספת ע"ג המבנים בפרויקט. לכן מוצעים, בתמיכת אגף תכנון העיר, השינויים הבאים:

א. שינוי בקו הבניין הקדמי לכיוון רח' לה גוארדיה ביחס לתכנית הראשית תא/4130 וקביעת קו בניין חדש של כ-2 מ'.

ב. שינוי בהוראת הבינוי ביחס לתכנית הראשית המאפשר תוספת קומה אחת לכלל המבנים בתחום התכנית ותוספת גובה של עד 4 מ' ברוטו לכלל המבנים המוצעים על פי סעיף 5 שבתכנית הראשית תא/4130.

ג. הגדלת תחום זיקת ההנאה בתחום התכנית: תוספת של רצועה בחזית רח' לה גוארדיה בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ביחס לתכנית הראשית תא/4130. צורתה הסופית וההיקף המדויק של זיקת ההנאה ייקבעו בתכנית העיצוב.

3. אישור החלופה התכנונית המוצגת לפניכם בתכנית העיצוב מחייבת את אישורה של תכנית זו. לחילופין, ניתן לאשר את השינויים המבוקשים בס"ק א', ב' ו-ג' לעיל גם במסגרת הקלה בבקשה להיתר הבנייה.
4. בהינתן המוצג לעיל, ממליצים צוות התכנון ותחום מקרקעין להפקיד את התכנית, לרבות השינויים המבוקשים ביחס לתכנית הראשית, בכפוף לאישור הסופי של תחום מקרקעין ללוח ההקצאות וטבלאות האיזון.

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

בישיבתה מספר 0017-18ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
עירא רוזן: מובאת לפניכם תכנית איחוד וחלוקה לתב"ע מאושרת תא/4130 שאושרה בועדה המחוזית ב-2016. מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית ברח' לה גוארדיה 71-65 הכוללת ארבעה מבנים טוריים. בתוכנית הראשית המאושרת תנאי להיתר בנייה הוא עריכת ואישור תוכנית איחוד חלוקה ותוכנית עיצוב. מאז אישור התוכנית הראשית קידמנו כמה תוכנית לאורך רחוב לה גוארדיה והבנו שחלק מהתוכניות שאישרנו יצרו מצב ובו חתך הרחוב החדש לא מותיר מרחב מספיק להולכי הרגל ורוכבי האופניים. במסגרת העבודה על התכנון, הגענו להסכמות עם היזם שהבינוי יהיה שונה מזה של התב"ע בכך שהוא יסוג מקו הבנין התב"עי לאורך חזית לה גוארדיה וכתוצאה מכך יצור רצועה נוספת למרחב להולכי הרגל ברוחב של כ-2 מ' לאורך חזית הרחוב. את זכויות הבניה שנגרעות כתוצאה מהזזת הבינוי, אנחנו

מאפשרים למקם על גבי המבנים בפרויקט ע"י תוספת קומה. לצורך השינוי הנ"ל הכנסנו בתכנית האו"ח סעיפים נוספים שמדברים על השינוי בקו הבנין, שינוי בבינוי והרחבה זיקת הנאה ביחס לתוכנית המאושרת.
במצגת שתוצג יש נושאים קטנים שבהם קיימים חילוקי דעות ביו הצוות ליזם, אבל בסה"כ התכנית המוצגת תואמת את תוכנית המתאר, את התכנית הראשית ואת המדיניות העירונית ואגף תכנון העיר ומה"ע תומכים בה.
אדריכל דוד גוגנהיים: מציג את התוכנית.
מלי פולישוק: כמה תוספת שטח עיקרי?
אדריכל גוגנהיים: העברנו את 2500 מ"ר שטח עיקרי אחד לאחד אותו דבר, פשוט הוספנו אותם בדמות קומה נוספת ביחס לתכנית המאושרת.
נתן אלנתן: אם התבע קובעת מגדל של 40 ואתה עושה 30 קומות, התבע הרי מאפשרת לבנות פחות. זה לא נכון להגיד שזה נוגד את המדיניות.
מלי פולישוק: למה כאן מותר להוסיף עוד קומה?
עירא רוזן: חוק התכנון והבנייה קובע כי מבנים שגובה רצפת הקומה העליונה שלהם גבוה מ-29 מ' הופך מבניין גבוה לבנין רב קומות שמחייב חדר מדרגות נוסף, יותר מעליות ומערכות דבר שמייקר משמעותית את עלויות הבנייה והתחזוקה וכעת אנחנו נמצאים בקו התפר ברגע שהופכים את הבניינים של 9 קומות ל-10 או 11 קומות זה בדיוק עובר את הגבול.
נתן אלנתן: בתוכנית הקודמת דובר על מבנים בני 8 קומות. אפשר לעשות 10 קומות ועדין לא להגיע להגדרת רב קומות.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר להפקדה את התוכנית בהתאם לחוו"ד הצוות ומה"ע.

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

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8127 בעמוד 8099 בתאריך 27/02/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ	21/02/2019
מקומון ת"א	21/02/2019
ישראל היום	21/02/2019

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דורון ושלום פבר	רחוב לה גוארדיה 65א תל-אביב 6722128
זהבי יוסף	רחוב הגבור האלמוני 26 תל אביב - יפו 6742126
משה גיבלי	רחוב לה גוארדיה 67 תל אביב - יפו 6722132
סטלה אבידן	רחוב לה גוארדיה 38 תל אביב - יפו 6731106

<u>דיון בהתנגדויות</u>

	התנגדות מס' 1 **משה ג'בלי**	**מענה:**
.1	תוספת הקומה שמאפשרת התכנית סותרת את הוראות התכנית הראשית תא/4130 וכן את תכנית המתאר תא/5000	1. בתכנית חדשה ניתן לכלול את השינויים שניתן היה לקבל במסגרת בקשת הקלה ע"פ תקנות חוק התכנון והבנייה. הקלה במספר קומות היא אחת ההקלות שניתן לבקש. תוספת הקומה שמאפשרת תכנית זו, נכללת בהקלות המותרות ע"פ חוק ולכן הוחלט להטמיעה בתכנית ולא להמתין למועד בקשת היתר הבנייה. ברמה המהותית, תוספת הקומה הבודדת באה לאפשר את הסגת קו הבניין לכיוון רח' לה גוארדיה כדי לשפר את המרחב הציבורי (הרחבת המדרכה ויצירת שביל אופניים) ביחס לתכנית הראשית, ומבלי לפגוע בזכויות הבנייה שקבעה. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות**
.2	התכנית סותרת את ההנחיות המרחביות ומצמצמת את התכסית ביחס לתכנית הראשית תא/4130.	1. כתוצאה מהסגת הבינוי בחזית רחוב לה גוארדיה ותוספת הקומה, התאפשר גם צמצום תכסית הבינוי מעל הקרקע. התכנית הראשית מאפשרת תכסית של עד 50% ואילו בתכנית המופקדת התכסית תהיה מעט נמוכה יותר בשל המתואר לעיל. השטח שמתפנה בקרקע ישמש להרחבת המדרכה בזיקת הנאה וליצירת מרחב ציבורי איכותי יותר. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות**

	התנגדות מס' 2 **יוסף זהבי**	**מענה:**
.1	תוספת הקומה שמאפשרת התכנית תחסום את הנוף הנשקף מדירתי אשר בקומה השביעית. כמו כן, צפיפות המגורים המתאפשרת בתכנית תפגע בערך הדירה שלי ובאיכות חיי.	**.1** התכנית הראשית מאפשרת בנייה של מבנים בני 8, 10 ו-15 קומות וקומת גג חלקית. המתנגד מתגורר בקומה השביעית מול הדופן המזרחית של תחום התכנית. ניתן להניח כי כבר בגובה הבינוי המאושר בתכנית הראשית, הקומה השמינית בצירוף הקומה החלקית על הגג, תסתיר למתנגד חלק מהנוף. אי לכך, לתוספת הקומה לא תהיה השפעה על קווי המבט של המתנגד ביחס למצב המאושר . **מומלץ: לדחות את ההתנגדות**

	התנגדות מס' 3 **דורון פבר ושלום פבר** **תצהיר: עו"ד עינב שמיר**	**מענה:**
.1	קיים חוסר בהירות בסיווג התכנית. לא מובן אם מדובר באיחוד ו/או חלוקה בהסכמת	1. בסעיף 1.4 נכתב במפורש, כי סוג האיחוד והחלוקה בתכנית הוא **<u>ללא הסכמת</u>** כל

	הבעלים או ללא הסכמת הבעלים.	הבעלים. מלבד זאת, הדבר מצוין במפורש במקומות נוספים בהוראות וכן בכל מסמכי התכנית הרלוונטיים, לרבות מסמך עקרונות השומה. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות**
2.	1. קיימת אי-בהירות לגבי עומק הנסיגה של קו הבניין הקדמי לכיוון רח' לה גוארדיה. 2. העובדה שהיקף זיקת ההנאה אינו ידוע, מעניקה צ'ק פתוח לשינוי זכויות הבנייה ביחס לטבלה 5. 3. זיקת ההנאה נלקחת מזכות הדרך.	1. הנסיגה בבינוי לאורך חזית רח' לה גוארדיה נוצרה כמענה לדרישה של מהנדס העיר. זאת, כדי לאפשר את שיפור המרחב הציבורי ע"י הגדלת השטח המשמש בפועל למדרכה ושביל אופניים. הבינוי המוצע ותוואי רחוב לה גוארדיה אינם מקבילים. עם זאת, הבינוי המוצע הוא המשכי עד כמה שניתן לקו הבינוי ברחוב, לכן נוצר קו הבניין המשתנה. אי לכך, כדי להציג את התכנון באופן האמין ביותר מוצג קו הבניין המשנה שנע בין 1.8 מ' ל-3 מ'. השינוי הנ"ל משפר במיוחד את המרחב הציבורי בחלק המזרחי של התכנית, שבו תוואי לה גוארדיה נמצא בתנוחה חדה יותר לכיוון צפון, לקראת הפינה עם רח' הגיבור האלמוני. בנקודה זו ללא השינוי המוצע בקו הבניין, לא היתה נותרת מדרכה כמעט בכלל, למעט הקולונדה. 2. בתכנית נכתב (ס' 6.2 ס"ק 3) כי הממדים והצורה המדויקים של תוספת השטח שבו תירשם זיקת ההנאה ייקבעו סופית בתכנית העיצוב ובהיתר הבנייה. זאת משום שבשלב התכנית אין עדיין תכנון מפורט. כדי למנוע הצגת מידע לא מדויק, הממדים והצורה הסופיים ייקבעו בתכנית העיצוב ובהיתר הבנייה. בכל מקרה, פערים, אם יהיו, יהיו שוליים מאוד. 3. זיקת ההנאה נרשמת בשטחים בייעוד מגורים ולא גורעת כלל מזכות הדרך. **מומלץ: לדחות את סעיפי ההתנגדות**
3.	1. מה מקור הפער בסך 27 מ"ר בשטחים לייעוד מגורים בין המוצג בתכנית הראשית למוצע בתכנית המוצעת? מה מקור הפער בשטח ייעוד הדרך של 25.29 מ"ר בין התכנית הראשית לתכנית המוצעת?	1. בהתאם לבדיקת חוזרת של מודד התכנית, עולה כי אכן קיימת סטייה קלה בסך השטחים בייעוד מגורים ודרכים, אך מדובר בפערים העומדים בתקנות הסטייה המותרת. תחום התכנית לא השתנה וסטייה של כ-27 מ"ר על פני תכנית בשטח כולל של 14,463 מ"ר שאינה פוגעת בזכויות הבנייה, אינה מהותית. **מומלץ: לדחות את סעיפי ההתנגדות**
4.	1. כיצד שינוי במספר הקומות, לא גורם לשינוי בשטחי הבנייה בכל בניין ו/או תא שטח? 2. קיימת אי-בהירות במניין הקומות החדש בתכנית. כמו כן, איך ייתכן שבתא שטח 7 נוספו שתי קומות מעבר לקומה הנוספת שמאפשרת	1. השינוי המוצע בבינוי (שינוי קו בניין, תוספת קומה וגובה בהתאמה), **<u>אינו</u>** משנה את היקף זכויות הבנייה או את מספר יח"ד המותרות. בשל השינוי בקו הבניין לשיפור המרחב הציבורי, נדרש שינוי בבינוי ולכן נקבע כי למרות השינוי הנ"ל, יאסר שינוי (גריעה או

	התכנית? 	תוספת) בזכויות הבנייה הכוללות. כמו כן, בתכנית הראשית נקבע כי ניתן לנייד עד 10% מיחידות הדיור בין תאי השטח, כך שגמישות מסוימת הוגדרה כדי שניתן יהיה לעשות שינויים מסוימים בחלוקת זכויות הבנייה בין תאי השטח בתחום התכנית. 2. להלן מניין הקומות המירבי מכח תוספת הקומה שמאפשרת התכנית המופקדת: - 9 קומות + קומת גג חלקית בתאי שטח 2-6. - 11 קומות + קומת גג חלקית בתא שטח 7. - 16 קומות + קומת גג חלקית בתא שטח 1. לנושא מניין הקומות בתא שטח 7, התכנית הראשית כבר קבעה כי בתא שטח זה ניתן להוסיף 2 קומות לשימוש ציבורי, מעבר ל-8 הקומות שהוגדרו בו וכך הגיע מניין הקומות בו ל-10 + קומת גג חלקית. עתה, עם תוספת הקומה האמורה, מאפשרת התכנית המופקדת 11 קומות בתא שטח זה. לעניין גובה הקומה בתא שטח 7, כדי לשמור על הגובה הכולל של המבנה התאפשר (כבר בתכנית הראשית) לקבוע גובה מעט נמוך יותר בכל קומה, אך עדיין מעל ומעבר לגובה הנדרש לפי תקן. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות**
5.	דורשים הסבר על השימושים הציבוריים הצפויים להיבנות בשטחי הציבור שנקבעו בתכנית הראשית.	התכנית המוצעת לא משנה דבר ביחס לשטחי הציבור שקבעה התכנית הראשית. טרם נקבע מה יהיה השימוש. השימוש הציבורי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והיתר הבנייה. **מומלץ: לדחות את ההתנגדות**
6.	1. תחנות האוטובוס הקיימות צפויות לייצר קונפליקט עם שביל האופניים המתוכנן. 2. התכנית הראשית קובעת רמפה יחידה לכניסה למרתפי הפרויקט. דורשים להציג פתרון חלופי.	1. הקונפליקט המתקיים בין תחנות האוטובוס לשבילי אופניים הוא אתגר מוכר בתכנון העירוני בתל אביב-יפו ובכלל. עם זאת, הסגת הבינוי והרחבת זיקת ההנאה שמבצעת תכנית זו משפרת את המצב שנקבע בתכנית הראשית. אמנם מיקום תחנות אוטובוס אינו בסמכותה של עיריית תל אביב-יפו, אך מומלץ כי במסגרת התכנון המפורט של שביל האופניים ברח' לה גוארדיה, יבחנו חלופות לצמצום הקונפליקט בין משתמשי הדרך השונים. 2. התכנית המוצעת לא משנה דבר ביחס לתכנית הראשית בכל הקשר למרתפי החנייה והכניסות והיציאות אליהם. רוחב ומיקום הרמפה אושר ותואם עם אגף התנועה של עת"א ועם הוועדה המחוזית. בנוסף, עמדת מחלקת התכנון היא לצמצם את מספר הכניסות והיציאות למרתפים למינימום ההכרחי כדי למזער את הפגיעה במרחב הולכי הרגל.

		מומלץ: לקבל בחלקה את ההתנגדות לנושא תחנות האוטובוס ולדחות את יתר סעיפי ההתנגדות.

	התנגדות מס' 4 **סטלה אבידן ושרה מילוא**	**מענה:**
1.	שם התכנית אינו משקף נאמנה את תוכנה. יש לשנותו.	ההערה מקובלת. מוצע לשנות את שם התכנית כדלהלן: תא/מק/1/4130 – איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תכנית תא/4130 "בין השדרות" ולעדכן בהתאם את מסמכי התכנית. **מומלץ: לקבל את הסעיף בהתנגדות**
2.	**יתר סעיפי ההתנגדות זהים להתנגדות מס' 3 לעיל.**	**ראו מענה לסעיפי התנגדות מס' 3 כמפורט לעיל.**

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

מומלץ לתקן את התכנית בהתאם להמלצות המפורטות בדראפט לנושא בחינת הקונפליקט בין משתמשי תחנות האוטובוס ושביל האופניים בחזית לה גוארדיה לעת התכנון המפורט של שביל האופניים ולנושא עדכון שם התכנית ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-19ב' מיום 10/07/2019 תיאור הדיון:

עירא רוזן: התוכנית לאיחוד וחלוקה ולהתחדשות עירונית- נותן רקע על התוכנית.

<u>דיון בהתנגדויות:</u>
דורון פאבר: ראשית אני בעד הפרויקט אולם נושא התחבורה לא נכון – אתם עושים רמפה אחת של רכבים. לא יודעים כמה יחידות דיור יהיו והרמפה אחת שתהיה זה לא הגיוני. הפקקים יהיו נוראים אני אבלה שעות מהכניסה והיציאה לבית שלי. אני בעד פינוי בינוי אבל איך אם אתם לוקחים 2 מ' ומוסיפים עוד קומה.
זהבי יוסף: מקריא את ההתנגדות שהוגשה.
משה גבלי: קבלתי את ההזמנה יומיים לפני הדיון, אני מבקש לדחות את הדיון. אני מתנגד כי התוכנית היא בסטיה ניכרת מתוכנית המתאר. לפי סעיף 51 לתקנות התכנון לא מורשה להעלות מעל הקומות שהועדה אישרה 15 קומות. על סעיף 151 תקנה 2 יש סטיה נכרת סעיף 8 שאומר כי לא מורשה להגביה בנין שעלול לגרום כיעור לסביבה. אישורו בתוכנית 420 יח"ד ואני חושב שהיו מספיקים 320 יח"ד דבר שגרם לבנית קומת חניה נוספת. אי אפשר לעשות את התוכנית כתוכנית נקודתית. הועדה המחוזית לקחה על עצמה לאשר את התוכנית למורת רוחם של הדיירים, למרות שהיא ידעה את ההגבלות של תוכנית של 5000.יש חריגה בתכסית אושר 50מ' כאשר יש את מסמך המדיניות שהורה על 45מ' בו בזמן בתוכנית 4040 שבה נתנו את המקסימום. התוכנית היא לא בסמכות הועדה המקומית. כי התוכנית הזו סותרת את התוכנית הכוללנית. כמו כן יש שינוי בשטח המותר לבניה ושינויים בתוכנית. ממשיך לקרוא מתוך ההתנגדות.
סטלה אבידן: ההדמיה שמוצגת כאן היא שיקרית כי היא מתייחסת כאילו הכל כאן גינה. שרה מילוא ואנוכי מייצגות תושבים שבעד התחדשות עירונית אבל לא מסות של בטון במקום ירוק. התוכנית מפרה בשיטת הסלמי את תוכניות האחרות של 8 הקומות בהוספה גורפת של קומה אחת. שנית חוסר תשתיות ואין פתרון תחבורתי. כמו כן חוסר השקיפות והפרת אמון של התושבים שמצביעים עבורכם. בדרפט בחרו לכתוב בצמצום את ההתנגדות אבל ההתנגדות המלאה לא מובאת בדרפט. גם מבקרת הפנים של העיריה ציינה זאת. בתוכנית כתוב שזו תוכנית מפורטת שיש בה המרה של כ-2 מ' נסיגה המילה כ' הופכת את

ההמרה ל-7 קומות תוספת. בבנין השביעי אתם ממשים מהתוכנית המקורית בתוספת של 2 קומות בלי לשנות גובה, איך מוסיפים 2 קומות בלי להוסיף גובה, אין הסבר על כך. בסעיף 4.1.2 כתוב בין 1.8 לבין 3 מ' נסיגה, הכי חמור בטבלה 5 כתוב "בהתייחס לטבלה המקורית", איך שטחי השטח העיקרי לא השתנה? זה חמור ביותר האי דיוק.
תחבורה – התעלמתם שממול ב64-68 קבלו עור וגידים והתעלמתם מכך שאין נסיגה של 2.5 '. אין פתרון של הרחבת לה גאורדיה בעיר ויהיה צוואר בקבוק כאשר יש תחנת אוטובוס אבל אין מפרץ. החניון האחורי כניסה בודדת- בשעות שיא אין לתאר איזה פקקים יהיו ותהיה השלכה לפחות ברדיוס של 500 מ'. מצאנו שהשינוי בין התוכנית המקורית לתוכנית הזו הוא תוספת של 29 מ' בזכויות דרך, אמרתם שאתם מפקיעים 2 מ' רוחב של לה גאורדיה זו תוספת דרך של 29 מ'? לא כתבתם שאתם משנים את זכות הדרך בתוך השבילים. מטעים את מקבלי ההחלטות ואני מבקשת לא להצביע על התוכנית אין שקיפות בהעמדת העובדות והתכנים שהוגשו, יש כאן חוסר אמונה של צוות התכנון.

<u>מענה להתנגדויות</u>
נחמיה דוידי: מענה להתנגדות של דורון פאבר הוא אחד הדיירים שלא חתם הסכם עם היזם ההתנגדות היא לגבי הנתיב חדש בגיבור אלמוני שהוא על חשבון הפרויקט בכניסה לחניון והנושא הזה לא רלוונטי כרגע. רמפה אחת 3 נתיבים בתוך החניון שלפי שעות שניים ישמשו ליציאה ולכניסה ובקרה.
התנגדות זהבי היא נדחתה - תוספת הקומה 16 לא משנה דבר לקומה 7 לפרויקט ממול.
משה גבלי לא חתם גם כן. הוא אחד מ-7 יורשים הוא הגיש התנגדות לתכנית הראשית במחוזית ובימ"ש עליון כולם דחו אותו כרגע אנחנו מנסים להחתים אותו בעזרת האחים שלו. לגבי ההתנגדות של "יד אליהו הירוקה" נדרשנו להגדיל את קו הבניה בשני מטר בגלל בעיה שהתגלתה ברוחב הרחוב עצמו. שני המטר הללו הם הוזזו בכדי לאפשר מרחב ציבורי יותר גדול ואת אותן זכויות בניה התוכנית העתיקה לקומה נוספת על גבי הבנינים תחת הכותרת שהתוכנית הראשית מאפשרת לעשות שינויים ב10%. אין שינוי בשטחים הירוקים או בתחום הפרוייקט, הניצול הסופי שלו יקבע לעת הוצאת ההיתר.
אדכ' דוד גוגנהים: 420 יח"ד כפי שמופיע בתוכנית הראשית. אנחנו קוצצים כ-2 מ' מהבנין בחזית לרח' לה גאורדיה דבר שמוריד לנו 2800 מ"ר כאשר ממוצע של הדירה הוא 75מ' דהיינו 35 יח"ד יורדות לנו. אני לא מבטיח ש-7 בנינים יקבלו קומות מלאות יהיו קומות עם נסיגות אבל יקבלו 35 יח"ד לכן היינו צריכים את הקומה ה-9. בבנין הציבורי בתוכנית המקורית יש 9 קומות, גובה הקומות בתוכנית המקורית 3.5 מ'.
לאחר חשבון פשוט 3.11 מ' לקומה עומד בכל תקן. לגבי הגיבור האלמוני אין הסתרה 9 קומות זהו לא בנין גבוה מאוד.

עירא רוזן: השינויים המוצעים בתכנית זו הם בדיוק הדרך לשפר את המרחב הציבורי לארוך רח' לה גוארדיה בתכנית שכבר קיבלו תוקף, כמו במקרה של התכנית הראשית שחלה פה. רוחב זכות הדרך של רחוב לה גוארדיה הוא 20 מ' וככל שמתרבות התכניות להתחדשות עירונית הבנו שרוב התושבים מעוניינים לקדם התחדשות במתווה של פינוי-בינוי ולא באמצעות עיבוי. לכן הבנו שיש להרחיב את הרחוב וזאת על ידי קביעת זיקת הנאה בחזיתות הפונות לרח' לה גוארדיה. במקרה זה, היזם ניאות להסיג את הבינוי על אף העובדה שהתכנית הראשית שקבעה את קווי הבניין כבר בתוקף. לא שינינו את היקף זכויות הבניה והיקף יחידות הדיור שאושר.
לקחנו את המבנים בחזית לה גוארדיה וקצצנו אותה בממוצע ב-2 מ'. המבנים לא עומדים בקו ישר ולכן קו ההסגה משתנה בין 1.80 ל-3 מ' וההסגה היא הכרחית לשיפור המרחב הציבורי במסגרת ההתחדשות.
ההרחבה מאפשרת לייצר מדרכה ראויה, שביל אופניים ומעבר לכך מגיעה גם קולונדה מסחרית ברוחב 4 מ' לכן אפשרנו תוספת קומה. תכנית המתאר מאפשרת בינוי גורף עד 8 קומות ובניה נקודתית חריגה לסביבתה בגובה של עד 15 קומות. מכח החוק ניתן להטמיע בתכנית את ההקלות אילו היו מבקשים היתר בניה. תוספת קומות ללא תוספת שטחים היא אחת מהקלות. במקרה הנוכחי ניתן לבקש את הקומה הנוספת.
תכסית – התוכנית הראשית מאפשרת תכסית של עד 50%. החניונים נשארים בתת הקרקע ואילו הצמצום בתכנית מעל הקרקע רק משפרת את המרחב הציבורי ביחס לתכנית התקפה.
לגבי חוסר הבהירות בסיווג התוכנית– מסמכי התוכנית מראים שמדובר באיחוד חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
היקף זיקת ההנאה הסופית אינו ידוע- זה לא נכון. הכוונה שהצורה הסופית תיקבע לעת אישור תכנית העיצוב והשטחים של זיקת ההנאה הם קבועים . זיקת ההנאה נלקחת מתחום המגרש הפרטי למגורים בשום מקרה היא אינה נגרעת מתחום הדרך.
הועלו טענות לעניין היקף השטח בייעודים שונים בתחום התוכנית: יש פערים ביעוד מגורים ויעוד הדרך בין התוכנית הראשית לתוכנית הזו, אבל יש להבהיר כי בתוכנית הזו נערכה מדידה חדשה. שטח התוכנית הוא 14,463 מ"ר סטיה של כ-20 מ' במדידה היא לא סטיה מהותית ועומדת בתקנות החוק.

התכנית קובעת גובה מירבי לבניינים. התוספת מאפשרת עד 4 מ' תוספת גובה לכל הבניניים בכל התכנית לקחנו בחשבון בשביל אותם שטחים מבונים בתוכנית ולכן לא משתנה שום דבר ביחס לתכנית הראשית.
בתאי שטח 6-2 ניתן לבנות עד 9 קומות ועוד קומת גג חלקית בתא שטח 7 ניתן לבנות עד 11 קומות וקומת גג חלקית. בתוכנית הראשית ניתן לבנות עד 10 קומות. בתא שטח 1 ניתן לבנות עד 16 קומות וקומת גג חלקית.
נדרש הסבר על שימושים ציבורים – טרם נקבע השימוש הציבורי בשטחים הללו זה, יקבע בתוכנית העיצוב והיתר הבניה.
יעוד הקרקע הוא מגורים אבל השטח הוא שטח פתוח פרטי. זיקות ההנאה רשומות במעברים וניתן לעבור בתחום הפרטי. בנוגע לתחנת האוטובוס, אין ספק שמיקום תחנת האוטובוס צפוי לייצר קונפליקט בין משתמשי הדרך השונים. עם זאת, הסגת הבינוי משפרת את המצב ביחס לתכנית התקפה. יבחנו דרכים נוספות להתמודדות עם הקונפליקט.
מקריא מתוך הדרפט את המענה על הרמפות. בנוגע לשינוי שם התוכנית ההערה מתקבלת בעד שינוי השם.

