

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

**פרוטוקול מספר 20-0007
י"ט אייר תש"פ 13/05/2020 09:00 - 13:00**

באמצעות אפליקציית ZOOM

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

**פרוטוקול 20-0007 מיום 13.5.2020 אושר בישיבה 20-0008 מיום
27.5.2020**

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

**פרוטוקול מספר 20-0007
י"ט אייר תש"פ 13/05/2020 09:00 - 13:00**

באמצעות אפליקציית ZOOM

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
22/04/2020 מיום 20-0006 פרוטוקול			
מדיניות רחוב נמיר בשל כשל טכני במערכת להלן ההחלטה שהתקבלה ב 1.4.20	507-0101011	1	1.
דרך השלום 87-89 דיווח על תיקון המסמכים ומתן תוקף לתכנית בקשה לאיחוד וחלוקת מחדש בגוש 9011 חלקות 11, 12 רחוב העוגן 26 דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום	507-0403873	7	2.
מובל נחל איילון לים דיון בדיווח	507-0802728	19	3.
שיכון העיתונאים - תכנית שימור דיון בסעיף 78 (2) ודיווח על החלטת ועדת ערר	507-0774570	22	4.
ניוד זכויות לרוטשילד 10 דיון בהפקדה	507-0734004	27	5.
גבעולים 33 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		32	6.
תכנית עיצוב הברון הירש 1,3,5 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		54	7.
קרית המלאכה דיון באישור מדיניות		64	8.
מרחב לוינסקי דיון מקדמי בתכנית	1_____	68	9.
התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א דיון בהפקדה (4) - תוספת להחלטה במסגרת אישור פרוטוקול	507-0404970	75	10.
		83	11.

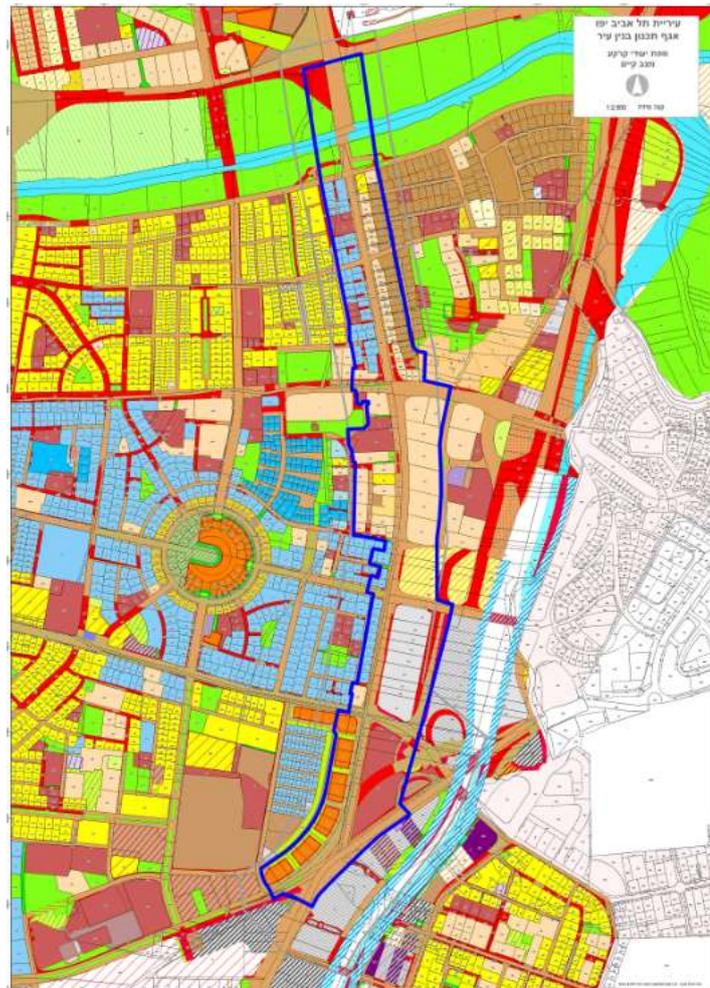
בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
מדיניות רחוב נמיר - 9101/מק/תא/507-0101011	13/05/2020
בשל כשל טכני במערכת להלן ההחלטה שהתקבלה ב 1.4.20	1 - 0007-20

בשל כשל טכני במערכת הופצה ואושרה החלטה לא נכונה בתאריך 1.4.20.
פירוט ההחלטה שהתקבלה מובא לדיווח ואישור בועדה של 13.5.20.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה
מסמך מדיניות רחוב נמיר - הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה
לפי סעיפים 77-78
מיקום: החלקות הממוקמות לאורך רחוב נמיר בקטע בין רחוב בני דן, שד' שאול המלך ורחוב בגין, וכן
החלקות הגובלות בהן ברחובות צירלסון, אהבת ציון, קליי, הזוהר, פנחס ספיר.



גושים וחלקות בתכנית:

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

מתכנן:

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

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה עיריית תל אביב יפו.

בעלות: עיריית ת"א-יפו, רמ"י, פרטיים

מצב השטח בפועל:

גדה מערבית: מבנים בני 4-5 קומות עפ"י תכנית 50, 398.
גדה מזרחית: בנייני מגורים עד 6 קומות בשכונת בבלי עפ"י תכנית 484 ו-2453, בנייני מגורים רבי קומות תכנית צמרות איילון 1750, תחנת רכבת סבידור והשטח הכלול בתכנית 2000 המשמשים בפועל כמגרשי חניה.

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

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3729 א-רובע 4, תא/1750 צמרות איילון, תכנית 2000 הכוללת מרכז תחבורה ציבורית ובנייני אינטנסיבי המצוי בשלב זה (מותנית בהכנת תכנית אגן האיילון) תא/3885-דפנה ארלוזורוב, תא/3889-ויסוצקי.

תכנית המתאר: רחוב נמיר הינו ציר מעורב שימושים הכולל חובת חזית מסחרית. מס' הקומות הינו עד 10 קומות וכן בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 15 קומות, ומימוש מותנה בהכנת מסמך מדיניות אשר יתייחס בין היתר להבטי בינוי אלה ותיפקודו כרחוב מעורב שימושים.

תת"ל 101 ב' (לקראת הפקדה)- קו מטר M1 לאורך רחוב נמיר הכולל 3 תחנות הממוקמות בתחנת סבידור, תיכון חדש, ופארק הירקון.

תוואי אופני דן עובר לאורך הרחוב בחלקו הדרומי בצד המזרחי ובחלקו הצפוני בצד המערבי.
מהיר לעיר- התוואי עובר בשני כיווני התנועה (חלקו הצפוני בצד המזרחי נמצא בתכנית העבודה ללא שינויים גיאומטריים).

מצב תכנוני מוצע:

הכנת מסמך מדיניות הכולל חזון לפיתוח הרחוב בדגש על שינוי הרחוב מדרך לרחוב עירוני, שיתקיימו בו עירוב שימושים, דופן רחוב פעילה וחתך רחוב מקיים, זאת תוך ניצול הפוטנציאל העתידי של הרחוב בו יעבור קו המטר M1 ותכנית המתאר המגדירה את רחוב נמיר כרחוב עירוני ראשי מוטה הסעת המונים.

מסמך המדיניות יתייחס בין היתר להיבטי הבינוי, צפיפות יח"ד, המרחב הציבורי ותיפקודו כרחוב מעורב שימושים.

תיאור מטרת התכנון:

המסמך יתייחס בין היתר:

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

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

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

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

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

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

תחום המדיניות מורכב ה-2 תאי שטח:

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

תנאים לפי סעיף 78:

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

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 24/03/2020

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 24/03/2020

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

גילה גינסבורג : מציגה את המדיניות דרך נמיר והצורך להחיל את 77-78 על האזור. אסף הראל : הקו הכחול של התוכנית- האם זה בר שינוי? כי הייתי ממשיך אותו לכיוון דרום להנריטה סולד וכן היית מכניס את הגן שמול הרכבת. גילה גינסבורג : הגינה בפנים בתוך הקו הכחול אבל כרגע מבוקש 77-78 המתייחס לחלקות הבנויות לאורך רחוב נמיר ומבוקש ליצור מגבלה למרתפים, ולגבי דפנה ארלוזורוב הקו הכחול מגיע עד רח' סולד. אסף הראל : גינת וולוולסקי היא תנועה הגדול בעיר. הייתי ממליץ לוותר על אחד הכבישים או לחבר אותה לדופן של נמיר או לרכבת ושהמעקף יהיה מסביב כי כרגע היא מנותקת והיא מוקפת אוטוסטרדות. אורלי אראל : גן וולוולסקי - אנחנו נקדם התייחסות במסגרת תוכנית 2000 וזאת לאחר שבנין את הפרוגרמה של משרד התחבורה לגבי תחנת ארלוזורוב, גם מבחינת המטרו וגם מבחינת מסילות 5-6 וגם מבחינת עם החיבורים של קו אדום וקו סגול ומסילות 1-4 לכן לא הייתי קושרת למדיניות של נמיר כי אין עדיין תשובות. לכן לא הייתי רוצה לעכב את המדיניות. אסף הראל : אבל זה ישפיע על חצי מנמיר שלא יודעים מה יהיה. אורלי אראל : נקדם זאת במסגרת המתח"ם של תחנת ארלוזורוב. זהו מגרש חום ע"פ תב"ע והוא בבעלות ציבורית.

גילה גינסבורג : מבחינת ההנחיות ליצירת רח' עירוני חי ורציף גם כאשר התכנון נמצא בידיים אחרות המדיניות תנסה לדאוג לרצף של פעילויות אנושיות שאנחנו מתכננים לאורך הרחוב. מיטל להבי : צפון דרך נמיר ברובה בנויה ואנחנו לא רוצים שמרתפים ימנעו לעשות מטרו, האם זו המטרה לעשות את 77-78?

אורלי אראל : המטרה היא לא להוציא היתרים עד גבול המגרש. כיום לפי תוכנית של רובע 4 אפשר להוציא היתרים עד גבול המגרש. במצב כזה לא נוכל לבצע הפקעות ברחוב כי לקבל חתך רחוב של מדרכות רחבות שבילי אופניים.

מיטל להבי : צפון דרך נמיר ברובה בנויה, נאמר שחתך רחוב הוא לא נושא לוועדה ועכשיו דנים על חתך רחוב נמיר. אבל מה למעשה נאמר ב77-78 ששומרים את הדפנות ל-1M? גילה גינסבורג : מסמך מדיניות לנמיר בא מתוקף תוכנית המתאר כי הוא רח' מעורב שימושים והוא בזיקה להולכי רגל. לכן האתגר הוא איך הופכים את נמיר לרחוב מאוזרח והולם את הפוטנציאל שיש בו ולכאן נכנס M1 שהגיע מאוחר יותר והתאים לחלוטין לכוונות התיכנוניות. נמיר יהיה רחוב שנותן שירות לסביבתו ברובע 4 מיטל להבי : על מה אני מצביעה ב-77-78? כי אני רוצה להעיר את ההערות שלי למדיניות לכשתבוא להצבעה. העבודה הזו באה להכריז 77-78 מצומצם רק בדופן ולא ברור על מה הוא חל גילה גינסבורג : חילקנו את זה ל2 חטיבות שטח. חלק אחד הם החלקות הגובלות שעליו חלות מגבלות ה-78 והחלק השני הוא העורף שלא רלוונטי כרגע. מיטל להבי : הייתי מציעה שתעשו פורמט דיונים מסויים. המשמעות להפוך את הרחוב מאוזרח צריך כאן מהפכה.

מלי פולישוק : היום הגן לא שימושי והוא צריך להיות חלק מהתוכנית ויש אפשרות להעביר את הדרך למטה מה שיתן נופך אחר לרחוב ואני בעד להכניס אותו לתוכנית.

גילה גינסבורג : הגן כלול בתוך המדיניות, היום אנחנו רק בקדימון של 77-78 לרח' נמיר.

אסף הראל : לאשר את המדיניות עם התיקונים המבוקשים.

אורלי אראל : מבקשים להוריד את סעיף 3 מההחלטה.

גילה גינסבורג : אנחנו מבקשים כי שכל המרחב הקדמי יתואם מול הצוות ומול אדריכל העיר.

דורון ספיר : לא השתתפתי בהצבעה כי יש לי נכס סמוך לתוכנית.

בישיבתה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

דורון ספיר לא משתתף בהצבעה.

לאשר לפרסם לפי סעיפים 77 + 78 תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

תנאים לפי סעיף 78 :

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

1. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא

תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-

10מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.

2. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
3. תקן החניה : יותר תקן חניה אפס.

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

דיווח לוועדה:

בשל כשל טכני במערכת הופצה החלטה לא נכונה.

יש להוריד מרשימת המשתתפים בדיון 1.4.20 את דורון ספיר.

להלן החלטה שהתקבלה בתאריך 1.4.20:

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

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

תנאים לפי סעיף 78:

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

בנוסף, מוצע להוסיף את התנאי הבא ::

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

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

דורון ספיר לא משתתף בדיון

לריסה קופמן : אנחנו רוצים להוסיף תנאי מקל בסעיף 78 שאומר שבקשות להיתרי בניה מקוונות הועדה המקומית תהיה רשאית לשקול את השינויים הללו כדי לאפשר גמישות בנושא מיקום מרתפים בתחום הקו הקדמי לרח' נמיר. (מקריאה מתוך הדפס) אודי כרמלי : זהו תנאי מקל לאלו שכבר התחילו את התהליך וקלטו בקשות ששה 78 הטוטלי לא יחול עליהם.

אסף הראל : יש עוד שינוי?

מלי פולישוק : אם המרתף הוא תת קרקעי לא רואים אותו בחזית מה זה מפריע? אודי : כי יש הבדלי מפלסים ברחובות שמאחורי רח' נמיר קליי ויסוצקי נמצאים יותר גבוה מרח' נמיר . מי שקובע את ה00 שלו לפי הרחובות הפנימיים ששם נכנסים רכבים וכד' אנחנו מקבלים חזיתות שהם מרתפים שפונות לנמיר. עוד מעט אמורה להגיע מדיניות לדיון.

מלי פולישוק : אתה מתכנן מתחת מרתף אבל גובה המפלס יהיה באותו הוא גובה של נמיר. אודי כרמלי : כרגע יהיו 2 מפלסים, יהיה מפלס כניסה קובעת מרח' הכניסה למשל מקליי ומהחיבור של הבנין למפלס ה00 של רח' נמיר יהיה חיבור של בנין ולא קומת מרתף וברור שמתחת לזה תהיה קומת מרתף.

לריסה קופמן : מקריאה את הסעיף של בטלת המרתפים.

מלי פולישוק : רשום בסעיף 78 שלא תותר בניית מרתפים לא כתוב דבר על ענין ההבלטה.
לריסה קאופמן : הכוונה היתה שבדיון הראשון אנחנו עוצרים את בניית המרתפים בתחום הזה כי אנחנו נגיע עם מדיניות תוך מס' חודשים שתציע הצעות לגבי הרחוב ותוספת היקפי בינה ולא היינו רוצים שהמרווח שפונה לרח' נמיר יתוכנן אחרת ע"י היזמים שעובדים על הבקשות. אנחנו רוצים לאפשר את התנאי המקל.
אודי כרמלי : זהו התיקון מהניסוח הקודם זה מה שאושר בועדה אנחנו מביאים כאן חידוד.

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

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

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

תנאים לפי סעיף 78 :

- בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר :
- 1 המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
 - 2 במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
 - 3 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז לרבות בכל הנוגע לפיתוח המרווח הקדמי הגובל ברחוב נמיר.
 - 4 הוועדה המקומית רשאית לשקול שינויים לתנאים אלה במגרשים בהם אושרה תכנית עיצוב ופיתוח משנת 2010 ואילך וכן בבקשות להיתר בניה שנקלטו במערכת הרישוי ובלבד שבתחום 5מ' בגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר לא תתאפשר הבלטת מרתפים ופיתוח השטח יהיה ברצף עם המדרכה.

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

משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, אסף הראל

התוכן	מס' החלטה
87-89 - דרך השלום 4513/מק/תא/507-0403873	13/05/2020
דיווח על תיקון המסמכים ומתן תוקף לתכנית	2 - - 20-0007

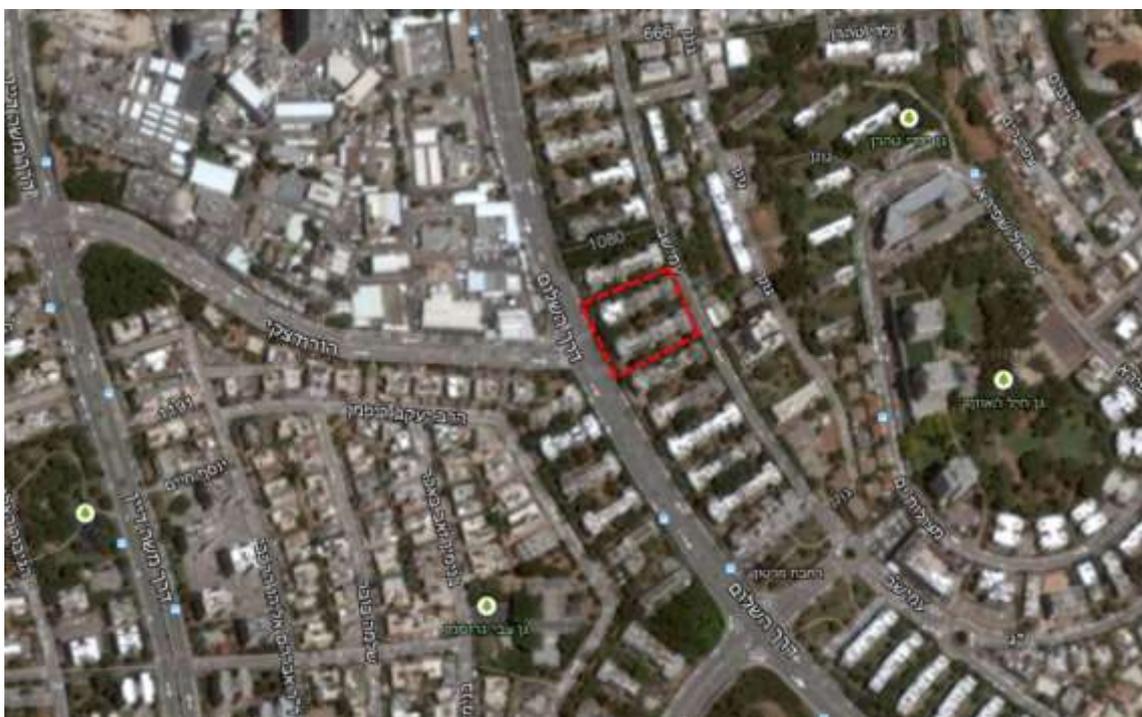
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום: בין דרך השלום לרחוב עמישב

כתובת: רחוב דרך השלום 87-89, רחוב עמישב 18-20

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	33,34	



שטח התכנית: 4.306 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: אדריכל גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ
 פיתוח ונוף: אילנה אופיר, אופיר אדריכלות נוף ופיתוח סביבתי
 תנועה וחניה: זהבה שפיגלר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
 סוקר עצים: אגרונום דורון לנג

יזם: חברת ארזים (ג.י.א) בע"מ

בעלות: עו"ד עמיר רייסמן בשם בעלי קרקע שונים עפ"י ייפוי כח

מצב השטח בפועל: בתחום התוכנית המוצעת שני מגרשים, עליהם 2 מבנים טוריים בני 4 קומות (קרקע חלקית +3) הכוללים 72 יח"ד (36 יח"ד בכל מבנה).
 שטח היחידות 61-67 מ"ר בפועל. (לא נוצלו הרחבות הבנייה האפשריות מכח תוכנית ההרחבות) במבנים לא קיימים פתרונות הולמים למיגון חניה ונגישות.

מדיניות קיימת:

מצב תכנוני קיים :

תוכנית 367 – מתן תוקף 1954
 תוכנית 306 - מתן תוקף 1960
 תוכנית 880 – מתן תוקף 1965
 תוכנית תא/2399 – הרחבות דיור עממי ג' (מתן תוקף 1989)
 מסמך מדיניות למרכז רובע 9 – 2010
 תמ"א 38 תיקון 3.
 תוכנית מתאר תא/5000

יעוד קיים : מגורים 1
 שטח יח"ד : 60 יח"ד בשטח 62-67 מ"ר + פוטנציאל הרחבה עד 84 מ"ר
 12 יח"ד בשטח 61 מ"ר + פוטנציאל הרחבה עד 83 מ"ר
 סה"כ שטחי בנייה כוללים ע"פ תוכניות מפורטות תקפות- 6036 מ"ר (לא כולל תמריצי תמ"א 38)

מצב תכנוני מוצע :

התכנית מציעה התחדשות עירונית במתחם.
 בתכנית מוצעים 4 מבנים סה"כ.
 על דרך השלום- 2 מבנים בני 15 קומות.
 על רחוב עמישב- 2 מבנים בני 9 קומות.
 סה"כ 172 יח"ד.
 הפרויקט מקצה 450 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי +שירות) בנויים למבני ציבור בקומות הקרקע של המבנים שעל רחוב עמישב.
 הפרויקט משלב מעבר ציבורי מגוון בזיקת הנאה בין רחוב עמישב לדרך השלום לטובת הציבור הרחב וכן שטחי שהייה ירוקים משותפים נוספים בלב המתחם.
 הפרויקט מציע הפקעות להרחבת דרכים : הרחבת דרך השלום ב-2 מ' לטובת נתיב אופניים, וכן הרחבת הדרך ברח' עמישב ב-3 מ'.
 התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים וכוללת לוח הקצאה וטבלת איזון.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע*	מצב קיים מאושר (תא/2399)	מצב קיים בנוי	נתונים
172	72	72	מספר יח"ד
42.8	16.7	16.7	צפיפות (יח"ד/דונם)
96	82.2	62.8	שטח דירה ממוצעת (פלדלת)
5.0	1.4	1.08	רח"ק
500%	140.2%	108.2%	סה"כ זכויות בניה
20,085	6036	4660	מ"ר
	38.9%	29.9%	אחוזים
	1676	1288	מ"ר
9 קומות בבניינים על רחוב עמישב 15 קומות בבניינים על דרך השלום	4 (קרקע חלקית+3)	4 (קרקע חלקית+3)	קומות
34.5 מ' בבניינים על רחוב עמישב 57.5 מ' בבניינים על דרך השלום			מטר (ממפלס הכניסה)
65%	38.9%	29.9%	תכסית
ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר	-	-	מקומות חניה

שטח זירת תמורה ממוצעת (פלדלת): 83 מ"ר + 10-12 מ"ר מרפסת + 5 מ"ר מחסן + חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בהתאם להחלטת תת הוועדה להתייעצות עם הציבור מיום 16.04.18, נערך ב-27.01.19 מפגש ציבור רחב שבו הציגו נציגי עת"א את התפישה העירונית להתחדשות דרך השלום. במפגש הני"ל השתתפו יותר מ-200 משתתפים והוצגו בו, בנוסף לתפישה התכנונית הרחבה, כלל היוזמות המקודמות לאורך דרך השלום – לרבות היוזמה המובאת לפניכם בדרך השלום 87-89. המפגש כלל חלק נרחב של שאלות ומענים ע"י נציגי העירייה.

במסגרת המפגש הני"ל הוצגה התפיסה התכנונית העירונית למקטע דרך השלום שמוגדר כחלק משיכון עממי ג' (בין רח' המאבק לדרך רבין).

עיקרי התפיסה נוגעים לחלוקת המרחב למתחמים מינימליים לקידום תכניות; קביעת הנחיות עיצוביות ראשוניות; קביעת עקרונות בינוי והנחיות ראשוניות למרחב הציבורי. זאת, לרבות קביעת שביל אופניים, הפקעות להרחבת המדרכות וכו'. להלן שקף מהמצגת שהוצגה במפגש בנושא מתחמי תכנון:



מדיניות דרך השלום – מתחמי תכנון



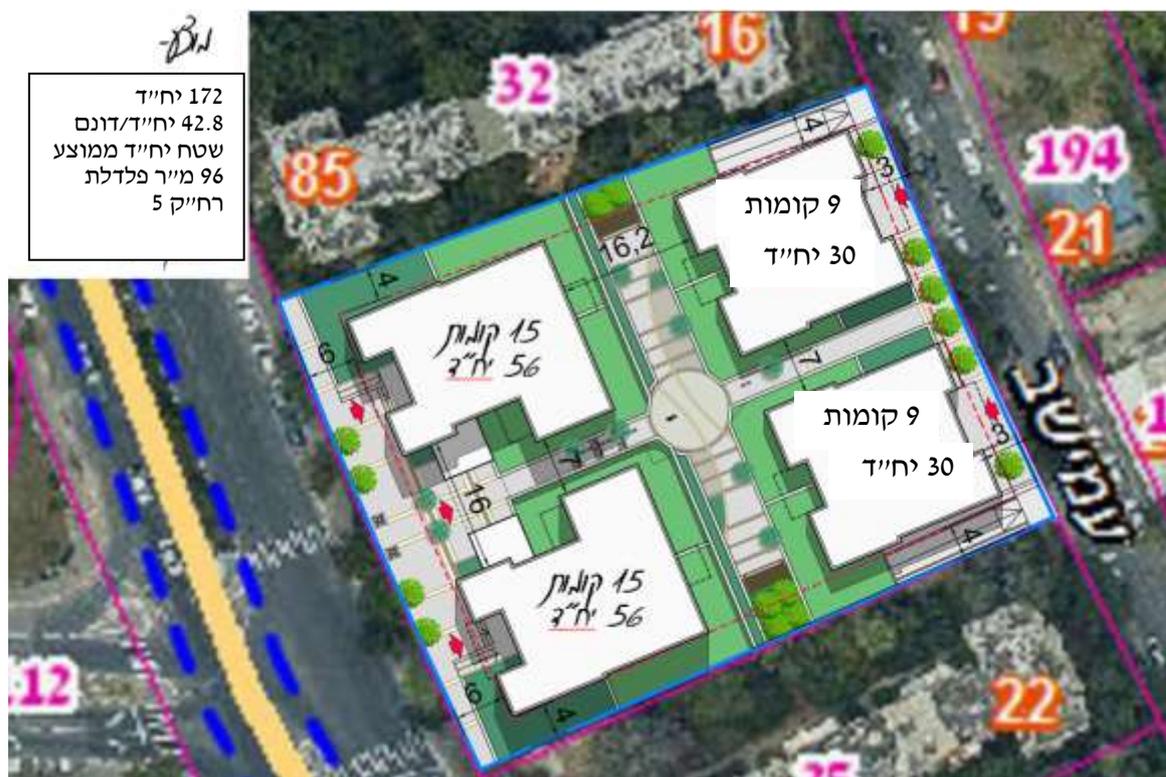
מתחמי תכנון

- בכל אחד ממתחמי התכנון תקודם תכנית אחת בלבד,
 - ניתן לקדם תכנית ע"י יותר מיום אחד,
 - כל תכנית יכולה לכלול מתחמי מימוש נפרדים, כך שיושם בשלבים.
 - כל תכנית תקודם בהתאם להגודלות המדיניות והכנית המתאר התקפה
- 5000/מ"א

מדיניות דרך השלום



תשריט מצב מוצע



בינוי מוצע



חנת



הדמיה – מבט מכיוון דרך השלום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חזות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0403873	שם התכנית דרך השלום 89-87 תא/4513	מגיש התכנית ארוזים (נ.י.א) בע"מ	עורך התכנית גיל שנהב - כנען שנהב אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: לפי סעיף 23 להוראות תמ"א 38, מבוקשת תכנית לשינוי בינוי- תוספת קומות עפ"י תא/5000- מקפצה לדרגת גובה נוספת 8 מ קומות ש תא/5000 נותנת, בגלל מתחם התחדשות עירונית, ל2 בנינים על דרך השלום - 135 קומות ול2 בנינים על רחוב עמישב - 99 קומות.			

