

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

**פרוטוקול מספר 0015-20  
כ"ט אב תש"פ 19/08/2020 09:00 - 13:00**

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

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

**פרוטוקול מס 0015-20 'מיום 19.8.20 אושר בישיבה 0016-20 מיום 2.9.2020**



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

**פרוטוקול מספר 20-0015  
כ"ט אב תש"פ 19/08/2020 09:00 - 13:00**

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

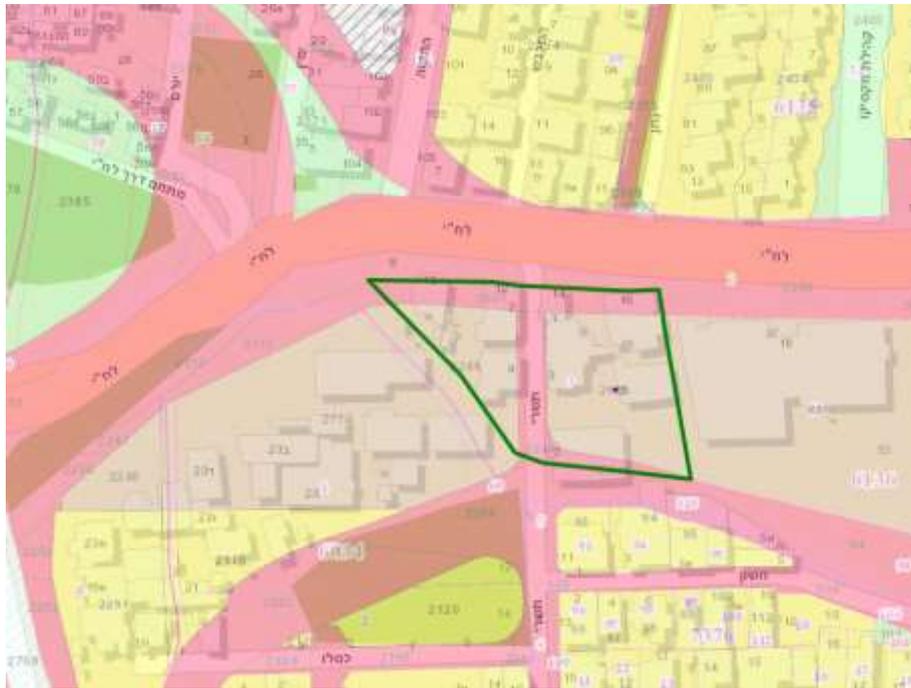
מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 20-0014 מיום 05/08/2020
1.	1		חלקה 3 בגוש 6136 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3		מגרש לבנייני ציבור ברח' חננאל 7 - חלק מחלקה 57 בגוש 7052 דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	5		תת"ל 70א וו71ג' 5000 תכניות א3616 א3729א הארכת מועד למתן החלטה בתביעות 197 הארכת מועד תביעות תת"ל
4.	7	507-0722066	רח' תקוע - נווה אליעזר דיון בהפקדה (2) - תיקון החלטה להפקדה
5.	25	507-0157305	מתחם טרה נחלת יצחק דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית
6.	41	507-0679092	יהודה הנשיא 14-22 דיון בהתנגדויות
7.	59	507-0706978	המשתלה דרום מערב דיון בהפקדה
8.	69		(מגדל לבנדה (אלדן דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- חלקה 3 בגוש 6136 דיון בהפקעה - דיון רגיל	19/08/2020 1 - - 20-0015

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה – שטח לבנייני ציבור ודרך



**כתובת:**  
לח"י 16, 14, 12, 10, תשרי 2, 4, 3, שכונת עזרא

**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	ההפקעה יעוד	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
בחלק מהחלקה מבנים ציבוריים ובחלקו בתי מגורים פרטיים.	מבנים ומוסדות ציבור דרך	2626.00 (למעט השטח שבבעלות העירייה)	2626.00	פרטיים עיריית תל-אביב יפו	3	6136

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור ודרך עפ"י: תב"ע 2215ג בתוקף לפי הודעה בי.פ. 3971 מיום 06/02/1992 ב' אדר תשנ"ב

**מצב חוקי:**

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

**חו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע את חלקה 3 בגוש 6136 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנוני לאשר את ההפקעה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0015 ב' מיום 19/08/2020 תיאור הדיון :**

גילעד טבת : חלקה 3 היא חלקה ביעוד ציבורי בשלמות חלקה ביעוד דרך ורובה בייעוד שטח לבנייני ציבור. החלקה בבעלות פרטיים ועיריית ת"א, העיריה רוצה להפקיע את יתר השטחים בכדי להירשם כבעלת החלקה בשלמות. יש בתים פרטים והעיריה תשלח הודעות לבעלים ותנהל מו"מ לפינוי. אופירה יוחנן וולק : איזה מבני ציבור יש שם גילעד טבת : יש גן ילדים ברח' תשרי 4

דורון ספיר : מאשרים את ההפקעה

**בישיבתה מספר 20-0015 ב' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר להפקיע את חלקה 3 בגוש 6136 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- מגרש לבנייני ציבור ברח' חננאל 7 - חלק מחלקה 57 בגוש 7052 דיון בהפקעה - דיון רגיל	19/08/2020 2 - - 20-0015

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.



**גושים וחלקות בתכנית:**

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	הפקעה יעוד	מצב השטח בפועל
7052	57	פרטיים	6,196	1,024	מבנים ומוסדות ציבור	פנוי וריק

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י: תב"ע 4485 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 8001 מיום 21/11/2018 י"ג כסלו תשע"ט. עפ"י התכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו בבעלות עיריית תל אביב ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום האיחוד והחלוקה החדשה, העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה עם אישור התכנית. מכיוון שהעירייה מקדמת היתר בניה במגרש הציבורי לאשכול גנים, על העירייה להירשם כבעלים בהקדם ועל כן העירייה תפקיע את השטח הציבורי.

**מצב חוקי:**

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

**חו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 57 בגוש 7052 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-20'ב' מיום 19/08/2020 תיאור הדיון :**

גילעד טבת : השטח ליעוד ציבורי למבני ציבור על מנת להקים אשכול גנים, השטח היה צריך להירשם ע"ש העירייה במסגרת איחוד וחלוקה אך בשל הצורך המידי, אנו מקדמים את הפקעתו. דורון ספיר : מאושר ההפקעה.

**בישיבתה מספר 0015-20'ב' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

להפקיע חלק מחלקה 57 בגוש 7052 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - _____ - תת"ל 70א וו71א' 5000 תכניות 3616א ו3729א הארכת מועד למתן החלטה בתביעות 197 הארכת מועד תביעות תת"ל	19/08/2020 3 - - '20-0015

### חוות דעת משפטית - עו"ד אילנה בראף ועו"ד אירית יומטוב:

- מתחילת חודש אפריל 2020 ואילך הוגשו 270 תביעות פיצויים נוספות לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תת"ל 70א ("הקו הסגול" מקטע מערב), אישור תכנית תת"ל 71ב ("הקו הירוק" מקטע מרכז) וכן עקב אישור תכניות 3616א ו-3729א.
- יצוין כי ביום 1.4.2020 וביום 27.5.2020 אישרה ועדת המשנה ארכה של 180 יום למתן החלטה ב-141 התביעות הראשונות שהתקבלו עקב אישור תכניות התת"ל, תכנית 5000, תכנית 3616א ותכנית 3729א.
- בסה"כ היקף הפיצויים הכולל הנתבע ב11 תביעות אלו הוא כדלקמן, ומסתכם ב כ- 853 מ' ש"ח

₪107,700	₪56,183,800	₪800,000	₪352,301,465	₪3,109,525	₪395,084,901	₪ 45,182,400
<b>א3729</b>	<b>א3616</b>	<b>תתל 71א</b>	<b>תתל 71ב</b>	<b>תתל 71א</b>	<b>תתל 70א</b>	<b>5000/תא</b>

- בהתאם לסעיף 119ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק") נת"ע חתמה על כתבי התחייבות לשיפוי שבמסגרתם היא מתחייבת לשפות את הוועדה המקומית עד לסך של 70% מכלל הפיצוי, באם תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורו, בין היתר, של תת"ל 70א ותת"ל 71ב (להלן ביחד - "תכניות התת"ל").
- הוועדה המקומית הודיעה לנת"ע על כל התביעות שהוגשו לוועדה המקומית הני"ל, מייד עם התקבלותן במשרד הוועדה המקומית.
- בהתאם לסעיף 198א(א) לחוק ולכתבי השיפוי, על הוועדה המקומית לצרף את נת"ע לתביעות הפיצויים עקב אישור תכניות התת"ל ולאפשר לה לטעון את טענותיה ולהגיש שומה מטעמה, בטרם הוועדה המקומית תקבל החלטה בתביעות הפיצויים.
- המדובר בתביעות רבות ומורכבות, שהוגשו בפרק זמן קצר, אשר כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים.
- על מנת שנת"ע תוכל לבחון את התביעות ולהביא את טענותיה בפני הוועדה המקומית ועל מנת שהוועדה המקומית תוכל לדון בתביעות, נדרש לקבל חוות דעת מומחים בתחום הגנת הסביבה, תנועה, שמאות ועוד.
- בנוסף, נדרש לערוך בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות.
- חשוב לציין כי הוועדה המקומית לא תוכל לדון בנפרד ברכיב הפיצויים עקב אישור תכנית 3616א ותכנית 3729א, מאחר שעסקינן בתביעות משולבות עם תכניות התת"ל.
- זאת ועוד: לאור משבר הקורונה, נוצר עומס עבודה מצטבר בשל הגל הראשון של תקופת הקורונה בה לא עבדו עבודה סדירה חלק מהעובדים הרלוונטיים בוועדה מקומית ששהו בחופשה כפויה.
- לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה של 120 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-20' מיום 19/08/2020 תיאור הדין:**

בהמשך ל141 תביעות שהוגשו לירידת ערך בגין תכניות רובע 3 ו4 והתת"ל בהן ניתנה הארכת מועד של 180 ימים בוועדת המשנה מיום בישיבתה מספר 0008-20' מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 1) הבקשה הינה להארכת מועד של 120 ימים לתגובת הוועדה המקומית ל270 תביעות נוספות שהוגשו.

### **בישיבתה מספר 0015-20' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר הארכת מועד של 120 ימים לתגובת הוועדה המקומית ב270 התביעות הנוספות שהוגשו בגין תוכניות התת"ל, רובע 3 ורובע 4. משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
19/08/2020	507-0722066 תא/מק/4731 - רח' תקוע - נווה אליעזר
4 - - 20-0015	דיון בהפקדה (2) - תיקון החלטה להפקדה

### עדכון החלטת הועדה בנושא נכס מניב:

במסגרת בחינות כלכליות שנעשו במטרה לשלב נכס מניב שישמש לתחזוקה ארוכת טווח בפרויקט, הובהר כי התכנית אינה יכולה לשאת מרכיב זה מבחינה כלכלית וכן נדרש צורך בקיום בדיקות נוספות (כלכליות, משפטיות וכו') לעניין זה. לאור חשיבות התכנית כיוזמת התחדשות ראשונה בשכונת נווה אליעזר בכפר שלם, מומלץ שלא לעכב את הפקדתה ולעדכן את החלטת הועדה בהתאם. עם גיבושו של מתווה ברור כחלק מעבודה עירונית רחבה ומעמיקה יותר בנושא, יוטמע מרכיב זה בתכנית הבאות.

**הסבר כללי:** תכנית בסמכות הועדה המקומית המקודמת באמצעות חברת 'עזרה ובצרון'. התכנית מציעה הריסת 4 מבני שיכון בני 96 יח"ד סה"כ והקמת 4 מבנים בבנייה מרקמית ומגדל לאורך רחוב תקוע. פעולה תכנונית זו מאפשרת שיפור והשלמת מערך השטחים הציבוריים בשכונה. התכנית מהווה צעד ראשון בהתחדשות שכונת נווה אליעזר. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

תכנית זו מקודמת כפילוט במסגרתו ייבחנו מרכיבים שונים של מדיניות תכנונית לשכונה הנמצאת בהכנה ותובא לאישור הועדה המקומית. מרכיבים אלה נוגעים לשיפור וחיזוק מערך שטחי הציבור, הטמעת מנגנונים להבטחת תחזוקת המבנים, תקני חנייה וטיפול במגרשי החנייה הציבוריים הפרוסים בשכונה.

לאור זאת אנו מבקשים מהועדה לקדם תכנית זו טרם אישור מסמך מדיניות מקדים כפי שניתן ע"פ סעיף 5.2.1 (א) בתכנית המתאר העירונית.

### מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו מיקום:

רח' תקוע (דופן צפונית), שכונת נווה-אליעזר, כפר-שלם.

### כתובת:

תל אביב – יפו  
רח' תקוע 11-33



### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6146	מוסדר	חלק	226-227	455

שטח התכנית: 6.077 ד'

**מתכננים:**

סטודיו מיא - מיכל יוקלה אדריכלים

קבוצת גבים - יועצים חברתיים

סטודיו צורא - אדריכלי נוף

ניצן ארד הנדסה - יועצי תנועה

פנינה לוי - שמאות מקרקעין

ESD פיתוח סביבה וקיימות - יועצי סביבה ובנייה ירוקה

י. לבל - יועצי תשתיות

**יזם:** חברת עזרה וביצרון לשיכון בע"מ, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו**בעלות:** פרטית, עיריית ת"א-יפו**מצב השטח בפועל:** 96 יחידות דיור ב- 4 מבני שיכון בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים. קטע בייעוד דרך המשמש בפועל כחנייה.**מדיניות קיימת:**

ע"פ תא/5000

- אזור ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית
- טווח רח"ק: עד 5 - בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התוכנית.
- גובה מקסי' לבניין: 15 קומות + אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
- אזור תכנון 907א' כפר שלם רבתי - מתחם התחדשות עירונית

**מצב תכנוני קיים:**

- תכנית 460: אזור מגורים ו' (מתן תוקף 11/67)
- תא/4806: אזור מגורים ג' (מתן תוקף 03/78) 4 מבנים, כ"א 24 יח"ד, 4 קומות על עמודים.
- תא/2558: אזור מגורים 4 קומות (מתן תוקף 08/93)
- מספר מבנים במגרש: 2
- שטח קומת מרתף: 80% משטח המגרש (לפי ע1)
- זכויות הבניה במסגרת קווי הבניין להרחבה
- 03/06/2012: תכנית לרישום שטחים ציבוריים (מתן תוקף 05/1983)
- 3/06/40: תכנית לרישום שטחים ציבוריים (מתן תוקף 11/2003)

צפיפות יח"ד במצב מאושר: 16 יח"ד/דונם

**שטחי ציבור:**

התכנית קובעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע בהיקף של 700 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שטחי שירות והוראות לגביהם.

**מצב תכנוני מוצע:** התכנית קובעת שימוש מגורים בחמישה מבנים ובהם עד 315 יחידות דיור, מתוכם 4

מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב תקוע ומגדל (בפינת הרחובות ששת הימים ותקוע) היוצרים יחד רצף עם הבנייה הגבוהה הקיימת והמתוכננת לאורך שדרות ששת הימים. כמו כן, התכנית מוסיפה שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים לרווחת תושבי השכונה וקובעת התראה לזיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה, יאפשר ויעודד הליכתיות וחיבוריות.

**מגורים:**

שטח מגרש בייעוד מגורים: 6.077 דונם

צפיפות: כ-52 יח"ד/דונם

שטח ממוצע ליח"ד: 65 מ"ר עיקרי, 77 מ"ר (כולל ממ"ד).

**תמהיל יח"ד:**

לפחות 20% מיחידות הדיור שיבנו בפועל תהיינה יחידות קטנות בשטח כולל (עיקרי ושירות) של עד 65 מ"ר ולפחות 20% תהיינה יחידות גדולות בשטח כולל (עיקרי ושירות) מעל 100 מ"ר.

**סה"כ יח"ד: עד 315**

**מסחר:**

350 מ"ר עבור שטח מסחרי בקומת הקרקע מתוך סך השטחים העיקריים בטבלה 5

**זכויות בניה:**

מספר מניין מ"ר ב"א שטח	יק בנין (מסר)				מספר יחידות		גובה טבחה- מעל המניסה הקובעת (מסר)	מספר יח"ד	המסית (% מהא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מניש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שטאלי	צידי- ימני	מתחת למניסה הקובעת	מעל המניסה הקובעת				נועל המניסה הקובעת					
										מתחת למניסה הקובעת	מעל המניסה הקובעת				
5	(8)	(8)	(8)	(8)	(7)	(6)	95	(4)	60	15496	20709 (1)	6077	100	מגורים ד'	מגורים ד'
	(8)	(8)	(8)	(8)							6066	100	מגורים ד'	מגורים ד'	

**הערה ברמת הטבלה:**

- שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראה זו.
- במידה ויוקמו מרחבים מוגנים קומתיים, ניתן יהיה לנייד שטחים משטחי השירות לשטח עיקרי בהיקף של עד 1,500 מ"ר.
- במידה וגובה הקומה המפולשת יעלה על 5 מטרים, השטח המקורה לא יבוא במניין השטחים ולא יחשב כשטח עיקרי או כשטח שירות.
- תותרנה גלריות בשטחי המסחר, על חשבון השטחים העיקריים.

(1) כולל 350 מ"ר עבור שטח מסחרי בקומת הקרקע. בנוסף יותרו עד 3,780 מ"ר שטח עיקרי למרפסות. שטח המרפסות הסופי יהיה 12 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה (הקטן מביניהם). שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראה זו.

(2) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע, למעט לשימושי מגורים.

(3) תכסית מבנה לא כולל מרפסות בולטות. תכסית תת-הקרקע תהיה בהתאם להוראות תכנית ע/1.

(4) הערך מתייחס למטר מקסימום.

(5) בבנייה מרקמית עירונית עד 9 קומות, במגדל בפינת הרחובות תקוע וששת הימים 24 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג.

(6) כמפורט בתשריט.

(7) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: השטח הבנוי יוקצה בקומת הקרקע. תותר הקמת מרפסות על חשבון השטח העיקרי.

(8) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטח עיקרי. שטחי שירות עבור שירותים טכניים יתווספו מתחת לכניסה הקובעת לפי הנדרש.

**נתונים נפחיים:**

בניין 1: (מגדל)

מגדל בן 24 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג. גובה המבנים הכולל (לרבות גג

טכני וארובות אוורור ומנדוף) לא יעלה על הגובה המותר בהתאם להנחיות תכנית מתאר ארצית 4/2.

בניין 2-5: (בנייה מרקמית) מבנים בבנייה המרקמית (מבנים מבנים גבוהים ולא רבי קומות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה), בגובה עד 9 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג.

**תכסית:** 60% על קרקעי לא כולל מרפסות בולטות. תכסית תת-קרקעית ע"פ ע/1.

#### קווי בניין

- 5 מ' לרחוב תקוע
- 5 מ' לרחוב ששת הימים
- 5 מ' קו בניין צפוני
- 10 מ' קו בניין צפוני לכיוון הדרך
- 2 מ' קו בניין צידי מערבי לכיוון דרך

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

- כל החניות תהינה תת קרקעיות.
- כניסה ויציאה לחניון הינה מרח' תקוע
- תקן החניה למגורים ייקבע ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ובכל מקרה לא יעלה על יחס מקסי של 1:0.8 ליח"ד.
- מקומות החניה עבור שטחי המסחר ועבור מבני הציבור יופרדו ממקומות החניה עבור דירות המגורים ומספרם ייקבע ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.
- 15 מקומות החנייה שיופחתו במפלס הרחוב ייקבעו מעבר לתקן התקף בתת הקרקע במפלס העליון, לא יוצמדו ויהיו זמינים לכלל הציבור 7 ימים בשבוע, 24 שעות ביממה.
- השטחים הפונים לרח' תקוע (דרום) ולשביל מכיוון מערב, המסומנים כזיקת הנאה, יהיו פנויים מעל ומתחת לקרקע לטובת תשתיות עירוניות.

#### עיצוב ופיתוח:

- מבנים 1-3 מחוברים בקומת קרקע רציפה ובה חזית פעילה המאפשרת שימושי מסחר, לובאים עבור שימושי המגורים והשטחים הציבוריים הבנויים מלווה בקולונדה בעומק של 4 מטרים נטו לפחות.
- בין מבנים 4 ו 5 קבועה זיקת הנאה רחבה לטובת מעבר ושהיית הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה, יאפשר ויעודד הליכתיות וחיבוריות וזאת, ללא מדרגות, גדרות ושינויי מפלסים שלא לצורך.
- עיצוב המבנה יהיה בהתאמה להנחיות המרחביות לעת הוצאת היתר.

#### תשתיות:

- כל התשתיות כגון מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות כבלים, מים וביוב, קווי סניקה, קווי מים מגיסטרליים, ניקוז, גז, תקשורת וכיוצא בזה, יהיו תת קרקעיות.
- פינוי אשפה יהיה בתת- הקרקע והפסולת משטחי המסחר והמשרדים תאסף בנפרד משטח המגורים.
- תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים.
- יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן כמפורט בנספח קיימות לתכנית.
- תתבצע הפרדת מים ושפכים על פי המפורט בתקנון.
- ניהול מי הנגר יתבצע בתחום המגרש בלבד.

#### איכות סביבה:

- המבנים המתוכננים יעמדו בתקן הישראלי לבניה ירוקה, תקן ישראלי 5281 ובהתאם לקובץ ההנחיות של הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר לעת הוצאת היתר.
- אוורור- בבקשה להיתר בניה יסומנו מיקומי פליטת האוויר ממרתפי החניה. כמו כן תכלול הבקשה התייחסות לפתרונות אוורור נפרדים לאזור המסחר ולכל מתקן טכני הדורש אוורור כדוגמת חדר גנרטור, חדר משאבות וכדומה. כל פליטות האוויר של מערכות אלו יהיו

- באמצעות ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון או כלפי הקרקע בגובה העולה על 6 מטרים, באופן שלא יהווה מטרד לדיירי הבניין.
- אקוסטיקה- בקשה להיתר תכלול חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים ממערכות מכאניות, מתחבורה כבישים, רעש מטוסים, משטחי ציבור ומסחר במבנים ותקבע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש. המלצות חוות הדעת יוטמעו בהיתרי הבניה.

#### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- התכנית מציעה הקטנה חלק מחלקה ביעוד 'דרך' בהיקף של 226 מ"ר וייעודה מחדש כשטח סחיר תוך קבלת שטחים ציבוריים בנויים על שם העיריה. מטרת פעולה זו הינה שיפור הנגישות להולכי רגל מכיוון שדרות ששת הימים למגרש הציבורי הסמוך ויצירת אפשרות לחיבור, שימוש וניהול משותף בעתיד.

#### זיקות הנאה:

- בתכנית ישנם 3 סוגים של זיקות הנאה כמפורט בסכמה בנספח הבינוי.
1. אזור דופן הרחוב בנספח הבינוי: באזור זה זיקת ההנאה תירשם למעבר ושהיית הולכי רגל בקומת הקרקע. לא תותר בניה מעל ומתחת זיקת ההנאה לכל גובה הקומות. תותר הבלטת מרפסות בתחום זה מעל לקומת הקרקע.
  2. אזור מעבר הולכי רגל בנספח הבינוי- באזור זה זיקת ההנאה תירשם למעבר רגלי ושהיה בלבד בקומת הקרקע ותאפשר מעבר תשתיות ומרתפים מתחת למפלס הקרקע. לא תותר בניה מעל זיקת ההנאה לכל גובה הקומות. תותר הבלטת מרפסות בתחום זה.
  3. אזור קולונדה - באזור זה זיקת ההנאה תהיה למעבר ושהיית הולכי רגל. תתאפשר מעבר תשתיות ומרתפים מתחת למפלס הקרקע וכן בניה מעל לקרקע.

#### שלביות:

- התכנית מחולקת לשני מרחבי תכנון:
- מרחב א כולל את מגדל המגורים בפינת רחוב תקוע ורחוב ששת הימים (מבנה 1) ושני מבנים בבניה מרקמית (מבנים 2 ו-3 על פי נספח הבינוי) ומרחב ב' כולל שני מבנים בבניה מרקמית (מבנים 4 ו-5 על פי נספח הבינוי). התכנית תאפשר שלביות הריסה, רישוי, ביצוע ואיכלוס של כל מתחם בנפרד על מנת לאפשר גמישות מקסימלית לביצוע בפועל.

## טבלת השוואה – שטחים וייעודי קרקע:

ייעוד קרקע	מצב מאושר	מצב מוצע
מגורים	5.85	6.07
דרכים	0.226	0

## טבלת השוואה - זכויות:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
315	96		מספר יח"ד
5	1.85		רח"ק
350	0		שטחי מסחר
500	185	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות)
30,385	10810	מ"ר	גובה
בבנייה מרקמית: קומת קרקע, 7 קומות מגורים, קומת גג וגג טכני (חלקי) קומות מגדל: קומת קרקע, 22 קומות מגורים, קומת גג וגג טכני (חלקי)	4 קומות מגורים על עמודים	קומות	
עד 95 מקסימום	14	מטר	
60			תכסית
85			תכסית מרתפים
ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ובכל מקרה לא יעלה על 0.8 מ"ח/ליח"ד.			מקומות חניה

## פירוט זכויות בנייה

שטחי שירות				שטח עיקרי						שימוש	יעוד
מתחת לקרקע <sup>2</sup>		מעל הקרקע <sup>1</sup>		סה"כ		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
255	15496	146	8875	340	20709	-	-	335	20359	מגורים	מגורים ד'
-	-	1.65	100	11.5	700	-	-	5.75	350	תעסוקה	
-	-	1.65	100	11.5	700	-	-	11.5	700	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'

## דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

פרויקטים מסוג פינוי בינוי הינם תהליכים ארוכים ומורכבים, אשר משנים את המרחב הקיים ובכך משפיעים על המרקם החברתי והקהילתי באזור. תהליכי שיתוף הציבור שנערכו במסגרת פרויקט זה נועדו להתאים את המתחם החדש לצרכי הדיירים הוותיקים, לשפר את איכות חייהם תוך שמירה על הקהילה הקיימת ומתן אפשרות לדיור הולם ובר-תחזוקה.

תהליכי השיתוף, שנערכו לאורך התכנון ולקראת הדיון בוועדה המקומית להפקדת התכנית, כללו הכנת דו"ח חברתי, התייעצות עם הדיירים, בחירה וליווי של נציגות הדיירים והתייעצות רחבה יותר עם תושבי השכונה. התייעצות עם הדיירים כללה: עריכת ראיונות אישיים לצורך הבנת הצרכים הפרטניים, במסגרת דוח חברתי שהוכן למתחם. כמו כן התקיימו מפגשי עדכון והצגת טיוטת התוכנית לבעלי הדירות והדיירים. (ראו טבלה מס' 6). התייעצות הממוקדת עם תושבי השכונה נערכה לקראת הדיון בוועדה המקומית להפקדת התכנית, במפגש ציבורי בו השתתפו כ- 85 מתושבי השכונה. בכל מפגש הוצגו והוסברו חלופות התכנון נשאלו שאלות ונענו תשובות.

**דו"ח חברתי נערך בקרב תושבי המתחם, הכולל 4 בניינים (12 כניסות) ובהם 96 יחידות דיור, מתוכן 9 דירות דיור ציבורי (עמיגור) ו- 87 בבעלות פרטית.**  
**הדו"ח החברתי למתחם נערך בשני שלבים:**

- **מיפוי ראשוני** – דו"ח מצב קיים, לבחינת תמונת מצב חברתית בסיסית של האוכלוסייה המתגוררת במתחם: האתגרים הקיימים, נקודות התורפה, החסמים הפוטנציאליים והמורכבות החברתית הצפויה במתחם.
- **דו"ח חברתי מלא** - הכולל המלצות להטמעה בתכנון והמלצות לליווי הדיירים, בהתבסס על ראיונות עומק בקרב 60 מדיירי המתחם (כ- 62.5% מיחידות הדיור).

## תהליך העבודה על הדו"ח החברתי כלל:

- פגישות ושיחות עם עזרה וביצרון וצוות התכנון.
- פגישה עם דיירים פעילים במתחם.
- סיור בשכונה.
- ביצוע סקר חברתי-דמוגרפי של האוכלוסייה המתגוררת ברובע ובשכונה (בהתבסס על שנתוני הלמ"ס, דו"ח חוברת רבעים ושכונות ודו"ח דירוג חברתי- כלכלי, תל-אביב - יפו).
- פיתוח שאלון המיועד לדיירי מרחב התכנון.
- איסוף תשובות לשאלון באמצעות שיחות אישיות עם 60 תושבים במתחם מתוך 96 יחידות דיור (62.5%). מקרב המרואיינים, 46 הם בעלי דירות הגרים במתחם (77% ממשותפי הסקר), 9 בעלי דירות המשכירים את דירותיהם, 4 דיירי עמיגור (7%) ושוכר אחד (1%).