<u>תגובות</u>
ליאור שפירא: רחובות גיבור אלמוני ועמק איילון הם דו סיטרי או חד סיטרי, איך יכנסו לרמפות החניה.
דני פוקס: התוכנית הראשית הרחיבה את שני הרחובות הגיבור אלמוני ועמק איילון בתכנון התנועתי שני הרחובות הופכים לדו סטריים.
אסף הראל: הבניה בלה גוארדיה מבורכת. יחד עם זאת, האם לא נכון לעשות דירוג כי אנחנו יוצרים מסדרון צר וגבוה שלא יהיה לו מרווח שיש באבן גבירול.
אורלי אראל: בדקנו חתכים של הרחוב ולעמדתנו הרחוב הוא טוב. להבדיל שאבן גבירול הוא צפון דרום לה גוארדיה הוא רחוב בכיוון מזרח-מערב ולכן אין בו הצללה. החתך המוצע יוצר מרחב מוצל יותר להולכי הרגל. התייחסנו לרח' בחתך של 25 מ' ולזה צריך להוסיף בקומת הקרקע את הקולונדה של 4 מ'. שיוצרת תחושה של מרחב ציבורי רחב ונדיב יותר.
אייל רונן: נעשתה בחינה של הבינוי וכאשר מסיגים את הבינוי מייצרים מרחב בין הבניינים שהיה חשוב לנו לשמר. לכן הפגיעה היא במרחב הפנימי שהוא חלק מהאיכויות העירוניות שמאפיינות את השכונה והעדפה שלנו להבטיח את אותם מרחבים של שטחים פתוחים לטובת תושבי השכונה על פני הפקעות נרחבות.
אסף הראל: האם ה-8 קומות היא זכות מוקנית?
איל רונן: אנחנו בהסכמה מוחלטת עם היזם מכח התוכנית המאושרת שבה זכויותיו נקבעו והוקנו.
אסף הראל: כלומר הזכויות הללו מוקנות ועל כן אנחנו צריכים סוג של פלסטלינה.
איל רונן: חלק מהשיפורים עלו מכח שיתוף העבודה עם התושבים לגבי הרחבה והסגת הבינוי
מיטל להבי: איך אנחנו מוסיפים פי 5 בניה פי 4 יח"ד ומצמצמים את חתך הרחוב בגדול? השרטוט לא ברור במצב המוצע. איך הגענו מ-36 מ' מרחק ל33 מ' מרחק? איך אושרה תוכנית שיש בה הפקעה של 2 מ' לכל אורך רחוב איך כל הדופן מתיישרת ממול לאורך קו בנין ומכתיבה את כל קו הבנין של הרחוב?
עירא רוזן: התשריט המוצג הוא לאיחוד וחלוקה .
מיטל להבי: האם לא ניתן לעשות רמפת יציאה בעמק איילון ולפצל שהכניסות יהיו משתי רמפות ולא מרמפה אחת?
חן אריאלי: מה תמהיל הדירות שיהיה?
ציפי ברנד: מהו הנפח של השטחים הציבוריים?
מיטל להבי: דובר על 420 דירות והקומה הנוספת מוסיפה 35 יח"ד בקומה או שהיא שווה 35 יח"ד מתוך ה420?
מלי פולישוק: איפה נמצא 3 מ' במפרץ האוטובוס ואולי שם ימצא הפתרון?
<u>מענה</u>
עירא רוזן: בנוגע לזכות הדרך כל התכניות, לא כולל זו, בכולם קו הבניין לכיוון לה גוארדיה מתיישר לפי הנסיגה של 2.5 מ'. קו הבינוי החדש הוא כזה. מלבד התוכנית ברח' לה גוארדיה 68-64 שלא תוכננה בהתאם לקו הבינוי הזה והיא חריגה.
מיטל להבי: כלומר הבניינים הבאים אחריה באותה דופן וצד יהיו בנסיגה.
עירא רוזן: חד משמעית כן. הנסיגה תהיה משני צדי הרחוב. כל זאת אנחנו לא עושים בהפקעה משום שיש לנו תוכנית נוספת תא/4123 שבה יש שני מתווים לעיבוי ולפינוי בינוי.
תנועה וחניה- ברמה הפרקטית ניתן לפצל ל-2 רמפות אבל לדעתנו הפגיעה שיוצרות שתי רמפות גורמת יותר נזק מאשר תועלת. נדרש מרחק מינימלי בין רמפות. ככל שיהיו יותר רמפות לא תישאר מדרכה אפקטיבית.
איל רונן: הדבר יבחן לעת מתן ההיתר.
דני פוקס: הרמפה נקבעת באזור הבקרה שלה הן בכניסה והן ביציאה. לא רואים בתוכנית הזו לפיכך בכניסה (-1) הרחבנו ל-3 נתיבים 2 נתיבי יציאה ואחה"צ כניסה. 420 יח"ד מייצרים הכי הרבה כ-200 כלי רכב לשעה. תקן החנייה הוא 1:1 מייצרים 200 כלי רכב לשעה שהם 3 כלי רכב לדקה. מתקן כזה יכול

להכיל בממוצע בין 4-5 כלי רכב, מבחינת קיבולת אנחנו פחות מ-50% מהקיבולת ולפיכך לא יעמדו שם כלי רכב.
עירא רוזן: תמהיל יח"ד שטח דירה ממוצעת הוא כ-97 מ"ר. יותר מ-20% הן דירות קטנות. 200 דירות הם בנות 2 ו-3 חדרים. יש היצע של דירות קטנות והיצע חדש דירות גדולות יותר למשפחות . 420 יח"ד שטח דירה כולל ממ"ד 97 מ"ר. הרוב המוחלט של מבנים בתוכנית הזו הם בניינים גבוהים ולא רבי קומות. יש רק מבנה אחד שהוא רב קומות המבנה הפינתי שהוא בן 15 קומות.
איל רונן: אנחנו רוצים להבטיח שחלק מהבינוי ברוב מהתוכניות יהיו בנינים גבוהים ולא רק רבי קומות שהם הכוונה ברי השגה.
עירא רוזן: בשונה מתכניות אחרות התכנית הזו קובעת 400 מ"ר שטחים בנויים לצרכי ציבור באותו בניין בתא שטח הצפון מערבי. בנוסף, לאותם שטחי ציבור מוצמדים שטחי חצר בקומת הקרקע לאורך הכנת התוכנית ותוכנית העיצוב ובוחנים כל הזמן מה ניתן להכניס בשטחים אלו.
לענין המפרץ – מצביע על תוכנית פיתוח – נמצאות היום שתי תחנות אוטובוס בחזית הפרויקט וזהו פתרון מאולץ יש את שביל האופניים שעוקף את תחנת האוטובוס ומייצר שטח של הורדת והעלאת נוסעים מופרד משביל האופניים.

<u>תגובות</u>
דורון פאבר: הבעיה היחידה היא התחבורה רח' לה גוארדיה יהיה פקוק ואנחנו תקועים באמצע.
משה ג'בלי: ע"פ תוכנית נקודית לפי סעיף 4.2 בהוראות ת.א. 5000 היה צריך לנמק מדוע להגדיל את השטח ולעשות בניין בן 15 קומות בגלל שלא כתוב זה בניגוד לחוק. ע"פ הוראות התוכנית יש שצ"פ 50% ו25% שפ"פ ואי אפשר לראות לפי התוכנית הזו את השטחים .
סטלה אבידן: אני רוצה שירשם שראש העיר היה בישיבה. צוות התכנון של מינהל הנדסה עובד ומשקר באופן שיטתי לחברי הוועדה ומטשטש את הדברים.
אורלי אראל: כסגנית מהנדס העיר אני מוחה ואני לא מוכנה לשמוע כאלה דברים.
דורון ספיר: אני לא מוכן שתגידי כזה דבר,אלא אם כן הגשת תלונה במשטרה.
סטלה אבידן: הגשתי תלונה במשטרה זה כרגע בחקירה. על תוכנת 4123 ועל תל חיים.
איל רונן: (פונה ליועמ"ש) אם הוגשה תלונה במשטרה אז מה טעם בדיון?
סטלה אבידן: טבלה 5 שהיא לב הזכויות של התוכנית אינה נכונה כי בנין שהוסיפו קומה לא יכול להיות השטחים העיקריים ישארו אותם שטחים. טוענים שצריכים 36 מ' לתנועה התחבורתית ובדקנו 25 מ' רוחב לרחוב. יש גבול עד כמה יכול צוות התכנוני לא להביא את הנתונים הנכונים. נסיגה של 2 מ' על 100 מ' כל התוספת בזכויות דרך היא 29 מ' . אני מבקשת לבדוק את ההתנגדות שלנו ביסודה.
אסף הראל: הוועדה נותנת גיבוי לצוות התכנון שלנו.

<u>דיון פנימי:</u>
איל רונן: התגובות שלה הן שקריות.
דורון ספיר: יש גבול להאשמת והוצאת דיבת עובדי ציבורי .
לירון רותם: נקיים ישיבה לגבי ההאשמות והגשת תלונת דיבה.
אסף הראל: אני מקווה שרחוב לה גוארדיה אני חושש במיוחד בגלל הצל והמסדרון מקווה שהרחוב לא יהיה בכי לדורות.
אורלי אראל: אני מציעה שנעשה בחינה המדמה את חתך הרחוב והצללה עם מימוש התוכניות המאושרות ואלה שבעבודה ונציג לוועדה.

בישיבתה מספר 0012-19ב' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות לנושאים המפורטים מטה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם:

1. בחינת הקונפליקט בין משתמשי תחנות האוטובוס ושביל האופניים בחזית רח' לה גוארדיה לעת התכנון המפורט של שביל האופניים.
2. לשנות את שם התוכנית כלהלן: תא/מק/4130/1 - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תכנית תא/4130 "בין השדרות".

ולדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית

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

<u>דיווח:</u>

במסגרת דיון בהתנגדויות מיום 10.07.2019 החליטה הוועדה לקבל את אחד מסעיפי ההתנגדות בנוגע לשנות את שם התכנית, כך שתהיה אינדיקציה גם לשינוי בבינוי בשם התכנית.

לאחר החלטת הוועדה, הוגש ערר על התכנית שנדחה. כאשר הגיעה העת להפיק מסמכים למתן תוקף עם השם החדש. עורכי התכנית נתקלו בבעיה טכנית, מערכת מבא"ת מקוון לא מקבלת את השם החדש משום שהוא ארוך מדי.

לכן השם המעודכן הוא:

תא/מק/1/4130 - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תא/4130.

ללא המלים "בין השדרות" שהיו בגרסה המקורית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0003ב' מיום 26/02/2020 תיאור הדיון:

עירא רוזן: התוכנית פורסמה למתן תקוף עם השם החדש והיתה בעיה טכנית לא ניתן להכניס את השם המוצא ולכן אני מעדכן את הועדה השם המעודכן תא/מק/ 1/4130 - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תוכנית תא 4130 בלי בין השדרות.
אסף: בעמ' 46 ביטאתי את החשש שלי בחתך של לה גאורדיה ואני מבקש לקבוע לראות את זה.

בישיבתה מספר 20-0003ב' מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את שינוי השם כדלקמן: תא/מק/1/4130 - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תכנית תא/4130.

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי , ליאור שפירא, מיטל להבי

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: רחוב איינשטיין
תיאור גבולות :
צפון : גוש 6884
דרום : גוש 6885
מזרח : רח' לוי אשכול
מערב : רחוב 2040
כתובת: רחוב איינשטיין 16-14 ,15-11, 5-1

גושים וחלקות בתכנית:

מרחב תכנון א'	(מגרש 35) גוש 6884 חלקות- 16 3
מרחב תכנון ב'	(מגרש 36א) גוש 6884 חלקות- 40,41, 47,48 גוש 6885 חלקה- 38;
מרחב תכנון ג'	(מגרש 33) גוש 6885 חלקות- 31,40,41, 32גוש 6896 חלקה 161(שטח להשלמה)

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: קבוצת חג'ג' יעוץ וניהול פרוייקטים בע"מ ואחרים

בעלות: קבוצת חג'ג' יעוץ וניהול פרוייקטים בע"מ ואחרים.
התכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה
חלקות בייעוד שצ"פ ו/או דרך – בבעלות עיריית תל-אביב יפו
בתכנית 3 מרחבי תכנון- לכל מרחב קיימים אישור בית משפט להליך פירוק שיתוף ורכישת הזכויות, מסמכי יפוי כח ליזם המאפשרים הגשת התכנית, והסכם מכר.

שטח התכנית: 45.748 דונם

מצב השטח בפועל:
מגרשים ריקים

מדיניות קיימת:
לחזק את רחוב איינשטיין כציר עירוני- מזרח מערב. זאת ע״י עיצוב הרחוב כרחוב עירוני , עירוב שימושים, פיתוח מפלס הולכי הרגל, מדרכות רחבות, נתיבי אופנים וכד׳.
השימושים ברחוב יהיו שימושים מעורבים- שטחי מסחר בקומות המסד ומגורים בקומות מעל.
תמהיל המגורים יאפשר דירות בגדלים שונים- קטנות, בינוניות וגדולות ושטחי ציבור מבונים לרווחת התושבים.

מצב תכנוני מאושר :

<u>תכניות תקפות</u> :

1111א – לוי אשכול – אבן גבירול – הגוש הגדול (חלק)
ג1 – שינוי לתכנית מתאר מקומית ״ג״ בניה על גגות בתים
ע1 – מרתפים
תא/5000
תת״ל 71 ג׳- הקו הירוק של הרכבת הקלה

<u>יעוד קיים</u> : אזור מסחרי – מגורים, דרך מאושרת, שצ״פ.

<u>זכויות בניה, שטחים, קומות, שימושים</u> :

מגורים : 22,800 מ״ר עיקרי
מסחר : 23,100 מ״ר עיקרי (מעל ומתחת לקרקע).

התכנית התירה המרה ממסחר למגורים – בתנאי אישור מה״ע.
בינוי : 14 קומות מגורים מעל 2 קומות מסד למסחר. על גובה הבנייה יחולו מגבלות הבנייה של רשות שדות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.

מצב תכנוני מוצע :
איחוד וחלוקה מחדש בשלושה מרחבי התכנון (א׳-ג׳
) וקביעת מגרשים ביעודים : מגורים ומסחר, שצ״פ שב״צ ושפ״פ.
הגדלת השטחים הכוללים עד לרח״ק 6 , בהתאם לרח״ק המירבי בתכנית תא/ 5000 לשימושים מעורבים : מסחר, ומגורים.
קביעת זכויות בניה למגרש - שב״צ
הגבהת הבינוי עד 30 קומות.

בבינוי מוצעות שתי חלופות לגובה וקווי בניין בהתאמה למגבלות שמשית שדה התעופה.
חלופה א׳ :
עד 2 קומות מסחר מעליהן בנייני מגורים בגובה של עד 14 קומות, מבנה ציבור בתחום המגרש (במרחב תכנון א+ג) ומבנה ציבור בשב״צ (מרחב תכנון ב׳) ומגדל של עד 30 קומות בכל מרחב תכנון
חלופה ב׳ :
חלופה זו תמומש במידה ולא יתאפשרו המגדלים בגלל מגבלות שדה התעופה.

עד 2 קומות מסחר מעליהן בנייני מגורים בגובה של עד 14 קומות , מבנה ציבור בתחום המגרש (במרחב תכנון א+ג) ומבנה ציבור בשב״צ (מרחב תכנון ב׳) .
במקום המגדל תוספת של בין 1 ל-2 מבנים נוספים של עד 14 קומות בכל מרחב תכנון.

פירוט שימושים: מסחר ומגורים , שצ״פ, שב״צ, שפ״פ, דרך,

מספר קומות: עד 30 קומות או עד 14 קומות מעל 2 קומות מסחר בחלופה ב׳

קווי בניין: קו בניין קדמי לרחוב אינשטיין - 0

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
תכנון מחדש למגרשים בתמהיל שימושים מעורבים.
התכנית מציעה שפ״פ לשימוש הציבור במפלס השכונה במרחב תכנון ב׳ וג׳ ומערכי ירידה מונגשים (מדרגות ומעלית) להולכי רגל ורוכבי אופנים ממפלס השכונה לשצ״פים במפלס רחוב אינשטיין המתוכנן כרחוב עם חזית מסחרית.

תמהיל דירות
התכנית מציעה עד 855 יח״ד. תוספת יח״ד תהווה סטיה ניכרת.

- שטח ממוצע לדירה יהיה 80 מ״ר עיקרי ; במידה ולא יבוצעו ממ״ד לכל יח״ד אלא יבוצע ממ״ק, שטח ממוצע לדירה יהיה עד 92 מ״ר ליח״ד.
- תמהיל גדלי דירות:

לפחות שליש דירות קטנות בשטח עיקרי עד 80 מ״ר, מתוכן, לפחות 25 יח״ד בכל מתחם יהיו בשטח של 50 מ״ר עיקרי
שליש יח״ד בשטח עיקרי בין 80-110 מ״ר
ושליש דירות בשטח עיקרי מעל 110 מ״ר.

תחבורה, תנועה, תשתיות:
התכנית מציעה ארבע כניסות לחניונים:
שתי כניסות מרחוב אינשטיין אחת מהמשך הרחוב המתחבר לרח׳ יובל נאמן, ואחת מרחוב 2040.
תקן החנייה ע״פ התקן בעת הוצאת היתרי הבניה.
עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):
קומות המרתף העליון יהיו בגובה עד 6 מ׳, יתר קומות המרתף יהיו עד 3.5 מ׳.
עד 30 קומות, כולל קומת קרקע וקומות טכניות ; באישור רשות התעופה האזרחית.
גובה קומה מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מ׳ .
מעל מפלס הכניסה הקובעת למסחר, יתאפשרו עד 2 קומות מסחר. הקומה הראשונה בגובה עד 8.5 מ׳, במסגרת גובה זה תותר קומת בינים ; גובה קומת המסחר השנייה עד 6 מ׳

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית. ניתן יהיה לאשר תכנית נפרדת לכל אחד ממרחבי התכנון.

<u>תשתיות</u>

תנאי להפקדה יהיה אישור נספח התשתיות במי אביבים

<u>איכות הסביבה</u>:

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה חוות דעת לנושא איכות הסביבה:

1. חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.

2. הצגת פתרונות להפחתת רעש, על פי הצורך, מהכבישים בסביבה.

3. חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות וההצללה מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה בשלב מסמך עיצוב אדריכלי.

4. תכנון למערכות האוורור של כל בניין. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, כולל ארובות בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). נושא אוורור חניונים יתוכנן בהתאם להנחיות יועץ איכות הסביבה, פתחי אוורור לא יופנו אל שטחים ציבוריים, כגון שטח ציבורי בנוי, מידרכות, שצ"פ, שב"צ, תותר הכנסת אוויר במקומות אלו. פירי איוורור מהחניון יתואמו בשלב הגשת מסמך עיצוב אדריכלי.

5. תעשה הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

6. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ב. מניעת מטרדים סביבתיים:
תנאי להגשת היתר בניה יהיה שילוב הוראות בדבר מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות בניה.

ג. אשפה:

יש להקים חדר אשפה ומיחזור בכל אחד מהבניינים , או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. הפיתרון יפורט במסמך עיצוב אדריכלי

<u>שטחי ציבור</u>:
במתחם ב' כ-1.5 ד' יוקצו למגרש שב"צ בבעלות עיריית תל אביב בו זכויות ע"פ תכנית צ' בהיקף של עד 4,050 מ"ר ובגובה של עד 20.5 מ' ממפלס כניסה קובעת
בנוסף במסגרת המתחמים א,ג' יבנו כ-4,300 מ"ר (עיקרי+שירות) שטחי ציבור בגבולות המגרשים (מעל ומתחת לכניסה קובעת)

השטחים העל קרקעיים של מבני הציבור יתוכננו עם כניסה נפרדת ומערכות נפרדות.
המיקום הסופי של שטחי הציבור הבנויים יוצג בתכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה המקומית.

<u>שיתוף ציבור</u>:

ע"פ מדיניות הוועדה המקומית התקיים מפגש בתאריך 1.2.18 שעיקרו ידוע הציבור. המהלך נערך ע"פ מתווה שהועבר לאישור הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור ואושר על ידה. המפגש התבצע בשיתוף עם מינהל הקהילה. במפגש הוצג הפרויקט ע"י יועץ שיתוף ציבור והאדריכלים. ובהמשך התקיים דיון שכלל שאלות ותשובות .

טבלת השוואה:

נתונים	מצב מאושר	מצב מוצע
	ע"פ תכנית 1111א1	ע"פ רח"ק 6/צ'

זכויות בניה		עיקרי	עיקרי+ שירות	רח״ק 6	
מתחם תכנון א׳ (35) אנשטיין 1-5 **שטח המגרש:** 7,312 **מ״ר**					
למגורים	מ״ר	7,440	10,044	37,367	
למסחר	מ״ר	3,750	5,250	4,505	
שטח למבנה ציבור מעל מפלס הכניסה הקובעת	מ״ר			2,000	
סה״כ זכויות בניה	מ״ר			43,872	
מסחר בתת הקרקע	מ״ר			4,500 שטח עיקרי	
שטח למבנה ציבור בתת קרקע	מ״ר			1,000	
גובה (ממפלס רח׳ אינשטיין)	קומות	עד 16		עד 30 קומות	
	מטר	58 מ׳ מעל פני הים		120 מ׳ מעל פני הים	
יח״ד		62 יח״ד		300 יח״ד	

מתחם תכנון ב׳ (36א) אנשטיין 14-16				חלקה 47 **שטח מגרש:** 3,528	חלקה 48 **שטח מגרש:** 4,070	שב״צ **שטח מגרש:** 1,500
למגורים	מ״ר	9,120	12,312	19,968	22,420	
למסחר	מ״ר	4,500	6,300	1,200	2,000	
שטח למבנה ציבור						4,050
סה״כ זכויות בניה	מ״ר			21,168	24,420	4,050
מסחר בתת הקרקע	מ״ר			1,200 שטח עיקרי	2,000 שטח עיקרי	

שטח למבנה ציבור בתת קרקע						5,000
גובה (ממפלס רח' אינשטיין)	קומות	עד 16		עד 16	עד 30	
	מטר	58 מ' מעל פני הים		120 מ' מעל פני הים		
יח"ד		76 יח"ד		160 יח"ד	180 יח"ד	

מתחם תכנון ג' (33א) אנשטיין 11-15 **שטח המגרש: 5,099 מ"ר**				
למגורים	מ"ר	6,240	8,736	26,714
למסחר		3,300	4,620	2,580
שטח למבנה ציבור	מ"ר			1,300
סה"כ זכויות בנייה				30,594
מסחר בתת הקרקע	מ"ר			1,800 מ"ר שטח עיקרי
גובה (ממפלס רח' אינשטיין)	קומות	עד 16		עד 30
	מטר	58 מ' מעל פני הים		120 מ' מעל פני הים
יח"ד		52 יח"ד		215 יח"ד

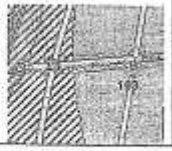
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

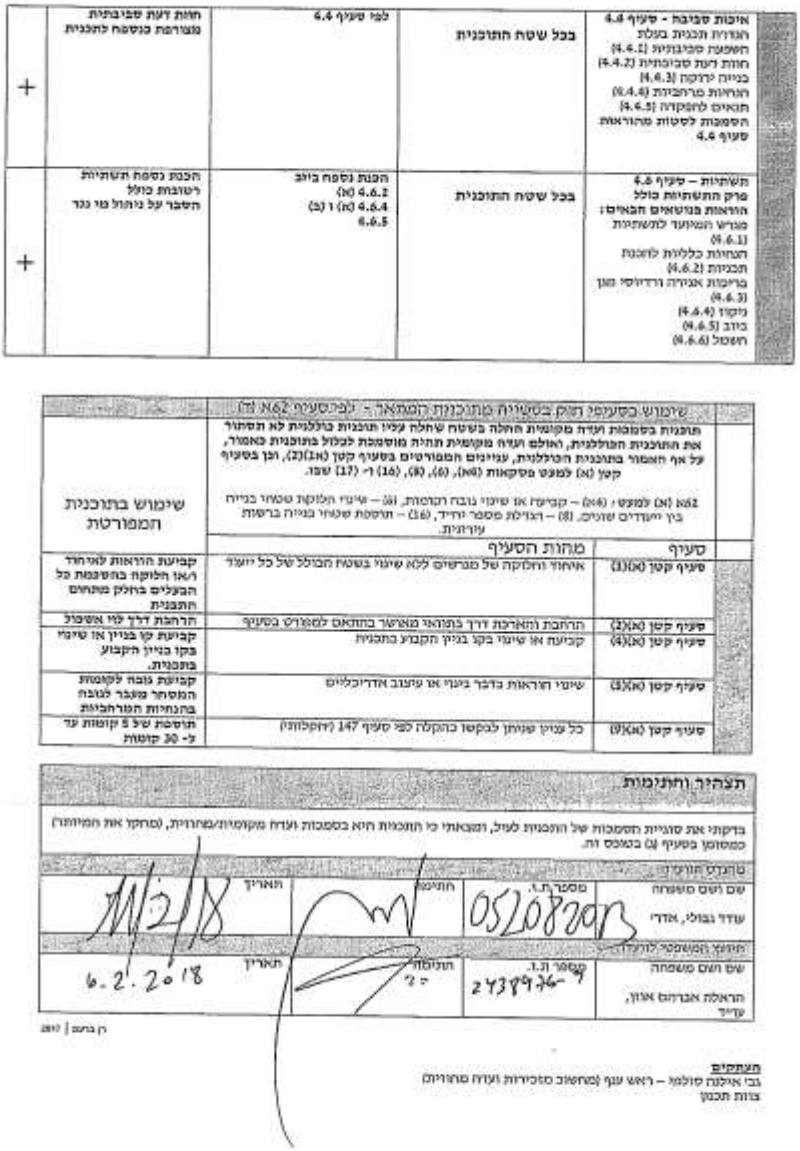
זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0594929	שם התכנית תא/4695 - מגרשים פינתיים ברחוב איינשטיין	מגיש התכנית קבוצת חג'ג'	עורך התכנית אדריכל משה צור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית לתוספת זכויות בנית למגורים עם מסחר ולוזה	62 א. (ג) חוק התריב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט לחלן:		

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי חשטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	
הוראות מיוחדות	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם תכנון 103 – תכנית ל', כוכב הצפון, רמת אביב החדשה והגיש הגדול ר-12 אינשטיין	מקום בו מסומנת בנית נקודתית חריגה לסביבתה, יותר עד רחיק 6		+
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבנית עירונית ציר ירוק עירוני חזית מסחרית	לא נדרש מסמך מדיניות 	פיתוח של רחוב איינשטיין כציר ירוק עירוני בקומת הקרקע ייקבעו שימושים המותרים במסחר 1	+

	קביעת ויעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד תקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית עם חזית מסחרית	קביעת יעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.2.4 בתכנית המתאר	מגורים ומסחר שע"ס שפ"ס שטח למבנה ציבור	+
שימושים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית	לפי סעיף 3.2.4 (א) בתכנית המתאר וסעיף 3.4.3 חזית מסחרית	שימושים ראשיים: מגורים קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית שימושים המותרים במסחר 1	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור היעוד שימושים כללים	לפי סעיף 3.1.1 (ו) בתכנית המתאר- שימושים כללים	שטחים למבנה ציבור	+
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה במיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית סימון של בנייה נקודתית חריגה לסביבתה לפי טבלה 5.4 מתחם תכנון 103 ר-12 אינשטיין	יותר עד רח"ק 6	קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך שסה"כ השטחים הכוללים במתחם יהיו 120,054 מ"ר רח"ק 6	+
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם תוועדה רשאות לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי היעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי			+
			לפי סעיף 3.1.4 (ה) לפי סעיף 3.1.4 (ו)	קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים קביעת 1 רח"ק עבור מצללות או סכבות על במגרש למבנים ומוסדות ציבור.	+
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5(א) בתכנית המתאר שטחי בנייה תת קרקעיים לפי התכניות התקפות	לפי ע-1	+
הוראות בינוי	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 15 קומות עם סימון של מרקם וגו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.	שילוב בניית מבנים על רחוב איינשטיין עד ל 12 קומות עם בניית מגדלים עד ל- 25 קומות +תוספת של 5 קומות בחקלה	+
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנוטא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	תנאי להיתר הנחיות מרחביות בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.6)	קביעת הוראות בינוי, שיפור המרחב הפתוח במתחם תוך שילוב זיכון מסחרית, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה לציבור בתחום המתחם. קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית. פיתוח רחוב איינשטיין	+