תאור כללי של התוכנית המפורטת והמוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בגובה 4.3 קומות, התוכנית מילנית ויש לה 2 מסגרי מגורים טריים והקמת 4 מבני מגורים חדשים ואחת והקמת 11 לא הסכמת התלום	62 א' (ג) חוק התכנון והבנייה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (במיתחם לחופות תא/5000 ומס' תוכנית 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהתואמים את תוכנית המתאר הכללית תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראות רלבנטיות בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	904 א' תל חי, דמת הטייסים	רחיק מירביי וא' מוסך מדיניות + יחילו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית במס' 5 סעיף 5.3.2
התאמת התוכנית	התאמת התוכנית	התאמת התוכנית
		+ בתכנית התחדשות עירונית המוצעת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר בנייה נקודתית תרינה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקביע נוספת העיצוב העירוני. (מס' 135 קומות)

<p>2 מבנים בני 15 קומות לדרך השלום 2 מבנים בני 9 קומות לרחוב עמישב</p>		<p>סימון המתחמים לפי אחר ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נשפט ערעוב עירוני: עד 8 קומות מרקס וכו' בניה נקודתית חריגה לטביבתה נשפט אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחברשות עירונית</p>	<p>קביעת הוראות לשתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוספת לגבי: - מתחם התחברשות עירונית</p>
<p>יעד עוקרי מגורים וכן חקשות לסוגת תרחבות דרך</p>	<p>כמפורט בסעיף 3.2.4 להוראות התכנית.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>צמיפות- 62.8 יחיד לדונם רחיק- 5.0 + מרפסות</p>	<p>מגורים, כמפורט בסעיף 3.2.4 (א) לתכנית.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים עוקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) דירות מגורים לסוגיהן.</p>
<p>ל"ר</p>	<p>מקבצי השימושים הנושאים המותרים (עד 25% ממורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים המורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ועלווים - בכל אזורי הייעוד בסמף להחיות המגורלות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>צמיפות- 42.8 יחיד לדונם רחיק- 5.0 + מרפסות</p>	<p>• סעיף 3.2.4 (ב) להוראות התכנית - במגרש מעל 1.5 דונם - רחיק מורבי 4. • סעיף 3.2.4 (ג) להוראות התכנית - הצמיפות לא תפחת מ- 18 יחיד לדונם נטו. סעיף 5.3.2 (ג) להוראות התכנית במתחם להתחברשות עירונית ניתן לאשר 1 רחיק נוסף.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: (לדוגמא: יאזור תעסוקה סטרומולניני). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. רחיק בסיס- 2.5 רחיק מרבי- 4.0 תכנית התחברשות עירונית, רשאית הועדה לאשר 1 רחיק מעל הרחיק המרבי - רחיק 5.0</p>
<p>שטח זה תעלה על הרחיק המרבי ייעוד למרפסות בלבד ובהוראות תוכנית הפעילות ייקבע כי שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת. רחיק- 5.51 כולל מרפסות</p>	<p>תותר תוספת בלבד שלא תחא חריגת ממשפר הקומות המירבי ומשיעור התכנית המרביית המותרת במגרש.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העלוים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרוט 8 התורחשים ליהם תועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העלוים על שטח הגנה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>מבוקש 13,500 מ"ר כ4 קומות</p>	<p>בהתאם לתכנית על מותרת של עד 6 קומות מרתף בתכנית 80% ובסחיי 20,699 מ"ר. 4306 מ"ר X 80% 6X</p>	<p>בכל שטח היעוד</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם לפותר על פי תכנית הקומות.</p>

<p>2 מבנים בני 15 קומות לדרך השלום 2 מבנים בני 9 קומות לרחוב עמישב</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובספוף לשינויים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>מספר קומות מירבני: עד 3 אפשרות ליבנית נקודתית חריגת לסיבתת' כן, אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לתחומי (ב) בסעיף 4.2.6 עלייה בדרגת גובה 1 מ 8 קומות ל 15 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגת לסיבתת' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>נספח בלני ומיתוח נזמי מפורט מאוד הכולל התייחסות עם פרטי מיתוח באזורים אלו יתווסף להוראות סעיף כדלהלן: ייתמאי לאישור בקשה להיתר בנייה חינו עמידה בחוזיות מרתביות מונג לטוענת עצים, ככל שהחיות באזור האשור קודם לאישור התכנית, ותיכלל בה התייחסות לעצים בוגרים בהתאם לאמור בחוק."</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות לעצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>450 מ"ר שטחי בניה לטובת מבני ציבור בקומות הקרקע של תנוונים שעל רחוב עמישב. הפקעות לטובת הרחבת דרך השלום וכן הרחבת רחוב עמישב וכן מעבר ציבורי בדיקת הגאט לחולכי רגל מדרך השלום לרחוב עמישב</p>	<p>מהות ההקצאת לערכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בספוף לפדיקה תכנונית טוקדמט...כמפורט בסעיפים 4.2.3 (ב) (ה)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאת לערכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לחמקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מייעד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ושא מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>ל"ר</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>כלל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו יתתחם לניסטיי מופיעים בתשריט אזורי היעד</p>	<p>הוראות לטובני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסירות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בנין סמל של יתתחם לניסטיי, וכן על מגרש המיועד לטבנת ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על מו תכנות קודמות</p>
<p>ל"ר</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>כלל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב העירוני /או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 3.6.1 הוראות נוגעות למנון אזורים המאוזנים תחת החגירה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, עיר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחירה קירוי מעל דרך מרבית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>

<p>4 התכנית כוללת נספח תנועה בהתאם לתקן חניה תקף</p>		<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי התחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הגדות מפסיות (3.8.3) קווי מועין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) תעורים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) מרכיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
--	--	--------------------	---

<p>שימוש בסעיפי חוק בטיחות מתוכניות המתאר - לפי סעיף 262א(ג) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 262א(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p>	<p>262א(ג) לפי: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	<p>שימושי בסעיפי חוק בטיחות מתוכניות המתאר - לפי סעיף 262א(ג) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 262א(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p>
<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>מהות הסעיף</p>	<p>סעיף קטן (א) סעיף קטן (א1) סעיף קטן (א2) סעיף קטן (א4) סעיף קטן (א5) סעיף קטן (א10)</p>
<p>איחוד וחלוקה לאחר הפקעה לסוגת הרחבות דרכים</p>	<p>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח תכולת של כל יועד</p>	<p>סעיף קטן (א1)</p>
<p>הקפדת לסוגת הרחבות דרכים</p>	<p>הרחבת והארכת דרך בתוואי מאשר בהתאם למפורט בסעיף</p>	<p>סעיף קטן (א2)</p>
<p>קביעת קווי בנין חדשים</p>	<p>קביעת או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית</p>	<p>סעיף קטן (א4)</p>
<p>הוראות בענין הריסת מבנים ומנויים ובענין הפקעת לצורך הרחבת דרכים</p>	<p>שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב ארויכליים קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולענין הפקעת קרקע. הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p>	<p>סעיף קטן (א5) סעיף קטן (א10)</p>

<p>תצהיר והתייגות</p>			
<p>ברקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית מחוזית, ומחוק את המיותר/ה במסמך בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
<p>תאריך 2019.5.20</p>	<p>חתימה</p>	<p>מספר ת.י. 043277</p>	<p>שם ושם משפחה אודי כרמלי, אודי</p>
<p>תאריך 21.5.2019</p>	<p>חתימה</p>	<p>מספר ת.י. 2438976-9</p>	<p>שם ושם משפחה חוגטל המשפחה לועדה שם וזכר משפחה חראלה אברהם און, עויד</p>

ק בוא | 2017

העתיקים
נבי אילנה סולמי – ראש עוף (מאשרוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

היוזמה הנ"ל החלה את דרכה בטרם אישור תכנית המתאר וביקשה לקדם התחדשות עירונית ע"י הריסת שני מבני שיכון טוריים ובניית ארבע מבנים חדשים תחתם בהתבסס על זכויות בנייה מכח תכניות תקפות ותמ"א 38. בזמנו, ביקשה מחלקת התכנון לשפר את הבינוי והמרחב הציבורי בתחום היוזמה ע"י קידום תכנית. לאחר אישור היוזמה בפורום מה"ע והתיקונים האחרונים לתמ"א 38, תכנית המתאר נכנסה לתוקף. השינויים גרמו ליוזמי התכנית להתעכב עם קידומה. עם חזרתם למחלקת התכנון ובעקבות אישור תכנית המתאר, הוחלט להמשיך ולקדם את היוזמה במתווה שהחל ולהוסיף הקצאה מינימלית של שטחי ציבור בנויים לתכנית.

מומלץ לאשר את התכנון המוצע ולהפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. בעבור תוספת 100 יח"ד שמציעה התכנית, נדרשת תוספת שטח ציבורי בנוי בהיקף של 450 מ"ר וזאת כדי לספק מענה לצורך בשטחים ציבוריים בנויים החסרים בסביבה עבור האוכלוסייה החדשה שצפויה להצטרף לאזור התכנית ובכלל.
2. תנאי להפקדת התכנית חתימה על כתב התחייבות בין עת"א ליזם לנושא הקמת שטחי הציבור.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה חתימה על הסכם הקמה לשטחי הציבור בין יזם התכנית לעת"א.
4. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
5. תכנון, מיקום והשימוש בשטחים ציבוריים ייקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח ויהיה תנאי לקבלת היתר בנייה.
6. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור טבלת ההקצאה והאיזון ע"י תחום מקרקעין והגורמים הרלוונטיים הנוספים בעירייה.
7. מבוקש כי תינתן הארכה לפרק הזמן להפקדה בפועל וכי ניתן יהיה להפקיד את התכנית עד 7 חודשים מהחלטת הוועדה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 19/05/2019
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 19/05/2019

בישיבתה מספר 0009-19ב' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

עירא רוזן : מובאת לדיון תכנית להתחדשות עירונית מכח תא/5000 בדרך השלום 87-89. בסוף ההצגה והדיון אבקש להוסיף התייחסות לנושא הקרן ההונית לסבסוד עלויות תחזוקה שוטפת לדיירים ממשכים. גיל שנהב : מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי : בשקף הראשון היו בתים טוריים ומתוכם הפרוייקט מדבר על שניים. איך זה משפיע על המתחם? בנוסף לגבי התמורה 450 מ"ר לשטחי הציבור. זהו סוג של תמורה לעירייה אבל בסופו של דבר זו תמורה ליזם ולא לה. שיקנו את הדירות כי יש תשתיות למשפחות צעירות. אני חושב ש-450 מ"ר שטחי ציבור זה מעט מאוד. איפה התמורה הציבורית הנוספת. בנוסף הבנתי שהרחיבו את הכביש ב-2 מ'. גיל שנהב : 2 מ' הפקעה בדרך השלום ו-3 מטר ברח' עמישב.

רועי אלקבץ : לגבי התמורות 25 מ"ר לדירה האם זה בסדר? הרי זה עשוי ליצור סוג של מדיניות דה פקטו על כל העיר.

אסף הראל : האם יש לנו מסמך מדיניות למתחם הזה?

מיטל להבי : אני רוצה לראות את הראיה הכוללת של התכנון לרצועה. מאחר והרחבתם את עמישב ב-3 מ' לאיזה רוחב זה מגיע? ולאן דרך השלום מגיעה? אם לא היה צריך להפוך בין הדברים לקחת לד. השלום 3 מ' ולעמישב 2 מ' כי ד. השלום הופכת לד. מרכזית ותוספת שביל אופניים מדרכות ונת"צ מפחיתות את משוואת כלי הרכב לנתיב אחד כי אי אפשר להמשיך עם ד. השלום בלי נת"צ ושביל אופניים.

תושב-מיקי : היה ראוי להוציא 77-78 אבל מתחמים כאלה צריך תכנון מוקדם. עירא רוזן : לנושא הפיתוח הכללי של דרך השלום. נכון להיום יש תוכנית אחת תקפה לפינוי בינוי תוכנית המאבק על דרך השלום. בעקבותיה הצוות הכין מסמך מדיניות מפורט ואחד הדברים שהמסמך עושה הוא לבחון ולקבוע מתחמי תכנון וחתכים מוצעים לדרך השלום כולה. מציג במצגת את מתחם דרך השלום ואת ההתייחסות לרחוב. (מראה במצגת את המתחמים המסומנים שאלו תחומים המקודמים על ידינו). הסיבה שהתוכנית שמובאת היום בתחום מצומצם היא משום שהיא החלה את דרכה בטרם קידום התפיסה התכנונית הכוללת שמובאת במסמך העבודה הפנימי שהצגתי זה עתה. התוכנית הזו החלה את דרכה כבקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38 בהריסה ובניה. תמ"א 38 יוצרת תוצרים תכנוניים פחות מעודפים עלינו ולכן רצינו בהתחלה לעשות מה שאנחנו מכנים "תב"ע 38". כלומר, לקחת את זכויות הבנייה ולעצב אותן בצורה טובה ע"י שינוי קווי בניין, גבהים וצפיפות, אבל אז אושרה תוכנית המתאר. מה שרואים כאן זה שמתחילים פרויקטים ופתאום יש שינויים שצריכים להשית אותם על היזמים. מיטל להבי : אבל כך אי אפשר לזוז למה להביא 10 בלוקים זה יפה להביא 2 בנינים. עירא רוזן : אחד הדברים החשובים שאנחנו עושים בקידום תכניות בהיקף גדול יותר הוא לייצר עתודות קרקע למבנים ומוסדות ציבור, מה שלא מתאפשר בתכניות בהיקף קטן. אורלי אראל : אגף התכנון אחד ממסמכי המדיניות היה למרכז רובע 9 והוצג הנושא הזה ואישרתם. לקחנו את מסמך המדיניות פירקנו אותו, בין היתר, למתחמים לקידום תוכניות של פינוי בינוי. במסגרת הזו זה הוטמע בתוכנית המתאר ואין כאן משהו חדש. עירא רוזן : ענין התחבורה - דרך השלום צפויה להגיע לאחר ההפקעה במקטע הזה שהוא יחסית קצר לרוחב זכות דרך של 36 מ' במקום 34 מ' כיום וברחי' עמישב זכות הדרך צפויה לגדול מ-12 מ' ל-15 מ'. הכניסה לחניון תהיה מרחי' עמישב. בדרך השלום מתוכנן לעבור פרויקט מהיר לעיר ואופנידן של משרד התחבורה ונתיבי אילון. התוכנית מתואמת עם אגף התנועה. אורלי אראל : לנושא התמורות אנחנו מגבשים מסמך מדיניות שבה רוצים להציג לוועדה את כל נהלי העבודה לקידום תוכניות להתחדשות עירונית. במסגרת המסמך הזה נפרט את נושא היקף שטחי התמורה. היה סיכום עם ארגון הקבלנים לגבי תוכניות שכבר היו במצב תכנוני מתקדם, הסכמנו על שטחי התמורה של יותר מ-12 מ"ר והתוכנית הזו כלולה בהם. אופירה יוחנן וולק : הייתי רוצה לראות הדמיה של הרחוב ושאר המקומות. האם יש אפשרות לתת אחוז שטחי הציבור בכל אחד מהמתחמים שאנחנו יכולים לקבל? חן אריאלי : אני רוצה לוודא שההקצאות הציבוריות הם לא גינות ציבוריות אלא מיועדות לגני ילדים ומעונות. עירא רוזן : ההקצאות הציבוריות הן 450 מ"ר שטחים בנויים שאליהם מוצמדים שטחי חצר. בהוראות התכנית עצמה נכתבו אשכולות שימושים שהם חינוך, תרבות, קהילה ורווחה, כך שבדאי יהיה ניתן להקים שם גני ילדים או מעונות בהתאם לצורך העירוני. בנוסף, חלה חובת הכנת תוכנית עיצוב כתנאי להוצאת היתר שבמסגרתה ייקבע השימוש הציבורי. כפי שאמרתי בתחילת דברי, אני מבקש להוסיף דרישה להקמת קרן הונית לסבסוד הוצאות תחזוקה שוטפת לדיירים ממשיכים.

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה, וקובעת כי תנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות להקמת קרן הונית לדיירים ממשיכים. משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי. החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

דיווח אודות הסרת התנגדות לתכנית

- בתאריך 09.02.2020 הוגשה התנגדות משרד הביטחון לתכנית.
- בתאריך 15.03.2020 הוסרה התנגדות משרד הביטחון.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

נוכח הסרת התנגדות משרד הביטחון מוצע לתת תוקף לתכנית ולפרסם בהתאם.

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

אורלי אראל: משה"ב הסירה את התנגדותה ועל כן מבוקש בזאת אישור למתן תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה ואישרה את הדיווח על הסרת ההתנגדות, והחליטה ולתת תוקף לתוכנית.

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

דיווח אודות תיקון מסמכי תכנית

1. ב-29.05.2019 החליטה ועדה זו להפקיד את התכנית הנ"ל. התכנית הנ"ל שואבת זכויותיה מתכנית המתאר תא/5000 וכך גם הוצגה לוועדה.

2. ב-09.12.2019 פורסמה התכנית להפקדה ברשומות (מס' ילקוט פרסומים: 8564. עמוד: 1932), אך במסמכיה נפלה טעות ונכתב כי היא תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38.

3. ב-01.04.2020 דווח לוועדה זו על הסרת ההתנגדות משהב"ט והוחלט לתת לה תוקף.

4. מסמכי התכנית למתן תוקף תוקנו ומציגים כעת את המצב הנכון, לפיו התכנית היא תכנית מכח תכנית המתאר תא/5000, ולא כפי שפורסם בהפקדה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

אנו מדווחים על תיקון מסמכי התכנית לוועדה וממליצים לתת לה תוקף.

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

עירא רוזן: מדובר בתכנית שאושרה למתן תוקף. בעת הפקת המסמכים למתן תוקף, התגלה כי נפלה טעות טכנית במסמכים המופקדים. במסמכים המופקדים נכתב כי התכנית שואבת את הזכויות מכח ס' 23 לתמ"א 38 בעוד שבפועל לאורך הדיון, בדראפט ובטופס הסמכות נכתב כי התכנית היא תכנית מכח תכנית המתאר תא/5000. במסמכים למתן תוקף העניין תוקן לא ניתן להשלים את אישור התכנית בלי לדווח לוועדה על עדכון המסמכים ביחס להפקדה. המסמכים של המתן תוקף הם המסמכים הנכונים. הראלה אברהם אוזן: כפי שציינת נכתב במסמכים המופקדים שהתוכנית היא מתוקף סעיף 23 לתמ"א וזה לא נכון. הוועדה דנה ואישרה את התוכנית הזו בהתאם ל-5000 טופס הסמכות שחתמנו אני ומה"ע הוא לפי 5000 והתקנון שהופקד כנראה לא מחקו מאחת הגרסאות הראשוניות וכתוב שהם לפי סעיף 23 לתמ"א שזה לא נכון. מעבר לתיקון הזה שום דבר לא שונה בתוכנית. עירא רוזן: לכן המסמכים תוקנו לפי מה שנאמר לאורך כל הדרך. דורון ספיר: הועדה רשמה את הדיווח לתיקון במסמכי התכנית לוועדה ונותנת תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0007-20'ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה רשמה את הדיווח לתיקון מסמכי התכנית ונותנת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון, מיטל להבי.

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד וחלוקת מחדש בגוש 9011 חלקות 11, 12 רחוב העוגן 26	13/05/2020
דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום	3 - - 20-0007

תיאור הבקשה:

חלוקה של חלקה 11 ממגרש תכנוני 2020
איחוד של חלקות 11 ו 12

מיקום:

מפה 1 – מיקום החלקות לאיחוד – יפו, רחוב העוגן.



בעלי הקרקע / חלקות: איוויב נדלין

תוכן הבקשה: איחוד חלקות 11 ו 12 גוש 9011

מדיניות מאושרת: תב"ע 2509

מפה 2: תכנית בינוי של תב"ע 2509



הגדלה של תכנית הבינוי: ניתן לראות שחלקה 11 היא חלק ממגרש תכנוני 2020. חלקה 12 היא עצמאית.



פרטים:

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
487 מ"ר		12, 11

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 12	מצב קיים חלקה 11	שטח החלקה/מגרש	
487 מ"ר	299 מ"ר	188 מ"ר	100%	100%
100%	100%	100%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
487 מ"ר	299 מ"ר	188 מ"ר	מ"ר	מ"ר
121 מ"ר + ממדיים	74 מ"ר + ממדיים	47 מ"ר + ממדיים	מ"ר	שטח שירות
לפי ע' 1	לפי ע' 1	לפי ע' 1	מ"ר	שטח מרתף
10.5 מ'	10.5 מ'	10.5 מ'	קומות	גובה
5 יח"ד	3 יח"ד	2 יח"ד		מספר יח"ד
70%	70%	70%		תכנית
לפי 110 מ"ר ממוצע ליח"ד	לפי 110 מ"ר ממוצע ליח"ד	לפי 110 מ"ר ממוצע ליח"ד		צפיפות
לפי התקן	לפי התקן	לפי התקן		מקומות חניה

הבקשה פורסמה בעיתונות: הארץ, ישראל היום המקומון ת"א בתאריך 9.1.20.
הדבקת מודעות על גבי נכנסים בתאריך 28.1.20.
מסירת הודעה אחרונה לזכאי בתאריך 4.2.20.
לא התקבלו התנגדויות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)
ממליצים לאשר את איחוד החלקות המבוקש.

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

אדריכל גיא : מציג את האיחוד במצגת
אסף הראל : איך זה לא משפיע על זכויות הבניה
אדריכל גיא : אין תלות בין גודל החלקה לזכויות הבניה
הראל אברהם אוזן : אם האיחוד היה משנה זכויות בניה או קווי בנין למעט ביטול או יצירת קו צידי לא היתה אפשרות לאשאר זאת בתשריט אלא בתוכנית. כמו שנאמר פה נעשתה בדיקה אין שינוי לא של זכויות בניה ולא קווי בנין. באזורים שיש בהם הבדל בזכויות הבניה בין מגרשים מעל 500 מ"ר ומתחת ל-500 מ"ר כמו במרכז העיר אנחנו בתשריט לא יכולים לאשר איחוד מגרשים כזה כי זה משנה זכויות בניה. במקרה הזה ביפו התכנית אחרת ולכן זה אפשרי.
דורון ספיר : מצב טבלה שאין תוספת אפילו של חצי מ"ר.

בישיבתה מספר 0007-20' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תשריט איחוד חלקות 11 ו-12 בגוש 9011, רחוב העוגן 26 תל-אביב-יפו.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון, מיטל להבי.

***דראפט זה הינו דיווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית בנושא המובל לים מפארק אריאל שרון לחוף הים ביפו. ההחלטה היא לפרסם הודעה על הכנת תכנית מפורטת לפי סעיף 77 לחוק ולקבוע מגבלות ותנאים לפי סעיף 78 לחוק.**

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המחוזית

מיקום: תוואי המובל מפארק אריאל שרון דרך שטחי מקווה ישראל, מחלף וולפסון, שדרות הבעש"ט ועד חוף יפו. המובל הינו תת-קרקעי.

יזם: חברת נתיבי ישראל

מתכנן: גרונר ד.א.ל מהנדסים

רקע:

עקב צורך תחבורתי יזמה מדינת ישראל פרויקט הוספת מסילה רביעית באיילון (תת"ל 33). הפרויקט כולל צמצום חתך תעלת נחל איילון בסמיכות לנתיבי איילון. כפועל יוצא מהוספת המסילה הרביעית, נדרש לצמצם את הספיקה המגיעה אל תעלת האיילון.

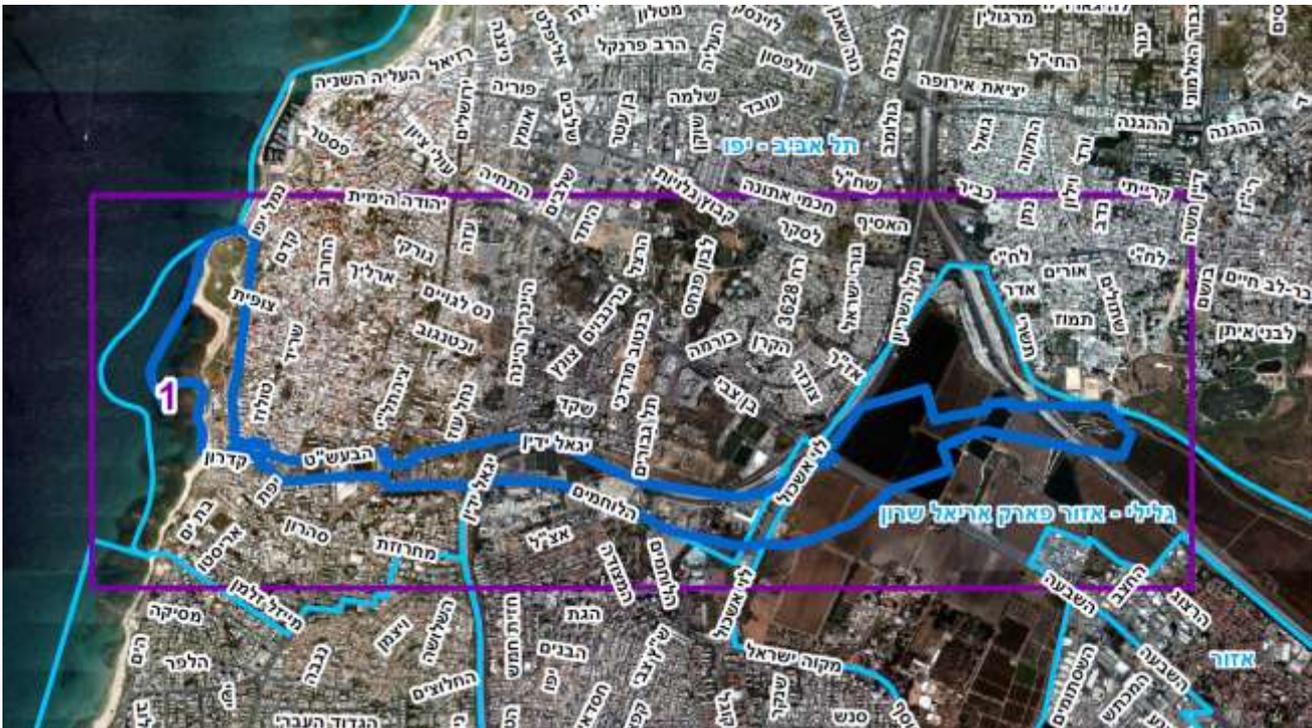
החלטת הות"ל מתאריך 26.12.2016 קבעה שיש לאמץ חלופה משולבת שתיתן מענה לאירועי גשם חריגים בתקופות חזרה של 1:100. חלופה זו כוללת איגום בפארק אריאל שרון, פשט הצפה בשטחי מקווה ישראל, איגום והחדרה במעלה במחצבות מודיעין ונשר, הסתמכות על מחצבת נטוף ועל מאגר שימור איילון הקיימים, מקסום הספיקות בתעלת האיילון וכן מובל לים.

החלטת הות"ל מיום 09.04.2018 קבעה כי תקודם תכנית משלימה לתת"ל 33 – תת"ל 33א' אשר תכלול את מחצבות נשר ומודיעין, מאגר משמר איילון, פארק אריאל שרון ופשט מקווה ישראל, וכי המובל לים יתוכנן ויקודם בנפרד.

על מנת להשלים את פתרונות הניקוז לתקופת חזרה של 1:100 נדרש להקים את המובל לים – צינור תת-קרקעי שנועד להוביל בגרביטציה מי נגר מפארק אריאל שרון ועד לחוף יפו.

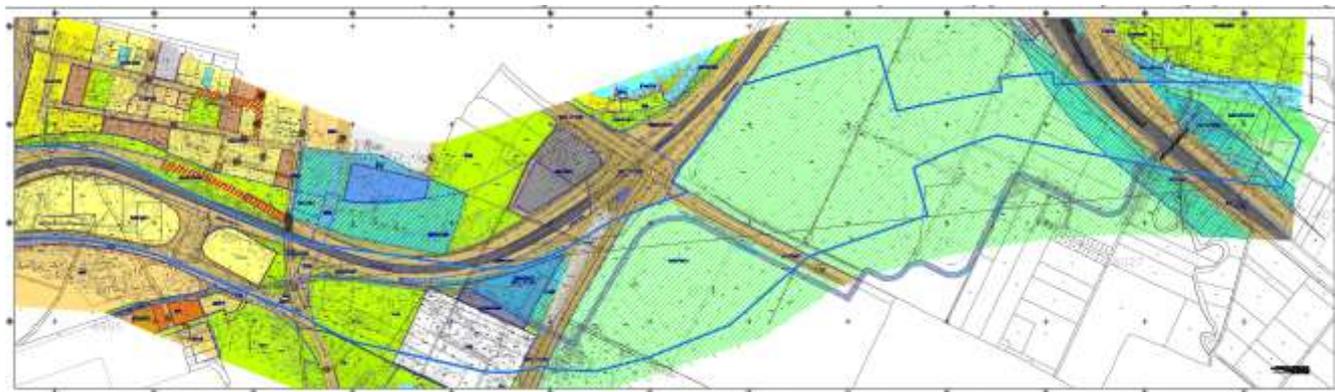
לצורך קידום תכנית מפורטת למובל לים ולמניעת בינוי חדש שעלול לפגוע בהקמת המובל, החליטה הוועדה המחוזית לפרסם הודעה על הכנת תכנית מפורטת ולקבוע מגבלות בתחום הקו הכחול המוצג במפה 1. התחום הינו תחום רחב בהרבה מתוואי המובל עצמו על מנת לאפשר גמישות בתכנון ולאפשר הוצאה לפועל של המובל.

מפה מס' 1. תחום ה-78 ע"ג תצ"א:

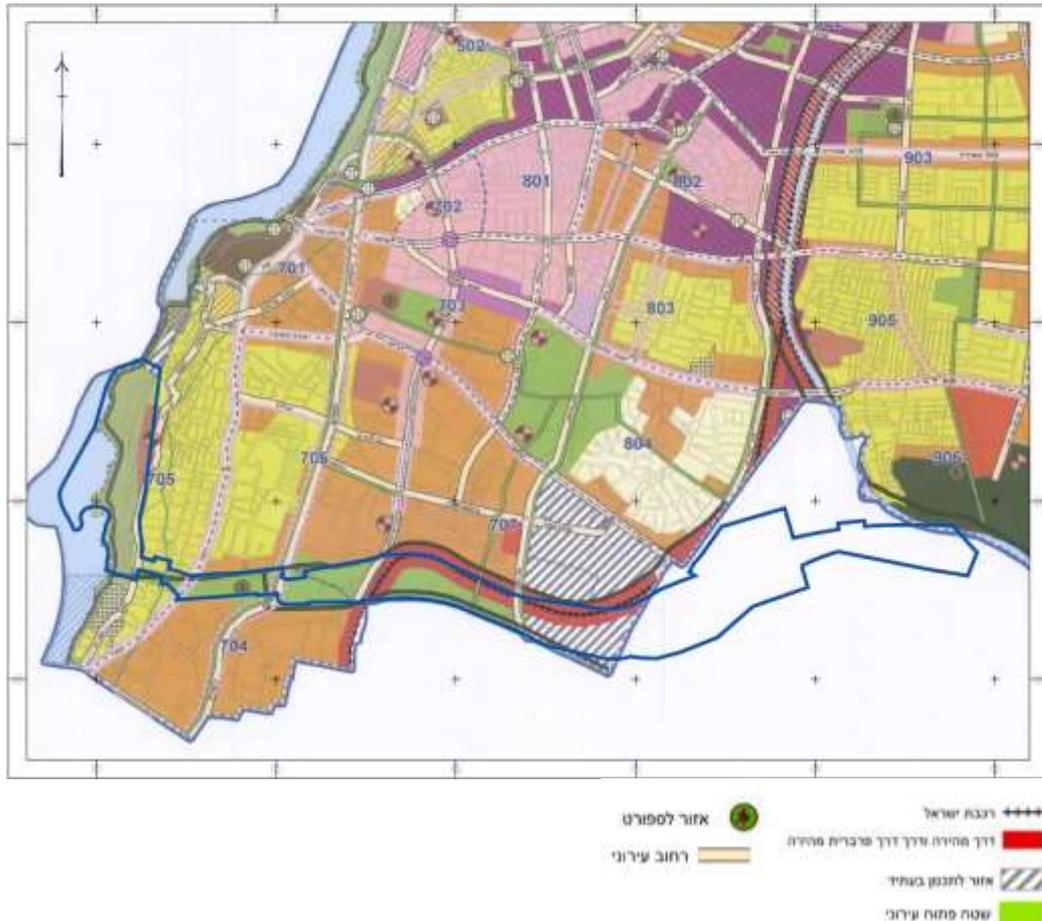


מדיניות קיימת:

מפה מס' 2: תחום ה- 77-78 ע"ג ייעודי קרקע מאושרים. ניתן לראות שממוקם בעיקר על שטחים ציבוריים.



מפה מס' 3 : תחום ה- 77-78 ע"ג תשריט אזורי ייעוד בתכנית המתאר תא\5000



החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 20.01.2020 :

1. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית מפורטת "המובל לים מפארק אריאל שרון לחוף הים- ביפו" לפי סעיף 77 לחוק.

מטרת התכנית: צמצום הספיקות המגיעות מאגן ניקוז איילון לתעלת האיילון באמצעות תכנון מובל תת קרקעי ושטחי ההתארגנות הנדרשים להקמתו, ובכך להגן על שכונות דרום תל אביב ועל תשתיות תחבורה ארציות קיימות ומתוכננות הסמוכות לאגן האיילון מפני הצפות באירועי גשם חריגים.

תחום התכנית: כפי שהוצג בדיון, תחום התכנית ידויק כך שהקו הכחול הדרומי לא יחול בתחום השיפוט של חולון לאורך רחוב הלוחמים. בתחום פארק מדרון יפו להרחיב את הקו הכחול עד לגבול הצפוני של הפארק.

2. לקבוע לפי סעיף 78 לחוק מגבלות ותנאים כדלקמן:

א. בתחום התכנית לא יבוצעו עבודות לפי סעיף 261 (ד') ולא יינתנו היתרי בניה, היתר לשימוש חורג או הרשאות אלא בכפוף לאישור מתכנת המחוז ולאחר שהתקבלה התייחסות חברת נתיבי ישראל.

ב. על אף האמור לעיל, התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על:

1. עבודות זמניות לניטור, בדיקת קרקע וקידוחי ניסיון שיבוצעו לצורך קידום ביצוע עבודות התשתיות המתוכננות, וכן החזרת המצב לקדמותו בסיומן.
2. עבודות תחזוקה וסלילה של דרכים ומסילות, קיימות ומאושרות בכפוף לתיאום עם חברת נתיבי ישראל
3. עבודות תחזוקה וסלילה של הרק"ל.

ג. תוקף התנאים:

שלוש שנים ממועד הפרסום או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

3. הוועדה סבורה כי התכנית יוצרת השפעה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה – סעיף 22)ב שכן היא מצויה באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה בשל משאבי טבע או נוף, לרבות חוף ים, נחל ואזור החדרה. עמדת נציג השר להגנת הסביבה בוועדה, תומכת בעמדה זו. בהתאם לאמור, הוועדה מנחה את נציג השר להגנת הסביבה בוועדה להכין הצעת הנחיות לתסקיר סביבתי לתכנית "המובל לים מפארק אריאל שרון לחוף יפו".