<sup>1</sup> % מהשטח העיקרי<sup>2</sup> % משטח הקרקע

**טבלה מס' 6: מסלולי שיתוף בעלי הדירות בתכנון המתחם:**

תאריך	המטרה	סוג המפגש	עבור מי?	שלב בתהליך	מסלול התייעצות	
08.01.17, 15.01.17	מפגש היכרות ובדיקת הענות והיתכנות של הפרויקט	מפגש לכל שני בניינים	כלל דיירי המתחם ובעלי הזכויות	טרום תכנון	התייעצות נרחבת עם הדיירים ובעלי הזכויות	
17.09.17	מפגש עדכון והצגת הסכם ליווי.	מפגש	כלל הדיירים ובעלי הזכויות	טיוטת תכנית		
14.08.18	מפגש עדכון והצגת טיוטת תכנית	מפגש	נציגות ופעילים	טיוטת תכנית		
נערך בחודשים 10-11.2018	הכנת סקר חברתי	ראיונות אישיים	כלל הדיירים ובעלי הזכויות	טיוטת תכנית		
22.01.19	הצגת ממצאים מהדו"ח החברתי והצגת טיוטת תכנית להערות התושבים	מפגש	כלל הדיירים ובעלי הזכויות	טיוטת תכנית		
28.07.19	הסברת התכנית והזכויות המגיעות לדיירים מבוגרים ובעלי צרכים מיוחדים	מפגש	דיירים מבוגרים ובעלי צרכים מיוחדים	טיוטת תכנית		
מתוכנן לדצמבר 2019	הסברת התכנית וזכויותיהם של דיירי עמידר במסגרת תהליך הפינוי והבינוי	מפגש	דיירי עמידר	טיוטת תכנית		
7.5.17	בחירת נציגויות	מפגשים נפרדים לכל בניין	דיירים ובעלי זכויות	לאורך תהליך התכנון והביצוע		בחירה ולייווי הנציגות
23.7.19, 30.7.19	צירוף נציגים חדשים ורענון הנציגים הקיימים	מפגשים נפרדים לכל בניין	דיירים ובעלי זכויות			
9.9.19	מפגש התנעה לנציגות הנבחרת: הדרכת הנציגות בנוגע לנהלי עבודה.	מפגש נציגות	נציגות נבחרת			
27.11.19	הצגת התכנית	מפגש ציבורי	כלל תושבי השכונה	לפני הפקדת התכנית	התייעצות ממוקדת: יידוע ועדכון תושבי השכונה	

**השפעת תהליך שיתוף הציבור על התכנית**

כאמור, שלבי תכנון התב"ע נערכו במקביל לתהליכי שיתוף הציבור כבר מהשלבים הראשונים. איתור הרצונות והצרכים של הדיירים במתחם התאפשר דרך השאלונים עליהם נשאלו הדיירים במתחם, דרכם גובשו ההמלצות לתכנון. כמו כן, התכנית הוצגה בכנס דיירים ייעודי, בו התקיים דיון על טיב התכנית ועל הנקודות לשיפור. להלן מספר סוגיות תכנון אשר הושפעו מעמדות הדיירים:

נושא	בקשת בעלי הדירות	מענה
<u>בינוי מרקמי</u>	חשש הדיירים מעלויות תחזוקה גבוהות לצד מתן מענה למצב הסוציו-אקונומי של חלק מדיירי המתחם	4 מתוך 5 הבניינים תוכננו כבעלי 8 קומות, צעד אשר מבטיח עלויות תחזוקה ממוצעות.
<u>תמהיל דירות מגוון</u>	שיעור גבוה יחסית של משקי בית בהם מתגוררים בני +65 (15% מהם במשפחות רב- דוריות), ובעלי מוגבלויות.	לאור נתון זה הוחלט לתכנן תמהיל דירות מגוון, הכולל יח"ד קטנות ויח"ד עם יחידת דיור פנימית (דירות)
<u>שלביות בינוי התכנית</u>	תקופת הביניים והמעבר לשכירות מעלה חשש רב בקרב תושבי מרחב התכנון ובמיוחד בקרב בני ה- +65 ובעלי הצרכים המיוחדים. חשש זה הועלה גם על ידי מי שמתנגדים לפרויקט כחשש מרכזי שבעטיו הינם מתנגדים.	אפשרות להקמת מרחב התכנון בשני שלבים, באופן שיאפשר לפחות לחלק מהדיירים אפשרות לפינוי ישיר לדירתם החדשה (בינוי-פינוי-בינוי)
<u>תכנון מועדוני דיירים</u>	בקשת הדיירים לשימור הקהילה וחיי החברה הקיימים היום במקומות מפגש קהילתיים.	אפשרות להקמת מועדוני דיירים, במסגרת שטחי השירות אשר ימוקמו בקומות הקרקע (סעיף 4.12 בהוראות התכנית)
<u>שטחי המסחר ו/או שירותי הציבור (עירוב שימושים)</u>	חשש הדיירים משטחי המסחר המתוכננים, אשר יכולים להוות מטריד לדיירים	הגבלת השימושים המסחריים בהוראות התכנון (סעיף 4.1.1)

זמן ביצוע: שוטף





+	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 5.3.2. ניתן להניע עד לתיק 5</li> </ul>	<p>907 א' "צפר שלם-רבותי" במספר אזורי ומוחמי התכנון (טבלה 5.4).</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>רתיק 1+6</li> <li>עד 15 קומות עם אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 ק').</li> <li>גודל המגרש מעל 1.5 דונם.</li> </ul>	<p>מתחם התחדשות עירונית (סעיף 5.3.2)</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לנגי: - מתחם התחדשות עירונית</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>התמנת מבטלת חלק מ"מילפת חודר דרך מתחם" לסעיף 3.8.2 ח' 1</li> <li>52 יחידות</li> </ul>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)</p>	<p>קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>52 יחידות</li> </ul>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)</p>	<p>קביעת שימושים נקודיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרום מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>שימושים מותרים: מגורים</li> <li>בהתאם למקבץ שימושים ראשי - מגורים - סעיף 1.6</li> </ul>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות וכלים - בכל אזורי הייעוד במסוף להחזיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ה) (מרום מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>סטיף - 130 מ"ר</li> <li>שטח צינודי בני 800 מ"ר כולל</li> </ul>	<p>רתיק 1+4 (סעיפים 5.3.2+3.2.4(ג))</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים נקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
לי"ר	<ul style="list-style-type: none"> <li>אין היספת שטחי בניה מפורד לרתיק מרבי</li> </ul>	<p>לפי סעיף 3.1.4 בחוראות המונאר תחת תוספת וכלבד שלא תחא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשטח התכנית המרבי (המותרת במגרש).</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרתיק המרבי - 3.1.4 הנחיות לשימוש לשימוש הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי תחת באזורי הייעוד.</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>התמנת מתיילת אג' הוראות 1.7</li> </ul>	<p>סעיף 2.5.3 (ג) בחוראות תא/5000 מאפשר להחיל הוראות תכנית נושאית קודמת בתכנית המפורטת החדשה</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 15 קומות.</li> <li>סעיף 5.3.2 (ג) בחוראות התכנית מאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בתכנית התחדשות המתחם המשתמש במתחם התחדשות.</li> <li>במקרה זה: בנייה עד לגובה מרבי של 24 קומות ולפי המפורט בסעיף 4.2.5.</li> </ul>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 15 קומות). אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה: לפי סימון במסמך העיצוב העירוני או אזור עליו הולת הוראות למתחם התחדשות עירונית. עליות מעל מספר הקומות במסמך העיצוב: בהתאם להמלצות התרבותיים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.3-4.2.6)</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>קיימים מסמכי תשתית, ושאיתת ונקלים לפי ס' 4.2.2 קיים נספח נוסף עם חוק</li> </ul>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות (4.2.4)</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.</p>

<p>היקף התקנות מוגד מל חתימה לתמוך אסטרטגי</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>מהות התקנות לצרכי ציבור ותיקתם ייקבעו על ידי הוועדה במסגרת לדיוקת תכניות מוקדמות... במסגרת בסעיפים 4.1.1 (ב) (ח)</p> <p>התכנית כוללת טבלת הקצאות של איחוד החלוקה בחסכומה, במסגרתה מוקנים לעובדי העירייה שטחי ציבורי בגובהם המיועד של 14.200 מ"ר (כולל) והיקף הנאה למעבר ולשימוש.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 0707 ייפרי שלם רבותיי במסגרת אזורי ומתחמי התכנון (טבלת 5.4) אזור מוגרם בבניית עירונית</p> <p>(סעיף 3.3.2)</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לזמן קצרה תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או המרת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתית.</p>
<p>שימושים ושטחי בנייה בתיאום לקצת תמיכה התאמת</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.5 – מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) הוראות נוספות, כולל הגבלת דבר שינוי יעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ו ישתמש לוגיסטי מופעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש הממוסד בתשריט כאזור למסורות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שקבעו בנין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדשי או בנין סמל של ישתמש לוגיסטי, וכן על מגרש המועמד למבני ציבורי, בין אם ייעוד חדש ובין אם ייעוד על פי התכנית קודמות</p>
<p>מבטא רחוב מרחיבה החלטה על 5 מ' ברוחב לסעיף 3.4.14 (א)</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.6.13 – מגרש לנבני שטח פתוח מקומי סעיף 3.6.14 – מגרש לנבני רחוב שמוטו או מקומי</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 0707 ייפרי שלם רבותיי במסגרת אזורי ומתחמי התכנון (טבלת 5.4) אזור מוגרם בבניית עירונית</p> <p>(סעיף 3.3.2)</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי 3.6.1 – החוראות נוגעת למגון אזורי המאגזים תחת השטח פתוח מטרופוליני, יג, מארק חוף, שמורת טבע וית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, צד ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחוץ קידום מעל דרך מרבית מחוץ, בית עלמין, אזור למפרט</p>
<p>מבטא רחוב מרחיבה החלטה על 5 מ' ברוחב לסעיף 3.4.14 (א)</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.8.2 (ג) (3) בדרך ערוקית רב עירונית (דרך בר-לב) קו הבנייה לא יפחת מ- 5 מ'.</p>	<p>לפי נספח התחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לשימושים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) תחומים ציבוריים (3.8.6) תקן תחנית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>תכנית בעלת האופי סביבתי. נכללת במסמכי התכנית הריד סביבתית</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 4.4.1 ס.ק. (ג) התכנית נובלת בדרך ערוקית רב-עירונית ס.ק. (ד) התכנית קובעת שימושים רשימים לרעש בסמוך לדרך ערוקית רב עירונית ס.ק. (ה) התכנית מאפשרת בינוי של מסל 20 קומות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>אימות סביבה – סעיף 4.4 נגזרות תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות רעש סביבתית (4.4.2) בנייה רדוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לתפקוד (4.4.5) התמונות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>התכנית מותאמת לתשתיות קיימות</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>קו תיעול ראשי בדרך שטח הימים</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>השתיות – סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגיש המועמד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) ברכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) פיקוד (4.6.4) פיקוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

☆ לתשומת לב נוספת :

100 ≥ תוכנית עם מעל 100 יח"ד דרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2)

20 ≥ תוכנית עם בנייה מעל 20 קומות דרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 4.2.2

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חשבויות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (לחקור את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחשבוני חנוניה:			
שם ועם משפחה אחוד כרמלי, אדר'	מספר ת.ז. 4997928	חתימה 4	תאריך 16.2.19
חתימת המספק/ליועדה:			
שם ועם משפחה הראלה אברתם און, עו"ד	מספר ת.ז. 2438776-9	חתימה ה"י	תאריך 16.9.2019

ת.בי.מ. | 2017

**העפפים**  
גב אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח) מומלץ להפקיד את התכנית טרם קידום מסמך מדיניות לשכונה בכפוף להערות ולמילוי התנאים הבאים :

1. קרן תחזוקה לשטחים הפתוחים – תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת החזקת זיקות ההנאה לשביעות רצון מה"ע.
2. תכנון, מיקום והשימוש בשטחים ציבוריים ייקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח ויהיה תנאי לקבלת היתר בנייה.
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל – השלמת עדכון הרקע התכנוני והטבלה השמאית בהתאם.
4. מומלץ לקבוע כי מתוך סך יח"ד בתכנית, יח"ד אחת ו/או כל שטח מניב אחר יקבע כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים.
5. תנאי להיתר בנייה – חתימה על הסכם בין היזם לעיריית תל אביב-יפו לנושא סיוע במימון דמי ניהול ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים ("קרן הונית") ל-10 שנים.

**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 16/09/2019  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/09/2019

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון :**

אלחנן זבולון אינו משתתף בדיון

יואב זילברדיק: דברי הסבר לגבי התוכנית ומקומה במסגרת מסמך מדיניות הנמצא בעבודה. מבקש לאשר את התוכנית להפקדה טרם אישור מסמך המדיניות לשכונה שיובא לאישור הועדה המקומית. תוכנית שמקודמת על ידי עזרה ובצרון. מהווה סנונית ראשונה להתחדשות בשכ' נווה אליעזר מיכל יוקלה: מציגה את התוכנית

אסף הראל: אישור תוכנית לפני תום הגשת מסמך המדיניות מדוע זה קורה?  
אורלי אראל: זו פעם ראשונה שמגיעה תוכנית בטרם אישור מסמך מדיניות. ישנם פעמים שאנחנו לא רוצים לשנות תב"ע תקפה ואין טעם לבזבז כספי ציבור על הכנת מסמך מדיניות כאשר אותה תב"ע מאושרת יכולה להפוך למסמך המדיניות. לכן בבצרון כרגע יש תב"ע תקפה ואין צורך להציג מסמך מדיניות. אם נצטרך להגדיל את היקף הזכויות נגיש מסמך מדיניות. זו הפעם הראשונה שאנחנו מגיעים עם בקשה לפטור למסמך המדיניות כיוון שאנחנו רוצים לקדם פיילוט ולראות אם הרעיונות שלנו יכולים להיות ישימים.

אסף הראל: יש מבנה של 25 קומות רוב השכונה מה יהיה בשכונה בכמה תהיה הצפיפות?  
אורלי אראל: הבניה תהיה מעורבת, אנחנו מעוניינים לקדם לתוכנית להתחדשות עירונית שאוכלוסייה שמתגוררת במקום תמשיך להתגורר שם. אולם ידוע לנו שעלויות התחזוקה במגדל הם יקרות בגלל השטחים המשותפים לכן בתוכניות כאלה ברוב המקרים אנחנו מנסים להשיג בניה מרקמית עד 9 קומות שעלות התחזוקה יותר נמוך ולאפשר לאוכלוסייה הוותיקה להמשיך להתגורר. לכן צריך לעשות שילוב בין בניה נמוכה ולמגדל.

דורון ספיר: לא ניתן תוקף לתוכנית לפני אישור מסמך המדיניות.  
אסף הראל: כל השכונה היא לא במקביל לדרך אלא עם זווית מוזרה ובששת הימים לא תהיה הליכה רציפה והמסחר לא יהיה רציף אלא מקטעים.

יואב זילברדיק: לשכונה יש חצי סיבוב ביחס לרחובות הגובלים וביחס לחיים בר לב, כאשר רחוב תקוע מתיישר עם ששת הימים ויש דופן קצרה שזה המסד של המגדל. יתר המבנים מייצרים סוג של מרחבים לא ברורים ונדרש כאן גם במסגרת המדיניות וגם במדיניות ללח"י בר לב זו סוגיה שנצטרך לבחון אותה. כרגע אין מענה אבל זה לא רלוונטי לרח' תקוע.

איל רונן: רח' ששת הימים מחלקו התפוס והצפוני שנפגש עם ההגנה עד המקטע הדרומי מלווה בהיתרי בניה שיצאו במרחב השכונה וכמה תוכניות שממשות עם הדופן המסחרי כדי שתהיה רציפה בלב השכונות יש כמה נקודות שיש מסחר קטן. כך שרצף ההליכה ברח' כן מעודדים אותה וזה אחד הרחובות המשמעותיים שכן תהיה בניה גבוהה וציר דרך הטייסים תהיה תנועה ותהיה בניה גבוהה. בתוכנית הזו תהיה גבוהה ובתוך השכונה בניה נמוכה. אחת המחשבות והתועלת היא היכולת לבחון תכנון שיש סוגיות חברתיות שנוגעות לנכס מניב ומנגנוני תחזוקה ארוכי טווח ועד סוגיות שזה המקום לפתור פרדיגמות למה יחויב היזם שיקים את הפרויקט שיוכלו התושבים החוזרים לדעת לקראת מה הם נכנסים.

אסף הראל : האם בפינה של ששת הימים כולו יהיה מגדלים?  
 מיכל : יש במרחב של השכונה כמה מגדלים גבוהים של 15 קומות שנבנו בשנות ה-90 ומבחינת 5000 מתירה לנו בניה נקודתית עד 25 קומות.  
 אסף הראל : השאלה מה קורה בתוכנית הבאה האם תהיה דופן של 25 קומות על מחל?  
 איל רונן : לפחות תוכנית אחת שאושרה כבר מייצרת את הדופן של אפשרות לחזית מסחרית ובניה לגובה חוות יפה כך שהרחוב לא יהיה כולו של 25 קומות אבל יהיה מדרג של בנינים גבוהים  
 אסף הראל : והיה ומגיע מסמך מהמדינות ויש לנו איזו התנגדות והם כבר התחילו בחפירה ודיפון?  
 דורון ספיר : הם לא יהיו בדיפון כי הם לא יקבלו תוקף לתוכנית לפני הגשת מסמך המדיניות.  
 מלי פולישוק : עשיתם שיתוף ציבור ראוי לשבח אז אולי כן לחכות למדיניות.  
 אורלי אראל : אנחנו בסוג של פיילוט על הדירה המממנת אבל כרגע החקיקה לא מאפשרת והממשלה תהיה השירות המשפטי יגיב ואנחנו חושבים שזה אפשרי. אולם במסמך מדיניות אנחנו לא יכולים לקבוע זאת כי צריך לראות את התגובה של כל הגורמים המשפטיים.  
 הראלה אברהם אוזן : החקיקה לא מתמודדת עם נושא המדיניות, אנחנו מקדימים את זמננו.  
 מלי פולישוק : אני בעד להוריד את המילה פיילוט כי פיילוט יכולים להוציא.  
 אורלי אראל : אין לנו מסמך מדינות כיוון שיש לי תוכנית שתהווה פיילוט התוכנית היא תהיה תוכנית לכל דבר וענין .  
 איל רונן : התכנון במרחב כפר שלם שבו נתוני הקרקע והדמוגרפים מאתגרים, נתון נוסף אופן רישום המגרשים והחישוב שלהם, כמו השיכונים שהממשלה רשמה ומבחינה תכנונית זה מאוד מאתגר לכן התוכנית לוקחת שטחי דרך ושטחי החניה שהתוכנית עושה המרה ושיפור לאותם דרכים. פיילוט הוא מהותי מבחינתנו וחשוב שהתוכנית תתקדם והעבודה בהיבט החברתי עם התושבים חשוב כיוון שנבנית תשתית לאמון עם התושבים.  
 מלי פולישוק : תקראו לתוכנית תוכנית דגל.  
 זיוה ססנובסקי : השתתפתי בשיתוף הציבור וכל הכבוד לעזרה ובצרון ושל מינהל הנדסה והצוותים, הם עשו תכנון כפי שכתוב בספר. מחכים ומצפים לתוכנית שתופקד!

### **בישיבתה מספר 0021-19'ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### **הועדה מחליטה :**

לאשר את הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות ולתנאים המפורטים להלן :

1. לתקן את הסעיפים הבאים בחו"ד הצוות :  
 תיקון סעיף 2 : תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במקום תנאי לקבלת היתר בניה  
 תיקון סעיף 5 : תנאי להגשת בקשה להיתר במקום תנאי להיתרבניה  
 הוספת סעיף 6 : תנאי להפקדת התכנית בפועל – הכנת נספח תחזוקה
2. תנאי לאישור התוכנית יהיה אישור מסמך מדיניות לשכונת נווה אליעזר.

הועדה מנחה כי במסמכי המכרז שתפיץ עו"ב יכלל ליווי מקצועי חברתי לכל אורך שלבי התכנון והמימוש של הפרויקט.  
 משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי.

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

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לאשר את התיקון המבוקש ולהפקיד את התכנית.

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

### **בישיבתה מספר 0015-20'ב' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

יואב זילברדיק: תוכנית להתחדשות עירונית בנווה אליעזר שאושרה להפקדה בתנאים בינואר 2020, במסגרת ההפקדה ובהתאם להמלצת מחלקת התכנון, הועדה קבעה שיכלל בתוכנית נכס מניב וזאת לשם תחזוקה ארוכת טווח לשטחים הבנויים. לאחר בדיקה הסתבר כי מבחינה כלכלית אין לתוכנית אפשרות לשאת מרכיב זה. לאור העיכוב שחל בשל הקורנה, בדיקות שנעשו בנוגע למשמעויות בשילוב נכס מניב ולצד העובדה שמדובר בתוכנית ראשונה בנווה אליעזר להתחדשות עירונית, מומלץ להסיר את הסעיף הזה ולא לעכב את הפקדת התוכנית. ייעשה מאמץ להטמיע מרכיב זה בתוכניות הבאות.

אורלי אראל: התכנית אושרה להפקדה אבל עוד לא הופקדה בפועל.

מלי פולישוק: לא עשו את הבדיקות בפעם הקודמת?

אופירה יוחנן וולק: לא ניתן לתת תוקף לתוכנית לפני אישור מסמך המדיניות. כך נאמר בדיון הקודם אבל אין מסמך מדיניות ואתם רוצים מתן תוקף.

אורלי אראל: בדיון הקודם החלטתם להחריג את התוכנית באישור מסמך מדיניות ואשרתם להפקיד את התוכנית. המדיניות תוצג בספטמבר-אוקטובר. באנו לשינוי מסויים. התיקון הוא לייצר שטח סחיר מניב לבעלי הדירות על מנת לתחזק את המקום. ההצעה הזו נעשתה טרם בדיקה כלכלית עזרה ובצרון שהסכימה באופן כללי. אבל לקראת הכנת המכרז ובדיקות כלכליות מפורטות יותר החלטה הזו פגעה ברווח היזמי. נקודה שניה בהחלטה נוגעת לתלות נושא החקיקה כאשר כרגע לא בטוח שניתן ליישם את הצעת הנכס המניב מאחר ועל מי ירשם הנכס הזה? עדיין אין חקיקה על נכס מניב. אופירה יוחנן וולק: כלומר כל הועדות וההחלטות זו רק משאלה שלנו שיהיה קרן הונית זה לא מעוגן בחוק?

אודי כרמלי: במשך כמה שנים דיברנו על דיור בר השגה כחקיקה ועדיין זה לא עגון בחוק כך גם בנושא נכס מניב או קרן הונית?

אורלי אראל: קרן הונית קיימת בתוכנית זו, אנחנו מדברים כי בנוסף ייקבע נכס מניב שיעזור לתחזוקה עתידית של הבנין. בכל תוכנית להתחדשות עירונית יש קרן הונית והיא מממנת את הפער בין ועד הבית שדיירים משלמים היום לוועד בית שיהיה בעתיד לדיירים ותיקים 10 שנים וזה קיים בתוכנית. מה שלא קיים בתקנון הוא נכס מניב שיכניס כסף לקופת ועד הבית זה לא קיים בחקיקה. וכרגע אנחנו מבקשים להוריד את הסעיף שמכביד על הבדיקה הכלכלית. בתוכניות אחרות כן נכניס סעיף זה. אופירה: כשהבאת את התוכנית להפקדה חשבתם איך אתם משאירים את האוכלוסיה הוותיקה בשכונה בגלל זה נתתם את קרן הונית וגם הנכס המניב אם אנחנו מוותרים על זה אין לנו הבטחה שהם יכולים לגור שם.

דורון ספיר: גם עכשיו אין לנו הבטחה.

אורלי: אין אפשרות לעשות את זה כי אין חקיקה ולא הצלחנו לפתור את נושא המיסוי.

אסף: גם ישנה כאן שאלת הכלכליות אז איך דירה אחת משנה את הכלכליות של היזם.

גיליה: אימצנו את נושא הנכס מניב כי זה המקום של עזרה ובצרון. התבע שברירית מבחינת אחוזי הרווח בשוק הפרטי, כשהבנתי שאין אפשרות להוסיף דירות בדקנו הוספת חניות כנכס מניב אך גם פתרון זה לא אפשר יציאה למכרז. אנחנו ניישם את הנכס מניב בתב"ע עוקבת המקודמת על ידינו. יואב זילברדיק: מבדיקה נוספת מסתבר צריך יותר מדירה אחת כדי לתחזק נכס מניב כי מדובר במגדל ובניינים נוספים.

גיליה: את הדוחות שלנו אנחנו מעבירים לרוני קינסברונר.

אופירה: כל האזור של נווה אליעזר הולך לעבור התחדשות עירונית, האם את רוצה לומר שאם אתם עושים חניות זה לא כלכלי?

גליה: בדיקה אמיתי של השמאי יוצא שהדו"ח הכלכלי יורד ל-15% וזה לא כלכלי.

אופירה יוחנן וולק: אי אפשר לבנות ולהשאיר את הדיירים על בלימה.

אסף הראל: אם אין אפשרות אז אל תבנו אני רוצה לראות את החישוב ולהבין מה קרה ואיפה הייתה הטעות ואין צורך לשנות את ההחלטה.

אופירה יוחנן וולק: אם התוכנית לא טובה תביאו תוכנית אחרת.

גיליה: אז מה אנחנו אומרים לתושבי רח' תקוע שבגלל שבתב"ע לא בדקו את נושא הנכס המניב אנחנו נעצור את התב"ע ולא נעשה זאת, כלומר 108 דירות שמשוועות להתחדשות יעצרו.

מלי פולישוק: אז אולי להגדיל את קרן הונית?

גיליה: אין ממה להגדיל את קרן הונית, חישבנו את כל הסכום המקסימלי לשיפוצים ולתחזוקה. עזרה ובצרון עושה את כל המאמצים כדי להוציא את התוכנית הכי טובות עם מקסימום הגנות.

אודי כרמלי: התחדשות עירונית הוא לא מדע מדויק. עזרה ובצרון נמצאים לפני מכרז ואין את האפשרות להניח הנחות אופטימיות. אני מסכים שמקרה זה הגענו לנקודה גבולית. האם הייתי נדרש, הייתי עושה זאת שוב. הנושא של נכס מניב הוא נושא חשוב. והמצב הוא כזה שנמצאים ערב פרסום המכרז והם יודעים שאף יזם לא יתקרב למתחם כזה ללא עזרה ובצרון שהמודל שלהם מפחית ברווחיות לטובת התושבים. אני לא מאמין שיוזם חיצוני שהיה בא במסלול הרגיל היה מצליח להרים את הפרוייקט הזה. אני מזכיר לכם שהמיון של עזרה ובצרון הוא על ידי העיריה. אין רווח יזמי הכל מפקח ע"י עין ציבורית. אנחנו עומדים על הקשקש ויש מתחמים הרבה יותר ישימים באזור הזה כי המתחמים הטובים היזמים

לקחו. והמתחמים הקשים נשארו לעירייה ולעזרה ובצרון. אם עזרה ובצרון אומרת תעזרו לי אנחנו עוזרים לה.

אסף הראל: אם אומרים שאין אפשרות חוקית על מה מדברים כאן אין כאן התכנות כלכלית. דורון: 10 שנים הכנסנו דיור בהישג יד והועדה המחוזית מחקה אבל עדיין אנחנו מנסים.

הראל: איך אתה מתמחר משהו שלא יקרה. אני רוצה הסבר למה אי אפשר כלכלי. מה השתנה אודי כרמלי: בתוכנית שמגיעה לוועדה על ידי יזמים פרטיים היא מגיעה עם מספיק "שומנים" כדי לאפשר בדיקה מדוייקת. עזרה ובצרון לא מגיעה עם "השומנים".

אסף הראל: מה השתנה כאן בתחשיב הכלכלי? אם אין נכס מניב תציגו את התחשיב בפירוט. אודי: מה שהשתנה זו הרזולוציה. הרזולוציה לפני יציאה למכרז לא זהה לרזולוציה בשלב היציאה למכרז. פה המצב נדיר והדברים קוראים בהפרש של חודשים.

אסף הראל: אז תציגו לנו.

אודי כרמלי: אני מציע לאשר את הבקשה והנושא יבוא אליכם ואם עד לוועדה הבאה הבדיקה לא תניח דעתכם אז נעצור את הכל.

מאשרים את התיקון להפקדה ויופקד רק לאחר אישור הבדיקה הכלכלית.

אודי כרמלי: גיליה יש להציג לאופירה ולאסף את החישוב הראשוני שליווה את התוכנית והחישוב לפני מכרז.

### **בישיבתה מספר 0015-20'ב' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הועדה מאשרת את התיקון כמבוקש בהתאם להמלצת הצוות. התוכנית לא תופקד לפני הצגת החישובים הכלכליים שעמדו בפני הצוות לפני הפקדת התוכנית והחישובים הכלכליים העדכניים שעומדים בפני עזרה ובצרון לפני יציאה למכרז. החישובים יוצגו בפני אופירה יוחנן וולק ואסף הראל ובמידה ותהיה הסתייגות מהנתונים התוכנית תוחזר לדיון בוועדה הבאה.

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

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4068/תא-507-0157305 - מתחם טרה נחלת יצחק	19/08/2020
דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית	5 - - '20-0015

## דיון בדיווח על החלטת הוועדה המחוזית

תכנית מתחם טרה נדונה בוועדה המקומית בתאריך 14/09/2016 בה הוחלט להעביר את התכנית ללשכת התכנון המחוזית ולהמליץ על הפקדתה. בתאריך 18/04/2019 הושלמו תנאי הסף לקליטת התכנית בלשכת התכנון. בתאריך 25.11.19 נדונה התכנית בוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית החליטה על מספר שינויים תכנוניים למסמכי התכנית והורתה על הפקדת התכנית בכפוף למילוי תנאים מטה.