	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הסרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים , רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית סימון של בניה נקודתית חריגה לשביבתה	לפי סעיף 4.1.1 (ג) בתכנית המתאר לפי סעיף 3.6.1 (ד) בתכנית המתאר מגבלות בדבר שינוי יעוד	קביעת שטחים מבונים לשימושים ציבוריים מתוך סה"כ הזכויות מוצעות בהיקף של 3,300 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע במרחב תכנון א' ו-ג', 1000 מ"ר בתת הקרקע בתא שטח 605 ביעוד שצ"פ; בנוסף 4,050 מ"ר מעל הקרקע ו- 3,000 מ"ר בתת הקרקע שטחים כוללים במגרש למבנה ציבור (תא שטח 400) קביעת שטחים פתוחים על פי המצב הנכנס למעט במרחב תכנון ג' כו נעשתה תלוקה חדשה של שטחי הציבור לצורך יצירת תכנון מיטבי	+
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי' , וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית,** סמל שטחי ציבורי ו 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי יעוד (ד).	קביעת מגרש המיועד לצרכי ציבור הוראות לפי תכנית צ'	+
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.15 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חוף, שמורת טבע ימות, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, נשר מעל דרך פרבדית מהירה קירוי מעל דרך פרבדית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות ציר ירוק עירוני פתחום הדרך איינשטיין הינו רחוב עירוני	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי יעוד (ד). לפי סעיף 3.6.1 - 3.6.13 - 3.6.14	1. פיתוח הרחוב בהתאם להנחיות המרחביות 2. תובטח רצועה לא בנויה ברוחב של 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימאלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים. 3. צמחיה ונטיעות לאורך הציר חירוק ובפרט עצים נותני צל בהתאם להנחיות עירוניות. 4. יובטח רוחב למדרכות של 10-8 מ' ותשתיות נאותות לשבילי אופניים.	+
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות למשאים תבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות 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**	לפי 3.8.1, 3.8.7	קביעת הסדר תנועה ותקני חניה. תקן חניה על פי התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר. תינתן העדפה לתחבורה ציבורית , להולכי רגל ולרוכבי אופניים.	+



איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות פרחבית (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסיטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	לפי סעיף 4.4	חוות דעת סביבתית מצורפת כנספח לתכנית	+
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות פנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	הכנת נספח ביוב 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) ו (ב) 4.6.5	הכנת נספח תשתיות רטובות כולל הסבר על ניהול מי נגר	+

שימוש בסעיפי חוק בסעיף מתוכנית 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 כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעת או שינוי גובה רקומות, (6) – שינוי הלוקח שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהשגמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בתחאם למפורט בסעיף	הרחבת דרך לוי אשכול
סעיף קטן (א)(4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	קביעת גובה לקומות המסחר מעבר לגובה בהנחיות המרחביות
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שנותן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147 (יחקלותי)	תוספת של 5 קומות עד ל- 30 קומות

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 הוועדה			
שם ושם משפחה עודד גבולי, אדרי	מספר ת.ז. 05208203	חתימה	תאריך 6/2/18
תיועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עדיד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה	תאריך 6.2.2018

רן בחנם | 2018

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב סוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את התכנית להפקדה, בתנאי - אישור נספח תשתיות רטובות ע"י חברת מי אביבים

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

בישיבתה מספר 0005-18ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון</u>:
אורית ברנדר: תוכנית המתאר מאפשרת למגרשים הפינתיים תוספת זכויות בתנאי של עירוב שימושים. במגרש הדר' מערבי כבר אורה תכנית ברוח זו בסמכות ועדה מחוזית. היום מגישים את 3 המגרשים הפינתיים הנוספים.
מנדי משרד משה צור: מציג את התוכנית
לשאלה מדוע קיים הפרש גובה בין רחוב אינשטיין למפלס השכונה עונה.
אורית ברנדר: התוכנית הראשית 1111א' 1 קבעה את הפרשי הגובה, זו הייתה התפיסה התכנונית שרחובות הומים לא יפריעו לשקט ששורר בשכונה ולכן רח' איינשטיין לוי אשכול והרחוב המערבי נמוכים ביחס למפלס השכונה, כל השכונה הקיימת משני צידי רחוב אינשטיין גבוהה בכ-6-7 מ' .
מנדי: מוצגות שתי חלופות: עם פינוי שדה דב -חלופה של מגדל בכל מתחם תכנון. חלופה כאשר שדה התעופה נשאר- במקום מגדל בנינים בגובה המותר ע"פ מגבלות השדה.
מלי פולישוק: נראה שזה יחסום את כל השכונה ואת הים.
אורית ברנדר: זה מותאם לבניה העתידית של שדה דב שיהיה יותר אינטנסיבי.
מנדי ממשרד צור: תמהיל השימושים תואם עם היחידה האסטרטגית. (ממשיך להציג את התוכנית במצגת).
במצגת מופיע גשר בין גדות רחוב אינשטיין.
אורית ברנדר: הגשר הוא בתכנון עירוני והוא לא חלק מהתוכנית הזו, הוא נעשה בתכנון עירוני והוא יוצג לכם במסגרת מבנה דרך ע"י בת"ש.
מנדי ממשיך בהצגת התוכנית
עודד גבולי: יש לשבח את הצוות היזם והמתכננים לקחת רחוב שלם ולעשות תכנון מחדש ולשפר אותו לפחות ברמת המטרה.

<u>הועדה החליטה</u>:
לאשר את התוכנית להפקדה בשתי החלופות.

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

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:
לאשר את התוכנית להפקדה בשתי החלופות.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 4828 בעמוד 8455 בתאריך 06/06/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	07/06/2018
המבשר	07/06/2018
מקומון ת"א	07/06/2018

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ברק קינן עו"ד מגדל אדגר 360 השלושה 2 תל אביב 6706054

מרום השרון חברה לבנין רשות שדות התעופה יאשה חפץ 8 תל אביב 6967218
ת.ד. 137 נמל תעופה בן גוריון 70100

שם המתנגד	פרטי ההתנגדות	מענה	חוו"ד
דוד דוידמן + עו"ד ברק קינן	<u>ההתנגדות הוסרה בהתאם</u> למכתבם מיום 20.2.2019		
מרום השרון	א) <u>מצב תכנוני קודם לפי תב"ע תא/1111/א-1</u> **ס.3** לפי התכנית הקודמת, על המגרש ניתן היה להקים בניין מסחרי נמוך בן שתי קומות שמפלסו נמוך בלמעלה מ- 7 מטר מקומת הקרקע של המגרש של המתנגדים, ובמרחק של 20 מטר מהמגרש של המתנגדים. ב) <u>הפגיעה והנזקים הצפויים</u>. **ס.4** פגיעה בשצ"פ שצומצם מכוח התכנית החדשה תוך אישור הקמת מס' בניינים בשטח של 4 דונם בלבד. **ס.5** הבניינים שיבנו בהתאם לתכנית החדשה, מבנה הציבור ובנייני המסחר והמגורים יחסמו את השטח הפתוח ובמקום מרחק של 30-20 מטר היום המבנה הציבורי ייבנה במרחק של 4 מ' מהבניין של המתנגדת. **ס.6** חוסר בשטחים ירוקים בשכונה, וירידת ערך צפויה של 30% במחיר הדירות בבניין המתנגדת. **ס.7** ביטול האופציה התכנונית ככל ולא יפונה שדה דב. ג) <u>נימוקים לאי חוקיות התכנית המוצעת</u> **ס.8** טענות בנוגע לחוקיות תכנית תא/5000. **ס.9** טענה כי בתב"ע באישור סמכות מקומית לא ניתן לאשר שטחי ציבור חדשים למטרות חדשות. **ס.10** טענה כי לא ניתן לאשר שטחי ציבור ללא קביעת ייעוד ספציפי. **ס.11** טענה כי מאחר והיזם נושא בעלות הקמת מבנה ציבור יש אינטרס לוועדה לאשר את התכנית גם אם המתנגדים צודקים.	**מענה לסעיף 3:** האפשרות להוספת זכויות במגרשים הפינתיים ברחוב איינשטיין הייתה קיימת כבר במסגרת תכנית העיצוב (21) 1111/א1 שאושרה ביום 7.6.2009 במסגרתה נקבעה מדיניות **לתוספת זכויות** בתכניות עתידיות במגרשים הפינתיים שהחלקה נשוא ההתנגדות נמנית עליהם. תכנית העיצוב האדריכלי התייחסה לאפשרות של תוספת בניה במגרשים הפינתיים – פינת לוי אשכול ופינת רחוב 2040 כ "שערים" למזרח ולמערב. תוספת הזכויות תעשה בהליך של תכנית מפורטת בסמכות מוסד התכנון המתאים לפי העניין. **מענה לסעיף 4:** השטח הפתוח בתכנית החדשה **<u>גדל</u>** והתרחב לעומת השטח הפתוח הקיים. השטח הפתוח גדל משטח בגודל של 2.4 דונם היום, לשטח פתוח בגודל של 3 דונם בהתאם לתכנית החדשה ובנוסף, שטח שב"צ בשטח של 1.5 דונם אשר בחלקו יהווה אף הוא שטח פתוח, כך שהשטחים שמשרתים את הציבור בתכנית החדשה **גדלו** לשטח בגודל של 4.5 דונם. בנוסף, השצ"פ , ע"פ התב"ע התקפה, הינו בעל איכויות נמוכות במיוחד. הוא אינו משרת את השכונה, מאחר שהוא במפלס **נמוך** בכ- 7 מ' ממפלס השכונה הגובלת, ומיקומו בצומת רחובות סואנים אינו אטרקטיבי. התכנון החדש על פי התכנית החדשה, משפר את השטח הפתוח משמעותית. **מענה לסעיף 5:** הבניין הציבורי החדש שייבנה בסמיכות לבניין שברח' ארתור רובינשטיין 15,	לדחות את ההתנגדות

שם המתנגד	פרטי ההתנגדות	מענה	חוו"ד
		הינו מבנה שייבנה בגובה של עד הקומה הרביעית בבניין של המתנגדים ובמרחק של כ -8.5 מ' (ולא 4). בבעלות המתנגדת, דירת פנטהאוז **אחת** בלבד שכלל אינה פונה לכיוון מבנה הציבור ו/או הבניינים האחרים, ובכל מקרה מבנה הציבור לא מתנשא לגובה של דירת הפנטהאוז. **מענה לסעיף 6:** הטענה לירידת הערך. לטענה כי אין צורך במבנה ציבור ובשטחי ציבור: הצורך במבני ציבור נבחן ע"י גורמי העירייה ע"פ נורמות עת"א-יפו. בחינה זו תקפה גם לנושא שטחים פתוחים, והתכנון עומד בדרישות אלה. **מענה לסעיף 7:** התב"ע מאפשרת שני מצבי תכנון בהתאם לאופציית פינוי של שדה דב- חלופה המאפשרת בניה גבוהה וחלופה של מבנים בגובה נמוך יותר- בהתאם למגבלות הגובה של רת"א. התכנית מציגה שתי החלופות ואת היתכנותן התכנונית. **מענה לסעיף 8:** לנושא שינוי שטח השצ"פ: השצ"פ המאושר בתכנית 1111א1 אינו אטרקטיבי מיקומו בצומת רחוב , ובגלל הפרשי המפלסים הקיימים במקום כך שהמפלס נמצא במפלס הרחוב ולא השכונה. התכנון המוצע מבטיח שצ"פ באיכות גבוהה, כאשר יתרת השטח הציבורי תשמש אף היא לשימוש ציבורי של שב"צ. שטחי ציבור בנויים חיוניים למרחב בו תחום התכנית. כמו כן, התכנון המציע שפ"פ במפלס שכונת המגורים וברצף של שב"צ ושצ"פ נותן מענה לפריסת שטחים ירוקים מאוזנת בתחום התכנית. תכנון זה מאפשר לקדם את התכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאמה לתכנית המתאר. במסגרת התב"ע מובהר כי השימושים במבנים ובמוסדות ציבור יהיו בהתאם לתכנית תא/מק/צ. השימושים למבני ציבור נקבעים ע"פ צרכים עירוניים ונקבעים לעת הקמת המבנה. **מענה לסעיף 11:** אין כל התחייבות של היזם לשאת בעלויות ההקמה. התכנית קבעה שטח חום והוא יתוכנן ויוקם ע"פ הנהלים העירוניים.	
רשות שדות התעופה	א) <u>חריגה מהגבלות הבניה לגובה (חלופה ב' בתכנית המופקדת)</u> **ס. 1** הגובה המרבי המותר לבניה נע בין 46+ מעל פני הים במערב התכנית ועד לגובה של 66+ מ' מעל פני הים במזרח התכנית. **ס. 2** הבניה המבוקשת (60+ מעל פני הים, בכל	**מענה לסעיף 1:** הוראות סעיף 6 לתכנית המוצעת מחייבות את אישור רשות התעופה האזרחית בעת הוצאת היתר ולכן ההתנגדות מתייתרת. בנוסף, במסגרת התכנית המפורטת תא/4400 – מסחר ומגורים ברח'	לקבל בחלקו- לנושא מיגון אקוסטי

שם המתנגד	פרטי ההתנגדות	מענה	חוו"ד
	תחום התכנית) בתאי שטח 135, A136, B136, 137, A133 חורגת מהגבלות הבניה לגובה. ב) <u>חובת מיגון אקוסטי במר"מ 1</u> **ס. 3** הוראות התכנית אינן מחייבות בנייה אקוסטית בעוד החלק המערבי בתכנית – תא שטח 135 ממוקם במתחם רעש מטוסים מר"מ 1ביעוד המוגדר בתמא/15 כשימוש בעל רגישות גבוהה לרעש ולפיכך חייב במיגון אקוסטי התואם להימצאותו במר"מ 1.	איינשטיין דרום מערב – הסמוכה לתכנית החדשה ואף מצויה בטווח קרוב יותר לשדה התעופה (להלן: "**תכנית גזית**") שאושרה ופורסמה למתן תוקף ביום 23.6.2017, נקבע בסעיף הגבלות הגובה, כי עד לבניה של 60 מ' מעל פני הים לא יידרש כל אישור נוסף מאת רשות התעופה האזרחית, ולא הוגשה כלל התנגדות לתכנית זו. בכל מקרה, החלופה שתמומש תתאם את המצב החוקי בעת הוצאת היתרי הבניה ובאישור רת"א. **<u>מענה לסעיף 3.</u>** ההערות הנדרשות לנושא אקוסטיקה בייעוד המוגדר כמפורט בהתנגדות, יוטמעו בתקנון התכנית המוצעת כנדרש.	

בישיבתה מספר 0004-19ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אורית ברנדר: נותנת סקירה על תוכנית.
ראובן לדיאנסקי: אם הגובה המקסימלי הוא 25 למה כתוב 30?
הראלה אברהם אוזן: תוכנית המתאר קבעה מסגרת. ישנן סמכויות לפי החוק והסמכות הנותנות לועדה סמכויות נוספות לאשר נושאים כמו הקלות. תוספת 4 קומות למבנה בגובה 15 קומות, זו הקלה.
ראובן לדיאנסקי: ברור הנושא המשפטי אבל במישור של ההתנהלות והתכנון אמרנו מקסימום 25 קומות אבל סותרים את כוונת המחוקק.
הראלה אברהם אוזן: בדיון להפקדת התוכנית אשרתם עוד 5 קומות.

<u>דיון בהתנגדויות:</u>
עו"ד אלעד בראל מייצג את מרום השרון: לפי תוכנית 1111א(1) מדובר במבנה פינתי. בתוכנית רואים שיש הכנה שקיימת לכביש שירות של 10 מ'+ מדרכות 20 מ' לפחות. התוכנית המוצעת מציעה היא למבנה ציבור, אין ולא מצאנו את האסמכתא המאפשרת מבנה ציבור במגרש. המבנה מוצג צמוד דופן קו אפס לשביל שמהווה חזית הכניסה קיר אחורי של מבנה ציבור מול בנין. אני מערער על הסמכות ליצור יש מעניין למבנה הציבור. למעשה מי שהציע את התוכנית מתייחס לרח' איינשטיין לא מסתכל מימין ומשמאל. גם אם יש סמכות לועדה לבנות על קו אפס אני לא ראיתי בדיקה תכנונית פרטנית מדוע הקצו את המבנה הזה. תוכנית כזו מחייבת את הועדה להביא דו"ח על הנחיצות למבני ציבור באזור והיקפם. אני מפנה אתכם לערר שהוגש 3917 לועדה הארצית העליונה שטענה ש- 5000 לא חלה על אזור ליד הנמל, אבל דרשה שהועדה תגיש דו"ח לגבי ההקצאה והנחיצות. בתוכנית שחלה מצפון ומדרום לאינשטיין כיום מאוכלסים כ-70% כאשר השטחים החומים ברחוב 2040 באזור לא נוצלו למרות שרוב השכונה מאוכלסת. אותה חוו"ד צריכה לתת מענה בכל הפרמטרים, תוכנית שמאגדת 3 מרחבי תכנון במרחב תכנון א וג' מבני הציבור לא הוקצו אותה חוו"ד שלא ראינו אמורה להסביר את שאלת המיקום.
רשות שדות התעופה- מיכאל נדיב: רש"ת מפעילה את שדה דב ויש מגבלות גובה . עם השנים, צומצמו מגבלות הגובה אבל באזור זה- נותרו . אנחנו מבקשים שכל עוד שדה דב פעיל מגבלות הגובה שישמרו.
שמואל זלוטניק ועד בית: משכנו את ההתנגדות אך הבנין נפגע. מאחורי הבנין יש שפ"פ באזחקה שלנו שמשמש מעבר לכל השכונה לאזור אינשטיין. אם מחר יהיה מעבר יעברו במקום מאות אנשים ביום ואם אכן כך יהיה אנחנו מבקשים שהשפ"פ יעבור לטיפול העיריה. כמו כן אין פתרון לחניות 850 יח"ד, אין פתרון לחניות, איינשטיין הוא רח' מעורב ואין התייחסות לחניות גם ככה השכונה פקוקה לגמרי . אנחנו מבקשים שלא יהיה מעבר מאזור הבנינים לפריקה וטעינה לסחורות ולא יהפכו את החיים שלנו לסיוט לאזור המסחרי של איינשטיין.

אורית ברנדר: השכונה תוכננה כך שמרבית השטחים הירוקים הם שפ"פים. התוכנית קודמה כתוכנית איחוד וחלוקה ויזמי התכנית היו מעוניינים לקבל זכויות בניה עבור השטח הירוק- לכן הוגדר כשפ"פ. לנושא תחזוקת השפ"פים מתקיים דו שיח בין העיריה לבעלי הדירות שנדרשים לתחזוקה של השפ"פ.
ליאור: יש להם עדיין שפ"פ מי משלם על האחזקה של השפ"פ.

ראובן לדיאנסקי: בבינוי חדש היזם מקבל זכויות על פי השפ"פ ואח"כ הדיירים נשארים עם האחריות לתחזוקת השפ"פ. באישור התוכנית שתהיה קרן לאחזקת השפ"פ. היום עוברים 10 אנשים מחר יעברו מאות אנשים.
עודד גבולי: התוכנית היא ישנה ובזמנו, לא היו מנגנונים לאחזקת השפ"פ.

יצחק חג'ג' היזם: עצם העובדה שיש רק התנגדות אחת כבר אומר שהתוכנית מיטיבה עם הציבור. קיימנו שיתוף ציבור.
ראובן לדיאנסקי: אפילו שהמתנגד משך את ההתנגדות צריכים להתייחס לנושא השפ"פ ואחזקתו.
יצחק חג'ג': מרום השרון היה חלק מהבעלים שמכר לנו את החלקה שאנחנו בונים עליה היום. במסגרת המכירה היה הליך של פירוק שיתוף. במהלך המכירה, הגיע מרום השרון ואמר כי יש תוכנית 5000 ובהתאם, היזם יכול לקבל 30 קומות וביקש לתמחר את המגרש ב מחיר יותר גבוה. בבי"מש היה הליך ארוך בסופו של דבר המגרש נמכר במחיר גבוה יותר בגלל תכ' 5000. מרום הזרון לא התנגד לתוספת הזכויות ע"פ תכנית המתאר. הכל נמצא בכתובים. הגענו להסדר עם הצוות איך בונים את בנין הציבור. לא בונים בקו אפס אלא בקו בניין של 3 מ'. הדייר היחיד שמתנגד מרום השרון הוא מחזיק פנטהואז ש פונה לכיוון אחר ולא לכיוון מבנה הציבור. .

<u>מענה צוות:</u>
אורית ברנדר: על פי תוכנית המתאר כל תוספת זכויות מחייבת תוספת שטחי ציבור. שטחי הציבור ע"פ התכנית שבתוקף, לא ניתנים למימוש בגלל מגבלות שדה התעופה. בנוסף, מאפשרת התכנית מעבר ואפשרות תנועה של האנשים בשכונה לכיוון רחוב אינשטיין למרות הפרשי המפלס. לנושא התנועה- מציגה את כניסות לחניות במפלס השכונה יש כניסה לחניה רק עבור המגורים הכניסות לפריקה וטעינה יהיו מרח' 2040ומרח' איינשטיין. במקומות בהם ניתן לקדם שטחי ציבור- מחוץ לתחום מגבלות שדה התעופה, הצלחנו לקדם תכנון ע"פ התכנית שבתוקף. כשלא יהיה שדה תעופה נוכל להשתמש בשטחים החומים.
סיגל ויצמן: מה גודל ביה"ס?
עודד גנוסר מהיחידה לתכנון אסטרטגי: שטח המגרש עבור בית הספר כ- 3.4 דונם- מספיק עבור בי"ס של 18-24 כתות. המלצנו לקדם תכנון בי"ס יסודי תוך כ- 3-4 שנים.
עודד גינוסר: התוכנית החדשה במגרשים באינשטיין, מחויבים לתת שטחים נוספים עבור ההעמסה על הסביבה. מדובר בשטחים חומים כאשר המגבלה של שדה התעופה תתבטל נמצא פתרונות נוספים.
עו"ד בראל אלעד: תוכנית 1111 לא הקצתה מבני ציבור ואנחנו כופרים ביצירת יש מעיין למבני הציבור. לא ראיתי חוו"ד מהעיריה. למה אצלנו אי אפשר לעשות מתחת למבנה המגורים אולי אנחנו משלמים משהו עבור א וג'. נאמר שהדיירים משכו את ההתנגדות. לגבי הרח"ק השאלה מה הקרקע לפני ההפרשה לציבור? האם זה הברוטו או הנטו לאחר ההפרשה לציבור? אף אחד לא העלה על דעתו שיקצו פה מבני ציבור והמצב העובדתי שהמפלס של איינשטיין את לוי נמצא 6 מטר מתחת לקו אפס של הבנין דובר על 2 קומות מסחר למי זה אמור היה להפריע.
סיגל ויצמן: תושבת של נופי ים. היה שיתוף ציבור ואני לא רואה פתרונות לשאלות שהועלו. רח' אינשטיין הוא רח' פעיל וכל נושא הפריקה והטעינה נעשית דרך שכונת נופי ים וולא דרך איינשטיין. אנחנו לא רוצים שאיינשטיין יהיה מצוחצח והשכונה שלנו תהיה מלוכלכת עם פריקה וטעינה.
אורית ברנדר: מציגה שקף של הכניסות המוצעות עבור פריקה וטעינה- בצהוב וסגול.
סיגל וייצמן: אנחנו מבקשים שהמרכז הקהילתי שיבנה שזו תהיה התחייבות לבנות אותו. בקשנו שהוא יהיה מרכז למוסיקה. בנוסף חניה - יש מצוקה קשה של חניות האם אפשר להוסיף חניות תת קרקעיות באזור. יש הרבה שפ"פ ולדיירים קשה לתחזק אותם, צריך לחשוב לבנות קרן שתאפשר להחזיק את זה .

<u>דיון פנימי:</u>
ראובן לדיאנסקי: נושא השפ"פ הוא נושא מטריד
אורית ברנדר: בתחום התוכנית בשפ"ים יש מחוייבות של היזם לתחזק.
ראובן לדיאנסקי: יש הסכמים אבל כל עוד הם לא חתומים צריך להסדיר , השפ"פ לא בתוכנית כי היא תוכנית ישנה. היום התוכנית החדשה יש יותר תושבים ושיותר שטחים לתחזק ומי יקח את העול לתחזק את השפ"פ.
אופירה יוחנן וולק: האם ניתן לשנות למרות שהתוכנית ישנה?
עודד גבולי: אין קשר בין השפ"פ של המתנגד לתוכנית. אין אפשרות להחיל את השפ"פ הקיים לתוכנית זו ואין סיבה לעשות את זה, לא קשור לדיון. זו תוכנית שהיזמים קבלו זכויות ומכרו אותם לאנשים פרטים ולאותם אנשים שקנו היה כתוב בחוזה שהם צריכים להשתתף באחזקת השפ"פ. אם רוצים לשנות את זה יש דיונים אצל רובי זלוף לסטטוטוריקה חדשה.
ראובן לדיאנסקי: זוהי שעת כושר ואם אין התייחסות לשפ"ים אז כן צריך להתייחס ולאפשר שינוי. לא היתה התייחסות - מה השפ"פים שנמצאים מסביב לאותם 4 בנינים? הבעיה היא גם תקפה לאזורים שצמודים לבנינים שנמצאים בקצוות של הרחוב וכן לתת את הדעת. התשובה היא שצריך להקים קרן לבדוק עם היעוץ המשפטי.
הראלה אברהם אוזן: יש לתוכנית קו כחול.

עודד גבולי: אתה רוצה לשנות את הקו הכחול לפרסם ע"פ סעיף 106 ב' ? זה לא בתוכנית זה לא רלוונטי.
ראובן לדיאנסקי: יש הרבה שפ"פ שבסופו של דבר בעלי הדירות צריכים לטפל בשפ"פ.
הראלה אברהם אוזן: אתה מקבל התנגדות ובמקרה שלנו הסירו את ההתנגדות. במצב התכנוני המאושר יש שטחי שצ"פ איכות השצ"פ גרועה. התוכנית המוצעת יצרה שטח של שצ"פ ואיכותי יחד עם שפ"פ רציף. אני מניחה שלתוכנית החדשה יש קרן תחזוקה לשפ"פ בתחומה.
ראובן לדיאנסקי: לא ידעתי שיש קרן שמיועדת לשפ"פים בקו הכחול. אני רוצה לדעת בוודאות שיש קרן לשפ"פים בקו הכחול.
מיטל להבי: אני רוצה לראות את נספח התנועה אם נראה שהכניסה מאיינשטיין ולא מהעורף.
אורית ברנדר: הפריקה והטעינה מהכניסה 2040 ומאיינשטיין.
מלי פולישוק: יש הרבה מקום באיינשטיין לפריקה וטעינה.
אורית ברנדר: יש 3 מגרשים, למגרש המערבי הכניסה מרח' 2040 במפלס רחוב 2040 , לשני המגרשים הנוספים הכניסה מרח' איינשטיין. מציגה בתשריט את הכניסות.
מיטל להבי: בין התוכנית התקפה 1111 יח"ד עולות ועולים בקומות ובשטחים. תוכנית המתאר 5000 קובעת שכשעולים מעל 100 יח"ד צריך לתת מענה לשטחי ציבור. אולם המענה שקיים בתוכנית נופי ים הוא לא מענה ישים כרגע אולי זה מענה למחסור לישימות. השאלה אם עשיתם מאזן
עודד גינוסר: עשינו את הבדיקות לשטחי ציבור וכל השטחים לתוכנית הם ישימים. שטחים שהם לא ישימים הם השטחים החומים שגובלים ששטח שדה התעופה.
מיטל להבי: כשמדובר על 600% מתוך 40 דונם מגיעים ל240 מ'. האם הם מקבלים יותר זכויות ממה שמגיע. שטח התוכנית 45 דונם הורדתי 5 דונם של שצ"פ. איפה נמצא הגשר?
ליאור שפירא: שוחחתי עם היזם יחד עם אילן והוא נתן הסכמתו להקמת קרן לתחזוקת השפ"פים.
אורית ברנדר: הגשר לא בקו הכחול.
עודד גבולי: הוא בתוכנית והוא סטטורי.
אורית ברנדר: התוכנית מתאומת עם הגשר ועם מה שהגשר מחוייב לעשות. יש חלוקה מסודרת . הגשר מופיעה בתכנית שבתוקף- לא בתוכנית זו.
הראלה אברהם אוזן: היזם יקים קרן תחזוקה לשפ"פ.
אורית ברנדר: הגשר מאושר.