4. הוועדה פונה לוות"ל לבחון את כל האמצעים הנדרשים לספיקות של 1:100 ובכלל זה המובל לים, המאגרים במעלה וכן שיפורים בחתך תעלת האיילון במסגרת הרשאות ועבודות לביצוע מתוקף תתל/ 33. כמו כן, הוועדה פונה לוות"ל להתנות את שלבי הביצוע לעבודות בחתך תעלת האיילון לצורך המסילה הרביעית בקידום אמצעי הניקוז הנ"ל.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

המובל לים הינו פרויקט תשתיתי חשוב שביחד עם פתרונות השהיית והחדרת מי הנגר במעלה ייתן מענה לאירועי קיצון וינמך משמעותית את הסיכון להצפת האיילון ופגיעה בשכונות הדרום. פרויקט זה יאפשר צמצום חתך האיילון על מנת לענות על צרכים תחבורתיים לאומיים – הקמת המסילה הרביעית.

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

אודי כרמלי: עדכון קצר על החלטת הוועדה המחוזית לפרסום של 77-78 של המובל לים. זאת כדי לאפשר את המסילה הרביעית ודחופים להקמת המובל. כי החלופות שהיו על הפרק לקחת את כל המים ולהשהות אותם ולהעביר אל הים. עיריית ת"א טוענת שזו החלטה לא אחראית. התהליכים התכנוניים מתקדמים מהר מאוד מדובר רק בפרסום 77-78.

יותם בן יעקב: מציג את החלטת הוועדה המחוזית והתוכנית ע"פ מצגת קיימות מספר חלופות למוצא המובל שנבחנות בימים אלה בתיאום עם עיריית ת"א. חברת נת"י מציגים לו"ז לפיו ניתן להגיע למתן תוקף לתכנית ביולי 2021. דורון ספיר: מה שחשוב זה לראות את מוצא המובל לים. מיטל להבי: צריך לראות אם ישנה פגיעה בערך האקולוגי של טבלאות הגידוד כתוצאה מהמובל. דורון ספיר: איזה מגבלות יוצרת התוכנית על בעלי קרקע פרטיים? יותם בן יעקב: רוב תחום ה 77-78 עובר מתחת לשטחים ציבוריים. המגבלות הן בהוצאת היתרי בניה שיחויבו בתיאום עם נת"י ואישור מתכנת המחוז. אסף הראל: למה נקבע דווקא התואי הזה? דורון ספיר: יש לזכור שתעלת האיילון היא לא רק שלנו אלא גם של גבעתיים, מיטל להבי: צריך לעשות פעולות של השהיית מי נגר במעלה האם נעשות פעולות כדי לבצע פעולות בכיוון המעלה?

רן שמאלי נתיבי ישראל: לגבי שאלתך אנחנו בתהליך לקחת אחריות על מחצבת מודיעין. ראובן לדיאנסקי: מה ההשפעות הסביבתית וזה דיווח ולכן ההחלטה היא בידיים של הוועדה המחוזית ומה ההשפעה על הים.

דורון ספיר: נוכל לדעת להתייחס רק שנדע מה החלופות של המוצא. ראובן לדיאנסקי: אין עוררין שהמים צריכים להגיע לים ולכן צריך להתייחס בצורה ברורה לים, לניקיון של חוף הים לדוגמא.

אודי כרמלי: אנחנו מחכים למשרד להגנת הסביבה איך להכין את התסקיר הסביבתי שעוד לא הוכן. ברור שכל הדברים רגישים והפעולה תהיה רגישה ומכלילה. העבודה הסביבתית היא להגיד לנת"י איך להכין. ראובן לדיאנסקי" אז אנחנו נחכה לתסקיר

אודי כרמלי: בשלב הזה עיריית ת"א פעלה שתחום הקו הכחול יורחב כדי למצא פתרונות הכי פחות פוגעניים.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש לקבל את התסקיר הסביבתי ברגע שיהיה. אודי כרמלי: אני מבקש להעביר את התסקיר לכשיהיה לראובן.

מיטל להבי : יש קורלציה בין התחלת העבודה על המסילה למובל?
רן שמואלי : לא. מבחינת נתיבי ישראל ותת"ל 23 לא קיימת התניה לביצוע המובל מבחינה סטוטורית.

בישיבתה מספר 20-0007 ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

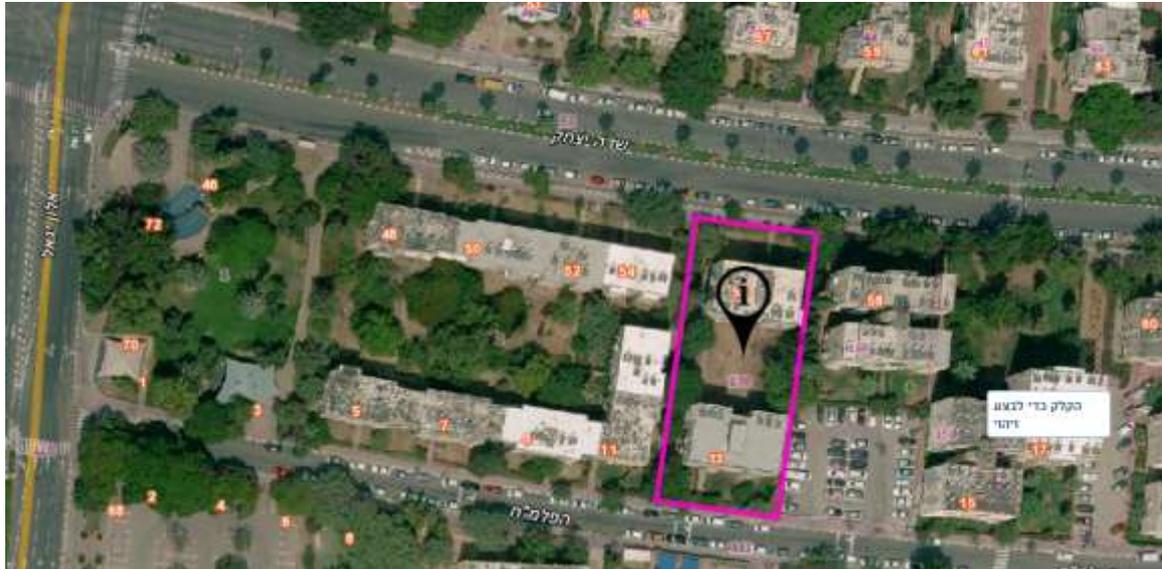
הועדה קיבלה את הדיווח.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

מס' החלטה	התוכן
13/05/2020	507-0774570 תא/מק/5061 - שיכון העיתונאים - תכנית שימור
5 - - 20-0007	דיון בסעיף 78 (2) ודיווח על החלטת ועדת ערר

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:



כתובת:

שדה יצחק 56, הפלמ"ח 13 תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7097	מוסדר	חלק מהגוש	130	

שטח התכנית: 1.99 דונם

מתכנן: אגף תכנון העיר, מנהל הנדסה

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א - יפו

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

שיכון העיתונאים בשכונת יד אליהו הוא אחד מהשיכונים שתוכננו ונבנו עבור אגודות וארגונים מקצועיים במשק. המבנים תוכננו עבור אגודת העיתונאים בקרבת מערכות העיתונים שפעלו באותן השנים. השיכון כולל שני מבני מגורים ותוכן ב-1964 ע"י האדריכלים אברהם יסקי, חתן פרס ישראל, ושותפו האדריכל אמנון אלכסנדרוני. המבנים מדגימים את המגוון האדריכלי האיכותי של בתי השיכון שנבנו בשנים שלאחר קום המדינה בעיר תל אביב-יפו.

בין המבנים קיים מרחב פתוח. המבנים אינם תאומים, אך זהים באפיונם ובפרטים האדריכליים הייחודיים להם. שימור המבנים עולה בקנה אחד עם המגמה לשימור ערכים מאדריכלות של שנות ה-50 וה-60 של המאה ה-20.

מצב תכנוני מוצע:

תחום התכנון המוצע נדון חמש פעמים בוועדת השימור העירונית, לראשונה ב-07.2013. בהתאם לדיון האחרון בוועדת שימור מיום 26.05.2019 הוחלט, כי יש לפרסם הודעה על הכנת תכנית לשימור המבנים ע"פ ס' 77 לחוק התו"ב וכן לפרסם תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק. לאחר בחינה מקיפה של חישוב השטחים ואופן מימושם במגרש, הומלץ לקדם תכנית נקודתית לשימור המבנים בהמלצת מח' השימור, מח' תכנון מזרח ובאישור ועדת השימור.

להלן התנאים לפי סעיף 78:

1. תיאסר הריסת המבנים.
2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספות בניה החורגות מהמעטפת הקיימת. בכל מקרה, היתר בניה או היתר לשיפוץ יהיה באישור מחלקת השימור של עיריית ת"א-יפו ובתנאי שיוכח מעבר לכל ספק כי אין בהיתר המוצע כדי לפגוע בערכיו של המבנה.
3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח ומחלקת שימור)

בהתאם להחלטת ועדת השימור מיום 26.05.2019 (ישיבה מס' 1901), מומלץ לפרסם הודעה על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב.

להלן רשימת התנאים המוצעת:

1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
 2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספות בניה החורגות מהמעטפת הקיימת. בכל מקרה, היתר בניה או היתר לשיפוץ יהיה באישור מחלקת השימור של עיריית ת"א-יפו ובתנאי שיוכח מעבר לכל ספק כי אין בהיתר המוצע כדי לפגוע בערכיו של המבנה.
 3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.
- מבוקש כי תוקף התנאים יהיה לשנתיים מיום ההחלטה.

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

הדס נבו גולדברשט: מציגה את המבנים לשימור שמבוקש הכנת תוכנית לשימור המבנים ע"פ סעיף 77 לחוק התו"ב, וכן לפרסם תנאים להוצאת היתר לפי סעיף 78 לחוק אופירה יוחנן וולק: מדובר בדרום מזרח העיר איך זה ישפיע על התושבים?

הדס נבו גולדברשט: יש 14 יח"ד בשני המבנים, שתי דירות בקומה, הדירות מרווחות. כל תוכנית כזו נבחנת גם כלכלית- נבחנים התמריצים הנדרשים לשימור המבנים והדיירים לא מוצאים כספים מכיסם.

הכנת התוכנית נועדה לבדוק את המצב האופטימלי מבחינה אדריכלית וכלכלית תוך כדי שיתוף הדיירים. דורון ספיר: מבקש יותר פירוט למהלכים שנעשו.

הדס נבו גולדברט: בשנת 2013 הוגשה בקשה למימוש הזכויות במסגרת תמ"א 38 ובסופו של דבר לא קידמו את הוצאת ההיתר. יזם מטעם התושבים החלו בקידום תוכנית חדשה לפי תמא 38 והתוכנית נדונה בוועדה אך נשללה, ממספר סיבות רישויות וגם מבחינה אדריכלית כי לא נשאר זכר לבניין המקורי. העירייה יזמה בדיקה של מימוש הזכויות במסגרת ההיתר תוך שימור הערכים האדריכליים, ובמסגרת בדיקה זו הבנו שכדי לממש את הזכויות ולשמר את ערכי הבנין אנחנו צריכים להכין תוכנית. חן אריאלי: אז אין שימור ואין תוכנית.

דורון ספיר: ועדת השימור דנה בפרויקט מספר פעמים לאורך השנים והתרשמה מחשיבות המבנה וערכי המבנה, מה שחשוב לשמור על המבנה. התוכנית שהציגו המבקשים לא היטיבה עם המבנה ולכן הוחלט לקדם תוכנית לפי סעיף 77-78. לאפשר את הבדיקה אך לשמר באופן מיטבי ולהעביר את הזכויות למקום אחר, דבר שהתבקש לפי חו"ד המקצועיות בגלל הערכים המיוחדים. אופירה יוחנן וולק: ובהנחה ויאשרו לבנות על המבנה זה יובא לוועדה? איל רונן: אנחנו מבקשים להמליץ לאשר תנאים להוצאת היתר והודעה על הכנת תוכנית. דורון ספיר: אנחנו רוצים למנוע פגיעה במבנה. היזם הציג תוכנית שהקשר בין שימור חזית המבנה לחזית למה שהוא הציג הוא מקרי בהחלט. אופירה יוחנן וולק: התושבים רוצים בנין אחר לגמרי. ואנחנו רוצים להשאיר את הבנין. איל רונן: במזרח העיר ישנם מספר מוקדים וערכים שחשוב להבטיח ולשמר אותם. בבניין והתחדשות בתוך כל המרחב של מזרח העיר יש מס' מקומות וערכים שחשוב לנו לשמור את המורשת שכבר לא רואים אותה היום.

הדס נבו גולדברט: לנו לא היה קשר ישיר עם התושבים והרעיון בעת הכנת תוכנית הוא גם לייצר דיאלוג ישיר עם התושבים דרך העיניים שלהם, ולא רק של היזם. אופירה יוחנן וולק: התושבים יודעים על הדיון היום. הולכת להיות בניה מסיבית, האם אתה מנסה לייצר אי של העבר? של השימור? ואיך זה יקרה כשמשנים את הכל ומשאירים את המבנה. ירמי הופמן: אני לא בעד להקפיא עיר ואנחנו בודקים כל מקרה לגופו. אופירה יוחנן וולק: האם יש חשיבה אדריכלית שהמבנים "ידברו אחד עם השני"? ירמי הופמן: לפי זה פרופרציות המבנים אורלי אראל: הסקר שנעשה לפני הרבה מאוד שנים במרכז העיר ברובעים 3,4,5,6 והביא לשימור מבנים ולהכרזה של אונסקו, הסקר נעשה כעת באזורים נוספים בעיר. איל רונן: התוכנית שתקודם תקבע את ההנחיות לאותו מגרש אם הוא לשימור מחמיר או לא.

בישיבתה מספר 0012-19'ב' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהתאם להחלטת ועדת השימור מיום 26.05.2019 (ישיבה מס' 1901), יש לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב.

להלן רשימת התנאים המוצעת:

1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספות בניה החורגות מהמעטפת הקיימת.
3. בכל מקרה, היתר בניה או היתר לשיפוץ יהיה באישור מחלקת השימור של עיריית ת"א-יפו ובתנאי שיוכח מעבר לכל ספק כי אין בהיתר המוצע כדי לפגוע בערכיו של המבנה.
3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.

תוקף התנאים יהיה לשנתיים מיום ההחלטה.

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

עדכון סעיפים 77-78 ודיווח על החלטת ועדת ערר

בתאריך 10.07.2019 החליטה ועדה מקומית לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לשימור מבנים בכתובת הפלמ"ח 13/ יצחק שדה 56 ותנאים מגבילים מכח' סע' 77-78. בתאריך 1.8.2019 פורסמו תנאים מגבילים.

על החלטה זו והתנאים המגבילים הוגש ערר מטעם חלק מבעלי הדירות בבניינים ומטעם אדריכל ועורך התוכנית לתוספת בניה מטעם העוררים.

בתאריך 24.02.2020 התקיים דיון בוועדת ערר. עיקר הטענות בערר כווננו כנגד היותם של המבנים מבנים ראויים לשימור, כאשר לעמדת העורר לצורך פרסום התנאים המגבילים היה על הועדה המקומית להכין תיק תיעוד וניקוד בהתאם לתכנית השימור.

בתאריך 08.03.2020 התקבלה החלטת ועדת ערר ואילו עיקריה:

1. ועדת הערר דחתה את טענות העוררים וקבעה כי מדובר במבנים אשר מסמלים את הבניה הברוטליסטי והם ראויים לשימור.
2. ועדת הערר קבעה כי ועדת השימור יכולה להמליץ ולפרסם תנאים מגבילים מבלי שנערך ניקוד ומבלי שנקבעה סופית רמת השימור של המבנים וכי הועדה המקומית יכולה להורות על פרסום תנאים מגבילים בהתבסס על החלטת ועדת השימור מבלי שזו ערכה ניקוד כאמור.
3. ועדת הערר קבעה כי התנאים המגבילים שפורסמו בסופו של יום חורגים מהמלצת ועדת השימור, זאת מאחר וועדת השימור קבעה כי תוקף התנאים המגבילים יהיה לשנה וכן קבעה כי ניתן להתיר בניה במגרש באישור מחלקת השימור, כאשר התנאים שפורסמו פורסמו לתקופה של שנתיים וכן נקבע בהם כי תיאסר כל בניה מעבר למעטפת הבניין הקיים.

לפיכך יש לתקן את התנאים המגבילים כפי שפורט בהמלצת מחלקת השימור:

- א. התנאים המגבילים יעמדו לתקופה של שנה עד לתאריך 31.12.2020. ניתן יהיה להאריך תקופה זו לשנה נוספת בסמכות ועדה מקומית.
- ב. סע' 2 בפרסום ישונה לנוסח הבא: "תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספת, אלא באישור מחלקת השימור והועדה המקומית".

חוו"ד הצוות:

- בהתאם להחלטת ועדת ערר מתאריך 08.03.2020 יש לפרסם הודעה מתוקנת על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בניה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב, כמפורט:
1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
 2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספת, אלא באישור מחלקת השימור והועדה המקומית.
 3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.
 4. תוקף התנאים יהיה לשנה עד תאריך 31.12.2020. ניתן יהיה להאריך תקופה זו לשנה נוספת בסמכות ועדה מקומית.

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

שירה ספוקויני: מציגה במצגת את המבנה והחלטת ועדת ערר. ועדת ערר קיבלה את הערר שלנו שהמבנה הברוטליסטי ראוי לשימור ושאינ צורך בניקוד על מנת לפרסם 77-78. הועדה קבעה שהניסוח של ה-77-78 לא היה מדויק ושלחה נוסח מדויק שצריך לפרסם בפרסום חוזר.
דורון ספיר: עבודה יפה שקבלו את טענותינו.
אסף הראל: למה בקשנו רק שנה?
דורון ספיר: היה יזם שהתעכב וראינו לנכון לקדם את התוכנית מהר ובסדר עדיפות גבוה.

הדס נבו-גולדברשט : הערר נבע מהיזום, אותו יזם ניסה לקדם את התוכנית ולכן היה דיון ארוך ומקיף וקיבלנו תמיכה של ועדת הערר.
אסף הראל : האם הוא יכול לחכות עוד שנה ומה יקרה אז?
דורון ספיר : אנחנו מקדמים תוכנית בימים אלו.
אודי כרמלי : עוד חודשיים שלושה נביא תוכנית להפקדה.
הדס נבו-גולדברשט : העבודה שנעשתה עד כה נעשתה מול היזם
דורון ספיר : הועדה רשמה לפנייה את החלטת ועדת ערר.

בישיבתה מספר 0007-20' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בהתאם להחלטת ועדת ערר מתאריך 08.03.2020 יש לפרסם הודעה מתוקנת על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב, כמפורט :

1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספת, אלא באישור מחלקת השימור והועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.
4. תוקף התנאים עד תאריך 31.12.2020. ניתן יהיה להאריך תקופה זו לשנה נוספת בסמכות ועדה מקומית.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית



מיקום:

מגרשים מוסרים – מבנים לשימור בהגב"מ:
 רוטשילד 13 גוש 7245 חלקה 9
 רוטשילד 29 גוש 6921 חלקה 2103
 מונטיפיורי 46 גוש 7452 חלקה 25
 החשמל 10 גוש 7443 חלקה 7 תת חלקה 2,3,4
 לילינבלום 43 גוש 7462 חלקה 9
 לבונטין 14 גוש 7443 חלקה 17

מגרש מקבל:
 רוטשילד 10, רוטשילד 10א, רוטשילד 12, הרצל 7, הרצל 9, הרצל 11, לילינבלום 23, לילינבלום 25
 גוש 7245 חלקות 17,19-14 להלן תא שטח 100.
 הוראת איחוד ע"פ תכנית 3324, הרישום טרם הושלם בפועל.

גבולות התכנית מגרש מקבל:
 במערב: רחוב הרצל
 במזרח: חלקות 18 ו-20 בגוש 7245 (רוטשילד 14, לילינבלום 25א)
 בצפון: שדרות רוטשילד
 בדרום: רחוב לילינבלום

גושים וחלקות בתכנית:

מגרשים מוסרים

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6921	לא מוסדר	חלק מהגוש	2103	
7245	מוסדר	חלק מהגוש	9	
7443	מוסדר	חלק מהגוש	7	2,3,4
7443	מוסדר	חלק מהגוש	17	
7452	מוסדר	חלק מהגוש	25	
7462	מוסדר	חלק מהגוש	9	

מגרש מקבל

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7245	מוסדר	חלק מהגוש	14,15,16,17,19	

שטח התכנית:מגרשים מוסרים

רוטשילד 13, גוש 7245 חלקה 9: 556 מ"ר
 רוטשילד 29, גוש 6921 חלקה 2103: 541 מ"ר
 מונטיפיורי 46 גוש 7452 חלקה 25: 506 מ"ר
 החשמל 10 גוש 7443 חלקה 7 תת חלקות 2-3-4: 618 מ"ר
 לילינבלום 43 גוש 7462 חלקה 9: 554 מ"ר
 לבונטין 14 גוש 7443 חלקה 17: 597 מ"ר

מגרש מקבל במתחם רוטשילד 10: 3,283 מ"ר

סה"כ שטח התכנית: 6,655 מ"ר

מתכנן:

רני זיס אדריכלים בע"מ

אדריכל שימור:

אמנון בר-אור ושות' בע"מ

יזם:

תדהר מגדל רוטשילד בע"מ
 מספר תאגיד: 514453174
 כתובת: התדהר 14, רעננה 43665

בעלות:

מבנים לשימור בהגבלות מחמירות:

רוטשילד 13: פנדום בע"מ ח.פ. 512859380

רוטשילד 29: לנוקס השקעות בע"מ ח.פ. 512916248

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516

אריה בכר ת.ז. 051887594

מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906

יואל וייס ת.ז. 055443600

רון וייס ת.ז. 056590854

רון חיים בן יוסף ת.ז. 057988438

מונטיפיורי 46: יעקב טרוסט דרכון ארה"ב 530558855

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516

אריה בכר ת.ז. 051887594

מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906

יואל וייס ת.ז. 055443600

רון וייס ת.ז. 056590854

רון חיים בן יוסף ת.ז. 057988438

החשמל 10:

אליהו וגנר ת.ז. 008361388

דניאל שטינמיץ ת.ז. 00314734

יעקב שניצר 00123508

רותם ברקן ייזום ושיווק פרויקטים בע"מ ח.פ. 511768137
 קבוצת רכישה של בעלי 11 דירות המפורטים להלן:

דן עופר ת.ז. 006324206

רחל עופר ת.ז. 008567885

יעל גוטסדינר ת.ז. 064664923

נתן גוטסדינר ת.ז. 007256159

אהובה ינאי ת.ז. 051209864

שלמה ינאי ת.ז. 051289973

אריאלה טוקטלי ת.ז. 6904650

יוסף פיש ת.ז. 065121931

לנור רובין דרכון אמריקאי, 112930781

נירה דור ת.ז. 030440507

מאיר דור ת.ז. 010286862

שושנה פרידנבורג ת.ז. 0089010952

אריה פרידנבורג ת.ז. 043327246

שמעון יראל ת.ז. 050588268

ליאורה יראל ת.ז. 050497395

נילי אופק נכסים בע"מ ח.פ. 5146199733

אילן זקן ת.ז. דרכון אמריקאי, 159982756

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516
אריה בכר ת.ז. 051887594
מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906
יואל וייס ת.ז. 055443600
רון וייס ת.ז. 056590854
רון חיים בן יוסף ת.ז. 057988438

לילינבלום 43 :

לילי רוזנטל ת.ז. 00326310
גרנות נירה 003001369
ברלו גליה ת.ז. 053394813

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516
אריה בכר ת.ז. 051887594
מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906
יואל וייס ת.ז. 055443600
רון וייס ת.ז. 056590854
רון חיים בן יוסף ת.ז. 057988438

לבונטין 14 :

י.א.ל.ה יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 513986729
ישראל פרל ת.ז. 000678441
אליעזר פרל ת.ז. 001093210
ציפורה שמלמיץ ת.ז. 000678458

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516
אריה בכר ת.ז. 051887594
מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906

מגרש מקבל :

נילי ארמוני ת.ז. 0766906
אשכנזי עוזי ת.ז. 53514048
ברנר אילנה נחמה ת.ז. 0766905
נחמיאס שלמה ת.ז. 5727748
קלימובסקי רבקה 57274300
שטיינברג מרגריט מס' דרכון ארה"ב 0774832
הקרן בע"מ ח.פ. 510015928
פנדום בע"מ ח.פ. 512859380
רוטשילד 12 בע"מ ח.פ. 512769506
תדהר מגדל רוטשילד בע"מ ח.פ. 514453174

מצב השטח בפועל:

מגרשים מוסרים:

מבני מגורים מיועדים לשימור בהגב"מ ע"פ 2650.

רוטשילד 13: עבודות השימור הסתיימו – טופס 4 מיום 08.01.2012 להיתר 2008/0016.

רוטשילד 29 / אלנבי 116: עבודות השימור בביצוע בשטח, רישיון שיפוץ מס' 4314 מיום 16.07.2017.

מונטיפיורי 46: עבודות השימור הסתיימו – אישור מפקח מחלקת השימור מיום 30.01.2017.

החשמל 10: עבודות השימור הסתיימו – תעודת גמר 2013-0109 מיום 30.06.2013.

לילינבלום 43/ אלנבי 124: עבודות השימור בביצוע בשטח ע"פ בקשה 1159-16 תיק בנין 124-0004.

לבונטין 14: עבודות השימור הסתיימו – תעודת גמר (קוד מסמך: 615) מיום 17.06.2019.

בתוכנית זו מבוקש לנייד 3667.4 מ"ר מ-6 מבנים לשימור.

מגרש מקבל:

המגרש בעבודות בניה לפני תוכנית תכנית תא/3324 להקמת פרויקט מלונאות, מגורים, מסחר בגובה 37 קומות ו-3 קומות מרתף, סה"כ 20,170 מ"ר. במסגרת התוכנית כלולים 5 מבנים לשימור המשתלבים עם פיתוח קומת הקרקע ומיועדים לשימוש מסחרי.

בתוכנית זו מבוקשת תוספת 4321 מ"ר ברוטו למגורים למגרש המקבל, לפי החלוקה הבאה: 2981 מ"ר עיקרי ו-1340 מ"ר שירות, הכל בהתאם לתוכנית השימור 2650, סה"כ 33,171 מ"ר ברוטו, רח"ק 10.1 כמו כן מבוקשת תוספת 5 קומות, עד לגובה 42 קומות לפי החלוקה הבאה: 4 קומות מגורים וקומה מלונאית.

סטטוס מבנים לשימור: 5 מבנים לשימור לאחר פינוי.

הושלמו עבודות דיפון, במהלך עבודות חפירה ותליית המבנים לשימור היתרים פרטניים מתוקף תכנית 3324 להריסת חלקי מבנה לא מקוריים:

- רוטשילד 10 היתר מס' 11-0442 מיום 28.06.2011 (לא בתוקף).
- הרצל 9 היתר מס' 2017-0078 – מיום 23.03.2017.
- לילינבלום 23 היתר מס' 13-1254 מיום 02.12.2014 הארכת תוקף בהיתר 16-0487 מיום 02.12.2016.
- לילינבלום 25 מס' בקשה 15-2055 החלטת ועדה מיום 13.05.2015 עם הארכת תוקף החלטת ועדה מיום 11.11.2015.
- היתר מרתפים חלקי למתחם מס' 14-1041 מיום 6.11.2014, 3 הארכות תוקף והיתר שינויים לתוספת עוגני קרקע זמניים בהיתר מס' 19-1078 מיום 24.12.2019.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

תכנית המתאר מייעדת את המרחב לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. המתחם נמצא באזור בו מותרת בניה עד 40 קומות ברח"ק מרבי 12.8.

למע"ר רוטשילד אושרה מדיניות ע"י הועדה המקומית בתאריך 13.12.2006

מצב תכנוני קיים :

רוטשילד 13, מבנה לשימור בהגב"מ
 תא/5000, 2650 ב', ג', 1200, 44 על תיקוניה
 מגורים א', מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור.
 יעוד קיים: 0.382 דונם
 שטח המגרש: קיים תיק תיעוד מאושר + טופס 4 ואכלוס מתאריך 08.01.2012.
 סטטוס עבודות שימור: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
 זכויות בניה: **סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 413.50 מ"ר**, ע"פ תחשיב זכויות
 מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019,
 לשווי קרקע 31,000 ש"ח למ"ר.
 לפי הפירוט שלהלן:
 * 183.15 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
 * 92.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.
 * 42.31 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
 * 95.42 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה.
מבוקש להעביר סך הכל 413.50 מ"ר.
במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות
להעברה בהיקף 95.42 מ"ר

רוטשילד 29 / אלנבי 116, מבנה לשימור בהגב"מ
 תא/5000, 2650 ב', ג', 1200, 44 על תיקוניה
 מגורים א', מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור.
 יעוד קיים: 0.540 דונם
 שטח המגרש: קיים תיק תיעוד מאושר, עבודות השימור בביצוע בשטח.
 סטטוס עבודות שימור: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
 זכויות בניה: **סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה בתכנית הנוכחית הינם 911.22 מ"ר**,
 ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 13.05.2018, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך
 19.10.2017, לשווי קרקע 27,645 ש"ח למ"ר.
 לפי הפירוט שלהלן:
 * 474.53 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
 * 164.99 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.
 * 61.42 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
 * 210.28 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה.
בתוכנית זו מבוקש להעביר סך הכל 710.85 מ"ר.

אלנבי 124 / לילינבלום 43, מבנה לשימור בהגב"מ
 תא/5000, 2650 ב', ג', 1200, 44 על תיקוניה
 מגורים א', מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור.
 יעוד קיים: 0.554 דונם
 שטח המגרש: קיים תיק תיעוד מאושר, עבודות השימור בביצוע בשטח.
 סטטוס עבודות שימור: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
 זכויות בניה: **סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 1,216.46 מ"ר**, ע"פ תחשיב
 זכויות מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019,
 לשווי קרקע 24,000 ש"ח למ"ר.
 לפי הפירוט שלהלן:
 * 676.85 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
 * 204.51 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.