### מטרת הדיון ופירוט מקצת התנאים להפקדה :

1. עדכון ודיווח הוועדה המקומית על כלל השינויים בתכנית מיום הדיון בוועדה המקומית ועד להפקדת התכנית.
2. הצגת ואישור טבלאות השמאות למתחמי איחוד וחלוקה בתחום התכנית.
3. הצגת ואישור וועדת מקרקעין, וועדת נכסים ומועצת העיר של טבלאות האיחוד והחלוקה.

### עיקרי הדיון:

#### 1. עדכון הוועדה המקומית על שינויים בתכנית המופקדת לאור החלטות הוועדה המחוזית ולשכת התכנון :

##### א. היבטים תכנוניים :

1. שינוי הבינוי וקווי הבניין בתכנית.
2. שינוי בשטח המגרש הציבורי בתכנית : קביעת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 2,100 מ"ר והיקף זכויות בניה של 13,800 מ"ר שטחים עיקריים ו9,200 מ"ר שטחי שירות במבנה בן 7 קומות. זאת בשונה ממגרש בשטח של 500 מ"ר והיקף זכויות של 1724 מ"ר שטחים עיקריים ו776 מ"ר שטחי שירות אשר אושרו בוועדה המקומית.
3. שינוי מספר הקומות המירבי המותר לבניה בתא שטח 103. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית שונה מספר הקומות המירבי בתא שטח 103 מ-55 קומות ל-65 קומות.
4. עדכון תקני החניה : "תקן חניה לרכב פרטי יהיה 0.6 למגורים, 1:240 לתעסוקה/מלונאות, 0 למסחר ובהתאם לתקן התקף למבני ציבור. לא תותר הצמדת חניות לשימושים השונים".
5. כניסות ויציאות למתחם : הכניסה והיציאה מרמפה 300 יהיו לרכב תפעולי בלבד. לא תותר כניסה למתחם מרחוב יגאל אלון. הכניסה והיציאה לרכב פרטי תתאפשר מרחוב מוזס (מתחם בן שמן צפון). התכנית תגדיר כניסה זמנית ממתחם מוטורולה.
6. ביטול הוראות לשלבויות מימוש יחידות הדיוור.

##### ב. היבטים סטטוריים/שמאיים :

1. שינוי יעוד הקרקע הסחיר בתכנית – לצורך התאמה לנוהל מבא"ת שונה יעוד הקרקע בתחום התכנית מיעוד "תעסוקה" כפי שאושר בוועדה המקומית ליעודי קרקע מעורבים "מסחר ותעסוקה" ו"מגורים ומסחר ותעסוקה".
2. שינוי בשטחו של מגרש בן שמן דרום (תא שטח 103), לאחר תיאום מול נתיבי איילון לא אושר ביטול ההפקעה לדרך שטרם מומשה.
3. סימון מגבלות בניה בתחום התכנית – בהתאם לתכנית תמא/4/18 לתחנות תדלוק סומנו מגבלות בניה בתחום התכנית המוצעת.
4. מתחמי איחוד וחלוקה – התכנית המופקדת כוללת שלושה מתחמי איחוד וחלוקה. מתחם בהסכמה לאורך רחוב יגאל אלון הכולל את תאי מגרשי טרה, מוטורולה והמגרש הציבורי. מגרש בן שמן דרום (תא שטח 103) מתחם איחוד וחלוקה בהסכמה, ומתחם ללא הסכמת כלל הבעלים במתחם בן שמן צפון (תא שטח 102).
5. תוספת שטחים בגין חלקה 536 בבעלות רמ"י.
6. הסרת הפניות למחלקות העירייה והוראות הקובעות אחריות לביצוע.

**בהתאם לסעיף 9.ב בהחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 25.11.2019 "החלטת מועצת הרשות המקומית לפי סעיף 188 לפקודת העיריות לכל טבלה בהסכמה שכוללת מקרקעין של הרשות המקומית כתנאי להפקדה", יש לאשר 2 טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים טרם הפקדת התכנית. יש הציג את הטבלאות בוועדת מקרקעין וועדת נכסים טרם הדיון במועצת העיר.**



**כתובת:**

רחוב יגאל אלון - 115,117,119,121,123.

רחוב מוזס - 18,20,22,24,26,28.

רחוב בן שמן - 1-11.

רחוב גינוסר - 1-8.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	174-176,186,188-191,193,195,284-289,294,295,310,311,357-359,362,364,365,398	266,196,530,308
7094	מוסדר	חלק	-	1

שטח התכנית : 22.78 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: חברת טרה אגודה חקלאית שיתופית.

**בעלות:** רוב הקרקעות ביעוד סחיר בבעלות פרטית, בתחום התכנית שטחי דרך בבעלות עירונית. בבעלות העירייה כ-800 מ"ר שטח ביעוד סחיר המוכרים לטרה.

מספר גוש	מספר חלקה	בעלים
7093	174	"טרה"
7093	175	"טרה"
7093	176	"טרה"
7093	186	"טרה"
		גורדון גז וכימיקלים בע"מ
7093	188	מזרחי שלמה
7093	189	תגרי אליעזר, תגרי חיים יונה
7093	190	יוסף שאול
		יוסף יהודית
		גדליהו ארנון
7093	191	גורדון גז בע"מ
7093	193	בן שמן 11 בע"מ
7093	195	עיריית תל אביב-יפו
7093	196	עיריית תל אביב-יפו
7093	266	בנטוב דבורה
		קחטן מאיר
7093	284	מזרחי שלמה
7093	285	חברת גורדון להשקעות תעשיתיות בע"מ
7093	287	עיריית תל אביב-יפו
7093	288	"טרה"
7093	289	עיריית תל אביב-יפו
7093	294	בן שמן 11 בע"מ

עיריית תל אביב-יפו	295	7093
בעלויות מרובות	308	7093
עיריית תל אביב-יפו	309	7093
עיריית תל אביב-יפו	310	7093
עיריית תל אביב-יפו	311	7093
עיריית תל אביב-יפו	358	7093
עיריית תל אביב-יפו	359	7093
בעלויות מרובות	364	7093
אחוזת יוסף אפלויג בע"מ	365	7093
נכסי ישראל אפלויג בע"מ		
דוד אישוני בע"מ		
מדינת ישראל	398	7093
מדינת ישראל	530	7093
עיריית תל אביב-יפו	286	7093
עיריית תל אביב-יפו	363	7093
עיריית תל אביב-יפו	362	7093
עיריית תל אביב-יפו	357	7093
עיריית תל אביב-יפו/ "טרה"	1	7094
עיריית תל אביב-יפו	103	7094
חח"י	2	7094

**מצב השטח בפועל:** בתחום שטח התוכנית מבנים קיימים בשימוש משרדים, מלאכה ותעשייה ובכלל זאת מחלבות טרה ומפעל גורדון גז. ברח' בן שמן 6-4-2 מבנה תעשייה בן 6 קומות, ופינת הרחובות יגאל אלון ומוזס מבנה משרדים בן 3 קומות ("בניין מוטורולה"). רובם של יתרת המבנים הם בני קומה אחת או שניים. יצוין שמחלבות טרה בהליכי מעבר לאיזור תעסוקה נעם בדרום הארץ. בתוכנית כלולים שטחי רחובות בן שמן וגניוסר.

**מדיניות קיימת:** עיקרי התכנית המוצעת משקפים את עקרונות תכנית המתאר המופקדת תא/5000 ל"אזור תעסוקה מטרופוליני".

### **מצב תכנוני קיים:**

שטח התכנון: כ-22.78 דונם.

**תב"ע תקפה (שם ומספר):** על מרבית שטח הפרויקט חלה תוכנית 618. תוכנית 1205 (נתיבי איילון) חלה על חלקה המערבי של התוכנית. כמו כן חלות על חלק משטחי התכנית תוכניות 1043 ו-1043א'.  
**יעוד קיים:** תעשייה, דרכים, שצ"פ מלווה דרך ושטח לתכנון בעתיד ע"פ תוכנית 1205. יש לציין כי בשטח התוכנית קיימות הפקעות לדרך, לשצ"פ ולשצ"פ מלווה דרך שלא מומשו מזה עשרות שנים.  
**זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):** ע"פ תוכנית 1043א' - 200% שטח עיקרי + 40% שטח שירות לקומה. גובה עד 17 מ' ב- 5 קומות. יצוין כי נהוג לאשר הקלות לגובה והקלות כמותיות בהיקף של עד 16% באזור זה. שימושים מותרים לתעסוקה, בכלל זה משרדים, בהתאם לתוכנית 1043א'.

האזור נמצא בסמיכות לתחנת רכבת השלום ולתחנת הרק"ל העתידית (קו אדום) מעברו השני של גשר מוזס ומוגדר כ"אזור מוטה תחבורה ציבורית" ע"פ הנחיות תוכנית המתאר המחוזית וכאזור תעסוקה מטרופוליטני ע"פ תמ"מ 5 (תכנית מתארית למחוז תל אביב).

### **מצב תכנוני מוצע:**

#### **תיאור מטרות התכנון**

מטרת התוכנית הינה לאפשר את פיתוח והתחדשות האזור ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום שלו בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים). במסגרת הוראות התכנית יקבעו הוראות לעניין הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל. כמו כן יוקצו שטחים עבור שימושים ציבוריים.

בהתאם קובעת התוכנית :

- א. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המתחם כאזור מוטה הולכי הרגל בדגש על זיקה לתחנת רכבת השלום.
- ב. קביעת הוראות מתאריות לשינוי יעוד ותוספת זכויות לכלל שטח התוכנית והוראות מפורטות למתחם טרה (מתחם מס' 1).
- ג. קביעת הוראות בינוי והנחיות לעריכת עיצוב אדריכלי.
- ד. קביעת מתחמי תכנון חדשים.
- ה. קביעת יעודי קרקע, הוראות שונות בכלל זה לעניין רישום זיקות הנאה עבור מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור.
- ו. התווית מערך הנגישות לכלי רכב, קביעת מערך דרכים פנימי תת קרקעי והפקעות והפרשות להרחבת דרכים בהיקף הפרוייקט.
- ז. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים במתחם טרה.
- ח. קביעת הקף שימושים למגורים בשיעור של 25% מסך השטח העיקרי בכל מגרש כמפורט בטבלאות להלן.
- ט. קביעת שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים פתוחים.
- י. קביעת הוראות לשילוב שטחים לשימושים ציבוריים בבניינים.
- יא. קביעת הוראות לתיאום תשתיות במתחם.
- יב. התווית מערך הנגישות לכלי רכב וקביעת מערך דרכים פנימי תת קרקעי.

#### פירוט יעדים/שימושים

יעוד הקרקע העיקרי המוצע בתוכנית הינו תעסוקה. השימושים המותרים בייעוד זה הינם לתעסוקה מסחר ומלונאות. בנוסף מוצע להתיר שימושים למגורים בהיקף של 25% מסך כל השטחים העיקריים. במסגרת המגרשים ביעוד תעסוקה, מוגדרים שטחים פתוחים עם זיקת הנאה לרווחת כלל הציבור. תחת שטחים אלו תותר הקמת דרכים וחניות תת קרקעיות. כמו כן מוגדרים שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים וכן דרכים תת קרקעיות ומעברי תשתיות.

#### זכויות בניה מוצעות

במסגרת התכנית מבוקשות זכויות בנייה בשיעור רח"ק שנע בין 12 (במתחם בן שמן צפון) 222 (במתחם טרה). חישוב הזכויות בכל ארבעת מתחמי התכנון נעשה באותו האופן. נעשה חישוב של השטח ביעוד תעשייה לאחר הפקעות ע"פ מצב תכנוני מאושר, ברח"ק המקסימלי לפי תא"מ 5000 תכנית המתאר בהליכי קידום של תל אביב. לאור שיעור ההפקעות וההפרשות לצרכי ציבור במסגרת התכנית המוצעת הגדול במתחם טרה ומתחם מוטורולה (36% ו-23% בהתאמה), מתקבל במסגרת המצב התכנוני המוצע, שיעור הרח"ק החורג מתקרת הרח"ק שנקבעה במסגרת תא"מ 5000 (רח"ק 16 ו-22 בהתאמה). לאור מיקום התכנית בסמיכות לתחנת רכבת השלום, אישר מה"ע בקשה חריגה זו. במסגרת התכנית המוצעת מבוקש לאפשר מימוש מלוא שיעור המגורים שמתירה תא"מ 5000 – עד 25% מכלל השטחים. שטחים שלא ימומשו בשימוש מגורים, ניתן יהיה לממש בשימוש משרדים. להלן מטה פירוט זכויות הבנייה המוצעות בכל מתחם בנפרד ובסה"כ.

#### סה"כ בכל שטח התכנית:

בכל שטח התכנית								
שטחי שירות			שטח עיקרי				יעוד/ שימוש	
מתחת לקרקע <sup>2</sup>		מעל הקרקע <sup>1</sup>	סה"כ		מתחת לקרקע	מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								
				115,851	0		115,851	משרדים
				38,617	0		38,617	מגורים
				4,207	0		4,207	ציבורי מבונה
500%	73,500	45%	69,511	154,468	0	1050%	154,468	סה"כ תעסוקה
500%	2,500		776	1,724	0	345%	1,724	שב"צ
	<b>76,000</b>		<b>70,287</b>	<b>156,192</b>	<b>0</b>		<b>156,192</b>	<b>סה"כ תעסוקה ושב"צ</b>

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם טרה

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד/ שימוש
מתחת לקרקע <sup>2</sup>		מעל הקרקע <sup>1</sup>		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								תעסוקה
				41,124	0		41,124	משרדים
				13,708	0		13,708	מגורים
				0	0		0	ציבורי מבונה
500%	18,050	45%	24,674	54,832	0	1518%	54,832	סה"כ תעסוקה
500%	2,500	45%	776	1,724	0	345%	1,724	שב"צ
	<b>20,550</b>		<b>25,450</b>	<b>56,556</b>	<b>0</b>		<b>56,556</b>	סה"כ תעסוקה ושב"צ

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד/ שימוש
מתחת לקרקע <sup>2</sup>		מעל הקרקע <sup>1</sup>		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								תעסוקה
				13,582	0		13,582	משרדים
				4,780	0		4,780	מגורים
				760	0		760	ציבורי מבונה
500%	8,650	45%	8,605	19,122	0	1105%	19,122	סה"כ תעסוקה

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד/ שימוש
מתחת לקרקע <sup>2</sup>		מעל הקרקע <sup>1</sup>		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								תעסוקה
				25,945	0		25,945	משרדים
				9,223	0		9,223	מגורים
				1,724	0		1,724	ציבורי מבונה
500%	21,500	45%	16,602	36,892	0	860%	36,892	סה"כ תעסוקה

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד/ שימוש
מתחת לקרקע <sup>2</sup>		מעל הקרקע <sup>1</sup>		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								תעסוקה
				30,992	0		30,992	משרדים
				10,906	0		10,906	מגורים
				1,724	0		1,724	ציבורי מבונה
500%	25,300	45%	19,630	43,622	0	862%	43,622	סה"כ תעסוקה

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

#### נתונים נפחיים

**מספר קומות:** במגדלים- עד 55 קומות, למעט המגדל בפינת הרחובות יגאל אלון ומוזס שגובהו עד 40 קומות. בבניה נמוכה- 6 קומות (כולל קומת קרקע).

**גובה:** גובה בניה מקסימאלי בתחום התוכנית הינו 255 מ' ממפלס פני הים.

**תכסית:** על קרקעית - 60% למעל במתחם תכנון טרה שהו תותר תכסית עד 90% משטח המגרש. תת קרקעית- 90%.

**קווי בניין :** מצפון - רחוב מוזס : 2 מ'.  
 ממזרח - רחוב יגאל אלון : 4 מ'.  
 ממערב - נתיבי איילון : 0 ע"פ התשריט .  
 מדרום - לרמפת הירידה לאיילון : משתנה ע"פ התשריט.

### עקרונות ודברי הסבר נוספים

מתוך כלל השטח לתכנון (כ- 23 דונם), השטח בבעלות חברת טרה יוזמת התוכנית, הינו כ- 5.5 דונם. בהנחיית אגף תכנון עיר, הורחב הקו הכחול של התכנית לכלל חטיבת הקרקע התחומה בין הדרכים הראשיות על מנת לאפשר תכנון כוללני ואחוד לכלל תא השטח. הליך התכנון הכוללני נערך בתיאום עם הרוב המכריע של בעלי הקרקע בתחום שטח התכנית, לרבות לעניין קביעת התיחום של מתחמי התכנון המוצעים. להלן פירוט החלקות לפי מתחמי האיחוד המוצעים :

חלקה	גוש	שם מתחם התכנון	
1 (חלק)	7094	מתחם טרה	1
174	7039		
175			
176			
186 (חלק)			
288			
530			
365			
364	7093	מוטורולה	2
308	7093	מתחם בן שמן צפון	3
189			
190			
188			
284			
193	7093	מתחם בן שמן דרום	4
294			
266			
186 (חלק)			
191			
285			

התוכנית המוצעת הינה תוכנית מתארית אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטות. כל זאת למעט מתחם טרה (מתחם מס' 1) . תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה חתימה על כתב שיפוי ועל כתב התחייבות לעניין השתתפות במימון ביצוע משימות פיתוח כלפי הועדה המקומית. נכון למועד הדיון, רק הבעלים של מתחם טרה עמדו בתנאי זה ולכן התכנית תכלול הוראות ברמה של תכנית מפורטות כולל איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לגבי מתחם זה בלבד. מתווה זה מתואם עם האגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

בתחום התוכנית, במתחם טרה, מוצע מגרש למבני ציבור בשטח של כ- 500 מ"ר. מיקום המגרש בדופן רחוב יגאל אלון והכיוון המרכזי. בנוסף, יוקצו בכל מגרש שטחים ציבוריים בנויים, בהיקפים כמפורט בהמשך.

בהתאם להוראות תוכנית המתאר העירונית תא/5000, מבוקש כי 25% מהשטחים העיקריים ישמשו למגורים. מספר הדירות המוצע בתוכנית הינו עד כ- 600 דירות. הדירות ימוקמו בקומות העליונות של כל מגדל למעט במתווה אשר במסגרתו תבוצע הצרחה של שטחי מגורים עם שטחי תעסוקה למתחם מוטורולה, בכפוף להסדרים והסכמות בין המגרשים השונים כמו גם מול העירייה. ביחד עם שטח המגורים תבוצע הצרחה של שטחי ציבור, בשיעור שיקבע בהמשך ע"י היחידה לתכנון אסטראטיגי, על מנת הבטיח מענה הולם לצרכי ציבור.

### תחבורה, תנועה, תשתיות

מערך הדרכים במסגרת התכנית המוצעת מבוסס בעיקרו על מערך הדרכים הקיימות. כל הדרכים במתחם העתידי תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה, ולאצירת ופינוי אשפה. רמפות הכניסות

לדרכים התת-קרקעיות תהינה משולבות בנינו העתידי ולא במערך השטחים הפתוחים. קומת החניונים העליונה תכלול זיקות מעבר הדדיות בין כל מתחמי האיחוד המוצעים וכן ביחס למגרש חח"י הנמצא מדרום לפרויקט מעבר לתוואי לרמפה 300.

במסגרת מערך התנועה העתידי מוצעות 3 כניסות ויציאות למתחם :

1. מרח' מוזס מכיוון צפון. כניסה זו תשרת רכב תפעולי ורכב פרטי.
2. מרמפה 300 מכיוון דרום. כניסה זו תשרת רכב תפעולי ורכב פרטי.
3. מרח' יגאל אלון מכיוון מזרח. כניסה זו תשרת רכב פרטי בלבד.

מגרש חח"י : במסגרת מערך הדרכים העתידי, יתאפשר מעבר בזיקת מעבר לרכב תפעולי ורכב פרטי למגרש חברת החשמל ממתחם טרה.

הרחבת זכות דרך : במסגרת התכנית מוצעת הרחבת זכות דרך באמצעות שינוי יעוד לפי מצב מאושר ליעוד דרך וקביעת זיקת הנאה, של דרך ברח' יגאל אלון ורח' מוזס למטרת הוספת נתיב נסיעה ברח' יגאל אלון אשר ישמש כנתיב השתזרות המשרת את הכניסה והיציאה למתחם מכיוון מזרח (ברח' יגאל אלון) וכן מכיוון דרום (מרמפה 300), הוספת נתיב חנייה ברח' מוזס והרחבת מדרכות בשני רחובות אלה אל מנת לאפשר סלילת שבילי אופניים ושיפור הרווחה ורמת השירות של הולכי הרגל.  
ברח' יגאל אלון רוחב התוספת לזכות הדרך הוא כ- 6 מ', והרחבת המדרכה באמצעות רישום זיקת הנאה כ- 4 מ'. ברח' מוזס רוחב התוספת לזכות הדרך הוא כ- 6 מ' והרחבת המדרכה באמצעות זיקת הנאה כ- 2 מ'.

#### **להלן חוו"ד אגף התנועה בהתאם לתיאום שנערך עם מנהלת מדור תכנון ארוך טווח באגף התנועה מירב גרידי בתאריך 09/06/2013:**

1. אגף התנועה ממליץ לקבוע במסגרת הוראות התכנית תקן חנייה מופחת לפי יחס של 1:130 לשטחים בשימוש תעסוקה. השיקולים לקביעת תקן חנייה זה הם מספר הכניסות המצומצם למרתפי החנייה, שלא יעלה על 3 ועשוי לעמוד על 2 ככל שלא תאושר בסופו של דבר הכניסה מרמפה 300, עומסי התנועה במערכת הדרכים ההיקפית והקירבה לתחנת רכבת השלום ולתחנת שאול המלך של הקו האדום.
2. אגף התנועה מאשר הבאת התכנית לדיון בהפקדה בכפוף לכך שבמסגרת החלטת הועדה יקבע תנאי המחייב השלמת התיאום מול האגף כתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה לעניין הנושאים המפורטים מטה:
  - א. יש לבצע בדיקה של מיקום קו השפד"ן וקו הניקוז ע"ג מדידה על מנת להבטיח שתוואי המעבר התת קרקעי למגרש חח"י חופשי מתשתיות אלה.
  - ב. יש לבצע בדיקה לעניין גובה מפלס המסעה של רמפה 300 ע"מ להבטיח שהגבהים המוצעים למעבר הולכי הרגל ברי ביצוע.
  - ג. יש לבצע תיאום של התכנית עם צוות בדיקת ההתכנות לקירוי האיילון.
  - ד. נספח התנועה יערך על רקע קו כחול עדכני וכל על רקע תכנית בינוי עדכנית.
  - ה. נספח התנועה יכלול מיקום עקרוני לרחבות פריקה וטעינה, כמו גם סימון הסדרי תנועה להורדה והעלאת נוסעים בקומת המרתף העליונה במפלס 1- ע"י מוניות.
  - ו. במסגרת נספח התנועה תוצג התייחסות לשלביות מימוש התכנית כך שתובטח האפשרות לממש את הבנייה המוצעת בכל אחד מארבעת המתחמים הכלולים בתכנית. שלב א', אשר במסגרתו תמומש הבנייה במתחם מפעל טרה לשעבר, יסתמך על רמפה תפעולית מרמפה 300 ורמפה לכלי רכב פרטיים מרח' יגאל אלון.
  - ז. כל מתחם מארבעת המתחמים המוצעים יכלול בין 2 ל-3 מקומות חנייה תפעוליות למשאיות.
  - ח. אין להתלות שלביות ביצוע של רמפה 300 באף אחד מהמתחמים לאור מעמדה הבעייתי.
  - ט. יש להרחיב את זכות הדרך ברח' מוזס לטובת סימון נתיב חנייה לכל אורכו. לאור האילוצים התכנוניים והתכנית התנועתית, אין לסמן נתיבי חנייה לאורך רח' יגאל אלון. תפקידו של נתיבי החנייה לאפשר העלאה והורדה של נוסעים.
  - י. יש להציג בפני מירב גרידי את התכנית על רקע התכנון המפורט של פרויקט "הנתיבים המהירים".

#### **תיאום אגף הנכסים :**

לאור מרכיב הקרקע בבעלות העירייה בתחום התכנית, נדרש יזם התכנית לחתום על כתב התחייבות מול אגף הנכסים במסגרתו הוגדרו הליכי שיתוף הפעולה בין הצדדים לקידום התוכנית על כל היבטיה.

**עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים)**  
הבינוי המוצע ומערך השטחים הפתוחים במסגרת התכנית נקבעו לאור ראיית האיזור בו ממוקמת התכנית כאיזור מוטה תחבורה ציבורית, אשר יש להבטיח בתחומו רמת שירות טובה להולכי רגל ומשתמשי התחבורה הציבורית.

היקף שטחי הבנייה ושימושים המוצעים משקפים את יתרונות המיקום בסמיכות מיידית לתחנת רכבת השלום. נפחי הבנייה כוללים מגדלים אשר גובהם עד כ- 55 קומות, לצד אגפים הצמודים להם למטרת יצירת דופן אשר יגדירו באופן ברור את החללים העירוניים, בכלל זה הרחובות התוחמים את שטח התכנית ואת החללים הציבוריים החדשים שבתחומו. ע"פ תכנית הבינוי תתאפשר בניית ארבע מגדלים, כאשר שניים ממוקמים בדופן כביש נתיבי האיילון ושניים בדופן רחוב יגאל אלון. התכנית תחייב מימוש שטחי מסחר בקומת הקרקע של הבנייה החדשה על מנת להבטיח נגישות לשירותי מסחר לאוכלוסיית המועסקים העתידית, כמו גם להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל. התכנית תתיר שטחי מסחר בשתי הקומות הראשונות של כל מבנה בתחומה.

התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו את האפשרות העתידית למימוש קירוי כביש נתיבי האיילון הגובל בתכנית. הבינוי המוצע נערך מתוך ראייה כוללת את האפשרות שיבוצע קירוי של האיילון במקום.

הבינוי המוצע נערך מתוך ראייה כוללת אשר תאפשר חיבור עתידי של המתחם, דרך מגרש חברת החשמל, לתחנת רכבת השלום על מנת להבטיח נגישות ברמת שירות גבוהה להולכי רגל ורוכבי אופניים מקהל נוסעי הרכבת.

#### **איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')**

ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו הוכנה חוות דעת סביבתית לעניין הצללה ורוחות. חוות הדעת הוכנה ע"י יועץ הסביבה של התכנית ד"ר רון לשם ממשרד לשם שפר. הדו"ח טרם הוגש. להלן פירוט ממצאי חוות הדעת בתמצית שהוצגה במסגרת מפגש התושבים. ייתכנו במסגרת ממצאי והמלצות הדו"ח במסגרת הליך התיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.

**רוחות:** משטר הרוחות בסביבת הבניין נבדק במפלס הולכי הרגל (גובה 1.5 מ' מעל פני גובה מפלס הפיתוח). ממצאי הבדיקה מראים על עמידה ביעדי נוחות תנאי הרוח של התכנית. קיימת הסתברות נמוכה של רוחות לא נוחות (פחות מ- 15% מהזמן) או קשות (פחות מ- 3% מהזמן). לצמחייה העתידית בשטחים הפתוחים צפויה תרומה חיובית ליצירת תנאי אקלים רוח נוחים יותר. בהוראות התכנית ישולבו הנחיות להבטחת שיפור אקלים הרוח בשטחים הפתוחים.

**הצללות:** בדיקת ההצללה מראה שתוספת הצל בגין הבנייה המוצעת הינה מעטה למעט לגבי 6 מבנים, אשר 3 מתוכם הם מבני משרדים. תוספת ההצללה על מבני המגורים נעה בין 1.5-2.75 שעות בחורף בתלות בגובה קומה הנבחרת. בקיץ, תוספת ההצללה הינה שולית. תוספת זו, הינה תוספת סבירה באזורים עם פיתוח אינטנסיבי בהם קיימת ומתוכננת בניה לגובה.

#### **ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר:**

טרם הוגש דו"ח ניקוז בהתאם לדרישות תמ"א 34/4 אשר במסגרתו תפורט התייחסות להיבטי ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר. לפיכך, מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות הגורמים המוסמכים בנושא זה ועדכון התכנית בהתאם לצורך.

#### **מטלות ציבוריות ומשימות פיתוח בסביבת הפרוייקט**

כאמור לעיל, התוכנית המוצעת הינה תוכנית מתארית אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטות. כל זאת למעט לגבי מתחם טרה בהתאם למפורט להלן. תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה חתימה על כתב שיפוי ועל כתב התחייבות לעניין השתתפות במימון ביצוע משימות פיתוח כלפי הועדה המקומית. נכון למועד הדיון, רק הבעלים של מתחם טרה עמדו בתנאי זה ולכן התכנית תכלול הוראות ברמה של תכנית מפורטות לגבי מתחם זה בלבד. מתווה זה מתואם עם האגף להכנסות מבנייה ופיתוח. במסגרת סל משימות הפיתוח יכללו משימות תחבורתיות, פיתוח המרחב הציבורי, כמו גם השתתפות במימון של פרויקט קירוי האיילון לכש וכאשר ביצעו יצא לפועל.

בנוסף לכך, בהתאם לתיאום התכנית עם היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין הבטחת המענה לצרכי ציבור, במסגרת הבינוי העתידי בכל אחד מארבעת מתחמי התכנון יוקצו שטחים ציבוריים בהיקפים שלא יפחתו מן המפורט להלן:

במתחם בן שמן צפון ומתחם בן שמן דרום יוקצו ויבנו ע"י היזם כ- 2,500 מ"ר שטחי בניה (עיקרי + שירות) לצרכי ציבור. במתחם מוטורולה יוקצו ויבנו ע"י היזם לרווחת הציבור כ- 1,100 מ"ר שטחי בניה (עיקרי + שירות). כפי שיוסדר בהסכם משימות הפיתוח. כל זאת בנוסף למגרש ביעוד שב"צ בשטח של כ- 500 מ"ר אשר יוקצה בתחום מתחם טרה היקף הזכויות במגרש זה יהיה רח"ק 5, משמע 500% שטח מבונה כולל.