<u>החלטה</u>:
לקבל את חוו"ד מהנדס העיר ולדחות את ההתנגדות מרום השרון ולקבל בחלקה את התנגדות שדות תעופה ולתקן את התוכנית ולאשר אותה למתן תוקף כדלקמן:

א. קו הבנין הצפוני במגרש לצרכי ציבור יהיה 3 מ' במקום 0 ,כך שיווצר מרחק של כ- 8.70 מ' בין מבנה המגורים ברחוב ארתור רובינשטיין 15 למבנה הציבור.
ב. גובה הבינוי של מבנה הציבור המתוכנן להיבנות במתחם ב' יוגבל לגובה של עד 4 קומות מעל מפלס הקרקע, גובה קומה ברוטו עד 4 מ' ובנוסף קומה במפלס רח' לוי אשכול בתכסית של כ- 1,300 מ"ר . הקומות מעל מפלס הקרקע יהיו בתכסית של כ-700 מ"ר בקומה
ג. בעת קידום תכנית העיצוב האדריכלי לבניין, יעשה ניסיון, להתחשב בסמיכות וההפניות לבנין ברחוב ארתור רובינשטיין 15 הגובל מצפון.
ד. חתימה של היזם עם העיריה על הסכם לעניין הבטחת תחזוקתם של השפ"פים בתחום התכנית. הדבר יהווה תנאי לפרסום התוכנית למתן תוקף.
ה. מגבלות התעופה הקיימות בשל פעילות שדה דב ימשיכו לחול עד לסיום הפעילות של השדה.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מאיה רני, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אסף הראל

<u>דווח לוועדה</u>
לאחר מתן תוקף לתכנית, נבדקו מסמכי התכנית לקראת הטמעתם במערכות המחשוב העירוני(GIS) ונמצא טעויות טכניות בטבלאות ההקצאה של התכנית(שינוי במספרי המגרשים והתאמת שטח מספר מגרשים לשטחים המופיעים במפת המדידה.) וכמו כן בתיקוני שטחים במסמכי התכנית לשטח של כ- 45.812 מ"ר.
מסמך טבלת ההקצאות שהינו בהסכמת הבעלים יתוקן לאחר החלטת הוועדה ויפורסם למתן תוקף

<u>חוו"ד צוות</u>:
לקבל את דווח מהנדס העיר ולתקן את טבלת ההקצאות ולאשר אותה למתן תוקף

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-20ב' מיום 26/02/2020 תיאור הדיון:

דני ארצי מציג את התיקון לטבלת האיזון וההקצאות

בישיבתה מספר 20-0003ב' מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את טבלת ההקצאות ולאשר אותה למתן תוקף.

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי , ליאור שפירא, מיטל להבי

תנתן זכות טיעון ל – 2 נציגים מכל צד.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: מתחם אחי"י דקר בשכונת נווה שרת, תל אביב.

גבולות המתחם:
צפון: רחוב נהריים
מזרח: רחוב אחי"י דקר ותחום תוכנית מאושרת 3463
דרום: רחוב בית אל
מערב: רחוב דבורה הנביאה, המשך שצ"פ גן מודעי ושכונת צהלה.

כתובת: רח' אחי"י דקר 5,7,8,10,12,14,17-21,22,24,25,26,27,28,29,30,33,37,39
רח' בית אל 3,5,9-11

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6335				305
6882			67	44
6337			66, 75-76,81, 109, 114-125, 127	65, 113
7321			73-77, 86, 99-102, 107-117, 135	104

שטח התכנית: 49.16 דונם
מתכנן: טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: P.B החברה לפינוי בינוי
בעלות: פרטי,ציבורי,מ.מ.י

מצב השטח בפועל:

הכניסה למתחם מרחוב בית אל. המבנים בנויים סביב מערך דרכים ללא מוצא. במתחם 22 מבנים בני 5 קומות. 1 מבנה בן 4 קומות, 2 מבני ציבור בני קומה אחת ושצ"פ. מצבם הפיסי של המבנים ירוד. המתחם מאוכלס.

מדיניות קיימת:

תוכנית המתאר אשר הומלצה להפקדה בתנאים ע"י הועדה המקומית קבעה את שכונת נווה שרת כשכונה הראויה להתחדשות עירונית וציפוף. הרח"ק שנקבע בתכנית המתאר הינו 4.5 ומספר הקומות הוא עד 25. תכנית זו קודמה במקביל לדיונים שהתקיימו בועדה המקומית בנושא תכנית המתאר ומאחר ולא ניתן היה להטמיע בשלב זה את השינויים כמבוקש, שינויים אלו יוצגו בפני הועדה מחוזית, לאחר המלצת ועדה זו להפקדת התוכנית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): ת"א- דרום צהלה 3/01/6,ע1, ג1, תמ"א 38/3,2732 ,
יעוד קיים: מגורים, שב"צ,דרכים, שצ"פ
שטח התכנון: 49.16 דונם
זכויות בניה: מאושר 51,304.46 מ"ר. (כולל תוכניות ההרחבה)
מספר קומות: ק+4.
סה"כ יח"ד לפינוי: 451.
תכסית: כ- 25%
גובה מאושר: כ- 15.5 מ'
חניה: בתחום הדרכים הציבוריות

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת
פירוט יעדים/שימושים: מגורים, שב"צ, מסחר, שצ"פ, שפ"פ (עם זיקת הנאה).

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	107,000	410%	* 2,200	8%	109,200		37,710	35%	***84,015	309%
מרפסות	** 13,908	53.4%	--		13,908					
מסחר	1200	4%			1200					
קולונדות עבור מסחר	תותר קולונדה מעבר לזכויות הרשומות בטבלה						--		--	
ציבורי	עפ"י פרוגראמה									

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

* 200 מ"ר לבניין עבור שטחים לרווחת הדיירים.
** 12 מ"ר עבור מרפסות ל-1159 יח"ד.
*** 45 מ"ר חנייה תת קרקעית עבור 451 יח"ד ; 90 מ"ר חנייה תת קרקעית עבור 708 יח"ד.

סה"כ יח"ד: 1159
צפיפות: 43 יח"ד לדונם ברוטו.
שטח ממוצע ליח"ד: 708 יח"ד- 20% עד 70 מ"ר שטח עיקרי.
60% עד 100 מ"ר עיקרי
20% מעל 100 מ"ר עיקרי
דירות מפונים: 451 יח"ד - בשטח של 83 מ"ר עיקרי

<u>נתונים נפחיים:</u>
מספר קומות: מ: 9 עד: 30
גובה: 110 מ'
תכסית: 70%
קווי בניין: יפורט בתשריט

<u>עקרונות ודברי הסבר נוספים:</u>

<u>מדיניות עירונית:</u> התכנית הינה במסגרת מדיניות התחדשות עירונית ומתואמת עם צוות צפון באגף תב"ע ובהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 כלהלן:
שכונת נווה שרת כלולה באזור 208 – מתחם התחדשות עירונית ע"פ נספח אזורי התכנון והוראות התכנית בדבר מתחמים להתחדשות עירונית.
התכנון המוצע משיג את מטרות תכנית המתאר תא/5000 לאיזורים של התחדשות עירונית של:

- שיפור מערך המרחב הציבורי במרחב על-ידי מערך רחובות, שבילים, גינות ושבילי אופניים.
- יצירת תמהיל דירות מגוון לרבות דירות במיבנים בהם התחזוקה היומיומית היא בהישג ידם.
- יצירת מערך בינוי המשלב בנייה מיגדלית ובנייה מירקמית מלווה רחובות וצירים ציבוריים
- שילוב צרכים עירוניים נוספים כמו מסחר, ופונקציות ציבוריות כגון גני ילדים, מעונות יום וכד'.

<u>תחבורה, תנועה, תשתיות:</u> שכונת נווה שרת תוכננה כמובלעות – רחובות ללא מוצא - של בנייני מגורים סביב מגרשי חניה ללא מוצא, אשר מונעים יצירת רצף תנועה ומיפגשים עירוניים אקראיים, המהווים בסיס ליצירת חיי קהילה איכותיים. רח' אח"י דקר מהווה למעשה מערך של 4 מגרשי חניה ללא מוצא ה"תלויים" על חיבור תנועתי אחד לרח' בית-אל וממנו למערכת השכונתית. התכנון החדש מייצר רציפות תנועתית הן של רכב לרבות שבילי אופניים והן של הולכי רגל ומתייחס לתקנים מעודכנים לרבות יצירת שני חיבוריםלרשת התנועה השכונתית עם הצירים העירוניים הקיימים.

בתכנון החדש הורחבה זכות הדרך ל-19.5 מ׳ ותכלול-מדרכות ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ׳, חנייה ציבורית בצידי הכביש ומסלול אופניים דו-סטרי כל אלה משולבים ברשת צירי הליכה להולכי רגל.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים): כדי לשמור על רוח המקום וכדי להציע מיגוון יחידות דיור מוצעים בניינים בבנייה מרקמית בני 9 קומות המלווים את הרחובות ויוצרים גינות פנימיות מוגנות.
יחד איתם משולבים מגדלי מגורים מודרניים המשלבים אבן, אלומיניום וזכוכית ובסיסי מגדלים בני 8 קומות אשר מלווים את הרחוב או את ציר הולכי הרגל הראשי לרבות שילובן של קולונדה וחזית מסחרית לאורכם.

צרכי ציבור: בבדיקה שנערכה ע״י היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי צרכי הציבור בפרוייקט אח״י דקר:
נדרש: 3.5 דונם עבור מבני ציבור עתידיים.
מוצע: שב״צ: כ 2.5 דונם עבור מבני ציבור, כ 1000 מ״ר לצרכי ציבור בבסיס המבנה רב הקומות הצפון מערבי אשר בסמיכות למבני הציבור הקיימים.
שצ״פ: לא נדרש.
קיים: שצ״פ + שביל הולכי רגל: 4.29 דונם.
מוצע: שצ״פ + שפ״פ + זיקת הנאה: 5.29 דונם.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים): הקו כחול נקבע ברובו ע״פ קווי חלקות וגושים, אך מייצג רצף תכנוני כלל שכונתי לרבות יצירתו של רצף תנועה על-ידי חיבורו של רח׳ נהריים לרח׳ אח״י דקר החדש, שמירת האופצייה של התווית המשכו של רח׳ אלמגור וכן יצירה של רשת המשכית של שבילים ושטחים ירוקים פתוחים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו׳): לתכנית יוכן דו״ח איכות הסביבה מקיף אשר יכלול את השפעות הצל והרוחות בין המבנים הקיימים למתוכננים בשכונה.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים + מאושר	מצב מוצע
סה״כ זכויות בניה	אחוזים		
	מ״ר	ממוצע 108 מ״ר עיקרי ליח״ד	ממוצע 93 מ״ר עיקרי ליח״ד
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ״ר		
גובה	קומות	כ-5 קומות	עד 30 קומות
	מטר		
תכסית		כ-25%	עד 70%
מקומות חניה		חניות בתחום הדרכים הציבוריות	חניות פרטיות תת קרקעיות בתחומי המגרשים וחניות ציבוריות בצידי הכביש.

זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית

<u>החלטת פורום תכנון (מה״ע) מיום 5.2.2013:</u>
נעשתה עבודה מקצועית אולם הבינוי המוצע לאורך רחוב בית אל אינו מתייחס לרחוב.
לקדם לדיון בועדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:

1. יש להנמיך את מספר הקומות במגדל ל 25 קומות כולל קומת קרקע, ולהגדיר את שימושה ואופיה של קומת הקרקע בחלקים בהם היא איננה מסחרית. על הבינוי לאורך רחוב בית אל ללוות את הרחוב.
2. יש לבדוק את האפשרות לחיבור בין הרחובות המוצעים בתוכנית לרחוב אדירים שבצפונה.
3. יש להרחיב את השדרה המתוכננת (צפון – דרום), על מנת שתוכל לשמש בצורה מירבית את הפונקציות המסחריות העתידיות בדופן השדרה.
4. יש לעבד את טיפולוגיית הבנייה המרקמית המוצעת ואת זיקות ההנאה דרכה.

5. יש להשלים את שאר הבדיקות שנדרשו בעבר, ולעדכן את הבדיקה הכלכלית בהתאם לחלופה הנבחרת.
6. יש לשמור על התמהיל הבא: 20% עד 70 מ"ר, 60% עד 90 מ"ר, 20% מעל 90 מ"ר. (שטחים עיקריים).
7. יש להדגיש כי תנאי בהבאת הפרוייקט לדיון בוועדה המקומית תהייה:
   א. השלמת כל המסמכים ע"פ נוהל מבא"ת, תשריטים, הדמיות, כתב שיפוי וכו', בהתאם לדרישת צוות התכנון.
   ב. חו"ד חיובית של צוות התכנון להתאמתו של הפרוייקט להמלצות מדיניות שכונת נווה שרת
   ג. תנאי הבאת התוכנית לועדה הצגת חתימות של מעל 50% מבעלי הדירות.

<u>החלטת ועדה מיום 14.8.2013:</u>

כעקרון הועדה תומכת בתכנית, ואולם לאור השאלות והדילמות שהועלו בדיון הוחלט לשוב ולדון לאחר התייחסות ומציאת פתרונות לסעיפים הבאים:

1. בדיקת פתרונות תנועתיים הכוללים כניסות ויציאות לשכונה בהתחשב בתוכנית המוצעת והתוכניות המוקדמות בסביבה.
2. בדיקת אחוז החתימות התומך בתכנית.
3. פתרונות חנייה המוצעים לציבור.
4. פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף.
5. פתרונות למוסדות ציבור.

הועדה רואה חשיבות רבה בהליך שיתוף ציבור רחב לתכנית.

חו"ד הצוות: מוגש ע"י מחלקת צפון

התכנית שבנדון הינה תוצאה של תהליך שהתחיל לפני כ 6 שנים ועבר שינויים בהנחית הצוות ובתאום עם מחלקות העיריה השונות, בעקבות העבודה הנערכת כעת לקביעת מדיניות התחדשות לשכונה, כפי שנקבע בתוכנית המתאר העירונית תא/5000 .

עמדת הצוות, כפי שהועברה ליזמי התכנית, מתבססת על הנושאים הבאים:

1. תכנית המתאר: שכונת נווה שרת כשכונה להתחדשות עירונית. מסמך המדיניות המפרט הוראה זו נמצא כעת בשלב גיבוש החזון. הגרסה המובאת לדיון של מתחם אח"י דקר מבוססת על עקרונות החזון העירוני מחד ומאידך תכנון מתחם זה מהווה כר פורה לבחינת המדיניות העירונית.
2. מדיניות עירונית להתחדשות השכונה: התאמה לחזון ועקרונות התכנון למדיניות התחדשות השכונה המתוכננת.
3. מרחב ציבורי: הזדמנות לתכנון רחוב בעל מאפיינים עירוניים.
4. טיפולוגיה ותמהיל דירות: (רב קומות ובניה מרקמית) הכוללים מגוון גדלי דירות התואמים את צרכי התושבים הוותיקים והחדשים.
5. תנועה: פתרון תנועתי המשפר בצורה משמעותית את מערך התנועה הנוכחי ע"י יצירת סירקולציה. הוספת מסלול נסיעה לרחוב בית אל, ושיפור היציאה מהשכונה לרחוב דבורה הנביאה.
6. חניה: פתרון חניה לכל יחידות הדיור ולשטחים המסחריים המבוקשים בתת הקרקע.
7. אופניים: שביל אופניים במקביל לכל הדרכים המוצעות ובחיבור למערך השבילים העירוני.
8. שצ"פ: פיתוח שצ"פים המאפשרים תנועה רגלית המשכית ורציפה וקושרים את הפרוייקט לשלד הירוק בשכונה.
9. שב"צ: תוספת שטח ציבורי בהתאם לדרישת היחידה האסטרטגית.
10. רק"ל: קו צהוב עתידי ברחוב ראול ולנברג.
11. שיתוף ציבור: ע"פ דרישת מחלקת תכנון צפון התקימו 2 מפגשי ציבור. לראשון הוזמנו בעלי הדירות בתחום בקו הכחול והשני היה מיועד לכלל תושבי השכונה במפגשים אלה הוצגה התוכנית ועקרונותיה, זאת ברקע החזון העירוני. כמו כן התקימו 2 מפגשים במחלקת תכנון צפון עם דיירים במתחם בעקבות דרישות לשיפור התכנון מדיירים אלו.
12. מצב מאושר במגרשים הגובלים: תוכנית מפורטת 3463 פינוי בינוי בית אל.

<u>הפתרונות המוצעים בהתאם להחלטת הועדה מיום ה .14.8.13</u>

1. כניסה ויציאה לשכונה: הרחבת זכות הדרך ברחוב בית אל מ 14 מ' ל 19 מ' – 30 מ'. הכוללת תוספת נתיבי פניה ימינה ללא רמזור בכניסה לשכונה וביציאה מהשכונה. רמזור צומת הרחובות דבורה הנביאה/צה"ל.
2. אחוזי החתימות יוצגו לחברי הועדה במהלך הדיון.
3. בעקבות מתן פתרון לחניות הדיירים בתת הקרקע. (יוספו למתחם כ 130 חניות עיליות ברחוב). בנוסף ידרשו המבקשים לספק חניות אורחים בהתאם.
4. פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף: ינתנו באמצעות היחידות המסחריות שבתחום הקו הכחול.
5. בשונה מהתוכנית הקודמת בהם אוחדו כל המגרשים למבני הציבור במטרה להגיע לגודל מגרש המאפשר הקמת ביה"ס נוסף לשכונה, הוחלט למקם את ביה"ס באם ידרש במיקום אחר בשכונה תוך דגש על נגישות. בחלקו הצפוני של כביש הטבעת יוקצה שטח מדרכה להורדה והעלאת נוסעים בשעות פעילות מבני הציבור.
6. התקימו 2 מפגשי ציבור. לראשון הוזמנו בעלי הדירות בתחום בקו הכחול והשני היה מיועד לכלל תושבי השכונה במפגשים אלה הוצגה התוכנית ועקרונותיה ברקע החזון העירוני ועקרונותיו. כמו כן התקימו 2 מפגשים במחלקת תכנון צפון עם דיירים במתחם אח"י דקר בעקבות דרישות לשיפור התכנון ע"י דיירים אלו. בחינת דרישות אלו תעשה עד להעברת התכונית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

<u>לאור האמור לעיל, ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בכפוף לתיקונים והשלמת הנושאים הבאים:</u>

1. תוכנית בינוי: להמשך תכנון מול מחלקת תכנון צפון. תיבדק האפשרות להפרדת בסיס המגדל מהמגדל. הבינוי הסופי יקבע לפני העברת התוכנית לועדה המחוזית.
2. רח"ק: היקף הבניה מוצע ברח"ק של 5.5. ללא מרפסות התואם את הגדלת הרח"ק המבוקש בשלב התנגדות מהנדס העיר.
3. תכסית: תכסית הבניה לא תעלה על 70%. תכסית המגדל ללא הבסיס לא תעלה על 700 מ"ר.
4. גודל ממוצע ליחידות דיור: 90 מ"ר בממוצע.
5. קומת הקרקע: במבנים בהם קומת הקרקע אינה מסומנת בתשריט למסחר יש לשמור על תמהיל של 50% לשימושים מסחריים ו 50% מגורים. לא יותרו דירות גן.(ובנוסף חדר אופנים ע"פ תקן וכו').
6. תנועה וחניה: השלמת התאום מול אגף התנועה ומחלקת תכנון צפון הכולל את מיקומם הסופי של רמפות הירידה למרתפי החניה. הכנת נספח תנועה, חניה ושביל האופניים.
7. חניה אורחים: ע"פ תקן חניה בעת הוצאת היתר בניה.
8. הולכי רגל: יש לשמור על מעברים ירוקים רציפים בין המבננים לטובת הולכי הרגל ממזרח למערב ומצפון לדרום.
9. קביעת יחידות מממנות (מגורים/מסחריות) למימון הוצאות ההחזקה של הדיירים במבני הרב קומות.
10. סקר איכות סביבה: תנאי להפקדת התוכנית בועדה במחוזית יהיה תאום הבינוי המוצע לסקר איכות סביבה הכולל השפעות הצללה ורוח. נספח סביבתי יהיה חלק ממסמכי התוכנית.
11. סקר עצים: סקר עצים הוגש לאגרונום העירוני, יש להטמיע את מסקנותיו בתוכנית.
12. נספח שלביות הביצוע יהיה חלק ממסמכי התוכנית, הן לגבי עקרונות שלביות הפינוי והבינוי, והן לגבי היחס בין הקמת מוסדות הציבור ואיכלוס הפרוייקט.
13. בינוי ופיתוח: הכנת נספח בינוי ופיתוח. הנספח יכלול גם תכנון תשתיות.
14. בניה ירוקה: התכנית תקבע הוראות מפורטות לנושא בניה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני כפי שאושר ע"י הועדה.
15. בדיקה כלכלית: תנאי להעברת מסמכי התוכנית לועדה המחוזית אישור אגף הכנסות מבניה ופיתוח לחוות הדעת הכלכלית.

16. איחוד וחלוקה: התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית
17. תוכנית עיצוב: תוכנית עיצוב תוכן לכל אחד ממבנני התוכנית בהתאם לנספח הבינוי. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור תוכנית עיצוב ע"י הועדה המקומית.
18. כתב שיפוי חתום כתנאי להעברת התוכנית להפקדה לועדה המחוזית.
19. תוקפה של התוכנית לאחר מתן תוקף ע"י הועדה המקומית יהיה ל 15 שנה. באם לא התממשה 20% מהתוכנית. התוכנית תכלה את עצמה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0020-13ב' מיום 25/12/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
דיון פנימי:
אדר' שגיא תמרי: הפרויקט הוצג לוועדה ב14.8.13, החלטת הוועדה הייתה לבצע מספר בדיקות לפני הדיון החוזר בוועדה. ברצוני להציג את הפרויקט בפני חברי הועדה החדשים.
מציג את תחום הפרויקט, מתחם אחי דקר בשכונת נווה שרת. בתחום הקו הכחול 22 מבנים ובהם 451 יח' דיור. היחס שמבוקש הוא בהתאם ליחס שאושר במתחם בית אל יחס של 1:2.57
מציג את המצב הקיים ואת המצב התנועתי הקיים. מציג את התוכנית שנדונה בוועדה בחודש אוגוסט ואת השינויים בתוכנית בהתאם להחלטת הוועדה מאוגוסט. אחת הדרישות של הועדה היא הצגת החתימות מעל המותר, הוצגו 62% חתימות ע"י היזם.
שמואל גפן: מה הרוחב של הרחוב?
שגיא תמרי: בתחום הדרך 2 נתיבי תנועה, מסלול אופניים ומדרכות של 3 מ'.
שמואל גפן: בשני הצדדים
שגיא תמרי: מסלול אופניים בצד אחד מדרכות 3 מ' בשני הצדדים.
ארנון גלעדי: אני רוצה לדון על 3 דברים דחופים בפרויקט:
1. נושא התמריץ שנתנו לאוכלוסייה החלשה
2. נושא תנועה וחניה – להשתמש ביועץ תנועה שלנו שאכן עומס התנועה הוא סביר בכדי שהשכונה לא תהפוך לפקק תנועה עם אי יכולת כניסה ויציאה אל השכונה. בוא תגיד לנו כיצד הדברים באים לידי ביטוי בתוכנית.
שגיא תמרי:
תנועה:
יש תוספת של נתיב פניה ימינה יציאה מהשכונה בתחום התכנית. ויש הערכת נתיב כניסה ימינה קיים לשכונה. הערכת הנתיב הופכת אותו לנתיב פניה ימינה חופשי. במסגרת תחום הדרך ללא צורך בהפקעה אלא רק על ידי הסדרי תנועה חדשים ושינוי של תוואי הדרך.
אלון סולר: בדבורה הנביאה יש מצב של כמות תנועה מסוימת שעם הוספת הפרויקט יעמיס יותר על התנועה.
שגיא תמרי: אנחנו משפרים משמעותית את הכניסות והיציאות לשכונה, לפתור את בעיות התנועה מעבר לשכונה וברחוב דבורה הנביאה זה לא ענין הפרויקט הזה. אלו צמתים שנמצאים המושפעים משאר המתחמים ברובע ולא קשורים לפרויקט. יחד עם זאת בתחום השכונה בהוספת הנתיבים שיפרנו את המצב.
אלון סולר: יחד עם זאת האם הייתה התייחסות לכביש הזה מבחינה תנועתית מאחר ובגלל הפרויקט יתווספו מכוניות והשאלה שנשאלת האם המצב לא התדרדר?
שמואל גפן: תמיד יהיו שם פקקים בלי שום קשר לפרויקט עד שיפתחו את הדרך לכביש 5.
פרנסין דוידי: הנושא של התנועה מטופל במסגרת המדיניות שאנחנו עושים להתחדשות כל השכונה. אנחנו עושים אינטגרציה בין 3 הרמות הרמה המקומית הרמה הכלל שכונתית והרמה השלישית באזור התעסוקה והכל יוצג לכם.
שגיא תמרי:
חניה: יחס החניה היום הוא 0.6 ליח' דיור קיימת. הפרויקט מציע 1854 חניות תת קרקעיות ביחס של 1:6 ליח' דיור ועוד 130 חניות ציבוריות מעל הקרקע לאורך הרחובות.
שמואל גפן: איך נכנסים לחניות?
שגיא תמרי: יש הפרדת חניונים בין הבניה המרקמית לבניה הגבוהה וכניסה עצמאית לכל מבנה. מלבד כניסה משותפת לזוג מגדלים בצומת הרחובות בית אל ורחוב מוצע. נושא שייבחן בהמשך.
פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף:

החזקת הרכוש המשותף: חלק מהשטחים הסחירים בקומת הקרקע או אם יקבע אחרת ירשמו כרכוש משותף, השכרתם תעזור במימון אחזקת המגדל. הנושא יכנס לתקנון התוכנית באם הועדה המחוזית תאשר זאת.
בניני ציבור : בזמנו כל בניני הציבור רוכזו בצפון מזרח התוכנית. בעקבות בקשה של התושבים לא לייצר מגרש גדול של 7 דונם במקום הזה, אלא למצוא מקום אחר בשכונה למגרש חום גדול, המגרש נשאר במתכונת הקיימת שלו חום בגדול של 2.5 דונם. + 1 דונם תוספת. בנוסף יקבעו מקומות חניה ציבוריים בקרבת לטובת מוסדות הציבור. מציג את מפרץ החניה שהוא בסמיכות לשטח החום שנועד להורדת והעלאת נוסעים בזמן פעילות הגן.
ארנון גלעדי: מה עם בית ספר?
שגיא תמרי : כרגע זה לא בתחום של התוכנית הזו , אבל כבר סומנו מקומות בשכונה לא רק בית ספר אחד אלא שניים. נכון להיום יש 2 שטחים גדולים, אחד של 8 דונם ואחד של 6 דונם.
שיתוף ציבור :
דורון ספיר : יש טענות קשות מהתושבים שהיזם לא מציג להם את התוכניות .
תמרי שגיא : אני יכול להעיד שהתקיימו 2 מפגשים. מפגש אחד לכל השכונה ומפגש שני רק לבעלי הנכסים בתחום הקו הכחול. לאחר המפגשים הללו היו מספר טענות בנושאים שונים. (מציג את הפרוטוקולים של מפגשי הציבור). לאחר המפגשים התארגנה קבוצה של הבעלים במתחם שביקשה להיפגש עם מחלקת תכנון צפון בטענה שהתוכנית הקודמת אינה מספיק טובה. הדיירים הציגו 2 טענות עיקריות ברמה התכנונית. חלקם רצו תכנית של מגדלים בלבד. הובהר להם שלא תהייה תכנית רק של מגדלים צפון והבקשה לבניה מרקמית ולתוכנית המוצגת היא בקשה של מחלקת תכנון צפון ומנהל הנדסה ולא של היזמים. הבקשה השנייה הייתה לשנות את הבניה המרקמית. לאור בקשה זו שונתה התוכנית. מציג את השינויים בבניה המרקמית ובתוכנית ביחס לתוכנית הקודמת.
טענות נוספות היו : שהעו"ד המייצג את הדיירים נכפה עליהם, וכן שלא קיבלו אדריכל מטעמם שיבדוק את התוכנית. ונושאים נוספים קניינים. הבהרתי שנושאים אלו אינם בתחום המנדט של מחלקת תכנון צפון.
דורון ספיר : האם התוכנית שהוצגה לנו היום הוצגה לתושבים הנ"ל?
שגיא תמרי : הוצגה.
דורון ספיר : ומה התגובה הייתה?
שגיא : לעניין התכנון, חלקם אמרו שהתוכנית טובה יותר. וביקשו לבדוק אפשרות להפרדת בסיס המגדל מהמגדל. וחלקם חזרו על הטענה ובקשתם לתוכנית של מגדלים בלבד. שאר הטענות לא היו תכנוניות אלא בנושא יחסי יזם תושבים. וחזרו על בקשתם לאדריכל ועו"ד מטעמם.
ארנון גלעדי : זה מסלול של משרד השיכון שהם קובעים מי האדריכל והעו"ד .
אודי כרמלי: המיסוי הוא מסלול פרטי ולא ממון ע"י משרד השיכון.
אורלי אראל : הם יקבלו רק זיכוי במס אין מימון ציבורי לתוכנית הזו, התוכנית ממומנת ע"י יזם פרטי.
דורון ספיר : אני מבקש להטיל על היזמים להציג להם שוב את התוכנית וזאת למען הסר ספק. לפרסם בלוח מודעות בשכונה ובתחום הקו הכחול ולהודיע שיש הצגה של התוכנית ביום ובשעה מסוימת ושכולם מוזמנים ושלא ייווצר מצב שתושבים לא ידעו.
אלון סולר : למה במקום כזה אנחנו לא מתייחסים לנושא דיור בר השגה בכלל?
דורון ספיר : כי זה דיור בר השגה. הפרויקט הזה יוצר ביחס בין היחידות הדיור הקיימות לחדשות את האיזון הכלכלי.
אלון סולר : למה אנחנו לא יכולים להוסיף קומה למשל ולשמור על האיזון הכלכלי?
אורלי אראל : היום יש שם 400 ומשהו יחידות דיור עם תושבים שגרים בתנאי דיור ירודים. אנחנו באים לאותם משפחות ואומרים להם אנחנו לא מפנים אתכם, אלא אנחנו בונים לכם בנין חדש ואתם מקבלים דירה חדשה במקום מה שיש לכם דירה שלעולם הם לא היו יכולים לרכוש דירה כזו באזור כזה ובבניה איכותית כזו.
אלון סולר : למה לא להוסיף עוד קומה?
דורון ספיר : כל תכנית ועומס הקומות שלה.
פרנסין דוידי : הכנסנו שני פרמטרים בכיוון הזה. אחד זו הבניה המרקמית ולא בניה במגדלים שיכולה להקשות על התחזוקה של המגדל ודבר שני הוא התמהיל של הבניה ודרשנו 20% של דירות קטנות אנחנו רוצים לקבל את כל הספקטרום של כלל הדירות.
מדואל אהרון : בפרויקטים של התחדשות עירונית המטרה הראשית היא לצמצם את יחס ההמרה.
עודד גבולי : התוכנית מצוינת בזכות הצוות המקצועי.
דורון ספיר : כמה חתימות יש? אתם ראיתם את זה?
שגיא תמרי : לפי מה שמסר היזם יש 62% חתימות של בעלי הזכויות במתחם התומכים בתוכנית. חתומים באישור עו"ד.