* 54.38 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
 * 280.72 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות.
בתוכנית זו מבוקש להעביר סך הכל 1216.46 מ"ר.
במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה
בהיקף 280.72 מ"ר

החשמל 10 / ברזילי 10, מבנה לשימור בהגב"מ
תכניות תקפות: תא/5000, 2650 ב', 4054, 3921 ג', ע', מ', 44 על תיקוניה, 219
יעוד קיים: מסחר, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור.
שטח המגרש: 0.618 דונם
סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר + תעודת גמר מתאריך 30.06.2013.
זכויות בניה: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 555.02 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות
 מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019, לשווי
 קרקע 23,500 ש"ח למ"ר.
 לפי הפירוט שלהלן:
 * 400 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
 * 26.94 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
 * 128.08 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה.
בתוכנית זו מבוקש להעביר סך הכל 555.02 מ"ר.
במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה
בהיקף 128.08 מ"ר

מונטיפיורי 46, מבנה לשימור בהגב"מ
תכניות תקפות: תא/5000, 2650 ב', ג', ע', מ', 44 על תיקוניה
יעוד קיים: מגורים א', מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור.
שטח המגרש: 0.482 דונם
סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר + עבודות השימור הסתיימו ע"פ אישור מפקח מחלקת
 השימור מיום 30.01.2017.
זכויות בניה: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 220.21 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות
 מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019, לשווי
 קרקע 27,000 ש"ח למ"ר.
 לפי הפירוט שלהלן:
 * 46.20 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
 * 72.16 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.
 * 51.03 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
 * 50.81 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה.
מבוקש להעביר סך הכל 220.21 מ"ר.
במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה
בהיקף 50.81 מ"ר

לבונטין 14, מבנה לשימור בהגב"מ

תכניות תקפות: תא/5000, 2650 ב', אף, 2444, 734, 661, ג', ע', מ', 44 על תיקוניה, 219 מסחר, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור. אקלקטי.
יעוד קיים: 0.597 דונם
שטח המגרש:

סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר + תעודת גמר מתאריך 17.06.2019.
זכויות בניה: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות 551.38 סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם
לשווי 08.08.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 08.09.2019 מתאריך
ש"ח למ"ר 24,000 קרקע
לפי הפירוט שלהלן:
* 244.35 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
* 125.28 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.
* 58.14 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
* 63.62 מ"ר 15% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה בגין השנה ה 5,6,7
* 63.62 מ"ר 15% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה בגין השנה ה 8,9,10
בתוכנית זו מבוקש להעביר סך הכל 551.38 מ"ר.
במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 15% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה
בהיקף 63.62 מ"ר בגין השנה ה 8,9,10

מצב תכנוני קיים מגרש מקבל - מתחם רוטשילד 10:

1. **תב"ע בתוקף:** תא/מק/4467 מיום 04.07.2019
יעוד קיים: עירוני מעורב - תכליות למסחר, מלון ומגורים.
שטח התכנון: 3.283 דונם
שינוי לתכנית תא/3324

נתונים עיקריים:

שטחים עיקריים מעל פני הקרקע	20,170 מ"ר
מתוכם 8,620 מ"ר למלון, 10,000 מ"ר למגורים ולפחות 1,550 מ"ר למסחר	
שטחים כוללים במבנים לשימור	2,500 מ"ר
שטחי שרות	8,680 מ"ר
שטחים עיקריים בתת הקרקע	עד 2,000 מ"ר
שטחי שרות בתת הקרקע	13,800 מ"ר
גובה	37 קומות
	162.00 מ' (אבסולוטי)
	6 קומות מרתף
תכסית	מגדל עד 650 מ"ר עיקרי בקומה טיפוסית לא כולל קומת הבריכה
	קומת קרקע 67%
	מרתפים 100%

חניה

- תקן חניה יקבע בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקן התקף וע"פ תקן מקסימאלי.
- מחצית ממקומות החניה ישמשו כחניה ציבורית ולא תותר הצמדתן.

תנאי להיתר בניה

- אישור עדכון תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח על ידי הועדה המקומית ע"פ הנחיות אדריכל העיר

2. **תכנית עיצוב ופיתוח - תא/תעא/מק/4467 – רוטשילד 10**
אושרה בוועדה מקומית ביום 17.04.2019. לקראת חתימות.

עיקרי תכנית העיצוב:

תכנית העיצוב כוללת מגדל המשלב מסחר, מלון ומגורים ו-5 מבנים לשימור הכוללים שימושים מסחריים ומלונאיים. קומת הקרקע והמגדל מתחברים לחלק מהמבנים לשימור על ידי לובי משותף וגשרים בקומות גלריה וכן קירוי החלל המקשר.
התכנית אושרה בבינוי על פי תכנית תא/מק/4467 לגובה 37 קומות בלבד עם תכנית צל ל-42 קומות.

הנחיות:

- גובה המגדל עד 162 מ' מעל פני הים כולל מתקן ניקוי ואנטנות.
- 37 קומות מעל קומת כניסה גבוהה וחלוקה למפלסי ביניים וקומות גג למפלסים טכניים.
- קומת הכניסה תשולב במבנים לשימור
- 6 קומות מרתף
- גובה להבלטת המגדל (רכינה) 20 מ' ממפלס הרחוב
- גובה קומות טיפוסיות עד 3.6 מ', קביעת גובה לקומות מיוחדות.
- קווי בניין ע"פ התכנית הראשית, תא/3324
- קווי בניין למרתפים בגבולות המגרש בכפוף לפתרון קונסטרוקטיבי למבנים לשימור ופתרון לחלחול וניקוז בתחום המגרש
- שטח עיקרי בקומה טיפוסית לא יעלה על 650 מ"ר.
- בריכת שחיה פנימית בקומת הספא. אפשרות לתכנון בריכות שחיה בקומות הפנטהאוס ובקומות המגורים המיוחדות.

3. היתר מרתפים חלקי

היתר מרתפים חלקי למתחם מס' 1041-14 מיום 6.11.2014, 3 הארכות תוקף והיתר שינויים לתוספת עוגני קרקע זמניים בהיתר מס' 1078-19 מיום 24.12.2019.
הושלמו עבודות דיפון, במהלך עבודות חפירה ותליית המבנים לשימור

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתת רובע 55 ע"פ תוכנית השימור, במגרשים בשדרות רוטשילד 13, רוטשילד 29/ אלנבי 116, מונטיפיורי 46, החשמל 10/ברזילי 10, לילינבלום 43/ אלנבי 124 ולבונטין 14 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים:

- 413.5 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר בשדרות רוטשילד 13 שווים ל- 407 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל לפי יחס המרה 1.101
- 710.85 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר בשדרות רוטשילד 29 שווים ל- 624 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל. לפי יחס המרה 1.139
- 220.21 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב מונטיפיורי 46 שווים ל- 189 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל. לפי יחס המרה 1.17
- 555 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב החשמל 10 שווים ל- 414 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל לפי יחס המרה 1.34

1,216.46 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב לילינבלום 43 שווים ל- 927 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל לפי יחס המרה 1.31

551.38 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב לבונטין 14 שווים ל-420 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל לפי יחס המרה 1.31

בתוכנית זו מבוקש לנייד 3667.4 מ"ר מ-6 מבנים לשימור.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים:
 - 1.1 מחיקת 413.5 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות ברוטשילד 13.
 - 1.2 מחיקת 710.85 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות ברוטשילד 29 / אלנבי 116
 - 1.3 מחיקת 220.21 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב מונטיפיורי 46.
 - 1.4 מחיקת 555 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 10 / בריזילי 10
 - 1.5 מחיקת 1,216.46 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לילינבלום 43 / אלנבי 124
 - 1.6 מחיקת 551.38 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לבונטין 14.
 - 1.7 הוספת 2,981 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל במתחם רוטשילד 10.
 - 1.8 הוספת 1,340 מ"ר שרות למגורים במגרש מקבל במתחם רוטשילד 10 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית השימור 2650 ב'.
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור בשדרות רוטשילד 13, רוטשילד 29 / אלנבי 116, מונטיפיורי 46, החשמל 10 / בריזילי 10, לילינבלום / אלנבי 124 ולבונטין 14 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. תוספת 5 קומות במגרש המקבל ברוטשילד 10 עד לגובה 42 קומות:
 - a. הוספת עד 4 קומות למגורים במגדל במתחם רוטשילד מתוקף תכנית השימור 2650 ב'.
 - b. הוספת קומה למלון במגדל במתחם רוטשילד למלון מתוקף סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה. סה"כ 42 קומות, תוספת 2 קומות בהקלה מעבר ל-40 קומות במסגרת תכנית 2650 ב'.
4. שינוי תמהיל מגורים/מלונאות במגרש המקבל ברוטשילד 10 על ידי ניווד שטחי מגורים ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות בתוך תת רובע 55, לפי תוכנית השימור 2650 ב'.
 - 4.1 קביעת לפחות 110 יחידות מלונאיות ללא שינוי מהתוכנית התקפה תא/מק/4467, ובפועל תכנון 168 יחידות מלונאיות.
 - 4.2 קביעת עד 72 יח"ד למגורים (במקום 62 יח"ד המותרות לפי תב"ע תקפה תא/מק/4467)
5. קביעת שטחים למרפסות עבור הקומות הנוספות.
6. קביעת הוראות בינוי למתחם רוטשילד 10:
 - 6.1 תוספת גובה עד גובה 180.00 מ' אבסולוטי לגג עליון (162.6 +), אנטנות ולמתקן ניקוי במקום 162.00 מ'.
 - 6.2 גובה קומת הבריכה וקומת הספא בין המלון למגורים בהתאם לנספח הבינוי.

7. תקן חניה עבור השטחים הקיימים : על פי הוראות התכנית הראשית.
תקן חניה עבור תוספת השטחים לדירות המגורים הנוספות : תקן החניה לרכב פרטי 0- ללא תוספת חניה לשטחי המגורים הנוספים.

טבלת השוואה :

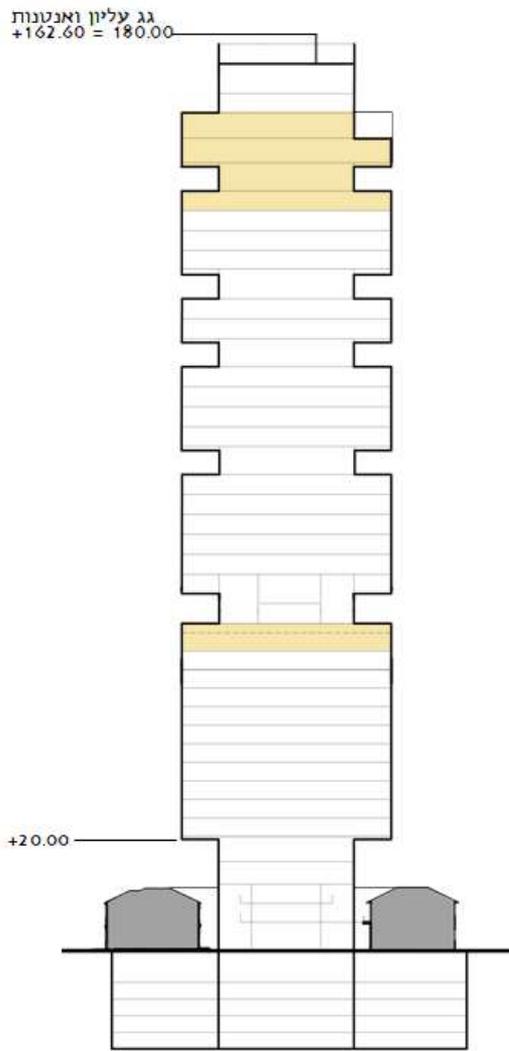
מצב קיים							נתונים	
מתחם רוטשילד 10	לבונטין 14	לילינבלום /43 אלנבי 124	החשמל /10 ברזילי 10	מונטיפיורי 46	רוטשילד /29 אלנבי 116	רוטשילד 13	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
28,850 מ"ר מעל הקרקע 15,800 מ"ר בתת הקרקע	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 09.08.2019	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.05.19	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.05.19	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.05.19	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 13.05.18	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.05.19	מ"ר	
לפחות 1,550	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	מ"ר	מסחר ק"ק
62	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
לפחות 110	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		מספר יחידות מלונאיות
לי"ר	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד
37	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	קומות	גובה
לרוטשילד 10 מ', להרצל 6 מ', ללילינבלום 13 מ', לעורף 5 מ'	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר, תקן מקסימאלי	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים		חניה

מצב מוצע							נתונים	
מתחם רוטשילד 10	לבונטין 14	לילינבלום /43 אלנבי 124	החשמל /10 ברזילי 10	מונטיפיורי 46	רוטשילד /29 אלנבי 116	רוטשילד 13	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
28,850 מ"ר מעל הקרקע 15,800 מ"ר בתת הקרקע +	לפי הקיים + מחיקת 551.74 מ"ר	לפי הקיים ± מחיקת 1216.47 מ"ר	לפי הקיים + מחיקת 555.02 מ"ר	לפי הקיים + מחיקת 220.1 מ"ר	לפי הקיים + מחיקת 710.85 מ"ר	לפי הקיים + מחיקת 413.5 מ"ר	מ"ר	
תוספת 2,981 מ"ר עיקרי למגורים מניוד, תוספת שטחי שרות 1,340 מ"ר								
סה"כ מעל הקרקע 33,171 מ"ר								
סה"כ בתת הקרקע: ללא שינוי								
ללא שינוי	לי"ר	לי"ר	ללא שינוי	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מסחר ק"ק
72	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי		מספר יח"ד

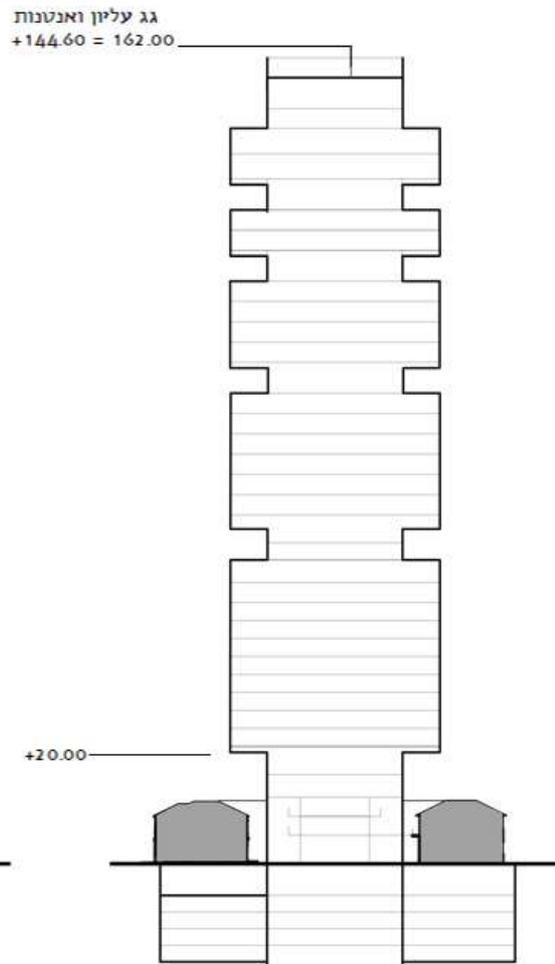
מספר יחידות מלונאיות	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ללא שינוי מהקיים לפחות 110 חדרים בפועל מתוכננים 168 חדרים
גודל יח"ד	מ"ר	ללא שינוי	ל"ר					
גובה	קומות	ללא שינוי	42					
קווי בניין	מ'	ללא שינוי						
חניה		כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	ללא שינוי מהקיים+ תקן חניה 0 עבור יח"ד נוספות

*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

חתך קיים מול מוצע



תב"ע לנייד זכויות
42 קומות



מוצב קיים תב"ע תא/מוק/4467
37 קומות

ועדת שימור:

התכנית אושרה בוועדת שימור מיום 23.12.2019.

חו"ד תנועה:

מיום 29.12.2019

עבור השטחים הקיימים – ללא שינוי מהקיים. לפי תכנית עיצוב תא/מק/4467 בהתאם לתב"ע, התקפה תא/מק/4467- תקן חניה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר- (מקסימלי) 200 מקומות חניה כאשר 83 מתוכם הן עבור מגורים לדירות גדולות לפי תב"ע ח',
עבור תוספת השטחים המבוקשים למגורים בתוכנית זו- תקן 0.

התייחסות מפורטת לנושאים תחבורתיים:

התכנית נמצאת באזור עם העדפה לתנועת הולכי רגל בסמיכות לציר מתע"ן. לתוספת שטחי מלון וניוד שטחי מגורים מתוקף תב"ע זו ישנה השפעה מזערית על התנועה ברחוב. פתרונות התנועה ניתנו ברובם במסגרת התכנית הראשית תא/מק/4467.

חניות

התכנית מביאה לצמצום בתקן החניה על ידי תקן מוקטן למלון 5:1 חדרים ותקן למגורים מניוד 0. בפועל מובאת תוספת של כ-3 חניות עבור תוספת של מעל 3,500 מ"ר עיקרי. התכנית כוללת חניון ציבורי המהווה 50% מכמות החניות הכוללת על פי תקן, כך מושגת הקטנה בפועל של תקן החניה תוך פתיחת החניון לשימוש הציבור.

אופניים

שביל האופניים הקיים במרכז שדרות רוטשילד בסמוך לפרויקט נותר ללא שינוי. מימוש שביל אופניים ברחוב הרצל הצריך את העברת מפרץ הורדת והעלאת נוסעים לשדרות רוטשילד, תוך מיקום רחבת כיבוי אש בלבד ברחוב הרצל.

תנועת הולכי רגל

התכנית הראשית משפרת את המרחב להולכי רגל על ידי שיפור הקישוריות והרחבת מדרכות בשלושת הרחובות הסובבים:

- בשדרות רוטשילד מוצע ביטול מרפסות לטובת הרחבת מדרכות
- ברחוב הרצל נשמרות מדרכות עד לקו 0 של המבנים לשימור תוך הרחבת המדרכה מול המבנה בהרצל 7 וזאת על ידי הריסת קטע מבנה לא מקורי בחזית.
- ברחוב לילינבלום מוצע צמצום מרפסות והרחבת המדרכות מ-1.80 מ' עד ל-3.2 מ'.
- מוצע שיפור בקישוריות העירונית על ידי יצירת מעברים פנימיים בתחום המגרש בין המבנים לשימור מרחוב הרצל ומשדרות רוטשילד דרך רחבת הכניסה והגן הפנימי אל רחוב לילינבלום.
- מוצעים 2 מרחבים פתוחים עירוניים עם אזורי שהייה להולכי רגל בזיקת הנאה לציבור: רחבת הכניסה הפונה לשדרות רוטשילד והגן הפנימי בעורף המבנה לשימור ברחוב לילינבלום 25.

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות \ הסבר	תא \ 5000				מסמך לבדיקה
	התאמה +\-	מצב מוצע			
	+	מע"ר – מלונאות / מגורים / מסחר. תמהיל שימושים מינימאלי למלון נקבע במסגרת מצב מאושר	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	אזור הייעוד שבתחומות התכנית מוצעת:	תשריט אזורי ייעוד רובע 5
			אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים	סימונים נוספים בתחום התכנית:	
	+	10.1	4.2	רח"ק בסיסי:	הוראות התכנית, פרק 3
	+		12.8	רח"ק מירבי:	
	+	-	-	סימונים נוספים בתחום התכנית:	נספח עיצוב עירוני
	+	42	40	מספר קומות מקסימאלי:	
	+	* תוספת 4 קומות למגורים מתוקף 2650 ב' במסגרת התכנית + תוספת קומה 1 כהקלה עבור מלונאות מתוקף סעיף 62א (א) (9)			
			502	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
	+	מגדל רוכן בגובה 20 מ' מעל 5 מבנים לשימור, זיקות הנאה להבטחת גישה אל ובין המבנים לשימור	שילוב מגדלים בבניה מרקמית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התכנית, פרק 5
	+	שביל קיים ללא שינוי	שביל אופניים	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	תשריט תחבורה

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעלי המבנה לשימור על כתבי 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. השלמת תיק תיעוד למבנים לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות רוטשילד 13, רוטשילד 29 / אלנבי 11629, מונטיפיורי 46, החשמל 10 / ברזילי 10, בלילינבלום 43 / אלנבי 124 ובלבונטין 14 ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנים לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.
- ב. השלמת התנאים ע"פ הוראות התכנית הראשית תא/מק/4467

3. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל :

- א. סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגב"מ במגרשים המוסרים ע"פ הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי לעניין סיום עבודות השימור, 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.

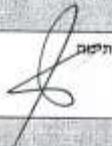
זמן ביצוע : כ- 10 שנים מיום אישור התכנית

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0734004	שם התכנית תא/מק/1/4467 - מתחם רוטשילד 10 ניוד זכויות וחקלה בקומות	מגיש התכנית תדהר מגדל רוטשילד בע"מ	עורך התכנית אדריכל רני זיס
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> ש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: לפי סעיף בחוק 62 א (ג)			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' סעיף ומהותו	שימוש בתכנית המפורטת	
ניוד זכויות	סעיף 62 א (א) (6)	ניוד זכויות ממבנה לשימור על פי תכנית 2650 באופן התואם לתכנית המתאר	
חקלה בקומות	סעיף 9א (9)	5 קומות בחקלה על פי המותר - בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002	
שינוי הוראת בינוי	סעיף 5א (5)	גמישות בגובה הקומות שינוי הגובה המירבי שנקבע תכנית מאושרת 4467.	

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) כמופס זה.				
מחנכס הוועדה:				
שם ושם משפחה אהוד כרמלי, אדרי	מספר ת.ז. 025332735	חתימה 	תאריך 10-05-2020	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה הראלה אברהם איון, שייד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה 	תאריך 3.5.2020	

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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)
1. ממליצים להפקיד את התוכנית בכפוף לחוו"ד צוות ובהתאם לתנאים הבאים:

1. א תנאי להפקדת התוכנית בפועל – עדכון תחשיב למבנה לשימור רוטשילד 29/ אלנבי 116, בהתאם לשומה עדכנית.
1. ב תוספת שטחים עבור הקומה המלונאית המבוקשת בתוכנית זו, יהיו במסגרת השטחים המותרים לפי התוכנית התקפה תא/מק/4467.
2. ממליצים לאשר תוספת תמריץ זכויות למבנים לשימור בגין שמירת שווי הזכויות להעברה כמפורט:
 1. ב מונטפירי 46- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 50.81 מ"ר.
 2. ב אלנבי 124/לילינבלום 43- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 280.73 מ"ר
 3. ב החשמל 10/ ברזיל 10- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 128.08 מ"ר
 4. ב לבונטין 14- תוספת 15% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה (עבור השנה ה 8,9,10 בלבד, מיום אישור תוכנית השימור) בהיקף 63.62 מ"ר
 5. ב רוטשילד 13- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 95.42 מ"ר

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

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

איתי נבון: מציג את התוכנית במצג. גיל גבע- היוזם: הפרויקט נמצא בביצוע אחרי שנה וחצי עבודות לחיזוק, אנחנו 10 מ' בחפירה. צפי לסיום תוך 3.5 שנים. רני זיס אדריכלים: מציג את התוכנית במצגת ראינו את שתי החלופות. שירה ספוקויני: זו אחת התוכניות החשובות שמניידים זכויות 6 מבנים לשימור בתת רובע 55 מתחם היונה זהו מרחב מוגבל שמאפשר ניוד ממגורים למגורים לא מבחוץ אלא מבפנים בלבד. התוכנית כוללת 4000 מ"ר לניוד. אסף הראל: לפני כמה חודשים נתתי הערות על העיצוב ואמרתם מאוחר מידי ואין מה לעשות. אתם רוצים לפתוח את העיצוב בשמחה נפתח, אתם רוצים עוד קומות אפשר עוד קומות כולל הבלוק, ואם דנים אז דנים על הכל לא רק על התוספת ואני נגד. ליאור שפירא: שדיברנו בפעם הראשונה האופציה שאתה רואה הוצגה רק אמרו שעדיין לא הגישו את הבקשות והציגו האופציה העתידית. ראובן לדיאנסקי: כל ההתדיינות צריכות להיות בדרפט. צריך שיציגו לנו מה היה הדין קודמים. מה הציבור מקבל מתוספת של 2 קומות בהקלה. שירה ספוקויני: הוא מקבל 6 מבנים שמשמרים בזכות הניוד ועוד קומה מלונאית. אורלי אראל: יש כאן תוכנית שבתוך הקו הכחול משמרת 6 מבנים. בשלב הראשון היזמים אמרו שהם רוצים עוד זכויות למגורים מעבר ל-50:50, והתנאי שלנו היה שהזכויות הללו אפשר יהיה אך ורק מניוד משימור מהסביבה הקרובה. מרבית הבניינים לשימור מחמיר נמצאים בסביבה שיש להם זכויות שהם לא יכולים לנצל אותם ותוכנית השימור והמתאר אמרו שמעל הזכויות של תוכנית המתאר ניתן לנייד זכויות משימור. במדיניות רוטשילד שהגיעה לוועדה אמרנו שהניוד יהיה למגורים בגלל הדרישה הגבוהה שיש למגורים בשד' רוטשילד, אבל עדיין אנחנו לא רוצים לאבד את כובד המשקל של האזור הזה כמע"ר מטרופוליני. לכן ניתן לנייד למע"ר שד' רוטשילד רק מתחום תת רובע ספציפי וקטן שיש בו הרבה מאוד מבנים לשימור מחמיר. תת רובע 55 ואפשר לנייד זכויות משימור לאזור המע"ר רק מתחום הזה. אם הבניינים לא היו מיועדים לשימור הם היו יכולים לממש את כל זכויות הבניה למגורים בתחום הזה. לכן את הזכויות בניה למגורים שיש מעבירים 6 בניינים נוספים לתחום המגדל הזה, וכך משמרים חוץ מה 6 בניינים שהתוכנית משמרת בקו הכחול עוד 6 בניינים נוספים שמסומנים במפה. הרווחנו 12 מבנים לשימור שכוללים 4000 מ"ר. אין לנו כל כך הרבה תוכניות שמניידות כל כך הרבה זכויות. יש לנו זכויות צפות באויר בתוכנית השימור קרוב ל-200,000 מ"ר, חלק כבר מומש בניוד. חן אריאלי: איך מאפשרים חריגה מתוכנית המתאר בשביל דירות יוקרה, כשהסיבה היא לכאורה עידוד מלונאות שלמעשה מוסיפים רק קומה אחת נוספת למלון ועוד 4 קומות של דירות כאשר תוכנית המתאר לא מאפשרת את הגובה הזה.

אורלי אראל: אנחנו לא חורגים בשום פנים באופן לתוכנית המתאר כי יש לנו אישור סמכות. זכויות אלו נמצאות בעיר והם מתוקף תוכנית השימור.

דורון ספיר: תוכנית המתאר נתנה ערך לתוכנית השימור ונתנה זכויות לטובת שימור ולכן היא אפשרה את החריגה.

הראלה אברהם אוזן: הנושא של ניווד משימור הוא נושא שגם הועדה המחוזית מכירה בחשיבות שלו. לכן הועדה המחוזית בתוכנית המתאר שלנו אפשרה הוראה מיוחדת לנייד זכויות מתוכנית השימור לכל העיר וכך לחרוג מהרח"ק שהיא קבעה במקומות השונים זו הוראה שהוכנסה במיוחד כדי לאפשר ניצול של שטחים מכח תוכנית השימור ויש לזה חשיבות מאד גדולה לעיר ת"א.

חן אריאלי: אבל למעשה בשטח יש עוד 4 קומות דירות יוקרה שלא משרתות את הציבור. זו שכונה סופר צפופה.

ראובן לדיאנסקי: המשפט "חשיבות מאד גדולה לעיר" היא לא אמירה משפטית.

הראלה אברהם אוזן: היא כן אמירה משפטית מכוון שאנחנו נמצאים בתביעות של ירידת ערך של תוכנית השימור בהיקפים מאד גבוהים, וכל מטר שמנויד וממומש משפר את מצבנו בתביעות של 197. לכן יש לכן השפעה לתביעות הללו כל שכן על קידום מתחמים חדשים ונוספים של תוכניות לשימור. הקופה הציבורית היא קופה אחת ומוגבלת והראיה צריכה להיות ראייה כללית ורחבה.

ראובן לדיאנסקי: ההקשר המשפטי הוא משני ולא ראשי.

מיטל להבי: היזם מבקש ניווד זכויות בגלל שהם מיצו את זכויות הרח"ק הבסיסיות שלו. תזכירו מה קבלנו בין רח"ק מינימום ורח"ק מקסימום? אי תביעה משפטית זה ערך לעיריה ויש הכנסות מהשבחה כדי שנבין ערך לכן כשרואים פועלות ציבוריות הם לא תמיד במטרים בנויים אלא לפעמים בכספים שנכנסים לקופת העיריה זה חשוב להגיד. בין רח"ק מינימום ורח"ק מקסימום מה קבלנו? מה שנאמר לרובע 55 שהזכויות מתניידות מרובע לרובע זה חשוב מאד. האם אנחנו עומדים גם בפיצול הזכויות ולא רק מהיכן לוקחים את ניווד הזכויות.

רוני בן יוסף: הרח"ק המקסימלי הוא 12. כולל התוספת בתוכנית של הניוד אנחנו ב 11. יכולנו להוסיף עוד 4000 מעל 12. אנחנו כולל ה 4000 מ"ר עומדים ב 11, הרבה מתחת לרחק המותר לפני הניוד.

רני זיס: לנו מותר רחק 12.8

גיל גבע: הגדלנו את מס' חדרי המלון 110 כרגע אנחנו מגיעים 169, התוספת המלונאית היא משמעותית היא לא הגיעה רק מניוד בעקבות דרישה של הרשת המלונאות. לענין הערה של אסף הראל אם יש בתוכנית העיצוב שלא מתאים, בוא נעשה פגישה ותאיר את עיננו אנחנו פתוחים לכך.

ליאור שפירא: יכול להיות באמת. בפרוטוקול הקודם לא היה הדבר הזה הוצג בדיוק בהתאם לדרישות שלנו. תראו לנו איך זה נראה לנו ככה. המלון לא קטן והצגנו לועדה ומה שנאמר לנו שיהיה ודאות וניהול סיכונים. מה שהוצג לנו הוא שניוד הזכויות שהעיריה רואה בו תועלת ציבורית, זה כמעט הליך טכני כי אלו זכויות קיימות, אנחנו זקוקים לאישור הזה.

ליאור שפירא: יכול להיות שהפרוטוקול הקודם לא היה אבל הדבר הזה הוצג בפנינו בדיוק בהתאם לדרישות שלנו שיבוא בשקיפות מלאה אלינו.

ראובן לדיאנסקי: הכל נכון אבל כל הפרוטוקולים הקודמים צריכים להיות מונחים בפנינו.

מיטל להבי: אני מבקשת לראות את תוכנית קומת הקרקע של מפלס הכניסה. כיוון שיש שם מעברים מה השימושים בקומת הקרקע ואחוזי שימושים בכלל בבניה וקומת הקרקע בנפרד.

דורון ספיר: המפלס הוא הכי חשוב אבל כבר אישרנו את העיצוב שם.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו בדיון להפקדה ואפשר לפתוח את הדברים וזה המקום לקבל את התשובה לקומת הקרקע.

דורון ספיר: אנחנו לא בדיון להפקדת התוכנית אלא בדיון להפקדה תכנית להעברת הזכויות של שימור.

מנקודה זו ומטה- בשל כשל טכני הדיון לא הוקלט אלא רק הוקלד בדיון.

רני זיס: מציג את תוכנית העיצוב הקודמת.

אלי לוי: צריך לעשות זיקת הנאה לציבור.

גיל גבע: בהעברת בעלות אנחנו מוכרים דירות ובמלון נחזיק כי מלון כזה לא מוכרים.

ראובן לדיאנסקי: ואם הוא יימכר? גם מי שיקנה את המלון שיהיה ברור שמי שרוכש או מנהל גיל גבע: אפשר להכניס בתוך ההסכם של זיקת ההנאה.

אלי לוי: מה שיהיה כתוב בפרוטוקול

מלי פולישוק: למה זה מגיע באופן פתאום ולא אושר בזמנו

דורון ספיר: זו העברה מזכויות שימור

שירה ספוקיני: הם הראו את הקומות בתוכנית צל בתוכנית העיצוב ואח"כ התחילו בחיפוש מבנה לשימור שימכור את הזכויות. זה תהליך שלוקח כשנתיים.

לגבי התמהיל, בתוכנית המקורית היה תמהיל 50:50 למלונאות ומגורים, זו תוכנית שאושרה לפני שהמדיניות למע"ר רוטשילד אושרה. כעת הם מבקשים 55% מגורים ו45% מלונות באמצעות ניווד משימור. סה"כ פער של 5% למגורים.