ההיקף הסופי של שטחי הציבור, במסגרת השב"צ ומבני התעסוקה, יקבע בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי, טרם העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

#### טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1518% - 860%	200%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (שטח עיקרי)
156,192 מ"ר	33,684 מ"ר	מ"ר	גובה
עד 55 קומות	5 קומות	קומות	מטר
255 מ' מפני הים	17 מ' מפלס הכניסה	מטר	תכסית
90% - 60%	40%	מקומות חניה	
1:130 המהווה 1305 מקומות חניה בכל שטח התוכנית.	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה המהווה 1120 מקומות חניה בכל שטח התוכנית.		

התכנית במתחם טרה תהיה 100% בגין הפקעות להרחבת זכות דרך. התכנית מכל עבריה בשטחים ביעוד ציבורי (דרך ושב"צ).

#### הליך קידום התכנית עד כה :

בישיבתה מספר 0029-12/ב' מיום 21/11/2012 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

#### מהלך הדיון:

פאר ויסנר : מתחם טרה מתפנה ב-2016. יש שם מבנים שיכולים לשמש לדברים ציבוריים לחברה צעירים. אפשר להשתמש בהם עד שהמתחם יתפנה.

#### הועדה מחליטה:

מאשרים פה אחד לפרסם הודעה לפי סעיף 77 הכנת תוכנית ותנאים לפי סעיף 78. אלי לוי יבדוק את האפשרות להשתמש במבנים הקיימים במקום עם פינוי המפעל, לשימושים ציבוריים וידווח לוועדה.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל ופאר ויסנר.

#### הליך שיתוף ציבור :

ב30/05/2012 נערך מפגש לשיתוף ציבור בהתאם להחלטת הועדה המקומית בישיבתה מספר 0029-12/ב' מיום 21/11/2012 (החלטה מספר 6) כמפורט להלן :

- מטרת הליך השיתוף יהיה ידוע במסגרת מפגש בהשתתפות נציגי העירייה, המתכננים, ויזמי התכנית. כל זאת שכן התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר תא/5000 כפי שהומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית וכן מכיוון שנעשה כבר עיבוד תכנוני מפורט המבוסס על מתחמי האיחוד המוצעים כפי שגובשו עם בעלי הקרקע.
- הזימון למפגש יתבצע באמצעות מעטפות בתיבות הדואר והדבקת מודעות ע"ג לוחות מודעות ברחבי שכונת נחלת יצחק ואיזור התעסוקה נחלת יצחק. הזימון באמצעות מעטפות יעשה באיזור אשר נמצא בקרבה לשטח התכנית ואשר השפעת התכנית עליו צפויה להיות רבה יותר, בתחום האיזור התחום ע"י קו מקווקו בתרשים הסביבה מטה.
- חברי הועדה יקבלו הודעה על תאריך ומיקום המפגש.
- סיכום המפגש יופץ לחברי הועדה כנספח לדרפט לדיון בהפקדה.

#### זמן ביצוע :

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- להמליץ בחיוב על הפקדת התכנית כאשר העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית תיעשה בכפוף למפורט להלן:
1. חתימה על כתב התחייבות והסכמים נלווים מול אגף נכסי העירייה לגבי מתחם טרה בלבד (שכן לגבי התכנית היא ברמה מפורטת).
  2. תיאום הקו הכחול של התכנית עם חברת נת"א ועדכונה בהתאם לצורך, בכלל זה לבחינת אפשרות לביטול יעוד דרך לשטחים שסומנו להפקעה במסגרת תב"ע 1205 בגבול המזרחי של התכנית וכן לעניין פרויקט הנתיבים המהירים.
  3. תיאום לעניין החיבוריות לתחנת רכבת השלום והתכנית בהליכי קידום במגרש חברת החשמל והשתתפות במענה לפרוגרמה התפעולית העתידית של תחנת הרכבת, בכלל זה לעניין הקמת חניון חנה וסע לכלי רכב בזיקה לתחנת הרכבת בתחום הפרויקט.
  4. תיאום ועדכון בעלי הקרקע בתחום התכנית.
  5. תיאום נוסף עם הצוות לבדיקת התכנות לקירוי האיילון לפי הצורך לרבות לעניין חיוב בניית ארובות לאיוורור עבור מנהרות הקירוי והקצאת שטחים לחדרי מכונות ואנרגיה ככל שידרש במסגרת פרויקט הקירוי.
  6. בחינת אפשרות להרחבת הקו הכחול כך שיכלול את השטח מדרום לגשר מוזס, ויאפשר הרחבתו במקום לצורך ביצוע שצ"פ. היקף השטח המוצע לקירוי בהקשר זה יעמוד על כ- 8 דונם או יותר.
  7. תיאום רוחב המדרכות מול צוות התכנון מטעם העירייה לעריכת מדיניות לרח' יגאל אלון וצוות התכנון המפורט להרחבת רח' יגאל אלון מטעם נת"א, כמו גם תכנית העיצוב האדריכלי בתחום ידיעות אחרונות, וביצוע עדכונים בנושא זה במסמכי התכנית בהתאם לצורך, לרבות הרחבות נוספות, הן של רוחב זכות הדרך והן של השטח בזיקת הנאה וקו הבניין של רח' יגאל אלון ורח' מוזס.
  8. הגשת חוות הדעת הסביבתית לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו. מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות מאת הרשות לאיכ"ס התכנית בהתאם לצורך.
  9. הגשת דו"ח ניקוז בהתאם לדרישות תמ"א 34 / 4 אשר במסגרתו תפורט התייחסות להיבטי ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר. לפיכך, מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות הגורמים המוסמכים בנושא זה ועדכון התכנית בהתאם לצורך.
  10. תיאום עם אדריכל העיר ועדכון התכנית בהתאם לצורך בהתאם למפורט להלן:
    - א. תיאום התכנית עם מדיניות הועדה המקומית לפיתוח רח' יגאל אלון אשר נמצאת בהליכי עריכה לעניין חתכי רחוב יגאל אלון ורח' מוזס ועם צוות התכנון המפורט לרח' יגאל אלון שנערך ע"י חברת נתיבי איילון.
    - ב. הוראות התכנית יכללו התייחסות לעניין שלביות מימוש לגבי גובה מפלס הפיתוח הסופי, הקמת קירות תמך והפרשי מפלס פיתוח סופי בין מתחמי האיחוד השונים בבעלויות שונות אשר הבנייה בהן תבוצע בזמנים שונים.
    - ג. תיאום הוספת סעיף לתקנון התכנית לפיו תנאי הוצאת היתר הבניה הראשון בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח מפורטת בתיאום ואישור אדריכל העיר לכל שטח התכנית, כולל ארבעת מתחמי האיחוד ובתיאום למגרש חח"י ותחנת רכבת השלום. גובה מפלסי הכניסה והפיתוח המחייבים יקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח זו.
    - ד. הוראות התכנית יכללו הנחיות לבנייה ירוקה.
  11. תיאום נוסף מול אגף התנועה ועדכון מערך התנועה בהתאם לצורך בהתאם למפורט מטה:
    - יא. ביצוע בדיקה של מיקום קו השפד"ן וקו הניקוז ע"ג מדידה על מנת להבטיח שתוואי המעבר התת קרקעי למגרש חח"י חופשי מתשתיות אלה.
    - יב. ביצוע בדיקה לעניין גובה מפלס המסעה של רמפה 300 ע"מ להבטיח שהגבהים המוצעים למעבר הולכי הרגל ברי ביצוע.
    - יג. נספח התנועה יערך על רקע קו כחול עדכני וכל על רקע תכנית בינוי עדכנית לאחר השלמת התיאומים הנדרשים מול נת"א ומול צוות התכנון לעריכת מדיניות לרח' יגאל אלון.
    - יד. נספח התנועה יכלול מיקום עקרוני לרחבות פריקה וטעינה, כמו גם סימון הסדרי תנועה להורדה והעלאת נוסעים בקומת המרתף העליונה במפלס 1- ע"י מוניות.
    - טו. במסגרת נספח התנועה תוצג התייחסות לשלבויות מימוש התכנית כך שתובטח האפשרות לממש את הבנייה המוצעת בכל אחד מארבעת המתחמים הכלולים בתכנית באופן עצמאי ככל הניתן מן הבנייה במתחמים האחרים. שלב א', אשר במסגרתו תמומש הבנייה במתחם מפעל טרה לשעבר, יסתמך על רמפה תפעולית מרמפה 300 ורמפה לכלי רכב פרטיים בלבד מרח' יגאל אלון.

טז. כל מתחם מארבעת המתחמים המוצעים יכלול בין 2 ל 3 מקומות חנייה תפעוליות למשאיות.

**בישיבתה מספר 0012-13'ב' מיום 17/07/2013 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### **מהלך הדיון:**

נ"ר כהן: מציג את הנושא. התוכנית נמצאת באזור המע"ר.

אבנר ישר: מציג את התוכנית.

נ"ר כהן: במסגרת משימות פיתוח יכלול גם גשר לחיבור המתחם דרומה למגרש חברת החשמל, משם ניתן יהיה לבצע חיבור לתחנת רכבת השלום.

שמואל: למה כל הבנינים לא באותו גובה?

אבנר ישר: 3 מתוך 4 בנינים באותו גובה. הפרש הגבהים נובע מכך שמתחמי התכנון מתבססים על הפרצליה הקיימת. שטחו של מתחם מוטורולה קטן יותר ולכן הוא יהיה נמוך יותר. לכן לכל מתחם נקבעו זכויות בהיקף שונה.

אודי כרמלי: התכנית נערכה בשיתוף והסכמת כל בעלי הקרקע בתחומה, למרות מצב מוצא של ריבוי בעלויות. הדבר הזה התאפשר הודות לכך שמתחמי האיחוד נקבעו כך שהם מתבססים על הפרצליה הקיימת. כפועל יוצא מכך, היקף הזכויות הוא פועל יוצא של שטח מתחמי האיחוד. למרות זאת, הושגה אחידות רבה ומופע אדריכלי נאות.

דורון ספיר: יש לקבוע במסגרת הוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתרי בנייה מכח התכנית יהיה ביצוע בדיקות קרקע בהתאם למדיניות והחלטות הועדה. בנוסף יש להטמיע בתכנית הוראות בניה ירוקה ודירור בר השגה בהתאם למדיניות דירור בר השגה ומגורים במע"ר.

אורלי אראל: יש הנחיות לבניה ירוקה.

דורון ספיר: לאור המיקום וקנה המידה הגדול של התכנית, יש לחייב בנוסף, במסגרת התנאים למימוש התכנית הצגה לוועדה לפחות 2 חלופות של תכנית העיצוב.

אורלי אראל: עפ"י החלטת הועדה בנושא הקצאת דירור בר השגה במע"ר, יש להקצות יח' דירור לדירור בר השגה במספר המבטא 10% מן הפרש המתקבל מהפחתת סה"כ שטח הדירות הגדולות בשטח יח' דירור נדרשת עבור דב"י (65 מ'). התכנית תאפשר בניית עד 600 יח' דירור בשטח של 65 מ' בממוצע. כלומר, יש להקצות כ- 22 יח' דירור להשכרה בהתאם למדיניות של מועצת העיר ל-10 שנים לדירור בר השגה. לאחר 10 שנים מופנים לשוק הפרטי.

כרמלה עוזרי: מבקשת הבהרה לעניין המענה הבטיחותי במקרה שריפה עבור קומות מעל קומה 12. יורי, נציג הרשות לכיבוי אש: חילוץ חיצוני באמצעות סולם אפשרי עד קומה 12. לקומות מעל יש פתרונות אחרים. מציין שמסגרת הצגת התכנית לא הוצגו דרכי גישה ורחבות כיבוי.

אסף זמיר: כל הדרישות של יורי ספציפית לפרוייקט הזה צריכים להיות מובאים במסגרת דיון אחר. דורון ספיר: אין אישור של בנין ללא אישור של כיבוי אש. אם לא יקבל אישור הוא לא יבנה.

נ"ר כהן: מבקש להוסיף להחלטת הועדה את הנושאים הבאים, בהתאם לתיאומים תכנוניים שנעשו לאחר הפצת הדרפט. (1) בשונה מהמפורט בדרפט, היות ובוצעה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות מאת בעלי הקרקע במתחם בן שמן צפון, אין מניעה שהתוכנית תהיה עם הוראות של תכנית מפורטת גם לגבי מתחם זה. (2) בתאום עם היחידה האסטרטגית מומלץ לקבוע תנאי לפיו מימוש מעל 260 יח' דירור יתאפשר בכפוף ליצירת שטח ציבורי חדש בהיקף של 8 כ- דונם מעל איילון.

חדוה פיניש: לגבי שטחי ציבור נבדקו 3 חלופות, אני מציעה שהפירוט הסופי יעשה בהמשך, לפני אישור התוכנית להפקדה. קבענו היקף של שטחי ציבור. איך בדיקת יחולק וכו' נעשה את זה בתאום לפני הפקדה. נושא נוסף הוא נושא דירור בר השגה בד"כ נעשה בדיקת כלכלית מול מטלות אחרות והחלטה הסופית תהיה בהתאם לבדיקות.

### **דיון פנימי:**

דורון ספיר: רוצה להבין את נושא המגורים בשצ"פ ואת ההגבלה המוצעת על מימוש מלוא היקף המגורים.

עודד גבולי: צריך לבדוק אם יש מענה הולם של שטחי ציבור או לא למגורים.

דורון ספיר: כאן מדובר על דרישה להתלות מימוש ביצירת שצ"פ ולא שב"צ.

עודד גבולי: יש לאפשר בדיקה של הנושא לפני העברת התכנית ללשכת התכנון המחוזית.

שמואל מזרחי: אני רוצה להבין למה אם לא יהיה קירוי לא יהיו מגורים.

דורון ספיר: אם שוקלים את דירור בר ההשגה.

### **הועדה מחליטה:**

ממליצים להמליץ בחיוב על העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה בכפוף לתנאים הבאים, חוות דעת הצוות, חו"ד מהנדס העיר :

1. תנאי הוצאת היתרי בנייה יהיה עריכת בדיקות קרקע וטיפול בקרקע בהתאם לנוהל הועדה המקומית.
2. יישום הנחיות בניה ירוקה במסגרת תוכנית העיצוב .
3. הועדה מנחה בהמשך לחו"ד מהנדס העיר לחייב דיור בשכירות ע"פ החלטות מועצת העירייה בפריקט בהתאם למדיניות הועדה במע"ר. תנאי להעברת התוכנית לוועדה המחוזית יהיה חתימה על הסכם בענין בין בעלי הקרקע לעירייה.
4. מהנדס העירייה יבדוק טרם הפקדת התוכנית את המענה לשטחי הציבור ואת המלצת הצוות להגביל את הפרויקט ל-260 דירות בלבד אם לא ימצא מענה ראוי לצרכי הציבור, ולהביא לועדה לאישור את הנושא לפני הפקדת התוכנית בפועל.
5. הואיל ומדובר בפריקט משמעותי בעיר יוצגו לוועדה במסגרת תוכנית העיצוב לפחות 2 חלופות.
6. תנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה השלמת חתימת בעלי הקרקע על כתב שיפוי והסכם משימות פיתוח להנחת דעת מה"ע.

אושר פה אחד

**משתתפים :** דורון ספיר, כרמלה עוזרי, ערן לב, אסף זמיר, שמואל גפן

#### **חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. להתנות את העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה בחתימת בעלי הקרקע על הסכם עם העירייה לפיו לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוקצו לדיור בר השגה בשכירות ע"פ החלטת מועצת העיר בנושא.
2. תיקון תיאור מצב תכנוני מאושר בשטח התכנית : באותם שטחים בתחום שטח התכנית בהם חלה תא/1205 "נתיבי איילון", שהם ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" אין זכויות בנייה כלל.
3. לאור חתימת בעלי הקרקע במתחם בן שמן צפון על כתב שיפוי וכתב התחייבות, להוסיף הוראות של תכנית מפורטת למתחם זה.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק.**

**בישיבתה מספר 0014-13ב' מיום 31/07/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### **מהלך הדיון:**

דורון ספיר : תיקון ההחלטה הקודמת כך שיחידות הדיור בשכירות בהתאם לקריטריונים של מועצת עיריית ת"א-יפו יהיו בשיעור של לפחות 10% מסך יחידות הדיור הקטנות יותר בתכנית המהוות 60 יח"ד בתכנית זו, ובכפוף לתנאים שנקבעו בהחלטת הועדה הקודמת.  
אורלי אראל : בנוסף מבוקש להביא לתשומת לב הועדה שנפלה טעות בתיאור המצב התכנוני המאושר במסגרת הדרפט המצגת בדיון הקודם בוועדה המקומית ב31/07/2013. בניגוד למה שהוצג, השטח הסחיר בתחום תא/1205 (נתיבי איילון) אינו נושא זכויות בנייה כלל.  
ניר כהן : בנוסף לכך, מבוקש לקבוע כי התכנית תכלול הוראות של תכנית מפורטת גם בתחום מתחם בן שמן הצפוני שכן בעלי הקרקע חתמו על כתב שיפוי וכתב התחייבות מול העירייה.

#### **הועדה מחליטה:**

לקבל את התיקונים כמפורט לעיל, ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לכל התנאים בהחלטת הועדה מיום 17.7.2013.

**משתתפים :** דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי ושמואל גפן.

- חו"ד הצוות לדין ב10/08/2016:** (מוגש ע"י צוות מזרח)
- להמליץ בחיוב על העברת התכנית לדין בהפקדה בוועדה המחוזית בכפוף ולאחר הטמעת השינויים כמפורט לעיל במסגרת פירוט מטרות הדין ובכפוף לאמור להלן מטה:
1. הטמעת תיקונים בתקנון ומסמכי התכנית בהתאם לשינויים המבוקשים במסגרת דין זה.
  2. צירוף למסמכי התכנית לוח הקצאות וטבלת איזון בתיאום ואישור מה"ע.

**בישיבתה מספר 0019-16' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

**משתתפים:** דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

**בישיבתה מספר 0021-16' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**אודי כרמלי מ"מ מהנדס העיר**

#### **מהלך הדיון:**

ניר דוד כהן: התכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית להפקדה בוועדה המחוזית לפני כ-3 שנים. מציג את עיקרי את התוכנית. התוכנית המוצעת מציעה לעדכן את יעודי הקרקע ואת הזכויות והשימושים בהתאם לתוכנית המתאר החדשה של העיר תל אביב תא/5000. התוכנית חורגת מ תכנית המתאר בעניין היקפי שטחי הבנייה וזאת בגין הקרבה שלה לתחנת רכבת השלום. הרח"ק הוא מעל הרח"ק המרבי שנקבע במסגרת תכנית המתאר – 12.8, התוכנית כוללת הוראות של איחוד וחלוקה בשניים מהמתחמים אחד בהסכמה מתחם 100 והשני ללא הסכמה במתחם 102.

#### **התיקונים:**

תיקון 1 – תא השטח שביעוד דרך משולב בשצ"פ, אשר מתחתיו תעבור דרך תת קרקעית שמזינה את מרתפי החנייה של ארבעת המתחמים ישונה ליעוד תעסוקה ע"מ שיוקם וינהל ע"י בעלי הקרקע ולא יהיה באחריות ותחזוקה עירונית.

תיקון 2 בנוגע למתחם 103 – מציעים לתמרץ את סגירת מפעל גורדון גז באמצעות הקצאת זכויות בנייה נוספות בהיקף של 4,000 מ"ר. קביעת התמריץ נעשתה בתיאום עם כל בעלי הקרקע. קביעת התמריץ תאפשר לקבוע תאריך סגירה ברור וחד משמעי למפעל ותאיץ את מימוש הבניה החדשה בתחום התכנית.

תיקון 3 – לאפשר את העברת מסמכי התוכנית במתחם 102 בכפוף לחתימה על הסכמים ולא בכפוף לאיחוד וחלוקה בהסכמה ובלבד שבעלי הקרקע החתומים על ההסכמים לוקחים על עצמם את כל המחויבות במסגרת ההסכמים, גם בשם בעלי הקרקע שאינם מסכימים לתכנית.

אודי כרמלי: התוכנית שאושרה ע"י הועדה נמצאת על השולחן כבר 3 שנים, דבר שלא צריך לקרות. הדבר קרה בגלל הסיבות שבגינם אנחנו מבקשים את התיקונים המבוקשים. אנחנו רוצים שמימוש התכנית יעשה ע"י בעלים פרטיים עם חלוקה מסודרת ללא תלות במערכת עירונית. ראובן לדיאנסקי: מדוע 40 יחידות גדולות ב4000 מ"ר ולא 60 יח"ד קטנות יותר. אודי כרמלי: אין מניעה לאפשר מספר דירות גדול יותר, ללא תוספת שטחים מעבר למוצע.. כל השינויים המוצעים נסמכים על הסכמות עם החלק הארי של בעלי הקרקע. החלק השלישי מדבר על הקלה מתחם 102 שיש שם 60 בעלי קרקע שונים. נתחייב שהתנאי בהתחייבות של 80% שייקחו את המחויבויות של 100%.

ראובן לדיאנסקי : בנוגע לנושא תיאום הדרך האם היא בתאום עם היועץ המשפטי? מדוע הבעלים לקחו את האחריות על הדרך התת קרקעית? .  
אורלי אראל : יש לראות את הדרך כחלק ממרתפי החנייה התת קרקעיים ולא כדרך שכן היא תשמש כדרך גישה למרתפי החנייה בלבד, ולא למעבר תנועה עוברת. לכן מצאנו לנכון להטיל את הקמתה על הבעלים הפרטיים, ללא מעורבות של העיריה.

### הועדה מחליטה:

לאשר את התיקונים ולהעביר לועדה המחוזית.

**משתתפים:** דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)

תנאי לאישור מועצת העיר לטבלאות האיחוד והחלוקה הינו עדכון ההסכמים שנחתמו עם כל אחד מיזמי התכנית.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-20' מיום 19/08/2020 תיאור הדיון :**

דורון ספיר : זהו דיווח שכולל שני נושאים : אחד הנושאים הקנייניים שאמור להגיע בעקבותיו עידכון והחלטות של מועצת העיריה. ודיווח על הנושאים התכנוניים שתוקנו על ידי הועדה המחוזית בת אל אונגר : סורקת את התוכנית בקצרה ואת התיקונים של הועדה המחוזית. גלי דולב מרחיבה מיטל להבי : למה עירוב שימושים במגדל הוא לא טוב? האם ישנה איזו תפיסה חדשה שלא לערב שימושים במגדל?  
גלי דולב : זה לא תפיסה שלא לערב זו ראייה תכנונית אחרת. הגיוון התאפשר פה בגלל ההסכמות. אסף הראל : אם זה כל כך טוב שלכל מבנה יש שימוש אחד אז מדוע מלכתחילה הצוות עירב את השימושים בתוך המגדלים עצמם ואם זה לא טוב מה לא טוב בזה?  
אורלי אראל : ענין של תפיסה. יכול להיות שעירוב שימושים בתוך בנין מוסיף לגיוון העירוני זו התפיסה של מה"ע והצוות. אולם מודעים לכך שלזימים יוצר הרבה מגבלות עם שינוי של מערכות כפולות. פה בגלל שהתוכנית גדולה והיזמים הגיעו עם הסכמות ויש שני בנינים אז זה בסדר וכתוצאה מזה קבלנו מגרש ציבורי יותר גדול.  
גלי דולב ובת אל ממשיכות להציג את השינויים אורלי אראל : יש כמה מהחלטות של הועדה המחוזית שאנחנו חושבים שהם לא נכונות. אנחנו נפקיד את התוכנית אבל נבוא אליכם עם הצגה של התנגדות מה"ע שנגיש לתוכנית בעיקר לנושא המגורים. הביטול של ההתניה של המגורים לקירוי איילון לא נראית לנו.  
אגף הנכסים צריך להביא את טבלאות איזון לאישור ועדת נכסים ואח"כ לאישור מועצת העיר, צריך לעדכן את ההסכמים של העיריה עם היזם. אנחנו מתנים את הדיון במועצת העיר בעדכון ההסכמים, היזמים מבקשים לדחות את זה עד למתן תוקף התוכנית. אנחנו לא מסכימים כי הועדה המחוזית לא מכירה בהסכמים כאלה, והיא לא מאשרת שום דחיה בדיונים על הסכמים חתומים או לא מבחינתנו תנאי לאישור במועצת העיר זה עדכון ההסכמים. היזמים טוענים היות והעיריה נכנסת לטבלאות איחוד וחלוקה וזה בהסכמה אנחנו יכולים לא לחתום על הטבלאות ועל התוכנית ובכך לעכב את העברה של המסמכים למתן תוקף. היות שועדה מחוזית לא מוכנים לחכות אנחנו לא מעבירים תוכניות לועדה מחוזית אם אין הסכמים חתומים כמו שצריך, זו עמדת אגף הנכסים והכנסות.  
מיטל להבי : האם הדרך שבה מתנהלים להפקדה להסכמים של איחוד וחלוקה היא דרך העקרונית או שזה רק נועד לתוכנית הזו? אם האמירה להיבטים הסטטוטוריים השמאים היא אמירה עקרונית לסוג כזה של תוכניות?  
הראל אברהם אוזן : אין כאן אמירה עקרונית. יש כאן מצב שהעיריה נכנסת לתוכנית עם קרקע סחירה. העמדה המשפטית של הועדה המחוזית שבהתאם לסעיף 89 לחוק לעמדת העיריות בגלל שמדובר בקרקע סחירה בבעלות העיריה לא די באישור הועדה המקומית אלא צריך גם את אישור מועצת העיר מכיוון שמדובר בקרקע בבעלות העיריה. הסיבה לכך קרתה בגלל שאושרו תוכניות להפקדה במקומות אחרים בארץ דרך ועדות התכנון הכשירו עסקאות בקרקע עירונית שנמצא שהתוכניות לא ראויות. בגלל שזו קרקע בבעלות העיריה האישור חייב להגיע לאישור מועצת העיר. מדובר בקרקע סחירה.  
ראובן לדיאנסקי : נראה לי הזדמנות לעלות יותר בקומות. לא ראיתי התייחסות למרחב הציבורי.

אורלי אראל: הועדה המחוזית מחכה להחלטת מועצת העיר. הועדה המחוזית עשתה כל מיני שינויים. ראובן לדיאנסקי: לא זוכר שדיווחו כאן את השינויים  
אורלי אראל: השינויים הוצגו, יחד עם זאת אנחנו נציג את ההתנגדויות שאנחנו רוצים להגיש לוועדה המחוזית על התוכנית.  
ראובן לדיאנסקי: במסגרת הדיון שהתקיים האם הועדה המחוזית התייחסה לכל הנושאים הסביבתיים הירוקים.  
עמית גולדשטיין: התוכנית כן מקצה שטחים ירוקים.  
דורון ספיר: תעבירו לראובן את כל השינויים בנושאים הסביבתיים הירוקים ואת המצגת למיטל. גלי דולב: יש 3 הסכמים חתומים התוכנית לא עברה למחוז בלי שהיו הסכמים חתומים על התועלות הציבוריות שהיתה תועלת לקרן לקירוי איילון. העיריה היום מבקשת לעדכן את ההסכמים החתומים יש הסכם לבניית מטר ציבורי.  
רוני קינסברונר: מתוך 4 מתחמים 3 מתחמים חתומים אתנו על הסכמי תועלות כשבעצם שהתועלת שנחתמה שם היא לקירוי איילון. למדנו שתועלת שהיא תשלום לקרן היא תועלת שעשויה להיות בעייתית גם לעיריה וגם לזים גם מהצד המשפטי ולא נוכל לקדם את קירוי איילון. לכן אנחנו נותנים סל של תועלות ציבוריות מעבר לקירוי איילון. אנחנו מבקשים להוסיף תועלת ציבורית נוספת של תוספת שטחי ציבור נוסף על ההקצאות כך אנחנו נוהגים. הבקשה שלנו היא לעדכן את ההסכם כך שיופיע נוסף על תשלום הקרן גם אפשרות של בקשת הוספת שטחי ציבור והכל לפי שיקול דעת הועדה המקומית.  
גלי: אין ליזמים התנגדות לשינוי אבל בגלל שיש דד ליין עד אוקטובר להפקדה. אין לנו מניעה לחתום על השינוי אבל כדי לעשות זאת אחרי שתהיה החלטה בוועדה אחרי ההתנגדויות ותהיה ודאות ולא לעשות שינוי פעמיים. כרגע ההסכם מתעדכן כתוב לפי התוכנית שתהיה בתוקף אז היזמים מוכנים לחתום שלא יהיה אישור לתוקף בלי שיהיה הסכם חתום ויתן לנו קצת יותר זמן.  
רוני קינסברונר: אם היזמים ישתפו פעולה אפשר לעבוד על כך בלוח זמנים קצר ולכן לא הייתי ממליץ להיענות לבקשה הזו.  
דורון ספיר: כרגע לא נשנה את ההחלטה ואם תהיה בעיה תחזרו אלינו לוועדה.