<u>החלטה:</u>

1. לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בהתאם להערות של מהנדס העיריה ובהתאם לחוו"ד צוות.
2. תתקיים הצגה נוספת של הפרויקט לתושבי השכונה ולבעלי הזכויות באמצעות פרסומים באמצעים האלקטרונים העירוניים וכן במודעות בשכונה ומסירת הודעות לבעלי זכויות בקו הכחול.

אושר פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, אסף זמיר, קרנית גולדווסר , אלון סולר אהרון מדואל .

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

נערכה פגישה עם נציגי תושבים ממתחם אח"י דקר ולשמוע את טענותיהם התכנוניות לתכנית, התקיימה פגישה זו ב-4.5.2016 (מצ"ב סיכום הישיבה).

ב-10.7.2016 נערכה פגישה פנימית אצל יו"ר הועדה המקומית והוחלט כי יש להעלות לדיון פנימי בועדה את סוגיית תכנית אח"י דקר לנושא הארכת תוקף להחלטת הועדה מיום 25.12.2013.

מח' תכנון צפון ממליצה לתת הארכה ליזם הנוכחי להשלים את החתימות הדרושות לקידום תכנית עד לתאריך ה-31.12.2016. במידה ועד תאריך זה לא יושג רוב החתימות הנדרש, תפוג תוקף החלטת הועדה המקומית.

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

בישיבתה מספר 0018-16ב' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי: מ"מ מהנדס העיר
<u>דיון פנימי</u>
מהלך הדיון:
דורון ספיר: תכנית שכונת נווה שרת.
הראלה אברהם אוזן: התוכנית פינוי בינוי אחי דקר היא תוכנית בסמכות הועדה המחוזית ,כל תוכנית שמגיעה לועדה המחוזית עוברת לפני כן דיון בועדה המקומית שנותנת את המלצתה התכנונית. הועדה נתנה המלצה ראשונה להפקיד את התוכנית ולקדמה ב25/12/2013. ההמלצה לא הוגבלה בזמן , כאשר בפרוטוקול נכנס סעיף בטעות שתוקף ההחלטה תקפה ל-7 חודשים. מאז מתן ההחלטה חלפו שנתיים וחצי ולא קרה דבר. הלכה למעשה לא נקצב לוח זמנים להחלטה של הועדה המקומית ובשטח היזם ממשיך לנסות לקדם את התוכנית ועוד לא הגיע איתה לועדה המחוזית. התושבים שהתנגדו ממשיכים להתנגד השטח מאוד תוסס ונוכח המצב שנוצר המחשבה היתה שתשקלו את ההמלצה הקודמת ותקצבו אותה בזמן כדי שתהיה וודאות וכך אם היזם לא יעמוד במועד הוא יצטרך לפנות מקומו ליזם אחר.
סעיף 61 מדבר על בעל ענין בקרקע והחוק תיקון 101 קבע מי בעל ענין בקרקע שהקרקע ריקה ונקבע ששר הפנים יקבע תקנות לעניין בתים משותפים. התקנות עושות אבחנה לבין תוכניות של פינוי בינוי לבין תוכניות שהם לא תוכניות בינוי. התוכנית שלנו היא לא תוכנית פינוי בינוי לפי סעיף 31 לחוק ולכן לפי התקנות האלו צריך 60% מהחתימות שבכל בית משותף. היועץ המשפטי שמוסמך לדון בתוכנית צריך לתת חוו"ד בכתב ולכן מי שמוסמך להפקיד את התוכנית זו הועדה המחוזית והיועצת המשפטית תבדוק את המסמכים.
מיטל להבי: הייתי בועדה ב2013 כל נושא ביחס לבדיקה של החתימות אנחנו לא צריכים להאריך את התוכנית מאחר ולאורך כל הדרך יש מאבק בין היזם לתושבים.
תמיר קהילה: בעניין ההסכמות, בשטח ישנם 21 בניינים ו-451 יחידות דיור שבעליהן הם בעלי העניין בקרקע. 61% מבעלי העניין בכל המתחם החתומים על הסכמים עקרוניים זהו העדכון האחרון מהיזם. מציג את הפריסה לפי הכתובות והאחוזים.

ראובן לדיאנסקי: אנו רואים 3 בנינים שיש בקושי חתימות דהיינו אין פרוייקט כי יש בקושי 60% חתימות.
אפרת טולקובסקי: איך היחידות של עמידר נספרות.
תמיר קהילה: רוב הבניינים הם מעל 60% חתימות וחלקם לא. דירות עמידר נכללו ב-61%.
אורלי אראל: בתוכניות לפינוי בינוי לא תמיד מושג רוב של 100%. במצבים בהם יש מסמך מדיניות לתוכניות פינוי בינוי שאושר בועדה והוטמע כחלק מתוכנית המתאר ובאזורים שראוי לקדם את התוכנית כי יש לה ערכים אורבנים וערכים שחשוב לקדמה, אנחנו מבקשים מהועדה המקומית שתצטרף כיזם התוכנית. ברגע שהועדה מצטרפת כיזם אין צורך ב-60 אחוז חתימות. במקרה הזה, התוכנית תואמת את תוכנית המתאר ותוכנית המדיניות וחשוב שהיא תתממש, כי היא קריטית לאזור כולו גם מבחינת תוכניות אחרות ודרכי גישה לאזור.
הראלה אברהם אוזן: יש כאן שאלה של סבירות.
ראובן לדיאנסקי: פרק הזמן שניתן עד היום הוא סביר.
תמיר קהילה: בעניין הנגישות, התוכנית תואמת את המדיניות שאישרה הועדה בנושא דרכי הגישה לשכונה ומערך התנועה בתוך השכונה והסירקולציה שתתאפשר. העיקרון שמה שמבוצע הוא בהתאם לתוכנית המתאר ולמדיניות. אחד היתרונות של התכנית שהיא מציעה פתרון לנושאי התנועה והשלביות ופתרה אותם במקשה אחת.
אפרת טולקובסקי: יש לא מעט תושבים שלא חתמו, יש כעס מאוד גדול של התושבים בכל ההתנהלות ויש תחושה של אי אמון מהתושבים ותחושות של תושבים כי העיריה עובדת יד ביד עם היזם. התקופה שנתנה ליזם עד היום היא מספיקה.
ראובן לדיאנסקי: לי ברור שאין פרויקט. יש כאן 3 איים של בנינים שיש להם בין 12 ל13 אחוזי חתימה. אין שום סיכום שיקבלו 60% חתימות. אני בעד התחדשות אבל בשותפות עם התושבים. יש כאן 8 בנינים שלא הגיעו ל60% ו-5 בנינים בין 70%-60% חתימות לא נראה שיגיעו למלוא החתימות. אין לי התנגדות לתת עוד חודשיים מאחר ואנחנו רואים צורך לפינוי בינוי באזור הזה ולכן כן לתת הארכה עד 31.10.16.
יהודה המאירי: ההצעה של הצוות עונה על כל הדברים.
דורון ספיר: אני בעד לתת להם 3 חודשים.
ראובן לדיאנסקי: החתימות זהו כל העניין. עד 31.10.16 יצטרך היזם להציג את החתימות.
אורלי אראל: שיגיש מכתב מעו"ד לגבי החתימות.
דורון ספיר: עד ה31.10.16 היזם יגיש תצהיר לגבי החתימות שהצליח להשיג לפרויקט.
הראלה אברהם אוזן: אם יוגש תצהיר שיעמוד בהוראות החוק עד ה31.10.16.
ראובן לדיאנסקי: יש יזם שעובד ואני מבקש לראות את התצהיר עם טבלה כמה חתימות יש. אנחנו מציעים שהועדה המקומית תכנס לנעלי היזם.
הראלה אברהם אוזן: החוק בשנת 96 לגבי השאלה מי בעל קרקע שונה, ולפני שנתיים חודד החוק. התוכנית הזו מספיק חשובה בכדי שאולי הועדה תיכנס כיזם.
ראובן לדיאנסקי: ראשית יש יזם שעד ה31.10.16 יש לו אורכה ואני מבקש לקבל את הטבלה עם כלל החתימות לתצהיר. אם וכאשר הוא לא יגיע לרף המצופה אנשי התכנון יגידו שהאופציה של היזם הזו עברה וננסה להכניס את הועדה כיזם והיא זו שתכנס לתכנית אולם בינתיים נשאר במסגרת היזם הקיים.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לקצוב את תוקף המלצת ועדה המקומית עד 31.10.2016.
הועדה התרשמה כי קיים סיכוי נמוך ביותר שיושגו החתימות או ההסכמות הדרושות כדי להעביר את הפרויקט לועדה המחוזית. ואולם לפנים משורת הדין ולתת הזדמנות סופית להשגת ההסכמות הדרושות קוצבת הועדה אורכה של 3 חודשים עד 31.10.2016, להגשת התוכנית למחלקת תכנון צפון כנדרש ע"י הועדה המקומית בצירוף רוב החתימות הדרושות (60% מכל בניין במתחם), לא תנתן ארכה נוספת. להגיש תצהיר חתום לפיו יש בידיו את החתימות הנדרשות על פי החוק והתקנות בצירוף פירוט אחוזי החתימות.

הוחלט פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, אסף זמיר , אפרת טולקובסקי .

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאור החלטת הועדה מה-27.7.2016, פגישת התושבים והיזם עם חברי הועדה אצל יו"ר הועדה ב-10.10.2016 ולאור התניית קידום התכנית בהצטרפות הועדה המקומית כמגישה ע"פ המכתב הרצ"ב (מיום 5.10.2016) עם חוות דעתה של היועמ"ש ללשכת התכנון המחוזית, להלן חוות דעת מח' תכנון צפון.

אנו רואים חשיבות רבה בפתרון כולל למתחם אח"י דקר.
בין העקרונות המרכזיים במדיניות להתחדשות השכונה שאושרה בועדה המקומית ביום ה-30.4.2014 ניתן למנות את התחדשות המרחב הציבורי, הגדלת השטחים למבני ציבור, תמהיל דירות וסוגי מבנים , עירוב שימושים, פתרונות לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ואופניים, שילוב מסחר שכונתי והתחדשות לפי מתחמי תכנון (העקרונות כפי שאושרו בועדה נבעו משני טעמים: א. מתן הזדמנות הוגנת לכל בניין להתחדש ; ב. אפשרות להשגת מטרות תכנוניות ציבוריות).
רחוב אח"י דקר כיום הינו מערכת דרכים ללא מוצא ובכך לא מאפשר תנועתית להכיל את כמות התושבים העתידית.
התכנית המובאת מאפשרת פתרון תנועתי כולל למתחם, מרחיבה את היציאה/כניסה לשכונה מרחוב דבורה הנביאה ומחברת בינו לבין מתחמים שכנים. בנוסף, כמחצית מהמבנים מתוכננים לבניה מרקמית ובהם מעל 20% מיחידות הדיור. דבר היוצר תמהיל של סוגי מבנים במתחם.
תמהיל דירות, תמהיל סוגי מבנים, קיום מסחר בקומת הקרקע, פתרון תנועתי והגדרת שטחי ציבור קיימים וחדשים בתכנית נעשו בתיאום מול צוות התכנון ובהנחייתו.

עם זאת, ישנם מספר נושאים שעלו ע"י קבוצות מתנגדים לתכנית שהמכנה המשותף להם הוא הסתייגות מרמת הצפיפות ואופן הבינוי. מאז שהחל התכנון במתחם עבר זמן, מחירי הקרקע ושווי הדירות עלו בכל השכונה. לכן גם הכדאיות הכלכלית עלתה ונכון להתאים את התכנון למצב כיום.
בדיקה כלכלית עדכנית עשויה לגלות כי ניתן להסתפק בפחות שטח בנוי ואולי אף במספר קטן יותר של יח"ד ובכך להקטין את המסה שיוצר הפרויקט על התשתיות השונות וגם להפיג חששות של קבוצות שונות באוכלוסייה.

הצוות ממליץ לועדה המקומית לדון על הצטרפותה כמגישת התכנית בתנאים שלהלן:

א. **התמורות לבעלי הדירות** – התמורה הממוצעת לדיירים במתחם היא מעל ל-40 מ"ר. כיום, אנו ממליצים על תמורה שהיא **<u>עד</u>** 25 מ"ר. יש חשיבות להפחית את התמורות שהובטחו ולא ליצר תקדים מסוכן להתחדשות עירונית.
מומלץ לאשר סל זכויות אשר ממנו יתוכנן המתחם. סל זה יכלול את שטחי הדירות הקיימות ושטחי תמורה השווים ל-25 מ"ר לכל יח"ד קיימת ושטחי היזם הנדרשים לכלכליות הפרויקט ויקבעו לאור בדיקה כלכלית מעודכנת. בכל אופן מומלץ שלא לחרוג מתוספת מקסימלית של 25 מ"ר ליח"ד.

סל השטחים בפרויקט	=	שטחים עבור היזם . יאושרו לאחר בדיקה כלכלית מעודכנת	+	25 מ"ר כפול מספר הדירות הקיימות	+	שטח הדירות הקיימות

חשוב להזכיר שהשטחים שהובטחו בהסכמים מפורטים, אינם מחייבים את הועדה המקומית והועדה המחוזית ולדעתנו המקצועית מהווים מעמסה עודפת על השכונה ותקדים בעייתי.

ב. **שטחי היזם** – יש לעדכן את השטחים שיבנה היזם באופן התואם להורדת שטחי התמורה ובהתאם לבדיקה כלכלית מעודכנת שתוגש למח' תכנון צפון ולאגף הכנסות מבניה ופיתוח.

ג. **עדכונים תכנוניים** – יש לעדכן את הגבול הצפוני של התכנית בתיאום עם מתכנני המתחם הסמוך (מתחם נהריים) ובליווי מח' תכנון צפון.

מכתב מלשכת התכנון (מתאריך 5.10.2016):

לכבוד
פי.בי חברה לפיתוי בינוי בע"מ
עוה"ד ענת בירן, ורד מאירוביץ סייג ואינה טל - ב"כ יזמת התכנית
טיטו אדריכלים בע"מ - עורכי התכנית

שלום רב,

הנדון: תכנית "פינוי בינוי אח"י דקר שבונת נווה שרת", 507-0201319 - הזכות להגיש תכנית

סימוכין: מכתב ההשגה על החלטת הוועדה המקומית מיום 16.8.2016

לאחר התייעצות עם היועצת המשפטית לוועדה ושיחה שהתקיימה בעניין בינה לבין עו"ד ורד מאירוביץ סייג, לשכת התכנון חוזרת על עמדתה, כי אף אם נקבל את עמדתכם כי תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף) לא חלות בענייננו, ואין אנו קובעים מסמרות בהקשר זה, בכל מקרה לא ניתן לראות במגישי התכנית כבעל עניין בקרקע, שכן הוראות סעיף 61א(ב)(1) קובעות כי בעל עניין בקרקע הראשי להגיש תכנית הינו "מי שיש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע הנכללת בתכנית בשיעור של 75% או יותר...".

מבדיקה שקיימנו בלשכת התכנון, עולה כי בתכנית שהוגשה מהווים מגרשי המגורים 58.71% בלבד משטח התכנית במצב המאושר, ויתר שטח התכנית הינו בבעלות ציבורית ומיועד למבני ציבור, דרכים, שבילים, שטח למתקני הנדסה ושצ"פ.

על מנת שנוכל לקדם את התכנית על הוועדה המקומית או הרשות המקומית לחצטרף כמגישות התכנית.

בכבוד רב,
חגית אלדר
צוות תל אביב-יפו

בישיבתה מספר 0025-16ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
הראלה אברהם אוזן: ברצוני להסביר את היקף ההסכמות שנדרשות לתוכנית הזו. כשהחלו לקדם את התוכנית זה היה עוד לפני תיקון 101. החוק לפני התיקון קבע שמי שיכול לקדם תוכנית הוא בעל ענין בקרקע. הפרקטיקה שרווחה הייתה ע"פ הנחיות של משרד הפנים (היועמ"ש) שצריך 75% הסכמות מכל חלקה שנכנסת לתוכנית פינוי בינוי. הצוותים דרשו מנציג בעל הקרקע שימציא חתימות והסכמות.

בתוכנית הזו הסתמן שיש בידו של היזם לאסוף את החתימות הנדרשות לכן התכנית הגיעה לדיון והועדה המקומית נתנה המלצה חיובית. אלא שאחרי ההמלצה ככל הנראה היזם לא הצליח לאסוף חתימות בהיקף שהוא נדרש ולכן לא הגיע עם התכנית לועדה המחוזית . באוגוסט 2014 תוקן החוק וקבע מי הוא בעל ענין בקרקע. החוק קבע ששר הפנים יתקין תקנות לגבי הסכמה הנדרשת מבעל עניין בקרקע בבתים משותפים או בתים שיכולים להירשם כבתים משותפים. לתקנות הללו התייחסתי בישיבה הקודמת בה אמרתי שאם אנחנו עוסקים בהריסה של דירות דהיינו בעלי דירות שהם בעלי 60% מהדירות בבית המשותף כולל שינוי ברכוש צמוד שצריך גם את ההסכמה של אותו בעל דירה. בין לבין היזם פנה ללשכת התכנון המחוזית בנסיון להגיש את התכנית. לשכת התכנון השיבה לו שגם אם יקבלו את טענת היזם, שהתקנות החדשות לא חלות על התכנית הזו ,בכל מקרה אין לראות במגישי התוכנית בעל ענין בקרקע שכן הוראות החוק אומרות שבעלי הקרקע יהיו בשיעור של 75% או יותר ובתוכנית שהוגשה אין יותר מ58.71%. יתרת השטחים הם בבעלות עירונית, מבנה ציבור, דרכים ושבילים. לשכת התכנון הבהירה שעל מנת שנוכל לקדם את התוכנית על הועדה המקומית להצטרף ולהיות מגישה של התוכנית וכך לא נדרש לבדוק את כמות ההסכמה של כמה אחוזים של בעלי הזכויות מסכימים.
ראובן לדיאנסקי: במימוש נדרש אחוז מסוים של חותמים כדי להוציא פרוייקט לפועל.
הראלה אברהם אוזן: מבחינת התכנון התוכנית חשובה ולכן יש המלצה שהועדה המקומית כן תהיה מגישת התוכנית.
ראובן לדיאנסקי: במישור התכנוני ברגע שנכנסים שותפים מתייתרת הדרישה לאחוזים ונוכל לצאת לדרך. בשלב השני שנצטרך לעשות את הפעילות העסקית אל מול היזם עדיין יצטרכו לעמוד בתנאים מסוימים של החתימות.
הראלה אברהם אוזן: היה חשוב להסביר את המצב המשפטי לאשורו. כי אם תקבלו את העמדה של הגורמים המקצועיים שהועדה המקומית תצטרף לתכנית אז תדעו שנושא ההסכמות ירד מהפרק.
עודד גבולי: נקודה חשובה אין שום תב"ע שלא מפקיעה פחות מ50% לדרכים ושטחי ציבור ולא תהיה שום תוכנית שהועדה לא תצטרך להצטרף אליה.
ארנון גלעדי: התחדשות עירונית היא צו השעה במקומות בעיר. קשה מאוד להגיע להסכמות רחבות ולכן הועדה וכנבחרי ציבור צריכים לדאוג לאותם תושבים.
אפרת טולקובסקי: התחדשות עירונית חשובה לעיר ולכן היא צריכה להיות שקופה. תושבים שהם חלשים חשוב שיהיו חלק מהתהליכים ושכל התהליך יהיה ברור ונהיר מול התושבים. לכן מה שמוצג כאן שהעירייה בעצם מחליטה למרות שאין ליזם רוב, להצטרף כיזמת למרות שהוא קיבל הארכה ולא עמד ביעד. היזם מציג שיש לו 60% מההחתמות. כמו כן היזם החתים את התושבים על תוספת של 30 מ"ר למרות שידע שהועדה לא מסכימה לכך, אז איזה משמעות יש לכך שיש לו איזו שהיא הסכמה בכלל . היזם החתים את התושבים על כך שמי שחותם ראשון יהיה לו 115% מהזכויות לעומת מי שחותם מאוחר יותר יקבל רק 90%. האם זו פעולה שאנחנו רוצים ונסכים כי תהיה גורפת בכל העיר? לאחר יעוץ משפטי אני טוענת שהחוזה הזה לא חוקי. הפעולה הזו היא נגד החלשים והיזם לא יכול פתאום לשנות את התנאים.
ראובן לדיאנסקי: אבל זה כן משרת את החלשים אם הם חותמים ראשונים.
אפרת טולקובסקי: זה לא חוקי.
תמיר קהילה: הציג את עיקרי התכנית.
המלצת הצוות היא להצטרף לתכנית כמגישה ב-3תנאים. תנאי אחד שהתמורות יחושבו עד 25 מ"ר בסל השטחים. תנאי שני צריך להגיש תוכנית כלכלית חדשה ומעודכנת כדי לקבוע את סל השטחים הכולל. והתנאי השלישי תאום עם התוכניות הגובלות המתחם מצפון ושינויים על פי הצורך.

<u>נציגים בעד התוכנית:</u>
מאיר פורגס: אנחנו מייצגים 214 בעלי דירות במתחם שחתמו על חוזים מפורטים עם היזם מתוך 451 בעלי דירות במתחם. למעלה מ40% שהצטרפו ליזם. מעבר ל214 שחתמו יש כ40- שאמורים להיות חתומים ועוד 20 בעלי ירושות ותוך חודשים ספורים נגיע ל60%. אנחנו מבקשים שהועדה המקומית תצטרף לתוכנית - החלטה כזו תיתן רוח גבית להחתמה של קבוצה נוספת של בעלי דירות.
ענת בירן: התוכנית חייבת להיות מוגשת כתוכנית שהעירייה מצטרפת אליה. משום שלעירייה יש הרבה שטחים והיזם לא יכול להגיש אותה לבד. זהו לא ענין תכנוני ולכן העיריה לא צריכה לשאול מי היזם. אין קשר בין החוזים שהיזם חותם לבין התכנון, והתוכנית מתוכננת באופן רצוף עם הצוות. לגבי תקן 21 ולגבי חישובי הזכויות גם פה צריך לעשות הפרדה. אין לנו שום התנגדות להגיש תוכנית כלכלית חדשה לפי תקן 21 שלפיו יחושבו התמורות. אלו שיקולים של היזם מול הדיירים והתמורות צריכות להיות מחושבות לפי התקן.
תושב- אלירן קמפנו: השכונה נמצאת בבניה ואכלוס והאינטרס הוא להגיע כמה שיותר מהר למימוש התוכנית. הצטרפותה של העיריה תאיץ בתהליך. הרצון של המדינה לממש בניית דירות חדשות. הראיה של הועדה צריכה להיות האם אפשר מבחינה תכנונית להכניס כמה שיותר יחידות דיור להכניס לתוכנית, וכמה שיותר זכויות בניה והועדה לא צריכה לחשוש מכך.