גיל גבע: הזכויות לשימור הן זכויות מגורים והיחס משתנה.
 מיטל להבי: מתי בדיוק התוכנית המקורית אושרה? האם לפני המתאר?
 שירה ספוקויני: דורש בדיקה.
 מיטל להבי: דורש בדיקה ותינתן תשובה
 עמית גולדשטיין: המתאר קובעת גובה עד 40 קומות ואנחנו חורגים מתוכנית המתאר
 הראלה אברהם אוזן: לא מדובר בחריגה ממספר הקומות שבתוכנית המתאר בהקלה. כשמדובר בניוד
 משימור ההוראות בתוכנית המתאר מאפשרות את התוספת של השטחים וגם תוספת של קומות בהתאם
 לתכנית השימור
 מיטל: יש מדיניות
 הראלה אברהם אוזן: ההוראה לניוד זכויות מעבר לרח"ק המירבי בתוכנית המתאר מאפשרת חריגה
 ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב שבתוכנית המתאר בהתאם להוראות תכנית השימור.
 ראובן לדיאנסקי: אני מבקש להכניס להחלטה את נושא זיקת ההנאה זכות השימוש ובעת מכר בעתיד
 חיוב צד ג'.
 אודי כרמלי: לא יהיה שום שינוי בתוכנית העיצוב. אני זה שממליץ להביא התוכנית לועדה.
 דורון ספיר: מי בעד התוכנית?

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן
 זבולון
 נגד: אסף הראל

בישיבתה מספר 0007-20' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. להפקיד את התוכנית בכפוף לחו"ד צוות ובהתאם לתנאים הבאים:
 - 1.א תנאי להפקדת התוכנית בפועל – עדכון תחשיב למבנה לשימור רוטשילד 29/ אלנבי 116, בהתאם לשומה עדכנית.
 - 1.ב תוספת שטחים עבור הקומה המלונאית המבוקשת בתוכנית זו, יהיו במסגרת השטחים המותרים לפי התוכנית התקפה תא/מק/4467.
 - 1.ג. חתימה על הסכם מול אגף נכסים לנושא זיקת ההנאה לציבור בקומת הקרקע וזכות השימוש בה כאשר במקרה של העברת בעלות בעתיד יקבל על עצמו הרוכש את כל התחייבויות המוכר בעניין.
2. ממליצים לאשר תוספת תמריץ זכויות למבנים לשימור בגין שמירת שווי הזכויות להעברה כמפורט:
 - 1.ב מונטפירי 46- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 50.81 מ"ר.
 2. אלנבי 124/לילינבלום 43- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 280.73 מ"ר
 3. החשמל 10/ ברזיל 10- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 128.08 מ"ר
 4. לבונטין 14- תוספת 15% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה (עבור השנה ה 8,9,10 בלבד, מיום אישור תוכנית השימור) בהיקף 63.62 מ"ר.
 5. רוטשילד 13- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 95.42 מ"ר

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון

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

מס' החלטה	התוכן
13/05/2020	33 גבעולים - תא/תעא/13328(1) - גבעולים 33
7 - - 20-0007	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: תא/תעא/13328(1) - גבעולים 33

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדת המשנה לתכנון ובניה, תל אביב יפו

מיקום: גוש 6136, חלקה 252. מדרום רחוב גבעולים, ממערב רחוב גופר ומגרשי מגורים ממזרח וצפון.

כתובת: גבעולים 33, שכונת עזרא, תל אביב יפו.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	252	-

שטח התכנית: 993 מ"ר

מתכנן: אלונים גורביץ אדריכלים ובוני ערים

יזם: עופר גבאי וטירן והדי

בעלות:

גוש	חלקה	שם בעלים	מס' זיהוי
6136	252	רוזנברג תמר	022862999
		שטרן לאה	008998528

* קיימות הערות אזהרה, מצורף נסח טאבו והסכם בין היזם לבעלים

מצב השטח בפועל: בנייה חד קומתית בלתי מוסדרת במגרשים הסחירים ובדרכים הסמכות.

מצב תכנוני קיים :

תא/3328 - "מתחם היורה גבעולים" (להלן "התכנית הראשית")

תא/3329 - "מתחם גבעולים-תמוז" (תכנית גובלת)

תכנית 2215/ג/במ2 - "תכנית שיקום שכונת עזרא"

תכנית מתאר מקומית ג1

תכנית מתאר מקומית ע1

יעוד קיים : מגורים ב'

שטח התכנון : 993 מ"ר

התכנית הראשית קובעת תנאי למתן היתר בנייה- הגשת תכנית עיצוב אדריכלית לאישור הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע

תכנית זו הינה חלק מהליך התחדשות השכונה וההתייחסות לבנייה הבלתי מוסדרת בתחומה.

התכנית מהווה נדבך נוסף בתכניות הרה-פרצלציה המקודמות במרחב.

התכנית כוללת הקמת בניין מגורים בן 3 קומות ודירות על הגג (סה"כ 4 קומות) מעל קומת מרתף אחת

לחנייה, עבור 12 יחידות דיור ב-2 כניסות. התכנית מביאה להסדרת הממשק עם המרחב הציבורי

באמצעות זיקות הנאה לטובת הרחבת המדרכות ברחובות ההיקפים. לעת הוצאת ההיתר תוגדר זיקת

ההנאה למעבר הציבור לטובת הרחבת מדרכות ברחובות הגובלים וזיקת הנאה למעבר רכב למגרש

הסמוך (מצפון) לטובת צמצום מספר רמפות הכניסה ברחוב.

הבניין מחולק לאורך החזית הארוכה והדומיננטית (רחוב גבעולים) לשלוש מסות, כאשר המסה

המרכזית בנסיגה מקו בניין, ובכך מותאמות מידותיו לשכונה המתפתחת.

התכנית המובאת לאישור הוועדה כוללת 2 חלופות: חלופה תואמת תב"ע וחלופה הכוללת הקלות, אשר יבוקשו בשלב היתר הבנייה.

ההקלות כוללות:

- הגדלת הצפיפות ב-3 יחידות דיור (הגדלת צפיפות ב- 30%)
- תוספת שטחי בנייה עבורן מכוח הוראת השעה (כחלון), בשיעור של עד 20% משטחי הבנייה המותרים עבור הדירות שנוספו בהקלה. סך הכל תוספת השטח המבוקשת במסגרת הקלה 214 מ"ר.
- הגדלת תכסית הבניה עד ל-60%.

נתונים בהתאם לתכנית הראשית:

יח"ד : 10 יחידות דיור מכוח התכנית הראשית + 2 יחידות דיור מכוח ג1.

		תמהיל כללי מוצע	
שטח פלדלת (מ"ר)	אחוז בתמהיל	מספר יחידות דיור	מספר חדרים
			2
314	40%	4	3
292	30%	3	4
120	10%	1	5
262	20%	2	6
988	100%	10	סה"כ
	כ-98 מ"ר	שטח ממוצע לדירה	

נתונים נפחיים:

מספר קומות: ק+2+קומת גג בנסיגה – סה"כ 4 קומות

גובה: 3 קומות ע"פ התכנית הראשית תא/3328 – "מתחם היורה גבעולים" + ג1

תכסית: 50%

קווי בניין: 2 מטר קו בניין קידמי, 2 מטר קו בניין צידי ע"פ התכנית הראשית תא/3328 – "מתחם היורה גבעולים".

נתונים בהתאם לתכנית הראשית + והקלות המבוקשות:

יח"ד: 13 יחידות דיור מכוח התכנית הראשית + 2 יחידות דיור מכוח ג1.

		תמהיל כללי מוצע	
שטח פלדלת (מ"ר)	אחוז בתמהיל	מספר יחידות דיור	מספר חדרים
	7.7%	1	2
314	15.4%	2	3
292	38.5%	5	4
120	7.7%	1	5
262	30.8%	4	6
1339	100%	13	סה"כ
	כ-103 מ"ר	שטח ממוצע לדירה	

נתונים נפחיים:

מספר קומות: ק+2+קומת גג בנסיגה – סה"כ 4 קומות

גובה: 3 קומות ע"פ התכנית הראשית תא/3328 – "מתחם היורה גבעולים" + ג1

תכסית – 60%

קווי בניין: 2 מטר קו בניין קידמי, 2 מטר קו בניין צידי ע"פ התכנית הראשית תא/3328 – "מתחם היורה גבעולים".

טבלת השוואה:

מטב מוצע (עם הקלות)	מטב מוצע (ללא הקלות)	נתונים	
1645 + ג'1	1375 + ג'1	מ"ר	סה"כ זכויות בניה עקרי + שירות על קרקעי
13 יחידות דיור + 2 דירות על הגג	10 יח"ד + 2 דירות על הגג		יח"ד
60%	50%		תכסית
לפי תקן תקף לעת הוצאת היתרי בניה	לפי תקן תקף לעת הוצאת היתרי בניה		מקומות חניה

במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית. התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אלו.

הדמיות המבנה

בהתאם לתכנית ראשית ללא הקלות:



בהתאם לתכנית ראשית כולל הקלות:



תכנית פיתוח שטח



1. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1.1 אפיון המבנה בפרויקט

בניית בניין מגורים בן 3 קומות ודירות גג מעל קומת מרתף אחת לחנייה, עבור 12 יחידות דיור ב-2 כניסות. הבניין מחולק לאורך החזית הארוכה והדומיננטית (רחוב גבעולים) לשלוש מסות, כאשר המסה המרכזית בנסיגה מקו בניין, ובכך מותאמות מידותיו לשכונה המתפתחת. קומת הגג בנסיגה של 2 מ' מחזית הבניין הראשית. במסגרת תכנית העיצוב מוסדר הממשק עם המרחב הציבורי באמצעות זיקות הנאה לשימוש הציבור לטובת הרחבת המדרכות ברחובות ההיקפים. כמו כן, התכנית קובעת מתן זיקת הנאה למעבר רכב למגרש הסמוך (מצפון).

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים –

1. חומרי הגמר יהיו טיח בגוון בהיר בשילוב חיפויים ובהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות הכלל עירוניות, פרק עיצוב הבניין.
2. הזכוכית, אם תשולב במעטפת הבניין, תהיה ברפלקטיביות של עד 14%, בהתאם להנחיות עיריית תל אביב- יפו. שאר חומרי החזיתות יתואמו בעת הטיפול להוצאת ההיתר ובהתאם להנחיות המרחביות.
3. ישולבו אלמנטים ורטיקליים משתנים/קבועים לצרכי עיצוב והסתרת מזגנים וכביסה, ובהתאם להנחיות המרחביות.

ב. מרפסות

1. המרפסות יהיו חזרתיות בחלקן ויהיו חלק מעיצוב המבנה.
 2. מעקות המרפסות יהיו ממתכת או בנויים כחלק מחזית המבנה, בהתאם לעיצוב. פרטי המעקה יוגשו במסגרת בקשה להיתר בנייה. לא יותרו מעקות זכוכית.
 3. מעקות בקומות הגג הטכניות ישולבו בחומר המבנה על מנת להסתיר מתקנים על הגג, ובכל מקרה מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
 4. המרפסות לא תחרוגנה לתחום זיקות ההנאה ההיקפיים.
- ג. שילוט- בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

ד. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג

1. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
2. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
3. תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

1. הכניסה להולכי רגל לבניין תעשה מכיוון רחוב גבעולים בשתי כניסות נפרדות לבניין (2 גרעינים).
2. יישמרו זיקות הנאה מעבר ושהייה להולכי רגל ברוחב של 2 מ' במערב (כלפי רחוב גופר) וברוחב משתנה בדרום המגרש (כלפי רחוב גבעולים) כמסומן בתכנית העיצוב. לא יוצבו מחסומים, סבכות איוורור, גדרות וכל אלמנט המגביל או מפריע למעבר חופשי של הציבור והם יפותחו באופן רציף למדרכות הסמוכות.
3. רמפת הכניסה תסומן כזיקת הנאה למעבר רכב לשימוש המגרש השכן (מצפון).

ב. קומת הקרקע

בקומת הקרקע 4 דירות, 2 מבואות כניסה ומעברים משותפים ו-2 חדרי אשפה. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בגובה של עד 0.5 מ' ממפלס המדרכה הגובלת. הפרשי המפלסים יגושרו בתוך המבנה, לרבות רמפות גישה לנכים ומדרגות. כמו כן, מתוכננות בקומת הקרקע גינות משותפות, חצר טכנית משותפת, חצרות אנגליות במרווח הצידי ולפחות 15% אזור חלחול מגונן.

1.4 תנועה וחניה

מספר מקומות החנייה לכלי רכב, אופנועים ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. תיבנה קומת מרתף אחת לחניה. תותר קומת מרתף נוספת בהתאם להוראות תכנית ע1. התכנון כולל רמפת כניסה אחת לבניין מרחוב גופר אשר נמצאת בחלקה במסגרת נפח הבניין ובחלקה מחוץ לנפח הבניין ועד לגבול המגרש הצפוני. הרמפה תאפשר כניסה לכלי רכב עבור המגרש הגובל מצפון ותירשם בה זיקת מעבר לכלי רכב ופתיחה למרתף סמוך בהתאם, לרבות זיקת הנאה למעבר בתוך המרתף. חניות אופניים ימוקמו בתחום פיתוח השטח בכניסה לגרעיני הבניינים וכן עד 1/3 מכמות החניות בחדר אופניים בקומת המרתף העליונה בצמוד לגרעיני הבניינים.

1.5 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס, בעת הטיפול בהיתרי בנייה, לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.6 מערכות:

א. מתקנים טכניים והנדסיים

המערכות הטכניות ישולבו במעטפת הבניינים ובפיתוח, לא יבלטו למרחב הפתוח ולא יהווה מפגע פיזי או ויזואלי. ארונות התשתית יהיו בלובי הקומתי ומשולבים בפיתוח באופן מוצנע.

ב. מערכות מיזוג אויר

תכנון מז"א למגורים מבוסס על מזגנים דירתיים. יחידות העיבוי ישולבו במסתורי הכביסה או על הגג העליון.

ג. איוורור חניונים ושטחים מסחריים

1. כניסת אוויר צח לחניונים תיעשה במשולב ממפלסי הפיתוח ומהרמפה בהתאם

למופיע בנספחי תכנית העיצוב.

2. יציאת אוויר מהחניונים: תעלות האוורור יפלטו באמצעות פיר לגג המבנה ו/או יהיה אוורור טבעי בתחום המגרש.
3. פתרונות האוורור לא ימוקמו במרווח הקדמי כלפי הרחובות. הפתרונות יאושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה בשלב היתר הבנייה.

ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- יוקצו שני חדרי אשפה לכלל הבניין, אחד לכל אגף, לפי הנחיית ובאישור אגף התברואה ולפי ההנחיות העירוניות לעת הוצאת היתר הבנייה.
- ה. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות)
- יוטמעו בגדרות במרווח הצדדי, במעטפת המבנה ובתת הקרקע במידת הצורך. ארונות התשתית יהיו בלובי הקומתי. לא יותרו פילרים בחזית המגרש כלפי הרחוב.
- בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבניין והפיתוח ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 הוראות לפיתוח הנופי:

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לציבור, למדרכות ולשטח הפרטי המגונן, זיקות ההנאה ובהתאם להנחיות תכנית פיתוח נופי של עיריית תל אביב יפו.

א. מדרכות בהיקף המגרשים:

השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה בזיקת הנאה בגבולות המגרשים יהיו המשכיים למדרכה העירונית וירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב יפו. בשטחים אלו לא יוצבו מחסומים, סבכות אוורור, גדרות וכל אלמנט המגביל או מפריע למעבר חופשי של הציבור.

ב. חתך רחוב הגופר:

יפותח בהתאם לתיאום בשלב ההיתר עם תכנון המרחב ע"י עיריית תל אביב יפו. אופן נטיעות העצים בחזית רחוב זה ייקבע סופית לעת הוצאת היתר הבנייה וביצוע מעודכן של קטע רחוב זה, בתיאום עם מחלקת דרכים, אגף שיפור פני העיר ואדריכל העיר.

ג. גדרות:

1. חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כלשהי בתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור. תשמר רציפות פתוחה בשטחים הנ"ל.
2. גובה הגדרות של הגינות המשותפות כלפי הרחובות לא יעלה על 0.5 מ'. גדרות עבור חצרות פרטיות יהיו בהתאם למסומן בנספחי תכנית העיצוב.

2.2 עצים:

- א. סקר עצים אושר על ידי אגרונום העירייה. בתחום המגרש 3 עצים בערכיות גבוהה המיועדים

- לכריתה. עץ מספר 4 (פיקוס בנימינה) מיועד להעתקה.
- ב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך הבטחת עומק גנני מינימלי של 1.5 מ' לפחות ובמילוי אדמת גן.
- ג. נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב ובבתי גידול רציפים.
- ד. ינטעו 5 עצים חדשים לפי מפתח של עץ לכל 50 מ"ר שטח פתוח (שאינו בתחום זיקת ההנאה). העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- ה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- 2.3 מי נגר:** 15% משטח המגרש ישמרו לטובת לחלוח טבעי. ניהול מי הנגר יבוצע בתחום המגרש.

3. מאפייני בניה ירוקה

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

4. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו אישור נוסף על ידי הוועדה המקומית.

5. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

6. תנאים להיתר

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. קבלת התחייבות היזם לרישום זיקות ההנאה למעבר הציבור.
3. תנאי לתחילת עבודות: חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב-יפו לעניין הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה.
4. תנאי לתעודת אכלוס יהיה רישום בפועל של זיקות ההנאה למעבר הציבור בספרי המקרקעין

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. סיום תאום מול צוות התכנון ומשרד אדריכל העיר לנושא מיקום תשתיות טכניות בתחום הבינוי והמגרש.
2. סיום תאום לנושא גבולות המרתף בהתאם לזיקת ההנאה.
3. במידה ויבוקשו הקלות מתוקף הוראות שבס כחלון, יש לצרף חוות דעת של היחידה לתכנון אסטרטגי בנושא שטחי ציבור.

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

בשל כשל טכני הדיון לא הוקלט אלא רק הוקלד בדיון.

מיכל שרון: תכנית העיצוב שתוצג בפניכם הינה שלב נוסף להתחדשות ופיתוח שכונת עזרא לאחר תכניות הפרצלציה. זו תכנית העיצוב הראשונה המובאת לאישור הועדה כפי שקבעה תכנית תא/3328 'מתחם היורה גבעולים'.

חן אריאלי: מה יעלה בגורל מי שגר שם? האם 15% חילחול זה מספיק?
 עופר גבאי: משנת 2016 אנחנו מנהלים מו"מ עם הדיירים שהם ללא טאבו רק עם חזקה בשטח. יכולנו להגיע לפשרה והם פנו לבי"מש וכרגע אנחנו במו"מ מתקדם.
 חן אריאלי: כרגע הבניה היא בניה שאינה מוסדרת ואין מדרכות ראויות.
 ראובן: האם 15% הוא דבר שיספק.

אלון גולדמן: אנחנו מנחים ל-15% חילחול בתכניות עיצוב לפי תמ"א 34/ב.4. תכניות בהן התכנית הראשית לא קבעה עובדים כרגע ע"פ התמ"א ואנו עובדים על תכנית להגדלת שטחי החלחול.
 ראובן לדיאנסקי: התוכנית שאתם עובדים לא תכול על התוכנית הזו. ה-15% הרווחים שווים לרמת אביב שהיא גבוהה ושכונת עזרא שהיא נמוכה ולכן צריך לתת עוד פתרונות של החלחול. האם יש עוד פתרונות להשחות את המים. דין עזרא לא כדין רמת אביב.
 אודי כרמלי: כבר לפני האסון בנינו מתווה גגות משהי נגר אין שום בעיה להכניס לפרויקט הזה וההנחיה תהיה לבחון את הישימות של השהיה בגגות למי נגר. כמו כן, נעשית עבודה לאיתור אזורים עם פתרונות למי נגר.

אלון גולדמן: נוסף בחוות הדעת בהחלטה גם סיום תאום עם היחידה לתכנון בר קיימא ואחראי התיעול העירוני לנושא פתרונות השהיית מי נגר בתחום המגרש והחלתם של גגות להשהיית מי נגר.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקשת לבחון אפשרות של העתקת 3 העצים המיועדים לכריתה וכן לבדוק אפשרות לשתילת יותר מ-5 עצים כפיצוי על כריתת/העתקת העצים.
 אודי כרמלי: אני אורה לצוות לבדוק את הנושא.

בעד: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק

בישיבתה מספר 0007-20'ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. סיום תאום מול צוות התכנון ומשרד אדריכל העיר לנושא מיקום תשתיות טכניות בתחום הבינוי והמגרש.
2. סיום תאום לנושא גבולות המרתף בהתאם לזיקת ההנאה.
3. במידה ויבוקשו הקלות מתוקף הוראות שבס כחלון, יש לצרף חוות דעת של היחידה לתכנון אסטרטגי בנושא שטחי ציבור.

כמו כן, יבחן ניהול מי הנגר בתחום המגרש לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ותשולב במבנה מערכת להשהייתם בגגות, כדוגמת גג מגונן.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1/4425 - תכנית עיצוב הברון הירש 1,3,5 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13/05/2020 8 - 20-0007

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה



מיקום: שכונת רמת אביב א' (הירוקה)

כתובת: רח' הברון הירש 1,3,5

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6768	מוסדר	חלק	11	

שטח התכנית: 4.69 דונם.

מתכנן: מעוז פרייס אדריכלים

יזם: וילאר רמת אביב בע"מ + נחמן גרופ

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: במגרש שלושה מבני שיכון בני ארבע קומות שבהם 72 יח"ד.

מדיניות קיימת: תכנית המתאר תא/5000 הגדירה את השכונה כמתחם להתחדשות עירונית וכמרקם לשימור.

מסמך המדיניות לרמת אביב הוותיקה (ינואר 2014) המליץ על התחדשות המבן באמצעות יישום תמ"א 38. המסמך כולל הנחיות מרחביות ליישום תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש – תוספת 2.65 קומות, אך לצד זאת, המסמך מעודד ונותן עדיפות להתחדשות במתכונת של מבן שלם, גם תוך חריגה ממסגרת תוספת זו.

מצב תכנוני קיים: תכנון השכונה התבסס על תוכנית "לי" - תוכנית להרחבת העיר תל אביב אל עברו הצפוני של הירקון, שאושרה בשנת 1951, ומתכניות תא/406 ותא/526 שנגזרו ממנה. תכנית תא/2310 שאושרה בשנת 1983 אפשרה הרחבות לדירות. לאחר מכן באו תכניות נושאויות ע/1 למרתפים, ג/1 לגגות הבתים ותמ"א/38. תבי"ע תקפה: 4425 – התחדשות מבן הברון הירש 1,3,5 – אושרה בשנת 2018. יעוד קיים: מגורים. שטח התכנון: 4.69 דונם.

תכנית תא/4425 קובעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח את השתלבות המבנים לאורך רחובות הברון הירש ורידינג תוך התייחסות לאופי הבינוי שנקבע במדיניות העירונית לשכונת רמת אביב ע"י:

- א. קביעת הוראות לבניה במגרש, תוך מתן אפשרות למימוש זכויות הריסה ובניה מחדש לבניין.
- ב. הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים בהעמדה זהה ובגובה 7 קומות וקומת גג חלקית.
- ג. שימור אופי החצר המשותפת הפתוחה המאפשרת מעבר ציבורי רצוף דרך המגרש.
- ד. קביעת היקף של עד 134 יח"ד בשטח ממוצע של 78 מ"ר עיקרי וקביעת שטח של עד 68 מ"ר עיקרי עבור 20% יחידות הדיור הנוספות.
- ה. קביעת אחידות בתכנית הקומות.

מצב תכנוני מוצע :

תכנית עיצוב שמהווה תנאי מקדים לאישור היתר בניה במגרש.

פירוט יעדים/שימושים :

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
160	7510	82	3860	10560	-	225	10560	מגורים ג'

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

צפיפות יח"ד :

שטח ממוצע ליח"ד : 78 מ"ר עיקרי

מספר יח"ד ששטחן ("פלדלת") 45-90 מ"ר : 66
מספר יח"ד ששטחן ("פלדלת") 90-120 מ"ר : 68
סה"כ יח"ד : 134

נתונים נפחיים :

מספר קומות : קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג בנסיגה.
גובה : 25.60 לא כולל גובה מעקה גג עליון
תכסית : 50%
תכסית מרתף : 80%
קווי בניין :

צפוני- 3 מ'

מערבי (לרחוב הברון הירש)-4 מ'

מזרחי- 4 מ'

דרומי (לרחוב רידינג) – 3 מ' בקומות הקרקע, 5 מ' בקומות הטיפוסיות ו 2.5 מ' לגזוזטראות

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה, תשתיות :

הכניסה לחניון המשותף לשלושת המבנים הוא מרחוב הברון הירש, כפי שמחייבת התב"ע תא/4425 בצמוד לכניסה לחניה של המגרש הצמוד, הברון הירש 7, וזאת ע"מ לשמר חצרות פתוחות וליצור מינימום קיטועים בחזית רחוב הברון הירש. חניות האופניים, המחויבות עפ"י תקן, ממוקמות עפ"י הנחיות עת"א 50% בתת קרקע במחסנים ייעודיים משותפים בקרבת הגרעינים, והיתר במפלס הפיתוח. חניות האופניים בפיתוח ממוקמות ברובן בחלק המערבי בסמוך לשביל האופניים הקיים ובקצה שבילי הפיתוח וזיקות ההנאה.

עיצוב :

מטרת התכנית היא לנסות ולשמר את המרקם העירוני הקיים תוך מתן דגש על העמדת המבנים הטוריים והמרחק ביניהם. תכסית הקומות, למעט קומת הקרקע וקומת הגג שבנסיגה, הן בתכסית זהה. החזית הדרומית והמזרחית במפגש הרחובות הראשיים הן פתוחות יותר בעיצובן ובחומריות בעוד שהחזית האחורית והמערבית שומרות על הרעיון והפשטות של מבני הרכבות המקוריים. 20% משטח החצר יישארו פנויים, ללא תכסית מרתפים. שטח זה ישמש לשימור עצים ועבור חלחול למי נגר עיליים.

התייחסות לסביבה :

זיקות ההנאה המחויבות בתב"ע מאפשרות מעבר חופשי ממערב למזרח ולאורך החזית של הברון הירש. בכל היקף המגרש לא מתוכננות גדרות וישנו דגש על שימור העצים הקיימים והעתקת אלו הניתנים להעתקה בתחום התכנית.



טבלת השוואה :

ממצב מוצע		ממצב קיים		נתונים	
225%		100%		סח"כ זכויות בניה	אחוזים
10560 מ"ר		4600		מ"ר	מ"ר
				זכויות בניה לקומה	אחוזים
				מ"ר	מ"ר
קרקע+6+גג חלקית		קרקע+3		קומות	
25.60 לא כולל גובה מעקה גג עליון		14.73		מטר	
50%		25%		תכסית	
3+134 ח.נכים		-		מקומות חניה (חניה ברחוב)	

זמן ביצוע : שוטף

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון ומשרד אדריכל העיר)

התכנית מיישמת את מדיניות רמת אביב הותיקה, בכך שמחדשת מבנן שלם, תוך בניה ברוח השכונה, הכוללת מבנים טוריים וביניהם חצרות משותפות, אשר מאפשרות מעבר חופשי לציבור ומשתלבות במרחב הירוק הפתוח.

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

- 1) השלמת דרישות אחראי בניה ירוקה במשרד אדריכל העיר, ובתוך כך :
 - בהתאם לבינוי המוצע- לא נדרש סקר אנרגטי.
 - נדרשת עמידה בקריטריונים להצללות בימות הקיץ- יש להוסיף אלמנטי הצללה (עצים).
 - ינטעו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות.
- 2) אישור אגף התברואה לגבי סעיפי אצירת ופינוי אשפה בהוראות התוכנית.
- 3) סיום תיאום מול אגרונום העירייה לעניין שינוי סטטוס עצים בהתאם להוראות בתב"ע.
- 4) השלמת עקרונות לפיתוח גנני כגון סוגי צמחים, אופן השקיה וכיוב'.
5) מומלץ על תוספת הנחיה בתכנית לפיה בכל מקומות החניה תבוצע הכנה לעמדת הטענה לרכב חשמלי.

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

בשל כשל טכני הדיון לא הוקלט אלא רק הוקלט בדיון.

ערן וקסלר : תוכנית עיצוב מתוקף תוכנית תא/מק4425 הצגה על ידי מעוז פרייס מעוז פרייס : מציג את תכנית העיצוב
 אסף הראל : השאלה אם אפשר לשנות מקומות גג חלקיות לקומות שלמות ובכך לייצר נפחים נקיים. למה צריך לשנות גוון בקומת הגג?
 ראובן לדיאנסקי : אתה מציעה שהקומה תהיה קומה מלאה.
 ערן וקסלר : קומה מלאה תייצר עומס – עם חזית בגובה 8 קומות במקום 7. לבטל את קומת הגג אי אפשר. אודי כרמלי : אסף מה שאתה מציע פותח את תכנית ג' על שינוייה – עליות הגג זו השפה התל אביבית. התפיסה עיצובית פה מוצלחת, כשמה שקורה מעבר לקופסא מובדל על ידי גוון שונה ובחזית הצד באמצעות נסיגה של 20 סמ' שיש לה סיבה.
 אסף הראל : נסיגה משמעותית מהחזית הדרומית יותר נכונה. ערן : הנסיגה בגג משני הכיוונים היא פשרה שמטרתה לשמר את הפרופורציות הנדרשות בין רוחב החצר לגובה הבניין.

הצבעה לאישור תוכנית העיצוב

בעד : ראובן לדיאנסקי, דורון ספיר , מיטל להבי אופירה יוחנן וולק

נגד : אלחנן זבולון
נמנע : אסף הראל
ליאור שפירא לא משתתף בהצבעה.

בישיבתה מספר 0007-20ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

- 1) השלמת דרישות אחראי בניה ירוקה במשרד אדריכל העיר, ובתוך כך :
 - בהתאם לבינוי המוצע- לא נדרש סקר אנרגטי.
 - נדרשת עמידה בקריטריונים להצללות בימות הקיץ- יש להוסיף אלמנטי הצללה (עצים).
 - ינטעו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות.
 - 2) אישור אגף התברואה לגבי סעיפי אצירת ופינוי אשפה בהוראות התוכנית.
 - 3) סיום תיאום מול אגרונום העירייה לעניין שינוי סטטוס עצים בהתאם להוראות בתב"ע.
 - 4) השלמת עקרונות לפיתוח גנני כגון סוגי צמחיה, אופן השקיה וכיוב'.
 - 5) תוספת הנחיה בתכנית לפיה בכל מקומות החניה תבוצע הכנה לעמדת הטענה לרכב חשמלי.
- משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, אסף הראל

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9106 - קריית המלאכה	13/05/2020
דיון באישור מדיניות	9 - 7007-20'ב'

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

מיקום: גבולות המסמך: ממערב-רחוב שוקן ממזרח- הר ציון מדרום-וקבוץ גלויות מצפון-מתחם בנוי הכולל את רחוב סמטת בר יוחאי ורחוב בר יוחאי.

כתובת: רחוב הר ציון 102-110 (זוגיים), שביל התנופה, שביל המפעל, שביל המרץ, 3789, שוקן 21-27 (אי זוגיים), קבוץ גלויות 75-71 (אי זוגיים)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971			49,45	
7061			193,187	217

שטח התכנית: כ-36 דונם

מתכנן: מחלקת תכנון יפו-דרום, אגף תכנון עיר, עת"א

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: ריבוי בעלויות פרטיות

מטרת המסמך: לשמור על קריית המלאכה כאזור ייחודי במרחב העירוני המהווה מוקד ליצירה ומלאכה תוך תהליך התחדשות זהיר, מאוזן ומפוקח. בהתאם לתוכנית המתאר, תוך בחינת השימושים הקיימים והעתידיים.