**בישיבתה מספר 0015-20'ב' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הועדה רשמה את הדיווח

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

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



**מיקום:**

שכונת נווה אביבים וסביבתה  
 מצפון : רח' התנאים  
 ממזרח : רח' התנאים  
 מדרום : רח' התנאים  
 ממערב : רח' יהודה הנשיא

**כתובת:**

תל אביב - יפו  
 יהודה הנשיא 14-22

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7223	מוסדר	חלק מהגוש	12,13,14	
6630	מוסדר	חלק מהגוש	669	

**שטח התכנית:** 3.73 דונם

**מתכנן:** בר אוריין אדריכלים בע"מ

**יזם:** שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, חב' בניין עיר.

**מגיש:** שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, חב' בניין עיר.  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות:** פרטיים ועת"א

### מצב השטח בפועל:

3 מגרשים, בכל מגרש קיים בניין מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים. סה"כ 5 בניינים עם 80 יח"ד. גודל יח"ד היום הוא 64 מ"ר לצמדי הבניינים הקיצוניים ו-99 מ"ר ל-16 יח"ד שהורחבו בבניין האמצעי. סך שטחי הבניה הקיימים כ- 6,200 מ"ר.

### מדיניות קיימת:

תכנית תא/5000 המתארית, על פיה המתחם מצוי באזור מגורים בבניה עירונית, עם רח"ק 2.5-4 ובינוי עד 15 קומות.

### מצב תכנוני קיים:

בכל חלקה קיים בניין מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים. תב"ע תקפה: 1130, תכנית הרחבות 2400, המאפשרת דירות עד 81-99 מ"ר, בהתאם לטיפוס הדירה, תכנית ל'1 – קביעת גודל דירה 110 מ"ר. יעוד קיים: מגורים 2א – משנה 4 שטח התכנון: 3.73 דונם

### מצב תכנוני מוצע:

#### מטרות התוכנית:

- א. התכנית כוללת זכויות בניה מתכנית תקיפה, מתמריצי התמ"א ומהקלות ומוגשת מתוקף סעי' 23 לתמ"א 38.
- ב. התוכנית מאפשרת הריסת 5 המבנים הקיימים ברח' יהודה הנשיא 14-22 ובניית מתחם מגורים חדש הכולל שלושה בנייני מגורים.
- ג. התוכנית מאפשרת איחוד חלקות 12,13,14 בגוש 7223 וחלקה 669 בגוש 6630 למגרש בניה אחד עם מרתף אחד משותף, עד 6 קומות תת-קרקעיות, שתכסיתו לא תעלה על 85% משטח המגרש המאוחד.
- ד. התוכנית כוללת הקצאת 20 יחידות דיור עבור דיור בהישג יד והגדרת השטחים המיועדים לכך, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.
- ה. התוכנית קובעת הפקעות, לטובת הרחבת מדרכות בהיקף המגרש המאוחד, ולאור זאת מאפשרת קו בניין אפס לרח' יהודה הנשיא ולרח' התנאים, הכולל בתוכו את המרפסות.
- ו. התוכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב המגדירות גובה, מס' קומות, צפיפות, קווי בניין והמרווחים בין המבנים ופיתוח המגרש, כך שלא יהיה צורך בתכנית עיצוב ופיתוח נפרדת.

#### עיקרי תוכנית:

1. שינוי ייעוד קיים מ- "מגורים 2א משנה 4 ושטח להשלמה" ל-"מגורים ד" ודרך מוצעת.
2. קביעת שימושי מגורים.
3. הגדרת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע: עיקרי: 16,666 מ"ר שירות: 7500 מ"ר. זכויות שאינן ניתנות למימוש - בטלות.
4. הקצאת 20 יחידות דיור עבור דיור בר השגה בשטח כולל של 1300 מ"ר (עיקרי וממ"דים).
5. קביעת הוראות עיצוב לשלושה בניינים בחלקה המאוחדת: עד 15 קומות (קרקע + 13 קומות + קומת גג חלקית + גג טכני). שלושת הבניינים בנויים בקו בניין 0 (אפס) לרחוב יהודה הנשיא ולרחוב התנאים, גובה אבסולוטי מירבי 75.70 מטר, כפי שאושר ע"י רת"א ומשרד הבטחון. אם תאושר ע"י משהב"ט תוספת גובה, יהיה הגובה האבסולוטי המירבי 75.80 מ'.
6. קביעת קווי בניין ומרווחים בין בניינים על פי המפורט בנספח הבינוי (לפחות 11 מ').
7. קביעת מספר יחידות דיור של 195, כולל הדירות בקומות הגג, מתוכן 20 יחידות דיור עבור דיור בהישג יד, שיהיו בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, מיום קבלת היתר האיכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.
8. קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל קביעת כניסות כלי רכב.
9. קביעת הוראות איכות סביבה ובניה ירוקה.
10. קביעת הוראות פיתוח.

#### פירוט יעדים / שימושים:

**זכויות בניה :**

שטחי שירות				סה"כ עיקרי + שירות		שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מעל ומתחת לקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר		%	מ"ר	%	מ"ר	
510%	17,600	45%	7,500	24,166		0	0	483%	16,666	מגורים

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

**תמהיל יח"ד מוצע :**

יח"ד : 195  
 צפיפות : 52.3 יח"ד לדונם ברוטו, 56.7 יח"ד לדונם נטו (לאחר הפקעות).  
 דירות קטנות 45-64 מ"ר : 14%  
 דירות בינוניות 65-85 מ"ר : 12%  
 דירות גדולות 86-110 מ"ר : 45%  
 דירות גדולות מאד מעל 110 מ"ר : 28%  
 לא יותרו דירות גן.

**פירוט מס' יח' דיור ומקורו :**

163 יח"ד - מכח התכנון התקפות והתמ"א (כולל יח"ד בקומת קרקע - סגירת קומת עמודים).  
 12 יח"ד - דירות גג לפי ג'1.  
 20 יח"ד - עבור דיור בהישג יד.  
**סה"כ 195 יח"ד**  
 שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (לא כולל דב"י) - כ-88 מ"ר.

**נתונים נפחיים :**

מספר קומות : סה"כ 15 .  
 גובה אבסולוטי : +75.70 מטר  
 תכסית : 60%  
 קווי בניין : קו בניין 0 (אפס) לרחוב יהודה הנשיא ולרחוב התנאים.  
 מרווח מינימלי של 11 מ' בין בניינים בתחום התוכנית.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים :**

התוכנית מתייחסת ל- 4 חלקות, 5 בניינים, 80 יחידות דיור קיימות, ברחוב יהודה הנשיא 14-22 בשכונת נווה אביבים.  
 כיום בחלקה 12 ובחלקה 14 קיימים 2 בנייני מגורים טיפוסיים בני 4 קומות על קומת עמודים.  
 בכל בניין קיימות 16 יחידות דיור, סה"כ 64 יחידות דיור. בחלקה 13, החלקה האמצעית, בנוי בניין אחד מורחב, ובו קיימות 16 יחידות דיור.  
 בחלקות הנזכרות למעלה קיים יחס מאוזן בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים.  
 התוכנית מאפשרת את הריסת שלושת הבניינים הקיימים ואת איחוד החלקות לחלקה אחת.  
 התוכנית מגדירה ייעוד מגורים ד'. התכנית כוללת הנחיות עיצוב ופיתוח.  
 התוכנית מאפשרת בנייה חדשה של שלושה בנייני מגורים בני 14 קומות על קומת קרקע ומעל מרתפי חניה.  
 התוכנית מגדירה מרווח מינימלי בין הבניינים כך שהיחס בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים נשמר בהתאם לאופי השכונה. נעשה תאום עם אגרונום העירייה ונקבעו עצים לשימור, המשולבים בפיתוח הכללי.  
 התוכנית מגדירה הפקעה בהיקף החלקה המאוחדת ואת תכנון המדרכות המורחבות בהיקף הפרויקט בהתאם להנחיות העירוניות, אדר' העיר ואגף התנועה.  
 התוכנית מקצה סך הכל 1,300 מ"ר (עיקרי + ממ"דים) עבור דיור בהישג יד, עבור 20 יח"ד, כשכל יח"ד דב"י תושכר לתקופה כוללת של לפחות 20 שנה, בהתאם לחוזה חתום.

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב קיים (תוכניות תקפות ותמריצי תמ"א 38)	נתונים	
700% ***	682%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
עיקרי = 16,666 מ"ר * שירות = 7,500 מ"ר סה"כ = 24,166 מ"ר	** עיקרי = 17,152 מ"ר * שירות = 8,300 מ"ר סה"כ = 25,452 מ"ר	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
14 על קומת כניסה	11 על קומת כניסה (כולל הקלות)	קומות	גובה
57.5		מטר	
60%			תכנית
195			מקומות חניה

\* שירות כולל ממ"דים  
\*\* לא כולל זכויות בניה ויח"ד לפי תכנית ג'1  
\*\*\* מתוך תא שטח 1 בלבד (מגורים נטו, ללא שטח דרך מוצעת)

**דיווח אודות שיתוף הציבור :**

לתוכנית בוצע הליך יידוע ציבור בתאריך 1.1.2019, בחסות מינהל קהילה, בהתאם להחלטת וועדת שיתוף ציבור מסוף אוגוסט 2018. במפגש השתתפו עשרות רבות של תושבים, הן מבעלי הדירות בפרויקט והן תושבים מהשכונה. הוצגו עקרונות תכנית המתאר ומדיניות תמ"א 38 לשכונה, כפי שאושרו ע"י הוועדה, הוצגה התכנית המוצעת וכן השיקולים והבדיקות שנעשו בהכנתה. בסה"כ הייתה הבנה של הדברים, פרט למס' אנשים, שהביעו התנגדותם, כי חששו מבעיות תנועה שינבעו.

**זמן ביצוע :**

אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה לכלל הבניינים, תבטלנה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0679092	שם התכנית תא/4653 ועדה הנשיא 14-22	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	עורך התכנית גידי בר אוריין
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שערך 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	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מאות הסעיף בחוק
מס' 62 א. (ג) חוק התכנון והשטח	מס' 62 א. (ג) חוק התכנון והשטח	תכנית בשטח כולל כ- 3.7 דונם - התוכנית כוללת 3 חרישת 5 מבני מגורים בני 5 קומות כולל חקסת 3 מבני מגורים חדשים בני 15 קומות כולל	מס' 62 א. (ג) חוק התכנון והשטח
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית תא/5000, כמפורט להלן:</b>			
התאמת החוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
ייעוד מגורים ד'	הוכנה בחי' (בדיקת היתכנות וחבורתית) מקדמי לתוכנית	אזור 104 א-אזור מגורים בבניה עירונית	הוראות מיוחדות - סבלת סעיף 5.6 קיימות הוראות לשטח התוכנית בסבלת הוראות מיוחדות למתחמי התבנון.
לי"ד	לי"ד	סימון המתחמים למי אחד ממשמשי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי תעסוקה נספח עיצוב עירוני: מרקם בניו לשימור נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית, מתחמים תופיים וחוראות לעיצוב רחובות.	קביעת הוראות למתחמי תבנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לבני: מתחם חומי מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בניו לשימור - הוראות לעיצוב רחובות
התאמת למבאית ייעוד מגורים ד'	לפי סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית.	אזור 104 א-אזור מגורים בבניה עירונית.	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מצוט.
צפיפות חזית לזונם - 52.7	שימוש מותרים: מקבץ שימושים ראשי- מגורים	אזור 104 א-אזור מגורים בבניה עירונית.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בחתום למקבץ השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
דרך מוצעת +	שימושים כלליים לפי 3.1.1 (ח) כולל: דרכים		קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
זכויות חקלאיות וחקלאות 38 חלקות.	לי"ד בתחום לסעיף 2.6.3	לי"ד	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.
לי"ד	לי"ד	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 מרט 8 התרחישים למינהם הועדה ראשית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזור הייעוד.
בחתום לתכנית ע"י +	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת חקרקע יהיו בחתום לתכנית תקפות	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
התכנית קובעת 15 קומות.	העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בתחורות התוכנית. לפי סעיף 4.2.2 (א) (1) - מספר קומות עפ"י המופיע בנספח העיצוב העירוני לפי סעיף 4.2.2 (ג) יוצב קומה	לפי נספח עיצוב עירוני 104 א- עד 15 קומות.	קביעת גובה הבניה וחוראות כדבר 'בניה נקודתית חיצונית לשביתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)

<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סעיף 4.2                  הוראות כלליות (4.2.1) והוראות נושא בניית בנין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>* לפי סעיף 4.2.1 (א)כללי (ב) מסמך בנינו</p>	<p>+ לתכנית קיים מסמך בנינו ונוף הכולל דריית אגרונום.</p>
<p>הקצאת למרכז ציבורי – סעיף 4.1.1                  הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיועד שאינם למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת ראו פתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: (לרובמא: אזור מגורים בבניה עירונית).</p>	<p>מוחזקת החקלאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בסמך לבדיקה תכניתית מפורטת...מפורט בשינויים 4.1.1 (ב)-(ה)</p>	<p>+ עמיי תווייד תכנון אסטרונו נקבע 1300 מ"ר עבור דבויי (דיר בחישג יד) וכן הריחפת זריכים - תרומה למרחב הציבורי</p>
<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5                  הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חרשי או בנין סמל של 'מתחם לגויסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמת</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ו'מתחם לגויסטי' מומזעים בתשריט אזורי היעד</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>ל"ך</p>
<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.1 – 3.6.18                  ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאופזדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי' שיטח פתוח מטורפוליי, ים, פארק החוף, סמורת טבע ומית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, בור ירוק מטורפוליי, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מוארד קוויזי מעל דרך מרבית מהירה, בית עלמון, אזור (לספורט)</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בסמך והיצוב העירוני ראו. בסמך התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרילכטיים בתוכנית מאושרות</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>ל"ך</p>
<p>הוראות למרכזי תחבורה – 3.8                  כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים תבאים: דרכים (3.8.2) הפרידות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקו הגייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p>נסמך תחבורה</p>	<p>* לפי סעיף 3.8.7 (א) תקו הגיה</p>	<p>+ תקו הגיה יוטמע בתכנית.</p>
<p>שימושי – סעיף 4.3                  הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר שתוקות (4.3.4)</p>	<p>מרקם בניו לשימור: על פי מסמך היעוד והעיצוב העירוני מנבט או אתר לשימור: הכלולים בהישות השימור העירונית או שנקבעו לבניהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי מסמך העתיקות</p>		<p>ל"ך</p>
<p>איכות סביבה – סעיף 4.4                  הגדרת תכנית בעלת חשפנה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>* לפי סעיף 4.4.2 סייק (א) הצגת חוות דעת סביבתית                  * לפי סעיף 4.4.3 עמדת התקו ישראל ל'בניה ירוקה'.                  * לפי סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות קיימת הוראה בתקנון לבני נוסף מי נגר                  * לפי סעיף 4.4.5 תנאים להפקדה</p>	<p>+ לתכנית חוכן דריח אקלים והצללות למיית השפעה סביבתית מוטנציאלית.                  + יוטמע הוראות בתקנון התכנית.                  + יוטמע הוראות בתקנון התכנית.                  + יוטמע הוראות בתקנון התכנית.</p>

	סיק (א) שימוש במקורות אחרים על בסיס גזר וחשמל		
ליך		אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נטפת העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתוכנית או ברשימת השימור העירונית.	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
+	4.6.2 (א) מתקני התשתית יוטמו בתת הקרקע.	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מרכז התשתיות כולל הוראות בנושאים המאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורידיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
+	4.6.2 (ב) ייקבע בתוכנית כי תנאי היתר גובה יהיה חבטות ביצוע תשתיות אשר חקמתן נדרשת לעורך תפקוד חבטיה או השימושים המוצעים בתוכנית		
+	4.6.4 (ב) הוראות המוגעות אמורות להחזרת מי נשמים אל מערכת הביוב והדירת מע הביוב אל מערכות הניקוז קיים הוראה בתקנון		
+	4.6.4 (ג) – בנייל		
+	4.6.5 ביוב – תנאי להיתר בנייה אישור תשתיות ביוב וניקוז		
+	4.6.6 חדר טרנספורמציה יהיו בתת הקרקע או בתוך המבנים בהתאם להנחיות חרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.		

שימוש בסעיפי חוק בסטיוו מתוכניות המותרות לפי סעיף 162 (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בשמורת ועדה מקומית החלה בשיטה שחלה עליו תוכנית מולנית לא תסותר את התוכנית הכוללנית, הולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	162 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף
	מותרת הסעיף
+	סעיף קטן (א)(2) תרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
+	סעיף קטן (א)(4) קביעה או שינוי בקו בניין חקבע בתוכנית
+	סעיף קטן (א)(5) שינוי הוראות בדבר בניו או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א)(7) קביעת גודל שטח מגרש שמוחר להקים עליו בניין
+	סעיף קטן (א)(9) כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
+	סעיף קטן (א)(19) קביעת הוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להצטרף... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

לדרכים			
<b>תצהיר והתימות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומבאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקי את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מיוזם הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
ד"ר יעקב קולט חילוף המשפטי הוועדה	014841517	<i>קולט</i>	14.8.2019
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארון, עו"ד	2428976-9	<i>אברהם</i>	14.8.2019

ת.ז. 1010

**הערות**  
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות העדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חוו"ד : (מוגש ע"י צוות צפון ומשרד אדר' העיר)**

התכנון המבוקש מציג זכויות ע"פ סל הזכויות האפשרי מתב"ע תקפה ומתמ"א 38. הוכח הצורך בחיזוק המבנים לרעידות אדמה. הבינוי המבוקש תואם את גובה הבניה המותר ע"פ תכנית המתאר תא/5000. יש מקום לדב"י בשכונה, שהיא התועלת הציבורית שמציע הפרויקט. נחתם ואושר הסכם מול העירייה לנושא הדב"י. בדיקת ההצללה שנעשתה נבדקה במשרד אדר' העיר וניתן אישור לבניה המבוקשת. יש להשלים רישום ההנחיות הגנריות, לנושא הבניה הירוקה, בהוראות התכנית, לאישור משרד אדר' העיר. נעשה סקר עצים ואושר ע"י אגרונום העירייה. אגף התנועה אישר התכנון העקרוני, אך ביקש תיקונים והשלמות. ביקש לקבוע תקן חניה מופחת - 1:0.8, לאור שילוב דב"י והקרבה לקו הירוק, ברח' איינשטיין ומדיניות צמצום תקני החניה העירונית. משרד אדר' העיר ביקש תיקונים נוספים במסמכי התכנית, במיוחד לאור העובדה, שהתב"ע המוצעת כוללת כבר תע"א ויש צורך בפירוט נושאים נוספים של פיתוח ועיצוב. תמהיל יח"ד אושר ע"י היח' האסטרטגית. יח"ד דב"י יהיו במגוון גדלים מהתמהיל הכללי. ניתן אישור של הרשות לא"ס, לאחר הטמעת דרישותיה. ניתנו הערות רישוי הבניה - יש להשלים הטמעתן במסמכי התכנית. יש לקבל אישור משרד הביטחון לגובה החדש המבוקש.

נוכח פסיקה עדכנית המפרשת את תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016, נדרשת הסכמה של 100% בעלים לצורך הגשת תכנית. בהתאם למידע שנמסר על ידי היזם, לפיו יש בידיו הסכמות של כ-80% מבעלי הזכויות, מוצע כי הוועדה תכנס כמגישת התכנית על מנת שניתן יהיה לקיים את הדיון בהפקדת התכנית.

ממליץ לאשר התכנית להפקדה, לאחר השלמה ותיקון המסמכים, ע"פ הערות הגורמים הנ"ל וביצוע תיקונים טכניים.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/08/2019  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/08/2019

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-19'ב' מיום 28/08/2019 תיאור הדיון :**

פרנסין דויד : מציגה את התוכנית ואת עורכי התוכנית.  
אסף הראל : למה השטח הממוצע של הדירות לדיון בר השגה קטן מהממוצע ?  
אורלי הראל : אנחנו רוצים לקבל כמה שיותר דירות ברות השגה ואנחנו חושבים שדירה ברת השגה יכולה להיות קטנה יותר מאשר דירה רגילה.  
לאו דווקא קטנה אלא קטנה יותר.  
אבישי קימלדורף אדריכל שיכון ובינוי : אנחנו מקדמים את התוכנית מ-2015. אנחנו מייצגים את בעלי הקרקע בתוכנית תמא 38 - תב"ע. התחלנו את התהליך בהיתר בניה, אך בסופו של דבר החלטנו ללכת בתהליך של הריסה ובניה. בתוכנית הזו אנחנו לא מנצלים את כל זכויות הבניה ע"פ התמ"א ומשתלבים היטב בתכנון של השכונה ונשענים על שטחי הציבור שקיימים בה.  
גידי בר אוריין : מציג את התוכנית

פרנסין דויד : לגבי תקן חניה אנחנו מציעים ניסוח אחר. אנחנו רוצים להימנע מלנקוט במס' חד ערכי בתקן חניה בתקנון לתוכנית. אנחנו מציעים להיצמד למה שעשינו בתכנית שדה דב, תקן של 1:1 לכל היותר, ולדב"י אפס, אבל אנחנו לא רוצים שייכתב.  
מלי פולישוק : מדוע אתם מתייחסים לדיון בר השגה כמי שלא זקוק לחניה?  
אורלי אראל : זה מוזיל את עלות הדירה, אנחנו רוצים להוזיל את מחירי דירות להשכרה בעיר. כמעט חצי מיליון ש"ח פחות.

אירית לבהר גבאי: תקן החניה של 0.8 לכל היותר תהיה ללא תלות בדב"י. זאת מתוך רצון לצמצם וגם להגיע באזור עבר הירקון להוריד את תקני החניה גם כאשר יש דיור בר השגה ודירות קטנות. ארנון גלעדי: כמה תקן חניה קבעתם בשדה דב. פרנסין דויד: לא קבענו תקן. ארנון גלעדי: רוב אלו שנמצאים בדיור בר השגה מחזיקים חניה ורובם מקבלים אחזקת רכב מהעבודה כתושבי העיר, צריך להתחשב באותם דיירים שמקבלים גם אחזקת רכב. פרנסין דויד: יש פה רק 20 יח"ד. מאיה נורי: מבחינת דיור מוגן דווקא לאנשים קשישים שקשה להם בתחבורה ציבורית הם כן צריכים יותר חניה. פרנסין דויד: זה לא מתייחס לתוכנית הזו. אורלי אראל: דיור מיוחד זה עד גיל 45 רוני קינסבורגר: לא נכון כל תושב מגיל 26 זכאי לדיור בר השגה. נורי מאיה: היזם לא יכול למכור. רוני קינסבורגר: הדיור מסובסד מבחינה כלכלית וזו הוראה תב"עית. העלות מופחתת מתוך ההשבחה ואז יוצא שהציבור בת"א מממן מחצית מהעלות. אורלי אראל: אחרי 20 שנה הדירות יהיו דירות להשכרה ולא ניתן יהיה למכור אותם בצורה בודדת אלא כמקבץ וניהול אחיד שלהם.

### **בישיבתה מספר 0015-19' מיום 28/08/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

- לאשר את הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד צוות ובכפוף לתנאים הבאים:
1. תקן החניה יהיה לפי התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר ולכל היותר 1:1 ואפס לדיור בר השגה.
  2. יכתב בתקנון כי 20 יח"ד של הדיור בר השגה תהיינה כפופות להגדרה זו במשך 20 שנה, ולהשכרה לצמיתות.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, מאיה נורי.

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

### **פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8727 בעמוד 4793 בתאריך 08/03/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

27/02/2020	מעריב
28/02/2020	מעריב הבוקר
27/02/2020	מקומון ת"א

### **פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

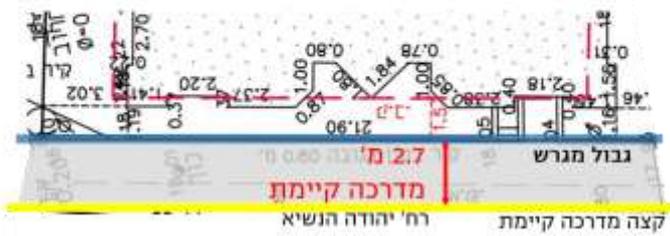
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ברקוביץ' 4 ת"א	עו"ד המבורגר עברון
מנחם בגין 7 רמת גן 5268102	עו"ד מיכה גדרון

<p>מענה:</p>	<p><b>התנגדות מס' 1:</b>                  עו"ד רוני ירדני, עו"ד יעל אוריאל                  משרד המבורגר עברון ושות'                  ברקוביץ 4 תל אביב 6423806.                  מייצגים את היזם: חברת שיכון ובינוי                  נדל"ן בע"מ ובניין עיר ט.י.ג. בע"מ</p>
<p>1. מבדיקת מערך שטחי הציבור בשכונת נווה אביבים שנערכה בשנת 2014 ע"י היחידה האסטרטגית נמצא כי מאזן שטחי הציבור הקיימים בשכונה הינו חיובי. עם מימוש חלקי (50%) צפוי מחסור במעונות יום וכיתות גן. בשל העובדה כי שטח המגרש קטן, לא ניתן לגזור שטח קרקע כהקצאה לצורכי ציבור. גם לאפשרות להקצאת שטח ציבורי בנוי אין היתכנות כיוון שתכנית המבנים קטנה ותביא לשטח מחולק, קטן ולא יעיל. בהתאם לכך, נבחרה תועלת ציבורית עירונית משמעותית שיש בה ערך רב והיא חסרה בשכונה זו בפרט וברובע זה בכלל. אנו ממליצים כי בהתאם להחלטת הועדה 20 יח"ד תוגדרנה דב"י למשך 20 שנה ולאחר מכן השכרה לצמיתות, כאשר היזם יהיה רשאי למכור אותם כמקבץ וניהול אחיד.  <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>1.1. כחודשיים לפני מועד הדיון בהפקדת התכנית נחתם הסכם בין היזם לבין עת"א-יפו שמטרתו להבטיח את מימוש הקצאת 20 יח"ד לדב"י למשך 20 שנה. הועדה החליטה כי בתום 20 שנה יח"ד אלו תהיינה "להשכרה לצמיתות". החלטה זו הינה בניגוד להסכם שנחתם ומבלי שבדקה המשמעות הכלכלית ותוך פגיעה בזכות הקניין של היזם באופן בלתי מידתי.</p>

<p>מענה:</p>	<p><b>התנגדות מס' 2:</b>                  עו"ד מיכה גדרון, עו"ד חגית הלמר, עו"ד נטליה ילונצקי. משרד עו"ד מיכה גדרון, דרך מנחם בגין 7 רמת גן 5268102                  מייצגים 41 בעלי דירות ברחוב יהודה הנשיא וברחוב התנאים (הגובל במגרש הנדון)</p>
<p>1. לסעיפים 2.1, 2.4 (לעניין מתחם להתחדשות עירונית, שטחי בניה ותוספת רח"ק):                  התכנית איננה מוגדרת כהתחדשות עירונית ואיננה כלולה בתחום מתחם 104א', אלא במתחם 104. בנוסף, מדובר בתכנית מכח סעיף 23א' לתמ"א 38 ומשכך איננה כפופה לרח"ק המוגדר בתא/5000.                  לפי תא/5000 סעיף 2.4.3: "תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו"                  משמעות סעיף זה הינה כי לוועדה המקומית קיימת אפשרות לאשר תכניות אשר אינן כוללת תוספת שטחי בניה מכח תכנית המתאר עצמה (קרי: רח"ק) ותחת זאת לאשר תכנית הכוללת שטחי בניה המוקנים מתכניות תקפות, בתוספת שטחי בניה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. האמור אף תואם את עקרונות תכנית המתאר לפיהם היא אינה פוגעת בתכניות תקפות (סעיף 2.4.1). קל וחומר כשמדובר על תכנית במדרג גבוה יותר מתכנית המתאר כמו תמ"א 38.                  לעניין זה גם המלצתו המפורשת של החוקר בהתנגדויות לתכנית המתאר, לפיה אין טעם להחריג תכניות אשר מימוש תמ"א 38 תעניק להם שטחים מעבר לרח"ק הואיל וניתן לעשות כן הן בתכניות והן בהיתרים והדבר לא יהווה שינוי לתכנית המתאר.  <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>2.1 שטח התכנית איננו כלול במתחם 104א' שהינו מתחם להתחדשות עירונית לכן אין הצדקה לתוספת רח"ק או בניה נקודתית חריגה מסביבתה. מדובר בתכנית להתחדשות עירונית, על אף שאיננה מוגדרת כך, זאת בשל העובדה שהיא נוגדת את תפיסת התכנון בתא/5000.                  2.2 התכנית מציעה בינוי מאסיבי, חריג לסביבתו ונוגד למגמת התכנון שבתא/5000. נספח העיצוב העירוני מאפשר בניה עד 15 קומות, אך בכפוף לבחינה יסודית למניעת פגיעה בסביבה והשתלבות בבינוי הקיים. הבינוי המבוקש הינו כפול/משולש מגובה הבינוי שמאפיין את האזור. ראוי שהתכנית תציע בניה באופי הסביבה, בינוי בגובה של 4-8 קומות מעל קומת עמודים.                  2.3 הצפיפות המוצעת הינה כ-52 יח"ד לדונם והינה חריגה</p>