<u>נציגים נגד:</u>
סימונה - אחי דקר 5 : היזם מציג מצב נתון והועדה צריכה להחליט אם להצטרף לתוכנית. היזם לא עמד בתנאים, וחזרנו והצפנו את הבעיות, הן בנושא הצפיפות והמסחר. התוכנית לא תואמת את מסמך המדיניות. בסופו של דבר יש כאן זעקה של תושבים, זכויותינו נרמסות. כולנו רוצים את ההתחדשות, כל השכונה, וכולם רבים עם כולם. היזם יצר מצב שחלה תסיסה בין התושבים ואנחנו מחולקים לקבוצות. תנו לנו להתקדם עם תוכנית מחודשת עם פרוגרמה שמתואמת עם הדיירים. התוכנית התחילה בחטא, אין לאלץ את התושבים לקבל החלטות על בסיס לחץ. אחת הטענות שבסיס הסכמות הבעלים לא נבדקו בשטח. אנחנו מתנגדים לתוכנית 4242 עם היזם הנוכחי. בקשנו להכניס מס׳ יזמים ולפצל את המתחמים לתתי מתחמים ונתקדם כולם ביחד. אנחנו חיים באתר בניה שנבנה מולנו כבר שנתיים. היזם מציג נתונים שמורים אחרת. אם ישולבו מס׳ יזמים לא יהיה מצב שיתחיל מתחם אחד ואנשים יתייבשו ולא מתחילים עם המתחם שלהם.
ליהי נציגות אחי דקר 8 : אנחנו נמצאים בקצה הפרויקט , לא שמו לב שמי שמקדם את התוכנית הזו הוא היזם ואנשי המקצוע שלו ולא התושבים. ברגע שיזם אחד מקדם את כל התוכנית והחתים את הדיירים על מסמכי העקרונות, למעשה נוצר מתחם שיש בו מונופול ואין זכות לתחרות. יש תוכנית ענקית בה 451 אנשים שצריכים להסכים על הבית שלהם שזה מה שיש להם בחיים. צוות צפון ניסה לגשר בין כל הנקודות אבל אנחנו לא מגיעים עם אנשי מקצוע אלא דיירים בלבד. יש יזם שמקדם תוכנית בין עם מי שיש לו זכות קנייינית. אנחנו בעד הכל, הבעיה שאנחנו לא מיוצגים בתוכנית.
דורון ספיר : כל דייר יכול להגיד שהוא רוצה להביא את היזם שלו.
ליהי : הגודל הוא כל הבעיה. צריך לפצל את המתחם ולדאוג לייצוג תכנוני וייצוג משפטי שייבחרו ע״י כל הדיירים. אנחנו לא מיוצגים כראוי בשום תהליך. תעזרו לנו להפריד בין הצד התכנוני לצד הקנייני ותפסיקו לאשר כל הזמן ארכות.

<u>שאלות חברי הועדה</u>
מיכאל גיצין : לא הבנתי האם יש לכם התנגדות עניינית לתוכנית שמוצגת כאן?
ליהי : מבחינת הבעיות התכנוניות לדוגמא : הציפוף הקשה בין הבניינים, בעיה של זרימת אויר , בעיה של גינה ציבורית כלואה, בעיה של מפגע סביבתי עם רעש, בעיה של זיהום אויר ובעיה של אור לדירות, כמו כן לא יהיו מספיק מקומות חניה.
<u>שאלות חברי הועדה</u>
אפרת טוקלוסקי : יש כאן 2 סוגיות נושא התוכנית ונושא 60% חתימות אם רלוונטי או לא. השאלה מופנית לעו״ד היזם, מצוטטת מהחוזה ״סעיף 9.1.9 דייר זכאי ליותר תמורות״ האם אני מתערבת בזכויות הדיירים? האם סעיף כזה עומד בחוק החוזים? האם התושבים מודעים שהצוות לא ייתן 40 מ״ר ליח״ד? יש התייחסות בדרפט שהובטח לדיירים יותר מטרים ממה שמתכננים לתת להם בדיעבד. האם למרות זאת 60% חתימות הם חתימות רלוונטיות?
ראובן לדיאנסקי : השאלה לעו״ד בירן, בסופו של דבר יש הסכמים חתומים עם 214 בעלי דירות. האם אחרי שיש תבע החתימות תקפות כן או לא? היזם הופך להיות שותף לעירייה. יהיו כבר 214 חתימות אצל יזם מסוים איזה מקדם זה ייתן? בנוסף השינויים שעלולים להיות בתוך ההסכמים, לדוגמא בסעיף המרכזי שהוא סעיף התמורה, נניח שבהסכמים מדובר בין 40-30 מ״ר והתב״ע תקבע שמדובר לא יותר 25-20 מ״ר, מה יעלה בגורל ההסכמים שהתושבים כבר חתמו ליזם?
ארנון גלעדי : נושא התמורה הוא לא עד 25 מ״ר. אנחנו נותנים בין 18-12מ״ר תוספות גם באזורים החלשים בעיר. שנית המטרה בהתחדשות עירונית היא לא רק פינוי בינוי אלא גם בינוי שיש בו צפיפות נינוחה יותר. פחות יח״ד ופחות צפיפות. הצוות אמר שהתוספת תהיה יותר נמוכה והצוות צריך לדעת אם אתם מסוגלים לספק את זה לדיירים.
שמואל גפן : אם התוכנית משפרת את התנאים לדיירים למה לא כולם חותמים?
אהרון מדואל : כל ההתנהלות כאן לקויה מהבסיס, אנחנו לא אמורים להכתיב לדיירים עם איזה יזם ללכת.
מלי פולישוק : למה כל כך הרבה זמן לא מצליחים להחתים את כל הדיירים?
<u>תשובות יזם</u>- מאיר פורגס עו״ד : החתמנו כבר 214 בעלי דירות על חוזים חוקיים. אלו חוזיים עסקיים הכוללים תמריצים לבעלי הדירה וליזם. הם חוזים חוקיים כדין לכל דבר וענין. הועדה הזו היא עוסקת בתכנון ולא בענייני קניין. הצטרפות הועדה תעזור לקדם את התוכנית וזה חלק מהאחריות הציבורית שלכם מול הועדה המחוזית.

<u>דיון פנימי</u>
ראובן לדיאנסקי : יש לזכור שיש קבוצה שכן תומכת בתוכנית. זו שכונה שלמה של 1159 יח״ד. יש לי השגות לגבי הקולונדות. הייתי נותן זכויות למרכזים המסחריים ועוד קומות. לעניין השצ״פ אנחנו מגדילים את היח״ד פי 2 ומקבלים על כך 3 דונם בעבור שצ״פים כלומר מקבלים 6.5 דונם. מה שקורה

בשטח יש שצ"פ איכותי ושצ"פ צבוע ירוק שביל ברוחב של 3- 5מ' הוא לא שצ"פ מהותי. זה יפגע באיכות החיים של התושבים.
22 בניינים זהו שטח גדול להקים שכונה חדשה, ולכן אני חושב שחלוקת המתחם לתב"עות זה הדבר הנכון לעשות זה יזרז גם את המתנגדים. כשהם יראו שיש 4-5 בנינים שיוצאים לבניה זה יזרז את האחרים. לגבי העניין של תוקף החתימות ענין התכנון וענין המימוש, אם יש ליזמים 214 חתימות זה ברור שאם בסופו של דבר נגביל את המתפנים בקבלת תמורה נמוכה יותר ממה שהובטח להם, בין אם במישור ההצהרתי ובין אם במישור החוזי, אם נחתמו הסכמים והם בונים על 40 מ"ר ויקבלו בסוף 18-12 מ"ר, אנחנו יכולים להשיג על ידי זה את פתיחת ההסכמים ליזמים נוספים ואז אין יזם אחד. ברגע שיהיה הבדל משמעותי בין מה שהיזם התחייב בחוזה לבין מתן תמורה שאנחנו נאשר לו (אם נקבע שזה רק 25 מ"ר) מאחר והחוזה בטל הכל נפתח מבחינת יזמים. בכל מקרה בתנאים שנוצרו אנחנו בעלים של 42% מהשטח ואין ברירה להצטרף לתב"ע ולהוביל אותה בעקרונות של מה"ע. אני בעד לחלק את התב"ע לכמה תב"עות וצריך להתחשב בהסכמות של הדיירים לתב"ע.
נתן אלנתן: צריך לעשות הפרדה בין הנושא התכנוני לנושא הקנייני. צריך בתוכנית הזו לא לקשור הכל ביחד אלא להוציא מתחם מתחם, ובמתחם אחד שיש מספיק הסכמות יש להתקדם, ומתחם אחר שאין בו הסכמות שימצאו להם יזם אחר. ברגע שהועדה המקומית נכנסת כיזמית הועדה לא צריכה להתערב באיזה יזם התושבים לוקחים. בתוכניות אחרות שהועדה שותפה זה לא מעניינו איזה יזם, אנחנו מקדמים תוכנית. ברגע שתהיה תב"ע כולם יתיישרו לפיה וכאן יש לנו הזדמנות לקדם תב"ע.
לנושא התמורות יש כאן בלבול בין ההסכמים לבין מה אנחנו מתירים. תקן 21 קובע כמה אני מכניס לתחשיב זכויות הבניה שאני נותן במתחם במסגרת התוספת לדיירים. התקן נותן עד 25 מ"ר וזה מה שכתוב. אנחנו לא מתחשבים במה היזם הבטיח לדיירים. רוצה היזם לתת יותר שייתן יותר, גם אם הוא ייתן 40 מ"ר שייתן, לא צריך להיכנס לכיס של היזם. אני מציע לקדם את התוכנית עם תנאי הגדרה של שלביות לכמה תב"עות.
אפרת טולקובסקי: לנו יש את הזכות להחליט איך תראה התוכנית בשיתוף ציבור. מה המקום שאנחנו נותנים ליזם בהקשר שהעירייה ממשיכה לתכנן? האם הוא מממן את המשך התכנון או שאנחנו כועדה מממנים את המשך התכנון? זה בדיוק מה שקרה ברובעים, אני בעד לפרק את התכנון לכמה מתחמים ושהעירייה תממן את התכנון. האם מבחינת היועצת המשפטית הסעיפים לגבי תוספת מוגדלת למי שחותם ראשון הם קבילים.
ראובן לדיאנסקי: איך אנחנו מצטרפים לתוכנית? אנחנו בודקים את התוכנית או רק מצרפים את השם?
אפרת טולקובסקי: אם אנחנו חוזרים לתכנן אנחנו צריכים לעשות סדרה של שיתופי ציבורי כדי שהתושבים ירגישו רוח חדשה.
אהרון מדואל: מדובר כאן בבני אדם וכל אורכה שהיזם מקבל אם מהועדה המחוזית ואם כגלגל הצלה מהועדה המקומית, בגלל שהיזם לא השיג את כל ההסכמות ובכך גורמת נזק לתושבים. הועדה המחוזית באה ואמרה שהיא מקציבה 25 מ"ר, כלומר אם יש 10 דירות בבניין היזם יקבל ללא היטל השבחה 250 מ"ר. פה היזם נותן 40 מ"ר, מאיפה? אף אחד לא נותן בחינם את המטרים הנוספים אלא על חשבון אחרים. ההתנהלות של היזם היא התנהלות שגויה. במצב כזה יש לנו זכות להיכנס ולהגיש תוכנית בשותפות עם היזם? כאן התקבלה החלטה שאם היזם לא ישיג את ההסכמות והחתימות הנדרשות לא נאריך את תוקף ההחלטה. היזם לא השיג את ההסכמות ובעצם אנחנו זורקים לו גלגל הצלה. אני אומר שצריך לבטל את התוכנית ולהחזיר אותה לשולחן הדיונים, לפצל את התוכנית לכמה מתחמים, לא צריך לעשות קולונדות, לא צריך ציר ירוק, יש להכניס שטחים ירוקים איכותיים כי השטחים המסחריים הללו יישארו כאבן שאין לה הופכין.
ארנון גלעדי: חשוב שהעירייה תהיה חלק מהתוכנית. התמורה בתוכנית תהיה מדודה, ושהעירייה תוכל לקלוט את התוספת. אני בעד פתיחה של בינוי ושמירה על המדדים. קבענו פרמטרים של גודל דירות ממוצע , ככל שנוריד את הצפיפות ונוריד את הגובה זה יותר טוב לשכונה.
עודד גבולי: אין תוכנית בינוי או פינוי בינוי שיזמים לא רוצים יותר. ברור לגמרי שהחוזים הם חוקיים. ברגע שאנחנו נצטרף אנחנו נקבע את הסטנדרט ונקבע את כמות הדירות והתוספות וזה מה שנמליץ לועדה המחוזית. הועדה צריכה להצטרף לתוכנית ויש לנו מספיק ידע כדי לבדוק את המשמעות לכך ואני בעד לגבש שלביות לתכנית. אבל זה לא נכון לעשות הפרדת תב"עות.
ראובן לדיאנסקי: נסכים שתהיה שלביות והצוות יבדוק את גזירת התב"עות.
אורלי אראל: לאחר פרסום למתן תוקף לתוכנית המתאר, תכנית זו תהיה בסמכות מקומית.
הראלה אברהם אוזן: לגבי חוקיות החוזים על פניו ממה ששמעתי כאן הם תואמים את החוק, אני לא בדקתי אותם באופן אישי. יש כאן תנאים של שוק והיזם מנסה ליצור לחץ אבל זה תמריץ ואלו תנאי השוק. התוכנית מתואמת תכנונית. אם היזם לא יעמוד בזה הוא יצטרך לשלם על כך . ראוי שהועדה תאפשר בניה בשלבים. אתם מבלבלים בין שני מושגים. זו ועדה תכנונית והיא מאשרת את התכנון ואת התמריצים לפי תקן 21. הועדה תקבע כמה ייבנה בנוסף ואת חלוקת סל הזכויות הזה היזם יקבע.
ראובן לדיאנסקי: הסיכום הוא שמצטרפים כמגישי התוכנית ותתבצע בתוכנית שלביות, בנוסף אנשי המקצוע שלנו יבדקו את האפשרות לפצל את התב"עות.

<u>הצבעה:</u>
בעד: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן יהודה המאירי וגל שרעבי דמאיו

נגד: אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל
נמנע: מיכאל גיצין

<u>החלטה:</u>
לאשר את חוות דעת הצוות הועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית. בנוסף תתווסף לתוכנית הוראת שלביות והצוות המקצועי יבדוק את האפשרות לפצל את התוכנית לתב"עות נפרדות.

<u>משתתפים:</u> דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, אפרת טלקובסקי, ארנון גלעדי, מיכאל גיצין, יהודה המאירי

<u>דיון נוסף:</u> הצגת ממצאי תסקיר חברתי והמלצות מחלקת תכנון צפון בעקבותיו

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

בתאריך 23.1.2017 הוחלט במליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה כי כתנאי להצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית (בהתאם להחלטות ועדת המשנה מתאריך 23.11.2016), יהיה הכנת נספח חברתי למתחם. בחודשים האחרונים, הוכן נספח חברתי ע"י ד"ר אהובה ווינדזור ובשיתוף ד"ר בתאל אשקול. לנספח שלושה חלקים עיקריים. סקירת המצב הקיים, סקר חברתי והמלצות חברתיות ותכנוניות.

מטרת הנספח הייתה לבחון ולאפיין את הקהילה החיה במתחם, כולל בעלי דירות, שוכרים פרטיים ודיירי הדיור הציבורי. אולם השוכרים סירבו להתראיין ולכן המדגם כלל רק בעלי דירות המתגוררים במתחם (104 מתוך 451 משקי בית שהם 23% מהמתחם). הפניות נעשו על בסיס רשימות שהועברו ממרכז המחקר חברתי-כלכלי של העירייה.

מתוך 104 משקי בית של בעלים המתגוררים במתחם, רואיינו 39 באמצעות שאלונים מובנים בסקר פנים אל פנים ובפגישה שנקבעה מראש, בבית המרואיין/ת.
30 (27%) מבעלי הדירות המתגוררים במתחם סירבו להתראיין, לא אותרו 19 (19%), ו-9 (8%) לא יכלו להשיב עקב קשיי שפה, מחלות וכד'. בנוסף, רואיינו 15 בעלי דירות שאינם מתגוררים במתחם אך אינם משקיעים (למשל בעלי משפחות שגרו בו בעבר אך משפחתם גדלה ועתה ממתינים בדירות שכורות להתחדשות, או מי שהם בעלי דירת הורים במתחם). אל אנשים אלה נעשתה הפנייה ע"י מרואיינים מהמתחם, והם רואיינו בראיונות עומק, בד"כ טלפונית. על כן, המדגם כלל בסופו של דבר 54 מרואיינים שהם כ- 15% ממשקי הבית במתחם.
כל נושא בניית המדגם והמתודולוגיה תואם מול המרכז למחקר חברתי-כלכלי של עיריית תל אביב והיח' האסטרטגית.

השיעור הגבוה לסירובים להתראיין מוסבר באופן מפורט בחוברת הנספח החברתי (עמ' 17) ובכל אופן מובהר שם כי המניעים לסירוב לקחת חלק בראיונות רלוונטיים לנושאי הנספח החברתי ולכן אינם מפחיתים את האפשרות לעבד את הנתונים לממצאים תקפים.

תמצית התובנות החברתיות-קהילתיות שעולות מניתוח הסקרים:

- בקרב המרואיינים קיים רצון לחזור למתחם, בעיקר בזכות הקהילה ותקווה לשיפור נוסף בה עם ההתחדשות.
- דיירי המתחם אינם מסוגלים להתארגן ולייצר בעצמם נציגות בת קיימא שתוביל את כלל המתחם ותגיע להסכמות.
- הדיירים אינם שבעי רצון מכך שהיזם פועל ללא מעורבות העירייה.
- הדיירים אינם מרוצים מהתכנית המוצעת למתחם ע"י היזם, ואינם רואים דרך לפעול בעצמם כנגדה. עם זאת, מבטאים חששות עקב התמשכות התהליך שרחוק עדיין מסיום.

עיקרי המלצות הנספח החברתי בהיבטים החברתיים-קהילתיים:
הקמת מנהלת לפינוי בינוי במתחם שתפקידיה: הנחייה וליווי של התארגנות תושבים והקמת נציגויות ; הקניית ידע על התחום ועל התהליך ; שימוש בכלים גישוריים לגיבור הסכמות סביב תכנון ; עידוד הדיירים למעורבות בתהליך.
עיקרי המלצות הנספח החברתי בהיבטים התכנוניים:
חלוקת המתחם לתתי מתחמים בלתי תלויים תוך הקפדה על יצירת רציפות רשת הדרכים; שיפור נגישות וקישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים; חיוב במתן פתרונות למזעור רעש משימושי המסחר.

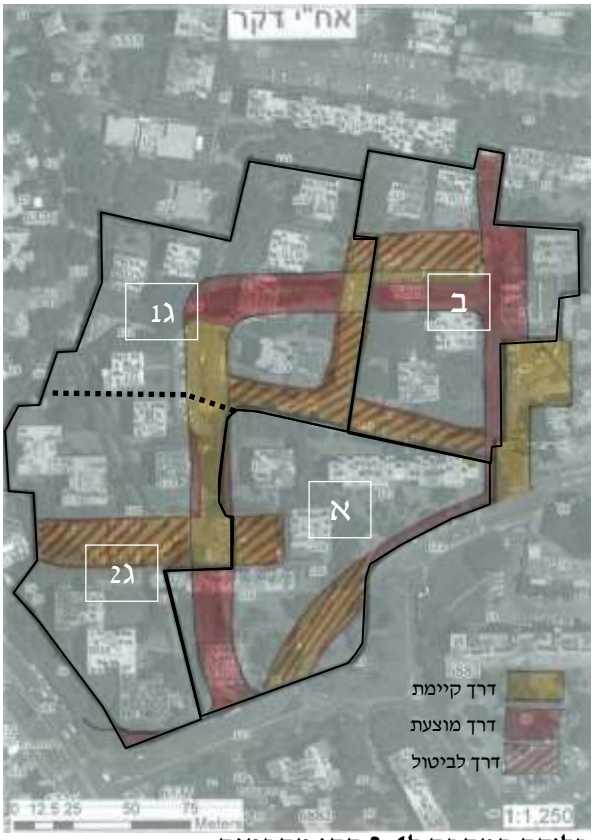
לאור ממצאי הנספח החברתי, מסקנותיו והמלצותיו, אנו ממליצים על המתווה הבא:

1. הקמת מנהלת:
בחודשים האחרונים החל לפעול בשכונה בית להתחדשות עירונית, בדומה לשכונות נוספות בעיר. הבית באחריות חברת עזרה ובצרון, המשמשת כמנהלת העירונית להתחדשות עירונית.
ראוי כי המענה לליווי והכשרת תושבים, לעזרה בבניית נציגויות נבחרות ולשילוב כלים גישוריים בתהליך יהיה באמצעות הבית להתחדשות עירונית או לפחות יכוון על ידו.
לא מדובר על הקמת מינהלת לכל פרויקט בנפרד, אלא במבט כלל עירוני בשכונות המאופיינות ע"י פרויקטים רבים להתחדשות עירונית.
המלצת הצוות היא לקיים מטעם עת"א-יפו כנס בעלי הדירות במתחם, כצעד מקדים לקראת מפגשים נוספים המיועדים לבניית נציגויות לכל מספר בניינים.
כמו כן, מוצע לקיים בשכונה קורס התחדשות עירונית נוסף, אליו יוזמנו בעלי דירות עם דגש על החברים בנציגויות.
במידת הצורך, לבחון שילוב מגשר/יועץ חברתי כחלק מהצוות המקצועי המלווה את הדיירים.
התהליכים החברתיים, ליווי הדיירים ובניית הנציגויות יתבססו על הנתונים שבנספח החברתי.
כל המפגשים יתקיימו בבית להתחדשות עירונית בנווה שרת.

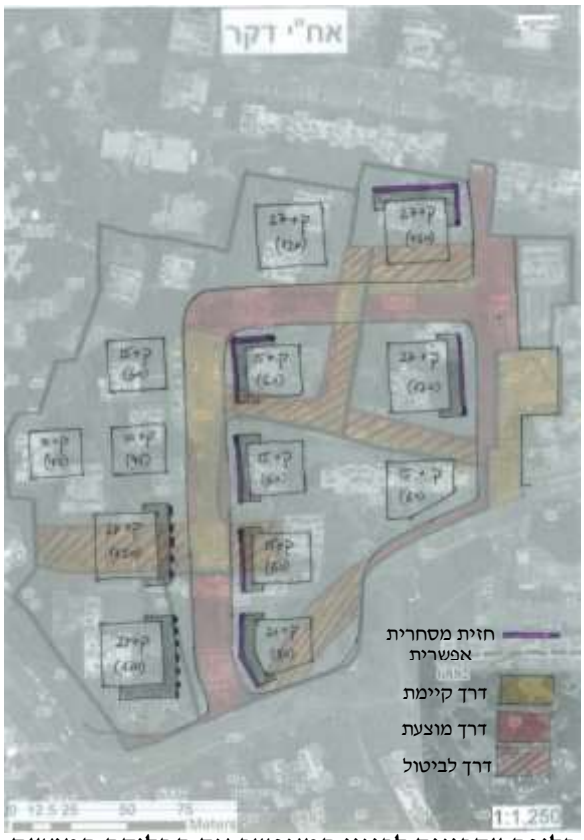
2. חלוקת המתחם לתתי מתחמים:
כמו ברב המקרים, גם במקרה זה אנו עדים לקושי מצד תושבים להתארגן להקים נציגות לכל בנין ולבנות הסכמות. קושי זה גורם לזעזועים במרקם החברתי והקהילתי.
לכן, לאור ניתוח הממצאים כפי שעולה מהנספח החברתי, **המלצת הצוות היא לקדם תכנית בנין עיר מפורטת בסמכות הועדה המקומית לפינוי בינוי לכלל מתחם אח"י דקר, <u>ללא איחוד וחלוקה</u>. תכנית זו תכלול פריסת יעודי קרקע, כולל מערכת הדרכים ושטחי הציבור, זכויות בניה והוראות בינוי ופיתוח ברמת תתי מתחמים (מקבצים) ולא ברמת המגרש הבודד.**
לאחר אישור תכנית זו, לכל תת מתחם תקודם תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית, ממנה ניתן יהיה לאשר תכניות עיצוב אדריכלי ולהוציא היתרי בניה.
בשלב של התב"ע לאיחוד וחלוקה ניתן יהיה לחדד הוראות תכנוניות ולבצע לוחות הקצאה לכל בעלי הדירות. החלוקה לתתי מתחמים תעשה כך שלא תהיה התלייה ביניהם, וכל אחד יוכל להתארגן לפי יכולתו וקצבו.
מומלץ על 3-4 תתי מתחמים. ניתן יהיה להציע במסגרת תב"ע לאיחוד וחלוקה חלוקות משנה, הכל בהתאם לתב"ע הראשית.
הרציונל לקידום דו-שלבי הינו כפול:

א. בשלב הראשון תיווצר ודאות תכנונית ע"י קביעת סל הזכויות לכל המתחם אח"י-דקר, מערכת הדרכים רציפה על בסיסה ייקבעו גבולות תת המתחמים (המקבצים). כאמור לכל תת מתחם יוגדרו יעודי הקרקע, השימושים המותרים, סל זכויות, עקרונות בינוי ופיתוח. כך יעוגן התכנון הסטטוטורי.
ב. בשלב השני, ירידה לפרטים ובעיקר לוח הקצאות ברמת המגרש הבודד ובעלי הנכסים.

המלצת הצוות לחלוקה לתתי מתחמים:



חלוקת המתחם ל4-3 תתי מתחמים



חלופה עקרונית לבינוי המאפשר את החלוקה המוצעת

3. בדיקה כלכלית ושטחי בניה:

הבדיקה הכלכלית מטעם היזם התקבלה באגף הכנסות מבניה ופיתוח בנובמבר 2017. לדברי אגף ההכנסות, עולה מהבדיקה כי בהינתן ששטח התמורה הממוצע לדיירים יעמוד על 25 מ״ר נוספים על הקיים ליחידת דיור, אזי סך שטחי הבניה למגורים מעל הקרקע (עיקרי + ממ״ד) יהיו בטווח של 105-100 אלף מ״ר (כ-130-125 אלף מ״ר כולל שטחי שירות משותפים), ורווח יזמי בטווח של 25%-20% בהתאמה. זאת לעומת דו״ח היזם, לפיו נדרשים כ-155 אלף מ״ר שטחי בניה על קרקעיים (עיקרי + שירות) על מנת להגיע לשיעור רווח של כ-20%.

המלצת הצוות היא לאמץ את חוו״ד אגף ההכנסות, ולקבוע סל שטחים בתכנית הראשית של כ- 130-125 אלף מ״ר (עיקרי + שירות) המבטאים גם תוספת ממוצעת של 25 מ״ר לכל דירה קיימת וגם את השטחים הנדרשים ליזם כדי להוציא לפועל פרויקט זה.

4. תנועה ונגישות:

א. לאחר בדיקות ישימות, שלביות והפרשי טופוגרפיה, אנו מסיקים כי אין אפשרות או צורך בחיבור נוסף בין נהריים ואח״י דקר לכלי רכב, כפי שהוצע במדיניות.

ב. שבילי אופניים תקניים רציפים הינם חלק מתכנון התנועה ויופיעו בחתכי הרחובות.

ג. איחוד רמפות למספר מבנים לשם פגיעה מינימלית ברצף המדרכות ובמרחב הולכי הרגל והכנסתן לקווי הבניין.

המלצת הצוות:

א. לעגן קישור הולכי רגל בתב״ע למתחם אח״י דקר ובתב״ע למתחם נהריים.

ב. לכלול בנספח התנועה שבילי אופניים תקניים רציפים בנספח התנועה כחלק בלתי נפרד ממנו.

ג. הרמפות לחניונים יהיו בתוך קונטור המבנים ותאוחדנה.

5. קומת הרחוב:

שילוב חזית רחוב פעילה במספר קטעי רחובות הינו חלק מהחזון העירוני, בשכונת נווה שרת כמו בשכונות רבות אחרות בעיר.

המלצת הצוות היא לחייב קולונדה ברחובות בהם תקבע חזית רחוב פעילה, כאמצעי להפחתת רעש לקומות מעל המסחר, או לחילופין לחייב אמצעי אדריכלי אחר מוכח.

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

בישיבתה מספר 0014-18ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית נדונה בועדה המקומית **בתאריך 25.12.2013 והומלצה להפקדה בועדה המחוזית**.

ביולי 2016 – הועדה המקומית קובעת תוקף להחלטתה להעברת התכנית לועדה המחוזית.
בנובמבר 2016 – הועדה המקומית מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית.
ב-23.1.2017 התכנית נידונה במליאת הועדה המקומית, הוחלט לאשרר את החלטת ועדת המשנה מה-23.11.2016, לקיים תסקיר חברתי, להטמיע את מסקנותיו ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

ב-24.6.2019 התקיים דיון להפקדה בועדה המחוזית. החלטת הועדה המחוזית התקבלה במנהל ההנדסה ושינתה מספר נושאים ביחס להחלטת הועדה המקומית.
רוב השינויים המרכזיים מקובלים על מהנדס העיר.
מספר נושאים המובאים כאן, אינם תואמים לתפיסת מנהל ההנדסה והועדה המקומית.