מצב השטח בפועל:

- אזור 1- מרחב תכנון צפוני- אזור מבונה בשימושי מלאכה ותעשייה, ריכוז מבנים ארעיים. במרכזו חלקת מושע-העדר הפרצלציה לחלקות קטנות והמורכבות הקניינית מנעו קידום תכניות בנין עירו הוצאת היתרים ויצר קיפאון תכנוני במהלך השנים. האזור הצפוני אינו כלול בהמלצות מסמך זה מכיוון שהינו חלק ממסמך מדיניות "מבואות יפו" הנערך בימים אלה. יחד עם זאת, אזור זה נבחן במסגרת הכנת מסמך קריית המלאכה עקב סמיכותו.
- אזור 2- לב הקריה- מתחם תעשייה ומלאכה בנוי בהיתר- הכולל 12 מבנים, בעלי 4 קומות ומגדל תעסוקה ברחוב שוקן פינת קבוץ גלויות בן 12 קומות. מתחם זה כולל כ-550 יחידות עסקיות מתוכם 400 קשורים באופן עקיף/ישיר לפעילות יצרנית.
- אזור 3- דופן מערבית- בינוי מסיבי לאורך רחוב שוקן (בתי המשפט ועיתון "הארץ")



מדיניות קיימת:

היקף היוזמות התכנוניות במרחב הקריה מצומצם מאוד וכולל מספר בקשות לשימוש חורג לשימושי בתי אוכל בלבד. (אישור השימושים בהתאם למאושר בתא\446) המתחם הצפוני בדופן הקריה כולל חלקת מושע ואזורים "לחלוקה מחדש" (בהתאם לתא\446) שהביא לקיפאון תכנוני במתחם מצפון לרחוב העמל. היתרים ובניה- האזור אינו מפורק בהיבט הרישוי ושימור ושיפוצים או שינויי חזיתות נעשים ללא פיקוח. תנועה-קניינית מרחב הקריה מוכר בגופים העירוניים כשטח פרטי, הסדרי חניה, פריקה וטעינה ואכיפה אינם מתבצעים.

מצב תכנוני קיים:**תא\5000**

לב הקריה מוגדר כאזור תעסוקה מקומי, "מרקם בנוי לשימור" בעל הוראות מיוחדות ודרישה למסמך מדיניות. מצפון לרחוב העמל מוגדר האזור להתחדשות עירונית ביעוד "מעורב לתעסוקה ומגורים". ברחק מקס' 5 וגובה בינוי 8-15 קומות. אזור זה כלול במסמך מדיניות מבואות יפו הנערך בימים אלו. תכנית המתאר תא\5000 מגדירה (בפרק 5) כי "יותרו שימושי מגורים וכי "היקפם ותנאי למימושם יקבע על ידי מסמך מדיניות".

תכנית יפו D-1939

מיעדת את האזור לאזור מסחר, תעסוקה ותעשייה זעירה.

תא\446 – 1959

הגדרת שימושים המהווים מלאי שימושים המותרים כיום, לגבי שימוש שלא הוזכר ברשימת השימושים רשאית הועדה המקומית להחליט על פי "דמיון לשימושים המותרים" באזור.**
**** השימושים באזורי מלאכה ותעשייה זעירה:** מעבדות, מוסכים, מסעדות (בהסכמה מיוחדת), בתי מרחץ ציבוריים, כורכי ספרים, מוצרי קש וקנה סוף, עשיית סלים, עשיית מברשות ומטאטים, צורפי זהב וכסף, בתי חרושת לקרח, מחסני קרור, היתוך יהלומים וליטושם, מאפיות (מונעות בחשמל בלבד), מחסנים, שרברבים, נגרים שאינם משתמשים במכונות משור, פחחים, מסגריה, עושי מזרונים, זגגים. הערה- לא יורשו מגורים כל שהם באזור מלאכה ותעשייה זעירה.
 התכנית מגדירה אחוזי בניה 120% ללב הקריה, גובה 3 קומות.
 התכנית מסמנת אזורים "לחלוקה מחדש" כתנאי למימוש הבניה מצפון לרחוב "העמל".

תא\819-1965

התכנית ממנה הוצאו היתרי הבניה, קביעת אופי הבינוי והקמת בנייני תעשייה בגובה של 4 קומות. הגדרת סל זכויות כולל לכלל המתחם בשטח של 57653 מ"ר (כולל עיתון "הארץ").
 הגדרת הדופן המערבית כ"שטח לתכנון בעתיד".
הגדרת יעודי קרקע, הקצאת הדרכים ומתן הנחיות לרישומם ע"ש העירייה.

תא\1071, תא\1071א

תכנון הבינוי כלפי רחוב שוקן, חלוקת המרחב לארבעה מגרשים שונים שהובילו לתכנון פרטני לכל אחד מהם ותפיסה תכנונית שונה. המגרשים נועדו למערכת עיתון "הארץ", בתי המשפט, ומגדל המשלב מלאכות ונותני שירותים ומשרדים.
 התכנית הוסיפה שימושים חדשים לבינוי לאורך שוקן: בנקים, מסעדות, חנויות, מחסנים, דאר, מרפאה, אולמות תצוגה, בתי מלאכה ומשרדים. הגדרת גובה הבניה 6 קומות ו12 קומות במגדל הפינתי.

מדיניות מבואות יפו-2005

תכנית אסטרטגית למרחב מבואות יפו (כ 1000 דונם) לחיזוק ופיתוח אזור מבואות יפו.
 הקריה מוגדרת כ"ליבת תעסוקה" יחודית במרחב, בעלת דפנות מסחריות הפונות לרחובות הראשיים, ללא שילוב מגורים.
 מצפון לרחוב העמל (מתחם צפוני) מוגדר האזור "תעסוקה משולב מגורים". תוך תשומת דגש כי תנאי לקיום עוגן מגורים משמעותי הוא קיומן של תשתיות ציבוריות.

מצב תכנוני מוצע:**תיאור מטרות התכנון:**

בשל חשיבות הקריה היסטורית, תפקודית ואדריכלית הוגדר המתחם בתכנית המתאר תא\5000 כ"מרקם בנוי לשימור" אשר נדרש לו מסמך מדיניות. בהתאם לכך, מוצגת תפיסה עירונית כוללת בנוגע למרחב זה, לאור תפקידו כמוקד תעשייה, מלאכה ויצירה וייחודיותו בעיר בעבר ובהווה. תפיסה זו תכוון את הפעילות העירונית במישורים השונים – **סטטוטורים (תכניות בניין עיר, מדיניות שימושים)**, פיתוח פיזי – תשתיות, מרחב ציבורי, היבטי שימור, היבטים נכסיים, פעילויות במרחב הציבורי ועוד.

תהליך התחדשות יעשה באופן זהיר, מאוזן ומפוקח במטרה לשמר את ייחודיותו הרבה במרחב העירוני כמוקד תעשייה, מלאכה ויצירה.

פירוט יעדים/שימושים:

תכנית תא\446, מגדירה שימושי מלאכה ותעשייה לסוגיהן, מאפיות ומסעדות "בהסכמה מיוחדת" (בהתאם לנוהל רישוי עסקים - ללא הליך שימוש חורג בכפוף לפרסומים) לגבי שימוש שלא הזכר ברשימת השימושים רשאית הועדה המקומית להחליט על פי "דמיון לשימושים המותרים באזור."

מסמך זה נועד להגדיר אילו שימושים עונים להגדרה "דמיון", לעדכן את מגוון השימושים בהתאם לצורך עכשווי מבלי לפגוע באופי המקום. תוספת השימושים המותרים מבוסס על מגוון השימושים המאושרים בתכנית 1071 והרחבתם לאזור לב הקריה: ביניהם מסחר, מסעדות, ומקומות בילוי. תוספת השימושים מתייחסת לקומת הקרקע ותת הקרקע. הקומות העליות ימשיכו לשמש לטובת השימושים המוגדרים בתא\446 ויכללו בתוכן את מגוון שימושי היצרנות והמלאכה (אומנות פלסטית, מחול ומוסיקה, גלריות וחללי תצוגה, ייצור ובעלי מלאכה עדכניים).

המלצות -**קידום הליכים תכנוניים סטטוטוריים**

- תחום אפשרי להתערבות של אופי הרחוב האינטנסיבי וערכיהם האדריכליים הפחותים של בניו הדופן, ניתן לאפשר שינוי מהותי באופיין בהתאם ליוזמות נקודתיות. קידום תכנית בהתאם לתכנית המתאר, לא יתאפשר מגורים בדופן רח' שוקן.
- קידום תכנית בכפוף להמלצות מדיניות למרחב "מבואות יפו" הנערכת בימים אלו (בהתאם להוראות תכנית המתאר) - יזמות פרטית
- ללא התערבות תכנונית עקב ערכיות המבנים בהבט השימושים היחודיים והאדריכלי, סוגית תוספת בניה תבחן בהתאם להמלצות תיק התייעוד המרקמי ואינה מומלצת בשלב זה. כל תוספת תעשה ע"מ לחזק את השימושים הקיימים.

***מרחב תכנון צפוני**

קידום תכניות בהתאם למסמך "מדיניות מבואות יפו" - במסגרת מסמך המדיניות למבואות יבחנו גם הסוגיות הבאות:

- חיבור רחוב העמל לשד' הר ציון ובחינת סמטת בר יוחאי.
- אופי הבינוי המוצע בדגש על מרחב התפר בין הקריה למתחם הצפוני.
- שמירה על מבנים בעלי ייחודיות וערכיות תרבותית במרחב.
- אפשרור המשך קיום של מגוון השימושים [בכפוף למניעת מטרדיות].

שימושי מלונאות ומגורים

אזור משולב מגורים ותעסוקה, בתוספת שטחי ציבור
(בכפוף להוראות מסמך מדיניות למרחב מבואות יפו שבהכנה)

תעסוקה ומשרדים

תבחן תוספת שימושי מלונאות בדירוג C, D בכפוף ליוזמות נקודתיות

- מלאכה- לא יתאפשרו שימושי מגורים לסוגיהם (כולל מלונאות) מהסיבות הבאות:
- הימנעות מחיכוך בין השימושים אותם מאפשר המרחב כיום לבין שימושי המגורים.
 - חשש ממשי לשינוי באופי המקום ודחיקת שימושים קיימים.
 - היעדר תשתית ציבורית תומכת מגורים ומלונאות.



*תא\5000 מגדירה כי לאורך רחוב שוקן במקטע בין רחוב קבוץ גלויות לבר יוחאי, לא יותרו שימושי מגורים בבינוי לחזית הרחוב.

שימושי בילוי ופנאי

אזור משולב מגורים, שטחי ציבור ותעסוקה

בתי אוכל מאושרים לפי תא\1071

תוספת שימושי בתי אוכל, ברים* (הסכמה מיוחדת)

תוספת שימושי מועדונים בתת הקרקע (בשימוש חורג מתכנית)

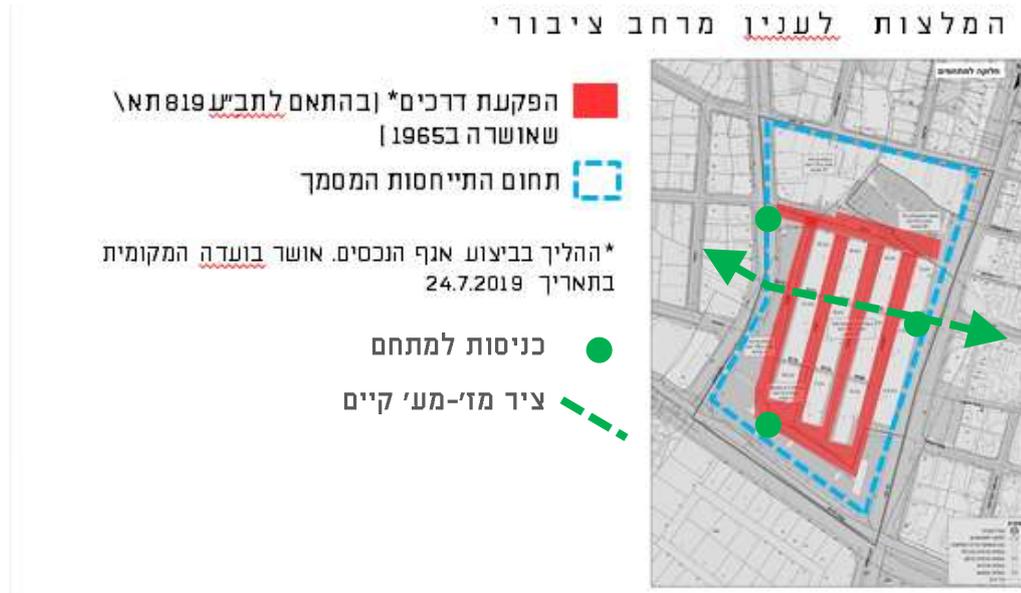
* תוספת השימושים תעשה באופן מוגבל ומפוקח בקומת הקרקע בלבד (עד כ-15 עסקים), בשטח שלא יעלה על 3000 מ"ר או עד לתכנית מקסימלית של 20% (כ25000 מר) הגבוה מביניהם- **בהתאם למודול הבניה הקיים.**

משמעות "הסכמה מיוחדת" לבתי אוכל כמוגדר בתא\446 = ניתן לאשר ללא הליך שימוש חורג בכפוף לפרסומים (בתיאום עם המחלקה המשפטית).



להמלצות אלו נלווה דף הנחיות פרטניות לרישוי עסקים.

המלצות לענין מרחב ציבורי



מומלץ כי השטחים הפתוחים יפותחו באופן שיעודד הליכה ושהייה במתחם, יגדיל את תנועת הולכי הרגל בכל שעות היממה ויחזק את חיבור הקריה לשכונות הסמוכות, שפירא ופלורנטיין.

מסמך המדיניות מציע שני מהלכי פעולה אפשריים -

1. מהלך ארוך טווח - הכולל סיום תהליך הפקעת הדרכים בפועל והעברת הבעלות לעת"א,

2. מהלך קצר טווח - שמתאפשר באופן מיידי ללא מהלכים סטטוטוריים או קניינים על ידי התערבות נקודתית בכניסות למתחם וחזיון ציר מזרח-מערב המקשר בין השכונות הסמוכות לקרית המלאכה. בנוסף לסל תמריצים שיתגבש ע"י אגף התכנון ורישוי עסקים שינתן לעסקים חדשים בקומת הקרקע על מנת לחזק את המרחב הציבורי. במקביל להגברת פעולות הניקיון והתחזוקה במתחם (תאורה, אשפה ואכיפה)

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- במסגרת מסמך המדיניות לא מוצעים שינויים תנועתיים-כל שינוי מהותי בתנועה יעשה בשיתוף עם הציבור ובעלי העסקים במתחם.

שימור:



קרית המלאכה אותרה בתכנית המתאר כמתחם ייחודי והוגדרה כ"מרקם בנוי לשימור" המחייב הכנת מסמך מדיניות.

מורכבותה של הקריה וחשיבות השימור הרב שכבתי הכולל מרקם, אדריכלות ושימושים העלה את הצורך בקידום סקר שימור שיבחן באופן נוסף וממוקד יותר את איכויותיו האדריכליות של המתחם והיכולת לשמרם תוך התחדשות הקריה.

בהתאם לממצאי הסקר: יוגדרו דרגות השימור וערכיו האדריכליים של כל מבנה בנפרד וכמתחם, המלצות או הגבלות לענין בינוי עתידי (קיים ותוספות), הצגת חלופות בהתאם לרמת ההתערבות המומלצת בנוגע לשטחים הפתוחים ותת הקרקע.

קרית המלאכה אושרה בוועדת השימור 23.12.2019 להמשך קידום מסמך המדיניות.

בימים אלו מקודם במחלקת השימור סקר תיעוד מרקמי לקריה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

2014-2016

מהלך משותף עירוני שקודם על ידי מינהלת קידום עסקים בעת"א, משרד התמ"ת (מעוף), חברת הניהול ונציגים מהקריה. (קודם כמהלך בנפרד ממסמך מדיניות זה)
<<פרסום דו"ח מפגעים וצרכים לעסקים בקרית המלאכה, סקירת הליכי שיקום נדרשים למרחב הקריה.
<<פרסום תכנית שיווק ושיקום בהתאם למסקנות הדו"ח.

2017-2019

ראיונות פרטניים עם בעלי העסקים במסגרת עבודת רקע למסמך המדיניות.
נערך ע"י יועצים חיצוניים - רועי פביאן, שרון בנד ואיריס ורזגר.
<<איתור צרכים וחסימים לקידום יוזמות.
<<הכנת סקר שימושים עדכני.

2019-2020

פגישות שוטפות עם נציגות מקרב האמנים, חברת ניהול הקריה וגורמים עירוניים רלוונטים בשיתוף דורון ספיר ורויטל בן אשר-פרץ-יועצת רה"ע לענייני אומנות.
התכנית הוצגה בוועדת שיתוף ציבור ב 12.12.2019

באם כמהלך המשכי למדיניות זו מתוכננים מהלכים פיזיים/תנועתיים במרחב יש לקדם מהלך שיתוף ציבור בהתאם לקבוצת בעלי עניין רלוונטים: בעלי העסקים, תושבי שכונות סמוכות ואמנים בקריה.

זמן ביצוע:

מיידי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את המדיניות המוצעת.

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

בשל כשל טכני הדיון לא הוקלט אלא רק הוקלד בדיון.

עדי בסיס: מציגה את המדיניות של המתחם.
רויטל בן אשר: מתחם זה מהווה מרכז תרבות של אומנות פלסטית וכל פעילות הגלריות של ת"א ממרכז העיר עברה לאזור הזה והנראות שלו לא ראוייה. כל אגפי העיריה רתומים לקדם את האזור.
ראובן לדיאנסקי: המדיניות הזו היא בשורה טובה וחשובה. האם יש סטודיו של לאו טק.
עדי בסיס: חלק ניכר מהשימושים במתחם הם בעלי מלאכות ותעשייה אשר אנו מעוניינים לשמור על המשך פעילותם.
רויטל בן אשר: זהו מתחם שאין בו מגורים.
ראובן לדיאנסקי: מדוע אין אפשרות למלונאות?
עדי בסיס: שימוש מגורים לסוגיהם כולל מלונאות בעל חיכוך עם שימושי מלאכות, אומנות ותעשייה ולכן אפשרנו אותו רק בדופן רחוב שוקן במבנה בתי המשפט ועיתון הארץ. ורק ברמת בדירוג C-D בלבד.
אופירה יוחנן וולק: האם יש התייחסות למתחם הצפוני שבין בר יוחאי לרחוב העמל שמהווה גבול בין המלאכה למגורים
עדי בסיס: מסמך זה נותן המלצות ראשונית למרחב הזה המהווה חלק ממסמך מדיניות אחר "מבואות יפו" הנערך בימים אלו.

בישיבתה מספר 0007-20 ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את המדיניות

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
13/05/2020	1 תא/מק/4557 - מרחב לוינסקי
10 - 20-0007 ב'	דיון מקדמי בתכנית

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

מטרת הדיון: הצגת עקרונות התכנון – פרה רולינג, לאישור הועדה טרם קידום תכנית מפורטת. תכנית זהו מובאת לדיון מקדמי על מנת לקבל את אישור הועדה למתווה קידום התכנית במסגרתה מבוצע הליך איחוד וחלוקה בהתאם לנדרש וכן התאמת הבינוי לתוואי הרק"ל החדש. היות שהתכנית המאושרת חורגת מתכנית המתאר בהיקף זכויות הבניה ומספר הקומות, אנו מבקשים את אישור הועדה להתקדם במתווה המפורט.

מטרת התכנית: תכנית איחוד וחלוקה ועדכון אופי הבינוי בהמשך לתכנית תא\3277(2010).

רקע: תא\4557 מקודמת כתכנית איחוד וחלוקה כהמשך לתכנית תא\3277 משנת 2010 - "תכנית להתחדשות עירונית בסביבת התחנה המרכזית החדשה" ובהתאם לעקרונות התת"ל משנת 2017. מטרת תכנית זו לאפשר מימוש תכנית תקפה לתוספת מגורים בהמשך למרקם הוותיק של השכונה מצפון מחד ומאידך לחזק את המשך רצועת המע"ר בסמוך למתחם התחנה המרכזית מדרום לרחוב לוינסקי. במקביל, מקודם תכנון להעתקת פעילות התמח"ת אל צומת בן צבי שיביא להקטנת אינטנסיביות והשפעת האוטובוסים ושיפור המרחב העירוני.

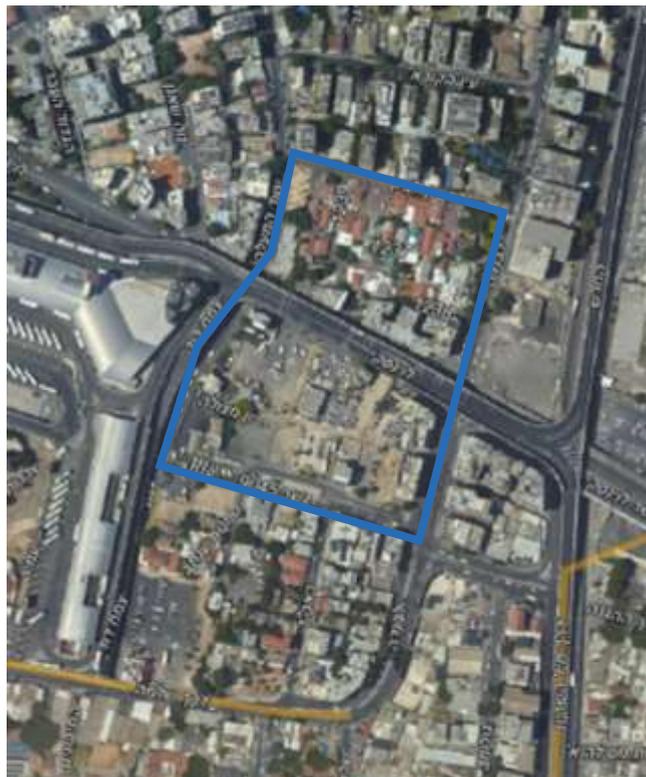
מיקום:

אזור: מרחב לוינסקי.

תאור גבולות: רח' ראשון לציון בצפון, רח' לבנדה במזרח, רח' צמח דוד במערב ורחוב ענתבי מדרום.

במרכז המרחב - רחוב לוינסקי

שטח התכנית: 33.309 ד'



צוות התכנון: עורך התכנית: אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים, מחלקת תכנון יפו-דרום אגף תכנון עיר.

אדריכלות נוף - רז מטלון

מהנדס תנועה - דגש הנדסת תנועה

שמאי - גרשטיין וקראט

איכות סביבה - לשם שפר איכות סביבה

יועץ חברתי - עמליה רימלט

ניהול פרויקט - חושן ניהול פרויקטים

יום: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9036		כל הגוש	1-11,13-29	
6944	לא מוסדר		84-86,90-91,93,98-100,104-108,116,118-121,138,140,149-154	64-65,111-113,139
6977	מוסדר			29
7060	מוסדר			18
9035	מוסדר		10-21,23,25-34,41	22,24,35-39

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון נחלק לשני אזורים עיקריים:

המרחב הצפוני: הדופן הצפונית של רחוב לוינסקי כוללת רצועה צרה של בתי מגורים ומבני תעסוקה ותיקים (משרדים, מלאכה, אחסנה) שגובהם בין 3 ל-5 קומות, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. במרכז המרחב בצפוני קיימת שכונה של כ-30 מבנים צמודי קרקע עם גגות רעפים, תכנית מבונה גבוהה ועצים ותיקים.

המרחב הדרומי: מדרום לרח' לוינסקי קיים שטח שברובו אינו מבונה. בשטח זה קיימים מגרשי חניה ומס' מבנים בני 2-3 קומות. רחוב צמח דוד, המשיק לקירות הבטון הרציפים של מבנה התחנה המרכזית ולהמשכו של הוויאדוקט, וכולל לאורכו חניונים לעשרות מוניות שירות.

מצב תכנוני מאושר:

התכנית מקודמת בהתאם לסעיף 62א. לחוק התכנון והבנייה בהתאם לזכויות הבניה המאושרות בתא\3277. זאת מפני, ששטחי הבנייה המאושרים כיום בתא\3277 גבוהים משטחי הבנייה המוגדרים בתכנית המתאר-תא\5000.

התאמה בין תכנית מאושרת תא\3277 לתא\5000:

תכנית המתאר לא ביטלה תכניות תקפות ואת זכויות הבניה שנתנו בגינן גם אם סותרות את תכנית המתאר. להלן הפערים בין התכניות:

1. מרחב צפוני - התכנית המפורטת קבעה רח"ק 8.1 בעוד שתכנית המתאר קבעה רח"ק מרבי 3.5.
 2. מרחב דרומי - התכנית המפורטת קבעה רח"ק 15.5 וגובה 37 ק' בעוד שתכנית המתאר קבעה רח"ק מרבי 12.8 וגובה מרבי 25 ק'.
 3. לאורך ציר רח' לוינסקי - התכנית המפורטת קבעה שצ"פ עירוני, תכנית המתאר העירונית קבעה "כיכר עירונית" ואילו תת"ל 70 א' קבעה במקום זה ציר רק"ל.
- על אף הפער בהיקף השטחי הבניה וקומות המגורים בין תכנית המתאר לתא\3277 נשמרו עקרונות תכנית המתאר לעניין שימושי הקרקע -מגורים בחלק הצפוני ומע"ר בחלק הדרומי.

תכנית תא\3277: (אושרה למתן תוקף : 2010)

מצפון לרח' לוינסקי - מרחב צפוני - הקמת 4 מבני מגורים שגובהם עד 13 קומות כולל קומות מסד מסחרית. היקף המגורים – עד 250 יח"ד, סך השטחים המבונים מעל הקרקע - 41,740 מ"ר (נתון המשקף רח"ק 8.7). מצפון למגורים מוצע שצ"פ שמתחתיו דרך תת קרקעית ציבורית בשטח כ-3 ד'.

מדרום לרח' לוינסקי-מרחב דרומי
 הקמת שני מגדלי תעסוקה שגובהם עד 37 קומות כולל קומות מסד למסחר ותעסוקה. סך השטחים המבונים מעל הקרקע - 113,350 מ"ר, (נתון המשקף רח"ק 15.5).
 תא/3277 קבעה כי "**הוועדה המקומית רשאית להתיר** המרת של שטחי משרדים לשטחי מגורים בעשר הקומות העליונות של המגדלים ועד 160 יח"ד. בכפוף להוראות הבניה המפורטות בסעיף 13." (הכוללות הוראות בניה לאישור הרשות לאיכה"ס)

לאורך רח' לוינסקי - שצ"פ ששטחו 7.5 ד', מעליו הוויאדוקט כאשר רחוב לוינסקי עצמו מתפצל לשתי דפנות מבונות מעוגלות כשהרק"ל צמודה לאחת הזרועות ההיקפיות.

התכנית לא כללה טבלת איזון והותירה עריכת איחוד וחלוקה לשלב עתידי.

הדמייה תכנית מאושרת תא/3277



תת"ל 70 א' - הקו הסגול של הרק"ל (2017):

תכנית זו קבעה את תוואי הרק"ל הסופי לאורך רח' לוינסקי והגדירה את מיקום התחנות. תוואי הרק"ל שאושר בתכנית זו שינה באופן מהותי את אופי הבינוי והצבת המבנים שאושרו בתכנית תא/3277 כמפורט בסעיף הבא (תוואי המסילה שהוערך בעת תכנון תא/3277 היה צפוי לעבור בסמוך לדופן המעוגלת של הבינוי)

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון

- ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים - כולל טבלאות הקצאה. (סעיף 62א (א) 1)
- התאמת תכנית תא/3277 לתת"ל 70א- תוואי רק"ל הקו הסגול העדכני, תוך תכנון מרחב לוינסקי כחוליה עירונית איכותית ומחוברת.
- עקב החריגה בשטחי הבניה במצב המאושר מתכנית המתאר, טווח הגמישות שניתן לתכנית בסמכות וועדה מקומית בשטח זה הינו מצומצם וע"פ סעיף 62 לחוק. התכנית החדשה מציעה התאמת התכנית המאושרת לתוואי הרק"ל, התאמת אופי הבינוי ומיקום השטחים הפתוחים בצורה מיטבית ואיכותית, ללא הפחתת שטחי הבניה או היקף השטחים הפתוחים.

- בהתאם, תקבע התוכנית הוראות מחייבות לבינוי ועיצוב אדריכלי ליצירת מרחבי תכנון חדשים :
1. הפחתת שטח דרך על חשבון הגדלת שטח ציבורי פתוח. סעיף 62א(א)3.
 2. הגדרת הגובה המותר לבניה בהתאם להקלות בחוק. סעיף 62א(א)9.
 3. קביעת קווי הבניין לקומת הקרקע, לקומות המסד ולמגדלים. סעיף 62א(א)4.
 4. קביעת זיקות הנאה בין המגרשים בתחום התוכנית למטרת יצירת מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור. 62א(א)19.
 5. תוספת שימוש מלונאי ע"ח שטחי מסחר סעיף 62(א)11.
 6. עדכון הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי, פיתוח נוף והנחיות סביבתיות. סעיף 62(א)5.

פירוט יעדים/שימושים:

מצפון לרח' לוינסקי- מגורים מעל קומת מסחר, שטח מבונה לצרכי ציבור, שצ"פ לרווחת התושבים. מדרום לרח' לוינסקי-תעסוקה מעל קומת מסחר סמוך תחנה המרכזית, חזית מסחרית לדופן לוינסקי, מלונאות, שצ"פ לרווחת התושבים. לאורך רחוב לוינסקי- שדרה עירונית שכוללת מדרכות רחבות, חזיתות פעילות, ציר רק"ל ותנועת כלי רכב (בהתאם לתכנון הרק"ל).



שטחי בנייה¹ ומגבלות בנייה – מצב מוצע ומצב מאושר

מצב מוצע	מאושר (תא/3277) \ מצב מוצע (תא/4557)	
ללא שינוי שטחי בנייה ביחס למצב מאושר	מתחם צפוני	
	מגורים	29,600 מ"ר
		250 יח"ד
	מסחר	7,000 מ"ר
	שטח מבונה לצרכי ציבור	700 מ"ר
	גיבה מרבי	שינוי מ13 קומות לעד 19 קומות

1 שטחי הבנייה הינם שטח כולל, עיקרי ושירות, מעל הקרקע, לא כולל מרפסות

	מתחם דרומי
104710 מ"ר*	תעסוקה
8969 מ"ר	מסחר
37 ק'	גובה מרבי
150,979 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה בתחום התכנית בתחום התכנית

סה"כ שטחים בנויים-

29,600 מ"ר למגורים, 104,710 מ"ר לתעסוקה, 15,969 מ"ר למסחר, 700 מ"ר מבונה לצרכי ציבור.
 ***הוועדה המקומית רשאית להתיר** המרת של שטחי משרדים לשטחי מגורים בעשר הקומות העליונות של המגדלים ועד 160 יח"ד. בכפוף להוראות הבניה המפורטות בסעיף 13. " (הכוללות הוראות בניה לאישור הרשות לאיכה"ס)

שטח ממוצע ליח"ד:

כ-80 מ"ר עיקרי, לא כולל מרפסות ולא כולל שטחים משותפים וממ"ד.
מספר קומות: מתחם צפוני שינוי מ13 קומות ל עד 19 קומות, מתחם דרומי עד 37 קומות.

עקרונות ודברי הסבר נוספים

עיצוב:

תכנון רח' לוינסקי כרחוב עירוני בעל חזיתות מסחריות, רצועת הליכה רחבה שנועדה לאפשר תנועה מסיבית של תנועת הולכי רגל בין תחנת רכבת ההגנה, התמח"ת, תחנות הקו הסגול ואזורי התעסוקה והמגורים שיפותחו באזור. מתחם צפוני- הבינוי במתחם נסוג כ-40 מ' מגשר האוטובוסים (ויאדוקט) לטובת:

- שצ"פ רחב שמשמש ככיכר עירונית, מלווה רחוב וצמוד לרק"ל, מאפשר מוקד עירוני הכולל שימושים מגוונים בעלי אופי ציבורי (מסחר, בילוי, ספורט ופנאי)
- התרחקות מבני המגורים ככל האפשר מרחוב לוינסקי.

מתחם הדרומי- בינוי לשימושי תעסוקה (בהתאם לזכויות הבניה המאושרות), במרכזו יפותח שטח ציבורי פתוח לרווחת התושבים בדופן הפונה לשכונת המגורים הקיימת (שכונת שפירא) שמדרום לתחום התכנון.

מצורפות שתי חלופות לבינוי המע"ר **שיקבע בעת תכנית העיצוב.**



חלופה 01 – שני מגדלים עד 35 קומות ובנייה המשכית בגובה 16 ק' מדרום לרח' לוינסקי



חלופה 02 – שלושה מגדלים ובינוי מלווה רחוב מזרח לרח' לוינסקי.



הדמיה של השצ"פ/כיכר עירונית, מלוינסקי פינת לבנדה לכיוון צפון מערב. (מרחב צפוני)

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מרחב התכנון נגיש למערכת הסעת המונים בטווח אזור א' (350 מ') מתחנת רכבת ההגנה וכן מהתחנה המרכזית. בנוסף, מתוכנן ומאושר בלב מרחב התכנון מעבר הקו הסגול של הרק"ל. תקני החניה המקסימלים לתעסוקה עד 1:240, למגורים עד 1:0.8 או התקן התקף בעת הוצאת היתר-הנמוך מביניהם, תקן החניה הסופי יבחן בתכנית העיצוב ויקבעו לעת הוצאת ההיתר. רח' לוינסקי ישא תנועת רק"ל דו סטרית וכן תנועת רכב (פרטי+תח"צ) חד סטרית לכיוון מזרח. התכנון מציע מענה לרציפי חניה למוניות שירות לאורך רח' ענתי וצמח דוד וכן חניית מוניות בתת הקרקע.

אוכלוסיה מקומית

המרחב מורכב ממגוון אוכלוסיות חלקן תושבים ותיקים וחלקם מהגרי עבודה, באזור זה מקבץ מבני דת (בתי כנסת וכנסיות) בעלי חשיבות רבה לאוכלוסיות השונות המתגוררות בשכונה. מתווה שיתוף ציבור יגובש ויוצג לוועדה לשיתוף ציבור.

איכות סביבה:

הסוגיה הסביבתית המשמעותית הינה זיהום אויר כתוצאה מכלי רכב. זיהום זה נובע ממספר מקורות – זיהום רקע בעיר, זיהום מכיוון נתיבי איילון, זיהום מוואדוקט האוטובוסים שמשמש גישה לאלפי אוטובוסים ביום, ועוד. העירייה יזמה בדיקה סביבתית מקיפה שכללה בדיקת ניטור אויר, ומסקנותיה מגובשות בימים אלה. בהתאם לתוצאות הבדיקה הסביבתית יוחלט על מטלות, מגבלות והתניות שקשורות בהפחתת השפעת הזיהום, כגון – קירוי הוואדוקט, סניקת הזיהום בפירים לרום מבני התעסוקה והיתכנות שימושים רגישים כגון מגורים ושטחי ציבור בסמיכות לרח' לוינסקי. ככל הנדרש, בדיקות סביבתיות נוספות כגון סקר אקלימי, סקר אקוסטי וכיוב' יבוצעו בהמשך.

כתנאי להוצאת היתר יידרש עמידה בבדיקות סביבתיות כפי שמוגדר בתב"ע המאושרת (תא\3277) (הכולל חו"ד לענין הוואדוקט, חו"ד אקוסטית, הצבת תחנת ניטור אויר במקום בתיאום המשרד להגנת הסביבה ובאישור הרשות לאיכה"ס בעת"א לכלל המטרדים הסביבתיים בכפוף לבדיקות שנדרשות לאותה עת.) פתרונות הבינוי המוצעים יוצגו בתכנית העיצוב לחו"ד אדריכל העיר והרשות לאיכה"ס.

הקצאות לצרכי ציבור:

שטח ציבורי פתוח- התכנית מוסיפה כ-1.5 דונם שצ"פ (סה"כ כ-8 ד') על ידי צמצום הדרכים בשטח התכנית. שטח ציבורי מבונה- המסלול הסטטוטורי בו מקודמת התכנית, לפי סעיף 62א.א. (א) לחוק התכנון והבנייה, אינו מאפשר הגדלת שטח מבונה לצרכי ציבור, לכן ההקצאה הנ"ל נותרת כפי המצב המאושר – 700 מ"ר בנוי.

זמן ביצוע: ל"ר

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- תכנית זו מהווה שלב ראשון בניטור המצב הקיים על מנת לאפשר מימוש תכנית תקפה תא\3277. במסגרתה תכנית זו מבוצע הליך איחוד וחלוקה בהתאם לדרישות התכנית. היות שהתכנית המאושרת חורגת מתכנית המתאר בהיקף זכויות הבניה ומספר הקומות, אנו מבקשים את אישור הועדה להתקדם במתווה זה של שינוי הבינוי והתאמתו לתוואי הרק"ל המעודכן.
- התכנית התקפה איפשרה המרה חלקית של שימושי תעסוקה למגורים במתחם הדרומי, בכפוף לשיקול הועדה, בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית, לא תומלץ המרת שטחי תעסוקה למגורים עקב המחסור בשטחי ציבור בכלל השכונה ובתכנית זו בפרט.
- במקביל, עת"א בשיתוף עם משרד התחבורה מקדמת בימים אלו מיקום חלופי למרכז תחבורה משולב כחלק מתכנון מע"ר בן צבי.
- שימושי המגורים בחלק הצפוני יעשו בכפוף לבדיקות איכה"ס הנדרשות בתנאים להיתר בתא\3277 המאושרת.
- תכנית זו מציגה את עקרונות התכנון ואופן הצבת המבנים. הגובה הסופי, תנאים להוצאת היתר וכד' יקבע לאחר התיאומים הנדרשים ויובאו בפני הועדה.
- מתווה שיתוף ציבור יגובש ויוצג לוועדה לשיתוף ציבור .

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

בשל כשל טכני - מהלך הדיון לא הוקלט, כדי לא להוציא פרוטוקול חלקי ולא ברור הפרוטוקול לא יכלול את מהלך הדיון.

בישיבתה מספר 0007-20'ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון לאחר הצגת מספר חלופות בינוי שנתמכות ומציגות את התוכנית המורחבת של כל אזור התחנה המרכזית והשומרון.
יש לשים לב לשטח הציבורי הפתוח וההגדלות במידת האפשר. בנוסף יש להתייחס להיבטים הסביבתיים של הבינוי ולשימושים. כמו כן צריך להציג את התוכנית בשיתוף ציבור.

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

התוכן	מס' החלטה
507-0404970 תא/מק/4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א	13/05/2020
דיון בהפקדה (4) - תוספת להחלטה במסגרת אישור פרוטוקול	11 - 20-0007

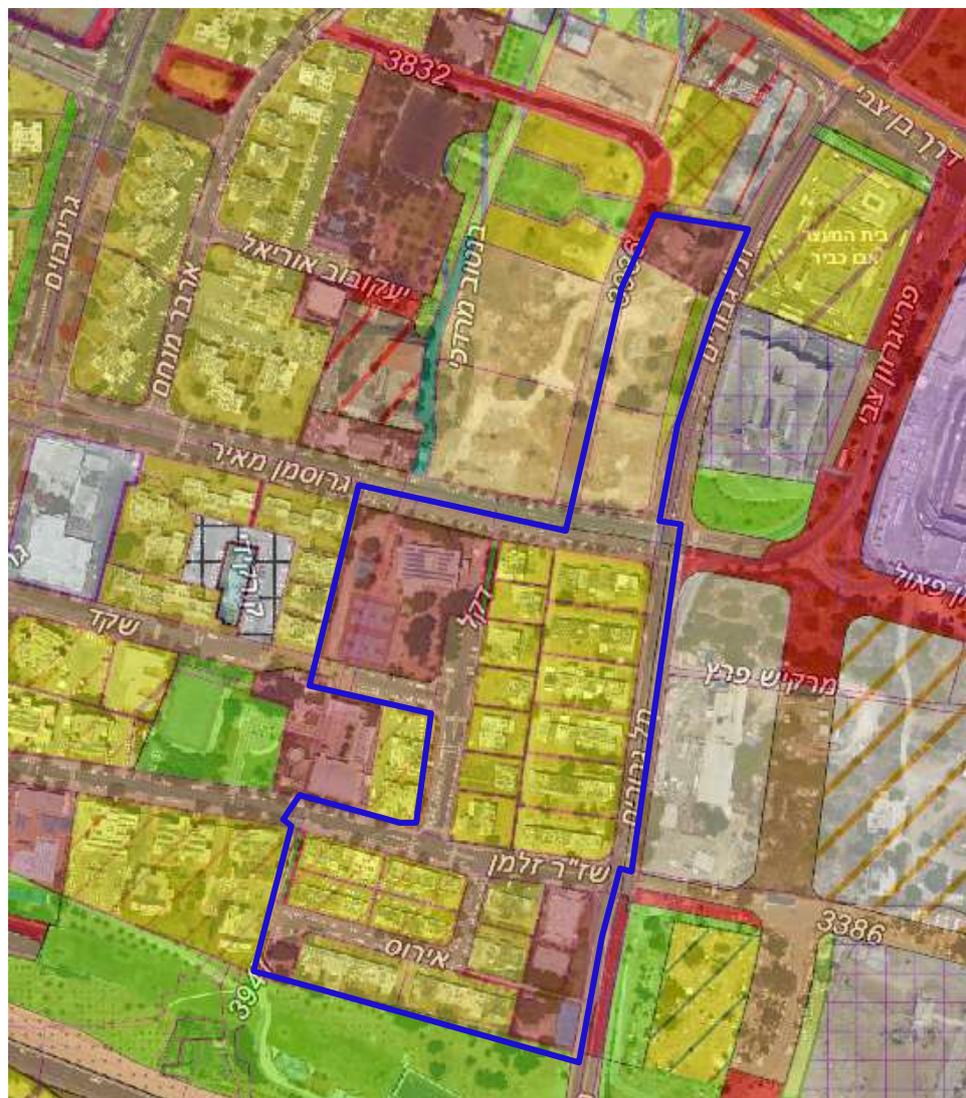
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

מיקום:

מצפון: ביירת הקונסול הצרפתי פילברט. מדרום: שצ"פ, וכביש 20.
ממזרח: רחוב תל גיבורים. ממערב: רחוב 3936, רחוב הדקל ורחוב האירוס.

כתובת: ברחובות:

שז"ר 6,7,8,9,11,13,15,17,19,21,23.
הדקל 1, 2, 3,4, 6, 7, 8, 10, 12.
גרסמן 1,3,5,7,9.
תל גיבורים 18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42.
האירוס, 1-19



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991			27-43, 46-49, 51-52, 55-61, 77-78, 80, 90, 93	50, 6692, 96
6993				51
7055				14
7056			60-67	85

שטח התכנית: 68.6 דונם

מתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים, אגף תכנון העיר, מחלקת תכנון יפו ודרום, מנהל הנדסה, עיריית ת"א-יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עמידר, חכירה – חלמיש.

מצב השטח בפועל:

השטח מוגדר משלשה אזורים שונים:

בחלק הצפוני: שתי חלקות ריקות ביעוד מגורים וללא זכויות בניה, על דופן תל גיבורים בשטח של כ 5.5 דונם ששימשו בעבר את מפעל נשר רבינוביץ'.

בחלק המרכזי: בית ספר יסודי הדקל בשטח 7.3 דונם, 13 מבנים למגורים משנות ה-60 הכוללים 250 יח"ד בגודל ממוצע של כ 45 מ"ר, בחלק מהמבנים נעשו הרחבות נקודתיות, המבנים והתשתיות במצב תחזוקתי ירוד.

הבינו כולל: 6 שיכוני רכבת בני 3 קומות, 24 יח"ד בכ"א על דופן רחוב תל גיבורים.

7 מבני H בני 4 קומות, 14 יח"ד בכ"א לאורך רחוב הדקל.

בחלק הדרומי: מגרש ביעוד ציבורי בשטח 3.7 הכולל 2 כיתות גן ילדים ומרכז נוער על דופן רחוב תל גיבורים ויעוד שבי"צ לא מפותח בשטח של כ 400 מ"ר בחלקה 64.

רחוב האירוס, 8 בנייני מגורים משנות ה-60 הכוללים 172 יח"ד בגודל ממוצע של 75 מ"ר. הבינו כולל:

6 בנייני רכבת בני 4 קומות, 32 יח"ד כ"א עם הרחבות חלקיות. 2 מבני שיכון בני 3 ו 4 קומות, 8 יח"ד כ"א. בבניין על פינת הרחובות שז"ר/האירוס חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע בהיקף של 250 מ"ר.

סה"כ ע"פ נתוני ארנונה: 422 יח"ד, כ- 24,478 מ"ר קיים למגורים בצפיפות 14.8 יח"ד לדונם וכ-250 מ"ר שטח מסחרי.

מדיניות קיימת:

תל אביב 5000 – שכונת נווה עופר מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. לאורך הרחובות העירוניים תותר בנייה עד 15 קומות.

המתחם המרכזי מוגדר כאזור מגורים בבניה רבת קומות עד 15 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 25 קומות, רח"ק עד 5.

המתחם הדרומי והצפוני מוגדרים כאזור מגורים בבניה מרקמית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 4.

ניתן להוסיף רח"ק 1 ולחשב רח"ק ממוצע בכל שטח התכנית בהתאם להוראות מתחם להתחדשות עירונית.

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית נווה עופר - עפ"י מסמך המדיניות תא/מק/9061 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך ה 6.12.2017, במגרש המיועד לתכנון מתאפשרת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי ביחס מקסימלי 3:1. בהתאם למסמך המדיניות תקן החניה יהיה 1:0.8

מצב תכנוני קיים :

- תא/432, תכנית מתאר ליפו, 1960.
- תא/1134, חלק מתכנית מתאר 432 יפו ג', 1973.
- תא/882, התרת קומת עמודים, 1965.
- תא/720, תיקון לתא/432, 1969.
- תא/1990, שינוי יעודים לתכנית תא/720
- תא/2603, תא/2603א', תכנית הרחבות המאפשרת הגדלת הדירות עד 110 מ"ר כולל שטחי שירות, 1996, 2007.
- תא/644, חלק מתכנית מתאר 432, 1966.
- תא/4323 – דרום מתחם הגדנע, 2015.
- תכנית ג'1 – יציאות לגג.
- תכנית ע'1 – בניית מרתפים.
- ברחוב תל גיבורים מקודמת תכנית מהיר לעיר לנתיבי תח"צ.

יעוד קרקע מצב קיים :

קומות	שימושים	%	דונם	יעוד
עד 4 ק.ק+4 קומות	מגורים מתחם דרומי- חזית מסחרית	49.9	34.2	מגורים
עד 4 קומות	גן ילדים, מועדון נוער שב"צ נוסף	19.8	13.6	מבני ציבור
--	פארק קירוי איילון שבילי הולכי רגל	3.2	2.2	שצ"פ + שביל
--	--	27.1	18.6	דרך
		100	68.6	סה"כ

מצב תכנוני מוצע :

1. פינוי 422 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-1200 יח"ד במבנים חדשים: 1,182 יח"ד במתחמים א'-ד'
2. בנוסף 80 יח"ד לדיור ציבורי לקשישים ו60 יח"ד למגורים במגרש ביעוד מגורים ודיור מיוחד במתחם ה' – (חלמיש)
3. הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך פיתוחו כרחוב עירוני הכולל נתיב תח"צ, הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.
4. יצירת חזית רחוב פעילה לרחוב תל גיבורים בבינוי מלווה רחוב, הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה.
5. הגדלת שטחים ביעוד שב"צ ושינוי מיקום שטחי הציבור.
6. הגדרת שטחים ביעוד שצ"פ והגדרת שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת מעבר ושהיה לציבור.
7. חיבור רחוב הדקל עם רחוב גרוסמן.
8. תכנון ציר ירוק שיקשר בין בית הבילויים ופארק החורשות הנושא מוסדות ציבור לאורכו.
9. גובה המבנים החדשים ינוע בין 8-25 קומות.
10. שטח יח"ד ממוצע 78 מ"ר עיקרי.

תיאור מטרת התכנון : התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי, שתאפשר שיפור באיכות החיים של

התושבים ושדרוג המרחב הציבורי כחלק מחידוש שכונת נווה עופר. בהתאם להחלטת הועדה המקומית בהקשר לתכנית זו, בדיון שהתקיים בתאריך 4.7.18, טרום מדיניות תא/9112 להתחדשות עירונית, נפחי הבינוי המוצע נקבעו בהתאם לתוספת של 20 מ"ר ליח"ד הכוללים ממ"ד, לא כולל מרפסות. הבינוי והפיתוח לאורך רחוב תל גיבורים נועדו לעודד התפתחות של רחוב עירוני הכולל בניה רבת קומות עם חזית מסחרית. ברחובות הפנים שכונתיים מוצעת בניה בת 8 קומות היוצרת חצרות כיס ומעברי הולכי רגל בין הרחובות הגובלים. בדופן הדרומית, הנושקת לפארק בית הבילויים/ציר ירוק מטרופוליני מוצע בינוי בגובה עד 15 קומות.

בחלק הצפוני של התכנית מוצע שינוי יעוד במגרשים. כ 5.5 דונם ישונו מיעוד מגורים (ללא זכויות); כ 3.5 דונם ישונו לשטח ציבורי להשלמת הדרישה הפרוגרמטית לשטחי ציבור. כ-2 דונם ישמשו למגרש ביעוד מגורים ודיוור מיוחד הכולל דיוור ציבורי לקשישים. מוצע ציר ירוק הקושר את בית הבילויים לפארק החורשות כהמשך לציר בנטוב ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר. לאורך ציר זה מתוכננים מגרשים ציבוריים. שטחי הציבור הקיימים לאורך תל גיבורים יאפשרו בינוי פינוי ויקבעו מחדש לאורך הציר הירוק המוגדר בתכנית המתאר. מוצע שינוי בתוואי הרחובות הקיים לצורך שיפור מערך התנועה בשכונה, חיבר רח' הדקל לרח' גרוסמן וניצול יעיל של הקרקע.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

התכנית כוללת ארבעה מתחמי מימוש בלתי תלויים, כך שהתארגנות התושבים לקראת המימוש תתבצע בקבוצות קטנות יחסית, ותאפשר גיבוש הסכמות ועבודה יעילה עם יזם. **מצפון לדרום: מתחם א'**: כולל 128 יחידות דיוור קיימות / **מתחם ב'** הכולל 122 יח"ד קיימות / **מתחם ג**, הכולל 92 יחידות דיוור קיימות + כ- 250 מ"ר למסחר קיים + שב"צ קיים / **מתחם ד'**, הכולל 80 יחידות דיוור קיימות. מתחם ה' (חלמיש) – בחלק הצפוני. לא כולל התחדשות עירונית

עקרונות התחשיב הכלכלי:

- תוספת קבועה ליחידות התמורה: 20 מ"ר + מרפסת.
- גודל דירה ממוצעת בתכנון המוצע 78 מ"ר עיקרי.
- תקן חניה: 1:0.8.

טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:

יעוד	דונם	%
מגורים (כולל שפ"פ)	26.5	38.5
מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן)	1.8	2.7
מבני ציבור	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	25.4
שצ"פ	2.2	3.2
דרך	20.7	30.2
סה"כ	68.6	100

טבלת השוואה:

פירוט יעדים/שימושים:

נתונים	מצב קיים בנוי	מצב קיים מאושר	מצב מוצע
מגורים	מ"ר	כ 42,000	במתחמים א'-ד':
	24,062		

עיקרי : 92,196 מ"ר ממ"ד : 14,184 מ"ר מרפסת : 14,184 מ"ר שירות : 20,760 מ"ר (לא כולל ממ"ד) במתחם ה' : מגורים : עיקרי : 4,400 מ"ר שירות : 1,480 מ"ר מרפסות : 720 מ"ר. סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות				
1,242	422	422		מספר יח"ד
עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת	4	4	קומות	גובה
110 מ'			מטר	
עד 65%				תכסית
967 למגורים		0		מקומות חניה
עיקרי : 2,100 מ"ר שירות : 600 (שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)	250	250	מ"ר	מסחר
48 למסחר				מקומות חניה
עיקרי : 42,225 מ"ר שירות : 14,404 מ"ר סה"כ : 56,629	35,100	1700		מבני ציבור
דיוור מיוחד : עיקרי : 3,840 מ"ר שירות : 960 מ"ר מרפסות : 960 מ"ר מסחר : עיקרי : 375 מ"ר שירות : 125 מ"ר	---	---		דיוור מיוחד
דיוור מיוחד : 80 יח"ד	--	---		מספר יח"ד
עד 15 קומות 70 מ'	---	---		גובה
65%	---	---		תכסית

יח"ד : 1,182 במתחמי פינוי בינוי ועוד 60 יח"ד במגרש למגורים ודיוור מיוחד .
צפיפות : נטו 44.7 (בתחום הפינוי בינוי) . ברוטו 18 .
שטח ממוצע ליח"ד : 78 מ"ר עיקרי. ניתן לבנות ממ"קים ולהוסיף 8 מ"ר שטחי שירות לשטחים עיקריים לכל יח"ד.

נתונים נפחיים :

מספר קומות מרבי : 15 עד 25

גובה : עד 110 מ' גובה יחסי

תכסית : עד 65%

קווי בניין : 0 - 5 לפי תשריט מצב מוצע.

רח"ק ממוצע בתחום התכנית : 5 לפי שטח קרקע **28.3 דונם** למגורים**מתחם ה' (חלמיש) :**

יוקצה מגרש ביעוד סחיר בשטח של : 1,870 מ"ר.

זכויות הבניה במגרש זה יעמדו על כ 11,220 מ"ר (עיקרי + שירות) זכויות אלה יכללו קומת קרקע מסחרית ומס' יחידות דיור לקשיש שלא יפחת מ 80 יח"ד לרבות שטחים נלווים בהתאם לפרוגרמה שתתואם עם גורמי העירייה הרלוונטיים.

שאר הזכויות יוקצו למגורים רגילים.

פרסום לפי 77-78 : במסגרת קידום תהליך התכנון בוצע פרסום התכנית בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק תו"ב ביום 1.9.2016 בשלושה עיתונים שונים.

חו"ד יחידה אסטרטגית:

נדרשת תוספת שטחי ציבור בשטח של כ- 4 דונם וחיבורים ומעברים לשטחי הציבור הגדולים בשכונה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

במסגרת מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר קודם הליך שיתוף ציבור נרחב , מגוון ומתמשך עם כלל תושבי השכונה במסגרת שיתוף הציבור הוצגו גם עקרונות תכנית זו.

התכנית המפורטת מקודמת בשיתוף הדיירים וביוזמתם ובהליך עדכון שוטף שהחל בשנת 2016 עד כה כלל כ- 8 מפגשים בהרכבים שונים.

עקרונות שיתוף הציבור נקבעו בדיון תת הועדה לשיתוף ציבור מתאריך 6.7.17 ובהשתתפות נציגי אגף קהילה.

טרם דיון בוועדה המקומית בתאריך 4.7.18, התקיים מפגש ידוע ציבור להצגת מסמכי התכנית וסטטוס קידום (4.6.18). בדיון שנערך בוועדה המקומית השתתפו תושבים רבים אשר הביעו את תמיכתם בקידום התכנית.

מפגש נוסף היה אמור להתקיים ב 16.3.2020 , לפני הדיון הנוכחי, המפגש בוטל בעקבות הוראות משרד הבריאות.

צוות התכנון עמד בקשר עם נציגי הדיירים , אשר הביעו את תמיכתם וציפייתם לאישור התכנית.

התסקיר החברתי יושלם תוך קידום התכנית. במידה ובעקבות התסקיר נדרש לשינוי התכנית יוצג לוועדה.

זמן ביצוע : שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0890687	שם התכנית תא/4576 - התחישות עירונית נווה עופר - מתחם דשי"א - תל אביב	מניש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א	עורך התכנית ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק	
התחישות עירונית על ידי פינוי, פיתוח ובנייה בשטח התוכנית לשם הקמת שכונת מגורים לכ- 1,200 יחיד חדרות, תוספת שטחי ציבור וכך שטחי מסחר בחזית רחוב תל גיבורים	מ.א. 62 (ג) + 62+א(4),(5),(19) לחוק הת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (נוחן תוקף 22.12.2016). +	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית חמתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
חסיף הראשי בתוכנית חמתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית חמתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	4707- נווה עופר	<ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות למתחם התחישות עירונית כמפורט בפרק 5 סעיף 5.3.2 תכנית התחישות תיבחנה בכפוף לעריכת מסמך מדיניות במסמך המדיניות יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי העסוקה ומסחר תוך העדפת 	+ קיים מסמך מדיניות להתחישות שכונת נווה עופר תא/מק/9061

	לריכוזם ברחובות העירוניים שבתיקף השכונה			
	<p>סעיף 3.2.3(ג), (ד)</p> <ul style="list-style-type: none"> הועדה רשאית לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המורכי ובניה נקודתית בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. הועדה רשאית לאשר ניד זכויות בין חמנשיים כל עוד הרח"ק תגמוצע בכל המגרשים הסחיריים אינו עולה על הרח"ק המרבי המותר לפי ת/א 5000 	<p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <p>- מתחם התחדשות עירונית</p>	
	<p>מתחם התחדשות עירונית: התכנית כוללת רח"ק ממוצע של 5 זרנח 1 מעבר לקבוע באזור יעוד ותוספת קומות נוספות בדרגת אחת, מעבר לנספח העיצוב כך שחזתכנית תכלול 15 קומות בחלקה הדרומי, ו-25 קי בחלקה הצפוני</p>			
	<p>ייעודים ע"פ תשריט אזורי היעוד:</p> <p>• סעיף 3.2.4 : אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>• סעיף 3.2.5 : אזור מגורים בבניה רבת קומות</p>	<p>מתחם א-707 - נווה עופר</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מגורים בבניה עירונית אזור מגורים בבניה רבת קומות 	<p>יעודי קרקע</p>
	<p>אזור מגורים בבניה עירונית: מקבץ שימושים ראשי- מגורים</p> <p>אזור מגורים בבניה רבת קומות: מקבץ שימושים ראשי- מגורים</p>	<p>מתחם א-707 - נווה עופר</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	
	<p>מגורים בצפיפות של 44 יח"ד/דונם נטו</p>			
	<p>אזור מגורים בבניה עירונית: מקבצי שימושים נוטמים בקומת הקרקע- מסחר 1) ס' 3.2.4(א) (4)</p> <p>ס' 3.2.3(א) (3) - שימוש למשרדים בקומת קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף.</p> <p>אזור מגורים בבניה רבת קומות: מקבצי שימושים נוטמים בקומת הקרקע- גשחח 1) ס' 3.2.5(א) (3) - שימוש למשרדים בקומת קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף.</p> <p>מקבץ שימושים כלליים</p>	<p>מתחם א-707 - נווה עופר</p>	<p>קביעת שימושים נוטמים, כללים, תשתיות ושימושים כלואים - 3.1.1 (ד-ה)</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים</p>
	<p>חזית מסחרית בקומת הקרקע - עד 3,300 מ"ר שטח כולל מתוך טח"כ 144,854 מ"ר שטח כולל (במגרשים הסחיריים) - 2.3% משטחי הבניה</p>			
	<p>אזור מגורים בבניה עירונית: רח"ק 2.5-4</p> <p>אזור מגורים בבניה רבת קומות:</p>	<p>מתחם א-707 - נווה עופר</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסטטיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>שטחי בניה</p>
	<p>• אזור מגורים בבניה עירונית - רח"ק מירבי 4</p> <p>• אזור מגורים</p>			

בנייה רבת קומות – רח"ק מירבי 5	רח"ק 5-2.5	מתחם 707א- נווה עפר	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	
רח"ק ממוצע בתכנית: 5 (אילו כולל שטחי מרפסות למגורים). +	במתחם התחדשות עירונית רשאית הוועדה לאשר 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי- עי"פ סעיף 3.1.4 ב"ו + 5.3.2 סעיף 5.3.2 ד': ניתן לאשר נחו' זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים ייקבע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי בכפוף לתנאים המפורטים בסעיפים 5.3.2 1-3.ד	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	
שימושים עיקריים למסחר ותעסוקה לפי 15 +	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בנות הקרקע יהיו בהתאם למונח על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם	מתחם 707א- נווה עפר	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	הוראות גובה ועיצוב
מוצעים בתכנית מבנים בני עד 15 קומות בתחום אזור בבניה עירונית ועד 25 קומות בתחום אזור בבניה רבת קומות. +	סעיף 4.2.6 (ב) הוועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית. סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. סעיף 4.2.2 (ג) גובה הבניה סעיף 4.2.2 (א) (3) יחס לגובה בינוי גובל ג'זול מ- 8 קומות.	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. בבנייה עירונית. עד 15 קומות בבניה רבת קומות אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	
+	4.2.2 (ב) – מסמכים נלווים לתוכנית הכוללת בינוי מעל 20 קומות (4.2.3) - בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש 4.2.4 - הנחיות מרחביות בדבר נטיעת עצים ותתייחסות לעצים בוגרים. 4.2.6 (ב) - מספר קומות גבוה מהקבוע בנספח עיצוב עירוני (מתחם התחדשות עירונית).	מתחם 707א- נווה עפר	הקצאה לצרפי ציבור – סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט לחמקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או תמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	הקצאה לצרפי ציבור והוראות למבני ציבור
תואם הו"ד יחידה אסטרוטגית. הגדלת שטחי הקרקע ליעודים ציבוריים מ- 50% לכ- 59% משטח התכנית. חתכנית מוסיפה כ 4 דונם שטחי ציבור	מוחות החקצאה לצרפי ציבור והוקמה יוקבעו על ידו הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית...מפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ה)	מתחם 707א- נווה עפר		

קביעת זיקות חמאה להולכי רגל ברוחב 4 מ' לאורך חזית רחוב תל גיבורים + בשטחים הפרטיים הפתוחים				
+ קביעת שטחי בנייה ב-4 מגרשים למבני ומוסדות ציבור 400% בהתאם להוראות תא/מק/צי.	סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת ביזר שנוגדי יועזי (ד).	מתחם 707א- נווה עופר	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל /מוסד ציבורי עירוני חדשי או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכך על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	
+ רצועת שצ"פ ברוחב 7 מ' להזרז ושכיל אופניים. בדופן אחת נותר מרחק גובל של 6 מ' מבניו קיים שאינו במסגרת התכנית בדופן השנייה מוגדר מבנה ציבור חדש שיחוק פעילות ציבורית לאורך ציר זה. בינוי מבנה הציבור לאורך הציר יאפשר את הרחבת הציר ככל הניתן	סעיף 3.6.13 (א)(2) - ציר ירוק עירוני - רצועה לא בנייה ברוחב 20 מ' ומתוכנן 8 מ' למדרכות ושפילי אופניים סעיף 3.6.13 (ב)(5) - הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים מנימוקים שירשמו בהחלטתה ובכפוף להוראות ותמ"מ/5	מתחם 707א- נווה עופר	קביעת הוראות למרחב הציבורי שעמים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה מעל דרך פרברית מחירה, ביות עלמין, אזור לספורט)	מרחב ציבורי
+ תקן חנייה 0.8 התכנית מציעה הגדלה של רוחב זכות הדרך העורקית מטרופולינית (תמ"מ 5- תל גיבורים) ישנה חווי"ד ונחבורתיות מתואמונ עם אגף תנועה.	סעיף 3.8.1 (ג) - שביל אופניים. סעיף 3.8.1 (ח) - נוספת של מעל 100 יח"ד, תכנית בעלת השפעה תחבורתית חווי"ד תחבורתית סעיף 3.8.2 (ז) - ציר עורקית עירונית סעיף 3.8.7 - תקן חנייה + תקן חנייה (3.8.7) סי 3.8.1 (ז) - ביטול ציר מקומות.	מתחם 707א- נווה עופר	הוראות למרכיבי תחבורת - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	תחבורת
לייר	לייר	מריקס בניו לשימור; על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אזור לשימור; הכללים בשימור השימור העירוני או שנקבע לנבחרם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות; על פי נספח העתיקות	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למריקס בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	הוראות כלליות לזכות תוכנית
+	סעיף 4.4.1 (ח) - תכנית חמאפשרת בינוי של 20 קומות (מגלגל) - תכנית בעלת השפעה סביבתית נדרשת חווי"ד סביבתית. 4.4.3 בניח ירוקה	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) כניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) ונאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחורגות סעיף 4.4	
לייר	לייר	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע	הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	

		עירוני: על פי נסמך העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת חשימור העירונית.	
+	4.6.2- הנחיות כלליות לחכנת תכניות 4.6.4 א' - ניקוז 4.6.5 - ביוב	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אזריכליים
+	סעיף קטן (א19)	קביעת חוראות לעניין הריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לזעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדת מקומית/מחוזית, (מתקן את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מונהס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332775		31.3.2020
חיות המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארז, ע"ד	2438976-9		31.3.2020

חברים | 2017

הצתקים
נבי אילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר תא/9061.