<p>2. לסעיף 2.2 (לעניין צמצום הקומות) : התכנית תואמת לנספח העיצוב העירוני שקבע כי גובה הבינוי באזור זה יהיה עד 15 קומות. יש להניח כי תכניות עתידיות בשכונה יקדמו מתווה דומה ולכן צפוי כי התכנית תשתלב בחזון התכנוני לשכונה. בנוסף, המרווח הקיים כיום בין המבנים הינו כ-6.5 מ'. התכנית מגדירה מרווח מינימלי בין הבניינים, 11-20 מ', כך שהיחס בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים נשמר ואף הוטב, בהתאם לאופי הסביבה.</p> <p><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>3. לסעיף 2.3 (לעניין הקטנת הצפיפות והקצאת שטחי ציבור) : תכנית המתאר הגדירה צפיפות <b>מינימלית</b> (18 יח"ד לדונם נטו). יתרה מכך, הצפיפות המוצעת עולה בקנה אחד עם המדיניות העירונית לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 בנוסחה בעת הכנת התכנית. המדיניות העירונית המעודכנת תומכת ביצירת מגוון גדלי דירות. בשכונה זו המשמעות היא תוספת של יח"ד קטנות ובינוניות ומכך הגדלת הצפיפות. הצפיפות בתכנית המופקדת מתאימה לסביבה ולתשתיות הקיימות בה ואפשרית הודות למאזן שטחי ציבור חיובי בשכונה, לכן לא נדרש להקצות שטחי ציבור בתחום התכנית.</p> <p><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>4. לסעיף 2.4 (לעניין פריצת הרח"ק) ראה מענה בסעיף 1 ההפניה להוראת סעיף 3.1.3 (ג) בתא/5000, העוסקת בתרומה למרקם העירוני במקרה של קביעת תוספת שטחי בניה עד לרח"ק המירבי, כלל אינה ממין העניין. התכנית איננה מגדילה רח"ק אלא מדובר בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. מבלי לגרום מכך, התכנית תורמת בנושאים הבאים :</p> <p><u>(1) תרומה משמעותית לעיצוב העירוני</u> : הבינוי אינו חורג לסביבתו ראה מענה בסעיף 2</p> <p><u>(2) תרומה משמעותית למרחב הציבורי</u> : התכנית קובעת הפקעות ובכך מגדילה את רוחב הדרך ברחוב יהודה הנשיא וברחוב התנאים : הרחבת רחוב יהודה הנשיא בכ 2.3-2.5 מ'. הרחבת חלקו הצפוני של רחוב התנאים בכ-1 מ'. הרחבת חלקו הדרומי של רחוב התנאים בכ-1.5 מ'. ובסה"כ קרוב ל-300 מ"ר מופקעים לטובת הדרכים על חשבון מגרש למגורים.</p> <div data-bbox="446 1400 917 1904" data-label="Figure"> </div> <p>נוסף על כך, התוכנית מאפשרת בקומת הקרקע את הרחבת המרחב הציבורי הפתוח מעבר לתחום הדרך והמדרכות, אל תוך המגרש הפרטי זאת על ידי תכנון נופי ללא גדרות וללא דירות בקומת הקרקע</p>	<p>לאזור ולצפיפות המינימלית שנקבעה לאזור זה בתא/5000-18 יח"ד לדונם. אין הצדקה לציפוף הרב, שאיננו נתמך בהקצאת שטחי ציבור בתחום התכנית.</p> <p>2.4 שטחי הבניה המוצעים (רח"ק 6.46) פורצים את הרח"ק המרבי-4 המותר באזור ייעוד זה שכפוף לעמידה במספר פרמטרים.</p> <p>סעיף 3.1.3 בתא/5000 קבע כי על מנת שתכנית תוכל לקבל תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי עליה לעמוד בסעיפים א-ד. ובסעיף ג בשני מרכיבים לפחות :</p> <p>(1) תרומה משמעותית לעיצוב העירוני- הבינוי חורג מסביבתו</p> <p>(2) תרומה משמעותית למרחב הציבורי- התכנית מקטינה מרווח הרחובות</p> <p>(3) תרומה משמעותית ע"י הכללת הוראות לשימור או ניוז משימור- לא מתקיים בתכנית זו.</p> <p>(4) יצירת תועלת חברתית משמעותית- התכנית מקצה 20 יח"ד דב"י. לסיכום התכנית איננה תורמת למרקם העירוני בלפחות 2 מתוך 4 המרכיבים הנדרשים.</p> <p>2.5 קביעת קווי בניין 0 לכל ארבעת החזיתות, בניגוד לעמדת הועדה שדוגלת בשמירת המרווח הקדמי. לקו הבניין הקדמי חשיבות בשמירה על קו בניין אחיד לאורך הרחוב. קו בניין 0 יהווה תקדים לתכניות להתחדשות עירונית בשכונה, המרחב הציבורי שברחוב יצומצם ויאבד מאיכותו. המבנה הקיים ביהודה הנשיא 18 בנוי בקו 0 ומורגשת מסת בניה, לכן 3 מגדלים בני 15 קומות בקו 0 יצרו "חומת בטון" ויגרעו מהמרחב הציבורי. התכנית הינה איחוד חלקות ומשכך איננה מוגבלת בקווי בניין חריגים וקיצוניים. יש לתכנן קווי בניין שלכל הפחות שומרים על המרחב הציבורי, אם לא מרחיבים אותו.</p> <p>2.6 הבניה המוצעת משנה את צביון השכונה, מייצרת תוצאה אדריכלית מעוותת ולכן לא ראוייה אדריכלית ותכנונית. מפירה את האיזון</p>
--	---

<p>ובצד המזרחי (רח' התנאים) פיתוח נופי הכולל אזור שהיה ומנוחה.  <b>(4) יצירת תועלת חברתית משמעותית - התכנית מקצה 20 יח"ד דב"י, בשטח כולל של 1,300 מ"ר פלדלת.</b>  <b>5. לסעיף 2.5 (לעניין קווי בניין 0):</b>          חלק עיקרי מהוראות התכנית המופקדת הינו קביעת קווי בניין וכן קביעת הפקעות לדרכים, כאמור במענה - סעיף 2)4 כך שאת קווי הבניין המוצעים יש לבחון בהתאם למצב התכנוני התקף, מצב מתוכנן כולל רוחב ההפקעה, ולמצב הקיים בפועל.  <u>מצב תכנוני תקף</u>: לפי תכנית 1130 קווי הבניין הינם: 4 מ' לחזיתות לכיוון מזרח דרום וצפון. לכיוון מערב 5 מ'.  <u>מצב קיים</u>: רוחב המדרכה ברחוב יהודה הנשיא (בתחום התכנית) הינו עד 2.7 מ'.</p>  <p><b>מצב מתוכנן</b>: לכיוון מערב, לאחר ההפקעה לרחוב יהודה הנשיא תתקבל מדרכה ברוחב 5 מ' (כולל רצועת עזר ונטיעות)</p>  <p>כלפי צפון, מזרח ודרום הבינוי איננו נצמד לקו הבניין, אלא מתרחק ממנו. העמדת המבנים ומרחק הבינוי מקו הבניין הינם נושאים <b>מחייבים</b> בנספח הבינוי.          התוכנית אינה גורעת מהמרחב הציבורי, אלא מרחיבה ומשפרת אותו באמצעות הפקעות, פיתוח נופי, הרחבת מדרכות, נטיעות חדשות ושימור 11 עצים בוגרים בצד המזרחי.  <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p><b>6. לסעיף 2.6 (לעניין שינוי צביון השכונה)</b>          כאמור לעיל, התכנון הינו מיטבי, משתלב בסביבה, תואם את החזון התכנוני של האזור וטומן בחובו תועלת ציבורית.  <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p><b>7. לסעיף 2.7 (הפניה לפסיקה)</b>          ההחלטה אליה מפנים המתנגדים בעניין לאה ואורי מילר כלל אינה רלוונטית לתכנית המופקדת.          באותו עניין נדונה חלקה שיעודה אפשר בניה רוויה, אך היא היוותה מעין מובלעת במתחם המאופיין בבניה צמודת קרקע, ושסובבות אותה ארבע דרכים שלוש מתוכן הן דרכים צרות. כמו כן, דובר על בקשה להיתר בנייה מכח תמ"א 38 ולא על תכנית, כמו בענייננו, ולכן היה צורך להתמודד עם מיקום המגרש, אופיו וכו', וזאת בשונה מענייננו ולכן אין ממש בהחלטת ועדת הערר עליה מתבססים המתנגדים כדי לתמוך</p>	<p>ושיווי המשקל החזותי הקיים בחזיתות לרחובות.  <b>2.7 הפניה לפסיקת ועדת ערר רמה/ 1018/0319 לאה ואורי מילר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת השרון (פורסם בנבו, 22.8.19)</b>  <b>2.8 חניה - התכנית איננה מקצה חניה ליח"ד דב"י. אין ספק שהדיירים יהיו בעלי רכב ולכן יש לקבוע תקן חניה גם לדירות אלו</b></p>
--	--

<p>בטענתם.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>8. לסעיף 2.8 (לעניין תקן חניה ליח"ד דב"י): על מנת להזיל את עלות הקמת והשכרת יח"ד ברות ההשגה אנו ממליצים שלא להצמיד להן חניות. חו"ד זו תואמת את מדיניות הועדה לגבי הפחתת תקן החניה ברחבי העיר.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות.</b></p>	
---	--

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לדחות את ההתנגדויות ולתת לתכנית תוקף

תמי ג'וסטו: סוקרת את התוכנית בקצרה

**עו"ד רונן ירדני:** מייצג את יזמי התכנית: ההתנגדות היא לגבי תקופת הדב"י. נחתם הסכם בין עיריית ת"א-יפו לבין היזמים שכולל הקצאת תועלת חברתית משמעותית- 20 יח"ד להשכרה בהישג יד. במסגרת ההסכם הדב"י יהיה ע"פ התוספת השישית למשך 20 שנה בלבד. בהחלטה להפקדה התווסף שלאחר סיום אותם 20 שנה שנקבעו בהסכמה, היחידות תהיינה להשכרה לצמיתות. אנחנו מבקשים שההסכם בינו לבין העיריה יתממש כפי שנקבע בתחשיב הכלכלי, כלומר 20 יח"ד תהיינה לשכירות בהישג יד לתקופה של 20 שנה ולא לצמיתות.

**עו"ד מיכה גדרון:** אנחנו מייצגים 40 דיירים שגרים בסביבה הקרובה וראינו את תגובת היזמים. ע"פ התוכנית יהיה ניתן להקים פרויקט בן 15 קומות הכולל 195 יח"ד. אם לוקחים את השטח המאושר בתוכנית אנחנו מגיעים ביחס לקרקע לרח"ק 6.4. ע"פ תא/5000 מה שמותר הוא 15 קומות, הרח"ק המרבי הינו 4 והצפיפות הינה 18. הטענה המרכזית שלנו הינה שהפרויקט חורג משמעותי מתא/5000, כמובן אנחנו לא טוענים שהתוכנית איננה בסמכות ועדה מקומית. אני אפילו מסביר ליזמים שכדאי ללכת לוועדה המחוזית כי אין ערר על החלטה ויש הזדמנות אחת.

אכן ניתן ע"פ תא/5000 להכין תכנית לפי סעיף 23א' לתמ"א 38. וגם ניתן לחרוג מתכנית המתאר אבל בואו נראה למה היה ניתן לצפות ברח"ק מרבי- 4 במצב רגיל, כלומר 14,000 מ"ר. לפי תחשיב שלנו מגיעים ל-8-9 קומות. כלומר גם אם אומרים שכתוב שניתן להגיע ל-15 קומות, צריך לקרוא זאת יחד עם הרח"ק.

ניתן היה לעשות גם תמ"א 38 לפי סעיף 23. אבל בפרויקט רגיל של תמ"א 38 לפי המדיניות שלכם הייתם מאשרים קומה טיפוסית 20 דירות 3.5X והיינו מגיעים ל-150 יח"ד דיור בבנין של 8-9 קומות, זה הבנין שהיינו מקבלים בישום של תמ"א 38. אולם זו לא התוכנית הזו, בתוכנית העמסתם מטלה ציבורית של 20 יח"ד לדיור בר השגה והמטלות מנפחות את הבנין לכדי 195 יח"ד במקום 150 יח"ד ו-15 קומות במקום 9 קומות בפרויקט רגיל של תמ"א 38. בתא/5000 סימנתם 2 מוקדי התחדשות עירונית באזור. הכוונה של תא/5000 הינה הגברת זכויות לצורך התחדשות עירונית במוקדים הללו.

לו רציתם לעשות התחדשות עירונית ע"י מטלה ציבורית לדיור בר השגה, את זה הייתם אמורים לאשר באותם מוקדי אזורי התחדשות עירונית, לא באזור שלנו שהוא מחוץ להתחדשות העירונית. לכן אנחנו טוענים שתגבור הזכויות שדרשתם הוא לא מתאים למגמה התכנונית של תא/5000. את התגבור הייתם צריכים לעשות בתוך אותם מוקדים של ההתחדשות ששם אפשר לחרוג מהגובה ומהרח"ק ואת כל החריגות אפשר לפרוץ במדרגה אחת מעל המדרגה של תא/5000 ואתם עשיתם זאת במקום הלא נכון. על כן טענתנו כי לא היה ראוי לאשר את התב"ע הזו במקום הזה. אם כבר- אז תאשרו תב"ע לפי סעיף 23 ותטמיעו את זכויות תמ"א 38 שאפשר היה לקבל, כולל צפיפות וגובה לפי התמ"א ואל תגבירו זכויות

במסגרת התחדשות העירונית. המבנה הזה חריג לסביבתו, במיוחד בגובה והוא יוצר חומה של 15 קומות כלפי כל המבנים בסביבה הקרובה. הוא מהווה פגיעה אורבנית, מצל על המבנים ליד ולכן אנחנו חושבים שלא היה נכון לאשר את התוכנית. טענה נוספת, אתם מאשרים קווי בנין אפס לכל הצדדים אחרי הפקעה לכיון החזית של 2.3 מ'. כלומר, אתם מאשרים קו בנין קדמי של 2.3 מ' לחזית. זה לא נכון לאפשר בנינים של 15 קומות על קו בנין קדמי של 2.3 מ'. במקרים רגילים, לבנין בן 15 קומות הייתם מאשרים קו בנין קדמי 5 מ'. מנימוקים אלו אנחנו מבקשים שלא תאשרו את התוכנית. אנחנו מבקשים שהמטלות הציבוריות יוסטו לתוך מתחמי ההתחדשות העירונית. אנחנו נסכים להגיע במקרה כזה ל 9 קומות או 8.65 כך שהוא ישתלב בסביבה.

מענה להתנגדויות.

עו"ד ירדני רונן: אנחנו עוסקים בתכנית לפי סעיף 23א' לתמ"א 38, מימוש הזכויות הינו לפי תמ"א וע"פ תב"עות תקפות. קיימים 5 בנינים צפופים שהורסים אותם ובונים 3 בנינים במרחק מינימלי של 11 מ'. לגבי הסביבה- כן קיימים בנינים של 15 קומות שנבנו לפני כמה שנים לכן הגובה של הסביבה תואם, למשל מבנים ברחוב טאגור. הגובה הטרוגני- ישנם בנינים של 8, 15 קומות, גם בסמיכות לפרויקט שלנו, ולכן אם בוחנים את הפרויקט החדש אנחנו מתואמים לפי הגובה בסביבה. חשוב לומר: תא/5000 כיוונה למגמות העתידיות של ת"א ושל שכונת נווה אביבים. לפי נספח העיצוב העירוני מותר לבנות עד 15 קומות, כלומר כל הסביבה של נווה אביבים אמורה להיות בנינים של עד 15 קומות. לכן אם עושים פרויקט חדש נמוך אנחנו לא מערערים על תא/5000. המתנגדים אמנם לא התנגדו לנושא הסמכות, אך זה לא מה שכתוב בהתנגדות (ראה סעיף 4.17 להתנגדות). תא/5000 מתווה 2 מסלולים תכנוניים נפרדים: אחד תוכנית מפורטת לפי הרח"ק והשני תכנית לפי סעיף 2.4.3 - קידום תוכנית לפי ת"בעות תקפות+ תמ"א 38. שני המסלולים נפרדים וגם הרח"ק עצמו והמבחינים לא חלים על המסלול של תמ"א 38. אם מסתכלים על התב"עות התקפות בפרויקט שלנו - אזי על פיהם אפשר לממש 440%, דהיינו אנחנו מעל הרח"ק. אם רוצים לממש את תמ"א 38 זה הרבה מעל הרח"ק והרציונל של תמ"א 38. אתם כבר אישרתם את מימוש מלוא הזכויות של תמ"א 38 במסלול של היתר ולא במסלול של תוכנית בשכונת נווה אביבים. לעניין שיקול הדעת וההיקף - כל הסיבות הקיימות מובילות אותנו לזה שאמורות להתממש מלוא הזכויות ע"פ תמ"א 38 להיתרים. המדיניות שהועדה אישרה אומרת שבשכונת נווה אביבים יש לממש את מלוא תמריצי התמ"א בהיתר, על אחת כמה וכמה במימוש בתוכנית שלנו. מעבר לתועלת הציבורית של 20 יח"ד דב"י לתקופה של 20 שנה, התכנית מקצה הפקעות בשטח של כ-300 מ"ר לטובת הרחבת דרכים. יש משמעויות נוספות בנושא קווי הבנין - קומת הקרקע נכנסת פנימה כדי לאפשר מרחב ציבורי מאוד משמעותי. בנושא הצפיפות תא/5000 מדברת על האזור הזה ועל אזורים אחרים ביעוד של מגורים בבניה עירונית על 18 יח"ד לדונם כצפיפות מינימלית. הצפיפות המוצעת בתכנית היתה הדרישה של העירייה כדי לעמוד בתמהיל יח"ד שאתם בקשתם מאתנו ולכן הגענו לצפיפות הזו, שדרך אגב נהוגה במקומות אחרים בת"א.

#### מענים:

תמי ג'וסטו: נותנת מענה מתוך הדרפט לגבי ההתנגדויות.

ראובן לדיאנסקי: ברור שאנחנו משנים את פני השכונה כי יבוא עוד מקבצים לגובה. אין עוררין לגבי הזכויות לפי תמ"א 38 לפי סעיף 23 א' כי ניתן להגיע ל-9 קומות. תוכנית המתאר נותנת לנו אפשרות לשיקול דעת בנושא הגובה. השאלה היא כשמסתכלים על שכונות בעלות אופי מסוים וגם נווה אביבים הינה בעלת אופי מסוים, אנו מדברים על לב השכונה, ברחובות התנאים הסבוראים וכן הלאה, ולהביא אותם לבינוי של 15 קומות, זו השאלה, האם להגיע לגובה מקסימלי של תוכנית המתאר? השיקול של ההיבט הכלכלי זה יכול לעמוד בכלכליות גם עם דיור בר השגה. בשכונה הזו צריך להסתכל בצורה מדודה ולא לפרוץ לכיוונים שישנו אותה. במיוחד כאשר תכנית המרתף היא 85%, זה לא מצדיק להגיע למקסימום שתוכנית המתאר מאפשרת לנו.

מיטל להבי: מצטרפת לדבריו של ראובן. 3 בנינים מגורים הייתי מצפה שהתכנית תהיה אחרת. בענין התכנית במקומות שונים בדרפט רשומים נתונים שונים פעם 60% פעם 85% אם כותבים תכנית צריך לציין איפה אם בגובה קומת הקרקע או הפנטהאוז, תכנית היא איפה שנבלם חלחול בקרקע וזה בתכנית המרתפים ואין טעם לרשום 60% שזה 85% מעל מפלס הקרקע. להציע קו בנין אפס ומרפסות מעל הרחוב והרחבה עד 5 מ' מדרכה ברח' חד סטרי דו כיווני ואין שביל אופניים ומבלי לתת את התשובות הללו זה לא בסדר. בכל העיר אין קו בנין אפס, למעט נווה צדק וכרם התימנים שזהו קו בנין אפס על חלקות מאוד קטנות ברחובות צרים. אבל זה לא מקובל בעיר וכל שכן ברמת אביב קו בנין אפס, הוא לא ישאיר ירוק. הגובה לא רק שהוא 15 קומות הוא 75 מ' וכשמחלקים ל-15 קומות בגובה של 25 קומות, יש הפרזה בגובה של כל קומה והמכפילים מאוד גבוהים. יש כאן ערך כלכלי שלא היינו צריכים להגיע לכדאיות כלכלית. האם העירייה נקטה באיזושהי עמדה לגבי מדיניות התמורות במקרה הזה? האם ישנם עצים לשימור בתכנית? בנושא שיתוף הציבור נראה לי שסיכום השיתוף ציבורי היה כבדרך אגב וצריך לתת מקום לדעות הנגד והבעד.

אסף הראל: כל שבועיים משנים את פני השכונות שבהם אנחנו מאשרים התחדשות עירונית. אתם מכירים את המספרים איך ישראל גדלה, יש לנו מדיניות באופן גורף ויש מקסימום. אין ספק שאנחנו נאלצים

להיפרד המזהות הנוסטלגית של כל שכונה אבל זה קצב הגדילה של העיר ונאלץ להיפרד מההווה השכונתית. אין לנו את המנדט לאפשר להוריד את הקומות. שיחפרו עוד למטה, צריך לשאוף לתכסית במרתפים כמו שמיטל אמרה: התכסית צריכה להיות 75% ולא 85%, צריך לשאוף לתכסיות יותר נמוכות כדי שיהיה יותר ירוק. אם המחיר הוא לבנות פחות חניות אז בסדר מיטל להבי: מה תקן החניה?

ליאור שפירא: זה פרויקט שזה הזמן לעשות אותו באזורים הללו והטענות מתגמדות. ראובן לדיאנסקי: אני בעד לקבל את ההתנגדות של מתנגד 2 בנושא התכסית.

### מענה של הצוות

תמי ג'וסטו: לשאלה של מיטל אפשר לראות בקומת הקרקע בצד המזרחי יש עצים לשימור ויש 15% אזור לחלחול רציף. קיים שביל אופניים דו סטרי ברחוב יהודה הנשיא. מדובר על 15 קומות ללא הקלות וגם בתוכניות אחרות אנחנו מתואמים מתאר. בנושא התכסיות: 85% במרתפים ובקומת הקרקע 60%. לגבי גובה המבנה- הגובה הינו אבסולוטי, המפלס של הרחוב הינו 18.30 וסה"כ מתקבל מבנה בגובה 57 מ' מטרים, כאשר גובה קומה טיפוסית הינו 3.5 מ' ברוטו. בנושא התמורות: 12 מ"ר לצורך התחשיב והבדיקה הכלכלית. תקן חניה: אפס לדב"י 1:11 לדיירים.

מיטל להבי: גם לאלה שיש זכויות הרחבה או ניתנו זכויות הרחבה בנפרד רוני קינסברנר: 12 מ"ר לא תלות בזכויות ההרחבה, הזכויות אינן נכללות בתחשיב הכלכלי. תמי ג'וסטו: בדיון להפקדה אישרתם תקן חניה 1:1 ואפס לדב"י.

פרנסיין דויד: לגבי שיתוף הציבור יכול להיות שאנחנו נדייק יותר בעתיד כי שיתוף הציבור בוצע בצורה הטובה ביותר.

אודי כרמלי: המתח בין להגביה כדי ליצור מרחב ציבורי, לבין להשאיר בינוי פתוח- זה המתח שעובדים איתו. גם במע"ר האפשרות היא להגביה ולייצר שטחים פתוחים יותר וזה תקף באותו האופן גם בשכונות פרבריות. כאן מקבלים מרחב ירוק פתוח וזה מטיב עם השכונה. יש קשר בין הגובה, לבין השטח הפתוח שמתחת, אבל אם לא היינו מקבלים את הערך הסביבתי זה לא היה שווה. אולם אם אתה מקבל נסיגות וכן הגדלת המרחב הציבורי ע"י שטחי גינון נרחבים בקומת הקרקע. לענין התכסיות- זה שיש כאן 60% תכסית בקומת הקרקע יש לזה משמעות כי בסוף מי שהכי חווה את התכסית זה הולך הרגל. ברוב העיר הותיקה של תל אביב הנסיגות מרחיבות את החלל הנתפס וקומת קרקע נכנסת פנימה ומשאירה מקום לגינון או למרחב פתוח זה גם מה שנעשה כאן וזה חלק מהשיקולים כאן לכן אני אומר- לא להתעלם מהמתח הזה.

תגובת המתנגדים:

עו"ד גדרון: מערבבים מס' נתונים- שהתוכנית קובעת גובה מרבי 15 קומות ורח"ק 4, אך לא ניתן להגיע ל-15 קומות עם רח"ק 4 - זו טעות בסיסית. לכם יש מסמך מדיניות לתמ"א 38, אם מגישים בקשה להיתר בניה במסגרת תמ"א 38 ברח' יהודה הנשיא מגיעים לצפיפות של 150 יח"ד ו-8.5 קומות ואילו אתם הגעתם לפי סעיף 23 ל-15 קומות- פי 2 ול-195 יח"ד וזו לא תוכנית לפי סעיף 23. זו לא תוכנית במסגרת תמ"א 38, אנחנו מדברים על מס' יחידות דיור וגובה ולא שטחים. אתם ממשיים הרבה יותר ואתם משנים את פני השכונה. אמרתם שהגובה המרבי הוא 15 קומות, אך לא התכוונתם שכל השכונה תהיה 15 קומות. בשאלה הזו עניתם דרך הרח"ק, כי כדי להגיע ל-15 קומות הייתם צריכים לתת רח"ק 6.

גידי בר אוריין: בעניין של זכויות - הזכויות הם תמ"א + תב"ע מגיעים לנפחים במס' המטרים שהצגנו פחות מ-1500 מ"ר שלא הצלחנו להכניס ב-15 קומות. אם היו עושים 5 בנינים בגובה של 9 קומות הייתם מקבלים קיר בטון עם מרחקים של 5 מטרים בין כל בנין ובנין. ולכן פסלנו זאת ועשינו שלושה בנינים. לגבי הדירות אפשר היה להגיע ל-150 יח"ד אבל הינו מקבלים דירות גדולות. אנחנו רוצים גם דירות גדולות וגם בינוניות וקטנות ולכן מדובר ב-195 יח"ד. עשינו מתחם שוטטות שמאפשר מעבר דרך המגרש שלנו- מציג את המתחם (צבוע בירוק בתשריט) מרח' התנאים כולל רח' יהודה הנשיא מכל הצדדים. הכנו תוכניות ברמה של תוכניות עיצוב כולל אדריכל העיר. יש לנו עצים גבוהים וגדולים. מבחינת קווי הבנין אנחנו משפרים את המצב העכשווי של הרחובות הקיימים בסדר גודל של 1.20 מ', המרפסות כלולות בתוך הנפח של הבנין. קו בנין אפס הוא אחרי הרחבת המדרכה. גובה קומות 3.5 מ' ברוטו. תמי ג'וסטו: בקומת הקרקע לא מתוכננות דירות, לכן המרחב הציבורי ממשיך מעבר להרחבת המדרכות לתוך תחום הגינון של התכנית.

אורלי אראל: אין כאן זיקת הנאה אבל התכנון הוא ללא גדרות.

עו"ד ירדני: פני הסביבה מאוד ברורים 15 קומות נמצאים גם ברחוב יהודה הנשיא מספר 36 ו-38 ולכן אנו לא משנים את פני הסביבה, גם תא/5000 מדברת על חזון וחייבים לממש אותו. למרות שאין שום מניעה, ויתרנו על 1500 מ"ר כדי להטיב את התכנון ובנוסף התכנית כוללת תועלת ציבורית של 20 יח"ד דב"י.

גידי בר אוריין: הבניין 13 קומות ועוד 2.

דורון ספיר: בעיני הטעות היא שאי אפשר לבנות 25 קומות ולא 15 קומות. זה בזבוז משאבים ואם מגבילים בעיר הלכנה חייבים באזורים אחרים לתת יותר זכויות. אלו האזורים היחידים בצפון העיר שהם מרווחים ואפשר לתת בהם יותר זכויות.

הצעת החלטה : יש את חווי"ד מה"ע והצעת היזם

מי בעד חווי"ד הצוות

**הצבעה**

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

**בישיבתה מספר 0015-20'ב' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה  
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לדחות את ההתנגדויות בהתאם לחווי"ד הצוות ולתת תוקף לתוכנית.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב	19/08/2020
דיון בהפקדה	7 - - '20-0015



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

**דרום-מערב המשתלה (507-0706978 / תא/4868)**

**מיקום:** שכונת המשתלה דרום מערב  
ממזרח לרחוב משה סנה, מצפון לרחוב ענתות,  
ממערב לגן הפיקוסים מדרום לרחוב מקס ברוד.

**כתובת:** ענתות 11

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספר חלקות בחלקן
6615	מוסדר	חלק	276	

**שטח התכנית:** 5.339 דונם

**מתכנן:** יער קורין ניהול ותכנון בע"מ

**יזם:** רשות מקרקעי ישראל

**בעלות:** מדינה – קק"ל ע"י רמ"י מחוז ת"א

**מצב השטח בפועל:** שטח חקלאי ודרך מאושרת. בית פרטי כחלק מזכות חכירה על חלק מהקרקע.

**מדיניות קיימת:** אזור מגורים בבנייה עירונית (ת"א 5000), עד 8 קומות, רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4. ציר ירוק עירוני.

**מצב תכנוני קיים:** תא/1488 – שטח חקלאי ודרך מאושרת, תא/722, תא/3260.

**תכנון קודם על המגרש:** על שטח זה, תכנית דומה ל-44 יח"ד הומלצה להפקדה בוועדה המקומית בדצמבר 2013 בתנאי שגודל ממוצע ליח"ד יהיה 80 מ"ר וכל היח"ד יהיו להשכרה. התכנית הועברה לוועדה המחוזית עם הסתייגות היזמים להחלטה בנוגע להשכרה. הוועדה המחוזית דחתה את התכנית ב-2015 כיוון שלטענתה מוצע בה בינוי בתחום ציר ירוק לפי תכנית המתאר תא/5000. כעת התכנית בסמכות מקומית ומומלץ לקדמה שוב. התכנית קובעת הצרה נקודתית של הציר הירוק, אשר לדעת אגף תכנון והשירות המשפטי מותרת לפי הוראות תכנית המתאר.

**מצב תכנוני מוצע:**

מטרות התכנון:

- הקמת 50 יח"ד, **מחציתן להשכרה ארוכת טווח**, במבנים בני 5 קומות (4 קומות + קומת גג חלקית), מעל מרתפי חניה משותפים. כל יח"ד להשכרה תהיינה במגרשים A1 ו-B1.
- גדלי דירות לפי התמהיל המפורט להלן.
- התכנית מעגנת את הציר הירוק העירוני שנקבע בתכנית המתאר, אך רוחבו 13 מ' (12 מ' + 1 מ') במקום 20 מ', בהתאם לפירוט שלהלן.

פרוט יעודים/שימושים: מגורים בחלק הדרומי של התכנית, דרך מוצעת להרחבת דרך, שפ"פ ושצ"פ.

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
רח"ק 2.73	שטח חקלאי -	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
4,000 מ"ר עיקרי, 1,750 מ"ר שירות- סה"כ 5,750 מ"ר עיליים ו-4,188 מ"ר בתת הקרקע .	בית קיים - כ-90 מ"ר	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
5 (4 קומות + קומת גג חלקית)		קומות	גובה
	0	מטר	
60-68%			תכסית
1:0.8 בהתאם למדיניות הועדה המקומית 40 לרכב פרטי + מקומות לנכים, 10 לאופנועים, 50 לאופניים	0		מקומות חניה

**צפיפות:** 24 יח"ד/דונם  
שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר כולל ממ"ד.

מספר יח"ד ששטחן 35-45 : 0 יח"ד (0%)  
מספר יח"ד ששטחן 45-90 : 28 יח"ד (55%)  
מספר יח"ד ששטחן 90-120 : 12 יח"ד (25%)  
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 : 10 יח"ד (20%)

סה"כ יח"ד : 50 יח"ד

מספר קומות : 5 קומות (4 קומות וקומת גג חלקית), מעל עד 3 מרתפי חניה

תכסית : 60-68%

קווי בנין : קדמי (צפוני) 3 מ' בקומת הקרקע, 0 מ' בקומות העיליות, צידי 0 - 3 מ', 0, אחורי (דרומי) 4 מ'  
תקבע זיקת הנאה של 1 מ' לכיוון השצ"פ ע"מ להרחיב את השטח הפתוח לשימוש הציבור. בקומת הקרקע רוחב הכניסה למגרשים להולכי רגל יהיה 4 מ' (כולל 1 מ' בזיקת הנאה).

**הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור החליטה לקיים ידוע הציבור לתושבים המתגוררים בקרבת מקום.**

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור :**

ביום 20.7.2020 התקיים ערב יידוע לציבור התושבים המתגוררים בקרבת מקום. הוזמנו תושבי רח' ענתות (עד רח' אבוקה), רח' מקס ברוד 26-4 ושלוש לוי (שכונת המשתלה).  
הדיון התנהל באמצעות "זום" בשל משבר הקורונה, ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.  
הערב נוהל ע"י מינהל הקהילה, השתתפו כ-50 תושבים, מתכנני התכנית ויועצת התנועה, נציגי אגף התנועה ותכנון העיר מטעם העירייה, ויועצת לשתי"צ בתכנון.  
לאחר הצגת התכנית התפתח דיון סביב קשיי התנועה והחניה בשכונת גני צהלה הקיימים והחשש להחמרתם עם מימוש התכנית המוצעת, וכן גובה הבניינים המתוכננים ביחס לגני צהלה.  
התובנה המרכזית של נציגי אגף התנועה, אגף תכנון העיר ומינהל הקהילה, היא הצורך במציאת פתרונות לשיפור הסדרי תנועה וחניה בשכונה, בשיתוף התושבים, זאת בלי קשר לתכנית המוצעת.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים :**

בניה מרקמית שאינה חורגת מהבניה הקיימת בסביבה, וקביעת ציר ירוק ציבורי (שצ"פ) המחבר חורשת הפיקוסים שממזרח עם רחוב משה סנה.  
שצ"פ זה מהווה ציר ירוק עירוני להולכי רגל ולרכבי אופניים, כחלק מהשלד הירוק העירוני.

רוחבו 12 מ', שהוא רוחבו של ציר ירוק מקומי עפ"י תא/5000. אמנם תא/5000 קובעת רוחב של 20 מ', אך נקבע שהוועדה המקומית רשאית לצמצם את רוחבו במקומות מסוימים, ונימוקה ירשמו בהחלטת הוועדה (ס' 3.6.13 (ב)(5)).

הנימוקים הם שלמעשה ציר ירוק זה מתאים יותר להגדרה של שביל ירוק מקומי (13 מ') הגובל בשכונות מגורים בנויות, ללא אפשרות לרצף מעבר לרח' משה סנה, אל שכונות נוספות.

ציר רחב מ-12 מ' (ועוד 1 מ' בזיקת הנאה) היה פוסל אפשרות של בניית 50 יח"ד, מחציתן להשכרה ארוכת טווח.

החתך ואופן הפיתוח יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

זכות הדרך כלפי רחוב משה סנה בהתאם למאושר מצפון לחלקה.

מס' מקומות החניה המוצע לפי התקן המרבי עליו הוחלט בוועדה המקומית בחודש יולי 2020, דהיינו 1:0.8.

מקומות חניה לאופניים ולדו-גלגליים עפ"י תקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

מרתפי החניה יהיו מתחת למגרשי המגורים ומתחת לשפ"פ בלבד, בתכסית שלא תעלה על 85%. לא תותר צמצום שטחים ללא בנייה עילית ותת-קרקעית לצרכי ניהול מי נגר. יותר מרתף שלישי אם יוכח כי נדרש. הערה: הגישה לחניה תינתן מתחום השפ"פ, ברמפה או במעלית לרכב, כפי שיוחלט בשלב תכנית העיצוב.

**התאמה למדיניות עירונית** (שימושים, אחוזים, צפיפות, נפחים, השתלבות בסביבה):

תא/5000 – תשריט אזורי יעוד – אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מרבי 4.0  
נספח עיצוב עירוני – עד 8 קומות

#### התאמה לתכנית המתאר:

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000		מסמך לבדיקה
+	אזור מגורים בבניה עירונית (מגורים ג')	אזור מגורים בבניה עירונית	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד
+	שצ"פ	ציר ירוק עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	
+	2.73	4	רח"ק מרבי	
	הסבר לגבי ההצרה ביחס לתא/5000 בגוף הדריפט	ציר ירוק עירוני (20 מ')	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	נספח עיצוב עירוני
+	5 (4 קומות + קומת גג חלקית)	8	מספר קומות מרבי	
+	מגורים	מס' 206 מתחם מגורים רגיל	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
+	ללא הוראות מיוחדות	אזור מגורים בבניה עירונית – ללא הוראות מיוחדות	הוראות מיוחדות לאזור התכנון	הוראות התוכנית, פרק 5
+	זכות הדרך עבור משה סנה הורחבה בהתאם לחלקה מצפון	בדרך משה סנה ממערב לחלקה יעבור הקו הצהוב (שהוקפא בינתיים)	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה	תשריט תחבורה

**תנאים להיתר בניה**

1. הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית, הכוללת הוראות בינוי, פיתוח, שלביות, תכנון ביצוע ותחזוקה השפ"פ, הוראות לבניה ירוקה וכד', לאישור הועדה המקומית
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העיריה כשהם פנויים.
3. הבטחת רשום הערת אזהרה לגבי הבטחה לתכנון פיתוח ותחזוקת השפ"פ ואישור לעירייה לבצע עליו עבודות במידה והבעלים הפרטיים לא יעמדו בהתחייבותם לתחזוק.
4. הבטחת רשום זיקת הנאה לציבור למעבר בשפ"פ המרכזי.
5. תנאי לתעודת אכלוס רישום בפועל של ההתחייבויות המפורטות לעיל.

**זמן ביצוע :**

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

**חוו"ד הצוות (מוגש ע"י מח' תכנון צפון) :**

ממליצים לאשר להפקדה, בתנאים הבאים :

1. 25 יח"ד להשכרה תהיינה להשכרה לצמיתות, ובעלות אחת. לא ניתן יהיה למכור אותם בנפרד.
2. תכנית העיצוב האדריכלית תכלול בנוסף למצוין בתקנון, את הנושאים הבאים :
  - פירוט הסדרי התנועה בכניסה מרחוב ענתות, כולל סימון אבני שפה, ופירוט תכנון הגישה למרתפי החניה בתחום השפ"פ, בין אם יוחלט על מעלית ובין אם על הרמפה, כולל עמדות המתנה.
  - פריסת הקירות/ הגדרות לכיוון המגרשים ברח' ענתות.
  - סימון החצרות הצמודות לדירות הגן בחזית בדרומית ובחלק קטן מהמרחבים בין הבניינים.
  - תכנית ניהול מי נגר כחלק מהפיתוח.
3. תיקונים טכניים.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית תא/מק/4868 507-0706978	שם התכנית המשתלה זרום מערב	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית טל יער-קוסט, יער-קורין ניחול ותכנון בע"מ
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
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 כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 206 אזור מגורים בבניה עירונית		ל"ר
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות		ל"ר
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: ציר ירוק ואזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 3.2.4 יעוד התואם את שימושים למגורים	+ יעוד מבאיית: מגורים ג' שפיפ שציפ
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בתנאים למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	שימוש ראשי: מגורים - סעיף 3.2.4(א)(1) סעיף 3.2.4(ג)(2)	+ + צפיפות נטו

<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>	<p>סעיף 3.6 - מרחב ציבורי 3.6.1 (1) ו- (2) נוסף - יש הוראות מפורטות בתקנון (ס"ב) לשלב תכנית מיתוח ועיצוב אדריכלי (כשמו הוא), כולל נושא מי נגר.</p> <p>3.6.13</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: ציר ירוק עירוני רחוב עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>קביעת ציר ירוק / שצ"פ ברוחב 12 מ' + 1 מ' בזיקת הנאה. הציר הירוק העירוני המסומן בתא/5000 אינו יכול לשמש כציר עירוני שכן כלוא בין שכונות מגורים בטווח ואינו מאפשר מעבר מזורזית לשכונת המשתלה ומעבר למשה סנה. לפיכך הינו למעשה ציר ירוק מקומי ועל כן מבוקש לצמצם את רוחב הציר, לפי ס"ב 3.6.13 (5) כאמור לעיל. התכנית כוללת הרחבת רחוב משה סנה</p>	<p>3.6.14 (ב)</p>	<p>רחוב עירוני</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8</p>
<p>הרחבת רחוב משה סנה- מרחיבה את משה סנה בהתאם לקטע מצפון תקן חניה-0.8:1</p>	<p>3.8.1 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8</p>
<p>לייך</p>	<p>3.8.7</p>	<p>לייך</p>	<p>שימור - סעיף 4.3</p>
<p>הנחיות מרחביות ובנייה ירוקה- בהתאם להוראות אדריכל העיר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ובמועדי הוצאת היתר הבנייה</p>	<p>בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>לייך</p>	<p>ניקוו (4.6.4) תכסית פנויה של 15% לצורך החול</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>
<p>+</p>	<p>ניקוו (4.6.4) תכסית פנויה של 15% לצורך החול</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) חיוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

(מס' יחיד/שטח המגרש בדי'): 23.1				
+ התכנית קובעת שצ"פ בתחומה	שימושים כלליים: 3.1.1(ו) שימושים למרחב ציבורי		קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
+ רח"ק 2.74	סעיף 3.2.4(ג): מגרשים בשטח שבין 0.5-1.5 ד"ר: רח"ק מירבני 3  מגרשים גדולים מ- 1.5 ד"ר: רח"ק מירבני 4	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה נדי לשטח הבניה המרכזי.	
+  +	סעיף 3.1.4(ה) תוספת רח"ק למרפסות  סעיף 3.1.4(ו) תוספת רח"ק למצללות בשטח הציבורי		קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבני - 3.1.4	
זכויות ושימושים לפי ע-1	סעיף 3.1.5(א) בהתאם לתכנית תקפות	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	
+ 5 קומות (קומת קרקע + 3 קומות) + קומת גג חלקית	בהתאם לנספח העיצוב העירוני 4.2.2(א) גובה קומות לפי נספח עיצוב  4.2.2(ג) גובה קומת טיפוסית	מספר קומות מירבני: 8	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר	
+  +	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (סעיף 5)  הנחיות בדבר נטיעות ועצים (ס' 2.3.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	
• הרחבה של רח' משה סנח בדומה לקטע מצפון לו • זיקת הנאה לטובת הציבור • קביעת שצ"פ • התכנית קובעת כי מחצית מיחידות הדיור יושכרו לצמיתות	סעיף 4.3.2 ו-6.2		הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	

הוראות תכנוניות

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א)(2) הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
+	סעיף קטן (א)(4) קביעת קו בניין
+	סעיף קטן (א)(5) שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)(19) קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
קביעת זיקת הנאה והפקעה	

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקרו את חמיוטר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מוהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		10.8.20	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		10.8.2020	

ת.ז. | 2017

**העתיקים**גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
אדרי פרנסיס דויד - מנהלת מח' תכנון צפון, אגף תכנון העירחוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/08/2020  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/08/2020**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0015 ב' מיום 19/08/2020 תיאור הדין:**

פרנסיס דויד: מציגה את התוכנית - זוהי מובלעת ביעוד חקלאי, הקרקע בבעלות רמ"י. מבקשים להקים 50 יח"ד, מחציתן לשכירות לטווח ארוך, ולאפשר לפתח ציר ירוק עירוני מקומי. התוכנית הזו לפני כמה שנים הייתה בסמכות מחוזית אך לא קודמה ע"י מתכנת המחוז. היום אנחנו מגישים תוכנית אחרת בסמכות מקומית.

טלי יער-קוסט ממשרד יער אדרי: מציגה את התוכנית ע"פ מצגת.  
פרנסיס דויד: ערכנו ביולי ערב יידוע הציבור בזום. השתתפו כ-50 בעלי ענין. ההערות היו בעיקר בנושא הבינוי ומס' הקומות. יש הפרשי גובה של 3-4 מ' לכיוון שכונת המשתלה, כלומר לא תמכו בעמדה שיתוכנו 5 קומות כאשר להם יש 2 קומות. הבעיה התנועתית הייתה החשש שלהם מ-40 כלי רכב בבוקר. כאשר העמקנו את השיחה הבנו שיש להם בעיות תנועתיות ביציאה לרח' צה"ל וכו'. לכן סיכמנו עם אגף התנועה לצאת איתם לסיור ב-9.9.20. מדגישה שזה לא קשור ל-40 כלי הרכב אלא רוצים לשפר את הסכימה התנועתית ביציאה משכונת גני צהלה.

מיטל להבי: קיבלתי חתימות של 25 אנשים שכתבו על בעיות התנועה ושלחתי שאלה לאגף התנועה - מה ההמלצה שלהם לכניסה מענתות, ולא כמו ששורטט. לא קיבלתי תשובה עד לרגעים אלו. אני חושבת ש-40

כלי רכב זו לא דרמה אבל לא בסדר שלא קיבלתי תשובה מהתנועה. למה לא ליצור יציאה מהרחוב הראשי  
ישר לפרויקט?

ליאור שפירא: איפה יחנו שאר הרכבים?

מיטל להבי: איפה יש ציר ירוק מעבר במשה סנה?

פרנסין דויד: מצביעה על הציר הירוק שמגיע עד משה סנה ולא ממשיך לכיוון קרית שאול ונקטע מול  
הדיוור המוגן בשכונת המשתלה.

מיטל להבי: יש נגישות לתחבורה ציבורית? איפה תחנות של התחבורה הציבורית? פה יש מקטע דרך בלי  
מעבר חציה במקום הזה אי אפשר לחצות כי יש שם "מהיר לעיר". אני מבקשת להגיע לסיוור ב-9.9.

ראובן לדיאנסקי: ברצועה יש המשך. האם הוא גם שטח חקלאי?

פרנסין דויד: זהו שצ"פ שהוא חורשת פיקוסים.

ראובן לדיאנסקי: מה המרחק מבניין שממול לבניינים והבניינים שמאחורה? מה התכנית של גג החניה?  
פרנסין דויד: 85%, לפי המדיניות, היות והמגרש גובל בשצ"פ. בתוכנית המתאר מסומן ציר ירוק עירוני

לצפון מזרח העיר וקריית שאול - זה היה החזון של תוכנית המתאר. בסופו של דבר אי אפשר לממש אותו  
מפני שבקרית שאול השכונה בנויה. ציר ירוק עירוני הוא ציר מרכזי, אבל פה הכוונה הייתה לציר ירוק

מקומי כי הוא שכונתי. אנחנו רוצים להמשיך אותו ולפתוח אותו לציבור. אפשר יהיה לצרף את הרצועה  
הצפונית לגן הפיקוסים.

מציגים את ההדמיה

מיטל להבי: איך אפשר לשים זכויות על שטח חקלאי? זה שינוי יעוד של השטח?

פרנסין דויד: אנחנו מממשים את חזון תוכנית המתאר וזה בסמכות מקומית.

מיטל להבי: בפועל שטח חקלאי ודרך מאושרת. איך אפשר להפוך לכתום וצהוב?

עמי אלמוג: שטח חקלאי בכל המדינה משנים למגורים ויש החלטה של הוועדה המחוזית משנת 1992  
להרחיב את המקום הזה.

הראלה אברהם אוזן: חלק מהתוכניות בסמכות מקומית משנות את היעוד של שטחים. יכולים להיכנס  
מגורים ולהפוך לתעשייה, או להיכנס צהוב ולהפוך סגול. בתוכנית 5000 חובת הוועדה המקומית היא לא

להקטין שטחים חומים וירוקים. מבחינת תוכנית המתאר אין לנו בעיה לשנות יעוד של שטח חקלאי ליעוד  
אחר. שטח חקלאי זה לא שצ"פ ויש לנו סמכות לבטל גם דרכים.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא מחייבים לבנות ואפשר להשאיר את זה כשטח חקלאי.

עמי אלמוג: אם יישאר שטח חקלאי אז בעצם השטח יישאר חסום, כי הוא חוסם את המקום הזה.

דורון ספיר: אתם רוצים לעשות סיוור במקום?

ראובן לדיאנסקי: אני בעד לקבל החלטה שהשטח החקלאי יישאר חקלאי ותהיה דרך מאושרת ונוכל  
לחשבו לפתח גינה קהילתי.

מלי פולישוק: אפשר לעשות משהו ציבורי.

אסף הראל: האם ניצלתם את מלוא הזכויות שלכם?

עמי אלמוג: לא, הרח"ק שם הוא 4 ואנחנו עם 2.7 גם בגובה אנחנו עם 5 ואפשר 8. זו קרקע שיכולה  
להשתנות. ויש לך תוכנית מתאר שמאפשרת לעשות מגורים.

מלי פולישוק: צריך לבדוק האם יש אפשרות לשינוי יעוד לשטח חום לתועלת ציבורית. מה זה 50 דירות?  
זה כלום.

דורון ספיר: הצוות אומר שיש עודף בשטחים חומים

פרנסין דויד: עפ"י בדיקה של היחידה האסטרטגית, יש עודף של שטחים חומים של 13 דונם בשכונת  
המשתלה.

טלי: השטח החום שנמצא פה הוא ריק. שכונת המשתלה ושכונת צהלה קרובות. ברמה המטרופוליטית יש  
הרבה שטחים ירוקים.

אסף הראל: מדוע לא ממצים ורוצים לבנות 4.5 קומות? אני חושב שאם יש שטח כזה ואפשר לעשות

דיוור בר השגה צריך למקסם. יהיה קצת יותר גבוה אבל נקבל דיוור בר השגה ואתם צריכים לשקול זאת.

מהנדס העיר: השטח הוא לא שלנו אלא של רמ"י ויש שם חוכר שיש לו זכויות בשטח. בתוכנית כזו  
הפילטר הראשון הוא התועלת הציבורית. מהי? יש כאן 2 פרמטרים שתורמים לתוכנית. אחד זו פתיחת

השטח - בלי התכנית לא הייתה יצירה של 13 מ' שצ"פים שמייצרים קישור לחורשת הפיקוסים שמנותקת  
מהמרחב וסוגרת את הרצועה הירוקה ויוצרת מרחב ירוק. דבר שני דיוור להשכרה. ברגע שיש לנו דרך

ליצור דיוור להשכרה לצמיתות זה יאפשר למשפחות אחרות להיכנס לאזור הזה וזו הסיבה שברחנו לקדם  
את התוכנית. החלופה אחת היא לא לקדם תוכנית ולהישאר עם שטח סגור כשיש שם זכויות. אנחנו פחות

מכירים את הנושא בנחלות חקלאיות ומעמדם של חוכרים ויש פסיקות שמלוות את הענין הזה. חלופה  
שניה היא הגישה של אסף שאמר תעלו בקומות. אנחנו מביאים כאן משהו מאוזן, תסתכלו על מגרשי

המגורים שנותרו בסוף. זו לא תוכנית שתשנה את פני האזור כי השטח קטן. יש כאן מספיק תועלת  
ציבורית שמצדיקה את ההתערבות הציבורית כדי לקדם את התוכנית מצד אחד, ומצד שני המרקם

האורבני וסוג בינוי הוא טוב. לכן אנחנו ממליצים על התוכנית הזו ואני מבקש לאשר כי האינטרס הציבורי

לא נפגע. אל תזלזלו בהשכרה לצמיתות כי זו בעלות אחודה ואנחנו בעד. יש כאן תנועת כניסה ויציאה של משפחות.  
ראובן לדיאנסקי: האם יש גישה לגינה?  
פרנסיין דויד: לא יש גדר בדופן המזרחית של הנחלה שמונעת את המעבר ברגל.  
ראובן לדיאנסקי: בואו נעשה סיור.  
ליאור שפירא: למה קראתם את התוכנית משתלה דרום?  
פרנסיין דויד: יש קשר סטטוטורי. תבע 1488 הופכת את כל החלק המערבי של שכונת המשתלה לשטח חקלאי. בשנות השמונים השאירו רק את המובלעת הזו כשטח חקלאי.  
ליאור שפירא: אין מעבר בין המשתלה למקום הזה לא ברגל ולא באוטו.  
עמי אלמוג: החלטה של אישור תוכנית 2069 ג שנקראת שכונת המשתלה (ההחלטה בסעיף 5 משנת 1992 של הועדה המחוזית) מדברת על כך שהיא חותכת את החלק הזה מהתוכנית הראשית שהוגשה.  
דורון ספיר: החלטה: סיור במקום  
חוכר: אנחנו חוכרים לדורות בכל ה-5.5 דונם ובמקרה של שינוי יעוד אנחנו נשארים עם הדונם והוא נשאר בידנו. הדונם הוא דונם עירוני מקורי לכן כל הנקודה שמתארים כשטח חקלאי הוא לא נכון.

**בישיבתה מספר 20-0015 מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

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

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/14043(1) - מגדל לבנדה (אלדן)	19/08/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 20-0015

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:**

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב

**מיקום:**

שכונת נווה שאנן

**כתובת:**

לבנדה 53, ראש פינה 30



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977	מוסדר	חלק מהגוש	73-76	

**שטח התכנית:**

1994 מ"ר

### מתכננים:

אדריכל תכנית:	אורי בלומנטל עבור מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף:	האוסמן אדריכלים
יועץ בנייה ירוקה:	לשם-שפר איכות הסביבה בע"מ
יזם:	אמרלד גלילאו נכסים בע"מ
בעלות:	אמרלד גלילאו נכסים בע"מ

### מצב השטח בפועל:

המגרש משמש מגרש חניה של חברת אלדן וכולל מבנה משרדים יביל בפניה הדרום-מערבית. בדופן המגרש הדרום-מערבי מצוק כורכר לשימור.

### מצב תכנוני קיים:

קיימת תכנית יעודית למגרש: **תא/4043-מגדל אלדן** (להלן "התכנית הראשית") התכנית איחדה 4 חלקות (73-76) למגרש אחד שמספרו **100** בשטח 1,548 מ"ר, ומתירה הקמת מגדל מעורב שימושים בן **29** קומות ובשטח על-קרקעי של **17,590** מ"ר. התב"ע **מחייבת** כתנאי למתן היתר בנייה- אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב, בינוי ופיתוח אדריכלי.

### עיקרי הוראות תכנית תא/4034

1. קביעת יעוד למגורים, מסחר ותעסוקה לצורך הקמת בניין בן 29 קומות הכולל שתי קומות מסד גבוהות וקומת גג עליונה עבור מתקנים טכניים, מעל קומות מרתף
2. קביעת הוראות לאיחוד 4 חלקות רשומות למגרש בניה אחד בהסכמת הבעלים, הכולל לוח הקצאות.
3. קביעת הוראות לזיקת הנאה להולכי רגל בתחום התכנית
4. קביעת הוראות לשימור מצוק הכורכר קיים בחלק המערבי של המגרש ויעודו לשצ"פ
5. קביעת זכויות בניה ל-16,938.8 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע
6. קביעת צפיפות וגודל יח"ד מוצעת
7. קביעת הוראות בינוי ועיצוב
8. קביעת 650 מ"ר כוללים לצרכי ציבור, לשימושי חינוך, תרבות וקהילה
9. הפרשת שטחים במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לצורך הרחבת דרך בפינת הרחובות: רח' לבנדה, רח' הרכבת ורח' ראש פינה

### מצב תכנוני מוצע לפי תב"ע 4034

- מגדל מעורב שימושים בן **24** קומות בגבולות קווי הבניין:
- בקומת הקרקע ובקומה השנייה מסחר, לובאים ושטחי שירות משותפים למגדל.
  - בקומה השלישית שטח ציבורי בבעלות העיריה

- בקומות 13-4 בית מלון לואו-קוסט 210 חדרים
- בקומות 15-14 תעסוקה
- בקומה 16 קומה טכנית ומועדון בריאות משותף למלון ולדיירי המגדל
- בקומות 22-17 41 דירות מגורים בגודל ממוצע 75 מ"ר
- בקומות 24-23 גג טכני דו-קומתי הכולל את רוב המערכות הטכניות של המגדל

בצדו המערבי של המגרש קיים מצוק כורכר בגובה 5-6 מטרים המוגדר בתב"ע תא/4043 לשימור נופי במסגרת יעודו כשצ"פ. התכנית קובעת זיקת הנאה לאורך המצוק ברוחב של 2.5-2.0 מטר. התכנית המוצעת מרחיבה את אזור זיקת הנאה לרוחב משתנה בין 5.5 מ' ל-9.0 מ'. בתחום זה יבוצעו פיתוח שטח, גינון ושתילת עצים לרווחת הציבור ובהתייחסות אל מצוק הכורכר והצמחיה הקיימת עליו. בתוספת זיקת הנאה לציבור לאורך הרחובות לבנדה וראש פינה הנדרשת בתב"ע סה"כ שטח זיקות ההנאה בתכנית הוא **709 מ"ר** מתוך שטח מגרש של **1548 מ"ר** שהם כ- 46% משטח המגרש והולכי הרגל יכולים להקיף את הבניין מכל עבריו.

הכניסה ללובי הציבורי (הראשי) תהיה מהרחבה בקרן הרחובות לבנדה וראש פינה. בלובי הראשי נמצאות המעליות המשרתות את הייעודים השונים במגדל למעט המגורים. כניסה לשטח הציבורי מתוכננת מלובי ראשי.

כניסה נפרדת ללובי המגורים תהיה מרחוב ראש פינה. מעל לכניסות ללוביים מתוכנן גגון הצללה והגנה מפני גשם, לכוון הרחובות לבנדה וראש פינה, יבלטו הגגונים עד 2.0 מטר מקו הבניין, אך בתחום המגרש, בכפוף לתקנות התכנון והבנייה.

משני עברי הלובי הראשי יחידות מסחריות, שהכניסה אליהן תהיה מהרחבה הראשית ומתוך הלובי הראשי.

בנוסף קיימות עוד שתי יחידות מסחריות בעורף הבניין הפונות למצוק הכורכר שהכניסה אליהן תהיה מאזור הולכי הרגל (זיקת הנאה) שלאורך המצוק. רמפת הכניסה למרתפים נמצאת ברחוב לבנדה, בהתאם לנספח החניה של התב"ע.

#### **טבלת נתונים\*:**

נתונים	תכנית תא-4043	תכנית מוצעת
שטחים עיקריים	12,820 מ"ר	12,820 מ"ר
שטחי שרות	4,770 מ"ר	4,770 מ"ר
מרפסות מגורים	492 מ"ר	490 מ"ר
גובה קומות גובה בניין	3.0 – 6.0 מ'	3.0 – 6.0 מ'
	120 מ'	84 מ'
מספר קומות	29	24
תכסית המגדל	70%	60%
תכסית מרתפים	85%	85%

\* אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בתכנית הראשית. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, יקבעו הוראות התכנית הראשית. התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו כדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אילו.

## 2. העיצוב האדריכלי

### 2.1 אפיון המבנה

#### כללי:

- מוצגות שתי חלופות עיצוב: חלופה א' "חלופת אדריכל העיר" וחלופה ב' "חלופת היזם".
  - כמו כן, לכל חלופה עיצובית מוצג תכנון המציג נפחים עתידיים המציגים את נפחי הבניה האפשריים, במידה ותקודם ותאושר תכנית לניוד זכויות משימור, להלן עיקריה:
    - תוספת של 50% שטחי בניה בניוד מבניינים לשימור מבלי לשנות את קונטור הקומה והגרעינים.
    - גובה הבניין 34 קומות במקום 29 קומות
- הכול בכפוף לתכנית לניוד זכויות לכשתאושר.**

#### הדמיות המבנים

חלופה א' "חלופת היזם"



לפי תב"ע: 29 קומות

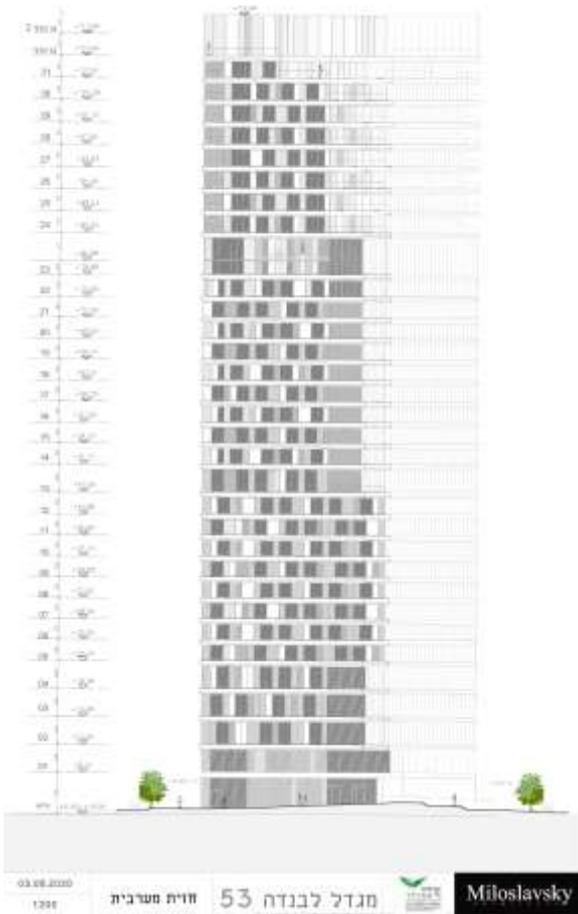
חלופה ב' "אדריכל העיר"



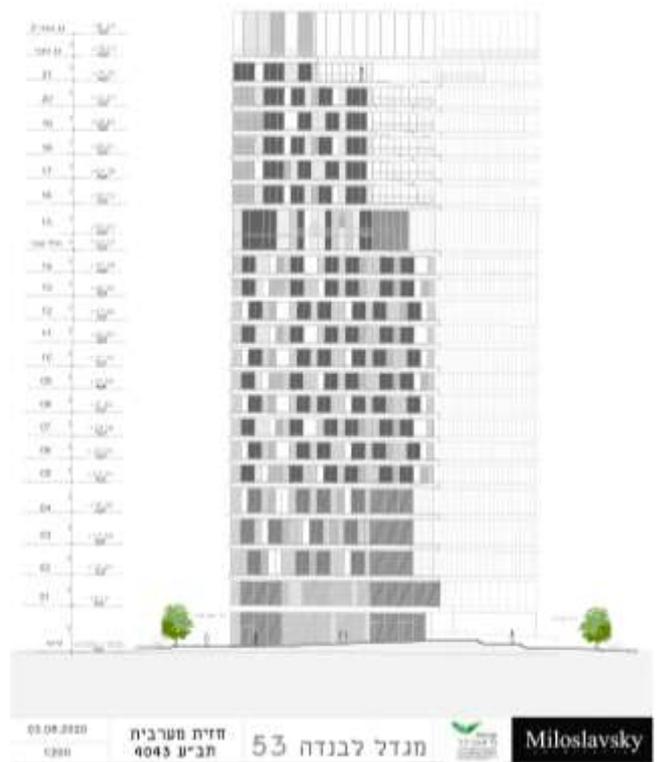
לפי תב"ע: 29 קומות



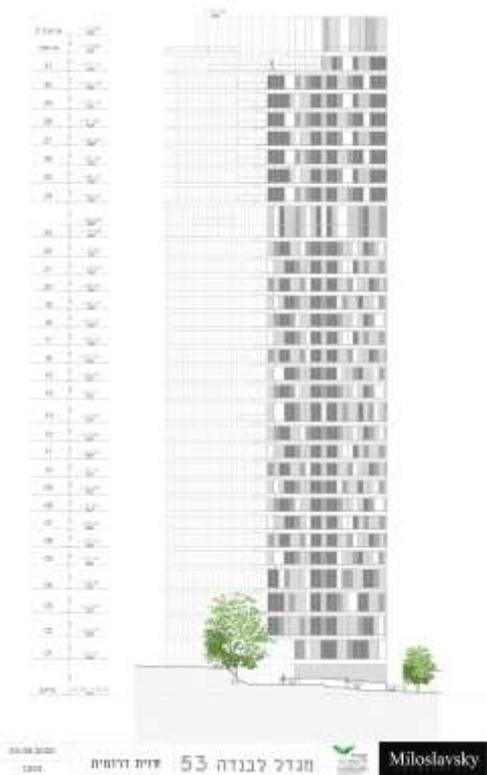
**חזיתות:**



34 קומות – תכנית עתידית לניוד זכויות משימור | חזית מערבית



29 קומות – לפי תב"ע | חזית מערבית



34 קומות – תכנית עתידית לניוד זכויות משימור | חזית דרומית



29 קומות – לפי תב"ע | חזית דרומית



- א. **תיאור כללי** – מגדל מעורב שימושים בן 24 קומות. עיצוב הבניין בחזיתו הראשית מתייחס אל בניין האניה האיקוני (מצידו השני של רח' לבנדה) מצטט את צלליתו המיוחדת ומעלה אותה לכל קומות המגדל שייראו מכל מקום
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**: הכל ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0073395 – "מגדל אלדן-תא/4043".
- ג. **קווי בניין** – ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0073395 – "מגדל אלדן-תא/4043".

**2.2 חזיתות המבנה ומעטפת**

- א. בהתאם להוראות התכנית הראשית- לא יותקן קיר מסך בחזיתות הדרומית והמערבית.

כדי שהחזיתות המוצעות תאפשרנה התייחסות משתנה לכווני השמש מחד ולגאומטריית הבניין והנחיות התב"ע מאידך, מוצעת מערכת של קורות אופקיות בהירות בגובה של 90 ס"מ העוקבות אחרי קונטור רצפות הקומות, וביניהן מילואות שהרכבן משתנה בהתאם ליעוד ולכווני השמש. המילואות מורכבות מערב של יחידות מזוגות שקופות ויחידות אטומות ב-3 גוונים בהתאם לכווני השמש, ודרישות השימוש בקומות. הקורות האופקיות מורכבות מאגף מלבני במידות 20/90 ומחצי צינור ברדיוס 30-25 ס"מ, הכל מאלומיניום בגוון בהיר/לבן. אגפי המילואה יהיו ברוחב 90 ס"מ או 180 ס"מ ובגובה משתנה (לפי גובה הקומה). החלונות יהיו אגפי זכוכית בידודית שקופה Low E ברפלקטיביות עד 14%. האגפים האטומים יהיו או מזכוכית מגוונת אטומה (ברפלקטיביות עד 14%) או מלוחות אלומיניום צבועים ומאחוריהם פנל מבודד חום. גווני האגפים האטומים יהיו לבן, אפור בהיר ואפור כהה יותר וישתלבו עם הגוון הכהה יותר של הזכוכית השקופה.

## ב. מרפסות

- לפי הנחיות התב"ע המרפסות אינן בולטות מקווי הבניין.
- המרפסות ממוקמות בפניות הבניין וב"שקעים" בקומות.
- עקרונות עיצוב החזית של הרצועות האפקיות יחולו גם על המרפסות לצורך שילובן המלא בבניין.
- מעקות המרפסות יהיו שקופים ככל הניתן.

ג. **הצללות וסגירות חורף** - במידה ותהיינה הצללות ו/או סגירות חורף הן תתבצענה בהתאם לפרטים ולחומרים התואמים את ההנחיות העירוניות לפרגולות, פרגודים, הצללות וכו'.

ד. **שילוט** - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

## ה. חזית חמישית

- מרפסות הגג בקומות הציבוריות תהיינה מגוונות ויאפשרו מילוי אדמה לשתילה חלקית.
- על מרפסות הגג הציבוריות לא יוצבו מתקנים טכניים מרעשים.
- המערכות הטכניות שעל הגג העליון (על שני מפלסיו) תהיינה מוסתרות ע"י קיר מסתור אקוסטי הבנוי מפנלים אטומים כמוגדר בפרק החזיתות ולפי דרישות היחידה לאיכות הסביבה ובגובה של עד 7.0 מטר (לפי הוראות ה"תכנית הראשית").

ו. **תאורה אדריכלית**: תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

ז. **יחס להנחיות מרחביות**: התכנית כפופה להנחיות המרחבית הכלל עירונית. במקרה של סתירה בין הנחיות מרחביות להוראות תכנית העיצוב יגברו הוראות תכנית זו.

### 2.3. קומת הקרקע/קומת הכניסה

#### א. כניסות

- הכניסה ללובי הציבורי (הראשי) תהיה מהרחבה בקרן הרחובות לבנדה וראש פינה.
- כניסה נפרדת ללובי המגורים תהיה מרחוב ראש פינה.
- מעל לכניסות ללוביים מתוכנן גגון הצללה והגנה מפני גשם. לכוון הרחובות לבנדה וראש פינה יבלטו הגגונים עד 2.0 מטר מקו הבניין, אך בתחום המגרש.
- מאזור זיקת ההנאה לשימוש הציבור תהיה כניסה נוספת ללובי המלון.

#### ב. שטחים משותפים בנויים

הלובי הציבורי מהווה כניסה וגישה משותפת לחניון הציבורי, לקומה הראשונה (מסחרית), לקומה הציבורית (של העיריה) ולשתי קומות המשרדים. בחזית רחוב לבנדה נמצאים חדרי דחסניות האשפה בצמוד לפיר צנורות האשפה האנכיים (שוט), ולידם חדר מיחזור כללי (דיחוס קרטונים ואשפה גדולה) שימש גם כחדר כניסה ויציאה של אספקה וכביסה למלון.

#### ד. שטח ציבורי בנוי

התכנית כוללת שטח ציבורי בנוי בהיקף של 650 מ"ר (ברוטו). השטח הציבורי ממוקם בקומה שלישית.

### 2.4. נגישות

תכנון הבניין והפיתוח עומד בתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

### 2.5. תנועה

רמפת הכניסה למרתפים נמצאת ברחוב לבנדה, בהתאם לנספח החניה של התב"ע. החניה ב-5 מרתפים (חניון "בורג") וכוללת כ-120 מקומות חניה לרכב, 25 מקומות חניה לאופנועים ו-65 מקומות חניה לאופניים, הכל כמפורט בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.

### 2.6. מערכות

#### מתקנים טכניים והנדסיים:

חשמל: המגדל יכלול חדר שנאים ומיתוג של חברת החשמל להזנת דירות המגורים וחדר שנאים פרטי להזנת שאר חלקי הבניין. חדרי השנאים ימוקמו במרתף הראשון כאשר הגישה לפריקת השנאים היא דרך פתח ברמפת הכניסה לחניה. גנרטור חרום ימוקם על גג המגדל. אספקת הדלק לגנרטור תהיה משוחה במדרכה בין פתחי הגישה לדחסניות.

גז:

הגז לבניין יסופק ממיכל טמון במאצרה הממוקמת בתחום זיקת ההנאה למעבר הציבור, למרגלות מצוק הכורכר. פתח הזנת הגז ישולב בתוך הגדר הדרומית.

מים:

כניסת המים הראשית (הגמל) תהיה מרחוב לבנדה בפניה הדרומית הצמודה לירידה לחניון. הגמל ישולב בדופן הירידה לחניה.

מאגרי המים לצרכים השונים ימוקמו במרתף התחתון, בקומה הטכנית ועל הגג בהתאם לדרישות הטכניות.

כבוי אש:

מתקן ההתחברות של סניקת הכבאית אל הבניין יהיה משולב בפניה הדרומית של חזית הבניין בסמוך לרחבת הכיבוי ולירידת הרמפה לחניון. רחבת כיבוי אש תמוקם על המדרכה ברחוב לבנדה כמסומן בתכנית הפיתוח.

מיזוג אוויר ואורור:

כל מתקני מיזוג האוויר יהיו על הגג ובקומה הטכנית מבודדים אקוסטית ומוסתרים. פליטת אוויר מהמרתפים תמוקם בחזית המערבית ובגובה העולה על 6 מטרים מעל פני הקרקע. פירי הוצאת עשן מהבניין יעלו אל הגג העליון. מנדפים מבתי אוכל בקומת הקרקע יעלו אל הגג העליון.

אצירת אשפה, פינוי ומיחזור:

חדר אצירה מרכזי ימוקם בקומת קרקע ובו ימוקמו 2 דחסנים נתיקים בנפח של 12 קוב. סמוך לחדר האצירה המרכזי ימוקם חדר מיחזור כאשר בחדר הנ"ל יוצב מכבש קרטונים (10 טון) חדר זה ישמש גם כחדר אצירת ביניים למסחר כמו גם לאזור הציבורי שטחים הממוקמים במפלס קומת הקרקע.

במפלס קומת מרתף ימוקם חדר מיחזור לדיירים אליו יפנו הדיירים את מרכיבי המיחזור מהחדר הנ"ל יתבצע הפינוי באמצעות מעלית אל חדר המיחזור/אצירה מרכזי.

פילרים ומתקנים טכניים קיימים:

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם. בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

בריכת שחיה:

בבניין תמוקם בריכת שחיה במסגרת מועדון בריאות שיוקם בחלק מהקומה הטכנית שמתחת לקומות המגורים (קומה 15 לפי התב"ע או קומה 24 לאחר תוספת שטחים משימור) ובמסגרת נפח הבניין. בריכת השחיה במידות 17/3.8 מטר ובעומק 0.9-1.5 מטר תהיה יצוקה מבטון באתר. במקום סמוך ונגיש יהיה חדר מציל / עזרה ראשונה.

### **3. הנחיות הפיתוח הסביבתי**

#### **3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה**

בצדו המערבי של המגרש קיים מצוק כורכר בגובה 5-6 מטרים המוגדר בתב"ע תא/4043 לשימור נופי במסגרת יעודו כשצ"פ.

התב"ע קובעת זיקת הנאה לאורך המצוק ברוחב של 2.0-2.5 מטר. כמו כן קובעת התב"ע זיקת הנאה לציבור לאורך הרחובות לבנדה וראש פינה. סה"כ שטח זיקות ההנאה לא יהיה קטן מ-450 מ"ר. התכנית כוללת סה"כ 709 מ"ר זיקת הנאה לציבור.

בתחום זיקת ההנאה שבין המגדל למצוק הכורכר יבוצעו פיתוח שטח, גינון ונטיעת עצים לרווחת הציבור ובהתייחסות אל מצוק הכורכר והצמחיה הקיימת עליו. זיקות ההנאה יפותחו ללא גדרות ומכשולים, ללא מערכות טכניות המהוות מפגע פיזי או ויזואלי.

### **3.2 פיתוח השטח**

- **מי נגר** - השטח לחלחול טבעי במגרש הוא 235 מ"ר המהווים 15% משטח המגרש וכוללים בתוכם את שטח מצוק הכורכר כמוגדר בתב"ע.
- העצים בתחום השצ"פ הצמוד למצוק הכורכר שתולים בקרקע הטבעית.
- נטיעות מעל מרתפים בהתאם לדרישות העירוניות.
- העצים הנטועים במדרכות לאורך הכבישים ינטעו באדמת מבנה.
- ינטעו עצים בוגרים (גודל 10).
- פרטי בית הגידול מפורטים בנספח הנופי המצורף לתכנית זו.
- פיתוח שטחי זיקת ההנאה לאורך הרחובות יהיה ברצף עם פיתוח המדרכה כמתואר בתכנית הפיתוח.

### **4. מאפייני בניה ירוקה**

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

#### **א. דו"ח רוחות**

ניתוח השפעת הרוחות במפלס הרחוב המצורף לנספח הקיימות מעלה כי לא צפויות חריגות מהקריטריון הנדרש, עבור כלל השימושים בתכנית ולפיכך אין צורך באמצעים למיתון רוחות.

#### **ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים**

בהתאם למסקנות ניתוח הצללה חיובית, לצורך עמידה בקריטריון הנדרש, תתאפשר פריסת אמצעי הצללה ניידים כגון שמשיות צל, באזור הישיבה בפיתוח.

#### **ג. יעילות אנרגטית**

המגדל יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

במלון יותקנו מערכות יעילות למיזוג ולהשבת חום, לחימום מים חמים. במבני המגורים יותקנו מערכות מיזוג יעילות מסוג VRF השבת חום שישמשו גם לחימום מי צריכה ביעילות גבוה.

#### **ד. ניהול מי נגר**

הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-5) תתאפשר באמצעות הקמת מאגר אטום במרתף בנפח של 21 מ"ק לקליטת מי הנגר מהגגות והמרפסות ומשאבה בספיקה של 7 מק"ש לשפיקה חופשית לרחוב לבנדה.

## ה. חסכון במים

- בשטחי המלון יותקנו קבועות שרברבות חסכוניות ע"פ דרישות תקן הבנייה הירוקה ת"י 5281.
- תכנית הפיתוח תעמוד בתנאי הסף לחיסכון במים שפירים להשקיית גינות בהשוואה לגינת ייחוס כמוגדר בתקן ת"י 5281 באמצעות ראש בקרה חכם, שימוש בטפטפות והתאמת כמויות המים בהתאם לעונות השנה ולהמלצת משרד החקלאות.

## ו. איורור הדירות

בהתאם לחישובי אוורור מפולש המצורפים בנספח הקיימות, הוגדרו פתחים למיקסום אוורור טבעי בקומות המגורים. מיקום הפתחים הנדרש מצורף בנספח הקיימות לתכנית.

## ז. דו"ח תרמי עקרוני

חתכי קירות וזיגוג המאפשרים עמידה בתקן ת"י 1045 ובתקן ת"י 5282 בדירוג מזערי B, מצורפים בנספח הקיימות.

## ח. ריצופים

לצורך מיתון תופעת "אי ההחום ההעירוני", למעלה מ-50% משטחי הפיתוח יטופלו באמצעות שתילת עצים, שיחים וריצוף בגוון בהיר.

## 5. גמישות:

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

## 6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

## 7. תנאים להיתר:

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

## 8. תנאים לאכלוס:

1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת הבניין שינתן טרם יישומם בפועל והזמנת חומרי הגמר.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשיעור רצון מה"ע או מי מטעמו.

## חות-דעת צוות יפו והדרום ואדריכל העיר :

א. ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :

1. סיום תאום לנושא מיקום מערכות טכניות. העתקת פילר מערכות ושילובו בנפח הבניין.
2. סיום תיאום לתכנית ייצוב המצוק וקבלת אישור יחידת המצוקים במנהל בת"ש.
3. סיום תאום תכנון השטח הציבורי הבנוי מול אגף מבני ציבור וקבלת אישור אגף הנכסים.
4. סיום תאום מול היחידות העירוניות: יחידה לתכנון בר קיימא, אגף התנועה, הרשות לאיכות הסביבה.
5. סיום תאום לנושא מיקום השטח הציבורי לשביעות רצון צוות התכנון, אדריכל העיר ואגף תכנון מבני ציבור

ב. להחלטת הוועדה, קביעת החלופה העיצובית.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-20'20 מיום 19/08/2020 תיאור הדיון :

אלון הרשקוביץ : בתוכנית עיצוב למגדל ברח' לבנדה בשכונת נווה שאנן תוכנית 4043 זהו מגדל מעורב שימושי תעסוקה מלונאות בשתי דרגות מגורים ושטחי ציבור בהיקף שנקבע בתב"ע. התוכנית מגיעה לענין עיצוב המבנה ללא הסכמה עם צוות התיכון ואדריכל העיר על כן במצגת הזו תראו שתי חלופות עיצוב למבנה כמו כן במצגת תראו נפח עתידי כי בכוונת היזם לקדם תב"ע לניוד זכויות משימור

היזם מציג את תוכנית העיצוב במצגת.

אורלי אראל : בדברט כתוב ממליצים לאשר את תוכנית העיצוב והכוונה היא לאשר את חלופה של מה"ע ולא החלופה של היזם.

אסף הראל : בענין האטריום הפנימי למה אם סוגרים מדוע הנחת היסוד אם המבנה הוא שלם אז צריך לשמור על קווי המתאר הנוכחים ורק להשלים? ולמה לא מקטינים את תכנית הבנין. אני מעדיף את האופציה העיצובית של אדריכל העיר. הרעיון לחבר את בית האוניה לא רעיון טוב בכלל וזה לא מקובל. יש כאן בנין צמוד וכל הערכים של המינמליזם והאחדות והפשטות מקבלים היפוך בבנין ואני שואף לבנין עוד יותר פשוט עוד יותר אחיד חזיתות יותר שקטות. בעיניי לא צריך את קומת הביניים לעשות שם קומה כפולה. העליה לגובה במקומות כאלה היא מבורכת. עדיף שקומות העסקים יהיו צמודות לקומה הציבורית.

ליאור שפירא : הדוגמא שהיזם הציג עם הבנין העגול הוא שונה מהמרקם העירוני והוא ממוקם בשער כניסה לעיר, זה מבליט את החלק שלא בעיר הלבנה. מצד אחד האדריכלות עם הזכויות מציג דברים שאנחנו לא אוהבים ומצד שני הבנין כבנין יוצר סוג של מלרוז פלייז שומר על סביבה, הוא נמצא ליד מגדל ויטניה ודווקא במקומות כאלה שאנחנו יכולים לאפשר לעצמנו כדאי לנסות. גם יפה שהיזם חשב איך לשלב עם הבנין הנוסף. אנחנו מקבלים הדמיה איך הבנין יראה אם תיהיה תוספת של 50% וזה מבורך ואני מקווה שהמגדל יגדל לגובה וצריך להבין מה המטלות הציבוריות.

אורלי אראל : היום אנחנו בתוכנית עיצוב ואתם תמיד רוצים לדעת מראש על תוכניות שמוסיפות זכויות ושנציג זאת. התוכנית שמוסיפה זכויות היא מניוד לשימור אין לה תועלות אחרות זה מעבר לתוכנית המתאר. התוכנית שבתוקף תואמת מתאר. יש לועדה המקומית אפשרות להוסיף תוספת של 50% מעבר לתוכנית המתאר רק עד ידי ניוד זכויות משימור מבנינים מתוקף תוכנית 2650.

מיטל להבי : המיקום הוא בשער כניסה לעיר וזה יצליל לכיוון איילת השחר וראש פניה. הייתי שמחה לראות מה המתאר אומרת על האזור הזה. הוא מבקש זכות מוקנת בתב"ע אבל לגבי התוספת של 5 קומות זה המקום לשאול אם נכון או לא ללכת מעבר לתב"ע ולהוסיף קומות בגלל ההצללה וכי.

אורלי אראל : אנחנו רק מראים אופציה ושנבוא עם התבע נבוא עם כל הבדיקות.

מיטל : מה ההבדל בין התוכנית של העיריה לתוכנית של היזם. לבוא ולהגיד לנו שבמקום זיקת הנאה של המצוק שנדרשת בתב"ע ברח' של 2 מ' עד 2.5 נותנים לנו 5.5 ל 9 מ' בכל הצגה אחרת היו מציגים לנו את זה כתועלת ציבורית שראויה למילה טובה. ברגע שאומרים שמגדילים את זיקת הנאה ל 670 מ' שטח של זיקת הנאה היו אומרים וואו. אז בואו נראה את הדברים הטובים לבוא ולתת לנו זיקת הנאה של כל המצוק כמעט 9 מ' אני רוצה הסבר.

אופירה : יש שם מדרכה של חצי מטר איך יצרו 9 מ' אני מבקש הסבר.



מיטל: שאתה מתייחס להרחבה תתייחס גם לזיקת ההנאה שהורחבה לשטח מעבר ליד המצוק. השטח של 670מ'. בנוסף אני אוהבת את הצעת אדריכל העיר. תבהירו מה עיקר הויכוח של העיצוב והמשמעותיות האחרות בזיקות הנאה, מה המשמעות בתכנית בקומת הקרקע, מה המשמעות של הצללת עצים וכד'. דבר שני להגיד שמתוקף מה נאמר שעל תוכנית מתאר אפשר להוסיף של 50%? אז בשביל מה צריך לתקן את תוכנית המתאר.

אורלי אראל: ניווד משימור.

מיטל להבי: אני הבנתי שאפשר לתת הקלה של 10 קומות פתאום אפשר לתת 50% זכויות מתוקף ניווד משימור.

אורלי אראל: הוא יכול להוסיף 5 קומות ועד 50% הפרמטר הראשון זה מה שקובע. הראלה אברהם אוזן: אנחנו עכשיו בתוכנית עיצוב. ככל תוכנית השימור יש בה מנגנון ניווד נספח ה' ולפיו כשמניידים ממגרש למגרש המקבל יכול לקבל היקף זכויות של עד 50% ממה שיש במגרש המקבל ועד ההגבלה של תוספת הקומות. בהליך הזה לקחו את ההגבלה ולקחו את תוספת הקומות בהקבלה של סטיה ניכרת מה אפשר לקבל בהקלה. לכן במקסימום, בהתאם לתוכנית השימור זה 5 קומות איך מפעילים זאת? איפה שיש הגבלה של גובה בנספח הבינוי של תוכנית המתאר הכל לפי תקנות סטיה נכרת. רק איפה שאין לי הגבלה של גובה במע"ר שם אני יכולה לעלות יותר כי אין לי הגבלה של גובה בתוכנית המתאר.

אורלי אראל: ולכן הראנו שיש לתוכנית העיצוב שתי חלופות אחת לפי התבע התקפה והשניה תוספת של 5 קומות שיהיה ניווד משימור.

ראובן לדיאנסקי: צריכים להיות מדוייקים יותר, אם אנחנו מקבלים את המלצת הצוות המקצועי מה שמוצג אלו 2 חלופות ואם אנחנו מאשרים צריך לעשות אבחנה בין שתי החלופות ולא לאשר באופן גורף, צריך להיות יותר מדוייק בהחלטה לגבי איזה חלופה.

אלון גולדמן: בקשנו לראות חלופה של עיצוב מגדל יותר רגולרי, כלומר שהנפח עוקב את קווי הבנין ויודע לתפוס את הצומת בצורה אחידה. ככל ללא קפיצה וקומות "רוחבות" על פני קומות אחרות כלומר שהנפח שלו אחיד. זה תואם גם לשפה האחידה לאורך המע"ר. לגבי חיבור לסביבה והשער כניסה שנמצא בנווה שאנן, רח' ראש פינה יקבל גם את מגדל לבנה וגם את מגדל הרכבת 72 שכבר נמצא בעבודה היום אצלנו במינהל והוא גם נותן נפח שעוקב אחרי הצומת אחיד ורגולרי. בהסתכלות על התוכניות עיצוב שמקודמות בסביבה ותב"עות שאושרו אנחנו מאמינים שהחלופה הרגולרית היא הנכונה במקרה הזה. בנוגע לקומת הקרקע וזיקות ההנאה לשימוש הציבור נעשתה עבודה מאוד טובה בשיתוף פעולה מצויין לקבל קומת קרקע שיש בה חזיתות מסחריות וזיקת הנאה רחבה לשימוש הציבור. התב"ע מרחיבה את המדרכות ברוחב 4מ' והתכנון של עורף המגדל עם זיקת ההנאה תא שטח ביחס למצוק עבודה טובה של אדריכלים. אלון הרשקוביץ: לגבי האתריום היה אפשר לתכנן בצורה שונה זו בחירה של האדריכל זה מה שנבחר להציג בחלופה שאנחנו בקשנו.

### הצבעה

המלצת הצוות מהנדס העיר ואדריכל העיר

וחלופת היזם

חלופת מה"ע

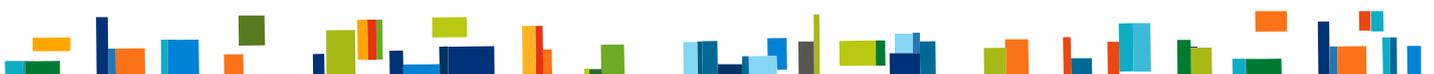
בעד: אסף הראל, דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

חלופת היזם

ליאור שפירא

חלופת מה"ע ואדריכל העיר התקבלה

**בישיבתה מספר 0015-20'ב' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**



- הועדה החליטה לאשר את בהחלופה העיצובית שהוצעה ע"י מה"ע וזאת בכפוף לתנאים הבאים:
1. סיום תאום לנושא מיקום מערכות טכניות. העתקת פילר מערכות ושילובו בנפח הבניין.
  2. סיום תיאום לתכנית ייצוב המצוק וקבלת אישור יחידת המצוקים במנהל בת"ש.
  3. סיום תאום תכנון השטח הציבורי הבנוי מול אגף מבני ציבור וקבלת אישור אגף הנכסים.
  4. סיום תאום מול היחידות העירוניות: יחידה לתכנון בר קיימא, אגף התנועה, הרשות לאיכות הסביבה.

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