להלן החלטת הועדה המחוזית:

4. <u>תכנית - 507-0523845 : פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שרת ת"א</u>

<u>רקע</u>:

התכנית בשטח של כ-45 דונם בחלקה המערבי של שכונת נווה שרת בתל אביב, בסמוך לרחובות דבורה הנביאה ובית אל, התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי המציעה 1159 יח"ד חדשות במקום 451 יח"ד קיימות. הבינוי המוצע בתכנית כולל 6 מבנים בבניה מרקמית בגובה של עד 11 קומות ו-7 מגדלים בגובה כולל של עד 29 קומות. התכנית מייצרת שצ"פ אורכי מרח' בית אל , בנוסף ישנם שצ"פים בשוליים המערביים המתחברים לפארק מודעי. התכנית מייצרת דרך חדשה אשר עתידה להתחבר לדרך ההיקפית המתוכננת ברחבי שכונת נווה שרת. בתכנית מוצעים שטחים למבני ציבור הן בשטחים עצמאיים והן כשטחים בנויים בבניני המגורים. לאורך הרחובות המרכזיים מתוכננת חזית מסחרית פעילה.התכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

התכנית חורגת מתא/5000 ולכן מוגשת לוועדה המחוזית היות והיא מציעה שימוש משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

הוועדה סבורה כי נכון לחרוג במקרה זה מתכנית המתאר הכוללנית תא/5000 בהתאם למדיניות המעודדת עירוב שימושים וחיות עירונית ובשל קרבתה לקו מתע"ן, ומחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:

א. <u>מגורים</u>

1) זכויות בניה: 90,400 מ"ר שטחים עיקריים. בנוסף, שטח ממוצע למרפסת- 12 מ"ר ליח"ד. צרוף שטח המרפסות לשטח הדירות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
2) מס' יח"ד: 1,159 יח"ד.
3) שטח ממוצע ליח"ד יהיה 78 מ"ר שטחים עיקריים. 20% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות בגודל של עד 80 מ"ר כולל.
4) ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.

ב. <u>מסחר</u>

600 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש מסחר.

ג. <u>משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי</u>

600 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

ד. <u>שטחי ציבור</u>

5,360 מ"ר עיקרי במגרשים ביעוד שב"צ ו-1,800 מ"ר עיקרי בשטחים מבונים במגרשים ביעוד מגורים ד'. השימושים לשטחי הציבור יהיו: חינוך, רווחה, קהילה, ספורט, תרבות, דת ומשרדים עירוניים.

2. בינוי:

א. מס' קומות: עד 29 קומות בהתאם לנספח הבינוי.

ב. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.3 מ', גובה קומת קרקע עד 6.8 מ' .

ג. ישמר קו בניין של 3 מ' לפחות בין המגדלים לשצ"פ המרכזי .

ד. תקבע זיקת הנאה להולכי רגל לרוחב תאי שטח 8 ו/או 9 לצורך יצירת קישוריות מזרח-מערב. רוחב זיקת ההנאה יהיה 6 מ' לפחות.

ה. שלביות: תנאי למתן היתר בנייה ראשון הוא הריסת המבנים בתחום הדרך במתחם ג'.

ו. לא יותרו מבנים בתחום הדרך.

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

א. לאורך המדרכות יתוכננו נטיעות על מנת ליצור צל רציף בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני – דצמבר 2015.

ב. חלחול והחדרת מי נגר (תמא 34/ ב/ 4) – תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך חלחול, החדרת מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח התכנית.

ג. בשטח הפתוח שמעל המרתפים יוותר עומק של 1.5 מ' לטובת נטיעות.

ד. המבנים המתוכננים יעמדו בתקן הישראלי לבניה ירוקה לעת הוצאת היתר בניה.

ה. רוחב השצ"פ המרכזי יהיה 30 מ' לפחות. בתחום השצ"פ המרכזי יותרו 2 מבני מסחר בשטח כולל של 25 מ"ר כ"א. המבנים ימוקמו בקצוות השצ"פ.

ו. בתחום השצ"פ תתאפשר נגישות לרכב תפעול וחירום בלבד, בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.

ז. רוחב המדרכות לא יפחת מ- 3 מ'.

4. תנועה וחניה:

א. תקן החנייה יהיה התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה ומקסימלי, תקן החניה למגורים 1:1.

ב. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה תקן מינימלי לפי תקן החנייה הארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.

5. תנאי להיתר בנייה:

א. תנאי להיתר בנייה במתחם ב': הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 201.

ב. תנאי להיתר בנייה במתחם ג': הבטחת הריסתם של כל המבנים בתא שטח 202.

6. תיאומים ואישורים:

א. הטמעת חוו"ד יועצת התנועה של הוועדה המחוזית לרבות לעניין מעברים ומיקום תחנות לאוטובוסים, בתיאום עם לשכת התכנון.

ב. הטמעת חוו"ד יועצי הסביבה, שמאות ותשתיות של הוועדה המחוזית, בתיאום עם לשכת התכנון.

ג. נספחי מים וביוב יועברו להתייחסות משרד הבריאות.

ד. הטמעת הנחיות משרד הביטחון לנושא סימון.

7. כללי:

א. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול גם את תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ב. יוסרו הפניות לאגפים בעירייה או בעלי מקצוע בעירייה וכן הוראות הקובעות אחריות לביצוע.

ג. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.

ד. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

המלצת מח׳ תכנון צפון, להפקיד את התכנית כאשר הועדה מגישת התכנית, ולהגיש התנגדות לסעיפים הבאים בהחלטת הועדה המחוזית:

סעיף בהחלטת הועדה המחוזית	נוסח החלטת הועדה המחוזית	מהות ההתנגדות
3.א.1	שטח ממוצע ליח"ד יהיה 78 מ"ר שטחים עיקריים. 20% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות בגודל של עד 80 מ"ר כולל.	יש להגדיל את אחוז היח״ד הקטנות ל-30% (לפחות 20% דירות קטנות ולפחות 5% דירות קטנות מאוד) ולקבוע כי תמהיל מדויק התואם לצרכי השכונה ייקבע בתכנית העיצוב.
4.א.1	ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים .ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים ,יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר	יש להוסיף הבהרה כי 8 מ״ר עיקרי שמתווספים יחליפו 8 מ״ר שירות.
ב.1 ; ג.1	600 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש מסחר. 600 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.	יש לקבוע מנגנון גמיש להמרה בין מסחר למשרדים (במקום חצי-חצי מכלל 1200 מ״ר). אחרת יכולים להישאר שטחים ריקים בשימושים אלו.
ב.2	גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.3 מ׳. גובה קומת קרקע עד 6.8 מ'	גובה קומת הקרקע עד 5.5 מ׳. אין צורך בהקמת יציע ואין כוונה לאפשר בנייה יוקרתית או יקרה לתחזוקה.
ה.2	שלביות :תנאי למתן היתר בנייה ראשון הוא הריסת המבנים בתחום הדרך במתחם ג.'	מוצע להבהיר ולנסח: תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא הריסת המבנים בתחום תאי שטח 514 ו-202.
ב.3	חלחול והחדרת מי נגר (תמא / 34 ב – 4) תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך חלחול ,החדרת מי נגר ונטיעות ,בשטח כולל של 15% משטח התכנית	יש לקבוע 20% שטח מחלחל ומקרה של רציפות עם שצ״פ ניתן לאפשר 15% בלבד. בנוסף, שטחים מחלחלים יהיו בחפיפה בתת הקרקע ומעל הקרקע.
ג.3	בשטח הפתוח שמעל המרתפים יוותר עומק של 1.5 מ 'לטובת נטיעות.	יש לקבוע שהעומק 1.5 מ׳ יהיה ממפלס הפיתוח וכן לקבוע נפח נטיעה של 24 מ״ק עבור כל עץ.
א.4	תקן החנייה יהיה התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה ומקסימלי, תקן החניה למגורים 1:1	מוצע להבהיר ולנסח: תקן החנייה יהיה התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה ומקסימלי, תקן החניה למגורים לא יעלה על 1:1
א.7	תכנית העיצוב האדריכלי תכלול גם את תכנית הפיתוח שתאושר ע״י הועדה המקומית	מוצע לנסח: תכנית העיצוב האדריכלי תאושר ע״י הועדה המקומית ותכלול גם את תכנית הפיתוח, את נספח ניהול מי הנגר והתייחסות לתקן בניה ירוקה.

*** הועדה המקומית תשמור לעצמה הזכות להתנגד לנושאים נוספים בהתאם לנספחים שיופקדו.**

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-20ב' מיום 26/02/2020 תיאור הדיון:

תמיר קהילה: סוקר את עיקרי התוכנית ואת המהלכים שהיו בה בציר הזמן.
מלי פולישוק: הכביש העוקף והמרכזי לשכונה ייסלל רק שימצו את כל השכונה. הולכת לקום שכונה באחי דקר במשך 10 שנים מה יקרה בינתיים.
תמיר קהילה: לכן תנאי ראשון לכל היתר בניה בתוכנית יהיה פריצת הדרך הזו. בזכות הריסת שני המבנים של אחי דקר 1,8-ו-10 אפשר יהיה לפתוח את הדרך ואח"כ לעשות שלביות.
אופירה יוחנן וולק: זה יספיק ? נתיב אחד לכל צד.
תמיר קהילה: אפשר לעשות נתיב שלישי באזורים מסוימים. זכות הדרך תהיה סטטוטורית וניתן יהיה לתכנן אותה על פי הצורך.
ראובן לדיאנסקי: בשביל הפתרון התחבורתי של הורדת 2 בנינים והסדרת כביש אתה צריך להגיע להסכמה עם הדיירים, זה תהליך מאתגר.
אורלי אראל: גם בתהליך פינוי בינוי בלה גרדיה כל התושבים פונו ונמצא פתרון לכל מי שרוצה לחזור, פתרון אלטרנטיבי לתקופת הבניה והדיירים חוזרים לבית חדש. לכן אנחנו עומדים שתנאי ראשון שהבניינים שמוצגים יהיו הראשונים לפינוי.
דורון ספיר: צריכים לקדם את התוכנית כמה שיותר מהר.
אורלי אראל: יש כמה סעיפים קטנים שנגיש עליהם את התנגדות מה"ע.
מיטל להבי: המחוז אמר תקן אופניים מינימלי זה אומר שאפשר להגדיל את המספרים. ותקן חניה הוא 1 ל-1. כתוב שיש לקטין את התמורות, בקשתי לקבל את הבדיקה הכלכלית כדי להבין מאיפה להקטין את התמורות. מכיוון שזהו מקום לזכויות להרחבה.
אורלי אראל: לנושא ההרחבה כשבאנו ממדיניות של הקטנת שטחי התמורה וקביעתם ל12מ' נאמר שתוכניות שהיו בהליך קידום ועברו ועדה לא יכול עליהם וזו אחת התוכנית. תוכנית זו אושרה ל25מ.
מיטל להבי: היא אושר ל40מ' למה היא צומצמה ל25? בתוכנית זו היו הרבה מתנגדים ודיונים והצטרפנו כמגישים לחברת פיבי, לא שינינו הרבה דברים.
אורלי אראל: שינוי מ40מ' ל25 כי זה היה התנאי שהועדה החליטה על הצטרפותה כמגישת התוכנית.
מיטל להבי: כמו כן היה כתוב שהכל בהתאם לבדיקה כלכלית מעודכנת (יש בדיקה מנובמבר 2017 ועוד בדיקה את כולן אני רוצה לראות) כי במקום שיש זכויות להרחבה השיקולים שלנו צריכים לקחת בחשבון שאם יש בדיקה מעודכנת במקום כי יש לה ערך כלכלי גבוה.
תמיר קהילה: כשהצגנו כאן את מדיניות ההתחדשות הובהר שבניית סל שטחים כוללת את מה שקיים היום ואליו מוספים תמורה ממוצעת. לא דובר גם על הכנסה לסל זה את זכויות הרחבות שלא מומשו. נושא התמורות בפרוייקט הזה נידון ב2017 והצטרפתם כמגישים וזה עלה גם למליאה שאישרה זאת.
מיטל להבי: 16 מ' שירדו הם סל שטחים שחלקו זה ירידה מהיזם, אני מבקשת את הבדיקות.
דיירת: 14 שנה אנחנו דנים בתוכנית הזו. החתמנו 80% הדיירים על הסכם וכולם קבלו אותו. במתחם השני לא רוצים התחדשות. החתמנו את כולם על הסכם ועכשיו אתם אומרים שכל ההסכמים שלנו מבוטלים ומורידים לכם את התמורה. שמתם לנו מכשלה.
תמיר קהילה: לא נכנסים לעניין התמורות בין היזם לבעלי הדירות, לא מורידים את התמורות שתיקבענה בהסכם עסקי. מדובר על סל השטחים שמצטמצם. סל השטחים נקבע לפי 12 מ"ר תמורה במדיניות שעברה ואילו בתכנית זו על פי 25 מ"ר תמורה.
מיטל להבי: למה הכוונה מי שבא עכשיו מקבל 40 מי שיבוא אח"כ יקבל 10
תמיר קהילה: אנחנו לא נכנסים לחוזים בין דיירים ליזמים, הם מקבלים סל שטחים והוא צריך להתחלק בעסקת קומבינציה בין בעלי הקרקע ליזמים. זכות הקניין של הדיירים קיימת.
ראובן לדיאנסקי: האם היתה אפשרות של דרך תת קרקעית?
תמיר קהילה: אי אפשר יש הפרשי גובה משמעותיים, ובנוסף יש לנו מטרה לקיים רחובות עירוניים ופעילים ולא מנהרות.
מלי פולישוק: יכול להיות שהפרויקט התעכב בגלל המגבלה שהצבתם וזה נזק, מדוע לא לעשות סוג של מינהור.
אורלי אראל: אם עושים מתחת לבניין צריך לעשות הפקעות, הקניין הוא מלמעלה עד למטה.
ראובן לדיאנסקי: בדרך שאתם מציעים הפוריקט לא יצא לפני 10 שנים ולכן יהיה נזק.
עמית גולדשטיין: הנושא של קביעה בשלב ראשון הדבר היה בהתאם לחלטה של הועדה וזה מיושם בהוראות שהופקדו ואפשר להגיש התנגדות בשלב ההתנגדויות.
דורון ספיר: אנחנו לא מעכבים את הפרויקט. ההריסה של הבינים הייתה בכל מקרה, רק השלביות השתנתה.
עופר: המטרה שהתוכנית הזו תתקיים, השלביות יכול להיות גורמת לחוסר היכולת להתקיים.
דורון ספיר: תבדקו ובשלב ההתנגדות תציגו את זה.
ליאור שפירא: יש תושבים שגרים שם וצריך לאזן, ולעשות שלביות כדי שנושאים שכונתיים כמו תחבורה יקבלו מענה.
אורלי אראל: דרך תת קרקעית צריך לסמן כדרך ולכן צריך לפנות את הדיירים.

דורון ספיר: צריכים למצוא דרכים שהפרוייקט יתקדם כמה שיותר מהר ושהכניסה והיציאה יהיו סבירים, כי מי שיגור שם לא יוכלו להתנייד פנימה והחוצה.
מיטל להבי: אני נמנעת תעבירו לי את הבדיקות הכלכליות.

בישיבתה מספר 0003-20ב' מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה רשמה לפניה את הדיווח על החלטת הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי , ליאור שפירא, מיטל להבי

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

שבט צופים דיזינגוף נוסד ב-1938, וכולל כ-1000 חניכים. השבט ממוקם במתחם מבני ציבור רמז ארלוזורוב, בשכונת הצפון החדש, סביבת כיכר המדינה. התכנון המוצע כולל הריסת שני מבני צופים ובניית מבנה צופים בן 2 קומות, בחלק הצפון מערבי של המתחם, עפ"י פרוגרמה עירונית. התכנון שומר על שביל הולכי רגל מרחוב גבעת המורה לרחוב רמז, המתחבר לשביל קיים בין מבנה הקאנטרי לאשכול גנים. שינוי לתכנית עיצוב, תכנית מתאר מספר 2597 "מרכז קהליתי ארלוזורוב".

1. **מיקום:** הצפון החדש סביבת כיכר המדינה, בסמיכות למרכז הספורט רמז ארלוזורוב.

2. **כתובת:** רמז 9, הצפון החדש, סביבת כיכר המדינה, תל אביב

3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	מלא	1450 ,1451	.

4. **שטח התכנית:** שטח המגרש 14.888 דונם

5. מתכננים:

אדריכל התכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים, שדרות הר ציון 106, תל אביב, טל: 076-5480006

מתכנן פיתוח ונוף: עד אדריכלי נוף

יועץ בניה ירוקה: תמי הירש אדריכלים

יועץ תנועה: אדם הנדסת תנועה

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

7. **בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

8. **מצב השטח בפועל:** המגרש היום כולל שני מבנים השימוש במגרש הנו עבור שבט הצופים.

9. **מדיניות קיימת:**
- תכנית תא/תכנית מתאר מספר 2597 – "מרכז קהילתי ארלוזורוב"
- תכנית תא/2597א – "מגורים במרכז קהיליתי רמז ארלוזורוב", שינוי מספר 1 לשנת 2002 של
- תכנית תא/מק/צ' - 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"

10. מצב תכנוני מוצע

10.1 **תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:**
- התכנון המוצע כולל הריסת מבני צופים ובניית מבנה צופים, בחלק הצפון מערבי של המתחם. המבנה בן שתי קומות וכולל חדרי פעילות, חדרי ספח ועזר עפ"י פרוגרמה עירונית. התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת הכניסה המזרחית ומסתור האשפה הקיים. יצירת מעבר ציבורי מרחוב גבעת המורה, לרחוב רמז, ומעבר ציבורי לרחוב ארלוזורוב, בין הקאנטרי לאשכול הגנים.

10.2 **נתונים נפחיים:**

מספר קומות: 2 קומות.

גובה: כ 9.60 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

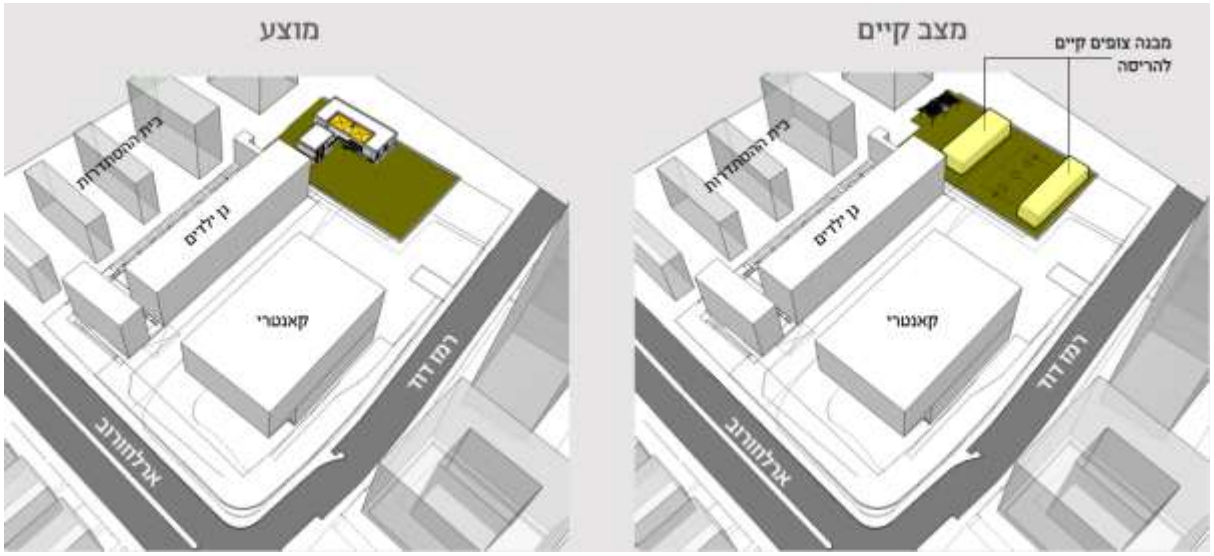
תכסית: כ- % 29.8, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

10.3 **קווי בניין:**
קו בניין מערבי כלפי מגרש פרטי מגרש מגורים/מגרש מיוחד: 2.5 מטר
קו בניין צפוני כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
קו בניין דרומי כלפי רחוב ארלוזורוב: 0 מטר
קו בניין מזרחי כלפי רחוב רמז: 0 מטר

10.4 **טבלת השוואה:**

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ	אחוזים	82%	3.7%	85.7%	270%
זכויות בניה	מ"ר	12,305	1,120(-562)	12,863	40,197 מ"ר

גובה	קומות	4	2	4	10
	מטר	26.85	9.60	26.85	40 מטר
תכסית במ"ר		8,932	560 (-562)	8,930	8,932 מ"ר



10.5. הדמיות המבנים

10.6 תכנית פיתוח השטח

10.8 תכנית תנועה

11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

11.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: הכניסה הראשית למתחם שבט צופים דיזינגוף הינה מרחוב רמז מכיוון מזרח, כניסות ראשיות למבנה הצופים תהיה דרך מגרש הספורט ואיזור ההתכנסות. מפלס הכניסה הקובעת למבנה ביה"ס יעמוד על 19.35 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר. בנוסף מתוכננת כניסת רכבי חירום ושירות מכיוון מערב.

קומת הקרקע: מתוכנן אולם התכנסות, מחסנים, ממ"מ, ושירותים בהתאם לפרוגרמת עיריית תל אביב.

חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג: מערכות מיזוג, אינסטלציה וחשמל, והכנה למערכת תאים פוטו-וולטאים.

א. מערכות: גגות המבנים יטופלו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב. בהיקף הגגות הטכנים ימוקם מעקה בנוי לחזית המבנה, בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעבר למעקות המבנים, למעט מאגר המים.

חומרים: טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית חיפוי קל. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

מרפסות: בקומה א מתוכננת מרפסת כמרחב התכנסות קומתי לשימוש חניכי השבט.

11.2. פיתוח השטח

קיים רכס כורכר בחלק המזרחי של המגרש הגובל לרחוב רמז – הפיתוח יהיה אקסטנסיבי ויתייחס לארכי הטבע הקיימים.
עצים וצמחיה: בתחום בי"ס יעקרו עצים, וינטעו עצים באיזורי השהייה, ולאורך רחוב רמז.
הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים: פיתוח בהתאם למתואר בתכנית. הקמת מגרש ללא קירוי. עצים לשימור – במגרש בוצע סקר עצים. עצים לשימור יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.

הצללות: הצללת המבנה והכניסה יעשה ע"י המבנה עצמו, הצללת הכניסה ע"י הקומה מעל קומת הקרקע.

- **חצרות:** מתחם הצופים כולל חצר מרכזית, נוסף מרפסת קומה א תשמש לאיזור התכנסות חניכים. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

גדרות ושערים: גדר היקפית מוסדית. שער הכניסה לרכב יתוכנן מרחוב גבעת המורה, במקביל לשערי כניסה וחירום במתחם, בהתאם לתכנית צ'.

תיעול ואיגום מי נגר: פיתוח מתוכנן יכלול איזורי גינון לטובת חילחול טבעי, מינימום חלחול טבעי 20% משטח המגרש – ניהול מי הנגר כולל תיעול וסימון אזורי החלחול וההשהיה כפי שמוצג בתכנית הפיתוח.

11.3. מתקנים ומערכות

1. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בינוי עתידית.
2. גמל מים, כמוצג בתכנית, הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הל"ת.

11.4. אצירת אשפה

חדר אשפה יתוכנן חכלק מהמבנה המוצע עפ"י דרישות אגף התברואה, באיזור הכניסה המערבית מרחוב גבעת המורה, כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף תברואה.

11.5. תנועה וחנייה: עפ"י תכנית תנועה.

11.6. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

11.7. שילוט: בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

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

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

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מח' תכנון מרכז ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנית העיצוב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0003ב' מיום 26/02/2020 תיאור הדיון:

ליאור שפירא מ"מ יו"ר הועדה
אושרת שפי מחליפה את היועמ"ש הראלה אברהם אוזן

עידן גביש - מנהל אגף קהילה מרכז: העביר סקירה לגבי המבנה המונה מעל 1000 חניכים, שבט דיזינגוף נותן מענה מבחינת בינוי לצרכים ולהשתמש בשטח ולהחזיר חלק מהחורשה שנלקחה מהפעילות.
אדר' עמיחי שגיא - אדום אדריכלים: מציג את תוכנית העיצוב.
אסף הראל: הערת החילול האם מתחם למגרש יש פתרון השהיה.
אלעד דמשק: כל השטח המזרחי הוא נרחב שיפותח בפיתוח אקסטנסיבי והוא כולו מגונן ולא מרוצף.

בישיבתה מספר 20-0003ב' מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב ע"פ חוו"ד צוות.

משתתפים: אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי , ליאור שפירא

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:
הריסת מבנה המרכז הקהילתי מגיד, בן 3 קומות והקמת מבנה חדש במקומו תוך ניצול מיטבי של המגרש בייעוד למבנים ומוסדות ציבור, המבנה החדש יהיה בן 6 קומות ויכלול מגוון שירותים לקהילה.

מיקום: שדרות נורדאו ,הצפון הישן

כתובת: שדרות נורדאו 63 ,פינת סימטת נורדאו.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6957	מוסדר	חלק	68	2001

שטח התכנית : 3.32 דונם

מתכננים:
אדריכל התכנית : בתיה סבירסקי מלול, באה אדריכלים ובוני ערים.
מתכנן פיתוח ונוף : דורית מרגלית, דורית מרגלית אדריכלי נוף בע"מ
יועץ בניה ירוקה : יעל בר אילן, ויטל רוזנברג אדריכלים.
יועץ תנועה : ערן קרן, שכנר הנדסת תנועה.

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עירייית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:
מבנה בית ספר משנות החמישים (בן למעלה משישים שנה) המשמש כמרכז קהילתי הכולל גני ילדים.
למבנה כניסה ראשית משדרות נורדאו בדרום וכניסות היסטוריות חסומות - מסימטת נורדאו במערב ומסימטת עמוס בצפון.

במגרש מספר סככות וצריפים לרבות חדר טרנספורמציה ,מרכזיה של בזק וארונות תשתית נוספים.
בחזית שד' נורדאו קו מתח גבוה עילי .במגרש קיים צבר עצים גדול לשימור בעיקר בפינה הצפון מערבית בסמוך לחדר הטרנספורמציה הקיים.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:
- תכנית תא/159– "קביעת איזור מגורי,דרכים,ביניני ציבור ושצ"פ- צפון"

- 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:
תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:
תיאור הבינוי וההקשר לסביבה הקרובה, אופי המבנים, גובה המבנים, עיצוב החזיתות והמעטפת.
פירוט עקרונות הפיתוח והפתרון הנופי, דרכי גישה, מעברים להולכי רגל, אופניים וכלי רכב.

מבנה מרכז קהילתי "מגיד" של 4200 מ"ר ואשכול גני ילדים ל 4 כיתות – סה"כ כ-5,500 מ"ר. סה"כ גובה המבנה עד 6 קומות. הפרוגרמה של המרכז הקהילתי כוללת בין היתר: בית קפה וסלון אורבני לכיוון שד' נורדאו, אולם רב תכליתי ל-300 איש, חדרי חוגים, ספריה, חדרי מחול, משחקיה(ג'מבורי) חדרי "פרפרים" , ועוד.

נתונים נפחיים:
מספר קומות: 6 קומות
גובה: כ-24 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
תכסית: כ-1550 מ"ר(שטח תכסית מכסימלי לפי צ' 60%), יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
קווי בניין:
קו בניין (קדמי/צדי – צפוני/דרומי/מערבי– לכיוון מגרש בייעוד דרך): 0.00 מטר
קו בניין (אחורי/צדי – צפוני / מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד מגורים): 2.50 מטר

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	להריסה	270%		270%
	מ"ר		5040 ע"פ פרוגרמה מאושרת		8970
גובה	קומות	2+ מרתף חלקי	6+מתקנים על הגג+ מרתף חלקי		6 קומות + קומת גג.
	מטר	כ-8מ'	24 מ'		
תכסית במ"ר			1550		2000

שלביות:
תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע.