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
 2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
 3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
 4. מבוקש לחרוג מסעיף 3.6.13 (ב)2 – **ציר ירוק עירוני – רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ' ומתוכה 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים**, וזאת כדי לאפשר הרחבת תוואי הולכי הרגל והאופניים בשלשה צירים מקבילים: 1. לאורך רחוב תל גיבורים. 2. בין רחוב הדקל והציר הירוק הדרומי. 3. הציר הירוק המסומן בתכנית המתאר.
 5. תנאי להפקדת התכנית בפועל – עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486 ד' לחוק**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-20 מיום 22/04/2020 תיאור הדיון:

אלחנן זבולון לא משתתף בדיון עקב זיקה
אושרת שפי מחליפה את הראלה אברהם אוזן

ערן מאירסון מציג את התוכנית מבוקש להביא את התוכנית להפקדה לאחר תיקונים.
ליאור שפירא: למה יש שוני בדרום לצפון בתקן חניה 1.08 ולא 1/1?
מיטל להבי: אחת המשימות היא להפוך תל גיבורים לרח' עירוני. בכמה מטרים מתרחב הרחוב, ולא יזה צורך? אני רוצה לראות את הנת"צ והזכות דרך בצורה יותר ברורה בתל גיבורים, ואת החיבורים הפנימיים בתוך השכונה לתחבורה. לדוגמא הפראק על איילון אולי אפשר היה להשאיר שביל ירוק לכיוון השכונה. הנתונים לחניות לעומת יחידות הדיור הסכום לא מסתדר. המטרה היא להוציא את הרכבים ברחובות הקטנים כדי לפנות לשבילי אופניים הייתי רוצה לראות מענה בשטחים הפרטים. במבנה ציבור לא ראיתי שיש תקן חניה ולמסחר 2100 מ' עם 40 מקומות חניה. פרויקט יפה אבל שיהיה מתוכנן נכון.
ראובן לדיאנסקי: אם יש שפ"פים מי מתחזק אותם? כמו כן אני רוצה פירוט לענין סעיף 2 חו"ד בהקשר לקרן ההונית כמה שנים מי ינהל אותה איזה סיוע יקבלו דיירים חוזרים בעלויות?
אופירה יוחנן וולק: גינות כיס הם דבר יפה אבל אם שמים מתקני ישיבה ואז מגיעים בני נוער זה יוצר בעיה עם איכות החיים של התושבים. יש פיקוח אבל אולי אפשר לנסות אחר ע"י תכנון כדי להקטין את החיכוך בין אנשים שיושבים במהלך הלילה לבין התושבים שרוצים לישון ואם זה גינות כיס איך זה לא שפ"פ?
אסף הראל: לא ברור המיקום של 4 מגדלים על ציר של תל גיבורים כאשר יש דופן שפונה לאיילון למה לא הצבתם את המגדלים שם והיה מאפשר בתל גיבורים להיות בבניה של 15 קומות. לא ברור מה יש בדופן השניה של תל גיבורים וקשה להביע דעה שרואים צד אחד של הרחוב. מה בנוגע לדירור בהישג יד האם אפשר לקבל?
מלי: כתוב מע"ר, מה גובה הבנינים בצד המזרחי של הדופן. מה המרחק מאיילון מה המרחק ומה קורה מבחינת רעש וזיהום האויר?
ניר מסורי: מה מספר העצים שעומדים להיכרת ומה התוכנית הנופית?
ערן מאירסון: לפני המענה לשאלות מבקש להדגיש לפרוטוקול שאנחנו מבקשים להוסיף שטחי שירות על מה שרשום בדרפט. היום שטחי השירות עומדים על פחות מ-20 מ"ר ליח"ד ואנחנו רוצים להעלות ל-23 מ"ר לא כולל ממ"ד בעצם 35 עם ממ"ד.
תקן החניה במדיניות נווה עופר, מדיניות שלבים ומדיניות שיכוני דרום יפו עומד על 0.8 אם נסתכל על המיקום של התוכנית אנחנו נמצאים במרחק של בערך 300-400 מטרים מהקו הירוק של הרכבת הקלה ו-700 מטרים ממסוף תחבורה שכולל את רכבת ישראל, מטרו ומסוף אוטובוסים עתידי. התוכנית מקושרת לתחבורה ציבורית יותר טוב מרוב המקומות בעיר. תקן החניה הוא נכון והוא מעוגן במדיניות ברוב המקומות בדרום העיר.
מיטל להבי: השטח הוא גדול גם אם נשארים עם תקן 0.8 בגלל הריבוי של השטחים הציבוריים האם לא היה נכון לייצר חניה ציבורית משמעותית? אפשר לעשות המרה בין שטח עתידי לסוג אחר.
ערן מאירסון: אנחנו בתוכנית פינני בינוי שלא יכולה לקבל עומסים כלכליים נוספים כגון חניה ציבורית, יש כאן 422 יח"ד שצריכות פינני בינוי.
מיטל להבי: הבנתי שלא יהיו עומסים אז למה לא לעשות אחד לאחד אם לא תהיה חניה ציבורית?
ערן מאירסון: לגבי הרחבת רחוב תל גיבורים, ההרחבה של 8 מ' וההרחבה נועדה לאפשר שבילי אופניים של 2.5 מ', מדרכות רחבות של 4 מ' ונת"צ. היום רחוב תל גיבורים סובל ממחסור במרחב ולא מאפשר

קיום סביר של תשתיות התנועה בו זמנית, אבל אי אפשר לגרוע מעבר ל-8 מ' שנלקחו לטובת ההרחבה משטחי המגורים. יחד עם תוספת השטח לרחוב מתקבל חתך רחוב של 26 מ', שהוא חתך רחוב נאות ומה גם שמפתחים את מע"ר בן צבי מהצד השני של הרחוב שגם שם תהיה הפקעה להקצאה של דרך לפי מה שייבחן. לגבי הצירים הירוקים והמעברים - יש שפי"פ אחד המשמש למעבר בין הבתים לאורך רחוב תל גיבורים והתחזוקה תיקבע בתוכנית העיצוב. אם כן, התכנית כוללת 3 מעברים לפארק איילון - האחד הוא, הרחבת תל גיבורים שהיום התשתית להולכי רגל בו לא קיימת או קיימת באופן חלקי המעבר השני שיוצרת התכנית הוא, בהמשך לרחוב הדקל יש שביל שחלקו שפי"פ וחלקו זיקת הנאה לתוך הפארק והמעבר השלישי שכוללת התכנית הוא הציר הירוק מבית הבילויים דרך המתנ"ס ובי"ס הדקל. כל אלו מהווים פיצול של צירים ירוקים ומעברים ציבוריים לתוך השכונה.

לגבי המגדלים שהם לא על הדופן בגירסה הקודמת של התכנית בקשנו לייצר גם בינוי גבוה בדופן הדרומית לאורך איילון, מה שתוכנית המתאר לא מאפשרת. לכן התכנית קובעת במיקום זה 15 קומות. בכך לא פרצנו את תוכנית המתאר שלא מאפשרת 30 קומות וכך נמנענו מלהגיע למחוזות.

גלגבי גינות הכיס - הן בתחום שטח פרטי למגורים. עלתה השאלה אם נכון שיהיו שפי"פים אבל בסופו של דבר השארנו אותן גינות פרטיות לדיירים מה גם שהרחבתנו את תל גיבורים ופתחנו את רח' הדקל ולכן נכון שהמרחבים הללו ישארו שייכים לדיירים ויימנע מעבר הציבור באופן חופשי. התוכנית מייצרת שפי"פים. דיור בהישג יד, שוב, מהווה מעמסה כלכלית על תוכנית בינוי פינוי. ומאחר שמבקשים לא לייצר צפיפות מעל הקיים, אי אפשר להשית על התוכנית הזו דיור בהישג יד. התכנית כן מציעה דיור ציבורי לקשישים. גלי דולב: הקרן הונית שחושבה היא 5-5 שנים. כל דייר שימשיך לגור יקבל השתתפות בועד הבית החדש בגין הפער. התחשיב נעשה עם העיריה והמחלקה הכלכלית ויש הסכם עם העיריה. כל יום חותם עם העיריה והקרן תהיה בניהול עם עו"ד ואם לא כל הדיירים חוזרים לגור אז קרן ההונית תהיה ליותר זמן. הכוונה שכמה שיותר דיירים יוכלו לחזור ולמעשה זהו המענה לסוג דיור שהוא לא דירות גדולות בשטח ממוצע ומטה. בדופן של תל גיבורים לכיוון מזרח רוב השטח יש בית עלמין.

באזור שעשו קירוי לאיילון רואים את הפארק על איילון והכוונה להשמיש את הפארק שיותר ייהנו ממנו תושבי השכונה ולגבי השפי"פ העדפנו לתת בתוכנית שפי"פים כי בתוך שפי"פ העיריה יכולה לעשות שטחים פתוחים, אבל בתוך שפי"פ היא לא יכולה לבנות. לכן נתנו רצף של שטחים חומים ושבילים ירוקים שמחברים את השכונה מפארק איילון לכיוון פארק החורשות, בעת הוצאת ההיתרים העיריה מחליטה כמה שטחים ירוקים וכמה שטחים בנויים. לגבי גובה הבניינים תוכנית המתאר התירה 2 אזורים בנספח עיצוב לגובה בגלל זה יש את החלוקה לגבהים, וכשהצוות יעשה את מע"ר בן צבי ידעו להתחשב בדופן שבאה מהדיירים.

ליאור שפירא: למה תקן החניה שונה? זכורני קבענו תוספת ליחידה היא 25 מ', האם +20 מרפסת זו הכוונה ל-25?

אופירה יוחנן וולק: האם מתוכננות גינות ציבוריות בשפי"פ על מנת שהתושבים מסביב שלא יכנסו לגינות הכיס ולא יהיה חיכוך בין התושבים שגרים מסביב.

מיטל להבי: חתכי הרחוב הפנימיים האם יש פתרונות? 68 דונם בלי שטח ירוק של דונם צריך לעגן שיהיה שטח ירוק.

ראובן לדיאנסקי: לגבי השפי"פ הסטטוטורי אני מבקש להכניס להחלטה שיהיה הסכם בין היזם לבין העיריה, שהעיריה מתחזקת את השפי"פים והיזם משפה את העיריה בסכום מסויים כמקובל. השטחים הפתוחים - יש להגדיר הגדרה ברורה שהם יקובעו באופן כזה שבחלוף הזמן לא יהפכו לשטחים מבוטנים. עצם העבודה שגינות הכיס הם פרטיות של שטחי הבנין ולא שפי"פים הם יצרו מצב שיהיו הרבה גדרות סביב הבניינים הללו. זה לא משהו שאנחנו רוצים כמו ברמת אביב הירוקה.

אורלי אראל: קרן הונית היא מינימום ל-10 שנים בדרי"כ לכן תרשו לנו לבדוק שוב בנושא הכלכלי. תקן החניה - מחיר הדירה עולה בעשרות אלפי שקלים כשמוסיפים חניה. באזורים שיש נגישות לתחבורה ציבורית אנחנו מורידים את ערך הדירות ע"י הורדת תקן חניה 1.8 כלומר 20% מהדירות לא תהיה חניה. התושבים גם הם לא רוצים את האחזקה וזו הצורה היחידה היא להוריד את מחירי הדירות.

גינות- השפי"פ ותחזוקה עירונית אלו כספי ציבור וזו ההכבדה כספית. אולם ברור לנו שבמקומות מסויימים יש אוכלוסיה שלא יכולה לתחזק שפי"פים. בתוכנית שיש שפי"פים שמצטרפים לדרכי ציבור או שפי"פ וברור שצריך לחתום הסכם בין העיריה ליזם אבל בתוכנית הזו זו הועדה המקומית. פה הגינה היא פרטית של בית והיא לא צריכה ליפול על כספי הציבור. לציבור אין כניסה ואני לא חושבת שהציבור הרחב צריך לשלם על כך. אין סיבה שהציבור הרחב יכנס וכן יהיו גדרות כדי לשמור על השטח של אותו בנין פרטי כמו שיש בכל מקום אחר בעיר. בנוגע להיקף התוספות, התוכנית היתה בפרה רולינג ואושר 20 מ' + מרפסות במסמך המדיניות של תוספת 12 מ' החרגנו תוכניות שהיו בפרה רולינג בועדה ובמקרה הזה היה בועדה ובעינינו זה לא נכון לרדת בהיקף שטח הדירה. זה מה שהוצג לתושבים וזה עומד בבדיקה הכלכלית. מיטל להבי: למה לא לשים חניה בכלל, חניה ציבורית אמבולנס.

אורלי: לפי החוק צריך לעשות חניה לרכב חירום, זה דיור ציבורי לא רוצים להכביד דורון ספיר: כל חניה מזמינה חניה לשכונה

מיטל להבי: גם לנושא הציבורי והדיור המיוחד צריך לשים תקן חניה.

אופירה יוחנן וולק: מי שיצרה לבקר את הוריו בשישי שבת לא יוכל כי אין תחבורה ציבורית

ציפי ברנד: מצטרפת למיטל.
 דורון ספיר: מי עונה על השטחים הירוקים.
 ערן מאירסון: התוכנית מקצה 6 דונם לשטחים ציבורים 2 דונם לדרך שבילי אופניים ומדרכות ברחוב תל גיבורים שלא יכול היום לשאת הולכי רגל ושבילי אופניים ותוספת 4 דונם לשב"צ. חשבנו להקצות שטח לשב"צים מאחר והתכנית נמצאת בסמוך לפארק הדרומי.
 לגבי גינות הכיס, בהוראות התכנית נדרש לקבוע גינות כיס בשטח של 750 מ"ר לפחות כל אחת, זה מעוגן סטטוטורית. הן יהיו לטובת התושבים ולא לציבור אבל יש אפשרות לפתוח את החצרות במסגרת הסכם בתכנית העיצוב ניתן כתוב בהוראות שלא יהיו גדרות.
 בצד הדרומי של תל גיבורים יש בית קברות, באזור הצפוני מתוכנן מע"ר בעוצמות גבוהות מתל גיבורים אסף הראל: אנחנו לא באזור כל כך אינטנסיבי שצריך לייצר רחוב עם 25 ומצד שני עם 40 שימו את המגדלים מול איילון ושמה תרדו ל15 קומות.
 אורלי אראל: זה אומר שאנחנו לא נהיה בסמכות מקומית ואנחנו לא רוצים להיות שם.
 מלי פולישוק: אתה מגדיל את הנזק לתושבים זה זיהום אויר ורעש נוראי.
 גלי דולב: הביניים גובלים בשטח באיילון המקורה מעל פארק. בדיקות רעש נעשות ויש את המיגון האקוסטי נעשה לבניינים. לגבי העצים עשינו סקר עצים ורואים את העצים בתשריט וזו בניה רוויה רוב העצים הם מלווה רחוב ואם יהיו עצים שיכולים לעשות העתקה נעשה זאת, גם לשב"צים החדשים וגם לשב"צ הקיים ביי"ס הדקל. החצרות הפנימיות של הדיירים הם מוגדרות בתוך השטח והוגדרו שלא ניתן לעשות גדרות ולכן רח' הדקל הוגדר כשפ"פ כדי לשמור אותו כמעבר שיהיה בתחזוקה עירונית.
 מלי פולישוק: כל אלה שגרים ליד איילון מיגון אקוסטי אולי לשתול עצים.
 גלי דולב: יש את זאת בהוראות התוכנית תקן לבניה ירוקה הכל מופיע לעת הוצאות ההיתר.
 ראובן לדיאנסקי: האם השב"צ מתוכן לרווחת השכונה או שטח ציבורי שאמור לקלוט בעתיד שימושים עירוניים רחבים ולא נקודתיים?
 גלי: אי אפשר לדעת מה יהיה בשטח החום.
 ראובן לדיאנסקי: למה אי אפשר להשתמש במתנ"ס?
 אורלי אראל: בשטח חום מותר לנו לעשות גינה בשטח ירוק אי אפשר לבנות, זו תב"ע שהיא בבעלות עירונית. על השטחים החומים יחולו תוכנית צ' שמאפשרת כל דבר וענין שהעיריה תרצה.
 ראובן לדיאנסקי: צריך שתהיה אמירה ברורה שזהו שטח ירוק. אין במקום הזה שטחים ירוקים, עצם העובדה שלא יהיו גדרות יביא לכך שאנחנו לא הופכים לשפ"פים. האמירה שסדר הגודל של 4000 איש כן צריך שטח ציבורי פתוח.
 אורלי אראל: אנחנו אומרים בסביבה הקרובה תוכניות שנמצאות על השולחן יתנו יותר שטחים ירוקים במקרה הזה היחידה האסטרטגית המליצה לתת יותר שטחים חומים.
 ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא בונים מספיק לגבוה.
 אורלי אראל: כרגע אין צורך בבי"ס שם.
 ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שהשטח הזה שמסומן כשב"צ יהיה מסומן כשב"פ. ואת כל שטחי ציבור נהיה חכמים לבנות אותם בשטחים שקיימים היום לכשנצטרך.
 אורלי אראל: מבחינה פרוגרמטית אנחנו לא עומדים בתנאי סף כי הם דורשים חו"ד של היחידה אסטרטגית.
 ערן מאירסון: האיזונים האלה בין השב"צים לשפ"פים נלקחים בחשבון בתכנון כלל התכניות בשכונה. אופירה יוחנן וולק: איפה התוכניות שכן מקודמות עם ירוק? בעוד 5, 10 שנים?
 אורלי אראל: מסמך מדיניות נווה עופר שאושר הראה לכם את הפרוגרמה לשטחי ציבור, ושטחים מבונים וזה מה שאנחנו עושים.
 אופירה יוחנן וולק: יש כאן 68 דונם בלי ירוק.
 אורלי אראל: צריך שהשטח הזה יהיה שטח חום זו העמדה המקצועית, זה מה שיש בשטח.
 גלי דולב: יש שם מועדון נוער והם קיימים על תל גיבורים לשטח שצמוד לאיילון התוכנית מתחייבת להעתיק אותם פנימה לשכונה לטובת הדיירים, זה תואם עם אלי לוי.
 אמיר חיימוביץ נציג הוועד: מאחורינו נמצאים 95% חתימות מבעלי הדירות ומברכים על התהליך הזה. התקיים דיון בוועדה ונתונים ברורים ומאז איתנו לא דיברו ולא הבעת הסתייגויות שלנו לפני שהתוכנית הוצגה כאן. לכן אני מסתייג לגבי ההסכמה שלנו לגבי גודל הדירה וחשוב שיאמר כאן. מה שחסר התושבים באזור הזה במובנים רבים לתושבים בצפון ומרכז ת"א. הביניים משנות ה-50 לא גדלנו מאז, ויש משפחות שגדלות. דובר על 25 מ' ואנחנו ממש מסתייגים מכל ירידה מהסוגיה הזו. אנחנו לא יכולים להישאר בכלובים קטנים ולכן אנחנו מסתייגים לירידה 20 מ' ואנחנו אומרים את זה בתוקף. הדיון על השטחים הציבורים חוטא למהות התוכנית. אתם עושים תוכנית נפלאה אבל יש כאן דיירים והייתי הופך את נושא שלא יפחת המטרים מ-25 מ'. כרגע הדירות הם בגודל 45, 55 מ' באזור תל גיבורים ובאזור הדרומי בחלק של האירוס יש דירות של כ-75 מ'.
 אסף הראל: כמה מטר התוכנית מוסיפה עכשיו

אמיר חיימוביץ: תוספת של 20 הירידה לא תואמה איתנו, אנחנו לא מוכנים פחות מ 25 מ'. אנחנו מבקשים לאפשר את החניה בתקן של 1/1. באזור הצפוני לצמצם שם ולהעביר אלינו לאזור השכונה, אנחנו רוצים לגדל את המשפחות שלנו במרחב סביר.
מיטל: מתקוף מה אתה רוצה 25 מ'.
אמיר: הדירות הם ע"פ זכויות הרחבה עד 120 מ' בערך.

דיון פנימי:

אודי כרמלי: הדילמה היא עד כמה אפשר להחזיק את המקל משני צידיו והגענו לאיזון מאוד עדין. האמירה של 68 דונם ללא שצ"פ נשמע לא טוב אבל קבלנו מענה ראוי. יש כאן חשיבה ציבורית אבל הפתרונות מוגבלים מאד והחלופה היא לייצר עוד שטחים צריך לקחת את התוכנית ולהעביר לסמכות מקומית. יצירה של גוש שטחים גדול משמעותי יכול לייצר את השלבויות וגם את המצב שבו אפשר לעשות זמנים שונים לתכנון. החשש של ראובן מוצדק שלא יוכלו להרשות שהשטח ישאר פנוי וירוק. אבל צריך להסתכל על כל התמונה האם הפרויקט נותן את כל המענים. נווה עופר ביחס של 2.8 להגיע למצב שהגרד העירוני מגיע לרמה סבירה ובסה"כ האיזון כאן הוא טוב, כי אין מצב שהתוכנית תהיה מושלמת. יש כאן שטחים מוגבלים מייצרים כאן מנגנון של תמיכה של שכ"ד ומנגנון של שטחים ציבוריים אני ממליץ כן לקבל את התוכנית.
אורלי אראל: הועדה הציעה בזמנו 22 מ' אבל אם אנחנו מוסיפים מעבר ל-20 מ' אז נגיע בתוכנית לתוספת של 10,000 מ"ר ולנפחים שיאלצו אותנו לעבור לסמכות מחוזית. אלו הנפחים שמאפשרים לנו לקדם את התכנית בסמכות מקומית. הדיירים מקבלים בלי להוציא אגורה מהכיס הם יקבלו דירה חדשה וטובה מהיום.

כמעט לכל אזורי השיכונים יש זכויות הרחבה, זו זכות הרחבה שיש להם אבל אם רוצים שמישהו יממן את זה הם לא יכולים להגיד שהם רוצים את כל המטרים, זו צפיפות גדולה מידי.
מיטל להבי: לתפיסתי גם אנחנו נהנים בתוספת של 25 מ' שיש עוד דירות עוד היטלי השבחה וכד'.
אודי כרמלי: כשאנחנו אומרים עד 25 זה אומר שאפשר להכיל גם 22 מ' אבל אז נחרוג מהסמכות מקומית. מיטל להבי: שיוגדר שהתמורה היא גם חניה. נכון שחניה מוסיפה ליוקר הדירה אבל מי שקונה דירה צריך חניה לרכב אחד לפחות ולא ישלם דוח"ות דבר שבעיני מעלה את יוקר המחיה.
ערן מאירסון: את מדיניות נווה עופר ליווה מרכז הגר לדיר שוויוני וחלק מהמדיניות היתה לאפשר קניית דירה לאנשים שלא מחזיקים מכוניות, זה כחלק מהכלים לאפשר דיר יותר זול ולאפשר מגורים לאוכלוסיות יותר חלשות.

רועי אלקבץ: תבדקו זה חובבני לדבר על חניות מתוך תפיסות תבדקו עובדות אמפירית. לבדוק את זה כמה משפחות כמה כלי רכב?

דורון ספיר: אם רוצים להוריד את מס' הרכבים בעיר חייבים להוריד את תקן החניה.
אודי כרמלי: אני מוחה על האמירות. עיריית ת"א מדברת בצורה עיקבית צלולה על הורדת תקני החניה, תכנון מייצר מציאות הוא לא מפרש מציאות. המגמה היא לא חדשה היא התחילה בתעסוקה ב-1/40 ושהורדנו בצפון עיר 1/2 ל-1/1 נבהלו, ככה מייצרים מציאות והאינטרס של תושב הוא להחזיק כמה שיותר רכבים אבל הפגיעה הציבורית היא קשה.

ראובן לדיאנסקי: בפרוטוקול של יולי 2019 שבו נאמר תקן החניה יהיה 0.8 ל-1. יש הגיון גם לגבי גובה הבניינים ואני לא נבהל מהעברת התוכנית לסמכות מחוזית. 1200 יח"ד הוא מאוד מצומצם.
אסף הראל: כל עוד לא בטוח מה המחוזית תקבל ולכן הייתי נזהר. לגבי החניה כל עוד מקבלים את העיקרון שרוצים לעשות הפחתה דרמטית חייבים לעשות ובעיני לאפשר לרדת עוד בתקן החניה.
דורון ספיר: במרכז העיר יש 0.3 כי אין חניה במרכז העיר.

ערן מאירסון: בזמן עריכת המדיניות המצב הקיים היה 0.6 ליח"ד.
מיטל להבי: אני בעד הפחתת חניות, החניה במרחב הציבורי הולכת ופוחתת יפחיתו בגלל נת"צים ועוד כהנה וכהנה לטובת תחבורה שיתופית, החניה במרחב הציבורי הולכת ופוחתת הפרטי. יש טעות בחישוב מדובר 1330 יח"ד 0.8 זה 1057 מקומות חניה אתם כתבתם 967 מקומות חניה זה מאוד חמור ואם רוצים להיפטר ממכוניות נפטר במרחב הציבורי לאפשר בתב"עות חדשות נאפשר במרחב הפרטי שינוי מראש של שימוש חניה לשימושים אלטרנטיביים לתקופה שלא נצטרך מכוניות.

ליאור שפירא: האם באזורים החומים אפשר לשים חורשה זמנית? מישהו צריך להחליט על זה?
אורלי אראל: ברור, הנהלת העיריה מוציאה צו גינון זמני והנהלת העיריה מחליטה.

דורון ספיר: יש כמה נושאים להצבעה

הצבעה לנושא תקן החניה 0.8

בעד: דורון ספיר משתמש בקול כפול, אסף הראל, ליאור שפירא.

נגד: רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי

נמנע: ראובן לדיאנסקי

דורון ספיר: נשאר תקן חניה 0.8.

ערן מאירסון : לאור זאת שמדברים על שצ"פ מטרופוליני בסביבות ה-50 מ' נכון לייצר שב"צ לאורך הציר הירוק ולא שצ"פ. השפ"פ הנוכחי הוא לא מבונה.
 ראובן לדיאנסקי : כל צד שמאל כמה יח"ד יהיו?
 ערן מאירסון : בתכנית המקודמת ממערב לתכנית זו יהיו 300 יח"ד וכן במסגרתה יתווספו יותר שצ"פים משב"צים. כל צפי האוכלוסייה נמצא במדיניות נווה עופר.
 ראובן לדיאנסקי : בעתיד לבוא שיממשו את השב"צ המוצע המתנ"ס יעבור לשטח השב"צ המוצע אורלי אראל : כרגע אנחנו לא יודעים מה יהיה בשב"צ העתידי.
 ראובן לדיאנסקי : אני רוצה לקבל שטח ירוק ברור.
 ערן מאירסון : אי אפשר לדעת אם ירצו לפנות את המתנ"ס או את בית ספר ולכן לא ניתן לקבוע את זה בתכנית..
 הראלה אברהם אוזן : צריך לקבל החלטה פוזיטיבית לגבי פיצול הציר הירוק העירוני בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 3.6.13(ב)5 לתכנית המתאר.
 ליאור שפירא : שעל השטחים החומים יעשו גינות השטח היום שמסומן כשב"צ יסומן באופן סטטוטורי כשטח ירוק.
 אודי כרמלי : המהות של ההחלטה הזו היא פסילת התוכנית.

הצבעה להצעה של מהנדס העיר (לעניין איזון שב"צים - שצ"פים בתחום התכנית)

בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל
 נמנעת : מיטל להבי
 הצעת ראובן : השטח שמסומן כשב"צ יסומן כשטח ירוק וכל צורכי הציבור יקבלו ביטוי בשטח של ב"ס דקל ושל המתנ"ס.
 בעד : ראובן לדיאנסקי ואופירה יוחנן וולק
 התקבלה הצעת מה"ע
 ראובן : ההצבעה לא היתה על התוכנית אלא על הירוק, אני בעד הפרויקט אבל אני רוצה ירוק.
 אופירה יוחנן וולק : ראובן צודק
הצבעה לאישור התוכנית בכללותה :
 בעד : אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ
 נמנע : מיטל להבי
 נגד : ראובן לדיאנסקי
 הצעת מהנדס העיר התקבלה ברוב קולות.

בישיבתה מספר 0006-20' מיום 22/04/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית ולאשר את הקטנת הציר הירוק העירוני המצוי בגבול המערבי של התכנית ופיצולו, וזאת בהתאם להוראת סעיף 3.6.13(ב)5 לתכנית המתאר תא/5000, כך שבמקום 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים, יותרו 7 מ' להולכי רגל ושביל אופניים בציר זה וזאת כדי לאפשר תוואי להולכי רגל ושביל אופניים בשלושה צירים מקבילים בתחום התכנית : 1. יצירת ציר ירוק עירוני ברחוב תל גיבורים 2. יצירת ציר מעבר להולכי רגל מרחוב הדקל לציר הירוק שמדרום לתכנית 3. ציר ירוק עירוני בגבול המערבי של התכנית המסומן בתכנית המתאר.

בכפוף לתנאים להפקדת התכנית שיפורטו להלן :

- יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
- חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית לתקופה של 10 שנים כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
- עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- שטחי השירות יעודכנו ל 23 מ"ר ליח"ד, לא כולל שטחים עבור מרחבים מוגנים.

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

בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ"ל את הסעיף הבא:

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

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

בישיבתה מספר 0007-20'ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ"ל את הסעיף הבא :

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.