הדמיות המבנים

מבט משדרות נורדאו פינת סימטת נורדאו

[סרטון מכרז קהילתי מגיד]

תכנית פיתוח השטח

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 <u>אפיון המבנים בפרויקט</u>

א. תיאור כללי – מבנה מלבני בחיפוי טיח בהתאמה לסביבה הבנויה.

ב. גובה המבנים, מס׳ קומות ומפלסים – עד 24 מ׳ גובה- 6 קומות + חדרי מדרגות יציאה לגג.

1.2 <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u> טיח / קירות מסך/חיפוי HPL

ב. מרפסות – מעקות פלדה מגולוונת/ מעקות זכוכיתהצללות קלות במסגרות בטון .

ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- הסתרת מערכות ע״י מעקה גג מוגבהה בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.
- כ-300 מ״ר עבור אזורי התקנת תאים פוטו-וולתאים, כולל הגדרת פעולות קונסטרוקטיביות או אחרות הנדרשות. תאים פוטו-וולטאים בתחום המגרש יבוצעו בפועל בהתאם להנחיות הממונה העירוני בשלב ההיתר.

1.3 <u>קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש</u>

- כניסה דרומית ראשית מרחבה ציבורית לשדרות נורדאו המאפשרת חיבור לשדרה עצמה, מצפון וממערב הקמת חצר פעילות נגישה לציבור ,הכוללת מתקני משחק באיזור מקבץ העצים הצפוני. כניסה נוספת מצפון בסמוך לסלון האורבני הכוללת רחבה מקורה בקומה המפולשת לפעילות הסלון האורבני והכניסה לגני הילדים.
- כניסת שירות וחניות נכים משדר׳ נורדאו מדרום מזרח.

1.4 <u>עצירת אשפה:</u>

- חדר אצירת האשפה המשולב בקומת הקרקע של המבנה הנפתח לכניסת השירות וחצר המשק.

1.5 <u>תנועה וחניה:</u>

- כניסת שירות משד׳ נורדאו מדרום מזרח הכוללת הורדה והעלאת נוסעים, כניסות ויציאות מהמגרש לכלי רכב שירות וחניות נכים, מספר ומיקום חניות אופניים, גישת רכב חירום והצלה.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

<u>פיתוח השטח</u>

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה 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 גידול 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. (במקרה של נטיעה מעל מרתפים בית הגידול יהיה 24 מ״ק ובעומק שלא יפתח 1.5 מ׳).

ב. הצללות הפיתוח:

- הצללה, או על ידי המבנה עצמו, עצים קיימים וחדשים ורחבות מקורות.

ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

- **מי נגר:** המגרש מאפשר חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 20% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.

3. מתקני חשמל בתחום המגרש:

- תוספת חדר טרנספורמציה עילי בסמוך לחצר השירות בצפון מזרח השטח בגודל של 4X4 מ׳.

4. 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.

5. מאפייני בניה ירוקה

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

- **תאים פוטו-וולטאים:** יבוצעו על הגג העליון בכפוף למערכות המבנה שימוקמו עליו.

6. נגישות

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

7. גמישות:

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

חו״ד משותפת : (מוגש ע״י צוות מרכז ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את התכנית העיצוב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-20ב׳ מיום 26/02/2020 תיאור הדיון:

עידן גביש - מנהל אגף קהילה מרכז: מדובר במרכז קהילתי הפועל במבנה ישן, הקמת מבנה משמעותי הולם, נדרשת לאור התפתחות הפעילות של התושבים, צרכים פרוגרמטיים ומצב המבנה, זו בשורה משמעותית לאזור שיקבל עכשיו מענה מכובד.

אדר׳ אליסיה טוניסי – באה אדריכלים: מציגה את התוכנית
ראובן לדיאנסקי: הבנין עולה לשש קומות וזו בשורה טובה.
אסף הראל: אנחנו צריכים למצוא פתרונות איגום לתת הקרקע ואני מבקש להוסיף את ההערה.
מיטל להבי: צריך לנצל את תת הקרקע לחניה ושתהיה אפשרות להמיר את השטחים לצרכים מגוונים למרכז מתפתח. כל תוכנית של מבנה עירוני שלא מנצלים את תת הקרקע זו בעיה ומבקרה הזה כולנו מודעים להיקף גריעת חניה ברובע 3. מפספסים הזדמנות ביחידת קרקע מאוד גדולה לבצע חלק מהפתרונות שנדרש לתת באזור הזה ואני מניחה שזהו שיקול כלכלים לגבי תת הקרקע.
ליאור שפירא: ידוע שישנה בעיה תקציבית ולכן אין אפשרות לבצע את תת הקרקע.
מלי פולישוק: נושא תת הקרקע חוזר בכל ועדה. לדעתי לא נעשה דיון אמיתי כולל עלויות וכלכלית בנושא מנעור, העלויות הם לא כצעקתה.
מיטל להבי: אני מציעה שתתארגן פגישה
אסף הראל: אני מבקש להוסיף את ההערה נדרשת בחינה מול מחלקת הניקוז והתיעול שנדרשת בריכה של איגום של המים מתחם הבנין.
לריסה קופמן: זה נוגע באותן נקודות שדיברתם על תת הקרקע.
ליאור שפירא: אנחנו רוצים לאשר את תוכנית.
ראובן לדיאנסקי: אני מסכים שאפשר ואפשר להשאיר את זה לשלב ההיתר.
אלעד דמשק: אנחנו מודעים לנושא של מי הנגר וחלחול והדבר נבדק, ככל שהמגרש יכול לקבל אזור השהיה אנחנו נבצע זאת כחלק מהפיתוח, כלומר כשינוי לא מהותי שאינו מצריך דיון חוזר.
אופירה יוחנן וולק: אם אתם טוענים שהדבר נבדק אז למה אין פתרונות לכך.
עידן גביש - מנהל אגף קהילה מרכז: יש מעט מאוד שטחים כדי ליצר פתרון של השהיה אנחנו צריכים להוריד עצים והם עצים מאוד גדולים אנחנו בקשר עם עזרא נווה. לגבי השהייה עוד לא מצאנו את השטח הזה אם נצליח למצוא נעשה אבל כרגע לא מצאנו. הגג כרגע לא באפשרות.
אלעד דמשק: אנחנו בוחנים כרגע את נושא הגג (כמו גג ספוג) ברגע שנדע איך לטפל בפרט מסוג זה, על כל השלכותיו נפתור זאת. מה שכן ההידרולוג ואדריכל הנוף התייחסו למים שמגיעים מהגג. ובאופן יחסי יש לא יותר מ 60% תכסית בנויה, המגרש משולב פיתוח הכולל אזורים של העצים באם האדמה חופשית.
ראובן לדיאנסקי: אולי לדאוג בשטח המרוצף שיהיה יותר מרחקים ומשם אפשר יבוצע חלחול.

בישיבתה מספר 20-0003ב׳ מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
ליאור שפירא: מ״מ יו״ר הועדה

לאשר את תוכנית העיצוב

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

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:
הריסת מבנים קיימים והקמת מבנה אשכול גנים ומעון יום.

13. מיקום: הצפון הישן – חלק צפוני

14. כתובת: רחוב לוי יצחק 24,26, חת"ם סופר 6, תל אביב-יפו

15. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6695	מוסדר	מלא	34	

16. שטח התכנית: שטח המגרש 2.114 דונם

17. מתכננים:
אדריכל התכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: סטרקטורה אדריכלות נוף
יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי בנייה ירוקה

18. יזם התכנית: הוועדה המקומית תל אביב-יפו

19. בעלות: עיריית תל אביב-יפו

20. מצב השטח בפועל: המגרש היום כולל 2 מבני כיתות גן הכוללים 4 כיתות גן, ומבני מחסנים.

21. מדיניות תכנונית קיימת:

- תכנית תא/3616 – תכנית רובע 3
- תא/מק/צ' - 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"

22. מצב תכנוני מוצע

22.1 תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

הריסת הקיים והקמת מבנה בן 4 קומות הכולל אשכול גנים, 7 כיתות גן, חדר רב תכליתי, חדרי ספח ועזר, ומעון יום הכולל 8 כיתות, חדרי ספח ועזר, בקיר משותף.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ- 4 קומות.
גובה: כ- 19.40 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
תכסית: כ- 59 %.

22.2 קווי בניין:

קו בניין מערבי כלפי רחוב לוי יצחק: 3 מטר (לאחר ההפקעה)
קו בניין מזרחי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
קו בניין צידי דרומי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
קו בניין צפוני כלפי רחוב חת"ם סופר: 3 מטר (לאחר ההפקעה)

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	29%	214%	214%	270%
	מ"ר	630	4,528	4,528	5,707 מ"ר
גובה	קומות	1	4	4	10
	מטר	3.5	19.40	19.40	40 מטר
תכסית במ"ר		255	1,257	1,257	1,268 מ"ר

22.3 הדמיות

22.4 תכנית פיתוח השטח

23. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

23.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: הכניסה הראשית למתחם מרחוב יצחק לוי מכיוון מערב, כניסות ראשיות לאשכול גנים ומעון יום תהיה דרך קומת עמודים מפולשת. מפלס הכניסה הקובעת למבנה ביה"ס יעמוד על 17.40 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

קומת הקרקע: 2 מבואת כניסה נפרדות, אחת לגני הילדים וכניסה נפרדת מעון יום.

חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג: מערכות מיזוג, אינסטלציה וחשמל, והכנה למערכת תאים פוטו-וולטאים, הגג העליון יהיה בגמר בצבע בהיר.

מערכות: גגות המבנים יטופלו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב-יפו. בהיקף הגגות הטכניים ימוקם מעקה בנוי לחזית המבנה, בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעבר למעקות המבנים.

חומרים: רוב חלקי המבנה יחופו בטיח בגוון בהיר, שילוב אלמנטי חיפוי אלומיניון/לוחות, זכוכית. אישור סופי לחומרי הגמר על ידי אדריכל העיר במסגרת היתרי הבניה.

מרפסות: בכל קומה מרפסת המפותחת כחצר לכיתת מעונות יום והגן בהתאם לקובץ הנחיות מבנ"צ.

23.2 פיתוח השטח

עצים וצמחיה: בתחום המגרש יעקרו עצים, ויינטעו עצים באזורי השהייה כמסומן בתכנית הפיתוח ובהתאם לאישור אגרונום העיר.

- **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.

- **עצים לשימור**: במגרש בוצע סקר עצים. עצים לשימור יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.

הצללות: הצללת המבנה והכניסה ע"י המבנה עצמו, הצללת הכניסה ע"י הקומה מעל קומת הקרקע.
חצרות: בקומת הקרקע מתוכננות חצר כיתת גן, חצר אולם רב תכליתי, ו 2 חצרות מעונות יום בחלק המזרחי. בנוסף מרפסות קומתיות ישמשו כחצרות גני הילדים ומעונות היום, הצללות בחצר ובמרפסות הפעילות יהיה בהתאם להנחיות מינהל החינוך עפ"י תכנית צ'.
גדרות ושערים: חזית המבנה אל הרחובות מהווה בניין גדר, שאר חלקי החצר בקומת הקרקע יהיו מגודרים בגדר.
תיעול ואיגום מי נגר: פיתוח מתוכנן יכלול איזורי גינון לטובת חילחול טבעי, מינימום חלחול טבעי 20% משטח המגרש ניהול מי הנגר, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח.

23.3. **מתקנים ומערכות:** קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בינוי עתידית. גמל מים, כמוצג בתכנית, הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הל"ת וחוזר מנכ"ל משרד החינוך בחלק הצפוני של המגרש ישולב חדר טרנספורמציה.

23.4. **אצירת אשפה:** פתרונות האשפה ישולבו בבנוי, מיקום חדרי אשפה בחלק הדרומי לאשכול גנים, וחדר אשפה נפרד למעון יום יתוכנן בחלק הצפוני של במבנה. כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף תברואה.

23.5. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

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

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

24. גמישות

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

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י צוות מרכז ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-20ב' מיום 26/02/2020 תיאור הדיון:

אדר' אורית בן אסא – מינהל החינוך: מגרש כ2.1 דונם שאחד המגרשים האחרונים ברובע 3 מבוקש לאשר תוכנית עיצוב ל7 כתות גן ול8 כתות מעון. כתות הגן נותנת מענה לכתות גן שמתארחות בבי"ס הר נבוא ומגיד. באזור הזה יש מחזור לכתות בגיל הרך.
אדר' עמיחי שגיא - אדום אדריכלים: מציג את תוכנית גן הילדים.
מלי פולישוק: הרחוב צר האם זהו מקום שמכונית יכולה לעצור או רק הולכי רגל.
אורלי אראל: הרחובות מאד צרים אין אפשרות להרחיב וזהו מגרש החום היחידי וזהו רחוב להולכי רגל.

אדר׳ אלעד דמשק – משרד אדריכל העיר: הגישה העירונית היא בהעדפת הולכי רגל במרחב הציבורי. בחזית של המבנה מתוכננת נסיגה של קו המבנה וכל האזור ישמש כרחבה קדמית שבה מתאספים ההורים והילדים. בעיר אנחנו מתייחסים קודם כל להולכי הרגל ורוכבי האופנים ומדגישים עידוד הליכתיות.
ראובן לדיאנסקי: מה הגובה של הבנין אפשר להרים עד 6.
אדר׳ אלעד דמשק – משרד אדריכל העיר: מבחינת תכנית צ׳ ותכנון המבנה אפשר יהיה להוסיף קומה..
אסף הראל: הבנתי שעדיפה חצר גדולה על מרפסות אם משרד החינוך היה מאשר חצר גדולה הייתם עושים זאת כאן.
אדר׳ אורית בן אסא – מינהל החינוך: פה אין אופציה , יש חצר משותפת מהרב תכליתי ויש החצר של הגן שטח של 200 מ׳ הם מדברים על חצר הרבה יותר גדולה. המרפסות הם על החזית ועל הבנין שלא יקטן
אדר׳ אלעד דמשק – משרד אדריכל העיר: המרפסות המשמשות כחצרות לשימוש כיתות הגן, ממוקמות בחזית המבנה מעל קומה מפולשת באופן חלקי.
ליאור שפירא: סגנית ראש העיר הגב׳ ציפי ברנד מבקשת למסור שנבצר ממנה להגיע לדיון ומוסרת שמדובר בפרויקט חשוב ועל כן מברכת על אישורו וקידומו בועדה. ומוסיפה כי זו בשורה חשובה ותוספת מחויבות עירונית של כיתת לגילאי לידה עד 3 על מנת להרחיב את היקף השירותים הניתנים להורים צעירים בעיר. מדובר באזורים צפופים עם הרבה מאוד משפחות ולכן הבניה היא גם בניי צפופה אך תוך הקפדה על מרפסות ומרחבי משחק.
שירה הוקמן תושבת: מקודם היה דיון על צופי דיזינגוף והשטח שצריך לתת לפעילות ואתם מאפשרים לבנות. בגיל של הגן צריך שטחים פתוחים , יש שטחים של העיריה עם מבנים צמודי קרקעי כמו ברח׳ ארבע ארצות ואני שואלת את האנשים שמחליטים החלטות איפה השטחים הפתוחים לילדים שאותם אפשר לתת לאותם גנים?

בישיבתה מספר 0003-20ב׳ מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא מ״מ יו״ר הועדה

לאשר את תוכנית העיצוב

משתתפים: ליאור שפירא, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

הוועדה המקומית - ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

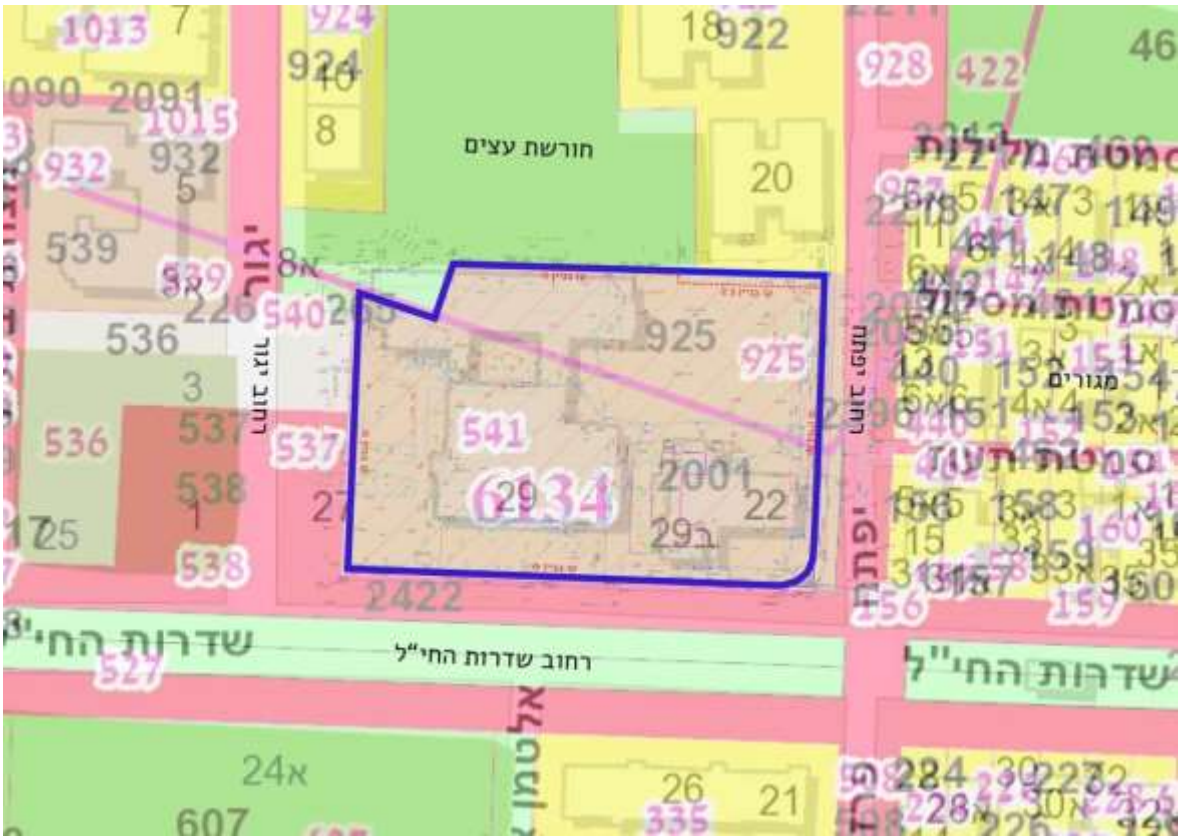
הסבר כללי:

בית הספר היסודי רוקח בדרום שכונת יד אליהו.

במגרש קיים מבנה בית הספר, מדובר בתוספת אגף חדש הכלולת 4 כיתות אם ו -2 כיתות חינוך מיוחד.

בנוסף, חדר טכנולוגיה, חדרי מדעים, חדר פרויקטים , פינות שהייה, ואולם ספורט בקומה העליונה.

25. מיקום: שכונת יד אליהו על שדרות החי"ל, רחוב יפתח ממזרח, יגור ממערב וחורשה מצפון.



26. כתובת: יפתח פינת שדרות החי"ל 29

27. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	925	
6134	מוסדר	חלק		541

28. שטח התכנית: 5.973 דונם שטח רשום

29. מתכננים:

אדריכל התכנית: פלסנר אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן

יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי

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

31. בעלות: עיריית תל אביב-יפו

32. מצב השטח בפועל:

במגרש קיים בית הספר, גינה פתוחה מכיוון מערב וגינה הכוללת מגרש ספורט וסככה בחלקו המזרחי. בחלקו הדרומי ממוקם אולם ספורט ומקלט תת קרקעי. הכניסה לבית הספר הינה מרחוב יגור וכניסה משנית מרחוב יפתח.

33. מדיניות קיימת:

- תכנית תא/2664 – "בניינים ציבוריים בתחום תכנית "K"
התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראיה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

34. מצב תכנוני מוצע

34.1 תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

תוספת אגף חדש בן 4 קומות לבית הספר היסודי רוקח, התוספת תכלול 4 כיתות אם, 2 כיתות חינוך מיוחד, חדר פרוייקטים, חדרי מדעים, חדרי עזר ואולם ספורט בקומה העליונה בית הספר מוקם בחלקו הצפון מזרחי של המגרש כך שהכניסה אליו תיפנה לשד' החי"ל. כמו כן תתבצע הריסה של אולם הספורט הקיים והמקלט התת קרקעי. התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת כניסה נגישה מכיוון שדרות החי"ל, הקמת ביתן שומר והסדרת מסתור אשפה ומגרש ספורט.

34.2 נתונים נפחיים:

מספר קומות: האגף החדש מתוכנן להיות בן 4 קומות.

גובה: כ- 18.15 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: תוספת תכסית של כ- % 16.5, סה"כ בניה במגרש 47%, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

34.3 קווי בניין:

קו בניין צפון כלפי מגרש ציבורי: 2.5 / 0 מטר (חלק מהקו יהיה 2.5 כאשר גובל במגורים, וחלקו יהיה 0 כאשר גובל בשצ"פ)

קו בניין דרום כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

קו בניין מזרח כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

קו בניין מערב כלפי מגרש ציבורי: 2.5 / 0 מטר (חלק מהקו יהיה 2.5 כאשר גובל במסחר, וחלקו יהיה 0 כאשר גובל דרך)

34.4 טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	92%	47%	139%	270%
	מ"ר	5694	2783	8477	16553
גובה	קומות	3	4	4	6
	מטר	כ-15 מ'	כ- 20 מ'	כ – 20 מ'	כ-24 מ'
תכסית במ"ר		1898.2	909 כ- 16.5%	2807.2 כ – 47%	3687 60%

34.5 הדמיות המבנים

מבט מכיוון דרום

מבט מכיוון דרום מזרח

34.6. תכנית פיתוח השטח

35. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

35.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: הכניסה הראשית למתחם בית הספר תהיה מכיוון רחוב יגור (מערב) הכניסה הראשית לאגף החדש תהיה מחצר המשחקים הנמצאת מכיוון דרום.

בקומת הקרקע מתוכננים: 2 חדרי טכנולוגיה ,כיתת חינוך מיוחד, חדרי עזר, חדרי פרויקטים (אחד בממ״מ) חדר מדעים ועזר למדעים.
בקומה א׳ : מתוכננות 4 כיתות אם, כיתת חינוך מיוחד חדר פרויקטים (בממ״מ) וחדרי עזר.
בקומה ב׳ : מתוכנן אולם הספורט וחדר סטודיו.

חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

מערכות: כל המערכות הטכניות ימוקמו בגגות טכניים ולא יבלטו מעבר לגובה המעקה הבנוי המתוכנן גגות המבנים יטופלו ע״פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב-יפו.

חומרים: טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית ופח. חומרי הגמר יובאו לאישור אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

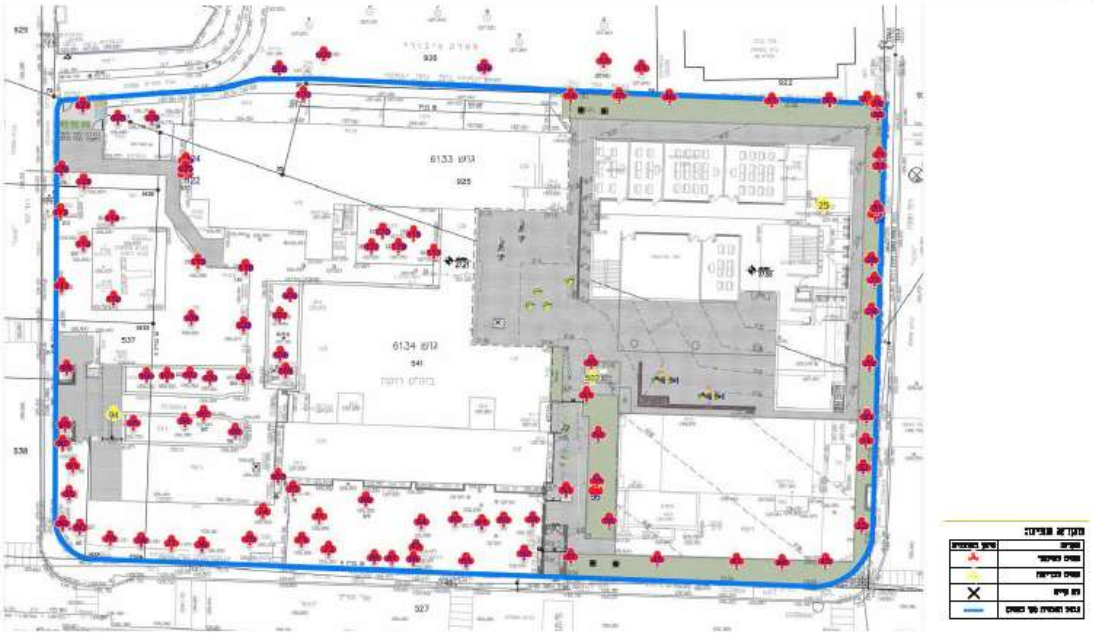
מרפסות: תיתכן אפשרות למרפסת פעילה בקומת אולם הספורט, היתכנות למרפסת מקורה שתשמש כחלל חוץ כיתתי בקומה א׳.

35.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: בשטח קיימים עצים לשימור להעתקה ועקירה, הפרויקט מלווה ע״י אגרונום והתכנית תאושר ע״י פקיד היערות.

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית 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. (במקרה של נטיעה מעל מרתפים תהיה הדרישה ל – 24 מ״ק אדמה לעץ בעומק מינימלי של 1.5 מ).

סקר עצים



הצללות:

- **חצרות:** הצללה על ידי המבנה, נטיעות, קומות מפולשות, יתאפשר שילוב אלמנטי הצללה בעתיד יתר התקנות בדבר הצללות עפ״י תכנית צ׳.

גדרות ושערים: כמוצג בפרישת הגדרות בתכנית העיצוב, בכפוף להתאמה לחוק ותקנות התכנון והבניה.

ניהול מי נגר:

מי נגר: בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח, המגרשים יאפשרו חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 20% (שטח זה יהיה לא מרוצף), מי הנגר יטופלו בתחום המגרש על מנת להימנע מהעמסה על התשתיות העירוניות.

35.3. מתקנים ומערכות

1. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בינוי עתידית.
2. ברזיות לשתיה ע״פ דרישות הל״ת וחוזר מנכ״ל משרד החינוך.
3. יתוכנן מאגר מים תת קרקעי וחדר משאבות.

35.4. אצירת אשפה

מיקום ביתן אשפה קיים בחלק הצפון מזרחי (מסתור אשפה קיים) כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף תברואה.

35.5. תנועה וחנייה: יבוצע מיקום להורדה והעלאת נוסעים בהתאם להנחיות אגף התנועה.

35.6. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

35.7. **שילוט:** בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור ועדת השילוט העירונית.

35.8. **מאפייני בניה ירוקה**

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

תאים פוטו-וולטאיים: תתוכנן מערכת פאנלים על שטח הגג – וישולבו בגג אולם הספורט.

36. גמישות

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

חו״ד משותפת: (מוגש ע״י צוות יפו ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאי הבא:
בתכנית הפיתוח יש להציג את ניהול מי הנגר כולל אחוזי שיפועי הזרימה ואזורי חלחול/איגום מיועדים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-20ב׳ מיום 26/02/2020 תיאור הדיון:

אורית בן אסא: תוכנית עיצוב לבי״ס רוקח הרחבה של מ12 כתות ל18 כתות בשלב הזה אין הכרה בצורך כי אנחנו רואים את הגידול וההתחדשות בשכונה ולכן אנחנו רוצים לאשר את התוכנית .
עדי פרוג: מציגה את התוכנית

בישיבתה מספר 0003-20ב׳ מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאי הבא:
בתכנית הפיתוח יש להציג את ניהול מי הנגר כולל אחוזי שיפועי הזרימה ואזורי חלחול/איגום מיועדים.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק