

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

**פרוטוקול מספר 20-0024
א' טבת תשפ"א 16/12/2020 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 גל שרעבי דמאיו שפירא ליאור נורי מאיה אריאלי חן הרב לוברט נפתלי זבולון אלחנן לדיאנסקי ראובן עו"ד הראל אסף	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ וסגנית ראש העירייה חבר מועצה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה סגנית ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אילנית לוזון שגב עו"ד פרדי בן צור רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' איל רונן אורית בן אסא אירינה זילברמן אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מנהלת לבינוי ופיתוח רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

**פרוטוקול מס' 20-0024 מיום 16.12.2020 אושר בישיבה
20-0025 ביום 30.12.20**

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

**פרוטוקול החלטות מספר 20-0024
א' טבת תשפ"א 16/12/2020 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 20-0022 מיום 24/11/2020
			אישור פרוטוקול 20-0023 מיום 02/12/2020
1.	1		חלק מחלקה 85 בגוש 6984 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	4	507-0559526	בית בן גוריון דיווח לוועדה המקומית לגבי החלטת ועדת ערר
3.	22	507-0774570	שיכון העיתונאים - תכנית שימור דיון בארכת לפרסום סעיפים 77 + 78
4.	28	507-0544247	מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בהתנגדויות
5.	48	507-0584706	בתי באר דיון בהתנגדויות
6.	80	507-0456426	בגין 114 דיון בהפקדה
7.	100		תכנית עיצוב בית יעקב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	105		גני ילדים מושיע - הירדן דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	112	507-0706978	המשתלה דרום מערב דיון בהפקדה (5) - דיון פנימי לאחר סיור
10.	123	507-0442822	תוצרת הארץ מערב דיון בדיווח (2) לוועדה המקומית על החלטת ועדת ערר ובקשה להגשת רשות ערר לוועדה המחוזית

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/4934 - אבא קובנר 11-13

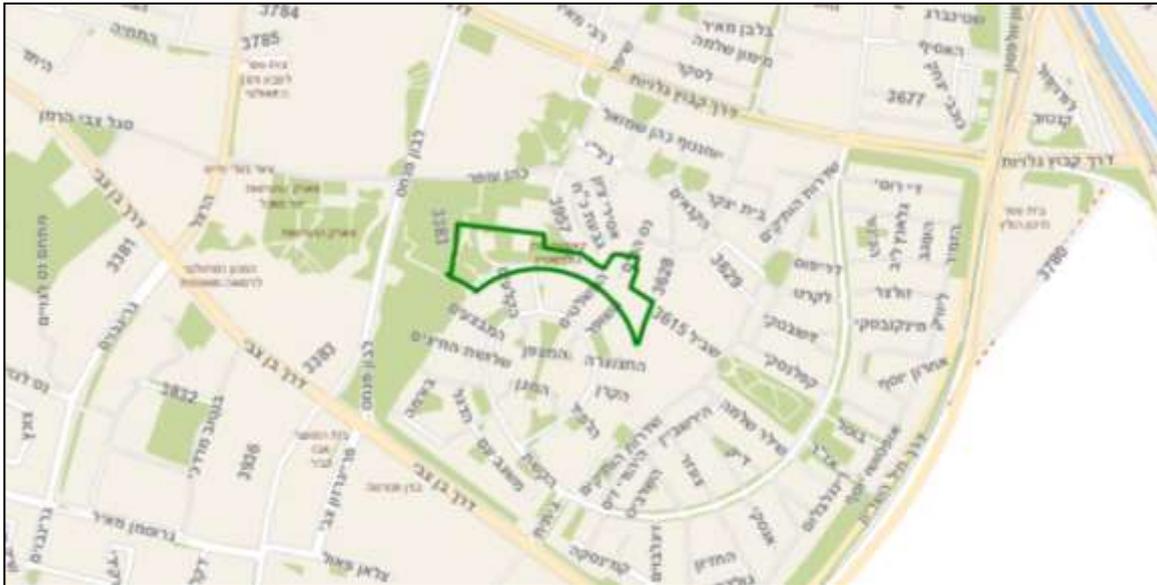
בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום: שטח ציבורי - קרית שלום

מפת סביבה:



מפת הפקעה:



גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6984	85	קק"ל רשפ"ת מדינת ישראל עיריית תל אביב יפו	29,524	25,946 (כולל שטח שהופקע בעבר)	מבנים ומוסדות ציבור שצ"פ דרך ו/או טיפול נופי	תפוס בחלקו- מבנים המיועדים להריסה, המחזיקים יקבלו פיצוי בגין פינויים בהתאם לזכויותיהם. יתרת השטח בחזקת העירייה – דרכים ומרכז ספורט גורן גולדשטיין

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך עפ"י :
 תב"ע 1816 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2606 מיום 21/02/1980 ד' אדר תש"מ.
 תב"ע 503 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 801 מיום 17/11/1960 כ"ז חשוון תשכ"א.
 תב"ע 3922 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 6669 מיום 7/10/2013 ג' בחשוון התשע"ד.

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 ולאחר פינוי השטח יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

ח"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 85 בגוש 6984 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, ולאחר פינוי השטח יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-20' מיום 16/12/2020 תיאור הדיון :

גילעד טבת : חלק מההפקעה פנוי ומהווה כבישים ומרכז ספורט גורן גולדשטיין וחלק מההפקעה כולל מבנים המיועדים לפינוי ברח' נס הרים. לאחר ההפקעה נפנה למחזיקים ונפעל לפינויים. המבנים המיועדים לפינוי משמשים בעיקר למגורים.

בישיבתה מספר 0024-20' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להפקיע חלק מחלקה 85 בגוש 6984 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, ולאחר פינוי השטח יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אסף הראל, נורי מאיה, חן אריאלי, לוברט נפתלי, ראובן לדיאנסקי

התוכן	מס' החלטה
4666/מק/תא/507-0559526 - בית בן גוריון	16/12/2020
דיווח לוועדה המקומית לגבי החלטת ועדת ערר	2 - - 20-0024

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: בית בן גוריון שדרות בן-גוריון 17, תל-אביב

כתובת: שדרות בן-גוריון 17- רחוב לסל 18



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6902	מוסדר	91,76	175
6968	מוסדר		187

שטח התכנית: 1,030 מ"ר

מתכנן: אפרת-קובלסקי אדריכלים

יזם: עמותת בית בן גוריון

בעלות: בית בן גוריון (בהתאם לשטר הקדש).

מצב השטח בפועל: בניין לשימור המשמש כמוזיאון בן-גוריון בחלקה 91, מבנה חד קומתי בחלקה 76.

מדיניות קיימת: מימוש תוכנית 2650 ב – מבנים לשימור בתל אביב יפו ומימוש נפחי הבניה עפ"י תכנית תכנית צ' ובהתאם לתכנית רובע 3

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה: 887, תא/5000, 507-0271700 (תכנית צ') תא/2650/ב (תכנית שימור), תא/ע/1

יעוד קיים: מגורים א'

שטח התכנון: 902 מ"ר (מגורים א')

זכויות בניה:

מגרש מס 76 רחוב לסל

שטח מגרש: 437 מ"ר

היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית

שימושים: מגורים

זכויות בניה: לפי תכנית רובע 3 באזור ההכרזה

הפקעה של 1 מ' לטובת הרחבת רחוב לסל דרך מתוקף תכנית 887

מגרש מס 91

שטח מגרש: 449 מ"ר

היעוד: בניין לשימור באזור מגורים בבניה עירונית

שימושים: בית בן גוריון

40% בניה לקומה, סה"כ 3 קומות + קומה בנסיגה.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון:

פיתוח מרכז חינוכי ומוזיאלי למורשת בן-גוריון ב-2 מגרשים הגובלים בחזית האחורית: המגרש בשד' בן גוריון הוא בית בן גוריון, המהווה בניין לשימור יחובר למבנה חדש הממוקם במגרש העורפי לו הפונה לרחוב לסל באמצעות מבנה גשר במפלס קומה עליונה. בין המבנים יפותח גן פנימי. הכניסה מרחוב לסל תפותח כמעבר פתוח לציבור כולל שימושים מסחריים נילוויים בקומת הקרקע (בת קפה, חנות מוזיאון וכיו"ב).

פירוט שימושים:

מגרש רחוב לסל: מוזיאון, משרדים, מרחבי עיון ועבודה, חללי תצוגה, שימושים מסחריים נלוויים לצרכי

המוזיאון הכוללים בית קפה/מסעדה. יותרו שימושים מסחריים נוספים בהיקף שלא יעלה על 13% מסך

אחוזי הבניה המותרים בתא שטח זה.

בתת הקרקע: אודיטוריום ושטחים נלוויים.

מגרש בית בן גוריון: שימור בית בן גוריון כמוזיאון ושימוש נלווי למשרד.

זכויות בניה:

שטחי שירות		מעל הקרקע 1		סה"כ		שטח עיקרי		מעל הקרקע		יעוד
מתחת לקרקע 2 (*)	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	מתחת לקרקע	%	מ"ר	%	מ"ר	
23	100	-	-	1780	137%	600	270%	1180	מבנים ומוסדות ציבור	
40	180	-	-	669	-	-	149%	669	מבנים ומוסדות ציבור	

(*) שטחים תת קרקעיים מתוקף ע שימורו לטובת אודיטוריום (שטח עיקרי) בתת הקרקע מתוקף צ'.

יח"ד: ל"ר

צפיפות: ל"ר

שטח ממוצע ליח"ד: ל"ר

נתונים נפחיים:

מגרש רחוב לסל:

מספר קומות 5 קומות וקומה חלקית

תכסית: 60%

קווי בניין: קידמי – עפ"י תכניות תקפות, (כולל הפקעה של 1 מ' מתוקף תכנית 887). המרווח הקדמי יסומן בזיקת הנאה להולכי רגל.

צידי – 2.5 מ' (בהתאם לתכנית צ')

אחורי – 0 (חיבור למבנה המגשר במגרש בית בן גוריון)

תכסית מרתף (אודיטוריום) 85%

מגרש בשד' בן גוריון
מבנה לשימור עפ"י מצב קיים
קווי בניין: ללא שינוי

אחורי – ק"ק- לפי הקיים, קומה עליונה-0קו בניין לטובת מעבר מקשר

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הקמת מבנה ציבור למרכז בן גוריון:

1. קביעת יעוד קרקע מ"מגורים א" למבנים ומוסדות ציבור עפ"י תכנית המתאר.
2. שינוי קווי בניין: קו בניין אחורי בשני המגרשים מ-4.5מ' ל-0מ', עפ"י סעיף 62א(א)4,
3. הטמעת הרחבת דרך עפ"י תכנית 887 וקביעת זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי.
4. קביעת שימושים למרכז פעילות ציבורי ושימושים נלווים עפ"י תכנית המתאר.
5. קביעת גובה קומה טיפוסית 4.10 מ' עפ"י סעיף 62א(א)5.
6. קביעת הוראות שימור למבנה בית בן גוריון.
7. במגרש בית בן גוריון שינוי תכנית קומה טיפוסית מ-40% ל-505 לטובת הקמת מבנה מקשר.
8. קביעת הוראות להריסת מבנה במגרש הפונה לרחוב לסל וכן הריסת תוספת בניה עורפית במבנה הפונה לרחוב בן גוריון בהתאם לתיק התייעוד ובאישור מחלקת שימור עפ"י סעיף 62א(א)19.
9. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
10. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

תחבורה, תנועה, תשתיות: בהתאם לחו"ד אגף התנועה- הורדה והעלאה עבור מבקרי המוזיאון תקבע במסגרת הסדרי תנועה ובאישור אגף התנועה.

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

צורתו ונפחו של המבנה המוצע הינם בהתאם לתכנית רובע 3 וכן יאפשרו מעבר ציבורי מזמין בין רחוב לסל לשדרות בן-גוריון ולהזמין שהייה בגן הפנימי של בית בן-גוריון.
הגג המשופע של המבנה החדש מתחיל בנקודה הגבוהה ברחוב לסל ומשתפל לכוון בית בן גוריון הנמוך.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):

המבנה החדש בעל חזות של מבנה ציבור הכולל רחבה ציבורית אלכסונית המתקשר למבנה בית בן-גוריון באמצעות מבנה מגשר מינימלי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): בהתאם לחו"ד היחידה לאיה"ס.

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

טבלת השוואה:

חלקה מס 76 הפונה לרחוב לסל (תא שטח 3):

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	רח"ק $2.7 = 1,180$ מ"ר	1,180 מ"ר עיקרי (מתוקף תכנית צ' ככל שבמבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות ניתן יהיה להמיר משטחי שירות לעיקרי וההפך בתנאי שסה"כ שטחי הבניה לא יעלו על 270%). שטחים תת קרקעיים: 700 מ"ר עיקרי + שירות בתת הקרקע (המרה של שטח שירות מתכנית 1ע לשטח עיקרי מתוקף תכנית צ') סה"כ 1,880 מ"ר
גובה	קומות	4 קומות גבוהות בהתאם לשימוש

המבנה, סה"כ הגובה תואם לתכנית רובע 3 באזור ההכרזה	לאזור ההכרזה)		
60%	60%	תכנית	
אין	700 מ"ר (לפי ע1)	מקומות חניה	

חלקה 91 הפונה לשד' בן גוריון (תא שטח 4)

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי	149%	סה"כ זכויות בניה	אחוזים
תוספת שטח מבנה מקשר	669	מ"ר	
ללא שינוי	3	קומות	גובה
50% בקומה עליונה לטובת מבנה מקשר	40%		תכנית
ללא שינוי	אין		מקומות חניה

זמן ביצוע: 5 שנים

התכנית נדונה בוועדת השימור, להלן פרוטוקול הדיון:

נושא מס' 9: מרכז בן-גוריון תכנית מס' - 507-0559526

התוכנית עוסקת בחידוש והרחבת מרכז בן גוריון, וכוללת את בית בן גוריון המקורי ומגרש אחורי ברחוב לסל שהיינו בבעלות מרכז בן גוריון.

התכנית מציעה לשנות את יעוד שני המגרשים מייעוד מגורים א' ל"מבנים ומוסדות ציבור", לפתח מרכז פעילות חינוכית, מוזיאלית וחברתית למורשת בן-גוריון, לשמר את מבנה המגורים המקורי של בן-גוריון ולחברו למבנה חדש ברחוב לסל באמצעות מבנה מגשר בחזיתות האחוריות, המבנה החדש יבנה בהתאם לנפחי הבניה של תכנית הרבעים.

לצורך זה מוצע שינוי קווי בניין לקו בניין אחורי 0, וזאת במטרה לאפשר מעבר ציבורי מזמין בין רחוב לסל לשדרות בן-גוריון, וליצור הזדמנויות לשהייה בגן הפנימי של בית בן-גוריון. המבנה החדש מקרין נוכחות של מבנה ציבור, ומותאם למרקם השכונתי הסובב אותו בתחום העיר הלבנה.

המלצת מחלקת השימור: מבנה בית בן גוריון מוכרז לשימור שאינו בהג"מ בתוכנית 2650. התוכנית החדשה מאפשרת את הרחבה הפעילות למרכז בן גוריון תוך שיקום המבנה ללא תוספות שטחים וקומות (למעט הגשר). המבנה הציבורי החדש ברחוב לסל שומר על הרקמה האורבנית של העיר הלבנה.

התייחסויות:

נתן אלנתן: המבנה המוצע לא מתאים לסביבה.

ירמי הופמן: המבנה המוצע היינו מבנה ציבור ייחודי, ובהתאם לכך מראהו ייחודי ושונה מיתר מבני המגורים בסביבה המבנה המוצע אינו נצפה מהשדרה.

מאירה קובלסקי: מדובר במרחב ציבורי רציף משד' בן גוריון ועד רחוב לסל המאפשר מעבר פיסי ופתיחות ויזואלית המגדירים את הפרויקט הציבורי. בהיבט נפחי/מרקמי קיימת התייחסות והתאמה למרקם הקיים.

הראלה אברהם אוזן: התכנית לא מציעה תוספת של זכויות בניה.

החלטה:

חברי הוועדה מחליטים לשוב ולדון בתכנית לאחר ביצוע של מספר בדיקות, הנושא יוצג לראש העירייה לפני דיון נוסף בוועדת השימור ובוועדה המקומית.

התכנית הוצגה לרוח"ע וניתנו הנחיות עיצוביות ע"י מה"ע על מנת להתאים את המבנה לסביבתו.

הנחיות מה"ע:

1. הסגת קו בנין קדמי עפ"י התכניות התקפות
2. נסיגה בקומת הגג על מנת להתאים את נפחי הבניה באופן מדויק לתכנית רובע 3

ההנחיות הוטמעו בתכנית ובתאריך 1.7.18 הוצגה התכנית בשנית בוועדת השימור העירונית. וועדת השימור אישרה את התיקונים המוצעים, בעת עריכת הדראפט טרם פורסם פרוטוקול הדיון, הפרוטוקול יוצג בדיון לפקדת התכנית.

חו"ד צוות :

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. השלמת חו"ד סביבתית בהתאם להנחיות היחידה לאיה"ס.
2. פרוט עיצוב המבנה יהיה במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח אשר אישורה ע"י הוועדה המקומית יהווה תנאי להיתר בניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

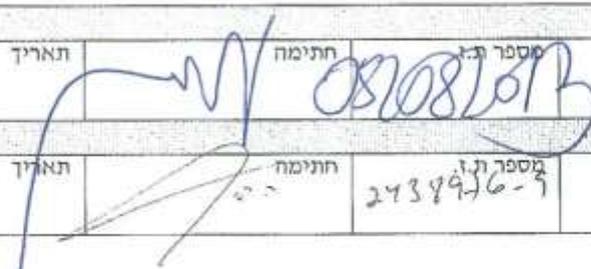
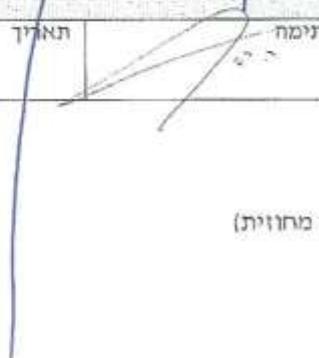
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0559526	שם התכנית תא/4666 מרכז בן גוריון	מגיש התכנית בית בן גוריון	עורך התכנית ליאת איינזורן
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
"רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	עצמאית	עצמאית מיוחדת	עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת כשטח התכנית	
תל אביב יפו	עירונית	כפרית	יש אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
<p>התכנית כוללת 2 מגרשים המצויים בין רחוב בן-גוריון ורחוב לסל בתל אביב, הגובלים זה בזה בחזית אחורית, ועניינה חידוש והרחבת מרכז בן גוריון זאת ע"י שינוי יעוד שני המגרשים ל"מבנים ומוסדות ציבור".</p> <p>התכנית משנה את יעודם של שני המגרשים מ: מגורים א' ל: מבני ומוסדות ציבור.</p> <p>התכנית מאפשרת פיתוח מרכז פעילות חינוכית, מוזיאלית וחברתית למורשת בן-גוריון לצד שימור מבנה המגורים המקורי של בן-גוריון, וחיבורו למבנה חדש על רחוב לסל, הגובל בו בחזית אחורית באמצעות מעבר מקורה המבחר בין החזית האחורית של המבנה לשימור בחלקה 91 (רח' בן-גוריון) ובין המבנה החדש בחלקה 76 (רח' לסל).</p> <p>התכנית משנה קווי בניין וזאת במטרה לאפשר מעבר ציבורי מזמין בין רחוב לסל לשדרות בן-גוריון, ולייצר חודמויות לשהייה בגן הפנימי של בית בן-גוריון.</p>	62 א. (ג) חוק התנו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתימה לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

<p>+</p> <p>+</p>	<p>תא שטח 4 (מונה לרח' בן גוריון) - אין תוספת רח"ק, שטחי הבניה בהתאם לתכנית השימור</p> <p>תא שטח 3 (מונה לרח' לסל) - רח"ק 2.7 בהתאם לסעיף 3.5.1 (ב) החל גם על מגרש מיועד למבנה ציבור על פי תכנית מכוחה של תכנית המתאר מתוכסם עד 13% לשימושים נוספים.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>לי"ר אין חריגה מרח"ק מרבי</p>	<p>לי"ר</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>3.1.4 קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+</p> <p>בהתאם לזכויות של תכנית צ ותכנית 15</p>	<p>בהתאם לסעיף 3.1.5 (א) זכויות בהתאם לתכניות תקפות</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מספר קומות מירבי- 5.5 נמוך מהמספר המירבי הואיל ובאזור ההכרזה נובה קומה טיפוסית עד 4.40 מ' בהקלה</p>	<p>מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני בנוגע לאזור בו מצוי התכנית, בהתאם לסעיף 4.2.2 (א) לתכנית המתאר.</p> <p>גובה הבניה המרבי יקבע באופן שגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' בהתאם לסעיף 4.2.2 (א) לתכנית המתאר.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p> <p>+</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>לי"ר</p>	<p>לי"ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>שימוש למבנה ציבור ושימושים נוספים למסחר עד 13% משטחי הבניה</p>	<p>בהתאם לסעיף 3.5.4 ייחולו על מגרש שנקבע בתכנית עתידית כמגרש המיועד למוסד ציבורי, הזוראות הבאות:</p> <p>(א) ייעודים ושימושים כאמור בסעיף 3.5.1 (א) לתכנית המתאר.</p> <p>(ב) שטחי בניה כאמור בסעיף 3.5.2 (ב) לתכנית המתאר.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>3.5 הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 חתורות יחולו על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>

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 יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – ונוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מנחות הסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (יחקלות)
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חפיקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מהנדס חוועדה:			
שם ושם משפחה עודד גבול, אדרי	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	08108108		8/7/18
חיוני המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברחם איון, עו"ד	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	2438976-9		28.6.2018

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/06/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/06/2018

בישיבתה מספר 18-0014 ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
הנושא ירד מסדר היום בשל חוסר הזמן.

בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסבורג: התוכנית המוצעת ממוקמת ב2 חלקות. התוכנית משנה יעוד ממגורים ליעוד מבנה ציבור ומתירה את בית בן גוריון. נפחי הבניה הם ע"פ תוכנית צ'. אלי לוי: המדינה קנתה את הדירה? רן מנהל הפרוייקט: כן המדינה קנתה ב1974, אנחנו בונים מרכז תוכן על ברכי בן גוריון, הבית הוא תאגיד סטוטורי שהוקם מתוקף החוק. מאירה קובלסקי: מציגה את הפרוייקט אופירה יוחנן וולק: איפה יהיה בית הקפה? מלי פולישוק: האם בית הקפה יהיה מתחת למגורים? ליאור שפירא: למה לא עושים מרפסת לכיוון הגינה? דורון ספיר: העיצוב שמוצג כאן לא מחייב מבחינת האלמנטים של זכוכית וכו' מדובר בתב"ע ולא בתכנית עיצוב. תוכן תוכנית עיצוב שצריכה להתייחס לגינה, בית הקפה מול בית המגורים צריך את הרגישות כלפי המגורים שבאזור. בית קפה צריך להיות מוגדר כקפטריה פנימית ולא חיצונית. עודד גבולי: דרשתי מרפסת שיוצאת מהקומה העליונה. גילה גינסבורג: תנאי להפקדה לפועל המצאת כתב שיפוי.

הועדה מחליטה:

- להפקיד את התכנית בכפוף לחוות דעת הצוות ולתנאים הבאים והערות שהועלו בדיון לעיל:
1. תנאי להפקדה בפועל המצאת כתב שיפוי על ידי היזם.
 2. השלמת חו"ד סביבתית בהתאם להנחיות היחידה לאיה"ס.
 3. תכנית העיצוב והפיתוח אשר תאושר בועדה תתוכנן כך שלא ייגרם מטרד לתושבים הגרים לצד המבנה.
 4. בית הקפה יופעל כקפיטריה פנימית לשירות מבקרי המקום ולא תתאפשר הצבת שולחנות וכיסאות מחוץ למבנה.

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

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן, מיטל להבי, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, נתן אלנתן, סוזי כהן צמח.

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8083 בעמוד 6414 בתאריך 17/01/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

18/01/2019	ידיעות אחרונות
18/01/2019	מעריב הבוקר
17/01/2019	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דורית לב ארי ומוטי אסאבן	רחוב לסל 20 תל אביב - יפו 6340920
זיו אלון	רחוב גרינברג אורי צבי 10 תל אביב - יפו 6937916
יניב ארז	רחוב לסל 16 תל אביב - יפו 6340918
ענת רייס	רחוב לסל 22 תל אביב - יפו 6340921
אריאל ודניאל וכסלר (עו"ד רונית שאולי ברנאי)	שד' בן גוריון 15 ת"א
גבי ואבי רוזנברג	רחוב לסל 16 ת"א
ליזי מאירי	רחוב לסל 22 ת"א
חנה זינגר	רחוב לסל 16 ת"א
ריינר דן	רחוב לסל 20 ת"א

נושא	התנגדות	מענה והמלצה
תכנון ותיפקוד עתידי	<p>א. התכנית אינה תואמת את הבניה באזור הכרזת אונסקו.</p> <p>ב. הקמת מבנה ציבור גדול בין בניינים קטנים יפר את האיזון הקיים במקום, גובה הקומה המוצע גבוה מהקומה הטיפוסית והגובה הכולל המותר לפי תכנית רובע 3, יש לקבוע נסיגה אחורית בקומת הגג.</p> <p>ג. עיצוב הבניין- חזית קיר הבטון אינו מתאים לשפה האדריכלית בקיימת, לא משתלב בסביבתו.</p> <p>ד. קיר הזכוכית המזרחי יהווה פגיעה בפרטיות דיירי הבנין הסמוך וכן לא נבדקה ההשפעה הסביבתית</p>	<p>א. נפחי הבניה המוצעים בתכנית הינם בהתאם לתכנית 5000. מדובר במבנה הכולל 4 קומות וקומת גג חלקית. היות ומדובר בבניין ציבורי בעל שימושים מגוונים, גובה הקומות הינו כ-4 מ', אך מס' הקומות (4) וקומת גג חלקית) נמוך ממס' הקומות המתאפשר בסביבתו העומד על 5 קומות וקומה חלקית.</p> <p>ב. עוד יצויין כי המבנה אושר במסגרת וועדת השימור העירונית. לאור האמור לעיל, מימדי הבניין והעמדתו משתלבים בסביבתו ותואמים את הכרזת אונסקו.</p> <p>ג. מדובר בבניין ציבורי אשר מתוקף תיפקודו אינו בעל חזות של מבנה מגורים ולפיכך עיצובו שונה מעיצוב בנייני המגורים בסביבתו. יחד עם זאת יש לציין כי נספח הבינוי מחייב אך ורק לנושא קווי בניין וגובה, ותנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ד. קיר הזכוכית בחזית המזרחית נועד להכנסת אור למבנה. יצויין כי בכל מקרה הזכוכית לא תהיה שקופה וכי חומרי הגמר יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי המהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>ה. שינוי קו בניין אחורי נידרש לצורך יצירת קשר מבני בין המבנה החדש לבין בית בן גוריון הקיים. שינוי זה נשקל נוכח הבינוי המוצע ב-2</p>

<p>החלקות, הכולל הקמת מבנה חדש לצד שימור מבנה בית בן גוריון הבנוי ב-2 קומות בלבד, וביניהם מרווח של 7.20 מ'. יצויין כי הוראות תכנית רובע 3 חלות על מגרשים המיועדים למגורים ואינן חלות על מגרשים בייעוד למבני ציבור.</p> <p>ו. מבנה הגשר המקשר הינו במימדים ובמפלס שלא יפגעו בפרטיות דיירי הסביבה.</p> <p>ז. היקף הבניה במגרש המיועד למבני ציבור הינו עפ"י תכנית צ', המאפשרת מתן מענה מיטבי לצרכי ציבור במסגרת מלאי המגרשים הציבוריים המוגבל בעיר. לפיכך בנייני הציבור בעיר בו קיים חוסר בשטחי ציבור נבנים תוך ניצול מקסימלי של המגרשים.</p> <p>ח. שימוש הבניין: בית בן גוריון פועל מתוקף חוק בן גוריון ופתיח לביקורים ופעילות החל משנת 1974. בשנת 1982 נוסף לבית בית הלל הכהן הממוקם בעורף המגרש. המקום משמש כבר היום למגוון פעילויות כגון הרצאות, סדנאות, פעילות קהילתית, ימי עיון, בנוסף לביקורים בבית בן גוריון. לפיכך, השימוש הקיים והמתוכנן הינו ייעודי לפעילות מרכז בית בן גוריון ואילו מרכז גורן גולדשטיין מהוה בניין ציבורי למטרות ציבוריות כלליות. במתחם מתקיימת פעילות ציבורית רציפה מזה שנים והמבנה החדש יאפשר לפעילות ציבורית זו להתקיים בתנאים ראויים. לא יהיה מעבר חופשי של הולכי רגל בין שדרות בן גוריון לרחוב והכניסות לבניין יהיו מבוקרות.</p> <p>בית הקפה המתוכנן מיועד לשרת את באי המקום ויהיה בהיקף פעילות המצומצם לשעות פעילות המבנה. שימוש האודיטוריום יבוטל לטובת חלל פעילות רב תכליתית.</p> <p>ט. בית בן גוריון, המיועד לשימור, מייצג את הערכים ההיסטוריים והאורבניים של התפתחות השדרות, ושכונת הפועלים ההיסטורית. בית הלל אינו מבנה מוכרז לשימור. יחד עם זאת ייקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תיק תעוד למבנה בית הלל. משפ' כהן תומכת בקידום התכנית אשר מטרתה לקדם את הנצחתו וחזונו של דוד בן גוריון.</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תיק תעוד לבית הלל ואישורו ע"י מחלקת השימור.</p>	<p>ה. שינוי קו בניין יהווה חסימת אויר ואור ומנוגד להוראות תכנית רובע 3.</p> <p>ו. הגשר המקשר בין המבנים יהווה פגיעה בפרטיות.</p> <p>ז. בנייני ציבור צריכים להיות נמוכים מסביבתם ואין צורך במבמנה ציבור נוסף על מרכז גורן גולדשטיין הממוקם ברחוב לסל.</p> <p>ח. התכנית תיצור משיכת מבקרים אשר יפרו את השקט לרבות מעבר הולכי רגל, שימושי בית הקפה והאודיטוריום יהוו מטריד לסביבה ויגדילו את מצוקת החניה. בנוסף, שינוי ייעוד למבנה ציבור בסביבת מגורים חסרת חניה יגרום לפגיעה בשל ריבוי עובדים ומבקרים</p> <p>ט. לסל 18 הא הבית המקורי האחרון של שכונת פועלים א, היה בעבר ביתו של הלל כוהן, מוקף בעצי הדר מקוריים ויש לשמרו כחלק מהכרזת אונסקו. בנוסף, משפחת כהן בחרה לתרום את ביתם בהיותו גובל בבית בן גוריון כחלק מהנצחת המקום והאיש וכחלק מצביון השכונה.</p>	
---	--	--

		מסמכי התכנית שיתוף ציבור	
א. התכנית נדונה בוועדה לשיתוף ציבור ונקבע כי היות מדובר במגרש ציבורי אשר מוסיף להתקיים בהתאם למטרה והשימוש הקיים במקום. אין צורך בהליך שיתוף ציבור.	א. לא התקיים שיתוף ציבור		
ב. תיפקוד הבניין יהיה המשכי לתיפקוד הקיים. מבנה ציבור בשימוש זה ובסדר גודל זה אינו צפוי להוות גורם משפיע על למערך התנועה הקיים.	ב. לא הוצגה השפעה תנועתית		
ג. כתובת המתנגדים הינה בשד' בן גוריון ואכן בית בו גוריון נותר בעינו למעט מבנה הגשר הנקודתי.	ג. רכשו את דירתם בידיעה שהמגרש כולל בינוי נמוך שאינו אמור להשתנות.		
ד. הקמת הבניין החדש אכן תאפשר את קיום הפעילות המתקיימת בחצר בתוך הבניין.	ד. לאור הבינוי החדש מבקשים לצמצם את הפעילות ברחבה.		
ה. על הבניין יחולו הנחיות למניעת זיהום אור.	ה. הבניין החדש יגרום לזיהום אור.		

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה כלהלן, ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תיק תעוד לבית הלל ואישורו ע"י מחלקת השימור.

בישיבתה מספר 0011-19ב' מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**מהלך הדיון :**

גילה גינסברג : סוקרת את התוכנית לחברי הוועדה.

מאירה קובלסקי : מציגה את התוכנית במצגת

מוטי אסבאן : אנחנו צמודים לבית בן גוריון. אתם רוצים ליזום מעבר להולכי רגל ובית קפה שהדבר לא מקובל עלינו. גובה הבנין שאתם מבקשים לבנות יותר גבוה מהבנין שלנו וזה לא הגיוני שיבנו בנין יותר גבוה משלנו. אתם מבקשים לבנות אודיטוריום שלמעשה יש בבית ספר גורדון אודוטוריום. הרחוב הוא צפוף וצר ולא עומדת להיות שם חניה דבר שיקשה מאוד על עומס החניה באזור. היזם רוצה להיצמד בנין לבנין דבר שגורם לחסימת אוויר, זרימת אוויר לא תהיה שם.

זיו אלון : בניית הבנין נוגדת את כל המטרות של אזור ההכרזה של אונסקו. כל פרמטר של הבנין שתוכנן לא קשור לרובע 3 למרות שבועדה של 2018 כתוב תואם את רובע 3- שום דבר מהבנין לא תואם את רובע 3. סתיו העמודים מקו הבנין נסיגה פנימה דבר שעומדים על כך - אין את זה. בניגוד לאזור ההכרזה הבנין הזה גבוה יותר במטר וחצי ובסטיה ניכרת, גם אם יגידו שזהו מבנה ציבורי. הרי ברובע 3 בנינים צריכים להיות עם חזית של טיח, המרפסות צריכות להיות לא יותר מ2/3 מהחזית הכל לשמר את הרוח של העיר הלבנה. הבנין הזה יכול להיות בכל אזור בעיר, אין שום צניעות, אין שום קשר לרחוב. המבנה הזה רחוק מלהראות את תכונות ומורשת בן גוריון. גובה הקומות לפי תכנית הרובעים 3.30 מ' כאן 4.10. אין קשר בין הבנין לאזור מגורים מובהק, כל האופי של הרח' משתנה. זה לא תואם את הרחוב. קירות הזכוכית והמסעדה או אוכל- מי צריך במבנה ציבורי. מבני ציבור הם יותר נמוכים ממבני המגורים ופה זה הפוך. הבנין ממול של גורדון הוא מרוחק מהמדרכה 12 מ' יש רחבה ירוקה ופה 3 מ' מקו המגרש מתחיל הבנין.

עו"ד רונית שאולי: דיירים שגרים ליד בית בן גוריון - בניה בקו אפס תיגרום לצפיפות ומחנק, הבינוי יגרום לפעילות נרחבת ברחבה. הגשר מטריד את מרשיי - לא יעלה על הדעת שהבנין יצפה על הבנין של מרשיי. גרים שם אנשים מבוגרים ויש אופי שקט לאזור ובנית הבנין יגרום לשינוי כל זה. נושאים כגון זיהום אור, צימצום פעילות נסיגה משמעותית מקו הבנין לפחות שיהיה 3 מ' לא קו האפס שזה מאוד מטריד, פגיעה בפרטיות, זיהום אור והאור.

ליזי מאירי: אני גרה בבנין 22, תמיד היתה תנועה דלילה בבית בן גוריון ולא ברור למה בונים. במדרכה אין רוחב למעבר של יותר מבן אדם אחד. בעתיד לבוא הלא רחוק יעבור הקו הסגול מה שיצמצם את התנועות של, איך אני אצא מהבית. בחרתי לגור בשכונה שקטה וכך היה הצביון עד היום. הבנין זה לא עומד בחוקי אונסקו ואיך פתאום זה אפשרי. יש פעילויות כיום ללא אוכל בבית בן גוריון אם תכניסו בית קפה יהיה יותר לכלוך וזהם.

ריינר דן: אני דייר בלסל 20 הבנין הצמוד לתוכנית. זהו רח' חד סטרי אינטימי וצר, אין אפשרות לחנות בשני צידי הרחוב. המדרכה היא ברוחב של 1 מ' רק הולך רגל אחד. ממול יש את המרכז של גורן גולדשטיין ושם יש מרכז ציבורי אשכול שלם עם מרכז תרבות ותנועה של אנשים שמפריעים. בכביש מכונות שצופרות ואין מקום לחניה. בן יהודה נמצא 3 ד' שיש שם 4 בתי קפה מי צריך עוד בתי קפה. חברת החשמל לא מוכנה להגדיל את תשתית החשמל, פנינו אליהם והם אמרו שהם לא ישנו את התשתית הזו ברחוב הזה. תחשבו על זה שעומדים לבנות מגדל בלי חשמל. הבנין נושק לאחורים של בית בן גוריון החצר של בית בן גוריון, נערכים בו אירועים, תזמורות, אנשים. הרעש הוא בלתי נסבל ואין פתרון. המגדל הזה יחסום את כל האויר. מדוע צריך את הבנין הזה כאשר ממול יש מרכז שעושה אירועים.

יפעת קליין: הפרויקט כבר עכשיו עם פעילויות עם מגברים מאוד מפריע ואתם רוצים להכפיל את הפעילות הזו וזו חוסר התחשבות בדיירים ובתושבים. הבנין ישקיף לתוך הסלון ו/או חדר השינה.
גילה גינסברג: מקריאה את ההתנגדות של המתנגדים שלא הגיעו- יניב ארז ענת רייס וחנה זינגר מענה:

רן וולף מנהל הפרויקט: בית בן גוריון פועל מעל 40 שנה, המבנה יהיה צנוע וזאת בהתאמה למורשת של בן גוריון, כל נושא האודיטוריום ירד, וגם בית הקפה. הכל יהיה צנוע, זו שכונה שקטה אבל נמצא בה בית של בן גוריון וזהו מקום שיהיה בו מרכז של תוכן.

מאירה קובלסקי: בנוגע למעבר בין הבתים - לא יהיה מעבר בין לסל לבן גוריון. הכניסה היחידה תהיה רק מבן גוריון ודרך הגשר לאגף החדש. המרחק בין הבנין הקיים לבין המוצע הוא 7 מ'. נכון שקו הבנין הוא 0 עדין יש מרווח של 7 מ' מה שאומר שמעבר האויר והאור לא יזוקו כתוצאה מהתכנית. לגבי הפרטיות אנחנו מוכנים לשקול להשתמש בחומר אטום בגשר. הגשר קרדינלי לתוכנית כי הוא מחבר את הספרייה של בית בן גוריון עם אותה קומה שאפשר לעבור מהספרייה אל החלל העיקרי של המרכז. רן וולף: הגשר יצור תנועה פחותה בחוץ ובניית המרכז יגרום לתנועה בתוך המרכז ולא בחוץ.
מאירה קובלסקי: לא תהיה כניסה מלסל. אנחנו לא חוסמים את האויר ו הגשר משאיר את כל קומת הקרקע פנויה. קו בנין לרח' לסל 4 מ' כולל הפקעה. קו מגרש אחורי הוא אפס למגרש של בית בן גוריון, הרווח לבין המבנה הקיים למבנה החדש נשאר 7.20.

גילה גינסברג: לגבי התנועה אין כוונה ליצר מרתפי חניה ולא לזמן נסיעות ברכב פרטי וזאת בהלימה לתפיסה התכנונית בכל שטחי הציבורי בעיר. ההגעה תהיה בתחבורה ציבורית בהתאם למה שנעשה היום, אין כוונה להעמיס את המקום לכלי רכב וליצור חניונים.

רן וולף: אירועים בחצר מתקיימים אירועים אבל הכוונה להעביר את האירועים למבנה ולא בחוץ. בנוגע לתאורה נשמור על פרטיות התושבים לא ניצור זיהום אור או סינוור.

גילה גינסברג: התוכנית הופכת מגרש מגורים למגרש ציבורי ועל כן אנחנו מחילים על המגרש את צ' שילוב צ' אזור ההכרזה ותוכנית המתאר מייצרים את הגבהים שמונחים לפניכם היום ללא סטיה מאזור הכרזת אונסקו- נטען שהקומות גבוהות ביחס לתכנית הרובעים אבל מס' הקומות מצומצם ולכן זו לא בעיה. מדובר במבנה צבוע שההנחיות העיצוב של של אזור ההכרזה מתוקף רובע 3 לא חלות עליו. הבנין כולל 4 קומות כאשר כל קומה גובה 4 מ', לכן גובה אבסולוטי תואם את הגובה שהיה ניתן לכאורה בתוכנית הרובעים, אבל אנחנו לא בתוכנית הרובעים, אנחנו פועלים מכוח תוכנית צ' ובהתאמה לתוכנית המתאר ולפיכך התוכנית לא פוגעת בהנחיות הכרזת אונסקו.
חן אריאלי: מה הגובה אבסולוטי?

מאירה קובלסקי: הגובה הוא 22.80 שהגובה המותר הוא 21.50 ואחת הסיבות שחרגנו מהגובה כי רצינו להוריד את החלק האחורי כלפי בית בן גוריון גודל ולא להראות מפלצתי וגודל קומה בפרויקט הוא 200 מ'.

ראובן לדיאנסקי: תורידו קומה בנסיגה ותעשו גג ירוק תקבל תועלת ציבורית וגם תפתח את המקום לקהילה וזה יהיה פרויקט לדוגמא.

ציפי: נושא חריגת הגובה רחוק מלהיות פתור ולא ברור נושא הדלתות שהוא לא תואם את תקנות העיר הלבנה.

יזם: חוויית המבקר שהוא נכנס לבית הפרטי ועובר למרכז החדש ויוצא דרך בן גוריון.
ליאור שפירא: למה החלטת לבטל את המעבר?

מאירה קובלסקי: התחשבנו בתושבים. אסף הראל: לדעתי להוריד את קיר הסיפורה של בן גוריון בעיני לא לענין זו פגיעה מהותית בחלל. למה לא משתמשים בתת הקרקע של בן גוריון ואפשר לחבר את המבנה, ועל ידי כך להוריד את הקומות וכך לעשות צדק של בית כהן ולחבר אותם מתחת. כך יתן לפרוייקט את הנפחים שאתם צריכים. בהינתן שזו הפרוגרמה הנכונה זה יכול לתת מענה לצד השימורי לסביבה ולהרבה תושבים. רועי אלקבץ: אני לא חושב שהבניה קשורה למורשת בן גוריון. באיזון לחדשנות לבין הספירה ומה שנראה לעין יש כאן הפרה של האיזון. בנושא הגובה צריך לקחת בחשבון ואת הלחץ ממרכז רבין ואח' אני לא יודע אם יגיעו כל כך הרבה אנשים שווה לשקול את האיזונים כדי שזה לא יהיה פיל לבן. זיו אלון: תושב: למה לא נשמר סתיו העמודים הקדוש? שיתוף הציבור לא היה אין שיתוף ציבור איך יכול להיות? גם לפי תוכנית צ' שמוש מסחרי יכול להיות רק 10% התכסית של מגרש למגורים היא 50% פה זה 60% אפשר לעוות הכל.

תושבת: חלונות הזכוכית הם פונים לתוך הדירות של בן גוריון 15. גבי רוזנברג: עכשיו רק יוגבר הלכלוך של כוסות הקפה שאנשים משאירים. מוטי אסאבן: להגיד שאתה משאיר 7 מ' זה לא נכון לא יהיה לנו אויר, האוויר בא מהים. בנוסף חלונות זכוכית הם צפייה ישירה לכיוון הבית שלי לכיוון הפרטיות שלי.

רן וולף: הפרוגרמה שומרת על בית המגורים של בן גוריון אין שום פגיעה. היום יש תוספת אחורית שמייצרת מרפסת לא קשורה שמאפשרת לצאת מהספרייה באותה יציאה אין שום פגיעה במקום. אנחנו חושפים את בית בן גוריון לעוד בני נוער. אנחנו בונים מתחם של 455 מ' קטן כדי שלא יהיה פיל לבן. גילה גינסברג: רוצה לציין כי מה שנידון כאן עוד ידון במסגרת העיצוב האדריכלית. בנוסף הקירות של הצד המזרחי לא יהיו שקופים.

מאירה קובלסקי: אורלי אראל: הכרזת אונסקו ניתנה על המרקם הת"א והתייחסה לבנינים מגורים ולא למבני ציבור. כאשר מגיעים עם מבנים של בתי ספר אנחנו חושבים שאפשר לפתח שפה שונה. זה לא סותר את נושא ההכרזה שדיברה על נפחים וגובה, זה לא סותר את המהות של הכרזת אונסקו. נהפוכו, עצם יצירת מבנה ציבורי חדש שהוא לא צריך לעמוד בשום סטנדרט של מבנה מגורים למעט בנפח שלו באזור ההכרזה. לנושא סתיו העמודים מבני הציבור לא התאפיינו באזור ההכרזה בסתיו עמודים, ואין להם שום קשר לאיך נראים מבני מגורים ותבוא לדיון תוכנית העיצוב לסגירת נושאים אלו. אסף הראל: האם היתה התייחסות לתת קרקע. רן וולף: אי אפשר להתייחס לתת קרקע הדבר יהרוס את המבנה של בית בן גוריון.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: ראשית אני רוצה לוודא שלא תהיה אפשרות עתידית לקפיטריה שום שימוש מבחוץ רק בפנים. בצד הצפוני (רח' לסל) של הבנין אתם לוקחים חלק מתוך המגרש ומרחיבים את המדרכה? גילה: לפי תוכנית 8887 זה כי של רחבה לפני הבנין.

ראובן לדיאנסקי: לענין הגשר כהמשך של הספרייה הוא אמור להיות חיבור ישיר בין הספרייה של פעם לבין המרכז של היום ויוצר חיבוריות בין העבר לעתיד. הכנסה מלסל לתוך הבנין אבל ברגע שתהיה דלת אז כניראה אפשר לפתוח לפי דרישה זה יכול ליצור אימפקט קהילתי. מה שבאמת מפריע הבנין שסמוך לסל 20 יש חסימה של אויר למרות שמגיע לגשר יש מעבר של אויר אבל הוא לבן גוריון 19. אני מבקש שיהיה כתוב שהחלונות לא יהיו שקופים להכניס את זה לתקנון התוכנית, איך פותרים את ענין האויר? ליאור שפירא: אין הגיון לבטל את המעבר בין לסל ובן גוריון וגם לא לאפשר כניסה מרח' לסל. בנוגע לחלונות כן צריכים להיות שקופים.

רועי אלקבץ: כל מה דובר זה לא נראה קשור לא לבן גוריון ולא לרחוב אני ממליצה לחשוב שוב על התוכנית.

אסף הראל: בלי להיות במקום יש חשש לפגיעה מהותית בספירה הזו. מי שנמצא בספרייה יראה את הבנין השני ויאבד את המשמעות של הספרייה אין חוויה אינטימית של הספירה. יש קיר והוא הופך להיות סוף של מסדרון מדובר בבנין לשימור. לא ברור לי איפה מחלקת השימור זה לא בסדר. זה מקום בעל ערך היסטורי, זה שימור שיש לו ערך רב. בשם חיבור החדש והישן פוגעים בספרייה.

מלי פולישוק: זה לא נראה דלת זה משהו הרבה יותר גדול.

דורון ספיר: יש סתירות בדיווחים. הקיר בספרייה מה פתחו?

הדס גולדשטיין: הספירה זה לא הבית המקורי זהו בנין שהוספו לו עוד חלקים והספרייה הוא הדבר הנפלא. הגשר מאפשר סירקולציה בין שני המבנים הענין הוא שהות בבית בן גוריון ומעבר לבנין החדש. מדובר בשני אלמנטים יש פתח ויש את הגשר. לא נכנסנו לרזולוציה של גודל הפתח הנכון, נוסף חלל ועוד חלל מן המשכיות. במסגרת ההיתר הדיוק של הדלת ורוחב הגשר יבחנו באופן יותר ספציפי. כל הפנים של המבנה יש לו חשיבות וערכים גם מוחשיים וגם לא מוחשיים. לכן הכניסה לבנין היא כניסה אחת מקומת הקרקע.

אסף הראל: למה אני צריך שהספרייה תהיה מעבר, אין התאמה בין המצגת לשטח.

גילה גינסברג: בית בן גוריון הוא בית לשימור סגור וקטן וצנוע וישנם הבדלים בין תפיסה אלטרנטיבית לשימור לבין תפיסה שאומרת שנפתח לשם משהו חדש וחוויה אחרת.
דורון ספיר: אני מציע לעשות סיור.
ציפי ברנד: אני מתנגדת
אביגדור פרויד: אני מציע לבדוק את ענין הגובה של הקומות ולקצץ מהם הדבר יוריד חלק מההתנגדויות
חבל שזה ימשך הרבה זמן כי ציבורית זה יהיה לזכות העיר.
אסף הראל: אני מסכים

הועדה מחליטה:

לצאת לסיור

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

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

אסף הראל: הסיור חיזק את עמדתי, מה גם שדיברתי עם מנהל הפרוייקט אני מקבל אם באמת לא רואים את המבנה.

גילה גינסברג: התוכנית מאפשרת כניסה מרחוב לסל המבקר הוא מדרך בן גוריון, אבל כניסת המבקרים צפויה משד' בן גוריון. בכל מקרה אין מעבר פתוח בין שד' בן גוריון לרחוב לסל.

דורון ספיר: אין אפשרות לעשות שביל ציבורי פתוח אין מספיק רוחב למעבר.
אסף הראל: אני מתנגד נחרצות לגשר, ולאחר הסיור במקום לא השתכנעתי שהדלת לא תפגע בספריה. אני מעדיף את הכיעור של התוספת הקיימת עם המדרגות ותחושות האינטימיות של הספריה, מאשר את החיבור בגשר שזה יפגע בתחושת האינטימיות כפי שהיה. לא צריך לעודד ציבור להגיע לבית בן גוריון מי שמגיע מגיע בזכות המבנה.

ודורון ספיר: אני חולק עליך אפשר להיכנס למקום ולראות את המעבר ולסדר בצורת דלת נסגרת ונפתחת ובצבעים נכונים אפשר ליצור את אווירת האינטימיות. אפשר ליצור באמצעים מאוד פשוטים את המעבר.
דורון ספיר: לגבי בית הקפה מסכימים שלא יהיה חיצוני.

הדס גולדברשט: בענין המעבר - אם מסירים את הגשר צריך להוסיף תשתיות גם למדרגות וגם את המעלית בסופו של דבר אחרי שמסיימים את השהות בסיפריה הקהל יצא החוצה וירד במדרגות או יעבור בגשר.

אסף הראל: יש מוזיאון ויש מבנה לשימור וכל אחד מהם הוא בנפרד.
אודי כרמלי: אתה כן נותן למבנה הדרת כבוד, מה גם שזה יאלץ ליצור מערכת תנועה חדשה. חווית הרצף נקטעת.

אסף הראל: יש ייחוד למבנה הזה. זה נגד כל תחושת האינטימיות שבמבנה. גשר כאן הוא אנטי שימורי.
אם המחיר הוא הגשר הזה אני מתנגד לפרוייקט.

הצבעה - חו"ד צוות:

בעד: דורון ספיר ורועי אלקבץ

נגד: אסף הראל

בישיבתה מספר 0015-19'ב' מיום 28/08/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן לדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בחו"ד צוות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל

דיווח לוועדה על החלטת ועדת העיר

להלן עידכון החלטת ועדת הערר בעררים שהוגשו על ידי מתנגדים כנגד החלטת הועדה המקומית לאשר את תכנית תא/מק 4666 בית בן גוריון. ועדת הערר קבעה כי העררים יתקבלו חלקית לפי הפירוט שלהלן וקבעה כי התכנית תאושר בכפוף לתיקונים שנקבעו בהחלטתה.

הטענות שהתקבלו חלקית והתיקונים שהחליטה עליהם ועדת הערר:

1. ועדת הערר קיבלה באופן חלקי את טענת העוררים בעניין קו בניין אחורי 0 שנקבע בתכנית וקבעה כי הגם שצודקת הועדה המקומית בעמדתה כי מרגע ששונה יעוד המגרש ממגורים למבנה ציבורי לא יחולו עליו הוראות תכנית רובע 3, לעמדת ועדת הערר עדיין יש לשמור על המרקם של תכנית הרובע ואין הצדקה להפר את קווי הבניין המותרים בו. כמו כן קיבלה ועדת הערר את טענת העוררים לכך שאישור קו בניין אחורי 0 יגרום לשינוי וחסומות מערך זרימת האוויר של הבניינים הסמוכים וזאת ללא טעם תכנוני. אי לכך קבעה הועדה כי קו הבניין האחורי יהיה בהתאם למותר בתכנית רובע 3- דהיינו קו בניין 4.5 מ'.
2. כמו כן ומאותו הטעם קבעה ועדת הערר כי קווי הבניין הצדיים ייקבעו ל- 2.7 מ'.
3. מהות השימוש במרתף- ועדת הערר קיבלה את טענת העוררים לפיה אין מקום לאשר אודיטוריום או אולם או מרחב הרצאות בקומת המרתף (ואף לא ניתן להותיר שימוש לחלל רב תכליתי כפי שהוצע כתיקון) והורתה לתקן את התכנית כך שתיקבע כי השימושים המותרים במרתף יהיו חינוך, תרבות וקהילה הנלווים לשימושים העל קרקעיים.
נוכח השינוי בשימושים המותרים הורתה ועדת הערר לתקן את גובה קומת המרתף כך שתותר עד גובה של 4 מ' בלבד (ולא 7.83 מ' כפי שהוצע).
4. כמו כן הורתה ועדת הערר לתקן בהוראות התכנית מספר התנגדויות שכן התקבלו בהחלטת הועדה המקומית עצמה ולא באו מספיק לידי ביטוי בהחלטת הועדה המקומית (קבלת התנגדויות בנושא אי מעבר בין שד' בן גוריון לבין רחוב לסל; השימוש במרתף והגבלת הפעילות של בית הקפה כקפיטריה).

יתר טענות העוררים נדחו לפי הפירוט להלן:

1. נדחו טענות העוררים לגבי אי הלימת המבנה את מורשת בית בית בן גוריון ואת צוואתו. ועדת הערר קיבלה את עמדתנו כי התכנון עומד בקנה אחד עם מטרות חוק בן גוריון ונעשה בהתאם להסכם ההרשאה בין בית בן גוריון ובין רמ"י.

2. נדחו טענות העוררים בעניין גובה המבנה ושינוי אופי הסביבה. הועדה קיבלה את עמדת הועדה המקומית כי הגובה דומה למותר על פי תכניות תקפות ודווקא בינוי נמוך יהיה חריג לסביבתו.
3. עוד קבעה ועדת הערר כי מקובלת עליה טענת הועדה המקומית לפיה בנין ציבורי מעצם טיבו וטבעו שונה בעיצובו ובחזותו מבניין מגורים.
4. נדחתה טענת העוררים לפיה אין מקום להתיר את הגשר המתוכנן המקשר בין שני הבניינים. ועדת הערר סברה כי קיומו של הגשר הינו הכרחי לפעילות תקינה של בנייני הציבור שמטרתם משותפת לחיבור איכותי בין שני הבניינים שימוש שיאפשר שימוש נכון ומאוזן ויפחית את השימוש בחצרות העורפיות לצורך מעבר.
- לפיכך קבעה ועדת הערר שהמעבר יתוכנן אך באופן שלא ניתן יהיה לצפות ממנו אל בתי המגורים הסמוכים אליו ותישמר פרטיות בתי המגורים הסמוכים (דבר אליו הסכימה הועדה המקומית ממילא).
5. נדחתה טענת העוררים לפיה אין מקום להביא לאזור את היקף המבקרים הצפוי ולא מובן הצורך במספר מבני ציבור בסביבה. ועדת הערר קבעה כי השימוש המוצע דומה לשימוש הקיים במקום וקיומם של מבני ציבור סמוכים דווקא מחזקת את המסקנה כי אישור התכנית אינה פוגעת באופייה של הסביבה שהינה סביבה בה מלכתחילה קיים עירוב שימושים למגורים ומבני ציבור.
6. נדחו טענות העוררים בכל הנוגע להסדרי התנועה. ועדת הערר קבעה כי בניגוד לטענת העוררים, הועדה המקומית בחנה את הסוגיה התחבורתית ועוד קבעה כי מבנה ציבור בסדר גודל המוצע לא צפוי להיות גורם משפיע למערך התנועה באזור. כמו כן דחתה הועדה את טענת העוררים לפיה לא ניתנה התייחסות לדרישות תא/5000.
7. עוד נדחתה טענת העוררים לפיה הוראות העיצוב ייקבעו כנושאים מחייבים בהוראות התכנית. ועדת הערר קבעה כי פרטי עיצוב המבנה וחומרי בנייה אינה פריטים שנקבעים בתכנית אלא בתכנית עיצוב והיתרי בניה. יחד עם זאת ציינה כי התכנית תכלול הוראה לפיה ככל שיותר קירות זכוכית, הם לא ייגרמו לפגיעה בפרטיות הבניינים הסמוכים (כפי שהובהר גם על ידי הועדה המקומית).

חו"ד צוות:

לתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטת וועדת הערר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 2024-0024 מיום 16/12/2020 תיאור הדיון:

גילה גינסברג: החלטת וועדת הערר כוללת את השינויים הבאים: קו הבניין האחורי יהיה 4.5 מ' ע"פ תכנית רובע 3. יישמר קשר בין הבניין לשימור למבנה החדש. ראובן לדיאנסקי: זה עדין באמצעות הגשר?

גילה גינסברג : כן. מקדמי התוכנית לא מעוניינים לערוך על החלטת וועדת הערר כך שהגשר יהיה ארוך יותר. בנוסף נקבע ששימושי המרתף יהיו במקום שימוש רב תכלתי - שימושי חינוך תרבות וקהילה וגובה המרתף הוגבל ל-4.5 מ'.

בישיבתה מספר 0024-20'ב' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

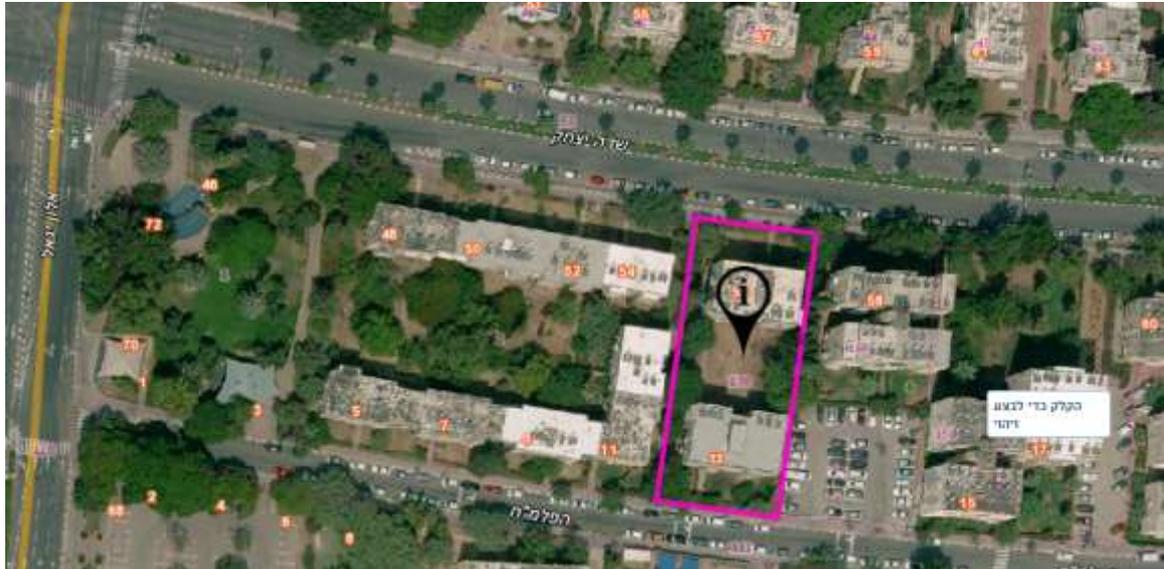
הועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדת ערר והחליטה לתת תוקף לתכנית בכפוף לשינויים הנדרשים על פי החלטת וועדת הערר.

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

התוכן	מס' החלטה
507-0774570 - תא/מק/5061 - שיכון העיתונאים - תכנית שימור	16/12/2020
דיון בארכת לפרסום סעיפים 77 + 78	3 - - 0024-20

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:



כתובת:

שדה יצחק 56, הפלמ"ח 13 תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 1.99 דונם

מתכנן: אגף תכנון העיר, מנהל הנדסה

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א - יפו

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

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

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

מצב תכנוני מוצע:

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

להלן התנאים לפי סעיף 78:

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

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

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

להלן רשימת התנאים המוצעת:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

להלן רשימת התנאים המוצעת:

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

תוקף התנאים יהיה לשנתיים מיום ההחלטה.

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

עדכון סעיפים 77-78 ודיווח על החלטת ועדת ערר

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

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

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

בתאריך 08.03.2020 התקבלה החלטת ועדת ערר ואילו עיקריה:

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

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

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

חוו"ד הצוות:

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

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

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

שירה ספוקויני: מציגה במצגת את המבנה והחלטת ועדת ערר. ועדת ערר קיבלה את הערר שלנו שהמבנה הברוטליסטי ראוי לשימור ושאינן צורך בניקוד על מנת לפרסם 77-78. הועדה קבעה שהניסוח של ה-77-78 לא היה מדויק ושלחה נוסח מדויק שצריך לפרסם בפרסום חוזר.

דורון ספיר: עבודה יפה שקבלו את טענותינו.

אסף הראל: למה בקשנו רק שנה?

דורון ספיר: היה יזם שהתעכב וראינו לנכון לקדם את התוכנית מהר ובסדר עדיפות גבוה.

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

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

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

1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
 2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספת, אלא באישור מחלקת השימור והועדה המקומית.
 3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.
 4. תוקף התנאים עד תאריך 31.12.2020. ניתן יהיה להאריך תקופה זו לשנה נוספת בסמכות ועדה מקומית.
- משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

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

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

מאחר ומועד תוקף החלטה עומד לפוג מבוקש מהועדה להאריך את הפרסום בשנה נוספת עד תאריך 31.12.2021 בהתאם להחלטת ועד הערר.

אגף התכנון מעוניין לעדכן את הועדה על כך שהוא פעל בזמן זה לקידום תכנית תא/מק/5061.
 מונה צוות מתכננים-
 עורך ראשי- מסטר גל אדריכלים בעמ
 יועצת שיתוף ציבור- ענת נבו
 שמאי-אדי גרשטיין

גובשו חלופות תכנון שנבחנו ע"י אגף התכנון יחד עם צוות התכנון ולאחר מכן נערכו 3 פגישות עם נציגות הדיירים (בתאריכים 3.5.2020, 2.8.2020, 9.8.2020) במהלכם נשמעו התייחסויותיהם ונערכו שינויים

בהצעות התכנון כולל פגישות עבודה עם שמאי התכנית ומחלקת השבחה לצורך גיבוש המודל הכלכלי של התכנית המוצעת.

בשלב זה צוות התכנון מגבש בתיאום עם אגף התכנון חלופת תכנון לקראת הצגתה בפני מהנדס העיר לפני הבאתה לוועדה המקומית. תאריך משוער להצגת התכנית בוועדה בחודש מרץ 2021.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-20' מיום 16/12/2020 תיאור הדיון

שרון טרייגר : מבוקש להאריך את תוכנית 77-78

דורון ספיר : לכמה זמן להאריך?

שרון טרייגר : לשנה

אופירה יוחנן וולק : למה להאריך?

שרון טרייגר : אנחנו מקדמים את התוכנית והיה שיתוף ציבור וככל הנראה נביא את התוכנית במרץ

בישיבתה מספר 0024-20' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מאחר ומועד תוקף ההחלטה עומד לפוג הועדה מאשרת להאריך את הפרסום בשנה נוספת עד תאריך

31.12.2021 בהתאם להחלטת ועד העיר.

הועדה קיבלה עדכון על התקדמות לקידום תכנית תא/מק/5061.

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

נפתלי, ראובן לדיאנסקי

התוכן	מס' החלטה
507-0544247 תא/מק/4858 - מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בהתנגדויות	16/12/2020 4 - 20-0024

מספר התכנית: 507-0544247

שם התכנית: תא/מק/4858 – צפון מזרח מעוז אביב

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



מיקום: שכונת מעוז אביב, מתחם צפון מזרחי

כתובת: בני אפרים 217 א-ד, 219 א-ד,

מבצע קדש 26,28,30,32 וקדש ברנע 1.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	853	
6625	מוסדר	חלק	854	

שטח התכנית: 12.6 דונם

מתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים

יזם: אביב במעוז אביב בע"מ (מייצג מעל 80% מבעלי הזכויות בקרקע)

בעלות: קרן קיימת לישראל, עיריית תל אביב יפו ובעלים פרטיים:

פויאסטרו אברהם, עיני נעמי, חדד מוסלו, חדד כרמלה, שטרייכמן בת שבע, בן עמי רחל מוטולה סניורה, מוטולה סניורו, טוב עמנואל, טוב מלכה, באר אבן תמיר, באר אבן לימור, ויינרב רש שושנה, גבסו שמעון, לסטיגזון יוסף, לסטיגזון שמואל, אופק שרה, איסרוב איה, שטרן אירית, נבו שרון, גלאי יעל, פרץ חיים, פוס ערן, אורקיבי מיכל, חסון חיים, פרנגי או רלו אברהם, שרייבר עדינה, ברגר יואל, הררי טל רוויטל, חי אוליביה, חי אורנה, גרשון אברהם, דיקורי תמר, דיקורי רוברטו, פכט שירלי, ליננברג מילכה, אבידור חיים, אבידור מרים, "קבוץ יטבתה", מימרן אוהד, שיינברג מיכל, וידבסקי משה, וידבסקי פנינה, לויכטר שושנה, גליק שרה, לדיאנסקי אוה, בוגין תומר, בוגין רינת, גונן מינה, גונן אריה, עמר נחמיה, עמר סמדר, הרשברג יעקב, תם איילת (הרמינה), רווה מיכאל, רוה אניטה, תמרי שי, שופט איילת, צדיקרו חיה, צדיקרו יוסף, אופק שלמה, אופק לירי, בבו צלאח, בבו שפירה, לרנר מאיר, לרנר רינה, בלו מנשה לילך, בלו ירון, בית-אל אילנה, הדדי ציון, הדדי יוסף, אדדי רינה, ברגר אמירה, ברק חגית, רוקח הדר, שמואל שמואל, שמואל רחל, ניימן גיורא, עישבי ליאת, ריבק מיכאל, ריבק מיכאל, מינץ חדוה, דה לנגה בר, בן יאיר אסתר, בן יאיר דוד, צדיקרו נגבה, צדיקרו שמואל, אייזנהמר מישל מרסל, בורשטין אורלי, רחמן דוד, גונן יוסף, גונן יהודית,

אזיקרי רחל, קפלוטו משה, נגלר דוד ליאון, נגלר מיכאל, בן יאיר עדית, צימרינג חנוך, למור לאה, בניש ענת, אומן ורדית, חרצק צבי, חרצק נצחיה, מרכוס אדריאן, מרכוס רינה, רינסקי דבורה, רינסקי שלמה, פרידמן סהר אלונה, סהר אלון, דביר תמנע, מניקוביץ שמעון, קונסטנטין יואנה, גרינברג גל ברוך, קול שרון נטלי, גולומביק גדעון, בנימין גד, בנימין נורה, שקד דרור, ברוקמן קציר לואד, קציר איתי, קוטאל מרים, גפשטיין עופר, לוי דנה.

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית נמצא בפינה הצפון מזרחית של שכונת מעוז אביב וכולל מגרש בייעוד מגורים ומגרש בייעוד שב"צ. במגרש המגורים 3 מבני שיכון בני 4 קומות אשר ניבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20, ובהם 96 יחידות דיור, ללא פתרונות מיגון, נגישות וחניה. בהיבט הנכסי/הארגוני, בניינים אלו אינם חלק מאגודה שיתופית מעוז אביב. במבנה שבקדש ברנע 1 פועלת מכולת בקומת קרקע. השב"צ ממוקם בפינת הרחובות בני אפרים וקדש ברנע ומשמש כיום כמגרש חניה.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא 5000 מסמנת את מעוז אביב כמתחם 203א. נספח עיצוב עירוני מאפשר גובה בינוי עד 4 קומות עם בניה חריגה לסביבתה הקובעת עלית מדרגה לגובה בינוי עד 8 קומות. לפי נספח אזורי יעוד, רח"ק מירבי 3, מתחם א203 מסומן כמתחם להתחדשות עירונית ולכן מתאפשר בו **רח"ק מירבי 4**. **מסמך המדיניות למעוז אביב** מתייחס לתחום התכנית באופן שונה מיתר השכונה, שמוגדרת כמרקם בנוי לשימור, ומגדיר אותו לפינוי-בינוי עם בניה גבוהה בפינה הצפון מזרחית: "התכנית תשמר את אופי הבינוי וההעמדה הקיימים תוך הרחבה ותוספת קומות וכן תוספת מבנה גבוה בן עד 15 קומות". המסמך מזהה מחסור עתידי בשטחי ציבור בשכונה (גני ילדים ומעונות יום) וממליץ לתת לכך מענה בתכניות חדשות. המסמך ממליץ על תקן חניה 1:1 וכן על בחינת פניה חופשית ימינה מרחוב מבצע קדש לבני אפריים.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 803 ותכניות להרחבות 2827, 2308א, 2308

בנוסף חלות תכניות עירוניות: ל, ג1

זכויות בניה: לפי הקיים- 96 יח"ד ב-3 מבני שיכון בני 4 קומות.

שטחי דירות קיימים כ 67-68 מ"ר. תכנית הרחבות מאפשרת הרחבה לעד 103.2 מ"ר ליח"ד.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה התחדשות עירונית ע"י הריסת שלושת מבני המגורים הקיימים ובניית מתחם חדש בו 265 יח"ד, הכולל בניין מגורים בן עד 11 קומות עם מסחר בקומת הקרקע, 3 בניינים בבניה מרקמית בני עד 9 קומות, מרתפי חניה והגדלת המגרש למבנים ומוסדות ציבור.

תיאור מטרת התכנון:

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- התחדשות מבני המגורים תוך שמירה על מאפייני הבינוי בשכונה: בניינים טוריים שביניהם מרחבים ירוקים משותפים.
- שיפור מיקום והגדלת השטחים הציבוריים בתחום התכנית לכדי מגרש רגולרי המאפשר את מגוון השימושים הציבוריים. בעל נגישות גבוהה לתחבורה וקרבה למוסד ציבורי קיים.

- הגדלת מצאי יחידות הדיור ויצירת תמהיל יחידות דיור מגוון, וזאת בניגוד לגודל דירות אחד בשכונה.
 - תוספת שטח מסחרי בפינת הרחובות בני אפרים ומבצע קדש.
 - פרויקט מוטה קיימות שיהווה מודל להתחדשות השכונה.
 - שמירה על מרחבים ירוקים רצופים ללא דירות גן וללא גדרות.
 - מבוקש רח"ק 3.0 ובנוסף שטחי מרפסות עפ"י התקנות.
 - תוספת שטח תת קרקעי שוות ערך רח"ק 1.5.
- הסבר: תכנית על אשר מעניקה זכויות בניה תת קרקעיים בכל העיר, אינה תקפה במעוז אביב. בהתאם לתכנית תא/5000 מתאפשרות זכויות לבניה מתחת לקרקע בהיקף חצי מהרח"ק בתכנית.

ייעודי קרקע:

ייעוד קרקע	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)	הבדל (מ"ר)
מגורים	11363	9756	- 1607
שב"צ	1255	2452	+ 1197
דרך	--	410	+ 410
סה"כ	12618	12618	0

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות		מתחת לקרקע		מעל הקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	20468	209.8%	20468	86.1%	14439	148%	8400	86.1%
מסחר	300.0	3.07%	300	1%	195	2%	100	1%
שב"צ	4904	200%	4904	70%	3310.2	135%	1716.4	70%

- בנוסף יתאפשרו 400 מ"ר שטחי שירות לקירוי חוץ.
- יתאפשר יציע למסחר בהיקף 50% מהשטח במפלס הקרקע. יציע זה לא יספר במניין הקומות.

נתונים נפחיים:

סה"כ יח"ד: 265

שטח ממוצע ליח"ד: 78 מ"ר עיקרי

תמהיל גודל יח"ד:

שטח "פלדלת" (מ"ר)	יח"ד	אחוז מכלל יח"ד
עד 55	65	25%
56-75	19	7%
76-95	30	11%
96-110	132	50%
110-120	9	3%
מעל 120	10	4%

תכסית מגרש מגורים: עד 45%

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	113% (שטח מגרש : 11363)	300% (שטח המגרש : 9756)
מ"ר	כ-10,000 מ"ר	29,268 מ"ר
זכויות בניה לקומה	מ"ר	550/740/980/980
מ"ר	1686=3x562	
גובה	קומות 4	עד 9 קומות מרקמי, עד 11 ק' בניין גבוה
מטר	12	32 מ' מרקמי, 45 מ' גבוה
תכסית (מעל הקרקע)	19%	עד 45%
מקומות חניה	אין	תקן חניה עד 1:1

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התחדשות עירונית תוך שמירה על בינוי מרקמי ועל המרחב הפתוח ומעברי הולכי רגל בזיקת הנאה בין הבניינים. בפינת בני אפרים-מבצע קדש בניין גבוה למגורים הכולל דופן מסחרית במפלס הקרקע.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

הפרויקט ממוקם על צומת רחובות בני אפרים ומבצע קדש. ברחוב בני אפרים מתוכנן נתיב ושביל אופנים. הקצאה של שטח ברוחב 2.3 מ' לאורך רח' מבצע קדש מאפשרת הרחבת הדרך. שבילי הולכי רגל קיימים מזרח מערב בין הבניינים נשמרים, ומתווסף להם שביל הולכי רגל צפון-דרום. מוצעים כניסה ויציאה לחניון הפרויקט מרחוב מבצע קדש וכן רמפת יציאה בלבד בפינה הדרום מערבית לרחוב בני אפרים. במתחם הפרויקט מתוכננות סככות אופנים לעידוד נסיעה באופניים של דיירי הפרויקט.

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

בינוי מרקמי תוך שמירה על חצרות בין הבניינים ותוספת של בניין מגורים גבוה (11 קומות) בקרן הרחובות בני אפרים ומבצע קדש, הבינוי המוצע הינו ע"פ המדיניות ותא/5000.

התייחסות לסביבה:

איכות סביבה:

- מי נגר- תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש ותאפשר חלחול מי נגר לקרקע טבעית מגוננת בלפחות 15% משטח המגרש למגורים.
- 2. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים בעומק גנני מינימלי, כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של 1.5 מ' נפח השתילה המזערי עבור עצים.
- 3. העצים שיינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם
- 4. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- 5. ברחובות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

6. מאפייני בניה ירוקה תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה
7. הכנות עבור הטענת רכבים בחנייה התת קרקעית.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:

תקבע זיקת הנאה בתחום המגרשים בהתאם למסומן בתכנית תירשם זכות מעבר להולכי רגל במרחבים שבין הבניינים בהם לא תהינה גדרות . פיתוח מוקד שכונתי בעל אופי מסחרי בצומת הרחובות מבצע קדש ובני אפרים הפיתוח יכלול התייחסות לצמחיה ולעצים לשימור כפי שנמצאו בסקר עצים שנעשה, והדרישה לעומק גנני שיאפשר שתילת עצים בוגרים ושטחי הלחול נדרשים .

מגרש השב"צ יימסר לעירייה כשהוא ריק מבניה ומפותח מבחינה גנטית בהתאם לדרישת אגף הנכסים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

מסמך המדיניות לשכונה אושר בשנת 2016 ולווה בהליך שיתוף ציבור נרחב, שכלל דיון מעמיק מול נציגי השכונה.

מפגש יידוע ציבור התקיים בתאריך 25.7.19. נכחו כ-85 תושבים ממעוז אביב ומשכונת תל ברוך דרום. החשש העיקרי שהעלו התושבים היה שהתכנית תגרום לגודש תחבורתי ולמצוקת חניה:

א. בתכנית הוצעה יציאה נוספת מהחניון לרח' בני אפרים – הצוות המקצועי של העירייה שולל זאת בגלל מסלול תח"צ ("מהיר לעיר") שיעבור ברחוב.

ב. בתכנית הוצעה תוספת פניה ימינה ללא רמזור בצומת בני אפרים-מבצע קדש – בוצעה מטעם העירייה בדיקה של כמויות רכבים בצומת ואין לכך הצדקה. פניה כזו תפגע בשירות להולכי הרגל.

ג. דרישת העירייה לתקן חניה 1:1 – הוסבר שהדבר נובע ממדיניות עירונית להפחתת כלי הרכב בעיר.

זמן ביצוע: שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0544247	שם התכנית תא/מק/4858 - מעוז אביב - מתחם צפון מזרח	מגיש התכנית אביב במעוז אביב בע"מ	עורך התכנית שגיא מורשטיין - ברעלי ליוצקי כסיף אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> צמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> אר
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> תכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק נושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> תכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק נושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק
התחדשות עירונית ע"י הריסת שלשה מבנים קיימים בהם 96 יחיד וכנית מתחם חדש בו 267 יחיד הכולל בניין מגורים בזהו בן עד 11 קומות עם מספר בקומת הקרקע ובגלריה, 3 בניינים בבניה מרקמית בני עד 9 קומות, מרתמי הגיה והגדלת מגרש למבנים ומוסדות ציבור.	62 א. (ג) חוק התרי"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר פוללית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת התוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - סבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 203 א-מעוז אביב	+ קיים מסמך מדיניות לשכונת מעוז אביב, מאשר מיום 20.12.2016
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לנבי - מתחם התחדשות עירונית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע; אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	+ התכנית כוללת 4 מבנים - 3 מבנים בבניה מרקמית בני 9 קומות ובנין נוסף בן 11 קומות.
		הוראה רלבנטית בתכנית המתאר יחול הוראות מתחם התחדשות עירונית כמצוין בסעיף 5.3.2 מסמך מדיניות: לפי סעיף 5.2 (ג)- מתחם התחדשות עירונית מאפשר רחיק 4 מעל לרחיק המירבי 3 ובניה נקודתית חריגה מסביבות, בדרגת גובה

		עיריית ירושלים	
מתאפשרות 8 קומות מתחם מתוקף התחדשות עירונית, המאפשר קפיצת מדרגה מ-4 ל-8 קומות. ובנוסף עד עוד 3 קומות נוספות עפ"י סעיף 62 א(א) 9.	אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני כך שיתרו עד 8 קומות.	נספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות ומרקם בו בניה נקודתית הרגילה לסביבתה, קפיצת מדרגה ל-8 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגיש.	אזור מגורים בבניה נמוכה לפי סעיף 3.2.3 וסעיף 3.1.1(ג) - מגורים דרך מבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 3.1.1(ג).	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	סי-3.2.3(א) (1) מגורים סעיף 3.2.3(א) (2) שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש שהשימוש יגרום מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל סעיף 3.2.1 (א) (2)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	
קביעת שימושים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים- לפי סעיף 3.2.3(א) (4) בקומת הקרקע- מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש יגרום מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב שימושים כללים- לפי סעיף 3.1.1(ג) ייעוד למבנים ומוסדות ציבור	שימושים נוספים בחתום לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד במקבץ להגחיות המפורטות.	
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי סעיף 3.2.3(ב) רחיק בסיסי 1 רחיק מירבי 3 לפי נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון, התחדשות עירונית רחיק מירבי 4 צפימות הבניה לא תהיה מ-12 יחיד לדונם נטו במפורט בסעיף 3.2.3(א) 1	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	
קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוגעה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף 3.1.4(ג) התחדשות עירונית סעיף 3.1.4(ה) תוספת רחיק עבור מרפסות בולטות מקירותיו החיצוניים לשימושי מגורים סעיף 3.1.4(ה) תוספת רחיק למבצלות או	סעיף כללי ללא זיהוי באזורים	

	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיף</p>	<p>סכמת צל בשטח הציבורי עד 50% משטח הבנייה שמעל הקרקע, בהתאם להוראות סעיף 3.1.5 (א)</p>	<p>+ 2 רחוק + רחוק 1 לא מוגבל מעל הקרקע שמועבר בהקפלה ללחם הקרקע</p>
	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסיבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב האירוני (עד 4 קומות). אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסיבתה': לפי סימון בנספח העיצוב האירוני אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לסעיף 4.2.6 (א, ב)</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב האירוני ובהתאם לסעיף 4.2.6 (א) ו- (ב)</p>	<p>+ התכנית כוללת 4 מבנים, 3 מבנים בבנייה מוקדמת בני 9 קומות ובנין נוסף בן 11 קומות. טתאמשרות 8 קומות מתוקף מתחם התחדשות עירונית, המאפשר קפיצת מדרגה מ-4 ל-8 קומות. ובנוסף עד עוד 3 קומות נוספות עפ"י סעיף 62 א (א) 9.</p>
	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א) גובה מירבי וגובה קומת טיפוסית</p>	<p>+ בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) ועצים (4.2.4) נטיעות</p>
	<p>הקצאה לערכי ציבור - סעיף 4.1.1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה</p>	<p>מהות ההקצאה לערכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף מבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>+ תואם חוות דעת יחידה אסטרטגית. התכנית כוללת הקצאה לדרך ולמבנים ומסודות ציבור בשיעור 14.14% סח"כ משטח המגרש למגורים במצב הנוכחי</p>
	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5. הוראות יחולו על מגרש המיועד למבני ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1 (ו) הוספת יעד למבני ציבור. סעיף 3.5.1 (א) שימושים ממקצף השימושים המתורים למוסדות ציבור סעיף 3.5.1 (ב) רח"ק סעיף 3.5.1 (ג) סעיף 3.5.1 (ד) הגבלת שינוי יעד</p>	<p>+ רח"ק 1.8 + רח"ק 1 להצללה וכיוות הבניה בסבלה הם 4413.6 מ"ר מעל הקרקע (2452X180% מ"ר) תנאי לחיתור אישור תכנית עיצוב התכנית כוללת העברת שטח ביעוד מבני ציבור לשטח אחר בתחום התכנית ומגדילה את שטחו</p>
	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18. הוראות נוגעות למגוון אזורי המאגדים תחת הגדרת 'מרחב ציבורי' רחוב מקומי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב האירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעדים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות</p>	<p>סעיף 3.6.14 (ב) רחוב מקומי</p>	<p>+ התכנית כוללת הרחבת רחוב במצע קדש</p>

תוכנית אזורית תכנון התחומים המוגדרים

<p>+ קיימת תווית דעת החברתית לאישור העדה המקומית</p> <p>הרחבת דרך מקומית מבצע קדש</p>	<p>סעיף 3.8.1(ה) סעיף 3.8.2(ה1)</p>	<p>דרך מקומית</p>	<p>5.8 תוראות למרכיבי תחבורה - כולל תוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנישאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) תעונום ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) שניבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ החכנית תואמת חוויית סביבתית</p> <p>+ </p>	<p>תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 תואיל ומצויה על דרך עורקית עירונית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4.1 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.2) חוות דעת סביבתית (4.4.3) בניית ירוקה (4.4.4) הנחיות מרחביות (4.4.5) תנאים לתפקוד</p> <p>4.4 הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ </p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף 4.6.1 מרק התשתיות כולל תוראות בנושאים (4.6.1) מגרש המיועד לתשתיות הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>שימוש בשיעפי חוקי בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית המוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מיומנת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית המוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א(ג) למעט: (א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (ב) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (ג) - הגדלת מספר יחיד, (ד) - תוספת שטחי בנייה ברשות יצרניות</p>	<p>מהות הסעיף</p>
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</p>	<p>סעיף קטן (א)(1)</p>
<p>הרחבת דרך מבצע קדש</p>	<p>הרחבת הארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף</p>	<p>סעיף קטן (א)(2)</p>
<p>הגדלת שטח ביעוד מבני ציבור</p>	<p>הגדלת שטחים שנקבע בתכנית לצרכי ציבור</p>	<p>סעיף קטן (א)(3)</p>
<p>קביעת קו בניין</p>	<p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>	<p>סעיף קטן (א)(4)</p>
<p>נמושות בגובה קומות</p>	<p>שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</p>	<p>סעיף קטן (א)(5)</p>
<p>הקלה בגובה הבניין המירבי ב- 30 ס"מ לצורך מעקה גג</p> <p>הקלה במספר קומות- תוספת של 3 קומות וקומה טכנית בגובה של עד 2.20 מ'.</p> <p>הקלה להעברת שטחי בניה מעל הקרקע לתת הקרקע</p>	<p>כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)</p>	<p>סעיף קטן (א)(9)</p>
<p>תפקוד לדרך, זיקות תנאי והריסות מבנים</p>	<p>קביעת תוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין תפקוד קרקע הגדרות לצרכי ציבור ... בהתאם למפורט בסעיף.</p>	<p>סעיף קטן (א)(19)</p>

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של דתכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף 3) בטופס זה.			
מחנדיס הועדה:	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
ארז כרמלי, אורי		0297707	
תאריך:	1.9.19		
היועץ המשפטי לועדה:	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
הראלה אברהם ארזן, עייד		2438726-9	
תאריך:	27.8.2019		

ת' בראם | 2012

העתיקים
גב' אילנה סולמו - ראש ענף (מחשב מכוריות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

הפרויקט מהווה מימוש ראשון למדיניות מעוז אביב שבמוקדה פיתוח השכונה כמודל עירוני לשכונה מקיימת. בפרויקט שולבו עקרונות קיימות כדוגמת שילוב מערכת לייצור חשמל, עידוד הליכתיות ושימוש באופניים ועוד.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בהערות הבאות :

- 1) נוכח העובדה שהתכנית בהליכי הכרזה כמתחם פינוי בינוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית, עד להפקדת התכנית בפועל. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הסדרת חוות דעת בעל עניין מטעם יזמי התכנית, בהתאם להגדרת תכנית פינוי-בינוי בתקנות התכנון והבנייה.
- 2) התקנון יאסור דירות גן וכן גדרות שאינן בהיקף המגרש.
- 3) יש לשנות תקן חניה לעד 1:1 לכל יח"ד. חניות למסחר בהתאם לתקן התקף.
- 4) יש לבטל כניסות/יציאות למרתפי חניה מרחוב בני אפרים.
- 5) יש לתכנן חתכי רחוב עירוניים בתאום עם אגף התנועה.
- 6) יש לתאם נספח תנועה וסעיפי תנועה וחניה בתקנון מול אגף התנועה.
- 7) יש לאפשר בנוסף לזכויות המבוקשות 400 מ"ר שטחי שירות לקירוי חוץ עבור זיקת ההנאה המשרתת את המסחר וחניות האופניים.
- 8) מבוקש שכל החניות בפרויקט יכללו הכנות חשמליות לעמדות הטענה לרכב חשמלי.
- 9) מוצע לשלב בפרויקט גגות ירוקים.
- 10) יש להטמיע בתכנית את ההנחיות המרחביות העירוניות בנושא עצים, כולל תכנון בתי גידול ומצע מנותק.
- 11) יח"ד שבבעלות עמידר/חלמיש לא יורחבו במסגרת ההתחדשות ונדרש לצמצם את שטחי התמורה התיאורטיים שלהן מהשטח העיקרי למגורים.
- 12) תנאי להפקדת התכנית בפועל, הצגת חוו"ד בעל עניין בקרקע (אישור פניה להכרזה כמתחם פינוי בינוי).

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

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

חבר הועדה ראובן לדיאנסקי לא משתתף בדיון עקב חשש לניגוד עניינים ערן וקסלר :נותן דברי הסבר לתוכנית שגי ממשד ברעלי ליצקי כסיף אביב מציג את התוכנית דורון ספיר : מה לגבי מתן אפשרות לפניה חופשית ימינה ופתוחה עם או בלי רמזור. אירית לבהר גבאי אגף התנועה : עשינו ספירה תנועה במקום וראינו שאין הצדקה של הוספת פניה חופשית גם כמות הדירות היא קטנה ותקן של 1/1 ואנחנו מתנגדים להוספת הפניה וגם החיבור של בני אפרים לא מקובל על מתי התנועה. אלחנן זבולון : באופן שיטתי אני רואה כי תקן החניה לא שוויוני בין צפון העיר לדרום העיר. בדרום העיר 0.8 ובצפון העיר 1/1 המדיניות צריכה להיות שוויונית. פרנסיין דויד : אנחנו לא כותבים בתקנון כמה תקן החניה הנספח התנועה הוא מנחה וההיצע יהיה אחד לאחד. דורון ספיר : האם תקן החניה תקף בעת הוצאת ההיתר. אורלי אראל : אנחנו מציגים 2 חלופות כאשר תקן החניה התקף הקטן מבינהם. אירית לבהר גבאי : כן לקבל את התקן במספר ושיהיה שיווני. אסף הראל : שמירת האווירה הקיבוצית והמרקם השכונתי חשובה. לכאורה עם הערכים האלה אם יש מגדל של 14 קומות הבנין הגבוה יצמד ונקבל חזית לבני אפרים שנותנת אוירה לשכונה. לשים את המגדל בחזית הפרויקט ולשמור על האווירה הקיבוצית . ערן וקסלר : השכונה בנויה כמו הספרה 8 כשבנייני השיכון בנויים סביב שב"צ אחד ושצ"פ אחד. זיהנו שדוקא בפניות של השכונה ובחיבורים של ה-8 יש מקום לתוספות. לדוגמה במיקום של המרכז המסחרי הקיים (קפה מטילדה) ובתחתית השכונה שם יכולים לקבל תוספת עיבוי. התוכנית הזו היא פינוי בינוי, מה

שמצריך תוספת נפח, והעדפנו להוסיף בניין שעולה ל-11 קומות ולשמור את הבניינים השיכוניים יותר נמוכים. בסוף הגענו ל-8.5 קומות בשיכוניים. הבניין הגבוה מספק את עיקר הדירות הקטנות. אסף הראל: מדוע המגדל יהיה בחזית? ערן וקסלר: רצינו להעניק לצומת הזו נקודת ציון. גם במרכז המסחרי (איפה שמטילדה) תתאפשר עליה לגובה. פרנסין דויד: זה תכנון כוללני שמתייחס לא רק למגרש, אלא ממפה נקודות פוטנציאליות בשכונה. אסף הראל: יתקבל דגש במטילדה ובפינה ברוקח? ליאור שפירא: מפליא כל כך שתושבי שכונה ששמרו על צביון השכונה בחרו את המגדל הזה. ערן וקסלר: 80% מהשכונה מאוגדים באגודה שיתופית שבחרה להקפיא מצב – זה מה שעלה בשיתוף ציבור של מסמך המדיניות. המגרש המדובר אינו חלק מהאגודה והבעלים שלו הביעו רצון לכל אורך הדרך לקדם פרויקט התחדשות. גל – נציגו/יו"ר הדירים (66 בעלים): רכשנו במתחם הזה דירה. אנחנו בתחילת התהליך ובהצגה לדיריים מול האגודה הלכנו למצוא את האיזון הנכון בין כלל הצרכים. חשוב היה לנו לייצר את האופי השכונתי בלי דירות גן בלי גדרות, וכן יש כאן התאמה לאופי השכונה. התכנית כוללת הקצאות נכונות של שטחים ציבוריים שדרושים לשכונה - זו בשורה משמעותית. ליאור שפירא: גרות שם משפחות רחבות שנהנות מהמדשאות ושבת הנשיא זו שכונה מושלמת ותוקעים שם מגדל, לא בטוח שזה הדבר הנכון. דורון ספיר: אני לא חושב שהם עושים טעות. אסף הראל: מה מתוכנן מפה ועד רוקח מבחינת הגובה. פרנסין דויד: התחדשות מינימלית בפרויקטים כאלה. שאר בנייני המגורים יהיו לפי תוספת של 2.5 בתמ"א 38. אסף הראל: אם כל המבנים יהיה בגובה מסוים, אנחנו צריכים שתהיה גם לפרויקט הזה חזית אחידה וצריך להתאים את הבניינים הפינתיים. אביגדור פרויד: הרי הזכויות ישמרו. השאלה במקום 9 יהיו 11 השאלה מה רוצים 11 קומות או מרקמית רק בפינה. אסף הראל: מדוע להחריג את שני הבניינים ולא להעביר לקו המגרש? ערן וקסלר: שקלנו את המיקום של הבניין הגבוה גם בכיוון השכונה והעדפנו את למקם אותו יחד עם המסחר שלו בפינה כדי להדגיש את הצומת. הנימוק שבקצוות ניתן לעשות תכנונית משהו חריג. 11 קומות משאיר אותנו בסמכות מקומות והשאלה צריכה להיות אם הפרויקט יהיה איכותי ומשתלב בשכונה והוא משתלב. אסף הראל: אני חושב שטוב לשכונה שתהיה אחידה עם מבנים קטנים. דורון ספיר: היא לא תהיה אחידה. ערן וקסלר: השאיפה שלנו היתה שגם אם כשנוסעים על בני אפרים לא תהייה אחידות, בתוך השכונה תהיה אחידות. דורון ספיר: אני ממליץ לאשר את התוכנית. אסף הראל: אני מתנגד. אלחנן זבולון: אני מתנגד בגלל תקן החניה אני רוצה שיהיה רשום 0.8 דורון ספיר: אני מציע על תקן חניה 1.1 אסף הראל: אם התוכנית עוברת המבנים הבאים על בני אפרים יש בהם מסחר? בין מטילדה למבנה הפינתי יש מסחר? ערן וקסלר: המסחר הוא נקודתי לאורך הרחוב. אביגדור פרויד: החזית היא לא על רוקח הבניינים עומדים בניצב על רוקח, שלושה מגדלים על רוקח אחד מטילדה אבל תראה את הבניינים האורכיים. אם יורדו את הזכויות תקבל את רוב השכונה בגובה סביר. דורון ספיר: תקן החניה הנמוך מבניהם. לגבי הסדר התנועה בפינה ממצע קדש לבני אפרים יקבע במסגרת הסדרי תנועה דורון ספיר: הצעת החלטה לתקן החניה: 1/1 או תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר הנמוך מביניהם ולקיים דיון לגבי התקן בצפון העיר. ערן וקסלר: היקף של המגרש נשאר פנוי מחניון בהתאם לסקר העצים שיישארו. דורון ספיר: תקן החניה יהיה בעת אישור התוכנית בהתאם לתקנות החניה.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי
נגד: אסף הראל

דורון ספיר: לאשר את תוכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד צוות בנוסף תקן החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת החניה).

אודי כרמלי: אפשר לאפשר בתוכנית תקן מחייב אבל זה לא נכון לעשות והיא לא קו המגמה לכן מה שיקבע היה התקן. יכול להיות שהתקן יהיה 0.6.

הראלה אברהם אוזן: בתכנית 5000 יש הוראה לתקן החניה לפי התקן התקף שהוא התקן שקבוע בתקנות החניה במועד אישור התוכנית. אנחנו עובדים לפי תוכנית המתאר. ההבהרה שקבלנו מהועדה המחוזית היתה שההוראה בתכנית המתאר מפנה לתקן בתקנות החניה ולא לפי תוכנית ח'. כמו כן אם תקנות החניה נתקנה ובזמן הוצאת היתר הבניה יקטן התקן הכוונה ללכת לפי התקן היותר קטן דהיינו המגמה היא להקטין את תקן החניה.

אורלי אראל: בתוכניות במזרח העיר ודרום העיר הבאנו תוכניות שסעיף תקן החניה היה 1/0.8 או התקן התקף בתקנות הקטן מביניהם.

הראלה אברהם אוזן: בתקנות החניה המאושרות משנת 2016 יש מרווח ואנחנו קובעים לפי המספרים הנמוכים.

אורלי אראל: השאלה היתה למה בתוכנית צפון העיר קובעים 1.1 או התקף הנמוך מביניהם ולא תקן לפי 0.8.

הראלה אברהם אוזן: תקן החניה משקף את התקן שקובעות תקנות החניה 2016 והועדה המקומית בחלק מהתוכניות בתוך המרווח היא קובעת תקן יותר נמוך או גבוה.

עמית גולדשטיין: יש בתקנות אפשרות לועדה המקומית לתת תקן חניה נמוך מהתקן שבתקנות הראלה אברהם אוזן: נכון.

אורלי אראל: השאלה היא מדוע פה התקן נמוך והיא שאלה תכנונית אך מבחינתי להוריד את תקן החניה. דורון ספיר: אני תומך בהחלטה הזו אבל צריך לעשות זאת בקביעת מדיניות. אך בתוכנית הזו כן לאשר תקן חניה 1/1 ולקיים דיון מקדמי להורדת התקן אבל כן לאשר בתוכנית זו תקן 1/1.

חן אריאלי: יש כאן 3 חברי ועדה שהם בעד תקן חניה של 0.8 מדוע לא לאשר זאת? צריך להיות צדק חלוקתי אבל זה לא לדיון הנוכחי.

ליאור שפירא: למה צריך שוויון

דורון ספיר: יש הרבה משתנים שצריך להתייחס אבל לא בדיון הנוכחי.

אודי כרמלי: התחלנו כבר בעבודה על מסמך חניה הדיון יכול להיות בחודש הקרוב רק כדי לגבש החלטה. אשמח לשמוע עמדה הנוכחית של חברי הועדה על ידי דיון מקדמי.

דורון ספיר: לקבוע דיון מקדמי לגבי תקן חניה בצפון.

בישיבתה מספר 0021-19' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

- לאשר את תוכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד צוות בנוסף תקן החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה ובכפוף להערות הבאות:
- 1) נוכח העובדה שהתכנית בהליכי הכרזה כמתחם פיננסי בינוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית, עד להפקדת התכנית בפועל.
 - 2) תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הסדרת חוות דעת בעל עניין מטעם יזמי התכנית, בהתאם להגדרת תכנית פיננסי-בינוי בתקנות התכנון והבניה.
 - 3) התקנון יאסור דירות גן וכן גדרות שאינן בהיקף המגרש.
 - 4) יש לשנות תקן חניה לעד 1:1 לכל יח"ד. חניות למסחר בהתאם לתקן התקף.
 - 5) יש לבטל כניסות/יציאות למרתפי חניה מרחוב בני אפרים.
 - 6) יש לתכנן חתכי רחוב עקרוניים בתאום עם אגף התנועה.
 - 7) יש לתאם נספח תנועה וסעיפי תנועה וחניה בתקנון מול אגף התנועה.
 - 8) יש לאפשר בנוסף לזכויות המבוקשות 400 מ"ר שטחי שירות לקירוי חוץ עבור זיקת ההנאה המשרתת את המסחר וחניות האופניים.
 - 9) מבוקש שכל החניות בפרויקט יכללו הכנות חשמליות לעמדות הטענה לרכב חשמלי.
 - 10) מוצע לשלב בפרויקט גגות ירוקים.
 - 11) יש להטמיע בתכנית את ההנחיות המרחביות העירוניות בנושא עצים, כולל תכנון בתי גידול ומצע מנותק.
 - 12) יח"ד שבעלות עמידר/חלמיש לא יורחבו במסגרת ההתחדשות ונדרש לצמצם את שטחי התמורה התיאורטיים שלהן מהשטח העיקרי למגורים.
 - 13) תנאי להפקדת התכנית בפועל, הצגת חו"ד בעל עניין בקרקע (אישור פניה להכרזה כמתחם פיננסי בינוי).

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אסף הראל

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 8881 בעמוד 6185 בתאריך 26/05/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

27/05/2020	מעריב
28/05/2020	מעריב הבוקר
28/05/2020	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

יגאל אלון 67 תלאביב 6744317	עו"ד ארז שפירא
ד. מנחם בגין 7 רמת גן 5268102	עו"ד גדרון מיכה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

עדכון :

1) התקבלה הודעת הוועדה המחוזית לפיה התכנית נמצאה כטעונה אישור השר מכיוון שהגובה המקסימלי על פי תכנית המתאר תא/5000 הינו 8 קומות. לעמדתה שילוב הקלה לתוספת קומות אינה בסמכות הוועדה המקומית. זוהי סוגיה שלגביה קיימת מחלוקת בין הוועדה המקומית לוועדה המחוזית.
2) מאחר והתכנית הופקדה והתקבלו כנגדה התנגדויות, התכנית מובאת לצורך שמיעתן.
3) עם זאת יצוין כי הועלתה בקשה מצד היזם להעברת התכנית לטיפול הוועדה המחוזית לאור הזמן שעבר מאז הגשתה וקבוע דיון הכנה בוועדה המחוזית ביום 20.12.2020

מענה לשתי ההתנגדויות שהתקבלו :

המלצה	מענה	טענה	סעיף בהתנגדות	בא כוח	מתנגדים
לדחות את ההתנגדות.	לדיון בוועדה המקומית צורפה חו"ד סמכות מקומית מטעם השירות המשפטי המאשרת את התאמת התכנית לתא/5000. התכנית לפינוי בינוי אינה ממקסמת את זכויות הבניה שמאפשרת תא/5000 : מוצע רח"ק 3.0 בעוד שהרח"ק המקסימלי בתכנית המתאר הינו 4.0. מבחינת מספר הקומות : עמדת הוועדה המקומית הינה כי מוקנית לה הסמכות בחוק התכנון והבניה לאשר כל מה שניתן לאשר כהקלה על פי סעיף 147 לחוק, במסגרת תכנית בסמכותה וזאת על פי סעיף 62א(א)(9) וסעיף 62א(ד) לחוק ובסמגרת זו קיימת הסמכות לאשר את מספר הקומות המוצע בתכנית. יצוין כי	התכנית חורגת מתכנית המתאר הכוללנית תא/5000	19	עו"ד ארז שפירא	אגודה שיתופית מעוז אביב

	כאמור קיימת מחלוקת בין הועדה המקומית לוועדה המחוזית לגבי סמכות הועדה המקומית להטמיע הקלות במספר הקומות בתב"ע בסמכות מקומית (ראו בהמשך התייחסות מפורטת לסוגיה).				
לדחות את ההתנגדות.	מסמך המדיניות לשכונה המליץ שהתכנית תכלול בניה עד 15 קומות. למרות זאת התכנית מציעה בניה עד 11 קומות בלבד.	התכנית חורגת ממסמך המדיניות			
לדחות את ההתנגדות.	המגרש המתוכנן מוגדר בתא/5000 כבניה חריגה לסביבתה. מה שמאפשר לעלות בגובה מעבר ל-6.65 קומות (שהוא הגובה שמסמך המדיניות צפה בפרויקטים של תמ"א 38 בשכונה). גובה 6.65 קומות אינו מאפשר כדאיות לפרויקט במתכונת פינוי-בינוי, וספק אם יאפשר פרויקט במתכונת תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש (לאור הצורך בהקצאת שטחים למוסדות ציבור).	התכנון אינו תואם את המרקם. יש להנמיך את הבינוי מ-9 קומות ל-6.5 קומות.	20		
לדחות את ההתנגדות.	תוספת 4 קומות לבניין הגבוה אינה שוות ערך לגריעה של 2 קומות בשלושה בנייני ה"רכבת".	יש להגביה בניין גבוה מ-11 ל-15 קומות ולהנמיך את היתר ל-6.5 קומות.	21		
לדחות את הטענה.	מסמך המדיניות ציין 206 יח"ד עבור פרויקט במתכונת תמ"א 38, אבל המסמך אפשר גם פרויקט במתכונת פינוי-בינוי שמצריך ומאפשר מטבעו יותר יח"ד, אך בצדו תועלות ציבוריות כגון הקצאת שטח לצרכי ציבור. מתוך מסמך המדיניות: <i>"במתחם הצפון-מזרחי, שמתנהל באופן נפרד מהאגודה, מבחינה ארגונית אבל בעל מאפיינים זהים, המדיניות ממליצה על עריכת תכנית להתחדשות במתכונת פינוי-בינוי או מכוח תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש. בתכנית מכוח תמ"א 38, המתווה המומלץ..."</i>	יש להפחית כמות דירות ל-206 בהתאם למסמך המדיניות.	22		
לדחות את ההתנגדות.	הכניסה/יציאה למרתף החניה של הפרויקט היא לרחוב מבצע קדש - ממוקמת חיצונית לשכונה. לגבי צומת מבצע קדש-בני אפרים התכנית תאפשר (בכפוף לאישור אגף התנועה) פניה מהירה (ללא רמזור) ימינה לרחוב בני אפרים שתקצר זמני המתנה. לגבי מצאי החניה, יש לזכור שהבניינים הקיימים לא כוללים מקומות חניה.	התכנית תגביר עומסי תנועה וחניה קיימים	23		
לדחות את ההתנגדות.	ראו חוות דעת אגף התנועה.	חוות דעת איננו רות	24		

		לב-רן שבמרכזה טענה להגברת העומס בצומת בני אפרים- מבצע קדש. בבוקר תור המכוניות מגיע עד ל- 120 מ' מהצומת ולאחר מימוש התכנית יגיע ל-185 מ'.			
לדחות את ההתנגדות.	התכנית תאפשר מגוון שימושים ציבוריים למגרש השב"צ על מנת לאפשר גמישות בעתיד. קביעת השימוש בו תעשה בבוא העת ובהתאם לצרכים. עמדת היחידה לתכנון אסטרטגי: שכונת מעוז אביב נסמכת על מרכז קהילתי בית פרנקפורט שבהדר יוסף. נכון להיום גודל אוכלוסיית השכונה אינו מצדיק הקמת מרכז קהילתי עצמאי.	לקבוע במגרש הציבורי שימוש מרכז קהילתי	25		
לדחות את ההתנגדות.		חזרה על טענה 20	44-49		
לדחות את ההתנגדות.	מרחב התכנון מסומן בנספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר כבנייה נקודתית חריגה לסביבתה. נבחנה גם חלופת בניין גבוה בן 15 קומות ובניינים טוריים בני 7.65 קומות, אך על מחלקת התכנון מועדפת חלופת בניין גבוה בן 11 קומות + בניינים טוריים בני 8.65 קומות. יצוין כי הקמת מבנה בן 15 קומות היתה חלופה אשר אינה תואמת את תכנית המתאר ואינה בסמכות ועדה מקומית. ויתרה מכך יובהר כי בינוי מרקמי בגובה 6.65 קומות היה המלצת מסמך המדיניות עבור פרויקט במתכונת תמ"א 38 בלבד שהינו מצומצם יותר מבחינת זכויות בניה. אין בתכנון המוצע חריגה ממסמך המדיניות מכיוון שהמסמך, למרות שאפשר פרויקט במתכונת פינוי-בינוי, לא התייחס למספר הקומות במקרה כזה.	חריגה מגובה 8 לגובה 9 קומות מצדיקה "נימוקים תכנוניים כבדי משקל התומכים בכך"	50-69		
לדחות את ההתנגדות.	בהמשך למענה לגבי מספר הקומות, מסמך המדיניות לא התייחס למספר יח"ד בפרויקט פינוי-בינוי. הסיבה לכך היא שבניגוד לתמ"א 38 בה הכללים ברורים, בפינוי בינוי קיימת יותר מורכבות. מספר יח"ד נובע גם מהרצון לאפשר בפרויקט דירות קטנות שכיום אין מצאי שלהן בשכונה.	חריגה ממספר יח"ד ביחס למסמך המדיניות	70-73		
לדחות את ההתנגדות.	הרח"ק העל קרקעי הינו 3.0 והרח"ק הנוסף 0.6 מנוייד בתכנית לתת הקרקע	הרח"ק בתכנית 3.6	74-77		

	<p>בהתאם לסעיף 3.1.5 בתכנית תא/5000 (ראו טופס אישור סמכות מקומית) ולפיכך אינו מוסיף נפח לבינוי העל קרקעי. יחד עם זאת התכנית עומדת בכל הקריטריונים:</p> <p>א. הבינוי משתלב במרקם בהתאם למסמך המדיניות ועל כך מעידות זיקות ההנאה הרבות שבתחום התכנית.</p> <p>ב. שיקולים תחבורתיים הנחו את מיקום הגישה למגרש והרחבת רחוב מבצע קדש.</p> <p>ג. התכנית משפרת ומגדילה מיקום מגרש ציבורי ותורמת למרחב הציבורי הפעיל באזור צומת מבצע קדש-בני אפריים.</p>	<p>וחרגה מרח"ק 3.0 מצריכה לפי תכנית המתאר עמידה בתבחינים:</p> <p>א. השתלבות במרקם.</p> <p>ב. שיקולים תחבורתיים.</p> <p>ג. תרומה למרקם ולמרחב הציבורי.</p>			
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה לסעיפים 50-69.	יש לשנות את התכנית לבניין בן 15 קומות ושלושה בניינים בני 6.65 קומות ולקדמה בסמכות מחוזית.	78-80		
לדחות את ההתנגדות.	ראו חו"ד אגף התנועה.	חזרה על טענה 24.	81-86		
לדחות את ההתנגדות.	<p>המרחק בין הבניינים בשכונה, לאחר מימוש תכנית ההרחבות, נע בין 22-35 מ'. המרחק המתקבל בתכנית בין בני אפריים 215 לבני אפריים 217 למעלה 25.0 מ'. בנוסף, בין הבניינים שורת עצים ממסכת שתמנע קשר עין ישיר ביניהם.</p>	יש להגדיל את קו הבניין הדרומי ולהגדיל את המרחק בין הבניין הדרומי לבני אפריים 215.	87-89		
לדחות את ההתנגדות.	<p>ראו מענה לטענה 25.</p> <p>בנוסף, המיקום החדש של השב"צ נועד ליצור מצב שבו הוא יהיה בתוך השכונה ולא בפאתיה ובסמוך לצומת הסואנת. זאת במיקום מרוחק מהצומת הסואנת ומתוך אמונה שלמוסדות הציבור יש תפקיד בעידוד תחושת הקהילתיות השכונתית.</p> <p>השימוש במגרש הציבורי יקבע בשלב תכנית העיצוב ולפי תכנית צ למבני ציבור. הקביעה כי מוסד חינוך במקום זה יתרום לגודש תחבורתי מתבססת על ההנחה שהגישה אליו תהיה מבוססת רכב. גם לאורך רחוב רפידים יתוכננו מגרשים בייעוד מבני ציבור שיתנו מענה לצרכים העתידיים של השכונה והרובע.</p>	כדי למנוע עומסי תנועה, להעתיק את מגרש השב"צ לרצועת רפידים ולקבוע בו שימוש בלעדי למרכז קהילתי לטובת תושבי השכונה.	90-94		
המלצה	מענה	טענה	סעיף	בא כוח	מתנגדים

<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>המתחם אינו מסומן בתא/5000 כחלק ממרקם בנוי לשימור וכן מסומן בתור מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. כך, מתאפשר לעלות בתחום המגרש מדרגת גובה אחת ולהגיע ל-8 קומות ובהקלה ל-9 ו-11 קומות. בנוסף ההגדרה כמתחם להתחדשות עירונית מאפשרת עליה מרח"ק מקסימלי 3.0 לרח"ק 4.0. בניגוד לאמור בסעיף 2.7, לא רק חלקה 854 סומנה כבנייה חריגה לסביבתה אלא כל תחום התכנית, כפי שניתן לראות:</p> 	<p>התכנון סותר תא/5000</p>	<p>2</p>	<p>עו"ד מיכה גידרון</p>	<p>בעלי דירות ברחוב קדש ברנע 3</p>
	<p>אמנם ההתנגדות אינה מפרטת טענה זו אך למען הסדר הטוב יצוין כי עמדת הועדה המקומית הינה כי מוקנית לה הסמכות בחוק התכנון והבניה לאשר כל מה שניתן לאשר כהקלה על פי סעיף 147 לחוק, במסגרת תכנית בסמכותה וזאת על פי סעיף 62א(א)(9) וסעיף 62א(ד) לחוק ובמסגרת זו מוסמכת היא לאשר את מספר הקומות כפי שהתכנית מציעה הכולל קומות בהקלה אשר אינן עולות לכדי סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002, כפי שיפורט להלן:</p> <p>לפי סעיף 62א(ד) לחוק רשאית הועדה המקומית לכלול בתכנית גם את העניינים הקבועים בתתי הסעיפים בחוק אשר לא הוחרגו על ידו וזאת <u>על אף</u> האמור בתכנית המתאר הכוללנית.</p> <p>סעיף 62א(ד) לחוק לא מחריג את סעיף 62א(א)(9) ולכן על פי לשון הסעיף, בין העניינים שהתיר המחוקק לוועדה המקומית לאשר תוך סטיה מהוראות בתכנית הכוללנית, הותר <u>כל דבר שניתן לבקשו כהקלה</u>, לפי סעיף זה. ודוק: ככל שהועדה המקומית רשאית לפי שיקול דעתה להתיר עניין מסוים בהקלה בשלב הוצאת היתר בניה אף שהוא סוטה מהתכנית החלה (ככל שאינו עולה לכדי סטיה ניכרת), קל וחומר כי היא רשאית לקבוע עניין זה כמותר בתכנית עצמה, ובלבד שיפחתו הזכויות שהוספו מכח ההקלה כך שלא יתקבלו פעמיים (הן בתכנית והן בהיתר כהקלה נוספת).</p> <p>ויובהר העובדה לפיה ניתן בשיקול דעת</p>	<p>התכנון סותר את תכנית המתאר ולפיכך אינו בסמכות הועדה המקומית</p>			

	<p>להוסיף קומות מעבר למספר הקומות הקבוע בתכנית הכוללנית תא/5000, מכוח סעיף 62א(א)(9) לחוק, בכפוף לכך שהתוספת לא תעלה על מספר הקומות שניתן להוסיף בהקלה, הייתה ברורה כבר בשלב התכנון והאישור של תא/5000 ועלתה גם מדברי חוקר ההתנגדויות של התכנית וגם על ידי הועדה המקומית בהליכים משפטיים שהתנהלו כנגד התכנית.</p> <p>ויצוין עוד כי אין דין סעיף 62א(א)(9) לחוק כדין סעיף 62א(א)(4) לחוק. סעיף (9), בניגוד לסעיף (4), הינו סעיף שכל מטרתו הינה מתן מידת גמישות מסוימת במקרים בהם נדרשים שינויים בהיקף קטן, בתכנון לצורך הטבתו והתאמתו לצרכי המגרש הספציפים ולמצב התכנוני הדינמי. לפיכך מלכתחילה הקנה המחוקק לכל הועדות המקומיות את האפשרות לאשר בתכניות בסמכותן עניינים שניתן לאשר בהקלה ואשר ממילא ניתן היה לאשר במסגרת הליך הרישוי.</p>				
לדחות את ההתנגדות.	ראו חו"ד אגף התנועה.	לפי חוות דעת עדי זלינגר התכנית תגרום לעומסי תנועה בלתי נסבלים.	3		

לאור האמור, מומלץ לדחות את כל ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

חו"ד תנועתית (מטעם אגף התנועה):

1. עיריית תל אביב מקדמת תפיסת תכנון תנועה ותחבורה בת-קיימא, המבוססת על עקרון היפוך הפירמידה. הולכי הרגל בראשה, לאחר מכן התחבורה הציבורית, אופנים ובתחתית הפירמידה כלי הרכב הפרטיים. עיקרון זה מתווה את אופן התכנון וקידום התכניות בעיר. תקן החניה בתכנית תא/מק/4858- מעוז אביב, הוא 1:1 ונחשב לתקן גבוה מכיוון שהתכנית תוכננה ואושרה להפקדה טרם אישור מדיניות החניה החדשה תא/9130, בה הוחלט על הפחתת התקן ל-0.8 ברובע 2 בתכניות חדשות
2. ספירות תנועה: כלל נתוני ספירות התנועה בהתנגדויות וספירות התנועה העירוניות נבחנו לא רק מול ההנחיות לתכנון רחובות בערים אלא גם מתוך שיקולים עירוניים מקצועיים ותפיסתיים. הנתונים מספירות התנועה אמנם יכולים להעיד על נפחי תנועה ברמות שירות נמוכות אך מדובר בפרקי זמן קצרים בשעות שיא ובעומסים לא ברמה שאינה סבירה ומקובלת ברחבי העיר. השינוי בהסדרי התנועה לטובת שיפור רמת שירות לרכב פרטי יבוא בהכרח על חשבון משתמשי הדרך המועדפים ולכן אינו תואם את המדיניות.

3. פנייה ימינה ביציאה מהשכונה דרומה מרחוב מבצע קדש לרחוב בני אפרים :
 הצומת נבדק בעזרת ספירות תנועה של העירייה וגם נבחנו ספירות התנועה במסמכי ההתנגדות
 וכן בהתייעצות על מח' ניהול ובקרת תנועה באגף התנועה.
 נפחי התנועה נמוכים מאד לא נמצא צורך בהוספת פנייה חופשית, גם עם תוספת כלי רכב הצפויה
 אין צפי להגיע לגבול קיבולת הנתיבים.
 עם זאת, בצומת יש ירוק משותף לרכב פרטי עם הולכי הרגל, וקיים פרויקט עירוני של הקדמת
 הירוק לה"ר
 ע"מ להגדיל את נראות ובטיחות החוצים. דבר זה יביא גם לפינוי מהיר יותר של מעבר החציה
 ולקיצור זמן ההמתנה של הפונים ימינה.
4. יציאת רכב פרטי לבני אפרים :
 לא תתאפשר. מדיניות העירייה היא לא לאשר גישות חדשות לחניונים מצירים ראשיים,
 מה גם שברחוב בני אפרים מקודם פרויקט להעדת תחבורה ציבורית (נת"צ במסגרת "מהיר
 לעיר") אשר הפנייה תפגע בתפקודו.
 בנוסף, כמות החנייה בתכנית אינה מצריכה יותר מרמפה אחת.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-20' מיום 16/12/2020 תיאור הדיון :

ראובן לדיאנסקי לא משתתף עקב חשש לניגוד עניינים
ערן וקסלר : התוכנית הוכרזה כטעונה אישור השר ע"י המחוז. יש מחלוקת בנושא של הקלה לקומות
 מעבר למה שהמתאר מאשר.
שגי מורשטיין : מציג בקצרה את התוכנית

דיון בהתנגדויות

עו"ד ארז שפירא : מייצג את האגודה השיתופית, מציג התנגדותו במצגת. מציג את תשריט יעודי הקרקע
 של המתחם. מציג את המאפיינים של השכונה עם מרווחים גדולים. כאשר מסתכלים על התוכנית רואים
 מבחינת תכנונית רח' קדש ברנע הוא לא רחוב סטטוטורי הוא מותווה בפועל ובמסגרת התוכנית הוא לא
 מופיע אלא מופיעה שכונה (יעוד מגורים). השכונה מורכבת מ21 בנייני מגורים מרבית המגורים בחכירה
 של אגודה שיתופית, ורואים שהשכונה היא למעשה קיבוץ בלב העיר. צפיפות נמוכה ומרווח בין המבנים.
 האגודה אחראית על הקהילה. יש חריגה מתוכנית 5000 וממסמך המדיניות, ומהמרקם האורבני של
 השכונה.

יש להגביה את מגדל המגורים מ11 ל15 קומות ולצמצם את מס' יח"ד 206 יח"ד. נושא התנועה יוצג
 בנפרד. בנספח העיצוב העירוני רואים שהשכונה הוגדרה כמרקם בנוי לשימור ונוצרו מגבלות על האפשרות
 לאשר תוכניות בשל הצורך לשמור על המרקם האורבני של השכונה. החלק שהוחרג נקבע כבניה חריגה
 לסביבתה. נאמר קודם שהבתים אינם מהווים חלק מהבתים של האגודה השיתופית אך הם כן מהווים
 חלק מהמרקם של השכונה.

תוכנית 5000 מאפשרת להגיע לרח"ק מירבי של 4 במקום 3. במקום 4 קומות ניתן להגיע עד 8 קומות עם
 שמירה על המרקם האורבני. מסמך המדיניות שאושר ע"י הועדה המקומית דן גם בתא השטח הזה.
 התכנון במסמך המדיניות היה של בניה מירקמית של 6.5 קומות במסגרת בניה של תמ"א 38 או פינוי
 בינוי, מס' יח"ד היה 202 ותוכן בנין מגורים של 15 קומות. זאת כדי לאפשר בניה מירקמית של גובה 6.5
 קומות שהוא גובה המירבי שניתן לבנות בכלל השכונה, והגדילו את מס' יח"ד במגדל, והנושא נדון ואושר
 ע"י הועדה המקומית. התוכנית הזו חורגת מאופי השכונה ומדובר במרקם לשימור. סמכות לא יכולה
 להכתיב תכנון הרי יש מחלוקת בין הועדה המקומית לועדה המחוזית על מס' קומות. העובדה שהבנין בן
 11 קומות ולא 15 כפי שהמליצו במסמך המדיניות והדבר נובע רק מהעובדה שהתוכנית תהיה בסמכות של
 ועדה המקומית ואין שום שיקול תכנוני בדבר. כשמדובר במגדל של 15 קומות הדבר כרוך בצימצום הבניה
 המרקמית של 6.5 ולא 9 קומות כפי שמתוכנן היום. פה הנקודה שהסמכות לא יכולה להכתיב את התכנון
 ואם התכנון הראוי הוא להקים מגדל של 15 קומות אסור לשיקול הסמכות להוות פה נדבך. במסמך
 המדיניות דובר על תוספת 106 יח"ד כאשר כאן מדובר על תוספת של 169 יח"ד. כלומר בכלל השכונה ניתן
 להוסיף 674 יח"ד כך שאין שום פרופורציות בין שטח התוכנית למס' המבנים ותוספת יח"ד. נאמר שהרחק
 הוא 3 ואנחנו טוענים שהרח"ק הוא 3.6. בכל מקרה התבחינים לא מתקיימים כי אין כאן התאמה לאופי
 המרקם האירגוני אין כאן שיקולים תחבורתיים ולא רק שאין תרומה למרקם האורבני אלא שיש פגיעה
 בו. אדריכל וקסלר טען ביחס לקומות הוא מדבר על בנין שעולה ל-11 קומות ולשמור את הבניינים
 השיכוניים נמוכים יותר זה הפוך ממה שהוצג במסמך המדיניות, וכאשר הועדה המקומית דנו בתוכנית לא
 נאמר להם שחורגים ממסמך המדיניות ושהשיקול כאן הפוך לחלוטין מהשיקול שהנחה את מסמך
 המדיניות לגבי מס' הקומות. לא 11 קומות אלא 15 קומות לא 9 קומות אלא 6.5 קומות כלומר הפוך. אסף
 הראל עמד על החשיבות על שמירת המרקם השכונתי לנוכח הקמת המגדל.

רות לב רן- יועצת תנועה - התושבים מודאגים ממס' כלי הרכב שיכנסו למערכת שהם גרים בה. הכביש
 מתחבר לרח' בני אפרים וגם בלי תוכנית יש פקקים והצטברות של כלי רכב. כך שעשינו שם ספירות תנועה

בחודש יוני, באמצע תקופת הקורונה שבתקופה ההיא כך שמס' כלי הרכב היה קטן יותר. התושבים שפנו אליי בקשו שנשכנע אתכם לעשות יציאה נוספת לבני אפרים. לא הסכמתי אבל כן הצעתי פתרון באם תאשרו את מס' יח"ד הדיור בלי שינוי. מאחר וקשה לצאת מבני אפרים, אם נתן עוד יציאה לשכונה הזו, שיחלק את התנועה בשני מקומות, גם בחיבור הצפוני לבני אפרים הדבר יוריד את העומס מתוך הדרך הראשית ויקטין את עומסי התנועה. אני מציעה להפוך קטע מרחוב מבצע קדש לדו סיטרי להוסיף נתיב פניה ימינה לאלה שממתינים בפניה לבני אפרים להרחיב את המשולש לפניה ימינה כדי לא לפגוע בעץ. אמרתם בדיונים קודמים שאין הצדק בשביל לעשות משולש לפניה ימינה ולמעשה לא צריך הצדק, ההצדק הוא שחרור העומס. בנוסף הסדרת הפניה מי שמגיע מבני אפרים מצפון וצריך להכנס למתחם של התוכנית, הוא להרחיב את הרחוב ולייצר נתיב יציאה שמאלה לחניון של התוכנית כך יאפשר את המעבר לנסוע מערבה בלי להיתקל בתור של אלה שרוצים לנסוע מערבה לתוך החניון. שיוכל לנסוע מערבה בלי להיתקל. אני מציעה את הרמזור הדרומי לעשות 3 פאזות וגם 4 פאזות. מכיוון שבצפון יש 4 פאזות זה לא יהיה נורא אם ישימות רמזור בחלק הדרומי עם 4 פאזות והתנועה תתחלק הן צפונה והן דרומה. אלו הפתרונות שיקלו על התושבים.

עו"ד מיכה גדרון מייצג את בעלי דירות קדש ברנע 3: הדיירים שמתגוררים בבניין (מציג במצגת את בנין המתנגדים לעומת בניני התוכנית). התוכנית חורגת מתא 5000. על פי נספח אזורי התכנון אנחנו נמצאים באזור 203 א' כאשר עוברים לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון אנחנו נמצאים באזור של עד 4 קומות עם מרקם לשימור. יש בפניה שבה אתם רוצים לבנות בניה נקודתית חריגה לסביבתה. אנחנו נגשים לטבלה. בד"כ שנמצאים במרחב להתחדשות עירונית ניתן לקפוץ מדרגה אחת מרחק 3 לרחק 4. כלומר האפשרות לקפוץ בקומות מ-4 ל-8 ומרח"ק 3 ל-4. התנאים האלה יכולים להיות אך ורק בבנינים בהם המרקם הוא בניה נקודתית חריגה לסביבתה. כלומר לפי הטבלה אצלנו כאן אפשרות הקפיצה בגובה אפשרית רק במתחם הזה (מציג במצגת). אתם התעלמתם מכך למתחם 203 א' שלא מאפשר את הקפיצה ל-8 בכל המתחם ולכן אנחנו טוענים שכל חריגה מ-4 קומות נוגדת את הוראות התוכנית שחלה במקום והתוכנית לא בסמכותכם. אתם לא יכולים לאשר תוכנית שנוגדת את התוכנית הכוללת שחלה ולא ניתן לחרוג מהגובה בשכונה עצמה. בנושא התחבורתי הדו"ח התנועתי שלנו מראה שכמות התנועה מוכפלת והצומת (מצביע במצגת) המתנה היא שלושה מחזורים, אשר על כן אנחנו טוענים יש כאן בעיה תחבורתית תנועתית מהותית כאשר ההעמסה הגדולה תהיה על רח' מבצע קדש ולכן לא ניתן ע"פ אותו דו"ח להעמיס את הכמות שאתם מבקשים להעמיס.

מענה להתנגדויות

עו"ד ענת בירן: זו תוכנית טובה והיא מפרישה שטחים לטובת הציבור. מציגה את המענה במצגת. מדובר על רח"ק של 3 בלבד כולל שטחי הצללה וגם נושא הגובה נקבע בגלל ניסיון ולא בגלל סמכות. אנחנו כן תואמים לתא/5000 וכן למסמך המדיניות לשכונה. התוכנית עברה דיאלוג עם הצוות והדיירים. הטענות של דיירי קדש ברנע 3 הן שגויות הבניין הגבוה היחיד בשכונה וגם הוא נמצא בבניה חריגה לסביבתה. ההתנגדות של האגודה השיתופית רוצה בניה גבוהה במקום אחד ונמוכה במקום אחר ובהתנגדות של קדש ברנע רוצים בניה נמוכה. כולם טוענים לבעיות תחבורה. מענה להתנגדות קדש ברנע 3- המשבצת הזו בנספח העיצוב העירוני שנאמר ע"י עו"ד גדרון שמתייחסת אך ורק לחלקה 854 היא לא נכונה. אם נראה בנספח העיצוב העירוני כך נראה במערכת הכבישים רואים שכל הקווקו החכול טופס חלקה 854 שהיא חלקה חומה ואת 853 שהיא חלקת המגורים ואת החלקה 855 שהיא חלקת המתנגדים. נראה בכל הנספחים שהמשבצת מתייחסת למשבצת שמוקפת את פינת הרחובות והפרופורציות שגויות וטענה של קדש ברנע שגוי לא מדובר על חלקה חומה 854 אלא על כל המתחם הזה ולכן הוא מתחם שונה מכל השכונה ומותר רח"ק מירבי 4 ומותר 8 קומות וזה אזור מותר לבניה חריגה לסביבתה. המצב הקיים יש 3 בנייני רכבת והבנין של המתנגדים בן 15 קומות הוא זה שחריג לסביבתו. התוכניות היום מאפשרות גם הרחבה וגם תמ"א 38, אנחנו במקום התוספת עושים התחדשות עירונית שהיא נותנת שטחים לצורכי ציבור ומקטינה את שטח המגורים. כלומר המגדל עובר לצד הכי מרוחק מקדש ברנע ומבחינתם הבנין הגבוה נמצא רחוק מהם והשטח עובר יותר לתוך השכונה ולכן נושא הגובה המקסימלי הגבוה מכל הבניינים לא משפיע על קדש ברנע 3.

נושא התחבורתי – הטענה של קדש ברנע על אי הוספת יח"ד דיור אחת היא שגויה. הנושא התחבורתי נבדק ע"י אגף התחבורה מהעיריה ומשרד דגש. התוכנית נותנת 2.5 מ' הרחבת דרך כך שהאפשרות של הוספת נתיב קיימת. לפי עמדת הצוות בבני אפרים מתוכנן גם נתי"צ וגם שביל אופנים לכן לתת נתיב נוסף זה שיקול של העיריה אבל התוכנית מאפשרת זאת. נשמרים שבילים בין הבניינים עם זיקות הנאה כך שמבחינת הולכי הרגל התוכנית נותנת מענה ולחוו"ד שלנו גם אחרי יישום התוכנית לא יהיה רמת שירות ברמה של F.

להתנגדות האגודה השיתופית – גובה - התוכנית מאפשרת לעלות מ-8 קומות ולהגיד שזה לא תואם תא/5000 - מבחינת התפיסה שלנו לועדה המקומית יש סמכות לפי סעיף 62(א)א(9) לחוק להוסיף קומות בהקלה הרעיון לתת מבנה של 11 ולא של 15 נעשה בתיאום עם הצוות התכנוני ולא נובע בגלל סמכות אלא בגלל תפיסה תכנונית והגובה של 8 קומות עולה ל-9. האגודה טוענת שאם נוסף 4 קומות במגדל של 11

קומות נוכל להוריד 6.5 קומות את הבניה המרקמית. התשובה שזה לא דומה להוריד 2 או 3 קומות זה לא מספיק כדי לקבל את הזכויות שנותנת התוכנית היום. אני מזכירה שהתוכנית מנצלת רח"ק 3 ולא 4 כפי שמותר. מי שטוען שהחשבון לא נכון אנחנו מגיעים בטבלה ל 29,463 מ"ר שזה כולל את המסחר ונותן רח"ק 3 מעל הקרקע. המדיניות אמרה לשמר את אופי הבינוי והעמדה תוך הרחבה ותוספת קומות ותוספת של מבנה עד 15 קומות שזה בדיוק מה שאנחנו עושים, ואנחנו ראוים לברכה על התוכנית וזה מה שהמדיניות מאפשרת.

לגבי מס' יח"ד הדירור יכול להיות גבוה יותר משום אנחנו מגיעים ל 265 משום שיש דירות קטנות מדובר על דירות של 2 או 3 חדרים ושל 75 מ"ר. נושא הצפיפות נגזר מתמהיל שהעיריה דרשה. לגבי תכנית ומרווחים מגרש המגורים 11365 מ"ר ומצמצמים ל 9765 מ"ר כך ש 2 דונם הלכו לטובת מוסדות ציבור, כך שאי אפשר להשוות את התכנית שהשטח של המגרש נותן. לא לקחו בחשבון אפשרויות לתוכנית הרחבה ומוסיפים תמא 38 ממילא הם היו מצמצמים רווחים ואנחנו כן שומרים על רווחים גדולים והשטחים פתוחים והופכים שבילים פתוחים לשכונה והשכונה הופכת כחלק אינטגרלי מהשכונה ושומר על אוירה קיבוצית. (מראה במצגת את המרווחים של 18-25 מ').

לגבי המבנה הציבורי- המרנו שטח והוא הוסט למרכז השכונה לגבי השימושים נתון לשיקול דעת הועדה וסומכים על העיריה לשימושם. כמו כן נושא שיקולים תחבורתיים זו החלטה של העיריה ולכן אנחנו מבקשים לאשר את התוכנית.

עו"ד ארז שפירא : נאמר שבסמכות הועדה המקומית לאשר את התוספת הקומות עד 11 וזאת בהתאם לתוכנית 5000. היא מתעלמת מהעובדה שגם אם זה בסמכות הועדה המקומית הרי שתוכנית 5000 הציבה את המגבלות התכנוניות לשטח הזה, נוכח היותו סמוך למרקם לשימור. ביחס לזה היא מתייחסת למגדל בן 15 קומות כאשר היא מציינת שמסמך המדיניות נאמר שהמבנה יהיה עד 15 קומות והם באו לקראתו ע"י צמצום 11 קומות. אבל במסמך המדיניות לצד המגדל של 15 קומות שאר המבנים יהיו בני 6.5 קומות ולא 9 קומות. העובדה שהמגדל יצריך להגביה את המבנים מעבר ל 6.5 הרי שטענה נוספת של המתנגדים שלצד הגדלת הקומות צריך להקטין את שאר המבנים ולצמצם את יח"ד. לגבי התחבורה חו"ד של הועדה התבססה על ספירת תנועה משנת 2016 כאשר תלמידים היו נוסעים בהסעות מאורגנות. כיום אין הסעות ועומסי התנועה עולים וספירת התנועה היתה בעת קורנה כך שעומס התנועה בעתיד יהיה גבוה יותר. בנוגע מבנה הציבור נאמר שהיה הצרכה מצד אחד מיקום המבנה הורחק מהשכונה אבל מצד שני מבנה הציבור התקרב לצומת של רח' קדש ברנע למבצע קדש כאשר הצומת הזו עמוסה בשל הקרבה לבי"ס מגן וזה נתון שהתעלמו ממנו. בקשנו בהתנגדותנו שהמענה לצורכי הציבור ינתן במסגרת רצועת רפידים כפי שנקבע במסמך המדיניות והדבר השני שהשטח למבנה הציבור או השימוש בו יהיה לצורך הקהילה של האגודה השיתופית. במענה להתנגדויות נאמר שהמענה לצרכים קהילתיים ניתן במסגרת בית פרנקפורט ולמעשה הוא משמש בעיקר את שכונת הדר יוסף.

עו"ד מיכה גדרון : במקרה הזה אני מבקש שתבדקו לעומק את 2 חו"ד התנועתיות. כרגע רח' מבצע קדש שאליו מתנקזת כל התנועה והוא רח' צר מאוד. כבר נכון להיום עומדים ברמזור בין 2-3 בשעות העומס לכן הכפלת התנועה היא בלתי אפשרית בעליל לכן הנושא התחבורתי הוא קריטי ומבקש דגש ופתרון.

ערן וקסלר : התוכנית תואמת את מסמך המדיניות למעוז אביב שבה התאפשרה התחדשות עירונית או מתוקף תמ"א 38, שלגביה המדיניות פרטה זכויות, או בתוכנית מתוקף תא 5000, שלגביה המדיניות לא פרטה מכיוון שמצריך תכנון. נותן מענה מתוך הדרפט.

הראלה אברהם אוזן : התוכנית נקבעה על ידי המחוז כתוכנית טעונת אישור השר בגלל נושא ההקלה לקומות. העמדה המשפטית שלנו היא שיש לנו סמכות לחרוג בהקלה ממס' הקומות בנספח הבינוי של 5000 והחריגה במקרה הזה היא של קומה אחת במבנים של 9 קומות ו-3 קומות במבנה של 11 קומות. הנושא הזה מלובן אצל היועמ"ש לממשלה ארז קמיניץ ולכן ההמלצה שלנו לועדה המקומית שיש לנו סמכות ונבקש בהחלטה, שהיא תהיה בכפוף לאישור התכנית על ידי השר על פי סעיף 109 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

אירנה זילברמן : למעשה במענה להתנגדויות בחנו כבר בשלב התכנון של התוכנית את נושא הפניה ואת הספירות שיש לנו באגף. לא ראינו כרגע שקיים מצב חריג ובטח לא קשה, ששונה ממה שקורה בשאר העיר. בנוסף ההסדרים התנועתיים הם לא בגבולות התוכנית ואנחנו נתייחס לאחר מימוש וקבלת ההיתר ונבחן שוב את הצומת אם לאשר את הפניה לכיוון מזרח.

אופירה יוחנן וולק : כמה זמן לוקח לצאת מהשכונה
אירנה זילברמן : בדקנו מבחינת ספירות תנועה אם במבצע קדש גבול הקיבולת הם 500 כלי רכב זה לא הגיע למחצית גם אם יש רגעי זמן נקודתיים העומס הוא סביר ביחס לשאר העיר.

אופירה יוחנן וולק : הנתונים שלך הם נתוני קורונה.
אירנה זילברמן : הנתונים שלנו התבצעו בשנת 2016 וכן הסתכלנו על הנתונים בזמן קורנה ואני שוב ממליצה לבחון את הנתונים לאחר קבלת ההיתר.

מירי בן הדור : מה שהוצג כאן הוא לא נכון ושגוי לגבי המצב התחבורתי.
דורון ספיר : הפתרון התנועתי שהצעתם הוא לא מומלץ אבל הוא אפשרי הוא לא חייב להיות סטטוטורי הוא יכול להיות מבוצע בהמשך כי הוא פתיר.

מירי בן הדור : הסיכום צריך להיות שהנושא יבחן במידת הצורך.
דורון ספיר : נכניס את זה לסיכום.
אסף הראל : תחבורה היא לא רק כמה זמן לוקח לרכב פרטי לצאת מהשכונה. אם המקום משורת תחבורה שבילי אופניים ועוד. תחבורה היא לא רק כמה זמן לרכב לצאת מהשכונה.
דורון ספיר : אנחנו לא רואים בעיה לבחון זאת בהמשך.
אופירה יוחנן וולק : לגבי המרכז הקהילתי איך אנחנו נותנים שירות קהילתי נאות לתושבים?
אסף הראל : עו"ד שפירא הזכיר את ההבדל בין תכנון ולסמכות ולא צריך לבלבל בין השניים. המעבר בין המקומי למחוזי הוא לא מעבר בשליטתך המלאה תכנונית. אפשר להגיד שרוצים 15 קומות אבל למחוז יש את הדעה שלו על גבהים והוא יכול להחליט אחרת. אם רוצים ודאות במס' הקומות בועדה המקומית יודעים כמה קומות ולכן הנושא הוא קודם כל ענין תכנוני בגלל חוסר הודאות.
עמית גולדשטיין : בהקשר למה שהראל אמרה אם המצב השאר כפי שהוא היום אנחנו לא נוכל לאשר את התוכנית אלא אם כן תשתנה חו"ד של היועמ"ש לממשלה בהתאם לחו"ד הדעת.
ערן וקסלר : לפי היחידה לתכנון אסטרטגי לשכונה כרגע אין סף נדרש למרכז קהילתי. זה הפרויקט היחיד המסתמן בשכונה. כל השאר רצו לשמר את עצמם וזה כרגע מה שיש. אבל השטח החום גורלו יקבע בהמשך. הוא צריך להיות מופקע וכשידונו בו הדבר יישקל.
אופירה יוחנן וולק : אבל יש לנו אופציות של שטח חום ויהיה לנו מה לתת להם.
דורון ספיר : יש את חו"ד של מה"ע ולהוסיף בסעיף 4 בהחלטת מה"ע נושא הפניה ימינה יבדק במסגרת הסדרי התנועה בעתיד. ולהוסיף את ההערה של הראל לגבי היועמ"ש.
אוושר פה אחד

בישיבתה מספר 0024-20 ב' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לדחות את כל ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף, בכפוף לאישור התכנית על ידי השר על פי סעיף 109 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
נושא הפניה ימינה ייבדק בעתיד במסגרת הסדרי התנועה.

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

התוכן	מס' החלטה
4715/תא-507-0584706 - בתי באר דיון בהתנגדויות	16/12/2020 5 - 20-0024

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רובע 8-7 ו9

כתובת:
בהתאם למפורט בהמשך הדרפט.

גושים וחלקות בתכנית: בהתאם למפורט בהמשך הדרפט.

מתכנן: אגף תכנון העיר, מחלקת תכנון יפו דרום, היחי' ליישום השימור ומחלקת השימור.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: עיריית תל אביב – יפו ושונים

רקע היסטורי:

הבייארה (בית הבאר) הינה מכלול מבנים שהתפתחו בד"כ בסמוך לשטחי הפרדס במאה ה-19 בא"י, במטרה לתת מענה לצרכי המשק. תחילתו של טיפוס בניה חקלאי זה הייתה בבניית בבאר, בריכת אגירה ומערכת תעלות ששימשו להשקיית גידולים. החל ממוחצית המאה ה-19, היציאה מחומות יפו אפשרה לבעלי הפרדסים להתגורר בשטחי הגידול עצמם, וכך התפתח המודל כאשר בסמוך / על גבי הבארות נבנו בתי קיט מפוארים אשר הפכו עם השנים למגורי קבע.

תופעת הביארות הינה ייחודית בשל העובדה כי הינה תופעה מקומית וייחודית במרחב יפו. בניה אשר התפתחה באופן הדרגתי ללא תכנון אדריכלי / סביבתי מוקדם אלא על פי חוקיות פנימית של החקלאים בעלי הפרדסים דאז כאשר המבנים מאפיינם את המקום עצמו, החומרים המצויים בו, תנאי האקלים, ואורח החיים שהיה דאז.

חשיבותם של הביארות בהיותם חלק מהותי מהתפתחות העיר יפו ות"א במאה ה-19 וחלק ממורשת הבנייה הערבית המקומית. היום נותרו כ-70 בתי באר המרוכזים בעיקר בדרום ת"א וביפו.

הבאר הייתה הראשונה להיחפר בשטח הפרדס. מתקן האנטיליה- מערכת שאיבת המים עשויה גלגלי עץ – הותקן לצד הבאר וסביבה נחפרו תעלות השקיה פתוחות מסויידות. השלב הבא היה בניית מערך מבני שירות, אחסנת כלי עבודה, מבנים לחיות משק ועוד. בשלבים הראשונים עוד לא שימשו הבתים למגורי אדם. בהמשך נוספה לבית הבאר יחידת מגורים שאילצה את בעלי הבתים, מטעמים ביטחוניים, להקיף את המערך בחומה שיצרה בידול על רקע הנוף היפואי. לצד החומה הותקן סביל לרווחת עוברי האורח. התפתחות מבנה המגורים סביב בית הבאר החלה במבנה חד קומתי - סדרת חדרים פשוטים בגימור צנוע ביותר, לא כל החדרים קורו ולא כולם טויחו והפלאחים ישנו במחיצת בהמות העבודה. הצפיפות ביפו ופתיחת החומות הובילו לבניית קומות שניות בבתי הבאר, אז הופרדו מגורי האדם והבהמה, והחל השימוש בבתי קיט ונופש.

בראשית הדרך שימשו הוילות כבתי קיט – הרחק מהצפיפות במרכז העיר (בין החומות), ועם צמיחתה של יפו, הפכו אלה לבתי קבע. הפרדסים המוריקים ובלבם חומה שהקיפה את המתחם הבנוי, היו חלק מהנוף שסבב את חומות העיר טרם התפתחותה אל מחוץ לחומות. שטחי הגינות והפרדסים הכתיבו את התפתחות העיר ואת קביעת רשת הדרכים העירונית ומכאן חשיבותם להתפתחות האורבנית העתידית.

העיר יפו חוותה תהליך מואץ של מחיקת הזהות החקלאית והפיכתה למרקם אורבני מיושב, צפוף ובנוי תוך פרק זמן קצר. לאורך המאה ה-20 ניתן לראות בבירור כיצד בנייה מואצת אל מחוץ לגבולות העיר ההיסטורית - צפונה לכיוון תל אביב, וכן מזרחה ומערבה (לכיוון חולון ובת ים דהיום) מחקו למעשה את תבנית הנוף הירוקה והעלימו אותה תחת מפעל הבנייה האינטנסיבי. כיום, למעשה, לא נותר כמעט זכר למרקם זה, למעט אזכורים בודדים בדמות בתי הבאר ושרידיהם הנמצאים עד היום לצד הדרכים ההיסטוריות אותן הגדירו.

מדיניות קיימת:

קידום התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה תוך שילוב בין הבנוי לפתוח ע"י קביעת הוראות לשימור ופיתוח המרחב הבנוי והציבורי באופן המחייב ראייה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם ובינם לבין יעודי הקרקע שסביבם.

לאחר עבודה סקר מקיפה של מחלקת השימור ומחקר שערכו ד"ר אבי ששון ואדר' טל קציר בו נסקרו כל בתי הבאר בתל אביב (כ- 100 בתי באר), הוועדה המקומית דנה והמליצה בתאריך 06.06.12 לוועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעיפים 77-78. בתאריך 29.10.2012 הוועדה המחוזית אישרה פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה לבחינת שימור 32 בתי באר ולתיעוד 11 בתי באר נוספים. כמו כן קבעה תנאים להוצאת היתרי בניה בבתי באר אלו ע"פ סעיף 78. תוקף התנאים נקבע לשלוש שנים. הוועדה המחוזית האריכה את תוקף הפרסום בשלוש שנים נוספות, עד לתאריך 30.08.2018.

במהלך תקופת הפרסום צוותי התכנון באגף התכנון העיר בחנו את כל רשימת בתי הבאר אשר המחוז קבע, ובחינת הטיפול בבתי הבאר נעשה במספר מהלכים מקבילים. ככל שהדבר התאפשר במידה וקודמה תכנית נקודתית אשר כללה בתוכה בית באר, בית הבאר נכלל בתוכנית ושימורו עוגן. במקביל נעשתה עבודת חקר לסיקור, מיפוי והעמקת מחקר כל תופעת בתי הבאר והדרכים בהם ניתן יהיה לחשוף את הסיפור ההיסטורי של התופעה החקלאית בנוף האורבני המתחדש.

להלן פירוט מסמכי ותתי הנושאים שנחקרו במסגרת הליך זה:

- א. הוכן מסמך המלצות למדיניות עירונית כוללת להנכחת תופעת בתי הבאר במרחב (בלווי משרדו של רן וולף)
- ב. הוגדרו ערכי השימור וגיבוש הנחיות לשימור ולבתי הבאר (בסיוע אדר' נאור מימר ואדר' נוף טל קציר)
- ג. פיתוח מתודה לתמרוץ שיקום בתי הבאר (בסיוע אינג' מאיר רוני, שפר-רוני מהנדסים)
- ד. בחינה שמאית (ע"י השמאי מאיר צור)

מתוך כל התהליכים שפורטו שלעיל, צוותי התכנון באגף התכנון העיר גיבשו תכנית לשימור בתי הבאר בתל אביב-יפו אשר קובעת את בתי הבאר לשימור תוך יצירת דרכים וכלים לתמרוץ הטיפול בבתי הבאר בפועל לאחר ניתוח והבנה של המבנה, המרחב המידי ומיקומו בעיר.

במסגרת סקר בתי הבאר שנערך ע"י ד"ר אבי ששון ואדר' טל קציר, נסקרו כ- 100 בתי באר, מתוכם:

- כ- 35 בתי באר לא הומלצו לשימור / דורגו בהערכה כללית נמוכה.
 - כ- 25 בתי באר נמצאו כמוגדרים לשימור בתוכניות תקפות.
 - כ- 40 בתי באר הוגדרו כראויים לשימור בדרגות שונות.
- במסגרת ההליך התכנוני של תוכנית זו נותחו כל 40 בתי הבאר כאשר אלו הם למעשה מרבית בתי הבאר עליהם פורסמו הודעה בגין 77-78.
- בהחלטת הוועדה המחוזית על פרסום הודעות לפי סעיף 77-78 הוגדרו 32 בתי באר שכמבנים המיועדים לשימור וכ- 11 בתי באר אשר מיועדים לתיעוד בלבד.

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להלן רשימת בתי הבאר אשר נדרשו לבחינה ע"פ ההחלטה לפרסום הודעות לפי סעיף 77-78, הסטטוס התכנוני שלהם והמלצות צוות התכנון של התכנית בנוגע לכל בית באר:

מספר בהחלטת ו.מחוזית	מספר בדו"ח הסקר	כתובת	שם	סקר בעלויות	תכנית תקפה	סטטוס תכנוני	המלצה צוות התכנון
3	4	רח' בני ברק -24 26, איגר 3, הגר"א 20	משפחת נבולסי	פרטית	תכנית F ייעוד קרקע אזור מסחרי	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
4	6	חזנוביץ 5-7 פ.שיבת ציון 6	חזנוביץ 5	פרטית	תכנית 663 ייעוד קרקע מגורים תכנית שימור בהליך	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
9	26	רח' הינריך הינה 16	פארק החורשות- ביארה צפונית	עירייה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
10	27	רח' הינריך הינה 12	פארק החורשות- ביארה דרומית	עירייה, מתרוכה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
11	28	דרך בן צבי 63/ הרצל 161	פארק החורשות- ביארת אמזלג- ביארה מערבית	ממ"י	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
12	29	רח' פנחס לבון 16	פארק החורשות- ביארת מוסאי	פרטית וממ"י	תכנית 222 ייעוד קרקע ספורט ונופש	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
13	31	דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79	פארק החורשות- ביארת סכנת א- תורכ ביארת סכנת א-סביל	ממ"י, קק"ל	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
14	43	דרך בן צבי 22	בן צבי 22	פרטית	תכנית 720 ייעוד קרקע תעסוקה	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו

לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 2707 ייעוד קרקע שצ"פ	ממ"י	טורי זהב	רח' טורי זהב 15	22	21
לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 720 ייעוד קרקע דרך מוצעת ושצ"פ	ממ"י	בן צבי 20א	דרך בן צבי 20 א	42	23
לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 446 ייעוד קרקע מלאכה תעשייה זעירה	פרטית	שדרות הר ציון	שד' הר ציון 66-68	16	25
לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 2707 ייעוד קרקע מסחר	ממ"י	סלמה 158	רח' שלמה 158, התיבונים 42	17	26
לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 2580 ייעודי קרקע מבנה לשימור א	ממ"י	שדרות הר ציון-החאן	משה דיין 41	58	31
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית	תכנית F ייעוד קרקע אזור מסחרי	פרטית ועירייה	משפחת רוק	שומרון 6	3	2
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית	תכנית 483 תכנית אב מבואות יפו ייעוד קרקע מלאכה	פרטית	חנות חדרים	רח' שלמה 48	11	6
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית	תכנית 2736 ייעוד קרקע יחידה מסחרית- היה מיועד להריסה	פרטית	הרצל 140	רח' הרצל 140	13	7
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית		פרטית, עירייה	סכנת עראין- הרצל פינת שלמה			20
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית	תכנית 1172 ייעוד קרקע תחבורה - מיועד להריסה	פרטית	שרירא גאון	שרירא גאון 26	40	29

לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית	תכנית 92 ייעוד קרקע שצ"פ	עירייה	פרדס גולדברג חוות תלמי אביב	קוסובסקי 73	62	
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2498 ייעוד קרקע מבנה לשימור ב יעד מגרש מיוחד, חזית מסחרית לדרך אילת. שימושים מוסדות חינוך/ מוזיאון לתולדות המושבה.	ממ"י	אילת 16	אילת 16	1	1
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית מכבי יפו 2725 1780 מיועד לשימור בתכנית בהכנה	ממ"י	ביירת וורדה	עזה 90	44	15
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2725 מכבי יפו, 852 א' להריסה - תכנית חדשה מיועד לשימור	עירייה	ביירת באראקת	עזה 55	45	16
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 250 ציבורי מסחר, 500 תחום תכנית בינוי ועדה מקומית	ממ"י	מתחם מע"צ בזק	הרצל 180	57	19
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2498 ייעוד קרקע תחבורה תכנית 2606 שימור ב	פרטית	פזריה 13	פזריה 13	10	24
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2523 מבנים לשימור	עירייה, ממ"י	נס לגויים	נס לגויים 49-51	38	28 ?
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	2650 ב לשימור	ממ"י	ביירת אבו חדרא	אילת 54	2	32
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2659 ייעוד מבנים ומוסדות ציבור	פרטית, עירייה,	ביירת הקונסול הצרפתי פיליברט	תל גיבורים 18	33	27 ?

			ממ"י				
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתוכנית תקפה (חלק מהמבנים מוגנים וחלק לא בתכנית תקפה)	לא תותר תוספת בנייה	פרטית וממ"י	משפחת מוראד	שלמה 6, 8	9	5
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתוכנית תקפה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	עירייה	פארק החורשות- ביארת לה קורטיליה חאן הכנסייה	רח' הינריך הינה 19-21	25	8
לא לכלול בתכנית זו	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.			בית קברות טאסו	תל גיבורים 11	50	17
לא לכלול בתכנית זו	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.			חברת ה"מרזב"	מרקיש פרץ 4	52	18
לא לכלול בתכנית זו	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.	תכנית 1816 ייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור	עירייה, ממ"י	המשלטים 12	המשלטים 12	24	22
לא לכלול בתכנית זו	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור. מומלץ לבחון בתכנית עתידית.	תכנית 1927 א ייעוד קרקע מגורים מיוחד	פרטית	רחוב 3874	3874 מספר 5 טוביה הרופא 5,	49	30

מעיון בטבלה ניתן לראות כי –

- 10 בתי באר כבר הוגדרו לשימור בתוכניות תקפות.
- 5 בתי באר נמצאים בהליך הכרזה לשימור במסגרת תוכניות נקודתיות אשר מקודמות בימים אלו.
- 13 בתי באר מומלצים להיכלל בתכנית זו לצורך הגדרתם כמבנים לשימור.
- שימורם של 4 בתי באר הומלצו להיבחן בתוכניות עתידיות אשר יקודמו בכל אזור בהתאם לתכנית המתאר.

להלן רשימת בתי הבאר אשר הוגדרו בהחלטת הוועדה המחוזית על פרסום הודעה 77-78, כמבנים המיועדים לתיעוד, סטטוס התיעוד שלהם בפועל והמלצת צוות התכנון: הביארות אשר הומלצו לתיעוד הינם שרידי ביארות אשר הימצאותם אינה בעלת השפעה על המרחב הציבורי ועלכן הומלצו לתיעוד בלבד.

מספר בהחלטת ו.מחוזית	כתובת	סטטוס ביצוע תיעוד	המלצת צוות התכנון
1	לבנדה 26	לא תועד	לתיעוד
2	חזמביץ' 10	בוצע תיעוד. נהרס	לא לתיעוד
3	ישראל מסלנט 50	בוצע תיעוד מתחמי	לא לתיעוד
4	ישראל מסלנט 46	בוצע תיעוד מתחמי	לא לתיעוד
5	שכונת קריית שלום, שמעון הצדיק 79	בוצע תיעוד, נהרס	לא לתיעוד
6	הרצל 186	בוצע תיעוד	לא לתיעוד
7	הרצל 168	לא תועד	לתיעוד
8	אד קוץ' 2	לא תועד	לתיעוד
9	רח' 1,3,5 1251	בוצע תיעוד. נהרס	לא לתיעוד
10	יהודה הלוי 135	מוגדר לשימור – חובת התיעוד מוגדר בתוכנית השימור	להוציא מהתוכנית
11	יפת 155	לא תועד	לתיעוד

סיכום:

בהתאם למפורט בטבלאות שלעיל נותרו 15 בתי באר אשר שימורם לא מובטח בתכנית תקפה וצוות התכנון ממליץ על הגדרתם כמבנים לשימור וכן נותרו 4 בתי באר אשר לא תועדו ויש להבטיח בתכנית את ביצוע התיעוד בהם בטרם יהרסו.

מצב תכנוני קיים + מצב השטח בפועל:

תכנית זו תכלול 13 בתי הבאר המפורטים להלן:

1. מכלול פארק החורשות:

הביארות הנ"ל נמצאים בתוך פארק החורשות, חלקן שרידים של רכיבי ביארה כגון בריכות, חלקן מבנים שלמים, חלקן מתחמים שלמים.

שם וכתובת בית הבאר	גוש	חלקה בשלמות	חלקה בחלקיות	בעלות	תכנית תקפה	ייעודי קרקע	זכויות בניה
דרך בן צבי 63/הרצל 161	7063	-	6,5	עיריית תל אביב יפו	ל,222	שצי"פ	10%
דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79	7065		46,48	- מדינת ישראל - קק"ל	ל,222	שצי"פ (הבריכה מיועדת להריסה)	10%
משעול הינריך מנדלסון 12	7063		19,20	עיריית תל אביב יפו	ל,222	שצי"פ (הבריכה מיועדת להריסה)	10%

10%	שצ"פ (הבריכה מיועדת להריסה)	ל, 222	עיריית תל אביב יפו	39,40		7063	משעול הינריך מנדלסון 16
10%	דרך, שצ"פ מיועד להריסה	ל, 222 נמצא בתחום תת"ל 71 א - קו ירוק	- מדינת ישראל - קק"ל	46,48 48		7065 7063	רח' פנחס לבון 16

2. בייארות לתכנון מפורט:

בייארות אשר נמצאים במרקם העירוני, כאשר המצב הסטאטוטורי התקף אינו מתייחס לבייארות בתחומם: חלקם מסומנים להריסה או שנמצאים ביעוד דרך, חלקם חולקו למגרשים שונים חלקם נמצאים על שצ"פ.

מס' קומות	זכויות בניה	ייעודי קרקע	תכנית תקפה	בעלות	חלקה בחלקיות	חלקה בשלמות	גוש	שם וכתובת בית הבאר
2.5	1g+66%	מגורים ב, דרך	Mיפו+ 1g	פרטיים	95,8	90-91, 38	6975	חזונביץ 5- פ. שיבת ציון 6
9	7000 מ"ר עיקרי 3200+ שירות (64) יח"ד	מגורים	2580	- עיריית תל אביב יפו מדינת ישראל	341	-	6130	משה דיין 41
		שצ"פ (בניין להריסה)	301	- עיריית תל אביב יפו מדינת ישראל	68,69	-	6131	
4.5	162.5% עיקרי + 35% שירות + 1g	מגורים מלאכה ואומנות	1g+ F	- פרטיים עיריית תל אביב יפו	-	35-, 30-33, 45-46, 36, 189-191, 212, 209	6977	רח' בני ברק 24-26, איגר 3, הגר"א 20
4	187.5% עיקרי + 35% שירות	תעסוקה	1043					
	10%	שצ"פ, שבי"צ	2472	עיריית תל אביב יפו	66,28	-	6973	רח' טורי זחב 15
5.5	180% עיקרי + שירות	מסחר, מגורים	1g + 2472	מדינת ישראל עיריית תל אביב יפו פרטיים	244, 64, 63	-	6973	רח' שלמה 158, החיבונים 42

3. בייארות מורכבות:

הבייארות הנ"ל הינם מתחמים אשר, המצב הסטאטוטורי התקף קשורים לחלקות/ מגרשים נוספים. לא ניתן להפרידם מתא השטח שהוגדר סביבם ולרוב הינם ללא זכויות והוראות בניה. המצב הסטאטוטורי התקף מנחה להכנת תכנית מפורטת לצורך קביעת כל הפרטים הנוגעים לתקנות בנייה - אחוזי הבנייה, גובה הבנינים, קווי הבנייה ושאר יתר הוראות הבינוי והפיתוח. במתחמים אלו לא ניתן כיום להוציא היתרי בניה.

זכויות בניה	ייעודי קרקע	תכנית תקפה	בעלות	חלקה בחלקיות	חלקה בשלמות	גוש	שם וכתובת בית הבאר
	שצ"פ	720	מדינת ישראל	-	5-10	7089	דרך בן צבי 20 א
	דרך, שצ"פ	720	פרטיים				דרך בן צבי 22
ללא זכויות - יקבע בתוכנית מפורטת, אזור לאיחוד וחלוקה מחדש	מלאכה תעשייה זעירה	446	פרטיים עיריית תל אביב יפו	,241-244, 246, 251-257, 261-265, 302	,247-250, 258-259	6972	שד' הר ציון 66-68

מצב תכנוני מוצע:

קידום תכנית לשימור בתי הבאר ביפו ובדרום העיר ומתן תימרוץ לשיקום בתי הבאר ולהקים מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.

מטרות התכנית:

1. ליישם את השימור כמנוף לשמירת הזיכרון והערך התרבותי-ההיסטורי- הנופי והחברתי של בתי הבאר הקדומים המצויים בעיר אשר מייצגים תק' של אדריכלות ללא אדריכלים, בנייה עממית בארץ ישראל העות'מאנית והמנדטורית (עדות לחקלאות עירונית), תוך חשיפתם לציבור הרחב.
2. להפעיל את השימור כמנוף לשימור נופי תרבות לצורך שמירה על שטחים פתוחים וקידום התחדשות עירונית ובין היתר לשם משיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית לדרום העיר.
3. ליצור תמריצים לשיקום ושימור בתי הבאר ולהקים מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.
4. לשם כל האמור לעיל, לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת החקלאית הבנויה של העיר יפו במאה 19, באמצעים הבאים:
 - א. קביעת בתי באר לשימור, מיקומם וסיווגם.
 - ב. קביעת הוראות לתיעוד בתי הבאר.
 - ג. קביעת הוראות לשימור בתי הבאר על ידי מניעת פגיעה בהם, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן.
 - ד. קביעת תמריצים לשימור
 - ה. שמירת השטחים הפתוחים כחלק משימור תופעת בתי הבאר.

1. קטגוריית מכלול בתי הבאר פארק החורשות:

- דרך בן צבי 63/הרצל 161,
 משעול הינריך מנדלסון 12,
 משעול הינריך מנדלסון 16,
 רח' פנחס לבון 16,
 דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79 (סכנת א-תורכי)

התכנית הנוכחית מבקשת:

1. לקבוע את הביארות המפורטות מעלה לשימור.
2. זכויות בניה – יותר חישובם של רכיבי הביארה שנמצאו ע"פ תיק התיעוד כשטח עיקרי הנוסף לשטחים העיקריים המותרים בפארק, בנוסף מתן זכויות לניוד ע"פ מס' רכיבי הביארות לשימור.
3. התרת שימושים בעלי זיקה ציבורית.
4. לבון 79- נדרשת הכנת סקר שימור על כל סכנת א-תורכי לאחר פינוי התפיסות.

2. קטגוריה בייארות בתכנון מפורט-נקודתי:**א. טורי זהב 15:**

- ה"ביארה" ברח' טורי זהב 15 נמצא על מגרשים בעלי ייעוד קרקע שונה, אחד שצ"פ ואחד למבנים ומוסדות ציבור.
- התוכנית הנוכחית מגדירה מגרש חדש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו בייארה לשימור בהגבלות מחמירות. בנוסף התוכנית קובעת:**
1. איחוד וחלוקה מחדש של השטח החום וקביעת ייעוד משולב לשצ"פ ומבני ציבור וקביעת תנאי שהשטח הפתוח לא ייפחת מהשטח הפתוח במצב הנכנס.
 2. קביעת הוראה מיוחדת אשר תתיר מימוש נוסף של 160 מ"ר במגרש.
 3. קביעת זכויות בניה – יתרת זכויות תקפות לניוד +תמריצים,
 4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה - חובת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח לצורך קביעת נפחי הבניה ושילובם עם בית הבאר באישור מחלקת השימור לאישור מה"ע.

ב. שלמה 158:

- ה"ביארה" ברח' שלמה 158 מתפרש על 3 מגרשי יעודי קרקע: שצ"פ, מסחרי ומבנים ומוסדות ציבור.
- התוכנית הנוכחית מחליפה את פריסת יעודי הקרקע ומגדירה מגרשים חדשים ביעוד מסחרי ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. זאת ע"י:
1. **איחוד וחלוקה מחדש** לשני מגרשים האחד ביעוד מגורים ומסחר, השני ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **ביארה לשימור**.
 2. **לקבוע את הביארה המפורטת מעלה לשימור**.
 3. **קביעת זכויות בניה** למגרש ביעוד מגורים ומסחר בהיקף הדומה ל-3 רח"ק בחתך של 8 ק'.
 4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה- חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לשני המגרשים.
 5. תנאי לקבלת טופס אכלוס למגרש ביעוד מסחר ומגורים – סיום עבודות השימור והפיתוח למגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **הביארה לשימור**.

ג. משה דיין 41:

- הביארה ברח' משה דיין 41 נמצאת על שני מגרשים במגרש ביעוד שונה האחד מגורים והשני שצ"פ. מגרש המגורים הינו מגרש ריק עם זכויות בניה תקפות לא מנוצלות למגורים, הביארה מסומנת להריסה. במסגרת התכנית הנוכחית מבוקש:
1. **איחוד חלקות והגדרת מגרש חדש** ביעוד מגורים עם שפ"פ בזיקת הנאה ומעבר לציבור.
 2. **לקבוע את הביארה המפורטת מעלה לשימור**.
 3. קביעת תחום השפ"פ כתחום עם **מגבלות חפירה**.
 4. קביעת זכויות בניה: התרת מימוש מלא של זכויות הבניה התקפות בתוספת זכויות בהיקף של 2,500 מ"ר שטח כולל.
 5. **קביעת הוראות בינוי**: צמצום קווי בנין: דרומי ומערבי- 5 מ', מזרחי וצפוני עם השצ"פ, 2.70 גובה הבינוי ע"פ התוכנית התקפה (קרקע+9)
 6. חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לצורך קביעת נפחי הבניה ושילובם עם בית הבאר באישור מחלקת השימור לאישור מה"ע. במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ייקבע מיקומו וצורתו הסופית של השפ"פ ובתנאי ששטח השפ"פ לא יפחת מ-1300 מ"ר וקביעת הנחיות לפיתוח אשר יוטמעו בתכנית העיצוב.
 7. התרת שימושים בעלי זיקה לציבור לבית הבאר.
 8. תנאי לקבלת טופס אכלוס למגרש ביעוד מסחר ומגורים – סיום עבודות השימור והפיתוח למגרש ביעוד שפ"פ ובו **הביארה לשימור**.

ד. חזנוביץ 3, חזנוביץ 5-7:

- ה"ביארה" ברח' חזנוביץ 3, חזנוביץ 5-7 מתפרשת על 4 מגרשים ביעודי קרקע של מגורים ודרך התוכנית הנוכחית מגדירה שני מגרשים אחד ביעוד מגורים ואחד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וביטול דרך. זאת ע"י:
1. **איחוד וחלוקה מחדש** לשני מגרשים האחד ביעוד מגורים, השני ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **"ביארה" לשימור**.
 2. **לקבוע את הביארה המפורטת מעלה לשימור**.
 3. **קביעת זכויות בניה למגרש ביעוד מגורים** בהיקף הדומה ל-2.5-3 רח"ק בחתך של 6.5 ק'.
 4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרש המגורים- חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לשני המגרשים.
 5. **קביעת זכויות בניה למגרש ה"ביארה"** – יתרת הזכויות התקפות לניוד + תמריצים, הזכויות התקפות אשר ינויידו שייכות לבעלי הקרקע ערב הפקעת המגרש במסגרת תוכנית זו. ניוד זכויות הבניה התקפות לא יהיו מותרות בביצוע השימור.

ה. מתחם "ביארת נבולסי" (בני ברק 24-26, איגר 3 / הגר"א 20)

1. **איחוד וחלוקה מחדש** למגרשים ביעוד מגורים ומסחר, מגרש ביעוד תעסוקה ומסחר ומגרש ביעוד שפ"פ ובו מתחם ביארה לשימור.
2. **קביעת הוראות להבטחת ביצוע שימור הביארה** בפועל כתנאי למימוש זכויות מכוח תא/5000 שימור הביארה תהווה אחת מהתרומות למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/5000.

3. קביעת זכויות בניה - בהיקף הדומה ל 3.5 רח"ק בחתך של 8-10 ק'.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרשי מגורים והתעסוקה- חובת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח לכל המגרשים.
5. הוראות בינוי: קווי בניין, תכסיות, תמהיל
6. היקף השטח המינימלי הפתוח מסביב לבייאהר
7. התרת שימושים בעלי זיקה לציבור לבית הבאר.

3. קטגוריית בייארות מורכבות:

בן צבי 20א+בן צבי 22, הר ציון 66-68

התכנית הנוכחית מציעה לקבוע אזורים לתכנון עתידי המכילים בתוכם מתחמי בייאהר לשימור. התכנית קובעת מנגנון להבטחת ביצוע שימורם וקובעת חובת שמירה על השטח הפתוח הנמצא מסביב לבתי הבאר. שימור בתי הבאר ושמירה על השטח הפתוח סביבם ישולבו עם הכנת התוכנית העתידית למתחם התכנון ויוגדרו כתועלת ציבורית במתחם ע"פ תכנית המתאר תא/ 5000.

1. קביעת מתחם בייאהר לשימור.
2. קביעת אזור תכנון ופיתוח עתידי הכוללים את מתחם בתי הבאר לשימור.
3. קביעת הוראות לתוכנית עתידית מכח תכנית תא/ 5000- מגרשי הבניה, ייעודי הקרקע, זכויות הבניה והוראות הבינוי ייקבעו בתכנית עתידית. להלן עקרונות התוכנית:
 - a. הבטחת ביצוע שימור בית הבאר בפועל כתנאי למימוש זכויות מכוח תא/5000
 - b. שימור בית הבאר תהווה אחת מהתרומות למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/ 5000.
 - c. הבטחת שמירת השטח הפתוח שמסביב לבית הבאר- שטח זה יכלול את כל רכיבי בית הבאר וכן את השטח הפתוח שסביב בית הבאר. ניתן יהיה לשנות את מיקומו וגבולתיו של המתחם לשימור ובתנאי ששטחו הגאומטרי לא יפחת מהאמור מטה ובכפוף לעריכת תיק התיעוד ובתיאום עם מחלקת השימור.
 - i. הר ציון 66-68: היקף השטח הפתוח מסביב לבית הבאר לא ייפחת מ- 500 מ"ר.
 - ii. בן צבי 22: לצורך יצירת מעבר רציף לציבור תקבע זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור במבנה בית הבאר בקומת הקרקע. היקף השטח הפתוח מסביב לבית הבאר ומרחקי הבניה העתידיים יקבעו בתוכנית העתידית.
 - iii. בן צבי 20א: היקף השטח הפתוח וצורתו מסביב לבית הבאר ייקבע בעת הכנת התכנית העתידית.
 - d. איסור השימוש במבנה למגורים והרחבת השימושים במבנה לכל שימוש בעל זיקה ציבורית = כל שימוש קרקע שאינו למגורים והינו בעל גישה לציבור (כגון: מסחר, מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 בחוק). השימוש בעל הזיקה הציבורית ייקבע בהתאם לחו"ד מה"ע ובאישור מחלקת השימור להתאמת אופי השימוש לערכי השימור במבנה.

הוראות כלליות:

1. הוראות לתיעוד הבייאהרות:
 - a. כל בייאהר תתועד בתיק תעוד המפרט את ערכיו היחודיים של הבייאהר על כל מרכיביה, הכל ע"פ הפורמט הרשמי והמעודכן של מחלקת השימור.
 - b. כל פעולה בבייאהר הטעונה היתר ע"פ כל דין או אישור ע"פ הוראות תוכנית זו, תותנה בהגשת תיק תיעוד ע"י מבקש ההיתר.
 - c. תיק התיעוד יאושר ע"י מח' השימור ויהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה.
 - d. תוכנית זו כוללת באיירות המחוייבות בתיעוד מלא. התיעוד יהיה בהתאם לפורמט העירוני התקף באותה העת. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים אלו יהיה אישור מחלקת השימור לתיק התיעוד.
2. הוראות לשיקום ושימור הבייאהרות:

- a. לא תותר הריסת באיירה או חלקים ממנה. ולא תותר לגביה כל תוספת למעט במגרשים אשר פורט בהם אחרת.
- b. הביארה על כל רכיביה תשוקם ע"פ הוראות השימור של תכנית זו כפי שמפורט בנספחי השימור והשיקום של תכנית זו ובכפוף לאישור מחלקת השימור.
- c. שיקום ושימור הביארה על כל רכיביה יכלול עבודות שימור ושיקום למבנים ובכללם שימור טכנולוגית הבניה, שימור מעטפת, שימור רכיבים קונסטרוקטיביים.
- d. שימור הביארה יכלול פיתוח השטח הפתוח סביב הביארה בהתאם להנחיות הפיתוח המפורטות בנספחי התכנית.
- 3. תמרוץ לשיקום הביארות:**
- תוכנית זו מאפשרת שימור הביארות בשני אופנים האחד שימור בתחום מתחם ביארה והשני ע"י העברת זכויות בניה ותמריצים.
- a. **תמרוץ לתחזוקה ושיקום הביארות בתחום המגרש:** (שלמה 158, משה דיין 41, בני ברק 24-26, בן צבי 20א+בן צבי 22, הר ציון 66-68) התוכנית מקנה את הזכות לרח"ק המירבי ובמקרים מסויימים מעל הרח"ק המירבי כאשר שימור הביארה תהווה אחת מהתרומות במגרש למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/ 5000.
- b. **תמרוץ לתחזוקה ושיקום הביארות ע"י העברת זכויות בניה:** במגרשים הבאים (הועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות בניה למגרש אחר (מגרש מקבל) באמצעות תוכנית בסמו"ק.
1. העברת זכויות הבניה מהביארה תכלול את יתרת השטחים ע"פ התכניות התקפות ערב אישורה של תוכנית זו בתוספת התמריצים המפורטים בנספח Y (טורי זהב 15, חזנוביץ 5,7, מכלול פארק החורשות) מתן זכויות לניוד ע"פ מס' רכיבי בתי הבאר ומימושן יותנה באמור להלן.
 2. הוועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות הבניה למגרש אחר (להלן: מגרש מקבל). ההעברה כאמור תיעשה באמצעות תכנית שבסמכות ועדה מקומית.
 3. ניתן יהיה לנייד את זכויות בניה לכל מגרש מקבל בעיר.
 4. תנאי לניוד זכויות בניה הנובעות מתמריצי תוכנית זו- הבטחת ביצוע השימור בפועל ותנאי לקבלת טופס 4 במגרש המקבל.
4. **תוכנית עיצוב ופיתוח:** בבאיירות הנמצאות בקטגוריית התכנון המפורט יקבע כי תנאי להגשת בקשה להתיר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לביארות. פיתוח האתר וסביבתו יעשה באלמנטים הלקוחים מנוף הפרדסים ובתי הבאר, שחזור אלמנטים חקלאיים טיפוסיים לבתי הבאר, פיתוח שטח ונטיעות בצמחייה טיפוסית לבתי הבאר והפרדסים. פיתוח הביארות ייעשה תוך שימת דגש על הגברת הנצפות של המבנים במרחב הציבורי, שימוש בשילוט ותאורה מדגישה, וקישוריות האתרים אל מערכות שבילים (הולכי רגל אופניים וכו') ודרכים.
- בהתאם לאמור לעיל, התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר:
- a. פריסת השימושים במגרש.
 - b. נפח והעמדת המבנים (כולל מרחקים למבנה הקים והמוצע)
 - c. פירוט חומרים (חומרי גמר למבנים החדשים ולרכיבי השימור. חומרים התאומים את רוח התקופה של הביארות)
 - d. השתלבות התוספת והבניה במגרש תוך התייחסות לקשרים בתוך המגרש, להיקף ופריסת השטח הפתוח אשר מהווה חלק ממתחם הביארה ולמרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת.
 - e. הצגת תכנון חניה, כניסות ויציאות לרכב ממנוע כולל נושא פריקה וטעינה ופינוי אשפה.
 - f. הצגת תכנון רחבת כיבוי אש, במידה ונדרש ע"פ דרישות הבטיחות וכיבוי אש.
 - g. כל נושא נוסף שידרש ע"י מהנדס העיר.
- תנאי להגשת תוכנית העיצוב והפיתוח יהיה אישור מח' השימור לתיק התייעוד לביארה.
5. **רישום שטחים ציבוריים:** השטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא. העיריה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום ויפו והיח"י ליישום תכנית השימור) ממליצים להעביר לדיון על הפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

בישיבתה מספר 0016-18' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שלומית זונישטיין: הציגה את התפתחות האורבנית של התופעה, מדובר בתוכנית לשימור בתי הבאר ביפו ובדרום ת"א יפו. התפיסה התכנונית, היא להחזיר את המרחב הירוק שהיה בפרדס ועל ידי כך להשיג שתי מטרות, שימור מבנים ושמירה על המרחב הפתוח. בסקר בתי הבאר נסקרו כ-100 בייארות: 35 בתי באר לא הומלצו לשימור, 25 מוגדרים לשימור בתוכניות תקפות ו-40 הוגדרו כראויים לבחינה שימורית. במסגרת העבודה התכנונית צוות התכנון בחן את 40 בתי הבאר ומצא כי: 10 בתי באר הוגדרו לשימור בתוכניות נקודתיות, 5 בתי באר נמצאים בתהליך 13 בתי באר מומלצים בתכנית הזאת 4 בתי באר במצב סטטוטורי מצב נכסי בעייתי, לכן יומלצו בתוכניות אחרות. הציגה את כל 13 בתי באר שבתוכנית.

נתן אלנתן: המגרש בטורי זהב לא חוס? תוסיפו עוד זכויות למגרש החוס. כמה זכויות יש למגרש הזה? כמו כן מבקש לקבל הסבר על התמריצים כלכליים שהתוכנית מעניקה. שלומית: המגרש חצוי לשני יעודי קרקע התוכנית מבקשת להפוך את כל שטח המגרש למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

הסבר על חישוב השוויים יוסבר בסוף ההצגה. מדואל: לגבי הזכויות, לגבי משה דיין, מה היקף הזכויות במגרש הזה? האם התכנית הזאת מקיפה את כל בתי הבאר שיש בעיר?

מיטל: מבחינה רעיונית תוכנית מבורכת. צריכים לשמור על בתי באר בעיר. זה מקנה יותר שצפיי"ם. אנחנו לא דנים פה בתי באר, אנחנו דנים פה למעשה ב 30 תוכניות שמאפשרים להם תוספת זכויות. אני רוצה להבין מה אנחנו מאשרים פה? אנחנו פשוט כובלים את ידינו בתוכניות בניה עם זכויות שבמקרה יש בה גם בת באר.

נתן אלנתן: לא היה כאן הסבר של התמריצים.

אופירה: מבוקש הסבר יותר מפורט על בית הבאר במשה דיין 41.

מלי: איך אתם קובעים את הגודל את השטח סביב הבאר שקובעים 77 + 78?

רות ארבל: משה דיין 41, מגרש בבעלות רשות פיתוח. במגרש יש תכנית תקפה עם זכויות תקפות.

במסגרת התכנית הנוכחית (תוכנית מפורטת שמכוחה יוכלו להוציא היתרי הבניה) אנו קובעים קווי בנין ושימור בית באר ובנוסף ממליצים לאשר מתן תוספת זכויות בניה של כ 2500 מ"ר.

אופירה: יש חלקה אחת לא בנויה והשאר איך הכל פנוי? אתם מדברים רק על החלק הפנוי

דורון ספיר: מדובר בתוכנית מורכבת לאור סדר היום העמוס מבקש להמשיך לדון בשבוע הבא, בנושא מהנקודה בה הדיון הופסק.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון מאותה הנקודה שהדיון הופסק.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו

בישיבתה מספר 0017-18' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: יש לתת עקרון מתווה וכללי לכל בתי הבאר. יש בית באר מדהים שנמצא ברח' גרוסמן (בית קאשר) והוא ניצל בזכות העובדה שהיה שם בסיס צבאי. הבית עומד שומם בכלל שיעוד הקרקע שהוא ציבורי. לדעתי יש לבחון בית באר כזה להפוך אותו לבית מגורים. יש לחשוב על שימושים אחרים ולא העיקר לקבוע אותו לאופי ציבורי. האופי הציבורי הוא הכלאה לא לכאן ולא לכאן. צריך לבחון בית באר כזה להפוך לבית מגורים.

רות ארבל: צוות התכנון הבין שמדובר בתופעה מרחבית שצריך לנתח אותה. לכן נעזרנו במשרדו של אדרי' רן וולף וגייבנו מסמך עבודה להסתכלות כוללת לצורך הנכחת התופעה במרחב. מסמך זה שימש את צוות התכנון לצורך גיבוש התפיסה התכנונית- מרחבית. כאשר התוצאות של המסמך הוטמעו בתכנית המוצגת בפניכם על יתרת בתי הבאר אשר נותרו ללא הגנה. בית קאשר באופן ספציפי מוגדר לשימור בתכנית תקפה אבל אולי אכן יש צורך להכניס אותו לתכנית שלו ולבחון את השימושים המותרים בו.

שלומית זונישטיין: המטרה של התוכנית לא רק לשמר את המבנים אלה גם לייצר שטח פתוח ושטחים פתוחים בדרום העיר ויפו כאשר בתוכם יש את הביארות לשימור.

סוקרת ומציגה את התוכנית.
נתן אלנתן: משה דיון 41- תוספת של 160 מ"ר פותר להם עלויות בית הבאר? .
רות ארבל: התבע התקפה קובעת 64 יח"ד כאשר 110 מ"ר עקרי + 50 מ"ר שרות עבור כל דירה באותה מנגנון כדי לא להגביר את הצפיפות.
שלומית זונשטיין: 160 מ"ר זה שטח כולל ליח"ד בודדה.
עמי אלמוג: תמחקו את הכולל
נתן אלנתן: שלמה 158, זו קרקע סחירה רגילה. איך מבחינת איכות הסביבה אי אפשר להקים שם בנין מגורים גדול.
רות ארבל: תוכנית המתאר צבעה מגורים במסגרת התכנית שלנו אנחנו גם ממליצים על שימוש למשרדים.
נתן אלנתן: האם בדקתם שהדבר יהיה כלכלי לעשות את הפרויקט ולהקים את הבנין.
רות ארבל: כן
נתן אלנתן: חישובתם למגורים ואולי אם יהיו משרדים זה לא יהיה כלכלי.
אופירה יוחנן וולק: חזונוביץ- למה כתבם שהזכויות לא יהיו מותרות בביצוע של השימור?
רות ארבל: החלק הצפוני של המתחם צבוע למגורים וראינו שנכון להגדיר אותו באופן עצמאי למימוש זכויות ע"פ תוכנית המתאר ללא קשר לסמיכותו לביארה.
נתן אלנתן: במגרש הצפוני לא הכנסתם זכויות?
שלומית זונשטיין: לא. ייעוד הקרקע נשאר בהתאם למצב הקיים. יכול להיות שמגרש זה ישמש כעתודת כרגע לפרויקט להתחדשות בבניינים הסמוכים.
שלומית זונשטיין: בן צבי+ הר ציון- התוכנית שלנו לא נכנסת לתכנון מפורט במגרשים האלה וקובעת את המגרשים הללו לשימור כחלק מהתועלת הציבורית הנדרשת ע"פ תכנית המתאר.
נתן אלנתן: היום קובעים לשימור אנחנו לא מונעים מימוש?
שלומית: אי אפשר להרוס אותם. הביארות נמצאות על שצ"פ. המגרשים האלה אין להם זכויות בניה תקפות אי אפשר להוציא היתר בניה.
נתן אלנתן: היתה עוד קבוצה של בניינים שהיו שהכנסתם לתוכניות נקודתיות. כמה כאלה היו.
רות ארבל: יש עוד 30 בזמן שנעשה הסקר היו בתוכניות תקפות. אנחנו טיפלנו ביתרה.
חשוב להבין את מקדמי עלויות השימור והנחיות של תוכנית השימור. תוכנית השימור היא למעטפת של הבנין שימור של בית באר הוא שימור של טכנולוגיית הבניה לבתי הבאר ולכן לא נוסף קומות מעל בית הבאר. נעזרנו באינג' מאיר רונן שערך מסמך אשר אפיין את כל רכיבי הביארות וכימת את כל הנתונים לעלויות לפי כל רכיב. סופרים כמה רכיבים יש בביארה כאשר לכל רכיב נקבע מקדם עלויות שונות המתאים לו. עלפי מקדם זה יחושבו התמריצים הישירים בגין השיפוץ השימורי שהתכנית קובעת כנדרש.
נתן אלנתן: המחירים הללו כוללים מע"מ? ואיך מתמודדים עם עליית מחירים מה שלא עשינו בתוכנית השימור.
רות ארבל: לא כולל מע"מ. זו הסיבה שבתוכנית השימור נוסף התמריץ של ה-5% החל מתחילת השנה החמישית שאם יהיה בעליות מחירים או ירידה ערך משווי הקרקע אזי לוועדה המקומית תהייה הסמכות והאפשרות להעניק תוספת זכויות.
נתן אלנתן: מדוע ששמאי התוכנית לא יעשה בדיקה פרטנית לכל מבנה בעת הגשת היתר הבניה ויבדוק האם עלות הרכיבים השתנה פר מטר. זה תחשיב פשוט.
שעושים שימור על 1000 בניינים אי אפשר להיות מדויקים אבל מס' נמוך של בתי באר אפשר לכמת את עלויות השימור המדויקות לכל מבנה ומבנה.
רות ארבל: זו התמחות שונה. השמאי הוא לא כמאי זו התמחות.
נתן אלנתן: לא מבין מדוע אי אפשר שבשלב שרוצים לממש את התמריצים, בדיוק כמו שמוציאים שווי לערך הקרקע אז אותו כמאי מהנדס שליווה אותכם ימשיך לוות גם עד לעת מימוש התמריצים וכך הוא יגיע שווי אמיתי נכון למועד המימוש, כך התחשיב יהיה הכי מדויק שניתן.
רות ארבל: יש לבחון את הצעתך גם מבחינה משפטית, האם ניתן לאשר מתן תמריצים תמהיל קבוע באופן מפורט את היקף התמריצים..
נתן אלנתן: למה התוכנית בסמכות מחוזית
רות ארבל: אין לנו סמכות לקבוע ניוד זכויות ולכן זה בסמכות מחוזית.
דורון ספיר: הנושא חשוב יש כאן מבנים לא מוגנים ולכן חשוב לאשר היום העברה התכנית לוועדה המחוזית ולהמליץ על הפקדה.

הועדה מחליטה:

לאשר להמליץ להעביר את התכנית לדיון להפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל ומוצע לבחון את ההצעה של חבר הועדה נתן אלנתן.

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

דיווח החלטת מליאת ועדה מחוזית מספר 876 מתאריך 22.7.19 להלן ההחלטה:

פרוטוקול מישיבת מליאה מספר 876
שהתקיימה ביום 22.7.2019 בנושאי הוועדה המחוזית ת"א

החלטת: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. קביעת מבני הביארות לשימור עפ"י קטגוריות לשימור:
 - א. מבנים לשימור מחמיר – המבנים בפארק החורשות (תא שטח 8-12), חזנוביץ (תא שטח 2) וטורי זהב (תא שטח 5), אשר הזכויות יתקבלו במגרש אחר. תידרש תכנית נוספת למתן הזכויות העודפות (לרבות תמריצים) במגרש אחר.
 - ב. מבנים לשימור בשני מסלולים תכנוניים להבטחת השימור:
 - 1) מסלול א' - קביעת אזור תכנון מינימלי ועקרונות תכנון מפורטים לתכנית עתידית. מסלול זה כולל את ביארת נבולסי (תא שטח 1), שלמה (תא שטח 3) ומשה דיין (תא שטח 700), ומאפשר מימוש הזכויות והתמריצים בתחום תא השטח. תידרש תכנית נוספת לקביעת נפחי הבנייה של בית הבאר.
 - 2) מסלול ב' - מבנים לשימור בהר ציון (תא שטח 4) ובכך צבי (תא שטח 7) להם נדרשת תכנית נוספת בהתאם לתא/5000.
 - ג. מבנים לתיעוד – ביארות אשר התכנית מבטיחה את ביצוע התיעוד בהן טרם הריסה, כתנאי להיתר בניה. במסלול זה ביארת משה דיין, לבנדה 26, הרצל 186, אד קוץ, בית קאבטן וביארת נס לגויים 45-47.
2. יעודים, שימושים ותכליות:
 - א. שימושים:
 - 1) מגורים, מגורים ד', מגורים ומסחר:

יתרו שימושים של מגורים, מסחר, במבנה לשימור יתאפשרו שימושי מסחר, מבני ציבור, קהילה, חינוך, דת, בריאות ורווחה, הכוללים גישה לכלל הציבור.
 - 2) שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:

יתרו שימושים של חינוך, דת, קהילה, תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים. יתור שילוב של שימושים מסחריים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה לשימוש באי המבנה הציבורי כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים, בשיעור של עד 20% מזכויות הבניה במבנה.
 - 3) שצ"פ:

במבנה לשימור יתרו שימושים נלווים לשצ"פ - מסחר, מבני ציבור, קהילה, חינוך, תרבות וספורט, הכוללים גישה לכלל הציבור.
 - ב. המבנים בפארק החורשות - תא שטח 8-12 – יסומנו בייעוד שצ"פ.
 - ג. תא שטח 1 (נבולסי) ו-700 (משה דיין):
 - 1) יקבע יעוד "מגורים ומסחר" (במקום שצ"פ) ובמבנים לשימור יתרו שימושים של: מסחר, מבני ציבור, קהילה, חינוך, תרבות וספורט, הכוללים גישה לכלל הציבור.
 - 2) יתקבע זיקת הנאה להולכי רגל, בשטח המסומן בתשריט כאתר מתחם לשימור. סימון סופי של זיקת ההנאה יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי נופי, באישור הוועדה המקומית.
 - ד. תא שטח 4 (הר ציון) ו-7 (בן צבי), המסומנים בתשריט ב- "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת", יקבעו לשימור, כאשר תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית מפורטת לצורך הבטחת שימור המבנה. ימחקו מהוראות התכנית תוספת שימושים בייעוד זה, והנושא ייבחן במסגרת התכנית המפורטת. התכנית המפורטת תחייב תיק תיעוד מלא כתנאי להיתר.
 - ה. תא שטח 2 (חזנוביץ) יקבע בייעוד "מגורים", עם סימון לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית. המבנה לשימור יקבע כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות. יעוד המבנה לשימור והשטח המקיף אותו יבחנו במסגרת התכנית העתידית.

**פרוטוקול מישיבת מליאה מספר 876
שהתקיימה ביום 22.7.2019 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

1. מבנים אשר נקבעו לתיעוד בלבד: משה דיין, לבנה 26, הרצל 186, אד קרין, בית קאבטן ונס לגויים 45-47, יסומנו בתשריט כתאי שטח בתחום הקו הכחול של התכנית.
2. תנאי להיתר בניה למבנים אלו יהיה תיק תיעוד מלא המפרט את ערכיו הייחודיים של המבנה על כל מרכיביו. יוסף להוראות התכנית נספח "דרישות לתיעוד מבנה לשימור", שיערך בהתבסס על נספח ב' בתכנית השימור תא/2650/ב'.
- ז. מנגנון זכויות עודפות במגרש אחר למבנים לשימור בהגבלות מחמירות, אשר יחול לגבי תאי שטח 8-12, 5, 2:

 1. שטחה של התכנית יהיה כקבוע בתכנית השימור, כלומר מרחב התכנון המקומי של העיר תל אביב.
 2. בהתבסס על מנגנון תכנית השימור תא/2650/ב', ניתן בתכנית לקבוע מתן זכויות עודפות במגרש אחר. הזכויות יכללו את ייתרת הזכויות מכוח תכניות תקפות וכן תמריצים לביצוען של עבודות השימור.
 3. תנאי למתן הזכויות עודפות יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.
 4. לא ניתן להעביר את הזכויות הקיימות בשצ"פ במסגרת מנגנון זה.

2. **זכויות בניה:**
 - א. כל זכויות הבניה הקבועות בתכנית זו ביחס למסלול א' (תאי שטח 1, 3, 700) יהיו תוספת זכויות ואינן מתייחסות למבנה לשימור, ויקבעו במטרים.
 - ב. תתאפשר תוספת של עד 300 מ"ר עבור שיחזור אלמנטים/רכיבים בכל מבנה לשימור, בהתאם לתיק התיעוד המלא. לא תותר כל תוספת בניה בתחום תא השטח למעט תוספת זו.
3. **תנאים להיתר בניה:**
 - א. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד מלא לתא השטח בשלמותו.
 - ב. תנאי להיתר בכל תא שטח יהיה ביצוע השימור של בית הבאר באותו תא שטח.
4. **תיאומים ואישורים - בתוך 21 יום מקבלת המסמכים:**
 - א. תמא/18 – תא שטח 10, במרחק של כ- 50 מ' מתחנת התדלוק ברחוב דרך בן צבי 61. רדיוס מגבלות התמ"א יסומן בתשריט התכנית.
 - ב. אישור רשות המים לאזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי לפי תמא/34/ב/4, ככל הנדרש ולנושא החיבור לכיוב.
 - ג. העברת מסמך התיאום עם נת"ע לנושא סמיכות לקרוי מתע"ן לשכת התכנון.
 - ד. הטמעת חו"ד יועץ השמאי לוועדה המחוזית, בתיאום עם לשכת התכנון.
5. **כללי:**
 - א. יוסרו הוראות הקובעות סמכות למחלקות או אנפים ברשות המקומית, וכן יוסרו הגדרות לא רלוונטיות מהתכנית, בתיאום עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
 - ב. יוסרו הפניות לתכניות, למעט הפניה לתכנית השימור.
 - ג. תמחק מסעיף 4.6.2 ג' (2) ההוראה לעניין בעלות על הזכויות. בנוסף, סעיף 4.6.2 ג' (6) יוסר מהוראות התכנית.
 - ד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית.
 - ה. סעיף 6.2 במקום "תנאים להכנת תכנית מפורטת" יבוא " תנאים להכנת תכנית מפורטת או להוצאת היתר בניה".
 - ו. תיאום עם הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
 - ז. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

התכנית פורסמה להפקדה עפ"י סעיף 89 בעיתונים ושילוט עפ"י הפירוט הבא :
שילוט הוצב בתאריך 8.9.20.

27/08/2020
27/08/2020
28/08/2020

ישראל היום
The Marker
מקומון ת"א

להלן דיווח עיקרי ההתנגדות מהנדס העיר לתכנית:

תוכנית הבייארות מבקשת לשמר חלק מהבייארות של יפו. התוכנית קובעת שימורן של 12 בייארות ומסווגת כל אחת מהן לאופי הפיתרון המותאם לה בהתחשב בשיקולי מיקום, מצבה פיזי והסטטוטורי וכו'. לכן התוכנית מחלקת את הבייארות ל-3 קטגוריות, כך שיתאפשר יישום השימור לכל ביארה בנפרד ללא תלות באחרות.

בייארות לשימור בהגבלות מחמירות: תמרוץ השימור בבייארות אלה נעשה באמצעות מנגנון ניווד זכויות. לבייארות אלה התוכנית מאפשרת להוציא היתר בניה לשימור הרכיבים.

בייארות לשימור- מסלול א - קביעת אזור תכנון מינימלי ועקרונות תכנון מפורטים לתוכנית העתידית. התוכנית קובעת יעוד קרקע, זכויות בניה והנחיות בנייה.

בייארות לשימור- מסלול ב' קביעת אזור מינימלי לתכנון עתידי לפי תוכנית תא 5000

בפועל התוכנית אינה מבחינה בשונות בין הבייארות בין שני המסלולים א' וב' ולכולן נדרש קידום תוכנית מפורטת. אנו מבקשים כי תוכנית זו תהיה בעבור חלק מהמגרשים התוכנית מתארית ובעבור חלק אחר תוכנית מפורטת. במקומות בהם מוסד התכנון גיבש חו"ד תכנונית מפורטת הכוללת שינוי יעוד, הוראות בנייה מפורטות, זכויות בניה, קווי בניין, צפיפות וכדומה נכון יהיה להקנות לבעלי המגרשים ודאות ולתמוך ביישום השימור, בהליך מהיר וודאי, המשיג את מטרות התוכנית ולא מחייב הליכי תכנון סטאטוטוריים נוספים, אשר איך בתכליתם להוסיף להבטחת השימור.

1. מבוקש כעת להבחין בין המגרשים שאינם מפורטים למגרשים שמוסד התכנון נתן דעתו עליהן: תא שטח 5 - טורי זהב, תא שטח - 700 משה דיין, תא שטח 3 - שלמה, תא שטח 1 - משפחת נבולסי. התוכנית קבעה לתאי שטח אלה יעוד קרקע, הוראות בנייה, זכויות בניה, קווי בניין. אנו מבקשים לתקן את סעיפי התוכנית בהתאם לזאת ולהוסיף למגרשים אלה: הוראות לעריכת תוכנית עיצוב, והוראות תוכנית איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה, לצורך כך מבוקש:

א. לקבוע חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים מתוך סל השטחים שנקבע בתוכנית.

ב. תנאי לעריכת תוכנית עיצוב היה הכנת תיק תיעוד מלא לכל תא השטח.

ג. בתא שטח 700 ותא שטח 1 לקבוע את תחום הבייארות המסומן בתשריט כשפ"פ.

ד. בתא שטח 5 לקבוע קווי בניין וגובה בניה.

2. תא שטח 2 - חזנוביץ - התוכנית קובעת את הבייארות לשימור בהגבלות מחמירות בשל ריבוי רכיבי הבייארות ופריסתם במרחב וחשיבות שמירת השטח הפתוח. התוכנית מבטיחה את השימור ואת הכלים הסטאטוטוריים להבטחת השימור. התוכנית קובעת עקרונות תכנון עתידיים אשר יבטיחו את ביצוע שימור הבייארות. התוכנית לא קבעה שינוי יעוד, בפועל היא הטמיעה את יעוד הקרקע המאושר, ולא קבעה יעוד מפורט, התוכנית מנחה לקבוע יעוד קרקע בתוכנית המפורטת. אנו מבקשים לקבוע את יעוד הקרקע כיעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת, כאשר התחום המינימלי של הבייארות לשימור היה כמסומן בתשריט תוכנית ותחול עליו הוראות סעיף 6.3 "הנחיות מיוחדות" ונספח ב' - "העברת זכויות בניה ממבנה לשימור - תנאים והיקפים" שבתוכנית זו. התחום המינימלי להכנת תוכנית מכח תא 5000 היה כל תא שטח 2, התוכנית העתידית תקבע את התחום הסופי של הבייארות לשימור בהגבלות מחמירות.

3. תא שטח 8-12 - פארק החורשות - תיקון טעות סופר - לשנות סעיף 4.3 (ד) - תנאי להכנת תוכנית מפורטת לתנאי להוצאת היתר בניה.

4. בכל הסעיפים שנרשם כי גובה קומת המסחר 4.5 מ' לשנות לגובה מינימלי של קומת המסחר 4.5 מ' גובה מקסימלי 6 מ'.

5. לקבוע כי תוכנית זו משנה את תוכנית ח'.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-20'ב' מיום 04/11/2020 תיאור הדין:

שלומית זוננשטיין: מציגה את התנגדות מה"ע לנושא לאחר סקר מקיף ועבודה תכנונית לתת פתרון לכל בית באר במסגרת המרחב שבו הוא נמצא, נשאר מס' בתי באר שלא נמצאו להם פתרון ולכן קודמה התוכנית ל21 בתי באר.

אסף אראל: האם הרשימה שלך כוללת את כל בתי הבאר או שיש עוד בתי באר שלא נכללו. אורלי אראל: ההתנגדות מוגשת לאחר החלטת ועדה המחוזית שמכל המכלול נשאר 12 מבנים לשימור מכל המכלול הביארות שנשארו ואנחנו מגישים התנגדות ל21 הללו.

שלומית זוננשטיין: רוב בתי הבאר נמצא במרחב סטאטוטורי אחר וכל בית באר במצב פיזי שונה, ניסנו לפתור את השימור שלהם במסגרת המרחב הסובב, ה21 שנותרנו לא הגיעו לכדי קידום תוכנית ולכן קידמנו את התוכנית הכוללת.

דורון ספיר: כמה בתי באר מוגנים יש סה"כ? שלומית: 30 בתי באר לשימור בתוכנית תקפות ועוד כמה בתהליכים דורון ספיר: היו 20 ועוד 12 בערך.

אסף: 30 מאושרים ולא הומלצו לשימור בעצם סוגרים רשימה של 70 בתי באר. אופירה יוחנן וולק: האם יש לך גישה לבתי הבאר. בתוכנית שאושרו אושרו אבל המתווה הפרוגרמטית של בתי הבאר שבעצם שזה יהיה מקום שלציבור יהיה אפשרות להיכנס כדוגמת סלמה 6. אופירה מה עם משה דיין 41

שלומית זוננשטיין: כל בתי הבאר שבתוכנית הם אמורים לאפשר כניסה לציבור גם אלו שהגדרנו כשטחים ציבורים וגם כאל שיכולים להיות כחלק ממכלול של מתחם עם מרחב פתוח מסביבו.

אופירה: לא כל בתי הבאר אין לכם גישה פיזית ולכן איך את מחליטה אם אתם לא יודעים מה תמצאו? מה יקרה אם תפתחו ותראו שאין שם כלום.

שלומית זוננשטיין: נערך סקר מקיף מהסקר ניתנו ההמלצות מה לשימור ומה לתיעודבמשה דיין יש מה לשמר צריך תיק תיעוד בשלב תכנון מפורט. יש סקר ראשוני על כל הביארות ונכנסו לשם. מדוע יש כאלה שלא נכסו לשימור כי לא היו שם קריטריונים לשימור.

רינת מילוא: היינו בכל אחד מהמאה המבנים והסוקר שלנו הכין כטיס וזיהה ואנחנו יודעים מה יש לא הכנו תיק תיעוד מפורטים. יש לנו לדוגמא בפנחס לבון 16 שמתמודדים עם הפקעה שלו והוא עובר אלינו ואנחנו במו"מ כדי להרחיב את התיעוד.

אסף הראל: יש אפשרות להציג לי לא במסגרת הועדה את 30 בתי באר שלא נכנסו לרשימה.

רינת מילוא: כן

שלומית זוננשטיין: 12 הביארות קוטלגו ל3 קטגוריות ויש ביארות לשימור מחמירות וביארות לשימור ב2 מסלולים. ממשיכה בהצגת ההתנגדות.

אסף הראל: בשניהם אפשר לנייד זכויות שלומית זוננשטיין: לא, רק ביארות לשימור בהגבלות מחמירות ניתן לנייד זכויות. בביארות לשימור התוכנית עצמה מאפשרת את יישום השימור כי ניתנות זכויות למשל במסלול ב' מתוקף תא5000. שימור לביארות ניתן כאשר יש מס' רכיבים מאוד מאוד גדול ובעצם יש הבדל לביארות האלה לאחרות זה המנגנון והוא יצר דיפרנציזיה.

אורלי אראל: אנחנו רוצים להקל על הבירוקרטיה שלא תהיה עוד תוכנית.

אסף הראל: מה שחשוב לי הם שה30 שלא מופיעים.

דורו ספיר: נרשמה הודעת מה"ע על הגשת ההתנגדות.

בישיבתה מספר 20-0020 מב' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

27/08/2020 ישראל היום

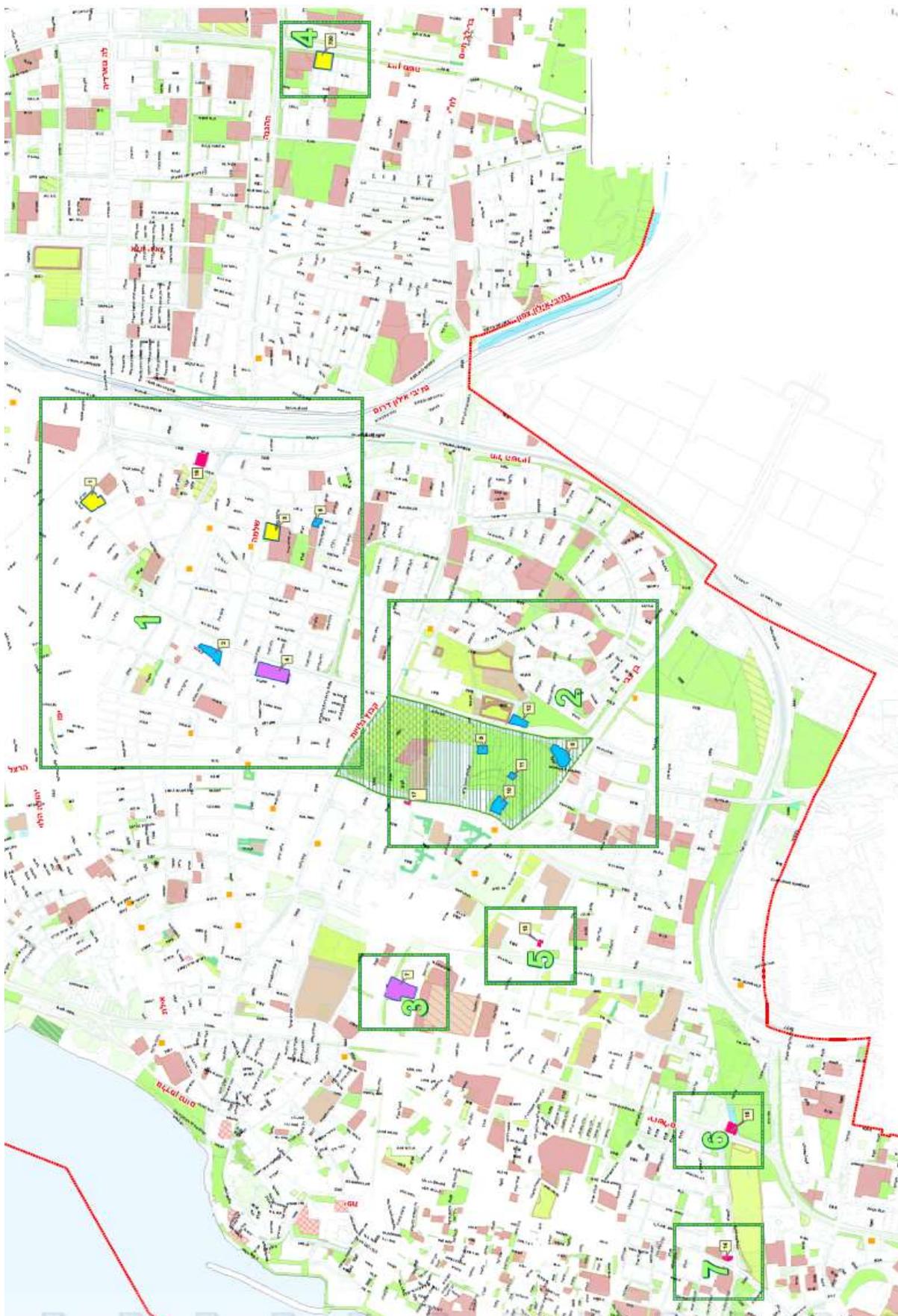
27/08/2020 The Marker

28/08/2020 מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. יעקב קראוס בשם איתי הורוביץ, עידו שרעבי ואריאל רובינוב
2. התנגדות עו"ד איל אוליקר וצבי שוב בשם יובלים סיטי בוי
3. תמיר וגנר עו"ד בשם איווב נוה שאנן
4. רון צין עו"ד בשם חירון מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ
5. עו"ד אברהם פורטן וקירה לרנר בשם חברת דוראן שיבת ציון בע"מ וחברת מעונות חזנוביץ פינת שיבת ציון בע"מ
6. אלעד אלעזר עו"ד בשם צדוק יפת בעל זכויות בבית ברח' משה דיין 41
7. אדר' אודי כרמלי – התנגדות מה"ע



התנגדות מס' 3
התנגדות מס' 2 ו 5

מס' בליק	מספר אזור *	בית באר	כמות	ייעוד מצב קיים	ייעוד מצב מתוע	תא שטח בתכנית	סיכום	הוראות לשימור ותיעוד
בליק 1	4	השפעת גבולות	בני ברק 24-26 / איגוד 18-22 / הגר' א 3-7	מגורים + תעסוקה + מלאכה + אמנות	מגורים + מסחר	1A	שימור - מסלול א	חבנת תיעוד + שימור
	6	חזונג'ץ	חזונג'ץ 7-3 / שיבת ציון 7-6	מגורים ביי דרך מגורים + דרך מגורים	דרך מאשרת	1D 2A 2B 2C	שימור בהגבלות מחזוריות	חבנת תיעוד + שימור
	17	שלמה	דרך שלמה 158-160	אזור מסחר + שלישי מבני ציבור	שליש, מבנים ומסודות ציבור	3A 3B	שימור - מסלול א	חבנת תיעוד + שימור
	18	מר ציון	שדרת הר ציון 54-70 / רח' חזקיהו 14-22 / רח' אליקים 2-26 / רח' יחזקאל 27-29	תחנה ציבורית + מלאכה ותעסוקה זעירה	ייעוד על'ס תוכנית מאשרת אחרת	4	שימור - מסלול ב	חבנת תיעוד + שימור
	22	טרי זקב	טרי זקב 15	שליש, מבני ציבור	שליש, מבנים ומסודות ציבור	5	שימור בהגבלות מחזוריות + הגבלה מיוחדת המנוחה	חבנת תיעוד + שימור
3	לבונה 26	לבונה 26, החרש 17	דרך קיסריה + דרך מצעת	ייעוד על'ס תוכנית מאשרת אחרת	16	היעוד	חבנת תיעוד בלבד	
בליק 2	31	ביארת סכנת א-תור	דרך בן צבי 77 / לבן 79	שליש	שליש	8	שימור בהגבלות מחזוריות	חבנת תיעוד + שימור
	26	ביארת צמרת	היניריך גבולות 16					
	25	ביארת אמולג	דרך בן צבי 163 / הרצל 161					
	27	ביארת דרומית	היניריך גבולות 12					
	29	ביארת חוסי	ממס לבן 16	שליש	שליש	12	שימור בהגבלות מחזוריות + הגבלה מיוחדת	
37	הרצל 168	הרצל 168	דרך	ייעוד על'ס תוכנית מאשרת אחרת	17	היעוד	חבנת תיעוד בלבד	
בליק 3	42-43	בן צבי	בן צבי 20-22	שליש, תעסוקה, דרך	ייעוד על'ס תוכנית מאשרת אחרת	7	שימור - מסלול ב	חבנת תיעוד + שימור
בליק 4	58	משה דיין	משה דיין 41	מגורים די + שליש	מגורים + מסחר	790A 790B	שימור - מסלול א	חבנת תיעוד + שימור
בליק 5	39	נס לגינים 45-47	נס לגינים 45-47	מגורים ד'	ייעוד על'ס תוכנית מאשרת אחרת	13	היעוד	חבנת תיעוד בלבד
בליק 6	55	אד קוף	אד קוף 2	מגורים + שני"ס אפיקים + שטח למחזורי הדיור	ייעוד על'ס תוכנית מאשרת אחרת	15	היעוד	חבנת תיעוד בלבד
בליק 7	63	בית קאבטן	מס' 155 / עיר הבעל שטח סוכ 1-3	מגורים ה'	ייעוד על'ס תוכנית מאשרת אחרת	14	היעוד	חבנת תיעוד בלבד
בליק 8		תחום כלל עירוני - תחום ייחודי זכויות בעירייה אגבי יפו		לסי מצב קיים	ייעוד על'ס תוכנית מאשרת אחרת	1000		תחום תיעוד זכויות עתידי

התנגדות מס' 4
התנגדות מס' 6

1. התנגדות איתי הורוביץ, עידו שרעבי ואריאל רובינוב פעילים מזרח העיר		
טענה	מענה	המלצה
1.1 הוספת אתרים במזרח העיר : משיגים על מיעוט ההתייחסות לביארות במרחב שמזרחית לנחל הירקון. להערכתנו, מחקר נוסף באיזור זה, ראוי לעשות זאת לפני מתן תוקף לתוכנית הביארות ולצורך שילוב בה. א. משה דיין 41 – כלול בתוכנית. ב. דרך בר לב 126 – אינו כלול בתוכנית הנוכחית	התוכנית משמרת בביארות משמעותיים, בנוגע לשרידים התוכנית קבעה כי הם לתייעוד בלבד, בימים אלו מותנע ע"י מח' השימור סקר שימור ברובע 9 כך שיערך מחקר נוסף. אם זאת צורך השעה היא אישור התוכנית, ככל שימצאו שרידים או מבנים נוספים הם יעלו לדיון להחלטת ועדת השימור העירונית. א. בר לב 126 – במסגרת הסקר שנערך לבתי הבאר המבנה הני"ל קיבל הערכה כללית נמוכה ולא זוהה כביארה לכן לא רואים הצדקה לשלב אותו בתוכנית. ב. ההגנה 88 : במסגרת הסקר שנערך לבתי הבאר המבנה הני"ל קיבל הערכה כללית נמוכה לכן לא נכלל	לדחות את ההתנגדות

	בתוכנית. לאור הגילויים החדשים בימים אלה נבחן שימור בית הבאר במסגרת תוכנית תא/4581 צפון התקווה.	ג. ההגנה 88 (השכל 6-2). אינו כלול בתוכנית הנוכחית
לדחות את ההתנגדות	ציון הביארות במרחב הינו חשוב אך אם זאת לא נכון כי מבנה שנהרס ייכלל בתוכנית שימור בתי הבאר.	1.2 ציון אתרי ביארות שנהרסו, מבקשים להוסיף כלים והנחיות גם לציון אתרים שאינם קיימים עוד.
לדחות את ההתנגדות	במסגרת הסקר נסקרו כ-100 מבנים וקודמו תוכניות לפי המלצות הסקר, כאשר היום 50 ביארות מוכרות לשימור או בהליכים סטטוטוריים להכרזה לשימור מתוכם 12 לשימור בתוכנית זו, 32 ביארות מוכרזות לשימור, 6 ביארות לשימור בתוכניות בהליכים. 14 ביארות הומלצו להריסה מתוכם 5 ביארות מיועדות לתיעוד בתוכנית זו. 34 ביארות לא נבחנו ונותרו ללא סטטוס, חלק קטן מבנים מורכבים ללא גישה ולא יכולת לסקור אותם ורובם שרידים.	1.3 הוספת ביארות מתוך הסקר מוטרדים מירידה המשמעותית במספר הביארות.
2. התנגדות עו"ד איל אוליקר וצבי שוב בשם יובלים סיטי בוי בעלי הזכות להירשם כבעלים של חלקות 90,91 בגוש 6975 חלק מתא שטח 2 – חזנוביץ		
	המלצה	מענה
לקבל את ההתנגדות בחלקה	מדובר בביארה משמעותית וחשובה אשר בתוכה מכלול רב של רכיבים המתפרש על 5 חלקות בבעלויות שונות, לאחר בחינת האפשרות לקדם תכנון של שתי יוזמות נפרדות (התחדשות עירונית ברח' הר ציון ושימור הביארה) נמצא כי היכולת לתת מענה ראוי לשתי היוזמות הוא באמצעות גיבוש תפיסה אחידה לכלל המבנן, לאור עובדה זאת התוכנית מנחה על הכנת תוכנית איחוד וחלוקה. מרחב התכנון המינימלי נקבע מתוך רצון למצוא פתרון תכנוני וודאי וישיר לחובת ביצוע בשימור והנכחת השימור בשטח, בצורה שתשפיע על כל הסביבה מעבר לגבולות מרחב התכנון המינימלי. יחד עם זאת לאור ההתנגדות ערכנו בחינה תכנונית מחודשת בשל חוסר היכולת להגיע להסכמת שני הצדדים (ראו מענה להתנגדות מס' 5) לקדם	2.1 איחוד וחלוקה בחלקה 38 (שהינה בבעלות שונה) יביא לפגיעה אנושה ביכולת לממש את שימור בית הבאר. ומנגד פירוק המתחם לשתי תוכניות נפרדות ושמירה על שטח התוכנית בהתאם לבעלויות יכולה להביא לביצוע השימור בפועל מבקש לבצע הפרדה במתחם בית הבאר לשתי תוכניות נפרדות.

	<p>תוכנית משותפת מוצע לאפשר בתוכנית הביארות קידום שתי התוכניות נפרדות לפי המתווה המוצע להלן:</p> <p>1. תא שטח 2C (חלקה 38 בבעלות דורך שיבת ציון- התנגדות מס 5) לא תאוחד עם החלקות במתחם זה ותתווסף הוראה כי בתוכנית המפורטת יקבע כי חלק מהחלקה או כולה תהיה ביעוד שטח ציבורי פתוח, כך שיתחבר עם הביארה הסמוכה.</p> <p>2. תאי שטח 2B ו- 2C - במסגרת קידום תוכנית מפורטת תבחן האפשרות למימוש חלקי של זכויות הבניה מתוקף תא 5000 לשיקול דעת הועדה, לממש בתוך המגרש ובתנאי שנשמרים עקרונות תוכנית הביארות, שימור הרכיבים והאפשרות ליעד את מבני הביארה לשטחים ציבוריים. ככל שימומשו זכויות בניה במגרש הם יהיו ביעוד מסחרי, מגורים ומשרדים. בנוסף תישאר האפשרות של מנגנון ניווד הזכויות התקפות, ערב אישור התוכנית המפורטת (בהפחתת השטחים שיממשו במגרש) והתמריצים בגין עלויות השימור.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>ההדמיה נראית להמחשה בלבד ואינה נתמכת בנתונים תכנוניים בסיסיים המאפשרים התייחסות קונקרטית במיוחד לאור העובדה כי ההדמיה איננה מתייחסת לפוטנציאל התחדשות העירונית במגרשים הצמודים והעוטפים אותו.</p> <p>בנוסף חוו"ד המצורפת הינה ראשונית והיא מציפה את הערכים הייחודיים של הביארה אשר הביאו להכרה בצורך להכריז על המתחם כמתחם לשימור, אך מציינת כי איננה מפורטת דיה ונדרשת בחינה מפורטת של הממצאים בתיק תיעוד מפורט.</p>	2.2 להורות להחריג את רכיבים EDF מהשטח של הגבלות מחמירות ויתאפשרו בו בניה. בהתאם לחוו"ד מומחה השימור
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ראה מענה בסעיף 2.1	2.3 להורות על הוספת שימושים סחירים נוספים כגון משרדים ומגורים
לדחות את ההתנגדות	<p>א. תוכנית זו אינה פוגעת בפוטנציאל התכנוני מתוקף תא 5000 יתרה מזאת עצם הגדרת המתחם לשימור הינו מייצרת ודאות לגבי התועלת הציבורית שהועדה המקומית תדרוש במסגרת קידום תוכנית מכוח תא 5000. הזכות הבעלים לקדם תוכנית מכוח תא 5000 עומדת להם בכל עת גם לאחר אישור תוכנית זו.</p> <p>ב. תמריצי השימור אשר נועדו</p>	2.4 לאשר במסגרת התוכנית המפורטת העתידית את מלוא הזכויות מכוח תא 5000 והן תמריצי השימור וכן לעדכן את ערכי תמריצי השימור.

	<p>להבטיח את התכנות ומימוש השימור בפועל של הביארה מוקנים לבעלי המגרשים כבר במסגרת תוכנית זו (תמריצים להעברת זכויות) ובכך מרחיבים את הפתרונות הסטטוטוריים בתוכנית המפורטת אשר תקודם מכוח תא 5000.</p> <p>ג. תמריצי השימור שומרים על ערכם בכל עת כיוון שנשענים על ערכי שווי הקרקע ובמסגרת תוכנית זו ונקבע כי שווי הקרקע יקבע במועד הדיון על הפקדת התוכנית המפורטת להעברת זכויות.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>בהתנגדות מה"ע סעיף 7.2 נכתב כי, התוכנית קובעת את הביארה לשימור בהגבלות מחמירות בשל ריבוי רכיבי הביארה ופריסתם במרחב וחשיבות שמירת השטח הפתוח. התוכנית מבטיחה את השימור ואת הכלים הסטטוטוריים להבטחת השימור. התוכנית קובעת עקרונות תכנון עתידיים אשר יבטיחו את ביצוע שימור הביארה. התוכנית לא קבעה שינוי יעוד, בפועל היא הטמיעה את יעוד הקרקע המאושר, ולא קבעה יעוד מפורט, התוכנית מנחה לקבוע יעוד קרקע בתוכנית המפורטת ולכן מבוקש בהתנגדות מה"ע לתקן את יעוד הקרקע ליעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת, כך שאין שינוי של יעוד הקרקע בין המצב הנכנס למצב היוצא התוכנית אינה משנה את הזכויות התקפות ואין צורך להוסיף סעיף לשימור זכויות באיחוד וחלוקה.</p>	<p>2.5 יש להוסיף לתוכנית סעיף "שימור זכויות" ביחס לתוכניות איחוד וחלוקה. טעות בייעודים בתשריט המצב המוצע בתוכנית, חלק מבתי הבאר בנויים על שטח ביעוד דרך.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>ראה מענה בסעיף 2.1. לעניין אי ערכים שימוריים. בנוסף כפי מדובר בפרקטיקה שמבוצעת בתוכנית השימור 2650ב על מנת לוודא כי השימור יבוצע חייב להתלות את מימוש הזכויות בביצוע השימור. לשם כך ניתנו בתוכנית הביארות את האיזונים הנדרשים ותמרוצים לביצוע השימור.</p>	<p>2.6 אין להתלות את מימוש הזכויות המוקנות בשימור בית הבאר. בחלק הדרומי הכולל את מירב חלקה 91 ובחלק המזרחי של חלקה 90 אין ערכים שימוריים משמעותיים ויש לאפשר לממש בו זכויות בנייה המוקנות היום ואין להתנות בשימור בית הבאר.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>הזכויות שיממשו במתחם הם לטובת ביצוע השימור, הזכויות יינתנו בגין ביצוע השימור ולא בגין בעלות בקרקע. בכל מקרה מגרשי הבניה והדרכים יוסדרו במסגרת התוכנית המפורטת שתכלול איחוד וחלוקה.</p>	<p>2.7 יש לקבוע בהוראות התוכנית כי כל בעלי הזכויות בשטח בית הבאר יחויבו בחלקם היחסי בעלויות השימור.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>התוכנית מבקשת לשמר את הביארות של יפו באופן שיחשוף את סיפורו ההסטורי של האזור ע"י הפיכת הביארות לעוגנים המשמשים כמבנים בעלי זיקה ציבורית שמסביבם שטחים פתוחים. הגדרת</p>	<p>2.8 יש להבהיר את ההוראה בדבר שימור השטחים הפתוחים בתוכנית. לא ברור מהוראות התוכנית מהם אותם "שטחים פתוחים מסביב לביארה" שכן אין שטחים כאלה פרט לחצר</p>

	השטח הפתוח הינו חלק משימור הבייאר, לא מדובר רק על חצר אלא על זיכרון הפרדס. שטחו ומיקומו יוגדר בתוכנית המפורטת.	קטנה.
3. התנגדות אופיר דביר בשם איוב נוה שאנן בעלים של גוש 6977 חלקות 32,33,190 חלק מתא שטח 1, משפחת נבולסי		
המלצה	מענה	טענה
לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 7.1.	הועדה המחוזית שהיא מוסד התכנון קבע בתוכנית זו הוראות תכנוניות מפורטות לעניין יעוד קרקע, זכויות בניה, הוראות בינוי מחייבות וקווי בניין ואף לעיתים תכסיות לבניה. בנוסף להוראות אלו התוכנית מחייבת בקיום הליך תכנוני נוסף של תוכנית מפורטת. ראי טענה בהתנגדות מה"ע סעיף 7.1 בו אנו מבקשים לשנות בתוכנית הביארות את ההוראה המחייבת להכנת תוכנית בניין עיר מפורטת נוספת ולקבוע כי תוכנית זו היא תוכנית מפורטת ולהוסיף הנחיה המחייבת עריכת תוכנית עיצוב ותוכנית לאיחוד וחלוקה, באישור הועדה המקומית, כתנאי להגשת היתר בניה.	3.1 מבקשים כי התוכנית תתוקן ותהיה מפורטת לעניין גובה הקומות המותרות ולעניין ההפקעות
לדחות את ההתנגדות	התוכנית מגדירה שימוש בעל זיקה ציבורית: "כל שימוש קרקע בעל אופי ציבורי שאינו מגורים ומשרדים והינו בעל גישה לציבור כגון: מסחר פתוח לציבור, מבני ציבור וקהילה, חינוך, דת, שירותי תרבות וספורט...." ההגדרה כבר מכילה את השימושים המוצעים ע"י המתנגדים	3.2 להרחיב את הגדרה "שימוש בעל זיקה ציבורית" ולהבהיר שיותר שימושי מסחר, שירותי קהל, בית קפה, גלריה"
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בהתנגדות מס 2 בסעיף 2.8	3.3 אין סיבה להגדיר את כל השטח של השפ"פ (1400 מ"ר) כאזור מתחם לשימור, השטח שצריך להיות מוגדר כשימור הוא בית הבאר ושטח החצר בהתאם לתיק התיעוד, סה"כ 500 מ"ר
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 3.1	3.4 לקבוע את הסימון הסופי של זיקת ההנאה בתוכנית המפורטת ולא בתוכנית
לקבל את ההתנגדות	ממליצים למחוק את קו הבניין האחורי ולהוסיף כי ניתן לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין עד 1.2 מ'	3.5 תיקון קווי הבניין אין קו בניין אחורי, להוסיף כי ניתן לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין
לקבל את ההתנגדות	ממליצים להבהיר כי תכסית הבניה מחושב מכלל השטח הסחיר כולל השפ"פ.	3.6 להבהיר כי תכסית הבניה 65% מחושב מכלל תא השטח
לקבל את ההתנגדות	ממליצים לתקן בהתאם להחלטת פורום מה"ע ולקבוע זכויות בהיקף 14,410 מ"ר. לשנות את גודל יח"ד ל 58 מ"ר עיקרי	3.7 לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לסיכום פורום מה"ע: א. להוסיף לזכויות הבניה 210 מ"ר- סה"כ 14,410 מ"ר שזה 397% לא 390%. ב. לשנות את גודל יח"ד ל 58

		מ"ר עיקרי ולא 64 מ"ר עיקרי.
לדחות את ההתנגדות	על מנת לערוך תצ"ר נדרשת תוכנית איחוד וחלוקה לכן רישום השטחים שיועברו לעירייה בכל מקרה יהיו בשלב הכנת תוכנית איחוד וחלוקה.	3.8 לתקן את ההוראה כך שהדרך לרישום ההפקעות יהיה במסגרת תצ"ר
4. התנגדות עו"ד רן צין בשם חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ בעלים של בן צבי 20 - 22, גוש 7089 חלקות 10,9,8 תא שטח 7, בן צבי		
המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	תוכנית 2650 אינה חלה על המקרקעין ואינה רלוונטית. תוכנית הבייארות מייצרת ודאות תכנונית ונותנת בהירות ספציפית לגבי התועלות הציבוריות אשר ידרשו במסגרת קידום תוכנית עתידית מכוח תא 5000. כך שהודאות לגבי הגעה לרח"ק מירבי עולה משום שנקבע כי השימור הינו אחת מהתועלות הציבוריות אשר ידרשו בתוכנית המפורטת.	4.1 התוכנית המופקדת מטילה מטלות ציבוריות נוספות על הקבוע בתוכנית 2650 ועל תא 5000
לדחות את ההתנגדות	מבחינה תכנונית מדובר בחטיבת שטח אחת, מרכיב הבעלויות הינו נתון אחד מתוך שיקולי תכנון רבים ונוספים הקיימים במתחם זה שהינו חלק מהתחדשות דרך בן צבי אשר מהווה בעצמה רכיב הסטורי של סיפור הבייארות לאור היותה דרך היסטורית שהובילה לירושלים. מרחב התכנון המינימלי נקבע מתוך רצון למצוא פתרון תכנוני וודאי וישיר לחובת ביצוע בשימור והנכחת השימור בשטח, בצורה שתשפיע על כל הסביבה מעבר לגבולות מרחב התכנון המינימלי. יחד עם זאת התוכניות התקפות במבנן ובחינה תכנונית שנעשתה נמצא שאין זה נכון לבודד את מרחב הבייארות מהמבנים הסובבים אותה. לאור ההבנה כי תחום הבייארות הינו מרחב אשר עשוי לתת מענה תכנוני בלב המבנן ויש בו את היכולת לקדם ולתמוך בהתחדשות העירונית של כל המבנן, הן מבחינת השטחים הפתוחים, הן מבחינת הקישוריות ומאפשר איזונים נפחיים במבנן, יצירת איכויות אורבניות למבנן ויצירת מתחם ייחודי. יתרה מזאת הרח"ק (רח"ק מקסימלי 5) והוראות הבינוי ושימושי הקרקע (במגרש הנוכחי שינוי מתעשיה למגורים) אשר יגזרו מתא 5000 נועדו להבטיח התחדשות ושימור ערכי מורשת כחלק מההתחדשות עירונית. הוצאה מלאכותית של הבייארות ממתחם התכנון תאיין את האפשרות להשיג את שימור הבייארות	4.2 אין לכרוך את שימור הבייארות המערבית יחד עם מקרקעי המתנגדת על רקע הבעלויות השונות. ככל שמטלות השימור של הבייארות ימשיכו להיות כרוכות בתא שטח 7 יש לקבוע למקרקעי המתנגדת זכויות בניה נוספות לצורך ביצוע מטלות שימור אלה.

	והפיכתם לחלק אינטגרלי מלהליכי ההתחדשות.	
לדחות את ההתנגדות	יעוד הקרקע של הביארות יקבע במועד הכנת התוכנית המפורטת ובהתאם לשימוש בפועל שיקבע בביארה. ככל שיקבעו שימושים סחירים פרטיים בביארה תחום הביארה יכלל בחישוב הרח"ק בתוכנית המפורטת.	4.3 היעוד להפקעה לדרך צריכה להתבטל שכן הדרך לא תסלל תוך הריסת בית הבאר, שטח הדרך כולה צריכה להיות חלק מחלקת המתנגדת לצורך חישוב הרח"ק בתוכנית המפורטת.
לדחות את ההתנגדות	אין צורך להחיל הוראה זו כיוון שניתן לשנות יעוד דרך מתוקף תוכנית תא 5000. במידה ושינוי זה ימצא לנכון זה יקבע בתוכנית המפורטת.	4.4 יש להחיל הוראות סעיף 11.1 לתוכנית 2650. המאפשר ביטול שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס 4 בסעיף 4.2	4.5 התוכנית איננה קובעת תמריצים ביחס לשימור הביארות הנמצאות בתא שטח 7 אלא מטלות בלבד.
לקבל את ההתנגדות	"שטחי הביארה על כל רכיביה אשר ישומרו מכוח תוכנית זו יתווספו אל שטחי הבניה המותרים בתא שטח הראשי..." – מוצע לתקן סעיף זה: שטחי הביארה על כל רכיביה אשר ישומרו מכוח תוכנית זו או מכוח תוכנית מפורטת בהתאם לתא 5000 יתווספו אל שטחי הבניה בתא שטח הראשי בו הביארה נמצאת....	4.6 להבהיר נוסח הוראה בטבלה 5
לדחות את ההתנגדות	מטרת סעיף זה הינו להבטיח שיחזור והסדרה סטטוטורית של אלמנטים שיתגלו בעת הכנת התוכנית המפורטת או בעת הכנת תיק התיעוד. בעניין המענה הכלכלי ראה מענה בסעיף 4.2.	4.7 הערה ב בטבלה 5 המאפשרת תוספת של 300 מ"ר עבור שיחזור אלמנטים בביארה הינה קביעה גנרית ואיננה נותנת מענה כלכלי לשימור המבנים
לדחות את ההתנגדות	תוכנית הביארות הבטיחה את נושא השימור בלבד על מנת למנוע הריסתם. תוכנית זו בעבור תא שטח 7 הינה תוכנית מתארית המגדירה את ערכי השימור, במידה ויזם התוכנית יקדם תוכנית מפורטת עם מידע קונקרטי זה יאפשר מענה מפורט לסוגיות אלו כולל דיון בהתאם לסעיף 4.1.1 (ד)(2)(ז). ככל תוכנית להתחדשות עירונית, ללא קשר להימצאות מבנים לשימור, נושאים אלו יוסדרו במהלך קידום הכנת התוכנית המפורטת.	4.8 יש לייצר מנגנון לפיצוי יזם שנדרש לפינוי מחזיקים/תחזוקה/העברת המבנה לראשות העירונית. בתוכנית עתידית לא תדרש הפרשה נוספת לצורכי ציבור לאור קביעת הביארות לשימור.
לדחות את ההתנגדות	חישוב עלויות ההשבחה יעשו בהתאם לתוכנית המפורטת.	4.9 קיזוז עלויות השימור מהשבחת המקרקעין ועלויות הפינוי
5. התנגדות עו"ד אברם פורטן וקירה לרנר בשם חברת דוראן שיבת ציון בע"מ וחברת מעונות חזנוביץ פינת שיבת ציון בע"מ - בע לת זכויות בחלקה 38 בגוש 6975, חלק מתא שטח 2, חזנוביץ		
	מענה	טענה
	המלצה	

לדחות את ההתנגדות	ראי מענה להתנגדות 2 סעיף 2.1 תחום הבייארה איננו הרכיבים הבנויים בלבד אלא גם השטח הפתוח שסביב הרכיבים. היקף השטח הפתוח אשר ישומר כחלק ממתחם הבייארה יקבע באופן סופי בעת הכנת התוכנית המפורטת מכוח תא 5000.	5.1 מסיבה שלא ברורה למתנגדים חלקה 38 נכללה בתוכנית המופקדת. חלקה המהווה חלק מפרויקט פינני בינוי אינה קשורה – לא תכנונית, לא פיזית, ולא קניינית מבקשים לגרוע את חלקה 38 מתחום התוכנית המופקדת לאור העובדה כי הכללת חלקה זו יפגע ויסקל את פרויקט פינני הבינוי המקודם עליו ובבנייני המגורים לאורך שדרות הר ציון.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ראה מענה להתנגדות 2 סעיף 2.1	5.2 הוראות התוכנית המופקדת מתעלמות מבעלויות במקרקעין ויוצרות אנומליה תכנונית שתמנע מימוש של פרויקט פ.ב המקודם ע"י חברת דוראן
לדחות את ההתנגדות	פרסום לפי סעיף 78 מטרתו הגבלת הוצאת היתרי בניה והריסה במגרשים בהם לועדה המקומית קיימת ידיעה קונקרטית על רכיבים לאשר ברצונה להכריז עליהם בעתיד לשימור. מטרת פרסום סעיף 77 לחוק הינו ידוע הציבור בהתחלת תהליכי תכנון על אותם המגרשים. מובן מאליו כי בעת הכנת תוכנית תחום הקו הכחול של התוכנית משתנה בהתאם לבחינה התכנונית שנעשת כאשר אין כל חיוב כי תחום הקו הכחול של התוכנית היה זהה למגרשים עליהם פורסמו סעיפים 77,78.	5.3 במסגרת פרסומי 78 77 לא נכללה חלקה 38
6. התנגדות עו"ד אלעד אלעזר בשם צדוק יפת בעל זכויות בבית ברח' משה דיין 41 גוש 6131 חלקה 69 חל מתא שטח 700		
לא הוגשו כל טענות		
7. אדר' אודי כרמלי - התנגדות מה"ע		
המלצה	טענה	
לקבל את ההתנגדות	<p>7.1 מבוקש להבחין בין המגרשים שאינם מפורטים למגרשים שמוסד התכנון נתן דעתו עליהן:</p> <p>תא שטח 5 - טורי זהב, תא שטח – 700 משה דיין, תא שטח 3 - שלמה, תא שטח 1 - משפחת נבולסי. מוסד התכנון אמר את דברו וקבע בתוכנית זו הוראות תכנוניות מפורטות לעניין יעוד קרקע, זכויות בניה, הוראות בינוי מחייבות וקווי בניין ואף לעיתים תכסיות לבניה. בנוסף להוראות אלו התוכנית מחייבת בקיום הליך תכנוני נוסף של תוכנית מפורטת. אנו מבקשים לשנות את הוראה מחייבת להכנת תוכנית בניין עיר מפורטת נוספת ולהמירה, בחיוב עריכת תוכנית עיצוב ותוכנית לאיחוד וחלוקה, באישור הועדה המקומית, כתנאי להגשת היתר בניה. לתקן בהתאם את סעיפי התוכנית ולהוסיף למגרשים אלו הוראות לעריכת תוכנית עיצוב, והוראות תוכנית איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. בהתאם לכך מבוקש:</p> <p>א. לשנות את טבלה 5 ולקבוע חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים מתוך סל השטחים שנקבע בתוכנית. ולקבוע שטחי בניה תת קרקעיים לפי תוכנית ע.1.</p>	

	<p>ב. תנאי לעריכת תוכנית עיצוב היה הכנת תיק תיעוד מלא לכל תא השטח.</p> <p>ג. בתא שטח 700 ותא שטח 1 לקבוע בתשריט שפ"פ בתחום מגבלות הבניה כמסומן בתשריט.</p> <p>ד. בתא שטח 5 טורי זהב - לפרט קווי בניין (3 מ' לכל הצדדים) להגדיל שטח תוספת הבניה ל-320 מ"ר שטח כולל בשתי קומות ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם. מיקום תוספת הבניה יקבע סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה 1. לא לבטל את החלוקה לתאי שטח. 2. להוסיף לתוכנית את האפשרות לקדם שתי תוכניות נפרדות לפי המתווה המוצע במענה להתנגדות מס 2.1 סעיף 2</p>	<p>7.2 תא שטח 2 – חזנוביץ :</p> <p>התוכנית קובעת את הבייאררה לשימור בהגבלות מחמירות בשל ריבוי רכיבי הבייאררה ופריסתם במרחב וחשיבות שמירת השטח הפתוח. התוכנית מבטיחה את השימור ואת הכלים הסטטוטוריים להבטחת השימור. התוכנית קובעת עקרונות תכנון עתידיים אשר יבטיחו את ביצוע שימור הבייאררה. התוכנית לא קבעה שינוי יעוד, בפועל היא הטמיעה את יעוד הקרקע המאושר, ולא קבעה יעוד מפורט, התוכנית מנחה לקבוע יעוד קרקע בתוכנית המפורטת. כיוון שלא מבוקש שינוי יעוד ולא נקבעו הוראות מפורטות, מבוקש לתקן את יעוד הקרקע ליעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת ולהעביר בייאררה זו מקטגורית מספר 1- בייאררה לשימור בהגבלות מחמירות המאפשרת מימוש מידי ע"י הוצאת היתר בניה, לקטגוריה מספר 3 שימור במסלול ב' חיוב הכנת תוכנית מכוח תא 5000, עם קביעה תכנונית כי הבייאררה תהיה בייאררה לשימור בהגבלות מחמירות אשר תאפשר ניוד זכויות לפי סעיף 6.3 ונספח ב שבתוכנית זו. לתקן בהתאם את מסמכי התוכנית:</p> <p>ביטול חלוקת תאי השטח וקביעת תא שטח אחד: תא שטח 2.</p> <p>סעיף 4.1.2 (ב) הנחיות מיוחדות – למחוק "תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית מפורטת.... שבתוכנית זו." משפט זה מופיע בסעיף קטן (ג).</p> <p>סעיף 4.1.2 (ג) למחוק: " חובת הכנת תוכנית מפורטת לצורך מימוש שימור הבייאררה והשטח הפתוח מסביב לבייאררה" מופיע בתחילת הסעיף.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>7.3 מבוקש לתקן את מסמכי התוכנית תיקון טעויות סופר ותוספת הבהרות כמפורט להלן :</p> <ol style="list-style-type: none"> הוספת יחס של שינוי לתוכנית ח' בסעיף 1.6 לתוכנית ולקבוע כי תוכנית זו משנה את תוכנית ח'. סעיף 1.9- להוסיף להגדרת הבייאררה לשימור בהגבלות מחמירות: בא לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותירה תוספת. לשנות כותרת סעיף 4.3 (ד)- תא שטח 8-12 - פארק החורשות: מתנאי להכנת תוכנית מפורטת לתנאי להוצאת היתר. בכל הסעיפים שנרשם כי גובה קומת המסחר 4.5 מ' לשנות לגובה מינימלי של קומת המסחר 4.5 מ' גובה מקסימלי 6 מ'. תיקון סעיף 6.4 (2) - כי תנאי בהיתר בניה בכל בייאררה יהיה ביצוע השימור של בית הבאר בפועל. להוסיף תנאים למתן היתר אכלוס המחייב אישור על סיום עבודות השימור בבייאררה. להוסיף הוראות בדבר עריכת תוכניות איחוד וחלוקה והתנאים לקידום. להוסיף הוראות לתחום מגבלות הבניה - לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותירה תוספת.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את חלקן בהתאם להמלצות המובאות לעיל ולהעביר המלצות אלה לדיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית.

1. **תא שטח 5 - טורי זהב, תא שטח – 700 משה דיין, תא שטח 3 - שלמה, תא שטח 1 - משפחת נבולסי.** לשנות את הוראה מחייבת להכנת תוכנית בניין עיר מפורטת נוספת ולהמירה, בחיוב עריכת תוכנית עיצוב ותוכנית לאיחוד וחלוקה, באישור הועדה המקומית, כתנאי להגשת היתר בניה. לתקן בהתאם את סעיפי התוכנית ולהוסיף למגרשים אלו הוראות לעריכת תוכנית עיצוב, והוראות תוכנית איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. בהתאם לכך מוצע:
 - 1.1. לשנות את טבלה 5 ולקבוע חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים מתוך סל השטחים שנקבע בתוכנית. ולקבוע שטחי בניה תת קרקעיים לפי תוכנית 1ע.
 - 1.2. תנאי לעריכת תוכנית עיצוב היה הכנת תיק תיעוד מלא לכל תא השטח.
 - 1.3. בתא שטח 700 ותא שטח 1 לקבוע בתשריט שפ"פ בתחום מגבלות הבניה כמסומן בתשריט.
 - 1.4. בתא שטח 5 טורי זהב - לפרט קווי בניין (3 מ' לכל הצדדים) להגדיל שטח תוספת הבניה ל320 מ"ר שטח כולל בשתי קומות ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם. מיקום תוספת הבניה יקבע סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי.
2. **בתא שטח 1- משפחת נבולסי**
 - 2.1. למחוק את קו הבניין האחורי ולהוסיף כי ניתן לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין עד 1.2 מ'.
 - 2.2. להבהיר בתוכנית כי תכנית הבניה מחושב מכלל השטח הסחיר כולל השפ"פ.
 - 2.3. לקבוע זכויות בהיקף 14,410 מ"ר.
 - 2.4. לשנות את גודל יח"ד 58 מ"ר עיקרי
3. **בתא שטח 2 – חזנוביץ**
 - 3.1. לתקן את יעוד הקרקע ליעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת ולהעביר בייארה זו מקטגורית מספר 1- בייארה לשימור בהגבלות מחמירות המאפשרת מימוש מידי ע"י הוצאת היתר בניה, לקטגוריה מספר 3 שימור במסלול ב' חיוב הכנת תוכנית מכוח תא 5000, עם קביעה תכנונית כי הבייארה תהיה בייארה לשימור בהגבלות מחמירות אשר תאפשר ניווד זכויות לפי סעיף 6.3 ונספח ב שבתוכנית זו.
 - 3.2. ביטול חובת איחוד וחלוקה.
 - 3.3. סעיף 4.1.2 (ב) הנחיות מיוחדות – למחוק "תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית מפורטת.... שבתוכנית זו." משפט זה מופיע בסעיף קטן (ג).
 - 3.4. סעיף 4.1.2 (ג) למחוק: " חובת הכנת תוכנית מפורטת לצורך מימוש שימור הבייארה והשטח הפתוח מסביב לבייארה" מופיע בתחילת הסעיף.
 - 3.5. לאפשר בנוסף לנאמר בתוכנית הביארות, קידום שתי התוכניות נפרדות לפי המתווה המוצע להלן:
 - 3.5.1. תא שטח 2C (חלקה 38) ככל שיקודמו שתי תוכניות נפרדות חלקה זו לא תאוחד עם החלקות במתחם זה, תתווסף הוראה כי בתוכנית המפורטת יקבע כי חלק מהחלקה או כולה תהיה ביעוד שטח ציבורי פתוח, כך שיתחבר עם הבייארה הסמוכה.
 - 3.5.2. תאי שטח 2B ו2C - במסגרת קידום תוכנית מפורטת תבחן האפשרות למימוש חלקי של זכויות הבניה מתוקף תא 5000 לשיקול דעת הועדה, לממש בתוך המגרש ובתנאי שנשמרים עקרונות תוכנית הביארות, שימור הרכיבים והאפשרות ליעד את מבני הבייארה לשטחים ציבוריים. ככל שימומשו זכויות בניה במגרש הם יהיו ביעוד מסחרי, מגורים ומשרדים. בנוסף תישאר האפשרות של מנגנון ניווד הזכויות התקפות, ערב אישור התוכנית המפורטת (בהפחתת השטחים שיממשו במגרש) והתמריצים בגין עלויות השימור.
4. תיקון הערה סעיף א בטבלה 5 : שטחי הבייארה על כל רכיביה אשר ישומרו מכוח תוכנית זו או מכוח תוכנית מפורטת בהתאם לתא 5000 יתווספו אל שטחי הבניה בתא שטח הראשי בו הבייארה נמצאת....
5. הוספת יחס של שינוי לתוכנית ח' בסעיף 1.6 לתוכנית ולקבוע כי תוכנית זו משנה את תוכנית ח'.

6. סעיף 1.9 - להוסיף להגדרת הביארה לשימור בהגבלות מחמירות: בא לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותרת תוספת.
7. לשנות כותרת סעיף 4.3 (ד) - תא שטח 8-12 - פארק החורשות: מתנאי להכנת תוכנית מפורטת לתנאי להוצאת היתר.
8. בכל הסעיפים שנרשם כי גובה קומת המסחר 4.5 מ' לשנות לגובה מינימלי של קומת המסחר 4.5 מ' גובה מקסימלי 6 מ'.
9. תיקון סעיף 6.4 (2) - כי תנאי בהיתר בניה בכל ביארה יהיה ביצוע השימור של בית הבאר בפועל.
10. להוסיף תנאים למתן היתר אכלוס המחייב אישור על סיום עבודות השימור בביארה.
11. להוסיף הוראות בדבר עריכת תוכניות איחוד וחלוקה והתנאים לקידום.
12. להוסיף הוראות לתחום מגבלות הבניה - לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותרת תוספת.

בנוסף מבוקש לתקן תיקון טכני בתוכנית ולמחוק את סימון הצורך להכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה **בתא שטח 5 טורי זהב ותאי שטח 8-12 בפארק החורשות**, שהינם שטחי ציבור. המגרשים הנ"ל בבעלות העיריה או בהליך הפקעה ואין צורך באיחוד וחלוקה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0024 ב' מיום 16/12/2020 תיאור הדיון:

שלומית זוננשטיין: נותנת סריקה קצרה על התוכנית

דיון בהתנגדויות:

עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג ועו"ד אייל הוליקר: נושא פיצול התוכנית המפורטת במתחם תל הבאר בתוכניות נפרדות הטענה שלנו היא שהחלק הצפוני 38 שהיא בבעלות אחרת ובקשנו לפצל את חלק 38 שזו תא שטח C2 להבדיל מ A2 ו B2. יש טעות סופר בהמלצה של הצוות כתוב שהחלק הצפוני חלקה 38 תא שטח C2 יוכל להיות מתוכנן בתוכנית נפרדת ואחרי זה כתוב $2C + b2$ הכוונה היתה $A2 + B2$ דורון ספיר: יש טעות סופר ונתקן.

עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג: חלק מהמבנים שנמצאים בנכס מה שמוגדר מבנה C. לעומת זאת E, D, מבנים זעירים שבקושי רואים אותם, בקשנו שלא יסומנו לשימור מחמיר באופן שלא ניתן יהיה לבנות עליהם. צירפנו חלופות תכנוניות אופציונליות שמשתלבות עם המבנים הללו ו ואין הגיון להכריז עליהם כשימור מחמיר. והועדה ממליצה לבניה בהמשך תוך שמירה על ערכי השימור. הבקשה שלנו להוסיף שתתווסף הוראה בתוכנית שמוותרת שיקול דעת הועדה המקומית בדבר הצורך לשמר את מבנים E, D, ובכפוף לחו"ד מקצועית שתבחן באופן מפורט את ערכי השימוש של המבנים כבר בשלב התוכנית המפורטת. באופן שהתאפשר מימוש בניה בתוך המגרש ולא רק ניווד זכויות.

בנוסף, בקשנו להתיר שימושים נוספים בבנייני בתי הבאר. בסעיף 4.11.2 להוראות התוכנית קבעתם שהמבנים לשימור התאפשרו רק השימושים הבאים. תא שטח A2 ו C2 כתוב מגורים ובמבנים לשימור כתוב שימושי מסחר מבנה ציבור קהילה דת בריאות ורווחה הכוללים גישה לכלל הציבור. הטענה שלנו מדובר בשימושים ציבוריים לא סחירים ברובם בעלי ערך נחות ולמעשה מדובר בשינוי יעוד של המקרקעין למגורים ללא הפקעה וללא שינוי יעודכן ליעוד ציבורי ללא שינוי היעוד. הטיעון שלנו הוא לא לגבי השימוש במגרש בכללותו אלא במבנים לשימור אליהם לא התייחסת בתשובה שלכם. לכן אנחנו מבקשים לאפשר גם במבנה שימור שימוש למגורים. השימוש למגורים התאפשר גם במבנים לשימור ולא רק במה שמסביב למבנים לשימור.

אני מבקשת שהזכויות מכח תא 5000 הם בנוסף למה שהתוכנית הזו נותנת ושתמריצי השימור הם בנוסף להם ולא כלולים בתוך תא. 5000. התוכנית הזו מטילה מגבלות מבחינה שימורית. כמו כן התוכנית לא משנה את יעוד המקרקעין לאור כך אנחנו מבקשים שתקבע הוראה שבאיחוד וחלוקה עתידית תהיה התעלמות ממגבלות שיפגעו בשווי הקרקע וביעודים והשימושים שניתן לעשות. אין להתנות את מימוש הזכויות המוקנות בשימור בית הבאר. אתם אומרים שרק אם נשמר נקבל את הזכויות הללו ואנחנו אומרים שהתוכנית לא מתכוונת לפגוע בזכויות הקיימות שתקבע הוראה ברורה שמימוש לתנאי לשימור הוא לא מתנה את הזכויות המוקנות שקיימות כבר היום.

כתוב בהוראות התוכנית שכל בעלי הזכויות יחויבו בעלויות השימור. אני מבקשת שזכויות השימור ינתנו למי שישמר את הזכויות במבנה פועל.

עו"ד תמיר וגנר: לפני שהגשנו את ההתנגדות יישרו קו מול הצוות ורוב ההתנגדות מתואמת איתם. אנחנו מבקשים שתוכנית בתי הבאר תוגדר כתוכנית מפורטת לגבי נושא הקומות וההפקעות לגבי השטח שלנו. במקביל התחלנו לקדם לגבי התוכנית המפורטת שלנו. יש שם סוגיה של תוספת קומות שמקודמת מכח תוכנית בתי הבאר והיינו רוצים שתוכנית הביארות תוגדר כמפורטת בענין הזה כדי שלא תהיה לנו בעיה. בתוכנית הביארות יש בתקנון סעיף לגבי שימוש בעל זיקה ציבורית בית באר אחרי שישומר אמור לשמש לשימושים מסחריים בעלי זיקה ציבורית וההגדרה לא ברורה ורצינו לחדד את השימוש למסחר בתי קפה וכד'. תוכנית בתי הבאר מגדירה את האזור שיהיה מתחם לשימור, (מצגי תשריט) מה שמוגדר הקו באדום סדר גודל 1000 מ' מתוך השפ"פ. יש שטחים פתוחים של 1400 מ' ומתוכו הגדירו בתוכנית מתחם לשימור מעל 1000 מ', אנחנו מבקשים על כל מה שמשמע על שימור ותחזוק, שיהיה בהתאם לתיק התייעוד והוא כולל את בית הבאר עצמו והחצר כפי שהיא מופיע בתיק התייעוד, לא השטח הרחב שמופיע באדום. נושא תוכנית העיצוב תקנון התוכנית מדבר שזיקת ההנאה יוסדר סופית בתוכנית עיצוב אדריכלית אנחנו מבקשים מהתוכנית המפורטת שלנו תכלול נספח עיצוב כדי שלא נצטרך לעשות עוד תוכנית עיצוב. אנחנו רוצים לעשות נספח מנחה שיכלול את כל מה שתוכנית העיצוב העתידית תכלול.

דורון ספיר: חלק מהטיעונים שלכם מקבלים את תיקון הקו האחורי תכנית הבניה מקבלים ותיקון מסמכי התוכנית בהתאם לסיכום עם מה"ע להוסיף זכויות בניה 210 מ' סה"כ 14410 שזה 397 ולא 390 ולשנות את גודל יח"ד 58ל מה נשאר התצ"ר אתה יכול להתנגד לזה.

עו"ד תמיר וגנר: שאת החלוקה בפועל על בסיס תצ"ר ולא על בסיס תוכנית לגבי כל הגבולות עם הרחוב ובתוכנית המפורטת כזיקת הנאה וכאן זה הוגדר כהפקעות. מבוקש שהתוכנית המפורטת תכלול את האיחוד וחלוקה ולייצר את הפרדה בפועל ולעשות במסגרת תצ"ר.

עו"ד רון צין: אני מייצג את חב' חירון שיש לו מגרש תעשייתי שלפתע התווספו לו 2 בתי באר. בית באר אחת שנמצאת בשטח שלא בבעלות ובית באר שניה היא בשטח שבבעלותה אבל הוא שטח שהופקע וכאילו היא חוזרת לשטח הזה וככה שיש במתחם אחד 2 בתי באר. התופעה של בתי באר היא ראויה לשימור יש לנו ויכוח עם הישום של התוכנית. התוכנית מתוארת שהיא חלה על מתחם התכנון אבל בסופו של ענין זו תוכנית שחלה על 12 בתי באר מתוך 12 בתי באר 5 בתי באר מיועדים להריסה ונשארו עם 7 ש2 מביניהם על מגרש חירון שאותם אנחנו מייצגים. מדוע לא לעשות הכל בתוכניות מפורטות. היה דיון בהפקדה והועדה המקומית המליצה להפקיד את התוכנית בועדה המחוזית בכפוף לתנאים ונמצא לבחון את הצעתו של נתן אלנתן לבחון כל בית באר ולהתייחס לתכנון המפורט של כל בתי הבאר אבל לבסוף לא בוצע דבר. התוצאה שהתוכנית הזו פוגעת במקרקעין של מרשתי ההתנגדות של מרשתי נדחתה ואם נסכם את הסיבה שהכל נרשם בתוכנית המפורטת בתוכנית המפורטת אין את האמצעים כדי לאשר את סל התמריצים שנחף כדי שהתוכנית לא תהיה תוכנית פוגעת. לכן הצענו במסגרת התנגדותנו שורה של פתרונות לתמריצים או לשינויים בתוכנית שיאפשרו להקל את פגיעתה של התוכנית במקרקעין של מרשתי. החל בביטול ההפקעה כלה בצירוף שטחים לצורך שימור של בתי הבאר המשך במתן ביטול דרכים כפי שהדברים נעשים במסגרת תוכנית 2650ב' ובחישוב מראש כלכלי שהתוכנית לא תהיה פוגעת. בתוכנית השימור הנושא הכלכלי היה הבסיס לתוכנית. התוכנית הנוכחית היא תוכנית השלמה לתוכנית השימור הוראות השימור לא חלות עליה המנגנונים של תוכנית השימור נמצאים רק בחלקה ולגבי 2 בתי הבאר אין אפשרות להעניק תמריץ והפתרונות של תא 5000 אינם מספקים.

חגית תלמור: הביארות הצפון מזרחית יושבת על יעוד של דרך ושצ"פ וביארה המערבית שאינה כלולה במקרקעין חירון ובעצם אתם כורכים אותה לגבי תא השטח הזה כי היא מצויה כולה בשצ"פ. מציגה במצגת את הביארות את הטענות. במצב המאושר הביארה הצפון מזרחית מסומנת על שצ"פ גם על הדרך וגם על השצ"פ. ניתן לראות המבנה המערבי הביארה סגורה מתחת למפלס הקרקע שמעליה בנוי מבנה שלא כדון, ולאור כל השצ"פ בנויה במבנים כדי לשמר את הביארות המערבית יהיה צריך לערוך גם את המבנה מעליה והמבנים הצמודים אליה כדי לאפשר את שימור המעטפת כולם כרוכים בפנינו מחזיקים שהם דיירים מוגנים. מה שאומר מבחינתנו הביארה המערבית כרוכה במקרקעי המתנגד ועומס עלויות של השימור גבוה מאשר הרגיל. התמריצים כולם הם בתא 5000 אבל היא לא שיקפה לפניה את עלויות השימור. ברח' בן צבי 22 שבו נמצא המקרקעין של חירון התכוונתם שהתוכנית תקנה זכות לרח"ק מירבי, אבל כרגע התוכנית כפי שהיא אין התייחסות לרח"ק מירבי אלא להיפך. במסמך הרקע שאתם אומרים זה ינתן בשלב שיקול הדעת בתוכנית העתידית המפורטת שתינתן ביחס למרקם. לא ברור מדוע תוכנית הביארות לא נונתן את הרח"ק המיירבי. אני מפנה אותכם לעמ' 58 במסמך הרקע לאותה בקשה של נתן אלנתן לעשות דיון פרטני ביחס לכל ביארה מה יהיו עלויות השימור ושתהיה הלימה. קראנו את התשובות שלכם שאומרות התמריצים כולם נמצאים בתא 5000 אבל תא 5000 היא לא שמה לנגד עינינה את עלויות השימור כאשר היא קבעה אתה תמריצים ונוסח הרח"ק. כיום אתם רוצים להעמיס את עלויות השימור אז חירון באה ואומרת פעם אחת או שתוסיפו את שטח המגרש עליו מצויה הביארה שתצרפו אותו לשטח שעליו מצוי הרח"ק ו/או לפחות את התכנית שטח המגרש הזה ואז תהיה הלימה בין תא 5000 לבין הביארות שרוצים להוסיף במסגרת תמריצי 5000.

הטלתם הוראה בסעיף וה-300 מ' של בית הביארה צריך להתווסף לזכויות הבניה, ברור ששטח הביארות הוא מתווסף ולא אמרתם שום דבר מבחינה כמותית. אותם 300 מ"ר ינתנו אם יתגלו אלמנטים לשימור הם לא נתנים מלכתחילה. לגבי הביארה הצפון מזרחית שביעוד של דרך הצענו שתכלול הוראה דומה להוראה 11.1 בתוכנית השימור. ההוראה אומרת היות והמבנה בנוי על דרך שהרי ברור שהדרך לא תיסלל כי אנחנו רוצים לשמר את המבנה. יש הוראה כזו שיעוד הדרך התבטל ונחזור ליעוד שקדם לו. במקום לאמץ הוראה פשטה שקיימת כבר, קבעתם במענה להתנגדות שהענין ייבדק לעת התוכנית המפורטת. אנחנו הסכמנו על סעיפי הסמכות ולא ראינו תכונות שבאופן ודאי תוכל לומר שתהיה בעתיד להגיד לנו שתהיה לכם היכולת בסמכות לשנות את יעוד הדרך ליעוד אחר שיהיה שם. אם אין הוראה כזו כי אתם לא יכולים לבטל שטחי ציבור. לא ברור מה יהיה תכנון העתידי של תא שטח 7 אם תהיה דרך ואם לא תהיה דרך בעתיד לא תהיה הסמכות לבטל אז תאמצו הוראה מקבילה שקיימת בתוכנית השימור שהיא מעטפת הגדולה של התוכנית לשימור.

עו"ד אברהם פורטן: ההתנגדות המשלימה להתנגדות 2. חב' דורך שהיא מקבלת מזה 8 שנים תוכנית או"ח מתחם מצון לבאר מציג במצגת ובינונו לבית הבאר בחלקות 90,91 יש דרך נוספת בחלקה 8. מראים את המתחם של הפינוי בינוי. בתשריט של המצב המוצע למעשה איחדו את כל המתחם למתחם 2 וחילקו אותו C,B,A, שכל המתחם ייערך לגבי תוכנית אחרת. בעלי הזכויות במתחמים אלו וגם אנחנו שנינו מתנגדים לאותו נימוק שאין דרך קניינית מעשית תכנונית לערוך תוכנית אחת לגבי כל המתחם כי מערבבים בו בעלויות שונות. אנחנו בעלי זכויות ומובילים תוכנית פינוי בינוי במתחם C2 כאשר להם יש תוכנית במתחם 2 A ורק הם שולטים על בית הבאר ויכולים לשמר או לשמר אלו זכויות קנייניות שלהם ואתם כעירה בעלי הזכויות בדרך שבטאבו. מציג את חלקה 38 שאין שם בתי באר. מציג את החלוקה בתוכנית. מבוקש להפריד אותנו ממתחמים AB ולתת ל C לערוך תוכנית פינוי בינוי. הבקשה השניה רוצים שנכלל בתוכנית ונבטיח שטח פתוח בדרום חלקה 38 צפונית לבית הבאר. במסגרת התוכנית של הפינוי בינוי שמקדמים 8 שנים תאמנו את התכנון ודובר שלא נכלל בתוכנית של הבארות ומה שסוכה שהשטח הפתוח ימשיך כשפ"פ ואין מניעה שיהיה עם זיקות מניאה אבל זה קריטי מבחינת התוכנית שלפנינו בינוי שלנו כדי לשמר השטח. ככל שיופקע שטח מחלקה 38 כשצ"פ לא תהיה תוכנית של פינוי בינוי. לכן אנחנו מבקשים שהשטח בחלקה 38 יוגדר כשפ"פ ולא כשצ"פ. עו"ד אלעד אלעזר: לא נמצא שלומית זוננשטיין: מציגה את התנגדות מס' 1 של עו"ד איתי הורוביץ.

מענה להתנגדויות:

שלומית נותנת מענה מתוך הדרפט תיקון טכני בתוכנית למחוק סימון להכנת איחוד וחלוקה בתאי שטח 8-12 בפארק החורשות כל תאי השטח הם שטחי ציבורי בבעלות העיריה ואין צורך באיחוד וחלוקה. התנגדות 2- צבי שוב חב' יבלים: בהתייחס מה שמבוקש זה להציג את כרטיסי הסקר של המבנים עצמם במה המבנים המיועדים לשימור מחמיר ולמה שימור רגיל יש הבדלים מהותיים בין המבנים ושניתן להתייחס אחרת למבנים לחלק הדרומי ולאפשר בניה לצד שימורם של המבנים הקיימים. עו"ד צין- אריה קמיל: צירפתי חו"ד כלכלית שמראה שהרח"ק של 5000 לא מספק לשמר את הביארות. לא קבלתי התייחסות. אין מספיק ולשמר בית באר שאתה לא הבעלים שלה אלא העיריה הכלכליות לא נפטרת. גם ההתנגדות ברח' חזנוביץ אתם טוענים שצריך לעשות שצ"פ צריך לקבוע שהשצ"פ לא יפגע ברח"ק כי אם תפגעו ברח"ק לא יהיה פרויקט הפינוי יהיה קשה. נבקש מכם סל של תמריצים כי אחרת נצטרך ללכת שוב למחוז. עו"ד פורטן: ביחס להמלצה שחלק מהחלקה 38 תשאר התוכנית כבר היום תקבע ביעוד שטח ציבורי פתוח אפשר להגדיר שהשטח יהיה פתוח אני מפנה אותכם לסעיף 5000 שמאשרת גם בשפ"פ לקבוע זיקות הנאה לציבור. אפשר לקבל אותה תוצאה עם שפ"פ וזיקת הנאה. רון צין עו"ד: נאמר ע"י המקומית "הכל במפורטת ואנחנו אומרים אין במפורטת מספיק סל תמריצים.

שלומית זוננשטיין: בנוגע לחזנוביץ אי אפשר לבדוק כרגע את הטענות של השטחים הפתוחים ואנחנו מציעים שזה יעשה בתוכנית המפורטת. לגבי השטחים הפתוחים שיקבע בתוכנית המפורטת. לגבי התחשיבים הכלכליים לא הוגשו תחשיבים כלכליים ולכן לא אוכל לענות עליהם.

בעד

דורון ספיר, אלחנן זבולון, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, נפתלי לוברט פה אחד

בישיבתה מספר 20-0024 מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית, הועדה ממליצה לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית :

13. **תא שטח 5 - טורי זהב, תא שטח – 700 משה דיין, תא שטח 3 - שלמה, תא שטח 1 - משפחת נבולסי.** לשנות את הוראה מחייבת להכנת תוכנית בניין עיר מפורטת נוספת ולהמירה, בחיוב עריכת תוכנית עיצוב ותוכנית לאיחוד וחלוקה, באישור הועדה המקומית, כתנאי להגשת היתר בניה. לתקן בהתאם את סעיפי התוכנית ולהוסיף למגרשים אלו הוראות לעריכת תוכנית עיצוב, והוראות תוכנית איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. בהתאם לכך מוצע:
- 13.1. לשנות את טבלה 5 ולקבוע חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים מתוך סל השטחים שנקבע בתוכנית. ולקבוע שטחי בניה תת קרקעיים לפי תוכנית ע1.
- 13.2. תנאי לעריכת תוכנית עיצוב היה הכנת תיק תיעוד מלא לכל תא השטח.
- 13.3. בתא שטח 700 ותא שטח 1 לקבוע בתשריט שפ"פ בתחום מגבלות הבניה כמסומן בתשריט.
- 13.4. בתא שטח 5 טורי זהב - לפרט קווי בניין (3 מ' לכל הצדדים) להגדיל שטח תוספת הבניה 320 מ"ר שטח כולל בשתי קומות ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם. מיקום תוספת הבניה יקבע סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי.
14. **בתא שטח 1- משפחת נבולסי**
- 14.1. למחוק את קו הבניין האחורי ולהוסיף כי ניתן לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין עד 1.2 מ'.
- 14.2. להבהיר בתוכנית כי תכנית הבניה מחושב מכלל השטח הסחיר כולל השפ"פ.
- 14.3. לקבוע זכויות בהיקף 14,410 מ"ר.
- 14.4. לשנות את גודל יחיד 58 מ"ר עיקרי
15. **בתא שטח 2 – חזנוביץ**
- 15.1. לתקן את יעוד הקרקע ליעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת ולהעביר בייארה זו מקטגורית מספר 1- בייארה לשימור בהגבלות מחמירות המאפשרת מימוש מידי ע"י הוצאת היתר בניה, לקטגוריה מספר 3 שימור במסלול ב' חיוב הכנת תוכנית מכוח תא 5000, עם קביעה תכנונית כי הבייארה תהיה בייארה לשימור בהגבלות מחמירות אשר תאפשר ניווד זכויות לפי סעיף 6.3 ונספח ב שבתוכנית זו.
- 15.2. ביטול חובת איחוד וחלוקה.
- 15.3. סעיף 4.1.2 (ב) הנחיות מיוחדות – למחוק "תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית מפורטת.... שבתוכנית זו." משפט זה מופיע בסעיף קטן (ג).
- 15.4. סעיף 4.1.2 (ג) למחוק: " חובת הכנת תוכנית מפורטת לצורך מימוש שימור הבייארה והשטח הפתוח מסביב לבייארה" מופיע בתחילת הסעיף.
- 15.5. לאפשר בנוסף לנאמר בתוכנית הביארות, קידום שתי התוכניות נפרדות לפי המתווה המוצע להלן:
- 15.5.1. תא שטח 2C (חלקה 38) ככל שיקודמו שתי תוכניות נפרדות חלקה זו לא תאוחד עם החלקות במתחם זה, תתווסף הוראה כי בתוכנית המפורטת יקבע כי חלק מהחלקה או כולה תהיה ביעוד שטח ציבורי פתוח, כך שיתחבר עם הבייארה הסמוכה.
- 15.5.2. תאי שטח 2B ו-2C - במסגרת קידום תוכנית מפורטת תבחן האפשרות למימוש חלקי של זכויות הבניה מתוקף תא 5000 לשיקול דעת הועדה, לממש בתוך המגרש ובתנאי שנשמרים עקרונות תוכנית הביארות, שימור הרכיבים והאפשרות ליעד את מבני הבייארה לשטחים ציבוריים. ככל שימומשו זכויות בניה במגרש הם יהיו ביעוד מסחרי, מגורים ומשרדים. בנוסף תישאר האפשרות של מנגנון ניווד הזכויות התקפות, ערב אישור התוכנית המפורטת (בהפחתת השטחים שיממשו במגרש) והתמריצים בגין עלויות השימור.
16. תיקון הערה סעיף א בטבלה 5 : שטחי הבייארה על כל רכיביה אשר ישומרו מכוח תוכנית זו או מכוח תוכנית מפורטת בהתאם לתא 5000 יתווספו אל שטחי הבניה בתא שטח הראשי בו הבייארה נמצאת....
17. הוספת יחס של שינוי לתוכנית ח' בסעיף 1.6 לתוכנית ולקבוע כי תוכנית זו משנה את תוכנית ח'.

18. סעיף 1.9 - להוסיף להגדרת הביארה לשימור בהגבלות מחמירות: בא לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותרת תוספת.
19. לשנות כותרת סעיף 4.3 (ד) - תא שטח 8-12 - פארק החורשות: מתנאי להכנת תוכנית מפורטת לתנאי להוצאת היתר.
20. בכל הסעיפים שנרשם כי גובה קומת המסחר 4.5 מ' לשנות לגובה מינימלי של קומת המסחר 4.5 מ' גובה מקסימלי 6 מ'.
21. תיקון סעיף 6.4 (2) - כי תנאי בהיתר בניה בכל ביארה יהיה ביצוע השימור של בית הבאר בפועל.
22. להוסיף תנאים למתן היתר אכלוס המחייב אישור על סיום עבודות השימור בביארה.
23. להוסיף הוראות בדבר עריכת תוכניות איחוד וחלוקה והתנאים לקידום.
24. להוסיף הוראות לתחום מגבלות הבניה - לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותרת תוספת.
- בנוסף מבוקש לתקן תיקון טכני בתוכנית ולמחוק את סימון הצורך להכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה **בתא שטח 5 טורי זהב ותאי שטח 8-12 בפארק החורשות**, שהינם שטחי ציבור. המגרשים הנ"ל בבעלות העיריה או בהליך הפקעה ואין צורך באיחוד וחלוקה.
- משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, לוברט נפתלי, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי

יועץ סביבתי : greengineering - אביעד בראון
 אגרונום : לב גנים וגנים-אהרון מנירום
 יועץ אקוסטי : א.עדי אקוסטיקה בע"מ- עדי אלון
 יועץ אינסטלציה : דיזה הנדסה בע"מ-גודי ויורל
 הידרולוג : אליעזר בלינסון
 שמאי : ז.כ למדידות והנדסה בע"מ

יזם : דינסהיל פרופטיס.

מגיש התכנית : דינסהיל פרופטיס

בעלות : דינסהיל פרופטיס-חלקה 338
 עיריית תל אביב- חלקה 339.

מצב השטח בפועל :

בניין קיים בן 5 קומות בשימוש מסחרי- חנות אופניים בחזית ומעל משרדים.
 המבנה ממוקם על גבי עורק ראשי דרך מנחם בגין ומהווה את חזיתה החיצונית של שכונת מונטיפיורי
 כלפי נתיב התחבורה הראשי העובר בימים אלה חידוש עירוני ושדרוג המרחב הציבורי ברחוב עם הקמת
 הקו האדום בתת הקרקע, במסגרת עבודות שדרת הקרייה.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תא/1602, תא/1602א', ע'1.

יעוד קיים : אזור מסחרי

זכויות בניה :

סה"כ שטחי בניה : 190% משטח מגרש, מחולק ל- 5 קומות שוות .

קווי בניין : צדדי : 3 מטר בדרום, 3.5 מטר בצפון, ניתן לבנות בקיר משותף עם חלקה צמודה. קו בניין
 קדמי 0.

מספר קומות : 5

תכנית מתאר תא/5000 :

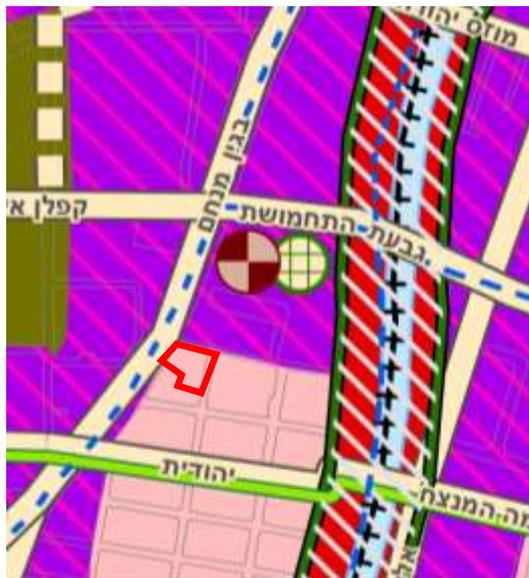
אזור תכנון : מתחם 602 א', 602, ר-61- שכונת מונטיפיורי, מסמך מדיניות.

תשריט אזורי ייעוד : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

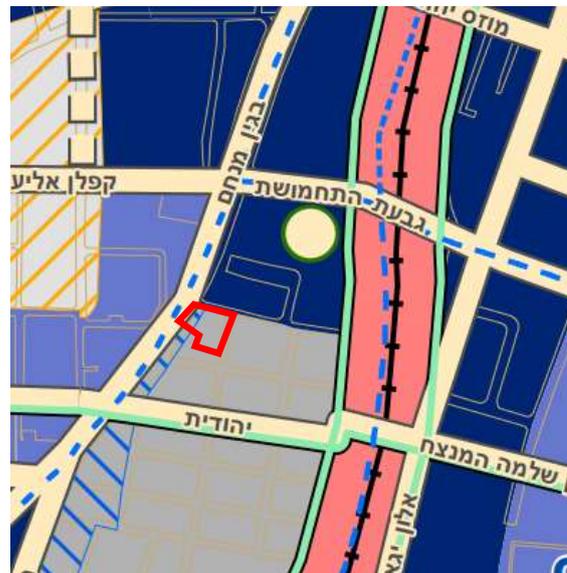
נספח עיצוב עירוני : בנייה 8 קומות+ מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.

רח"ק מירבי : 10.4 (אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים).

602	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת				
	אזור תעסוקה מטרופוליני	+			יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3 .
	שכונת מונטיפיורי	+	7	3.5	<ul style="list-style-type: none"> במתחם מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית וברח' הנציב, בלבד. במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30%. גובה : עד 7 קומות.
	נספח עיצוב עירוני		ראו הערות	ראו הערות	<ul style="list-style-type: none"> באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה : בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ- 40 קומות.



תשריט יעודי קרקע
אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.



נספח עיצוב עירוני
8 קומות +מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.



תכנית התנועה העתידית- קו המטרו ממזרח
והקו האדום ממערב, לרכבת הקלה.



נספח תחבורה

מדיניות קיימת: תא/9011-תכנית אב לשכונת מונטפיורי-שאושרה על ידי הועדה המקומית 09/2009
ועודכנה בתאריך 09/01/2019

- המגרש ממוקם במתחם מס' 3-הדופן, המוגדר כחיץ מפריד בין פנים השכונה לחוץ הסואן.
- מתחם לפיתוח מע"רי בהיקפי בניה בינוניים במטרה ליצור מעטפת בינוי היקפית וחזית חדשה לשכונה.
- יעודי הקרקע הינם תעסוקה מסחר בדופן הפונה החוצה ושילוב מגורים בדופן הפנימית.
- שימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו תעסוקה, בילוי, פנאי ומסחר בלבד.
- מגורים יותרו רק בדופן הפנימית הפונה לכיוון השכונה.
- עד 14 קומות.
- לא תותר גישת כלי רכב למגרשים מדרך בגין אלא מהרחובות הפנימיים בלבד.
- תקן חניה מופחת.

מסחר תעסוקה ומלונאות בדופן החיצונית והפנימית
בדופן הפנימית יותרו מגורים בתנאים מסוימים



מצב תכנוני מוצע:

תיאור התכנון:

הריסת הבניין הקיים והקמת בניין משולב מלונאות, מסחר, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים. מטרת התכנית- חיזוק דופן רחוב מנחם בגין ועידוד התחדשות שכונת מונטיפיורי על ידי בניית בית מלון עירוני בשילוב עם מגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים.

המבנה כולל 14 קומות משולבות מלונאות ומגורים. הבניין יושב בפינת הרחובות דרך בגין ויוסף קארו אשר נמצאים בהפרש מפלסי של כ- 4 מ'. בתכנון הבניין ניתנת התייחסות לאופן חיבור הרחובות כך שייצר כניסה אל השכונה וכן התייחסות לשתי החזיתות לרחובות אלו ולתפקודם השונה: החזית הפונה לדרך מנחם בגין מציעה לובי כניסה למלון להולכי הרגל ולבאים ברכבת הקלה, ומסחר הפונה לחזית הרחוב. החזית במפלס רח' יוסף קארו מאפשרת לובי כניסה לדיירי הבניין ומתן נגישות לשכונת המגורים. במפלס זה גם ממוקמים שטחי הציבור בנויים לטובת השכונה. בנוסף בתחום המגרש מתוכננת מעלית לטובת הציבור להנגשת הפרשי הגובה בין רחוב קארו לבגין. כמו כן תינתן זיקת הנאה במפלסי הרחובות הגובלים.

יש לציין שלא מנוצל מלוא הרח"ק המותר עלפי תא/5000 במסגרת התכנית המוצעת, בגין מגבלות מספר הקומות: התכנון מגיע לרח"ק של 9.9 שטחים על קרקעיים.

פירוט יעדים/שימושים:

יעוד: אכסון מלונאי משולב מגורים ומסחר.

שימושים מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

קומות מרתף- ישמשו לחניה, מתקנים טכניים, תברואה ותפעול, אחסנה, שטחי שירות, שימושים נלווים לשימושים המותרים מעל לכניסה הקובעת. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שטחים לשימושים עיקריים-לא יותרו חדרי מלון ומגורים בקומות אלו.

קומת כניסה ממפלס רח' יוסף קארו- מבואות כניסה למלון ולמגורים, שטח ציבורי עירוני בנוי, מעלית רכב ואזור תברואה ותפעול.

שימושים מעל למפלס הכניסה הקובעת:

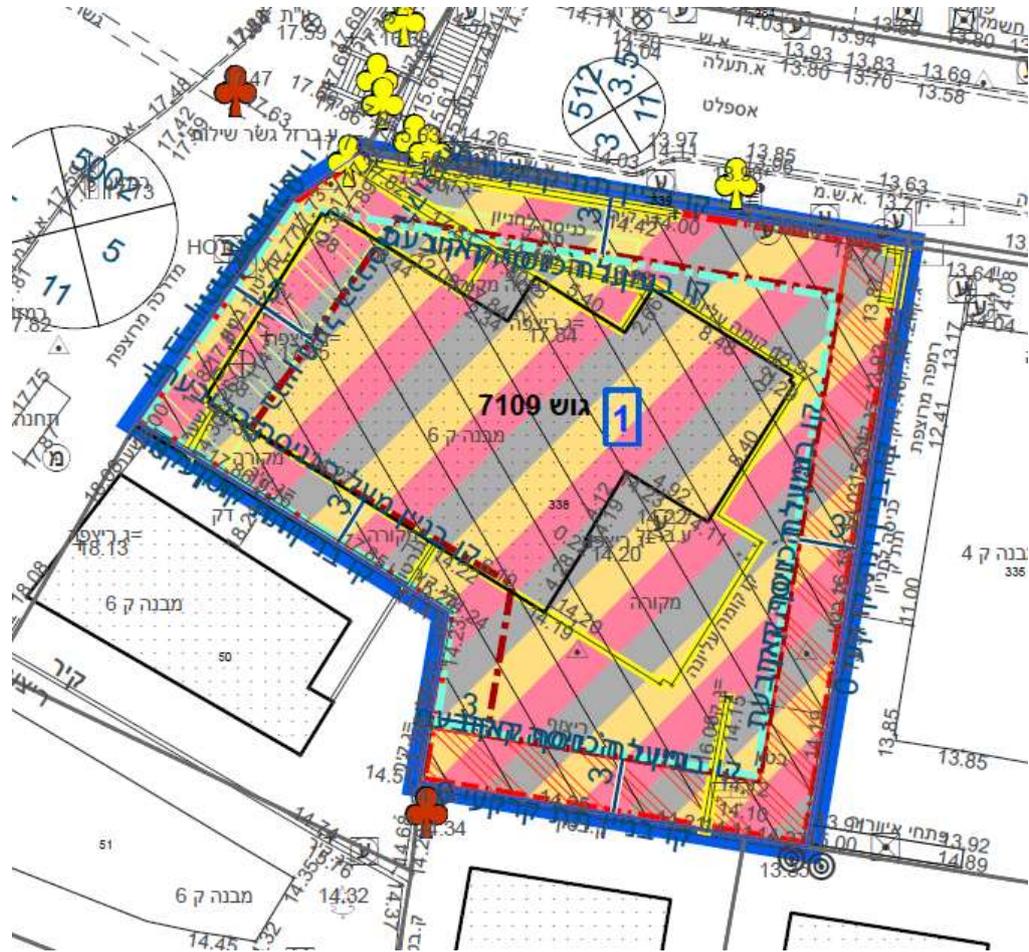
קומת כניסה ראשית ממפלס רח' בגין- מבואות כניסה למלון ולמגורים, מסחר ושירותי הסעדה.

אכסון מלונאי- חדרי מלון, שרותי מלון וכל שימוש נלווה למלונאות.

מגורים- דירות מגורים וכל שימוש נלווה למגורים.

שטחי שירות- לכל השימושים יותרו שטחי שירות.

תשריט מצב מוצע:



רח"ק: 9.9

סה"כ שטחי בנייה על קרקעי: עיקרי + שירות: 9,000 מ"ר.

תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב מאושר: 7,288 מ"ר

שטח בנייה מוצע למלונאות ומסחר (77%): עיקרי + שירות בסה"כ 7,000 מ"ר.

שטח בנייה מוצע למגורים (22%): עיקרי + שירות בסה"כ 2,000 מ"ר. 22% מתוך השטחים הסחירים.

שטח ציבורי בנוי: 370 מ"ר שטח כולל.

המבנה המלונאי יהווה חטיבה אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בתוך הקומות או ביניהן.

יח"ד: לפחות 160 יח"ד מלונאות, עד 30 יח"ד מגורים.

שטח ממוצע ליח"ד: 53 מ"ר נטו. 66 מ"ר ברוטו.

מספר יח"ד ששטחן 45-35 מ"ר: 29 דירות.

מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר: דירה 1.

סה"כ יח"ד: 30 יח"ד מגורים.

ממ"דים : פתרון ממ"קים

צפיפות : 33 יח"ד לדונם.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
מוגרים מסחר ותיירות	מסחר	ייעודי קרקע	
990%	190% משטח המגרש	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
שטח עיקרי- 7,600 מ"ר שטח שירות- 1,400 מ"ר סה"כ 9,000 מ"ר	1710	מ"ר	מעל מפלס הכניסה
לא מוגדר לקומה	40%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	360	מ"ר	
14 קומות	5 קומות	קומות	גובה
קומת קרקע מסחרית 6 מ' ברוטו גובה קומת רחוב יוסף קארו 4 מ' נטו. גובה קומה טיפוסית 3.80 מ' ברוטו		מטר	
64%		תכסית	
33 חניות.		מקומות חניה	

יקוד	שירות	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			הכסית (שטח) (% מרא שטח)	מספר חז"י	גובה מנבנה- מעל המניפה הקובעת (מטר)	מספר קוטות	קו בנין (מטר)	
				שטח שירות	שטח עיקרי	שטח עיקרי					אחוריי	צידו- ימני- שמאלי
מגורים מסחר (מסחר ומגורים) <td rowspan="2">מגורים <td rowspan="2">1 <td rowspan="2">901 <td rowspan="2">6000 <td rowspan="2">1000 <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">(2) 64</td> <td rowspan="2">(3) 160</td> <td rowspan="2">(4) 14</td> <td rowspan="2">6</td> <td rowspan="2">(5)</td> <td rowspan="2">(5)</td> </td></td></td></td></td>	מגורים <td rowspan="2">1 <td rowspan="2">901 <td rowspan="2">6000 <td rowspan="2">1000 <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">(2) 64</td> <td rowspan="2">(3) 160</td> <td rowspan="2">(4) 14</td> <td rowspan="2">6</td> <td rowspan="2">(5)</td> <td rowspan="2">(5)</td> </td></td></td></td>	1 <td rowspan="2">901 <td rowspan="2">6000 <td rowspan="2">1000 <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">(2) 64</td> <td rowspan="2">(3) 160</td> <td rowspan="2">(4) 14</td> <td rowspan="2">6</td> <td rowspan="2">(5)</td> <td rowspan="2">(5)</td> </td></td></td>	901 <td rowspan="2">6000 <td rowspan="2">1000 <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">(2) 64</td> <td rowspan="2">(3) 160</td> <td rowspan="2">(4) 14</td> <td rowspan="2">6</td> <td rowspan="2">(5)</td> <td rowspan="2">(5)</td> </td></td>	6000 <td rowspan="2">1000 <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">(2) 64</td> <td rowspan="2">(3) 160</td> <td rowspan="2">(4) 14</td> <td rowspan="2">6</td> <td rowspan="2">(5)</td> <td rowspan="2">(5)</td> </td>	1000 <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">(2) 64</td> <td rowspan="2">(3) 160</td> <td rowspan="2">(4) 14</td> <td rowspan="2">6</td> <td rowspan="2">(5)</td> <td rowspan="2">(5)</td>	(1)	(2) 64	(3) 160	(4) 14	6	(5)	(5)
מסחר ומגורים <td rowspan="2">מגורים <td rowspan="2">1 <td rowspan="2">901 <td rowspan="2">1600 <td rowspan="2">400 <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">30</td> <td rowspan="2">(4) 14</td> <td rowspan="2">6</td> <td rowspan="2">(5)</td> <td rowspan="2">(5)</td> </td></td></td></td></td>	מגורים <td rowspan="2">1 <td rowspan="2">901 <td rowspan="2">1600 <td rowspan="2">400 <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">30</td> <td rowspan="2">(4) 14</td> <td rowspan="2">6</td> <td rowspan="2">(5)</td> <td rowspan="2">(5)</td> </td></td></td></td>	1 <td rowspan="2">901 <td rowspan="2">1600 <td rowspan="2">400 <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">30</td> <td rowspan="2">(4) 14</td> <td rowspan="2">6</td> <td rowspan="2">(5)</td> <td rowspan="2">(5)</td> </td></td></td>	901 <td rowspan="2">1600 <td rowspan="2">400 <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">30</td> <td rowspan="2">(4) 14</td> <td rowspan="2">6</td> <td rowspan="2">(5)</td> <td rowspan="2">(5)</td> </td></td>	1600 <td rowspan="2">400 <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">30</td> <td rowspan="2">(4) 14</td> <td rowspan="2">6</td> <td rowspan="2">(5)</td> <td rowspan="2">(5)</td> </td>	400 <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">(1)</td> <td rowspan="2">30</td> <td rowspan="2">(4) 14</td> <td rowspan="2">6</td> <td rowspan="2">(5)</td> <td rowspan="2">(5)</td>	(1)	(1)	30	(4) 14	6	(5)	(5)
מסחר ומגורים <td>מגורים <td>1 <td>901 <td> <td> <td>(6) 370</td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>(5)</td> <td>(5)</td> </td></td></td></td></td>	מגורים <td>1 <td>901 <td> <td> <td>(6) 370</td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>(5)</td> <td>(5)</td> </td></td></td></td>	1 <td>901 <td> <td> <td>(6) 370</td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>(5)</td> <td>(5)</td> </td></td></td>	901 <td> <td> <td>(6) 370</td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>(5)</td> <td>(5)</td> </td></td>	<td> <td>(6) 370</td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>(5)</td> <td>(5)</td> </td>	<td>(6) 370</td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>(5)</td> <td>(5)</td>	(6) 370			1	1	(5)	(5)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיזמיים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכלל שטח בנמרה גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. גובה הבניין הינו לפי המצוין במסמך הבנייה המוגשת. הגובה אינו כולל קומה טכנית ובה בריכת שחייה ושירותי מלון וכן ארזבה בגובה 2 מטר מעל תג העליין למידה ומדרש.
- ב. ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- ג. ניתן להעביר זכויות בניה מעל פני הקרקע אל מתחת בכפוף למס' קומות, תכנית וקווי בנין.
- ד. ניתן להסב שטחי מגורים לשימוש מלאות ולהפך בתנאי שיקף המגורים יהיה עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בכל תחום התכנית.
- ה. בסוף לשטחים האמורים בטבלה, תותר תוספת שטח עבור מרפסות בכפוף לסעיף 4.1.4. א.
- ו. זכויות שאינן ניתנו ליצור במסגרת מגבלת מספר הקומות בטלות.
- ז. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור תפעיל, חדרי מכונות, וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שיקומו בתת הקרקע בהיקף שייקבע בתכנית העיצוב, במסגרת שטחי התפעול של דירות המגורים והמלון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 4500 מ"ר שטח כולל תת קרקעי. עבור כל השימושים. (50% מהשטח המותר מעל הקרקע).
- (2) התכנית כוללת את סך אחוזי הבניה עבור כלל השימושים בתא שטח 1.
- (3) תותר תוספת חדרי מלון באישור ועדה מקומית בעת מתן היתר בניה, עד 200 חדרים.
- (4) מומפלט רחב בגוון+גג עליון.
- (5) לפי תשריט כולל קו בנין למרתפים. כפוף לסעיף 4.1.2 (א) תא וסעיף 6.5.
- (6) השטח הינו כולל עיקרי ושירות, השטח ממוקם בקומת הכניסה התחתונה מרחוב יוסף קארי לפי נספח הבנייה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 14 קומות ממפלס רח' בגין + גג עליון.
מקומת קרקע עד קומה 13 -מלון. מקומה 9 עד קומה 14 מגורים ומלון.
גובה קומה טיפוסית 3.80 מ' ברוטו
גובה קומת קרקע במפלס דרך בגין עד 6 מ' ברוטו.

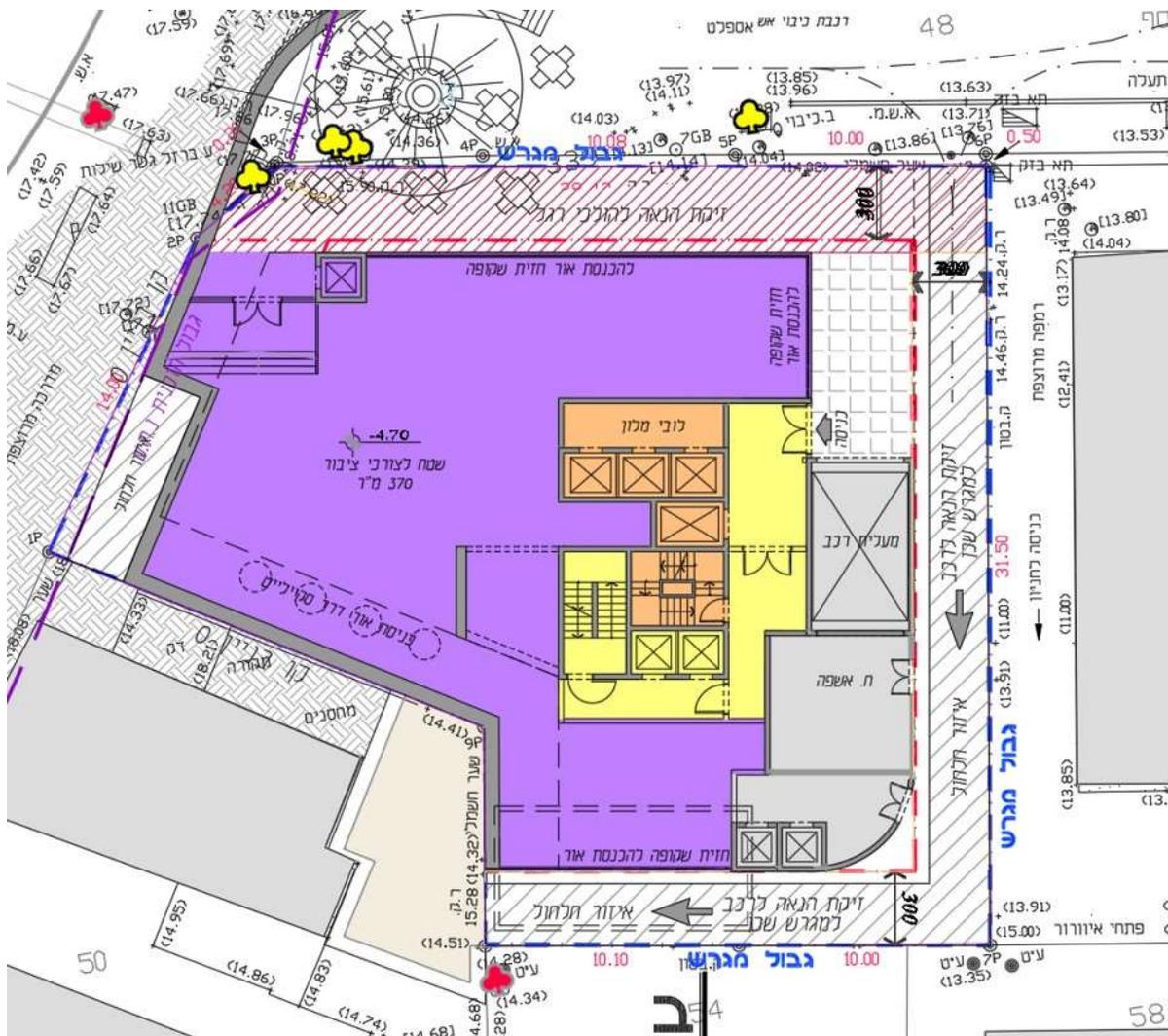
תכסית: 64% כולל מרפסות

קווי בניין: קו בניין קדמי- 5 מטר

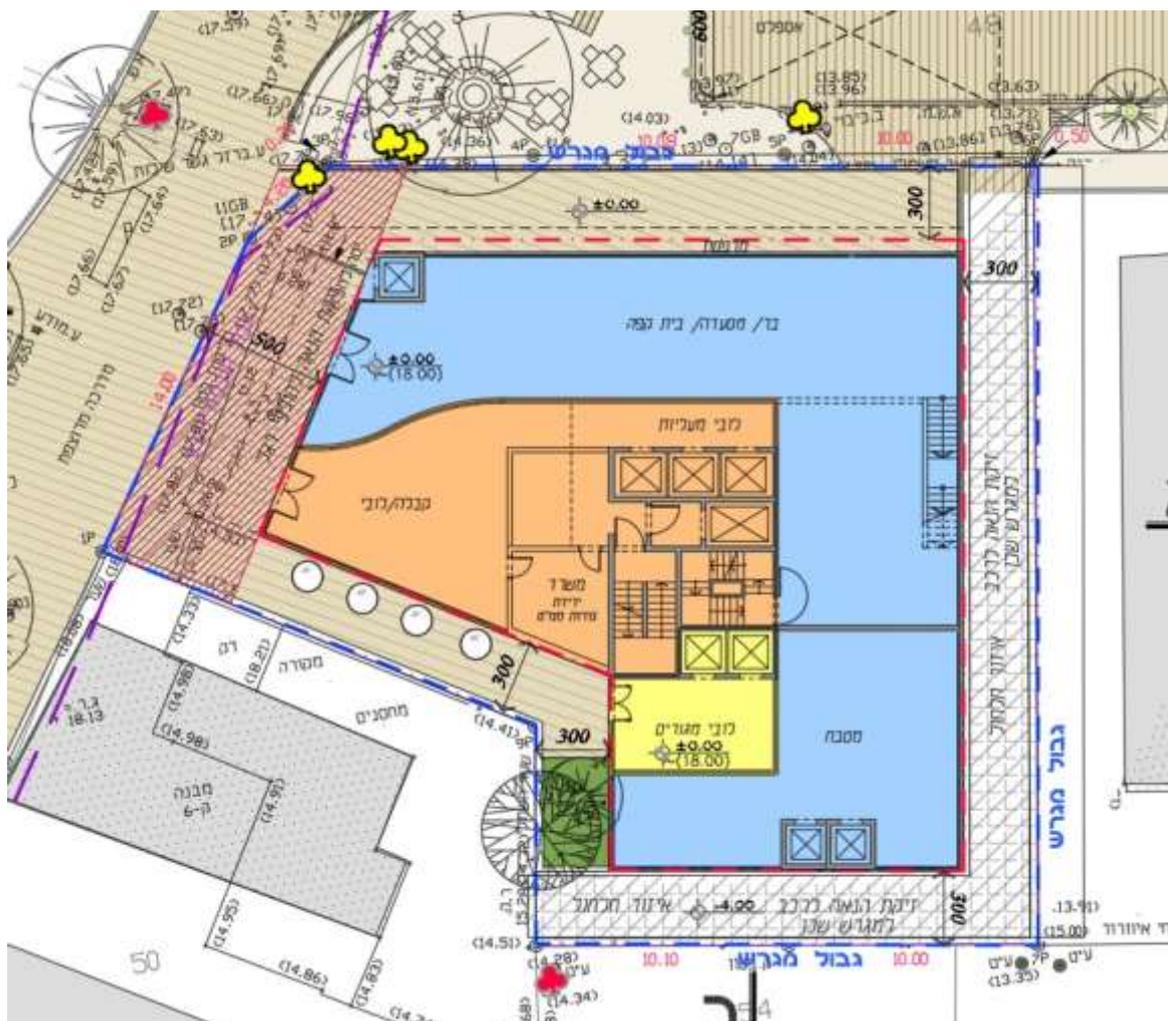
קו בניין צידי- 3 מטר

קו בניין לרחוב קארו - 3 מטר.

קומת כניסה מפלס רחוב יוסף קארו



קומת כניסה מפלס רחוב מנחם בגין-



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

חניה ותנועה:

תקן החניה לרכב פרטי יהיה 1:15 ליחידה מלונאית, 0.5 חניה ליחידת מגורים, או בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם.

תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

כניסת ויציאת רכבים פרטיים, פריקה, טעינה ופינוי אשפה יתבצעו מרח' יוסף קארו. לא תותר כניסה לרכב מרחוב בגין.

חניה לשטחים הציבוריים תהיה במפלס קומת המרתף העליונה. תקן החניה ייקבע לעת מתן היתר בניה, בהתאם לשימוש שייקבע.

התכנית גובלת בתוואי הרכבת הקלה בקו האדום – התחנה ממוקמת דרומית לחזית המבנה.

גבול התכנית חודר לתחום רצועת המסילה תמ"מ 1/5.

התכנון מאפשר זיקת הנאה לרכב לצד החזית המזרחית והדרומית של המבנה, ע"מ לאפשר מעבר למגרש שכן-בגין 112 חלקה 7109 מגרש 50.

התכנית מתואמת מול אגף התנועה ונת"ע.

עיצוב:

הפרויקט משתלב ברחוב בגין, גובה הבניינים המתוכננים ברחוב בגין בשנים הקרובות יוגבה משמעותי, מגדל מונטיפיורי בית קלקא ושפע טל מייצרים קו רקיע גבוה של 40 קומות.

מרחב ציבורי

זיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס רחוב יוסף קארו לשימוש בכיכר העירונית וכן במפלס קומת דרך מנחם בגין למרפסת באזור המסחרי. זיקת הנאה תהיה למעבר ושהייה ללא גידור. בנוסף, ייתן מעבר חופשי לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה במעלית המגשרת על פער המפלסי בין דרך מנחם בגין לרח' יוסף קארו ושכונת מונטיפיורי.

עצים בוגרים:

בגבול התכנית ישנם 4 עצים בוגרים (ברחוב קארו). בהתאם לחוות דעת אגרונום העירוני, ההחלטה לגבי כריתה/שימור תתקבל בשלב תכנית העיצוב בהתאם לתכנית המפורטת באישור האגרונום העירוני.

איכות סביבה:

בהתאם לחוות דעת של הרשות לאיכות הסביבה שניתנה בתאריך 04.06.2019, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשות בנושאים הבאים:

1. הגשת חו"ד אקוסטית.
2. הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. עריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.
5. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת לרבות מערכות הפירים המובילים אליהם ופסולת למיחזור.
6. קרינה: נדרש חיזוי קרינה מהמשרד להגנת הסביבה לצורך קבלת היתר בניה. לא יותקנו חדרי טרנספורמציה בצמידות לשימושים רגישים/ שהיה ממושכת.
7. אוורור החניונים והגנרטור ומנדוף שטחי המסחר והמטבחים יבוצע ע"י ארובה במיקום שיואשר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
8. יבוצע מפריד שומנים משטחי מסחר ומלונאות.
9. במידה ויתגלו ממצאי אסבסט, יש לפעול לפי חוק האסבסט באמצעות קבלן אסבסט מורשה.
10. יש לבחון את הצורך בשפילת מי תהום ואישור רשות המים במידת הצורך.
11. שמירת עומק בית גינון של 1.5 מטר לכל הפחות.
12. במבנה ייעשה שימוש במקורות אנרגיות גז וחשמל ו/או מקורות בלתי מתכלים.

בניה ירוקה:

במסגרת תכנית העיצוב יוצגו פתרונות אדריכליים לנושא בניה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281.

ניהול מי נגר:

בכל שטח התכנית תשמר תכסית פנויה של לפחות 15% ללא בניה, חופפת מעל ומתחת לפני הקרקע עבור לחלול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

שטחי ציבור ותועלת ציבורית :

בהתאם לחו"ד של מחלקת תכנון אסטרטגי מתאריך 2.7.2018 נדרש הקצאה של 450 מ"ר. שטח המבנה הציבורי הותאם להוראות הגנריות של מח' מבני ציבור ואושר על ידם. התכנון מקצה שטח בנוי של לפחות 370 מ"ר לציבור בקומת הקרקע של רח' יוסף קארו. השטח המוקצה למבני ציבור הינו שטח קומה מקסימלית למעט לובאים וחדר טכני. שטח זה מקבל רחבה/ כיכר ממול חזית הכניסה לשטח המאפשרת מקום ישיבה (הקטנת השטח הציבורי בהתאם להחלטת מה"ע, אדר' עודד גבולי, בפורום מה"ע מתאריך 18.11.18).

על מנת לגשר על הפער המפלסי בין דרך בגין לרח' יוסף קארו אנו מציעים הקמת מעלית חיצונית ברחוב בגין לצורך נגישות הציבור לרחוב יוסף קארו. בנוסף ניתן שטח שירות נוסף בקומת המרתף.

תועלת ציבורית :
כיוון ששימוש מלונאות במע"ר מהווה תועלת ציבורית לפי תכנית המתאר העירונית תא/5000 לא נדרשת תועלת נוספת במעבר מרח"ק האמצע לרח"ק המירבי.

תנאים להיתר בניה :

תנאים להגשת בקשה להיתר בניה יהיו כדלקמן :

1. תאום ואישור התכנון מול הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו בהתאם לסעיף 6.2 לתכנית.
2. הבטחת ביצוע ופיתוח של השטחים המיועדים לשימוש ומעבר הציבור.
3. תנאי להיתר בניה לאכסון מלונאי יהיה תיאום עם משרד התיירות, להבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת השימושים ולעמידה בתמ"א 1/12.
4. אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
5. אישור נתיבי תחבורה עירוניים.
6. יבוצע סקר גזי קרקע כתנאי להיתר בהתאם להנחיות הרשות/ המשרד לאיכות הסביבה.
7. רישום הערה לטובת עיריית תל-אביב- יפו המבטיח את השימוש בשטחים המיועדים למלונאות, לשימושים מלונאים בלבד.
8. תאום ואישור משרד הבריאות.
9. תנאי להיתר בניה הינו הצגת פתרונות אדריכליים לנושא בניה ירוקה בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
10. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערה תכנונית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד

המגרש לפי תכנית זו עבור שימושים ציבוריים ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.

11. הבטחת הריסה ופינוי של המבנה המיועד להריסה.

12. תנאי למתן היתר בניה לקומות המגורים, הוא מתן היתר בניה לשטחים המלונאיים.

תנאים לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה :

1. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

2. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור

הוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור :

בתאריך 1.7.19, התכנית הוצגה לוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור. על פי החלטת הוועדה המצומצמת אין צורך בהליך שיתוף ציבור. התכנית תוצג לפעילי השכונה, לא לצורך שיתוף ציבור אלא בהליך של יידוע ללא תלות במועד הדיון בוועדה המקומית.

נושאים להחלטת הוועדה המקומית ועמידה בתנאים להכנת תכנית על תא/5000 :

א. **תכסית:** מבוקשת הקלה בתכסית הבניה עד 64% לפי סעיף 62א(א)(5) (במקום 60% על פי הוראות תכנית המתאר) תוך שמירה על תכסית קומת הקרקע במפלס רחוב בגין של 58%, הואיל ומדובר במגרש בניה קטן יחסית, הכולל שימוש מעורב למלונאות, מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים.

ב. **ר-61:** מבוקש פטור ממדיניות לרחוב בגין ר-61, לפי תכנית המתאר. תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. במסגרת תכנית אב מונטיפיורי נוסחו עקרונות הבינוי.

ג. **מספר קומות-** על פי מדיניות מונטיפיורי הבנייה בדופן השכונה, מותרת בניה עד 14 קומות. התכנית קובעת 14 קומות במפלס בגין (כולל קומת קרקע גבוהה) + קומת גג עליון לטובת מתקנים טכניים ובריכת שחייה. במפלס רחוב קארו, בשל הפרש המפלסים הקיים בין רחוב קארו לרחוב בגין (כ-4') ממתוכננות קומת כניסה תחתונה מרחוב קארו + 14 קומות + גג עליון.

זמן ביצוע: זמן ביצוע משוער 10 שנים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0456426	שם התכנית תא/מק/4801- בנין 114 - מלון ומגורים	סוג התכנית דינשהיל פרופטוס	עורך התכנית יחודה פייגין - פייגין אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כללית (בהתייחס לתוכנית תא.5000) (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א. ג) ו-ה) חוק התכנון והשכיה	התכנית נועדה להקמת מרכז מושלב במלונאות מגורים ולמסחר, במסגרתו יוקם מבנה בן 14 קומות לבניון רחוב בנין 4 קומות נג עליון עבור מתקנים טכניים אשר יכלול כ- 30 יחידות דוור וכ- 160 חדרי מלון.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיי עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המואר הכללית תא.5000, כמפורט להלן:			
התאמות ההוראות בתוכנית המוצעת	הזרחה רלבנטית בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
<p>+ קיימת מדיניות מאפשרת לשכונת מונטיפיורי סיום 12.2.2019 וזמנית ייחסת אל דופן דרך בנין.</p> <p>רנונת הקרקע המוגדרת בתשריט אזור היעד כאזור תעסוקה מטרופוליטני ובנספח העיצוב העירוני כגבול חריפה, באזור זה, אמורה לחול על חוק תראשון של חבוינים המונים למטחם בנין וזאת לשם יצירת רצף של בנייה נבונה משני צדי הרחוב</p> <p>לא נדרשת מדיניות ספציפית לרחוב הואיל וחלה תכנית פיתוח שדרת הקריה אשר כוללת את דרך בנין שענה להיבטים העיצוביים הספורטיים בסעיף ואף מדיניות מונטיפיורי מתנייחת לביטי בדופן הרחוב</p>	<p>יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בסעיף 5.3.3. הוראות סעיף 5.3.3.</p> <p>אזור המסומן כמרקס ובו גניה נקודתית חריפה לשיכיה: גניה חריפה מסיבית תותר בדחייק מורבי של אזור תעסוקה מטרופוליטני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ- 40 קומות.</p> <p>שימוש בסעיף 1.4.4 מקום שתשריט התכנית קובע אינור שאינו מאפשר דיוק במקום בגודל ובגובה אלו ייקבעו בתכנית עמידית ולא יזווח בכך שיעוי לתכנית זו.</p> <p>יחולו הוראות עיצוב רחובות לפי סעיף 5.3.5 אשר על פי המסכל דרוש המעלה שיקול דעת לגבי האורך במדיניות</p>	<p>602</p> <p>4602</p> <p>שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת</p> <p>ו-61 בנין</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
<p>+ מדיניות שכונת מונטיפיורי קובעת החזית בנוגע למיתוח קומת קרקע וזיקנות הטאח להולכי רגל.</p>	<p>סעיף 5.3.3 אזורי תעסוקה במידה ונדרש מדיניות זה יתייחס להיבטים של מיתוח קומת קרקע וזיקנות הטאח להולכי רגל.</p>	<p>תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליטני</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין: - אזורי תעסוקה</p>

<p>יעד מבאיית מגורים משחר ומלונאות</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א) שימושים מותרים מסחר 1 תעסוקה 1 ומגורים</p> <p>בהתאם לסי 3.1.1 (ו) לתכנית בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים כללים שימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים בתנאים הקבועים בסעיף.</p> <p>שימושים כללים כוללים שימוש למלונאות</p>	<p>על פי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>המגרש נקבע לשימוש ראשי של מלונאות בהתאם לסעיף 3.1.1 (ו)</p> <p>+</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 שימושים ראשיים מסחר ותעסוקה</p> <p>בהתאם לסי 3.1.1 (ו) לתכנית בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים כללים שימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים בתנאים הקבועים בסעיף.</p> <p>סי 3.7.1 מגרש ביעוד מלונאות</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>הנספת שימוש מגורים מיעוד של עד 25% (2000 מ"ר עיקרי ושירות), שימושים כללים: שטח למלונאות</p> <p>שטח לשימוש ציבורי בטוח עיקרי של כ- 370 מ"ר.</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א) שימושים מסוימים למגורים. לפי סעיף 3.1.1 (ד) מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25% מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בתוראות התוכנית.</p> <p>שימושים כללים: סעיף 3.1.1 (ו) - הוספת שימושים לשימושים כללים ביניהם מבנים ומסדרות ציבור ומלונאות</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בסוף להחזיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>שטח המגרש 0.91 דונם רחיק מוצע 10.4</p> <p>מבוקשות תכנית ביקור עד 64% ואת סכח טכנות על פי סעיף 510א62 לחוק החבנון והבניה והאיל (מדובר במגרש</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (ב) רחיק בסיוס: 4.2 רחיק מרבי: 10.4</p> <p>סעיף 3.3.2 (ג)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה שטחי קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>

<p>יחסית קנה המידה שימושים מעורבים- מסחר, מלון, מגורים שטח ציבורי בנוי אשר השילוב ביניהם מייצר דרישות לניצון יחסית גדול.</p>			
<p>+ סעיף 3.1.4 (ה) מרמזות למגורים ולמלונאות</p>		<p>סעיף כללי לאנן זהו באוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המורבי - 3.1.4 מרס 8 תנורושים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ עד 50% משטח הבניה העלילים</p>	<p>בהתאם לסעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע לפי הצורה מבניהם.</p>	<p>כלל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>סעיף 14 קומות במפלס רחוב בנין + מתקנים טכניים בלבד.</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א) סכמה 40 קומות בשטח התכנית.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נסמח העיצוב העירוני עד 15 קומות בסימון של בניה חריגה לסביבתה</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנסמח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>לפי מדיניות שכונה ממונפיקטור עד 14 קומות.</p> <p>בעל הפרשי גובה בטלס המגרש נזרות קומה נוספת. שמוחה קומת מרתף נלוויה מתחת למפלס הבניה הקבוע הנלוויה לניצון רחוב קאר</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א) גובה קומה טיפוסית</p> <p>סעיף 4.2.2 (ב) קומה עליונה בסייגה</p>		
<p>+ קומה טיפוסית</p> <p>+ קומה עליונה בסייגה</p>		<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בנין לקווי המגרש, נטישת ואצים.</p>
<p>+ הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>ביתיה בין קווי בנין לקווי מגרש (4.2.3)</p>		
<p>חוויד היחודה לתכנון אסטריטגי חוטה: הקצאה של 450 מיר שטח ציבורי בניו במדיקט. השטחים הנבויים יהיו ככל הניתן בקומות הססד ובחומים להנחיות צוות התכנון.</p> <p>לאחר בדיקת מהגדס העיר את יכולת הקיבולת של המגרש וזכח השיקול של קבלת שטחים ציבוריים איכותיים בקומות הקרקע התחומה</p>	<p>בהתאם לסעיף 4.1.1</p>	<p>אזור תעסוקה מטריפוליני בנייה חריגה בסביבתה</p>	<p>הקצאה למרכז ציבורי - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להספיד הכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליישוד למגורים, רק אם נקבעו כח הוראות בדבר הקצאה לטו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

<p>החלים כי יסגנו 370 מ"ר שטחים עיקריים. תכנית קומה במפלס רחוב קארל נטו (כלי נרעין, מעלית רכב וחדר אשפה) 437 מ"ר. מתוכה נקבעו 370 מ"ר לשטח ציבורי, ולובי מגורים ולובי מלון.</p>			
<p>דרך מקומית- כניסה וצינור לחניה</p> <p>סמוך לקווי מתעין הקו האדום הרכבת הקלה - תיאום כניסה של חרקיל לשטח התכנית.</p> <p>+</p>	<p>סעיף 3.8.2(ה) סעיף 3.8.4 סעיף 3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) תקי חניה (3.8.7)</p>
<p>חייב טיובות למי סעיף 4.4.2 תוצג בכלי תועדה המקומית</p> <p>+</p> <p>תנאי להוצאת היתר אישור תכנית עיצוב</p> <p>+</p>	<p>4.4.1 להתאם לסעיף 4.4.1 (ב) ו- (ד) תכנית הקובעת שיטתים מערבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה/מסחר/מל וטאות מצד שני. בניה ירוקה (4.4.3)</p> <p>תנחית מרחביות (4.4.4)</p> <p>תנאים להפקדה (4.4.5)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות טיובת - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה טיביתית (4.4.1) חנות דעת טיביתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) תנחית מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) 4.4 תסמונת לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>ייקבעו 15% שטחים פנויים בעל חתך הקרקע מכל מגרש</p> <p>קיים נספח תשתיות וקיים אישור של חברת מי אביבים</p>	<p>סעיף 4.6.4 ניקוז סעיף 4.6.5 ביוב</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות – סעיף 4.6 פיק תשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי סגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א דז	
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), (א2), (א3) וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8) ו-(17) שבו.
	62א (א) לפעיל: (א4) - קביעה או שינוי צבת וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א6) - תוספת שטחי בניה ברשות יצרנית.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי משטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בגין הקבוע בתוכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין חריגות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לעעברה... ולעניין הפקעת קרקע הדרושה לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית החסכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מסוק את המותג) כמסומן בסעיף (ג) בסופם זה.				
סוגים הנוגעים:				
שם וז"ס משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אחוד במל, אדר א"ה ל"א	025747858		08.12.20	
הרוק המשפטי לעדה:				
שם וז"ס משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם און, עו"ד	2439946-9		6.12.2020	

ת. ביט"מ | 102

הערות
גבי אילנת סילמי - ראש ע"פ (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
בוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
2. לתקן את הוראות התכנית לעניין מרפסות- לא יותרו מרפסות בקומת גג עליון. ולקבוע יחס של שינוי לתכנית ע"1.
3. שטחי הבנייה בקומת הכניסה ממפלס רח' יוסף קארו, יחושבו כשטחי בנייה תת קרקעיים ויוגדרו כמרתף גלוי. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.
4. לתקן את נספח העצים ולהגדיר את העצים הבוגרים לכריתה/שמירה.
5. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 08/12/2020
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 06/12/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0024' מיום 16/12/2020 תיאור הדיון :

רבקה פרחי : דיון בהפקדת תוכנית בסמכות מקומית על דופן שכונת מונטיפיורי אזור תעסוקה מטרופולני סמוך להסעת המונים.

אדריכל יואל פייגין : מציג את התוכנית במצגת

עו"ד אבי שפרמן : ביחס לתנאים למתן היתר אכלוס. בסעיף 6.8 להוראות התוכנית והתנאי זה רישום בפועל בבעלות העיריה. במסגרת התכנית אנחנו מקצים 370 מ"ר בנוי לטובת העיריה ורושמים את השטח הזה לטובת העיריה. מה שהוסבר לי שמה שהתנאי שרישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העיריה זה לא הכוונה של הרישום של הבית המשותף. הבעיה שאם נבוא עוד 3-4 שנים לבקשת היתר אכלוס עלול אותו פקיד יכול לחשוב לרישום היחידה הציבורית על שם העיריה. סעי' קטן ג' זה ברור אבל הרישום בפועל במסגרת הבית המשותף הוא לא יכול לעשות כתנאי למתן היתר אכלוס.

אודי כרמלי מהנדס העיר : זו סוגיה פרשנית תגישו את זה כהתנגדות בהפקדה.

רבקה פרחי : ככל שנצטרך לעשות תיקונים להוראות התכנית זה ייעשה במסגרת תיקונים על פי חו"ד משפטית, ככל שהיחידה המשפטית תחליט על שינויים נבצע אותם.

אודי כרמלי : אין כאן כוונה לרישום בפועל של בית משותף

ראובן לדיאנסקי : ההבדלים הטופוגרפיים בגובה י, ש הבדל בין בגין ליוסף קארו? יוסף קארו 6 שיש לפניו בנין בן 18 קומות.

רבקה פרחי : המגרש השכן ברח' קארו, יראה את הקומה ברחוב בגין מתחלקת ל 2 קומות אז הוא סופר מרח' קארו 15 קומות ועוד גג עליון.

רבקה פרחי : קומת הקרקע בקארו היא בעצם מרתף גלוי. קומה של המלון היא עד 3.80 מ'.

ראובן לדיאנסקי : קומת הכניסה 6 מ'

רבקה פרחי : קומת הכניסה לבגין 6 מ'.

ראובן לדיאנסקי : לגבי העצים יש 4 עצים בוגרים אני מבקש להוסיף פיצוי לענין כריתה/שימור העצים.

רבקה פרחי : כתבתי בחו"ד הצוות להגדיר את העצים הבוגרים לכריתה/שמירה.

ראובן לדיאנסקי : מקובל.

אסף הראל : בקשר לשטחים הציבוריים נדרשו 450 מ"ר ואנחנו מקבלים 370 מ"ר.

רבקה פרחי : בגלל גודל הקומה שמתקבל ברח' יוסף קארו כי זאת הקומה הנכונה יותר על מנת שתשרת את תושבי שכונת מונטיפיורי. אי אפשר להכניס עוד שטחים היזם ביקש לצמצם את שטחים והגענו ל370 מ"ר ומה"ע הסכים. בקומה הזו נלקחו כל השטחים לטובת השטחים הציבוריים ושני לוביים מאוד

מצומצמים כדי לאפשר גישה לשכונה. ה-80 מ"ר אם תחבר אותם זה ברוטו עם גרמי מדרגות תקבל חלקי קומה ואולי ישאר 40 מ"ר.

אסף הראל: אנחנו לא יכולים לקבל יחידה מלונאית לשימוש העיריה?
 רבקה: זה לא שימוש ציבורי,
 יואל פייגן: הפרויקט הזה הוא לא בשיא הכלכליות, יש כאן מטלה שמה"ע הקודם אישר 310 מ"ר ובדיונים הגדלנו לגודל המקסימלי 370 מ"ר.

אסף הראל: למה היו צריכים עוד דיונים נדרשתם 450 מ"ר.
 פייגן: נדרשנו ל-410 מ"ר מדובר על פרויקט מלונאי וניתנה פה מטלה לא קטנה והיינו מבקשים לאשר את מה שסוכם. יש קומה אחת גדולה שמיועדת לצורכי ציבור, יש שטחי שירות נוספים חניה וחדרי מכוניות.

אסף הראל: האם קומה מעל או קומה מתחת אי אפשר למצוא עוד מטרג'
 רבקה פרחי: הקומה מעל מצומצמת יותר היא על רח' בגין רוצים לשמור על חזית מסחרית ואני מעדיפה לקבל שטח פחות גדול אבל עם גישה ישירה לשכונה.

אסף הראל: מדוע שלא יהיו חדרים במרתף ויהיה לך חדר אחסון. האם יש שטחים שמשרתים רק את שטחי שירות שמיועדים לשטחי הציבור?
 פייגן: כן לדוגמא אם נדרש ספרינקלרים ומשאבת ספרינקלרים אז המשאבה היא תשרת גם את השטח הציבורי. זו מטלה די כבדה במיוחד בתקופה היום עם הקורונה. בכל זאת היזם מעוניין להקים את הפרויקט וכמה שיותר מהר.

רבקה פרחי: מספר נושאים להחלטת הוועדה ועמידה בהוראות תא 5000 שמפורטים בדרפט: בנושא התכנית במקום 60% תכנים שמותרים הוראות תוכנית המתאר-מבוקש 64% ובמפלס רח' בגין נשמרת תכנית של 54%.

יש בקשה לפטור ממדיניות ברח' בגין 61 לפי תוכנית המתאר מהסיבה שיש לנו תוכנית שדרת הקריה שהיא מסדירה לנו את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה.

לגבי מספר הקומות תוכנית המתאר מפנה למדיניות מונטיפיורי המעודכנת שאושרה ב-2019 מותרות 14 קומות. התכנית מציעה 14 קומות במפלס בגין + גג עליון ששם יהיו מתקנים טכניים + בריכה אנחנו מבקשים לעדכן זאת. כמו כן להוסיף תוכנית ח' ושינוי לתוכנית ח' כדי לאפשר הקטנת תקני החניה.
 ראובן לדיאנסקי: במדיניות יש התייחסות לגובה?
 רבקה פרחי: לא אין התייחסות לגובה קומות ולא למתקנים טכניים וגג עליון ולא להבדלים טופוגרפיים והם קיימים הרבה בשכונה.

אודי כרמלי: לענין השטחים הציבורים. השיקולים שנשקלו היו לגבי איכות השטח וההפרש לא גדול. בסוף השיקול התכנוני שמובא וכבר בפורום מה"ע מביאים הכל ושמים על השולחן ומחליטים. זו החלטה שקולה לחלוטין וענין איכות השטח זה טוב.

דורון ספיר: אני חושב שצריך לאשר זאת כפי שזה. יש לנו מחסור של מלונאות ברמת D C אני מברך על הרצון של היזם, זו החלטה נבונה גם כלכלית וגם תכנונית. הכל נוטה ללכת לקראת מאזן במישור התכנוני. ראובן לדיאנסקי: אנחנו שומרים לעצמנו את הזכות להחליט לגבי הגובה של הקומות בתוכנית העיצוב.

הצבעה:

בעד: אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי.
 נמנע: אסף הראל

בישיבתה מספר 0024-20'ב' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
9. לתקן את הוראות התכנית לעניין מרפסות- לא יותרו מרפסות בקומת גג עליון. ולקבוע יחס של שינוי לתכנית ע'1.
10. על מנת לאפשר הפחתת תקני החניה ביחס לתכנית ח' יש להוסיף את תכנית ח' לסעיף 1.6 בהוראות התכנית ולקבוע יחס של שינוי לתכנית ח'.
11. שטחי הבנייה בקומת הכניסה ממפלס רח' יוסף קארו, יחושבו כשטחי בנייה תת קרקעיים ויוגדרו כמרתף גלוי. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.
12. לתקן את נספח העצים ולהגדיר את העצים הבוגרים לכריתה/שמירה.
13. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

15. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, לוברט נפתלי, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2707(1) - תכנית עיצוב בית יעקב	16/12/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - '20-0024

תעא/צ/2707(1) – "תכנית עיצוב בית יעקב"

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב-יפו
 דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

מיקום: המגרש נמצא בדרום העיר, גובל במערב ברחוב ישראל מסלנט וממזרח ברחוב גולומב. במגרש קיימים 2 מבנים המשמשים את בית הספר "בית יעקב" וכן מספר מבנים ניידיים.



כתובת: רחוב ישראל מסלנט 42

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7066		חלק	118	123

שטח התכנית: 3.731 דונם

מתכננים: אדר אופנהיים, גריל אופנהיים אדריכלים
יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בשטח קיימים מספר מבנים:
מבנה בית ספר 1: בעל 3 קומות, המבנה משמש כיום עבור 14 כיתות ושטחו כ- 1,823 מ"ר.
מבנה בית ספר 2: בעל 3 קומות+גג טכני, המבנה משמש כיום עבור 5 כיתות ושטחו כ- 1,146 מ"ר
חדר אשפה: חדר לא מקורה בגודל 24 מ"ר המכיל 4 פחי אשפה 1100 ליטר בחזית רחוב ישראל מסלנט
 סביב המבנים הראשיים ממוקמים מספר מבנים ניידיים, סככות וחצרות. קיימים עצים בוגרים

מדיניות קיימת:

תכנית תא/2707 – "שכונת שפירא" ותכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
 מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך
 ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע הינו הוספת קומה למבנה קיים הכולל ממ"מ, 3 כיתות חינוך מיוחד ושירותים.
 הריסת ביתן אשפה ומיקומו מחדש בחלק המערבי ובתוך קונטור המבנה.
 א. להשלמת הקומה יפותחו התשתיות המתאימות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכו'.

ב. מבנה חדר אשפה יתוכנן לפי הוראות תכנית צ' – כחלק מן המבנה, מקורה ובנוי.
נתונים נפחיים למבנה הקיים + השלמת קומה :
 מספר קומות: 3 קומות קיימות + השלמת קומה
 גובה: כ-9.5 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
 תכסית: כ-304 מטר

קווי בניין:

קו בניין קדמי (אל רחוב ישראל מסלנט): 5 מטר

קו בניין צידי צפוני (אל שצ"פ): 4 מטר

קו בניין צידי 2 דרומי (אל מגורים): 2.5 מ'

קו בניין קדמי (אל רחוב גולומב): 5 מטר

טבלת השוואה :

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה גובה
270%	72.61%	7.91%	64.70%	מ"ר	4
10,073.7	2,709	295	2,414	קומות	מטר
-	4	1	4	מטר	8.15 (המבנה הגבוה ביותר)
	9.05 מ'	0.85 מ'			
60%=2,238.6	29.05%=1,084	0.54%=20+	1,064 = 28.5%	תכסית במ"ר	

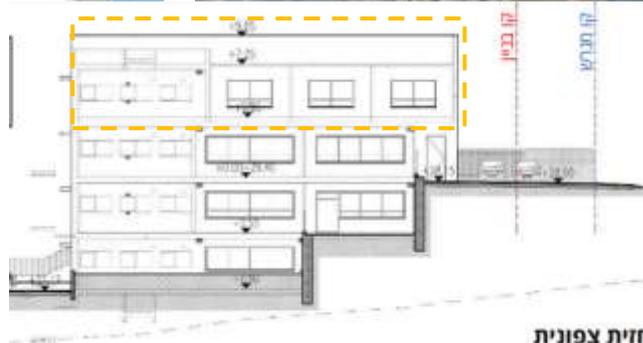
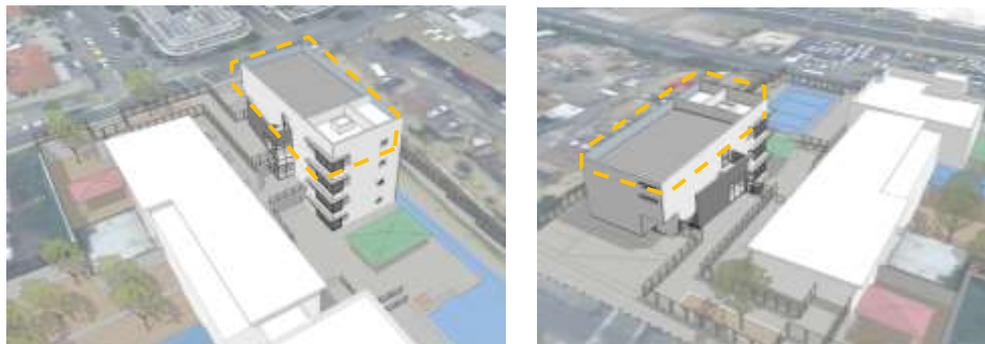
הדמיות המבנה:

מצב קיים-



מצב מוצע-





תכנית פיתוח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנה בפרויקט

א. **תיאור כללי** – מבנה בית הספר "בית יעקב" הינו מבנה קיים בעל 3 קומות ועליו מבוקשת השלמת קומה רביעית. המגרש ממוקם ע"ג טופוגרפיה היוצרת הפרש של כ-9 מ' בין רח' ישראל מסלנט לרח' גולומב. הפרש המפלסים מגושר על-ידי גרמי מדרגות ופיתוח, כולל כניסות חיצוניות ל-3 הקומות הקיימות ישירות ממפלס הפיתוח.

- ב. גובה המבנה, מס' קומות ומפלסים : מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע. גובה הקומות הקיימות ברוטו 3.55 מ' ובהשלמת קומה 3.85 מ'
- 1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**
- א. חומרים – רוב חלקי הבנייה יחופו בטיח בגוונים בהירים. תאום סופי לחומרי הגמר יעשה במסגרת היתר בניה ובאישור אדריכל העיר.
- ב. הצללות – הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
- ג. שילוט- בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.
- ד. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג
- תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה העליון.
 - תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.
- 1.3 קומת הכניסה**
- א. כניסות המבנים
- כניסה 1 - בקומת קרקע מפלס 7.10- ישירה מתוך מפלס הפיתוח של חצר ביה"ס.
 - כניסה 2 - בקומת החצר המשותפת מפלס 3.55- - ישירה מתוך מפלס הפיתוח של חצר ביה"ס.
 - כניסה 3 – כניסה ראשית לקומת הכניסה מפלס 0.00, מכיוון רחוב ישראל מסלנט.
- ב. קומת הכניסה מרח' ישראל מסלנט
- אזור הכניסה למבנה ילווה ברחבת כניסה פתוחה לרחוב.
 - כל הגדרות בהתאם להיתר הבנייה ולהנחיות אדריכל העיר.
- 1.4 נגישות**
- תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
- 1.5 מערכות:**
- א. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור.
- ב. גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך. על פי מיקום בתכנית.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות :

- מי נגר- יתוכנן חלחול טבעי ב- 15% משטח המגרש לפחות.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים – בצמחיה גננית שאינה עצים, מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 0.5 מ'. עבור עצים – עומק גנני של 1.5 מ' עומק ובית גידול של 22 מ"ק לכל עץ בוגר.

3. מאפייני בניה ירוקה

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

4. גמישות:

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

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)
מומלץ לאשר את התכנית העיצוב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-20'ב' מיום 16/12/2020 תיאור הדיון :

אלעד דמשק : מדובר בבית יעקב בית ספר של בנות מהמגזר הדתי כרגע הוא קיים ב 2 מבנים כל מה שמבוקש הוא השלמת קומה לעוד 3 כתות חינוך מיוחד ובאותה נשיפה מסדרים את חדר האשפה. אדריכל אדר אופנהיים : מציג את תוכנית העיצוב

אלעד דמשק : יהיו 4 חודשים שילדים לא יהיו בבית הספר.

בישיבתה מספר 0024-20'ב' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב.

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

מס' החלטה	התוכן
16/12/2020	תא/תעא/צ/2215(1) - גני ילדים מושיע - הירדן
8 - 20-0024	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

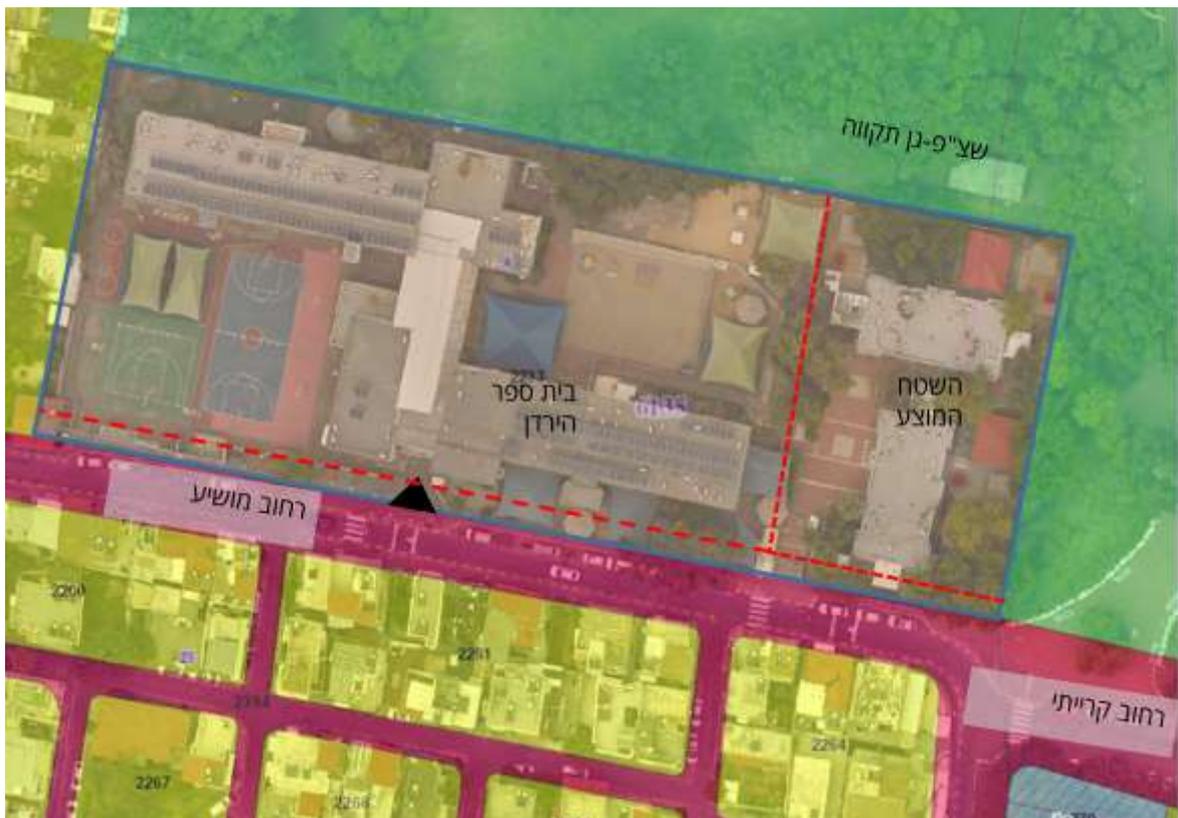
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

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

הסבר כללי:

שני אשכולות גני ילדים הבנויים כצמד מבנים בני 4 קומות וכוללים 8 כיתות גן כל אחד.

מיקום: המגרש נמצא בשכונת התקוה, בסמוך לגן התקוה. גובל מצדו הצפוני והמזרחי בשצ"פ גן התקוה וממערב בבית הספר הירדן (קיים) ומדרום רח' מושיע ושכונת המגורים.



כתובת: המושיע 23

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק		4
6135		חלק		328

שטח התכנית: 8.980 דונם

מתכנן: אדר אופנהיים, גריל אופנהיים אדריכלים
צוות תכנון: מתכנן פיתוח ונוף: אב אדריכלים
 יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי בע"מ

יועץ תנועה : אחלאם יעקוב

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

מצב השטח בפועל:

בתחום הקו הכחול של תכנית העיצוב קיימים מספר מבני ציבור : בחלק המזרחי, שני מבנים בעלי קומה אחת עבור שתי כיתות גן בתכנית של כ- 270 מ"ר כל אחד. בחלק המערבי, מבנה 'בי"ס הירדן' בן 3 קומות, בתכנית של כ- 1950 מ"ר. במגרש קיימים עצים בוגרים וכן תחנת טרפו זעירה.

מצב תכנוני קיים:

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- תא/2215- תכנית שיקום שכונת התקוה.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע כולל שני אשכולות גנים עבור 8 כיתות גן כל אחד. סה"כ 16 כיתות גן. מתוכננים שני מבנים בעלי 4 קומות כל אחד : קומת כניסה הכוללת 2 כיתות גן, מנהלה, חלל רב תכליתי, מטבח, מחסן, שירותים, ממ"מ, שומר וחדר אשפה. בקומת הכניסה יציאה ישירה לחצר מכל כיתה גן ומהחלל המשותף. קומות 1+2+3 כוללות 2 כיתות גן ומרפסת משותפת, בכל מבנה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות : 4 קומות
גובה : כ-17.65 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
תכסית : כ-3,047 מטר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה

קווי בניין :

קו בניין קדמי – לכיוון רחוב מושיע : 3 מטר
קו בניין צידי – מערבי – לכיוון מגרש בייעוד מגורים : 2.5 מטר
קו בניין צידי – מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ : 0 מטר
קו בניין אחורי – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ : 0 מטר

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב קיים להריסה	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	72%	5.8%	49.7%	115.9%	270%
גובה	3	1	4	4	-
מטר	13.6	3.12	17.65	17.65	-
תכסית במ"ר	= 2,547 28.4%	5.8%=520	14.25%=1,280	36.8%=3,307	60%=5,388
אחוזים	6,467	520	4,460	10,407	24,246

שלביות:

הפרויקט יבוצע בשלב אחד. תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- ג. **תיאור כללי** – מתוכננים 2 מבנים בחלק המזרחי של המגרש. בין שני המבנים מעבר על ציר מזרח - מערב המחבר בין הכניסה המזרחית למתחם מכיוון גן התקווה לבין בית הספר הירדן ממערב.
- ד. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – שני המבנים בני 4 קומות כולל קומת הקרקע.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- ה. **חומרים** – רוב חלקי הבנייה יחופו בטיח בגווני בהירים.
- ו. **מרפסות** – מרפסות החצרות יהיו בקונטור הבניין ויקרו זו את זו, היקפן יחופה בחלקו בלוחות רשת/אלומיניום מחורר. תאום סופי לחומרי הגמר יעשה במסגרת תנאי מקדים לפתיחת בקשה להיתר בניה ובאישור אדריכל העיר.
- ז. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
 - הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
 - הסתרה של מתקנים טכניים על הגגות תעשה באמצעות מעקות גג בנויים. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.

- תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.
- גודל כל אחד מהגגות הינו כ- 300 מ"ר, יבוצעו הכנות לתאים פוטו-וולטאים.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

ג. כניסות המבנים

- הכניסה הראשית למתחם תהיה מכיוון השצ"פ ממזרח – גן התקוה.
- כניסות לכל מבנה יבוצעו מתוך השביל הפנימי המקשר בין הכניסה הראשית מהשצ"פ לבין בית הספר הירדן.
- כניסה אפשרית נוספת ממערב מכיוון בית הספר הירדן.

ד. קומת הקרקע

- הגדרות במתחם בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
- ככל שחזית הבנין בקו בנין, תשמש כגדר ללא גדר נוספת.
- באזור המפולש בכניסה למבנה תתוכנן חניית עגלות לבאי המתחם.
- יתוכננו חניות אופניים שיספקו את כמות החניות הנדרשת עפ"י התקן של עיריית ת"א באזור השצ"פ.

1.4 אצירת אשפה:

- יתוכנן חדר אשפה אחד לשני המבנים אשר ימוקם במבנה הדרומי. המבנה יהיה מקורה ובנוי בתוך גבולות הבניין המתוכנן. לחדר האשפה יוביל שביל גישה צידי מכיוון רח' המושיע ממערב לבניין.

1.5 תנועה וחניה:

- אזור הורדה והעלאה של נוסעים קיים ברח' המושיע בצמוד לבית הספר, ימשיך לשמש עבור המבנה המתוכנן.
- יתווסף אזור העלאה והורדה בהמשך רח' קרייתי, ממזרח למגרש.
- תתוכנן רחבת כיבוי אש ודרך עבור רכב חירום עבור המבנים החדשים ממזרח בתחום שצ"פ גינת התקוה.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** באדמה חופשית כולל הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול, כל בית גידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

ב. הצללות הפיתוח:

- הצללת החצרות בקומת הקרקע תעשה באמצעות עצים בוגרים קיימים וכן באמצעות שתילת עצים חדשים. כמו כן יתוכננו הצללות בד בהתאם לצורך.
- ג. ניהול השחיית והחדרת מי נגר:

- **מי נגר:** קו הרכס עבור מי הנגר במגרש נמצא במרכז השביל המרכזי שבין שני המבנים. מנק' זו מתנקזים המים לכיוון מזרח ומערב. מי הנגר בפרויקט יורחקו מהמבנים ויופנו אל אזורים מגוננים ו/או בורות חלחול באישור יועץ הקרקע. לפחות 20% מתכסית שטח המגרש יאפשר חלחול טבעי.

3. מתקני חשמל בתחום המגרש:

בחלקו הדרומי של המגרש קיימת תחנת טרפו זעירה (תט"ז) אשר תועתק טרם הבנייה אל מחוץ למגרש לאזור השצ"פ.

4. מאפייני בניה ירוקה (פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)

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

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

ראה נספח בניה ירוקה מצורף.

ב. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מי נגר

- התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש במגרשים מבונים ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
- יש להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית – כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.
- יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.

ד. איורור החדרים

יש להראות סכמה עקרונית של איורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות- ראה נספח בניה ירוקה

ה. דו"ח תרמי עקרוני

ראה נספח בניה ירוקה מצורף

ו. ריצוף חוץ

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי Solar Reflecting Index (SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

5. נגישות

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

6. שילוט בתחום המגרש:

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט

7. גמישות:

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

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח ומשרד אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה כקבוע בתכנית ראשית מאושרת תא/2215 הקובעת בטבלת הגבלות וזכויות הבניה, נוהל הגדרת מגרש משני לצורך מתן היתר בניה/ שיפוץ במסגרת בקשה לקבלת תיק מידע. יש להגיש בקשה בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-20'ב' מיום 16/12/2020 תיאור הדיון:

פרנסין דויד מ"מ מהנדס עיר אלעד דמשק: גני ילדים ברח' מושיע סמוך לבי"ס הירדן. קיימים היום בשטח 2 מבנים של גני ילדים כל אחד בן קומה אחד ובין שני כתות. 4 כתות של גני ילדים. בנוסף מתפקדים בשטח בית הספר 11 כתות גן שלוקחות שטחי חצר של בית הספר הכוונה לבנות 2 אשכולות חדשים. אחד בן 4 קומות שיכיל 8 כתות דהיינו 16. מפנים 11 כתות הגן אסף הראל: ניצול מחדש של המרחב כך שיהיו יותר שטחים פתוחים אורית בן אסא: המטרה לתת כתות בית ספר שיתנו מענה לילדים בשכונה אדר אופניים: מציג את תוכנית העיצוב אופירה יוחנן וולק: למה אתה מרחיב את המדרכה ע"ח חניות. אדר אופנהיים: לא על חשבון החניות אלא 3 מ' על חשבון המגרש. יש לך מדרכה צרה אלעד דמשק: ההרחבה היא גם על חשבון המגרש וגם ע"ח 3 החניות. אנחנו נסוגים פנימה קצת אלו 3 חניות, וכרגע או להשתמש ב-3 החניות כאזור הורדה לילדים. ההחלטה העירונית יחד עם הצוותים הוחלט להזיז את הורדת התלמידים לרח' קריית ולאפשר מדרכה ברוחב נורמלי. אופירה יוחנן וולק: למה אתה צריך רחבה? אלעד דמשק: אם מרחיבים קצת זה הופך את המדרכה באופן סביר. אופירה יוחנן וולק: אני לא חושבת שצריך לוותר על 3 חניות שכל הכניסה וכל המהלך אמור להיות בתוך הפארק. שימו הורד נשק וסע וזהו. אין שום סיבה כמשתמשת דרך שם. אסף הראל: את דיברת על הרחבת מדרכות. אופירה יוחנן וולק: נכון אבל זה בהמשך של הרחוב. בת אל אונגר: בחנו את החתך של כל הרחוב. זו בדיוק הדופן של רח' מושיע המדרכה מאוד צרה והרחבנו כמה שאפשר במסגרת תכנית הרה-פרצלציה ועדיין נשארה צרה. כאן הייתה לנו הזדמנות להרחיב את המדרכה ומה עוד שמוסיפים כתות גן יהיו יותר משתמשים. אזור ההורדה יהיה ברח' קריית. האזור של ההורדה והעלאה והורדה של בית הספר נמצא בחלק המערבי ומתוכנן אזור הורדה והעלאה ממזרח לרח' קריית. אופירה יוחנן וולק: למה? לא אין סיבה לייצר מול בית האבות את העלאה וההורדה. מדובר על גני ילדים שאמורים להגיע ברגל תשאיר את מפרץ החניות לנשק וסע. אלעד דמשק: ברגע שאנחנו מבטלים את החניות השטח נשאר לנטיעה של עצים. אופירה יוחנן וולק: זה לא מה שיעזור לרחוב הזה. גם ככה המדרכה נעה בין 1.5 ל-20 סמ' אז אם תיקח את 3 החניות ותרחיב עץ זה לא יעזור. לא חסר מקום לעצים אין שום סיבה לבטל חניות.

ראובן לדיאנסקי: אני מברך שמקימים ומרימים בנין של 4 קומות, שני גנים בכל קומה. אהבתי שפתח את המצגת בעובדה שהתכנון היה נוכח העצים המרשימים וזה מה שצריך להנחות אותנו בתכנון מוסדות ציבור.

חן אריאלי: צריך לוודא שיהיו עצים שלא משירים פירות וכאלה.
אלעד דמשק: יש כוונה להפחית את כמות כלי הרכב דברים נבדקו.
אופירה יוחנן וולק: אני לא מוכנה - אל תפחיתו את 3 החניות.
אלעד דמשק: מה רוחב המדרכה אם לא מבטלים את החניה
אדר אופנהיים: מעבר ל 3 מטר יש עד המפרץ חניה הנוכחי מטר וחצי .
אלעד דמשק: נשאר 4 נטו למדרכה.
ראובן לדיאנסקי: נשאר את 3 החניות.

הצבעה:

בעד: ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, נורי מאיה, נפתלי לומברט

נגד: אסף הראל

בישיבתה מספר 20-0024 ב' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והשארית 3 החניות.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה כקבוע בתכנית ראשית מאושרת תא/2215 הקובעת בטבלת הגבלות וזכויות הבניה, נוהל הגדרת מגרש משני לצורך מתן היתר בניה/ שיפוץ במסגרת בקשה לקבלת תיק מידע. יש להגיש בקשה בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, נפתלי לומברט

התוכן	מס' החלטה
507-0706978 תא/מק/4868 - המשתלה דרום מערב	16/12/2020
דיון בהפקדה (5) - דיון פנימי לאחר סיור	9 - - 20-0024



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 ידוע 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, ובבעלות 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

זיהוי התכנית			
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
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

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
			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	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
	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, שכוונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: ציר ירוק עירוני רחוב עירוני</p>	<p>סעיף 3.6 - מרחב ציבורי 3.6.1 (1)(1) ו- (2) נוספה מיתוח ועיצוב 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>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 בניויות ואינו מאפשר מעבר מזורזות 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>הרחבת רחוב משה סנה- מרחיבה את משה סנה בהתאם לקטע מצפון תקן חניה-0.8:1</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8.1 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8</p>
<p>לייך</p>	<p>3.8.7</p>	<p>4.3</p>	<p>שימור - סעיף 4.3</p>
<p>הנחיות מרחביות ובנייה ירוקה- בהתאם להוראות אדריכל העיר במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ובמועני הוצאת היתר הבנייה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)</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>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>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>
<p>ניקוו (4.6.4) תכסית פנויה של 15% לצורך החול</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>ניקוו (4.6.4) תכסית פנויה של 15% לצורך החול</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' יח"ד/שטח המגרש בד"ר): 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 (ד-ה) (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	למי 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		קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבני - 3.1.4
+	סעיף 3.1.4(ו) תוספת רח"ק למצללות בשטח הציבורי		
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	מספר קומות מירבני: 8	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר
+	4.2.2(ג) גובה קומת טיפוסית		
+	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (סעיף 5)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.
+	תנחית בדבר נטיעות ועצים (ס' 2.3.4)		
• הרחבה של רח' משה סנח בדומה לקטע מצפון לו	סעיף 4.3.2 ו-6.2		הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1
• זיקת הנאה לטובת הציבור			
• קביעת שצ"פ			
• התכנית קובעת כי מחצית מיחידות הדיור יושכרו לצמיתות			

הוראות תכנית

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, (מחקר את חמיוטר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מונדס 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 - מנחלת מח' תכנון צפון, אגף תכנון העיר

חוו"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 0015-20-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
הדיור 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 הועדה 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 הועדה 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
דיור בר השגה צריך למקסם. יהיה קצת יותר גבוה אבל נקבל דיור 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 דיור להשכרה. ברגע שיש לנו דרך

ליצור דיור 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?
 פרנסין 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?
 פרנסין 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 0015-20ב' 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

התקיים סיור של חברי ועדה בתאריך 15.9.20 בהשתתפות: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אודי כרמלי, פרנסין דויד, פרדי בן צור

בישיבתה מספר 0020-20ב' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מפאת חוסר הזמן הנושא לא נידון

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

בישיבתה מספר 0021-20ב' מיום 18/11/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אסף הראל יצא לסיור עם נציג רמ"י עמי אלמוג הנושא יובא לדיון פנימי בעוד שבועיים להחלטה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-20ב' מיום 02/12/2020 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0023-20ב' מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום מפאת חוסר זמן

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-20'ב' מיום 16/12/2020 תיאור הדיון :

עמי אלמוג : יצאנו לסיור בשטח והיום יותר מתמיד אני משוכנע שהתוכנית הזו טובה. גם הבניינים שעומדים בצד הדרומי זו החזית האחורית וזה לא מפריע לדיירים גם אם היינו עושים עוד 4 קומות. אסף הראל : הייתי בשטח ודיברתי גם עם החוכר ובזום עם התושבים השכנים. אני חושב בעצם אין מניעה הגיונית לא לאשר תוכנית כזו. ניצול ל-25 יח"ד להשכרה עדיף על שטח שהוא כרגע מגודר. אני לא חושב שיש טיעונים אמתיים כבדים. כן שמעתי את קול התושבים לגבי החניות ומיקום הפרויקט. האם השצ"פ הציר הירוק יהיה מצפון ו/או מדרום לפרויקט? היתה להם התייחסות לענין החניות והדבר המהותי כפי שציינת, דורון, זה החשש שהוא יהווה בסיס למשהו מעבר, ועל כן אנחנו וצריכים לחשוב מה היכולת המקסימלית לקבע את הגבהים והנפחים, כי הפרויקט כפי שהוא עכשיו מידתי לסביבה וחברתי נכון לסביבה. 25 יח"ד להשכרה הוא חברתי. מדובר על נפח תחבורה קטן.

מלי פולישוק : מאיזה כיוון יצאו?

אסף הראל : מרח' ענתות.

ראובן לדיאנסקי : אני חושב שלא על כל שטח זה צריך לשים את היד ולבנות. יש שם שטח כלוא, סוף או תחילת שכונת המשתלה, יש מן חומה מפרידה. אין כאן ערך חברתי משמעותי מיוחד.

פרנסין דויד : זו השכרה לצמיתות.

אופירה יוחנן וולק : זו השכרה רגילה.

פרנסין דויד : 80 מ"ר ממוצע ליח"ד בכל הפרויקט.

אסף הראל : גם דיור להשכרה לצמיתות הוא דבר שקשה למצוא בעיר.

אורלי אראל : זה מאפשר לאנשים שרוצים לגור בעיר ולהשכיר ולא יכולים להרשות לעצמם לקנות דירה בגלל המחירים עדיין לגור בעיר ולא יחששו שיוציאו אותם מהדירה.

ראובן לדיאנסקי : הייתי מוכן לוותר על העקרונות ולא לבנות בכל תא שטח פנוי. אם היו עושים משהו שיש לו ממד ציבורי חברתי הייתי מוותר על האמירה שלא צריך לבנות על כל חלקה פנויה.

אסף הראל : לגבי החניות, התושבים יותר מוטרדים שלא יחנו ברחוב שלהם והם ביקשו שתקן חניה יהיה גדול יותר מתקן חניה מקסימום 0.8. ראובן, אפשר להפוך את הדירות לבר השגה. אם זה מה שיגרום פה אחד.

אורלי אראל שואלת את עמי בטלפון : האם תהיו מוכנים להפוך 25 דירות ל-20 שנים דב"י ואח"כ שכירות לצמיתות במחירי השוק?

עמי אלמוג (טלפוניתי) : בסדר גמור.

אסף הראל : 14 דירות הולכות לחוכרים. אין כאן מפתח ייחודי. אנחנו מקבלים 25 דירות דב"י.

דורון ספיר : תקן חניה 0.8.

פרנסין : אנחנו מבקשים החלטה לפי חו"ד הצוות. אם היינו מתכננים את השצ"פ בצד הדרומי, מעבר לכך שזה היה מבודד אותם, הגישה מדרום הייתה חוצה את השצ"פ וכל היחידות היו פונות לחומה מול העניינים. זה לא הגיוני - גינה של 4 מ' וחומה של 4 קומות.

אסף הראל : האם לא יותר נחמד ללכת בשצ"פ מאשר לאורך חומה?

פרנסין דויד : שצ"פ זה שצ"פ. אפשר לשים צמחים מטפסים במקום "לתקוע" 25 יח"ד מול חומה של 4 קומות.

דורון ספיר : אני רוצה להגביל את תוקף התכנית ל-5 שנים

הראלה אברהם אוזן : למה? משקיעים זמן ומאמץ וכסף. למה לכלות את התב"ע הזו? למה לעשות תב"עות מתכלות ולהכניס לסעד זמנים? כמו כן הוסבר כשתא/5000 תיכנס לתוקף המסגרת התכנונית תהיה ברורה ולא יהיה אינטרס להכין תכנית ולמכור הקרקע ללא מימושה. צריכים סיבה מאוד טובה כדי לעשות תב"ע מתכלה.

ראובן לדיאנסקי : איך מקבעים את ההודעה לענין הדב"י? שינוסח בהחלטה. האם צריך הסכם בין אלי לוי לרמ"י?

אורלי אראל : פועלים לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבניה.

ראובן לדיאנסקי : ע"פ נציג רמ"י לפי דרישת הועדה.

הראלה אברהם אוזן : יהיה כתוב בתקנון. זו הוראה תקנונית.

בישיבתה מספר 0024-20'ב' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאחר סיור של חברי הועדה במקום הוחלט לאשר את התכנית להפקדה, בתנאים הבאים :
1. 25 יח"ד תהיינה לדב"י ל-20 שנה עפ"י תיקון 120 לחוק ובתום 20 שנה תהינה להשכרה לצמיתות וזאת ע"פי הודעת נציג רמ"י. שימוש שלא להשכרה ו/או תוספת קומות תהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
 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 בתאום עם מהנדס העיר.
 4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית פה אחד

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, נפתלי לומברט, חן אריאלי.

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

התוכן	מס' החלטה
507-0442822 תא/מק/4052 - תוצרת הארץ מערב	16/12/2020
דיון בדיווח (2) לוועדה המקומית על החלטת ועדת ערר ובקשה להגשת רשות ערר לוועדה המחוזית	10 - 0024-20

רקע לדיון לתאריך 16.12.20:

בקשה להגשת רשות ערר לוועדה המחוזית : ועדת הערר ביום 14.12.20 קיבלה החלטה בנוגע לערר שהוגש וביטלה את החניון הציבורי בהיקף של כ - 500 מקומות חניה.

רקע לדיון בתאריך 18.11.20:

במסגרת תוכניות המטרו 1M ו2M נקבעה הפקעה במגרש תוצרת הארץ לטובת שימושי התחבורה ויצירת כניסה ויציאה לנוסעים והולכי הרגל. לאור זאת יזם התוכנית מבקש הקטנת החניון הציבורי.

תיאור כללי: תוכנית להקמת מבנה תעסוקה בן כ- 80 קומות בפנינת הרחובות תוצרת הארץ ויגאל אלון, התוכנית משלימה את חלקו המערבי של מתחם תוצרת הארץ וכוללת בנוסף קביעת תא שטח למבנה ציבור, הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לכלל הציבור. **רקע:** התכנית בעקרונות דומים הובאה לדיון בוועדה המקומית בשנת 2012 והוחלט לקדמה לדיון בוועדה המחוזית (בכפוף לחתימה על כתב התחייבות). בהמשך, קודמה התכנית בשלבים - שלב 1: תכנית לאיחוד מגרשים וקביעת זכויות בנייה (תא/4051), שלב 2: תוספת מגרש נוסף בתחום התכנית (תא/4540). כעת מובאת התכנית השלישית והאחרונה להשלמת התכנית הכללית לאישור הוועדה המקומית כשהיא תואמת את תכנית המתאר ובסמכות ועדה מקומית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: אזור תעסוקה נחלת יצחק, בין הרחובות דרך השלום, יגאל אלון ותוצרת הארץ.

כתובת: רח' תוצרת הארץ 2-8, רחוב יגאל אלון 114-118, דרך השלום 5-1

גושים וחלקות בתכנית:



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094			11,12,13,14,17,106	

שטח התכנית: כ- 17 דונם.

מתכנן: רון ארד אדריכלים וי.א. ישר אדריכלים.

יזם: גב ים חברה לקרקעות, אמות השקעות, עיריית ת"א יפו.

בעלות: הקרקע בבעלות עת"א, מוחכרת ליזם התכנית.

מצב השטח בפועל: במזרח השטח (בחלקות 106 ו-17) נבנה מגדל בן כ- 33 קומות שבנייתו מושלמת בימים אלה לפי תוכניות תקפות. יתרת השטח פנויה ממבנים שנהרסו בתקופה האחרונה למעט מבנה אחד שהריסתו תושלם בחודשים הקרובים.

מדיניות קיימת: תוכניות קודמות במתחם הציגו מדיניות לכלל המתחם (תכנית ותכנית עיצוב תא/4051 משנת 2015), תוכנית זו משלימה את המדיניות כפי שהוצגה בתוכניות אלה ובהתאם להוראות תכנית תא/5000.

לפי תוכנית המתאר תא/5000:

אזור ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

רח"ק מרבי – 12.8

מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני – מעל 40 קומות.

מתחם תכנון 'תוצרת הארץ' - 901א'

מצב תכנוני מאושר:

תב"ע תקפה:

- תוכנית תא/4051 (מתן תוקף 04/2015). תוכנית זו מאחדת חלקות (11,12,13,17,106) למגרש אחד בייעוד תעשייה וקובעת את שטחי הבנייה המירביים.
- תא/4540, (מתן תוקף 03/11/2016). תוכנית זו, בסמכות הועדה המקומית קבעה איחוד של החלקות המאוחדות עם חלקה 14 לחלקה אחת ('תא שטח 100'). התוכנית הגדירה את סך השטחים המותרים לבנייה בחלקה המאוחדת ואת מספר הקומות המירבי ל-34 קומות על קרקעות ו-8 קומות תת קרקעיות.

ייעוד קיים: תעשייה

שטח התכנון: כ- 17 דונם.

זכויות בניה מאושרות: תא שטח 100: 53,069 מ"ר על קרקעי עיקרי ושירות, לפי תוכנית תא/4540. גובה עד 34 קומות. השימושים המותרים בתא שטח זה הינם לפי תוכניות תא/4051.

מצב תכנוני מוצע: התוכנית המוצעת הינה חלק מהליך תכנוני כולל אשר נועד לאפשר הקמת מוקד חדש לתעסוקה במרחב התעסוקה המטרופוליני. השטח יפותח בזיקה לאזור תחנת השלום ומסדרון האיילון תוך ניצול מערך הנגישות המפותח הקיים והעיתידי ממנו נהנה האזור, ולשכונת נחלת יצחק.

- התכנית קובעת את יעודי הקרקע ליתעסוקה ויתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי (יעוד משולב) תוך קביעת התכליות והשימושים המותרים, זכויות הבניה, הנחיות לגובה הבניה המוצעת וקווי הבניין ביעודים אלו. בנוסף, קובעת התוכנית הוראות לבנייה בתת הקרקע הכוללת הקמת חניון ציבורי במגרש.
- הבינוי נערך בהתאם למדיניות כוללת של רחוב יגאל אלון, הרחבת מדרכות ותוספת שבילי אופניים. כמו כן מתוכננת הרחבת המדרכות לאורך הרחובות תוצרת הארץ ודרך השלום.
- ע"פ התכנית יוקמו שני מגדלים, אחד בבנייה (מכח תכנית קודמת) ואחד במסגרת תוכנית זו, המבנים יוקמו סביב מרחב ציבורי פתוח לרווחת כלל הציבור. גובה המגדלים הינו עד 33 קומות ו 80 קומות.
- מתוכננים במתחם שטחים בנויים לשימושים ציבוריים: חלקם בתא שטח ובמבנה נפרד וחלקם שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במסגרת מגדל התעסוקה המערבי.
- כל זאת מעל מערך חניונים תת קרקעיים, הכולל בין היתר, חניון ציבורי תת קרקעי ומערכת זיקות הנאה למגרשים שכנים.

תיאור מטרת התכנון

- קביעת יעודי הקרקע ליתעסוקה ויתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי (יעוד משולב).
- קביעת השימושים המותרים בתא השטח ל'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי': בהתאם לתוכנית צ'.
- קביעת שימושים לתא השטח ביעוד 'תעסוקה' (התכנית אינה כוללת מגורים): (א) שימושים עיקריים על קרקעיים: משרדים, תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת, מסחר קמעונאי ומסחר סיטונאי, לרבות בתי קפה ומסעדות, מרפאות וכל שימוש בהתאם להוראות תכנית המתאר למעט מגורים.
- (ב) שימושים נוספים על קרקעיים (בהתאם להוראות תכנית המתאר ובכפוף לאישורים הנדרשים): מלונאות, שימושים בהתאם לתוכנית 'צ', מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, אולמות ושטחים לאחסנה, מכירה והשכרת כלי רכב, שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, הצללה, מתקני ספורט משחק וכדומה וכל שימוש בהתאם להוראות תכנית המתאר למעט מגורים.
- (ג) שימושים תת קרקעיים: מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים, חניונים לכלי רכב לרבות חניון ציבורי, דרכים וחניות ובכלל זה מעבר כלי רכב מסעות ותשתיות תת קרקעיות, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, תיאטראות, בתי קולנוע, מוכני כושר ובריכות שחיה, מוסכים, מסגרות, נגרות, בתי דפוס ובתי קירור וייצור מזון.
- קביעת מספר המבנים המותר לבניה וגובהם - עד 80 קומות למגדל המערבי ו- 33 קומות למגדל המזרחי, 5 קומות למבנה הציבורי וכן 8 קומות תת קרקעיות.
- קביעת שטחי הבניה בתחום התוכנית: סה"כ 200,410 מ"ר על קרקעיים שטחים כוללים המהווים רח"ק 12.8 לפי תוכנית המתאר, לשימושים הסחירים השונים, מתוכם כ-3,000 מ"ר עבור שימושים ציבוריים.
- מגרש ציבורי בשטח של 702 מ"ר. במגרש זה ניתן זכויות בהיקף של 2,500 מ"ר בבניין בגובה 5 קומות לטובת שימושים לפי תוכנית תא/מק/צ.
- קביעת היקף שטחי המסחר בתוכנית בכללותה והיקפם המינימאלי בקומת הקרקע וכן, מיקומם בקומת הקרקע באופן שיפנה לשטחים הפתוחים ולרחוב יגאל אלון.
- קביעת סדרי התנועה והחניה ותקני החניה במתחם כולל מתן זכויות עבור הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בהיקף של עד 1,000 חניות אשר סדרי החניה בו ייקבעו בתיאום עם הרשות המקומית.

צפיפות: לא רלבנטי.

פירוט יעדים/שימושים: בהתאם להוראות תוכנית תא/5000.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 80 קומות מעל הכניסה הקובעת בקרקע, גובה קומות הקרקע ו-3 הקומות שמעליה לא יעלה על גובה של 6 מ' כל אחת, גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'. בנוסף, בקומות עליונות (עד ארבע קומות) יותרו קומות מיוחדות שגובהם לא יעלה על 8 מ'. כמו כן, יותרו 8 קומות תת קרקעיות (מתוכם נחפרו בשלב א' 4 קומות חלקיות מכח תכניות תקפות).

גובה: עד 350 מ' מגובה פני הים ו-337 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת.

תכסית: 60% בקומת קרקע ובקומה טיפוסית.

קווי בניין: קו בניין עילי לרחוב תוצרת הארץ – 5 מ', לרחוב יגאל אלון – 5 מ', לדרך השלום – 5 מ'.

למגרשים גובלים 4 מ'. קווי הבניין בתת הקרקע יהיו קו בניין 0.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- מספר מקומות החניה בתחום התוכנית הינו בהתאם להוראות תוכנית 4540 ולהיתרי הבניה למרתפי החניה שהוצאו במקום + מקומות חניה שיתווספו עפ"י התקן התקף לתוספת שטחי הבנייה המבוקשים מתוקף תוכנית זו + תוספת מקומות חניה עבור חניון ציבורי בהיקף של עד 1,000 מקומות חניה חדשים.

- התוכנית קובעת זיקות הנאה במפלס הקרקע ועד לעומק של לפחות 3 מ' מתחת למפלס הקרקע עבור הרחבת הדרכים והמדרכות וכן לצורך מעבר תשתיות עירוניות, זאת בנוסף לזיקות הנאה לכלי רכב ותשתיות עבור גישה למגרשים השכנים כולל למגרש 'קרן השלום' (חברת חשמל). בנוסף התוכנית מציגה את הכניסה למרתפים התת קרקעיים, אזורי הפריקה והטעינה ומיקום החניות הציבוריות והפרטיות בתחומה.

עיצוב:

תוכנית עיצוב אדריכלי למתחם, אושרה ע"י הועדה המקומית ולפיה נבנה בימים אלה המבנה הראשון במתחם. לפי תוכנית זו (המוצעת) ייבנו במתחם 2 מגדלי תעסוקה ומבנה ציבורי. כמו כן, ניתן לאשר, בכפוף לאישור בתכנית עיצוב, בניית פביליונים למסחר בהיקף של עד 1,000 מ"ר עפ"י התוכנית התקפה תא/4051. התוכנית מגדירה כי כל שטח התכנית במפלס הולכי הרגל יהיה שטח פתוח לרווחת כלל הציבור בזיקת הנאה בין קירות המבנים ויפותח כך שישמר המעבר החופשי, אפשרות שהייה וגישה חופשית במשך כל שעות היממה לרווחת תושבי האיזור, באי המתחם והציבור כולו.

תנאי למתן היתר בניה לתוספת הזכויות מכוח תוכנית זו הינו הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לתוספת הבניה במתחם באישור הועדה המקומית. שטח זיקת הנאה לא יפחת מ-4.5 דונם.

תובטח אפשרות נטיעת עצים ופיתוח בכל שטח התכנית ע"י קביעת עומק אדמה לנטיעות בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ 22 קו"ב.

זמן ביצוע: זמן משוער למימוש התוכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.

שיתוף ציבור: כחלק מקידום סדרת התוכניות לפיתוח האזור נערך הליך שיתוף ציבור בהתאם למתווה שאישרה הועדה המקומית במסגרת ישיבתה מיום 21/03/2012. הליך זה כלל מפגש תושבים בו נכחו כ-50 תושבים וכן נציגי היזמים, צוות התכנון ונציג מחלקת התכנון בעירייה.

לקראת הדיון לועדה ובהתאם להנחיית תת הועדה לנושא שיתוף ציבור מיום 14.6.2018 נערך מפגש ציבורי פתוח נוסף (25.7.2018) שמטרתו יידוע לגבי התכנון העדכני והנעת תהליך שיתוף לתכנים ולמאפיינים של השטחים הציבוריים (הפתוחים והבנויים) המוקצים במסגרת התכנית.



מימין : תכנית כוללת של תחום התכנית וסביבתו משמאל : מבט כללי מכיוון דרום מערב (ישר אדרי')

חו"ד צוות:

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לנושאים הבאים:

- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של אדר' העיר לחוות הדעת האקלימית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של הרשות העירונית לאיכות הסביבה לחוות הדעת הסביבתית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
- יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח השימושים הנוספים (בהתאם להגדרות תכנית המתאר) לא יעלה על 25% מסך השטחים הסחירים.
- תכנית העיצוב תכלול ותפרט פתרונות בהתייחס לניהול וטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 18, ע'1 ותכנית המתאר העירונית.
- יש לנמק נחיצותו של קו בניין תת קרקעי 0 כלפי דרך השלום.
- אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרים מכח תכנית זו, במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו הנטיעות ויובטחו בתי גידול נאותים לעצים, קרי, עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ונפח בתי גידול רציפים של 22 קו"ב.
- הרמפה הנוספת (המערבית) מרחוב תוצרת הארץ תהיה בתחום חזית הבניין.
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום הפרוייקט
- השטחים הציבוריים המוקצים בתוך מגדל התעסוקה ייבנו וימסרו כך שמתאפשרת אליהם גישה נפרדת מלובי נפרד ומערכות נפרדות מאלה של מגדל התעסוקה ככל שיידרש לצורך השימושים הציבוריים.
- קביעת זיקת הנאה מהרמפות והמרתפים למגרשים השכנים תכלול אפשרות מעבר לרכבים תפעוליים למגרשים ממזרח (תוצרת הארץ 16-10).
- תנאי להפקדת התכנית בפועל: השלמת טבלאות הקצאה (בהסכמת בעלים).
- תועלות ציבוריות כפי שייקבעו בהתאם לעקרונות תכנית המתאר ייועדו לקרן קירוי האיילון.
- תנאי להפקדת התכנית הינו חתימה על כתב התחייבות בנוגע לשטחי הציבור הבנויים בתכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0442822	שם התכנית תוצרת הארץ	מניש התכנית אמות השקעות בע"מ חברת גב ים לקרקעות בע"מ	עורך התכנית ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה תלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> תכנית כוללת בשטח התכנית	
מוסד התכנון המוסמך להסכים את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרס נוסא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מחוז הסעיף בחוק	מני-הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומות	תאור כללי של התוכנית המוצעת
סמכות תורת עמאות עם תוכנית ממאר כוללת. בתחילת-החוק לתוכנית תא/5000 (פוזי ותיק 22.11.2015)	62 א. (ג) חוק החריג התשי"ח 4.00 א 62 19 א 62	תוכנית המוצעת, תא/4052, ממוקמת במערב תא השמה בין רח' תוצרת הארץ מצפון ובמזרית בין השלום, מדרום ורחוב יטאל אלון, מערב וסמוך חינו' כ-17 דונם. סמכות התוכנית הינה לאפשר הקמת מתחם חדש למעסקת הכלכלי יעודב שימושים, תוך מוצג יעודנות, חמקום בעומת זרמים לאישות ובקרתה למעשה (מסרכת החברה עגירת נטיעים) כגון תחנת הכנת השלים, פיתוח המתחם כאזור תעסוקה, מוקד החברה ציבורית ותלכודת רח' תואם את תוכנית הממאר תא/5000 בה נכלל שטח התכנון בימתחם תכנון 901- תוצרת הארץ.

תוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית הממאר הכוללת/תא/5000, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התוכנית משפיעה עוסקת (סימן X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית הממאר	ויכוח השטח בתוכנית הממאר	הוראה רלבנטית בתוכנית הממאר	עיקרי ההוראה בתוכנית המוצעת
<input checked="" type="checkbox"/>	תוראות מיוחדות – סבלה סעיף 5.4	901 ב - מתחם תוצרת הארץ בנשפה אזורי הממאר	במתחם תוצרת הארץ מורה ניתן לאפשר הקמת מגורים וכלכלי שהיקף השטחים לשימושים נוספים במתחם תוכנון כולל לא צפוי לעלות על 25%, החישוב ייעשה בהתאם לאזור בנרואות תוכנית זו.	מרחם תוכנית אינו כולל שימושי מגורים +
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת הוראות למתחמי תכנון נוספים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לצדו: - אזורי תעסוקה	סימון המתחמים לפי אזורי המסלול התוכנית. תשרים יעודי קרקע: אזורי תעסוקה מסורפולני סמך להסעת המונים	סעיף 5.3.3 - בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסך מדינות למתחם שיעוד אזור תעסוקה יתייחס בין השאר לחובטים הבאים: פיתוח קמות הקרקע, קביעת זיקות חטא לזולכי רחל וטביב הבניינים, חמטת הגיר חירוק המסורפולני שלאורך האיסוף וקישורים אחר.	הוצגה בעבר ואושרה בעדה תוכנית על לכלל המתחם. במסגרת תוכנית תא/4052 (מ.ת. 04/2015) ותוכנית פיצוב האזור 4051 (מ.ת. 06/2015).
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור תעסוקה מסורפולני סמך להסעת המונים	סעיף 3.1.2 - אזור תעסוקה מסורפולני.	התוכנית מגדירה יעודי קרקע בתנאים למקבצי השימושים המותרים: תעסוקה ותעסוקה ומבני ציבור +
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) המותרים במתחם למקבצי השימושים כאזור היעוד.	לפי תשרים אזורי יעודי: אזור תעסוקה מסורפולני סמך להסעת המונים	סעיף 3.1.2 (א) - אזור תעסוקה מסורפולני - מקבצי שימושים ראשי - מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.	יוצר שימוש עקרו של תעסוקה מסחר ומשרדים. במתחם למקבצי שימושים ראשו של מסחר 1 תעסוקה 1, משרדים. +
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד)	לפי תשרים אזורי היעוד: אזור תעסוקה מסורפולני סמך להסעת המונים.	סעיף 3.1.2 (א) - אזור תעסוקה מסורפולני - שימושים נוספים עד 25% מסחר 2 ותעסוקה 2. בנוסף, מקבצי שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1 (ג) + סעיף 1.6 - מלונאות ומסדות ציבור.	+
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור תעסוקה מסורפולני סמך להסעת המונים.	כפי סעיף 3.1.2 (א) (ג) רחיק מטיב באזור תעסוקה מסורפולני סמך לכיר מטיבין במגרש נן 1.5 דונם ומעלה: 12.8.	תא שטח 100: רחיק 12.8 +

הסמכה שבוצעה על פי סעיפים 4.4.1 (א), (ב), (ג) ו-4.4.1. (ד).	מטרה ונאי להפקדת התכנית במעל.		
תשתיות – סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: ניקוז (4.4.4) כיבוי (4.6.5)	לפי תשריט אזורי יעד אזור המסוקה בטרמינל סמך להסעת המונים.	* להחיל את חוראות סעיפים 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4 ו-4.6.5.	* מטרה התשתיות מובנים לשימושים הנדרשים למרוקס.
שימוש בסעיף חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)			
(9) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשיח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, הולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2א), וכן בסעיף קטן (א) למעט משקאות (א), (ב), (ג), (ד), (ה), (ו), (ז) ו- (17) שבו.			
62א (א) למעט (א) – קביעה או שינוי בזה וקומת, (ב) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים יושבים, (ג) – המילוי מספר יחיד, (1א) – תוספת שטחי בנייה בשיעור עירונית.			
סעיף קטן 62א(א)	מחוזת הסעיף	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין עיליים למבנים וחתך קרקעיים בתחום התכנית.
סעיף קטן 62א(ב)	קביעת חוראות לבניין חריגות מבנים, לבניין וזנת מעבר או וזנת לחיבור... ולבניין הפקעת קרקע חדרות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.		קביעת זיקות המטה עיליות למעבר שהיית הציבור קביעת זיקות המטה ברמת ובתת הקרקע לזנת מעבר למרחבים שכנים. קביעת זיקות המטה בחיקף המגורש לצורך תרחבת מדרכות ושימוש בתת הקרקע למטוס של 3 מי לכל צורך עידום ומשתית.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזם) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082013		23/7/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם און, עו"ד	2428926-9		19.7.2018

10 | סעיף 62א

הערות
גבי אילנה סולמי – ראש ע"פ (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' רן ברעם: תוכנית 4052 בתוצרת הארץ היא תוכנית רביעית מתוך סידרה של תוכניות למתחם. הבינו יוצג על ידי אדר' אבנר ישר והוא כולל השלמת הקמת מגדל תעסוקה לצד מגדל תעסוקה נוסף מבוקש בתכנית זו. מבוקש לאשר את התכנית להפקדה.
אדר' אבנר ישר: מציג את התוכנית במצגת.
אדר' רון ארד: מרחיב לגבי התוכנית.
רן ברעם: אפשר לעשות מלונאות. אני מבקש מנציג של מודוס להציג את הדברים שהועלו בשיתוף ציבור. לעניין החניה: יש חניה לשטחי התעסוקה, בנוסף יש חניה ציבורית עד 1000 חניות. תקן החניה לתכנית קרן השלום יקבל מענה במסגרת ה'קופסא' של תוצרת הארץ (מרתפי החנייה), נדרש תכנון מפורט לדעת את המספר המדויק, -
אחרי שיבחן יושלמו מקומות החנייה הנדרשים על פי התקן מתוך 1000 החניות הציבוריות.
דורון ספיר: בתוכנית העיצוב נדרוש נספח צל מחייב.
לביא היציג: למפגש ציבור הגיעו 80 משתתפים, בנחלת יצחק החשש העיקרי שלהם הוא שזהו אזור של תעשייה היה חשוב שהמקום (החניון הציבורי) יהיה פתוח לחניה של לילה. הטריד את התושבים נושא התחבורה ונפחי הפיתוח באזור.

הועדה מחליטה:

- להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של אדר' העיר לחוות הדעת האקלימית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של הרשות העירונית לאיכות הסביבה לחוות הדעת הסביבתית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
- יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח השימושים הנוספים (בהתאם להגדרות תכנית המתאר) לא יעלה על 25% מסך השטחים הסחירים.
- תכנית העיצוב תכלול ותפרט פתרונות בהתייחס לניהול וטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 18, ע'1 ותכנית המתאר העירונית.
- אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרים מכח תכנית זו, במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו הנסיעות ויובטחו בתי גידול נאותים לעצים, קרי, עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ונפח בתי גידול רציפים של 22 קו"ב.
- הרמפה הנוספת (המערבית) מרחוב תוצרת הארץ תהיה בתחום חזית הבניין.
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום הפרוייקט
- השטחים הציבוריים המוקצים בתוך מגדל התעסוקה ייבנו וימסרו כך שמתאפשרת אליהם גישה נפרדת מלובי נפרד ומערכות נפרדות מאלה של מגדל התעסוקה ככל שיידרש לצורך השימושים הציבוריים.
- קביעת זיקת הנאה מהרמפות והמרתפים למגרשים השכנים תכלול אפשרות מעבר לרכבים תפעוליים למגרשים ממזרח (תוצרת הארץ 10-16).
- תנאי להפקדת התכנית בפועל: השלמת טבלאות הקצאה (בהסכמת בעלים).
- תועלות ציבוריות כפי שייקבעו בהתאם לעקרונות תכנית המתאר ייועדו לקרן קירוי האיילון.
- תנאי להפקדת התכנית הינו חתימה על כתב התחייבות בנוגע לשטחי הציבור הבנויים בתכנית.
- החניה הציבורית לא תפחת מ 900 מקומות חנייה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8037 בעמוד 4260 בתאריך 13/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

13/12/2018	הארץ
13/12/2018	ישראל היום
13/12/2018	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

פרוט	מתנגד	
11 חברי ועד שכונת נחלת יצחק. (עו"ד אורית עוזרי)	מר רונן אלפסי ואח'	1
תוצרת הארץ 9/13 - מגדלי תל אביב. (עו"ד אורית עוזרי)	מר אלחנן ינקלביץ'	2
תוצרת הארץ 11 - מגדלי תל אביב. (עו"ד אורית עוזרי)	גב' דפנה שפרנק	3
תוצרת הארץ 11 - מגדלי תל אביב (עו"ד אורית עוזרי)	מר דוד שפרנק	4
נחלת יצחק 14 - מגדל עין זיתים. (עו"ד אורית עוזרי)	מר יגאל בורנשטיין	5
תוצרת הארץ 9/101 - מגדלי תל אביב. (עו"ד אורית עוזרי)	מר דוד מאורר	6
תוספת הוראות במסמכי התכנית.	התנגדות מהנדס העיר	7
טופז פלד - המפקחת על התעבורה / עו"ד אורנה רשף.	התנגדות משרד התחבורה	8

הטבלה המצורפת מרכזת את תמצית טענות המתנגדים, את התייחסות גורמי העירייה הרלבנטיים השונים ואת ההמלצה לגבי ההתנגדות: לדחות / לקבל / לקבל חלקית.

(מח' תכנון מזרח, אגף התנועה, אדר' העיר, הרשות העירונית לאיכות הסביבה, היח' לתכנון אסטרטגי, אגף נכסים, אגף רישוי ופיקוח)

מס'	מתנגד	תמצית הטענות	נימוקים להמלצה	המלצה
1	רונן אלפסי ואח' – ועד שכונת נחלת יצחק	<p>1. היקף הבנייה : מדובר בהיקפי בנייה שטרם נראו וביחס אליהם השטחים המוקצים לצרכי הציבור מועטים מאוד. 3,000 מ"ר שטחים בנויים בפרוייקט. <u>מבקשים הקטנה של היקף זכויות הבנייה.</u></p> <p>2. שטחי ציבור (בנויים ופתוחים) – שכונת נחלת יצחק דלה בשימושים ציבוריים, מבוקש לתת דגש על הנושאים הבאים :</p>	<p>היקפי הבנייה בתכנית תואמים למסגרת הוראות תכנית המתאר העירונית ואינם חורגים ממנה, התכנית כוללת שטחי תעסוקה בלבד, ללא מגורים ולכן למעשה אינה מייצרת ביקושים למוסדות ציבור כגון מוסדות חינוך, קהילה, דת, רווחה וכדומה שאמורים לתת מענה לצורכי אוכלוסיית השכונה והעיר. על אף זאת, התכנית מקצה 3,000 מ"ר בנויים לשימושים ציבוריים במסגרת הבניין החדש, לשטחים אלה תיוחד כניסה וגישה נפרדת, זאת בנוסף למבנה ציבורי נפרד בן 2,500 מ"ר על מגרש בייעוד ציבורי בשטח של כ-700 מ"ר. כלומר, סך כל השטח הבנוי המיועד לשימושים ציבוריים : 5,500 מ"ר. בנוסף קובעת התכנית שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור.</p>	לדחות את ההתנגדות
		<p>א. הגדרת שטח פרטי פתוח (שפ"פ) : <u>יש לקבוע את השטח הפתוח בייעוד שפ"פ (שטח ציבורי פתוח) ולא שפ"פ לאור נסיון העבר עם שטחים פרטיים שמדירים את הציבור.</u></p> <p>1.א. <u>יש להבטיח שהשפ"פ יהיה ללא חומות, נעים לשהייה ולמשחק, מוצל, מוגן רוח, פתוח לרחוב, מרובה עצים וכולל מתקני משחק לילדים, מגרשי ספורט ושטח לגינה קהילתית. כל זאת בסמוך למבנה הציבורי שיוקם ולא למקם את מירב השטח הפתוח באזור צומת יגאל אלון – דרך השלום.</u></p> <p>2.א. <u>ועד השכונה רוצה לקחת חלק פעיל עם העירייה בתכנון השפ"פ ולהבטיח את הפיתוח הנדרש בתכנית העיצוב.</u></p>		
		<p>ב. שטחי ציבור בנויים : השכונה דלה בשטחי ציבור, וקיים חוסר בשטחים לחינוך ולבריאות ויותר מכל לימרכז</p>	<p>א. הגדרת כלל השטח בייעוד שפ"פ אינה מאפשרת הקמת מרתפים תת קרקעיים ואינה מביאה לידי ביטוי את גודל המגרש ומיקומו לצורך מימוש פוטנציאל הפיתוח במקום. יחד עם זאת, כל השטח הפתוח בתכנית עד לקירות המבנים סומן בזיקת הנאה לשימוש הציבור.</p> <p>א1. מיקום הכיכר הציבורית ומבנה הציבור מביאים לידי ביטוי את השיקולים התכנוניים בהתייחס למרחב תחנת רכבת השלום מחד ולאזור המגורים של נחלת יצחק מאידך. בכל צד של התכנית שטחים המתאימים לפעילויות השונות (כולל חזית מסחרית לכיכר). השטח הפתוח יפותח באופן רציף, ללא מחסומים, מדרגות או גדרות כפי שמפורט בסעיף 6.4 בהוראות התכנית וכפי שייקבע בתכנית העיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית.</p> <p>מוצע להדגיש כי השטח יפותח ללא מדרגות.</p> <p>א2. אופי פיתוח השטחים הפתוחים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב שתבצע בהליך נפרד ותובא לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>לקבל חלקית. יודגש כי השטח הפתוח יפותח ללא מדרגות וללא הפרשי גובה טופוגרפיים משמעותיים המקשים על רצף הליכה. הפיתוח ייעשה בהתאמה למדרכות הציבוריות הגובלות באופן רציף, פתוח לרחוב וללא הפרעות ככל הניתן. הפיתוח יכלול עצים להצללה כפי שייקבע בתכנית העיצוב. בסביבת מבנה הציבור יפותח השטח הפתוח בהתייחס לשימושים כפי שייקבעו בו.</p>
		<p>ב. שטחי ציבור בנויים : השכונה דלה בשטחי ציבור, וקיים חוסר בשטחים לחינוך ולבריאות ויותר מכל לימרכז</p>	<p>התכנית מאפשרת שימושים ציבוריים מגוונים בשטחי הציבור הבנויים, כולל שימושים עבור האוכלוסייה הסמוכה - חינוך, רווחה,</p>	

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תרבות, קהילה ועוד. אופי השימושים שיאכלסו בסופו של דבר שטחים אלו ייקבע בהתאם למכלול שיקולים עירוניים ובהתאם לצרכים שיעלו בעת מימושם. התכנית המפורטת, בדומה לתכניות מפורטות אחרות אינה מקבעת שימוש זה או אחר באופן פרטני.</p>	<p>קהילתי. מבוקש שהמבנה הציבורי בתחום התכנית יוגדר בתכנית לשימושים הנ"ל.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות (הטענה נענית בתכנית)</p>	<p>התכנית קובעת לפחות 4.5 דונם של שטח פתוח בזיקת הנאה לציבור (סעיף 6.11 בהוראות התכנית). לאור מיקומו של הפרוייקט בסמוך למרחב תחנת השלום ותחנות המטרו העתידיות הכיכר המרכזית צריכה לפנות, לדעת הצוות המקצועי, לכיוון דרך השלום ויגאל אלון ולא לסגור את השטח בבניו. יחד עם זאת, כ- 1.5 דונם מהשטח הפתוח המסומן בזיקת הנאה ממוקם סמוך לאזור המגורים של השכונה ובסביבת מבנה הציבור המוצע. מאפייני פיתוח השטח ייקבעו בתכנית העיצוב שתובע לאישור הועדה.</p>	<p>ג. שטחי ציבור בשכונה: השכונה דלה בשטחים פתוחים. יש להבטיח בתכנית העיצוב האדריכלי תוספת שטחים ציבוריים פתוחים עם דגש על זיקות הנאה לציבור כולל הגנה מפני סגירתם לתושבי השכונה, חלק גדול משטחים אלה צריכים לפנות מערבה לכיוון השכונה.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תקן החנייה בהתאם לתקן הארצי ולהחלטת הועדה. יחד עם זאת התכנית כוללת חניון ציבורי בן כ- 900 מקומות חנייה. בהסכם (ע"פ אגף נכסים) נקבע שהחניון הציבורי יופעל בשעות הלילה כחניון לילה לטובת תושבי הסביבה ללא תשלום. הקצאת מקומות חנייה לתושבי שכונה לאורך כל שעות היממה אינה מומלצת.</p>	<p>3. תקן חנייה – מספר מקומות החנייה בתכנית אינו מספק. גישת העירייה בדבר העדפה לתחבורה ציבורית אינה ריאלית בימים אלה, מבקשים להוסיף תקן חנייה של לפחות 15% לחניות אשר תהיה לשימוש של תושבי השכונה בלבד לכל שעות היממה.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<ul style="list-style-type: none"> • התכנית מבוססת על מיקומה בסמוך למערכות הסעת המונים ולצד צירי תנועה ראשיים (כולל מהיר לעיר), גישת אופניים והולכי רגל. רמת השרות הנמוכה לרכב פרטי (כפי שיציג סקר) רק מגדילה את הצורך בפיתוח מוטה מערכות הסעה המונית. • רמות השירות לרכב הפרטי הינן נמוכות במצב הקיים וישארו נמוכות גם לאחר הפיתוח. עם זאת ובהתאם למדיניות העירונית והארצית לעידוד תחבורה בת קיימא, משופרות התשתיות להליכה ברגל, רכיבה על אופניים ונסיעה בתחבורה הציבורית. התכנית מביאה סדר עדיפויות זה לידי ביטוי וכוללת הרחבת מדרכות וקביעת שבילי אופניים. • חשוב לציין שקיימת תכנית שדרוג רחוב תוצרת הארץ, הפיכה לזו 	<p>4. תשתיות תנועה ותחבורה – התכנית תגדיל את העומס ברחובות, לכן מבוקש: 4 א. סקר תחבורתי מקיף הכולל את כל התכניות הקיימות והעתידיות לאורך האיילון מגבול גבעתיים בצפון ועד לשכונת ביצרון, כולל.</p>		

	<p>3. יוער כי המבנה ברח' תוצרת הארץ 9 (מגדלי תל אביב) אינו צפוי להיות מושפע כלל מצל התכנית בעונת החורף. מגדל תל אביב ברח' תוצרת הארץ 9 מרוחק כ-120 מ' מהבניין המוצע, כאשר במרחק זה תחום ההשפעה של הבניין המוצע על משטר הרוחות במגדל תל אביב ברח' תוצרת הארץ 9 הינו זניח.</p> <p>4. יתרה מכך, ממצאי חוות הדעת האקלימית לתכנית עולה כי לאורך רח' תוצרת הארץ לא מתקיימת כל חסימת אוויר.</p>			
	התכנית אינה עוסקת בהיבטים שמאים.	התכנית תביא לירידת ערך הדירות.		
		כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי:	גב' דפנה שפרנק רחוב תוצרת הארץ 11 – מגדלי תל אביב	3
לדחות את ההתנגדות	פתרון לפריקה וטעינה ופינוי אשפה יינתן בתת הקרקע. הרחוב עצמו מטופל ויחודש במסגרת פרויקט רח' תוצרת הארץ, התפעול לא אמור להשפיע על עומסי התנועה ברחוב.	מבקשת פרוט לגבי שטחי תפעול של משאיות, סחורה ופינוי אשפה מרחוב קטן מאוד – יוביל לעומסי תנועה לא הגיוניים.		
לדחות את ההתנגדות	<ul style="list-style-type: none"> בניין תוצרת הארץ הקיים הוקם מכח תכניות מאושרות שאינן התכנית המופקדת, ועל כן מובן שאין מקום לבחון במסגרת קידום התכנית המופקדת את המצב התכנוני המאושר. עם זאת, ראוי לציין כי למעלה מן הצורך, הן הדו"ח הסביבתי והן הדו"ח האקלימי התייחסו להשפעת הבינוי המוצע ומבנים קיימים המתוכננים בשטח התכנית וסביבתה. כאשר מבנה תוצרת הארץ הקיים מופיע בדו"ח האקלימי, לרבות בתרשימים ובמלל. לעניין זה נפנה את המתנגד לתרשים מס' 3 בדו"ח האקלימי, בבדיקות ההצללה בתלת מימד בעמודים 14, 15 ו-23. וכן לבדיקות הרוח בתלת ממד בעמודים 30 ו-36 בחוות הדעת האקלימית. 	<p><u>הדו"ח הסביבתי והאקלימי התעלם מקיומו של המבנה הקיים (המזרחי) בתחום התכנית בנושאי זרימות אוויר, רוחות החזר קרינה ופליטות חום.</u></p>	מר דוד שפרנק רחוב תוצרת הארץ 11 – מגדלי תל אביב	4
	<ul style="list-style-type: none"> כבר במצב המאושר, סביבת התכנית רוויה במבנים גבוהים. השפעת המבנה המוצע על משטר הרוחות בגובה אינה צפויה להחמיר את המצב במגדלי תל-אביב, מקום מגוריו של המתנגד. 	<p>משטר רוחות: <u>הדו"ח לא מציג את משטר הרוחות הנוכחי כבסיס להשוואה.</u> הדו"ח מנתח זרימת אוויר בגובה הולכי הרגל ולא בגובה עשרות מטרים, <u>יש לבצע סימולציות רוחות בגובה 50-60 מ'. הגברת הרוחות בגובה תפגע בדירות</u></p>		

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<ul style="list-style-type: none"> • עוד יוער כי קריטריון הרוחות אשר אומץ על-ידי עיריית תל-אביב, המבוסס על תקן הבנייה הירוקה, מגדיר תנאים למצבים לא נוחים ומסוכנים להולכי רגל במפלס הרחוב בלבד. העירייה לא אישרה קריטריונים לחלונות ומרפסות. • מכל מקום, מקום מגוריו הנטען של המתנגד מרוחק מרחק של כ-150 מ' מהבניין המוצע וכ-120 מ' מהבניין הקיים. במרחק זה תחום ההשפעה של הבניין המוצע על משטר הרוחות במגוריו הינו זניח. • לבסוף ולמעלה מן הצורך יצויין, כי לא ניתן להתעלם מהמסקנה מחוות הדעת הסביבתית שקובעת באופן מפורש כי התכנית המוצעת עומדת בכל הקריטריונים. 	<p>הגבוהות במגדלי תל אביב ולא תאפשר לפתוח חלונות.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<ul style="list-style-type: none"> • בהתאם לקריטריון ההצללה שאומץ על-ידי עיריית תל-אביב ולשכת התכנון המחוזית - תל-אביב (שגם הוא מבוסס על תקן הבנייה הירוקה), נדרש לבדוק את היום הקצר בשנה, קרי ה-21 בדצמבר, כדוגמה למקרה קיצון שבו תרחיש ההצללה הוא המחמיר ביותר בעונת החורף. • חותם צל התכנית בעונת החורף מגיע עד לרחוב נחלת יצחק מצפון לשטח התכנית, ואף עובר אותו, אלא שעיקר ההשפעות הצל ברחוב זה מקורו במבנים גבוהים ובינוניים הממוקמים לאורך הרחוב, (לרבות בניינו של המתנגד). 	<p>הצללה: ניתוח ההצללה מתייחס ליום הקצר בשנה אך יש להציג בדיקה של הצל בימים רבים לפני ואחרי תאריך זה ולבדוק את הפגיעה.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<ul style="list-style-type: none"> • סוגיית זיהום האור בשטחים עירוניים אינה מוסדרת בחקיקה או בתקינה העירונית, גם לא בתקינה הארצית. • נכון הדבר גם ביחס למדינות נוספות בעולם, כאשר לא קיימת תקינה סדורה בנושא זיהום אור שמקורו במבנה, ועיקר ההנחיות והתקנות במדינות אלה ובמדינות נוספות נוגעות לתאורת חוץ (למעט בתקן LEED לבנייה מקיימת, שהוא תקן וולונטרי). • קיימות הנחיות ותנאים להיתרי בניה של מנהל הנדסה בנוגע לתכנון תאורה אדריכלית על מבנים המגבילה תאורת הצפה על המבנה. 	<p>זיהום (אור): יש לתת את הדעת לנושא תאורת פנים וחוץ של המבנה המתוכנן והקיים, התאורה במבנה הקיים (המזרחי) פועלת בכל שעות הלילה ומהווה זיהום אור.</p>		
		<p>כמות הרכבים והעומס התחבורתי</p>	<p>מר יגאל</p>	

		יעלו באופן משמעותי:	בורנשטיין רחוב נחלת יצחק 14 – מגדל עין זיתים	5
לדחות את ההתנגדות	<ul style="list-style-type: none"> רמות השירות לרכב הפרטי הינן נמוכות במצב הקיים וישארו נמוכות גם לאחר הפיתוח. עם זאת ובהתאם למדיניות העירונית והארצית לעידוד תחבורה בת קיימא, משופרות התשתיות להליכה ברגל, רכיבה על אופניים ונסיעה בתחבורה הציבורית. חשוב לציין שקיימת תכנית שדרוג רחוב תוצרת הארץ, הפיכה לדו סטרי, הרחבת מדרכות והסדרת הצמתים ליגאל אלון ולדרך השלום. 	העומס יצור צוואר בקבוק שלא יאפשר כניסה ויציאה מהשכונה		
	ראה/י סעיף מעלה.	הצומת ליד האיילון לא תוכל להכיל כמות כזאת של רכבים.		
		כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי.	מר דוד מאורר רחוב תוצרת הארץ 9 – מגדלי תל אביב	6
לדחות את ההתנגדות	מיקום הכיכר והעמדת המבנים נקבעו בהתייחס לצורך בכיכר ציבורית לכיוון צומת יגאל אלון ודרך השלום וקביעת שטח שקט יותר למבנה הציבורי ולשטח פתוח הממוקמים לכיוון שכונת המגורים.	יש למקם את השטח הציבורי הפתוח לכיוון רחוב תוצרת הארץ שיהיה קרוב יותר לתושבי השכונה.		
לדחות את ההתנגדות	מאפייני פיתוח השטח הציבורי ייקבעו בתכנית העיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית.	בפיתוח השטח מסומנות מזרקות (הכוונה לבריכות נוי) מבקש להציב מתקנים לטובת הציבור.		
לקבל את ההתנגדות – להוסיף התייחסות במסמכי התכנית.	לאור הפיתוח הצפוי של קווי רכבת ישראל וקווי המטרו מתבקש, למרות מרחב אי הוודאות, להניח תשתית תכנונית שתאפשר בעתיד לבצע את החיבורים, המעברים והיציאות כפי שיידרשו בתחום זיקת ההנאה בתכנית.	תוספת הוראות שיאפשרו קישור מיטבי בין מערכות הסעת המונים סמוכות (רכבת ישראל, מערכת המטרו וכדו') למרתפי התכנית, למפלס הרחוב ולמרחב הציבורי.	התנגדות מהנדס העיר	7
לקבל את ההתנגדות – להוסיף התייחסות במסמכי התכנית.	סעיפים טכניים שנמסרו מלשכת התכנון המחוזית בבקשה להטמעה במסמכי התכנית, הסעיפים אינם משפיעים על מאפייני התכנית.	חמישה סעיפים לתיקונים טכניים במסמכי התכנית כפי שעברו מלשכת התכנון המחוזית.		
לקבל חלקית – להוסיף התייחסות במסמכי התכנית.	<ol style="list-style-type: none"> מקבלים את הצורך בהבטחת אפשרויות החיבור העתידיות, 1.1 לא מומלץ לקבוע מידות ספציפיות – אין עדיין תכנון מוקדם לנושאים אלה לכן מומלץ לסמן תחום עם הוראות מאפשרות בכל תחום זיקת ההנאה. מומלץ לתת הוראה תקנונית כללית שתאפשר את החיבורים והמעברים בתת הקרקע ולסמן תחום אפשרי להחלת ההוראה. ניתן להוסיף (ראה/י התנגדות מהנדס העיר) יש לקחת בחשבון שלוחות הזמנים לא יתאימו כך שלא 	<ol style="list-style-type: none"> יש להבטיח במסמכי התכנית שמירת מקום למעבר בין תחום התכנית לתחנת רכבת השלום ומשתמשי המטרו ע"י: <ol style="list-style-type: none"> מעבר/פיר יציאה ברוחב נטו של 6 מ' לפחות ו 7 מ' מפני הקרקע למטה. יש לסמן את המעבר בנספח הבינוי ובנספח התנועה. להוסיף תנאי בהוראות התכנית שתכנית העיצוב תכלול מיקום המעבר בתאום משרד התחבורה 	התנגדות משרד התחבורה – ע"י טופז פלד המפקחת על התעבורה	8

	מומלץ להתנות את הנושא. (אישור תכנית העיצוב אינו מותנה באישור משרד התחבורה או גורם אחר מלבד הועדה המקומית).		
לדחות את ההתנגדות	זיקת הנאה מבטיחה הרחבה משמעותית של המדרכות, אין בינוי בפינת דרך השלום ויגאל אלון (מחוץ לקווי הבניין).	2. המדרכה בפינת יגאל אלון ודרך השלום ואי התנועה מצומצמים מדי אם מתייחסים לקווי הבניין וזכות הדרך. יש להרחיב את זכות הדרך ולצמצם את קווי הבניין.	
לקבל את ההתנגדות - נספח התנועה יציג רקע עדכני רלבנטי של פרוייקט "מהיר לעיר" בדרך השלום.	אין בעיה עקרונית לעדכן מסמכי רקע בהתאם לעדכניות התכנון של פרוייקט 'מהיר לעיר' יודגש שמדובר ברקע בלבד שאינו חלק מתחום הוראות התכנית.	3. חתך דרך השלום צריך לכלול נת"צ לשני הכיוונים לפי תכנית נתיבי איילון.	
לקבל חלקית - נספח התנועה יציג רקע עדכני רלבנטי של פרוייקט "אופני דן" במידה ויש ברחובות הגובלים.	נספח התנועה יציג רקע עדכני כולל פרוייקט "אופני דן", יודגש שמדובר ברקע בלבד שאינו חלק מתחום הוראות התכנית.	4. יש להרחיב את שביל האופניים לאורך דרך השלום מ 2.5 מ' ל 3.5 מ' כולל המשכיות בצמתים	
לקבל חלקית	לא ברור האם ההסתייגות היא לחניון הציבורי או למספר מקומות החנייה התקניות. לגבי החניון הציבורי – מדובר בהחלטת הועדה המקומית. <ul style="list-style-type: none"> עם זאת, מומלץ לתקן את סעיף 6.6 (1) בהוראות התכנית כך שמספר החניות יותאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר ולא יהיה כפוף לנספח התנועה. 	5. תוספת החניות לפי נספח התנועה (2,375 חניות כולל 900 חניות לחניון ציבורי) סותרת את מדיניות מוסדות התכנון ולא מאפשר עידוד שימוש בתחבורה ציבורית.	
לקבל חלקית - מוצע להוסיף סעיף בהוראות התכנית המאפשר, בשיקול דעת עירוני, את ביטול הרמפה מדרך השלום.	הרמפה אושרה ובוצעה מכח תכנית תקפה ונותנת מענה לכמות מקומות החניה בתת הקרקע. יחד עם זאת, לעת הקמת מערכת הסעת המונים ברחובות הסמוכים ניתן לשקול ביטול הכניסה מדרך השלום.	6. כניסה לחניון מדרך השלום בהיקפים אלו משליכה על תיפקוד הרחוב, הנת"צ שביל האופניים והולכי הרגל. יש לתכנן כניסות מתוצרת הארץ בלבד.	

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8037 בעמוד 4260 בתאריך 13/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
13/12/2018 הארץ
13/12/2018 ישראל היום
13/12/2018 העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אלחנן ינקלביץ	רחוב תוצרת הארץ 9 תל אביב - יפו 6789105
יגאל בורנשטיין	רחוב תוצרת הארץ 14 תל אביב - יפו 6789108
מאורר דוד	רחוב תוצרת הארץ 9/101 תל אביב - יפו 6789100
משרד התחבורה	ת.ד. 57109 תל אביב - יפו 6157002
נחמה גולדווטר	רחוב נחלת יצחק 18 תל אביב - יפו 6744815
רונן אלפסי	רחוב בנימיני אהרון 5 תל אביב - יפו 6745905
שפרנק דוד	תוצרת הארץ 11 דירה 40 תל אביב 6789106
שפרנק דפנה	רחוב תוצרת הארץ 11 תל אביב - יפו 6789106

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כמפורט :

לקבל / לקבל בחלקן את ההתנגדויות כמפורט בטבלה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם :

1. (בהתייחס להתנגדות של רוני אלפסי ואחי')

להוסיף בסעיף 6.4 בהוראות התכנית כי 'השטח הפתוח יפותח ללא מדרגות וללא הפרשי גובה טופוגרפים משמעותיים המקשים על רצף הליכה. הפיתוח ייעשה בהתאמה למדרכות הציבוריות הגובלות באופן רציף, פתוח לרחוב וללא הפרעות ככל הניתן. הפיתוח יכלול עצים להצללה כפי שייקבע בתכנית העיצוב. בסביבת מבנה הציבור יפותח השטח הפתוח בהתייחס לשימושים כפי שייקבעו בו.'

2. (בהתייחס להתנגדות מהנדס העיר)

יש לסמן בתשריטי התכנית תחום הוראות מיוחדות בכל השטח הפתוח הפונה לדרך השלום / יגאל אלון ממפלס הקרקע עד למרתף התחתון לגביו יחולו ההוראות הללו :

- עיריית תל אביב יפו רשאית לקבוע חיבורים ומעברים לשירות מערכות הסעת המונים במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית לתכנית זו.
- תותר גישה ממגרשים סמוכים מכיוון דרך השלום ורח' יגאל אלון, ממערב ומדרום לתכנית זו (כולל שטחים ביעוד דרך) אל מרתפי התכנית לצורך מעבר הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים ממערכות הסעת המונים סמוכות (רכבת ישראל, מטרו וכל מערכת ציבורית אחרת) ומשם אל מפלס הקרקע בכל תחום מגרש התעסוקה.
- תותר אפשרות להקמת מעברים, מעליות, מדרגות ו/או דרגנועים, לא יותרו שטחים סחירים ושימושים מסחריים.
- שטחי הבניה עבור מבנה היציאה/ות לא ייכללו במניין השטחים בתכנית זו.
- המופע העל קרקעי של מבני היציאה/כניסה יהיו מינימאליים ככל הניתן.

- ההחלטה בדבר קביעת חיבורים תת קרקעיים לשירות מערכות הסעה המונית וחיבורים בין תת הקרקע לעל הקרקע תיעשה לעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי לתכנית זו.
- על מעברים אלה תחול זיקת הנאה למעבר לכלל הציבור בשעות ובתנאים כפי שייקבע ע"י עיריית ת"א במסגרת אישור תכנית העיצוב.

בנוסף, בהתייחס להתנגדות מהנדס העיר, יש לבצע את התיקונים הבאים בהוראות התכנית:

- התכנית מציעה שימוש למלונאות, ולכן יש להוסיף לטבלה 1.6 את תמ"א 12/1 ביחס כפיפות. ולקבוע הוראות להבטחת היותו של האכסון המלונאי בבעלות אחודה.
- התכנית קובעת כי ניתן לבנות מרתפים עד גבולות המגרש, וזאת "בהתאם להנחיות תמ"א 34 בנושא, יש לדייק, כך שזה יהיה בכפוף להוראות תמ"א 34/ב/4.
- בסעיף 1.8.3 יש לציין אך ורק אם ישנה קרקע בבעלות מדינה, במידה ויש כזו יש למלא בשאילתא: קרקע בבעלות מדינה, במידה ואין אז הסעיף יישאר ריק.
- אין לפרט בסעיף 2.2 נתונים כמותיים.
- לוודא התאמה בין הנתונים בטבלה 5 לבין הנתונים הכמותיים העיקריים בתכנית (במבא"ת) יש לבדוק ולהתאים.

3. (בהתייחס להתנגדות משרד התחבורה)

- לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא אפשרות למעברים ממערכת הסעת המונים – ניתן מענה במסגרת התנגדות מהנדס העיר.
- יש לשים את התכנון העדכני הרלבנטי של פרויקטי 'מהיר לעיר' ו 'אופני דן' ברקע נספח התנועה (למיטב הבנתנו תכנון אופני דן אינו רלבנטי).
- יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי 'ניתן יהיה בשיקול דעת עירוני לסגור את רמפת הכניסה מדרך השלום באופן חלקי או מלא ו/או להגביל את שעות פעילותה'.
- בסעיף 6.6 (1) בהוראות התכנית יש למחוק את הסייפא באופן הבא: "החניה לכל השימושים תהיה לפי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. (למחוק: אך לא פחות מתקני החניה שבטבלאות מאזן החניה בנספח התנועה)".
- להוסיף במסמכי התכנית (הערות לטבלה בפרק 5): 'בסמכות ובשיקול דעת הועדה המקומית לאשר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי המרת שטחי שרות המשמשים לחנייה בתת הקרקע לשטחים עיקריים לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 (ב) בהוראות התכנית.
- לנושא החניון הציבורי תתווסף ההנחייה בתקנון התכנית:

אי סימון ואי הצמדה של חניות ציבוריות.

לא תותר הצמדה של החניות הציבוריות. בנוסף, לא יותר סימון או ייחודן של חניות אלו למשתמש מסוים. חניות ציבוריות יהיו פתוחות 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.

מומלץ לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0009-19ב' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רן ברעם: סוקר את התכנית בקצרה.
רון אלפסי: אנחנו לא מתנגדים לתוכנית. מבחינת היקף הבניה השטחים לשימוש ציבורי 1.2% זה לעג לרש. בנוגע לשטחים ציבורים אנחנו מתנגדים לשפ"פ זה לא עובד התושבים לא רוצים לתחזק את השטח אנחנו רוצים רק שצ"פ. אנחנו מבקשים מגרש קט רגל בגודל תקני לילדים רוצים ליצור דור המשך. אנחנו דורשים שהמבנה יהיה מרכז קהילתי. מבחינת חניות תקן 1/250 בנוי זה לא עובד אנחנו דורשים 15% לחניות לתושבי השכונה. יש תחנות אוטובוס אבל עדיין זה לא עובד. כל הפרויקטים שעומדים להיות, אנחנו מבקשים סקר חברתי והעומס גדול מידי. בצורה החיובית תודה על שבילי האופנים. מבוקש בצורה תקנונית איסור על עבודה בלילה והכנסת סידרי תנועה כדי שכן נוכל לחיות. יש עבודות בניה מסיבי השכונה ואנחנו לא ישנים (יש) רעש בלתי פוסק והתינוקות שלנו סובלים. בנוסף תציגו מצגת אמיתית נכונה כי מה שאתם מציגים זהו שקר, המבנה שבמצגת יותר גבוה מכולם, זהו גובה של 36 קומות.

אלחנן יענקלביץ: הוזמנתי לשיתופי הציבור ולצערי שהמסקנה שהגעתי שלא הבנתי דבר ממה שהציגו, התחושה היא שהעירייה באה ליידע ולא לשתף. כמו שרון אמר, לי גם אין שום התנגדות לפיתוח העיתי בעיר. אבל נאמר שאנחנו מרגישים חנק כל התוכניות של הבניה ועם המבט למגדלי ת"א ימינה לעזריאלי זה נותן תחושה שעומדת להבנות חומה. האם אפשר להזיז את הבנין הגבוה קדימה כדי שהרחבה תתן אויר לתוצרת הארץ? עשיתם גינות אבל עדיין חסרות גינות שעשועים לעומת כמות הדיירים שבשכונה. שאלתי האם הצפיפות לוקחת התייחסות למצב בטחוני? לא קבלתי מענה, האם כל גוש הבנינים האלה מה יקרה אם ייפול טיל? לגבי עבודות לילה עובדים בשעות לא מקובלות חייבים להסדיר זאת.

דפנה שפרנק: אני גרה בתוצרת הארץ 11 במגדלים ואני רואה במערכת התנועה בתוצרת הארץ. יש שעות שאי אפשר להיכנס או לצאת מהרחוב לכיוון דרך השלום. אתם מדברים על הרחבה לשבילי אופניים. איפה אתם מתכוונים לעשות זאת הרחוב צר את מה תזיזו? איפה יכנסו המנופים המשאיות מנופים כשיבנו הרי זו מפלצת. במשך זמן הבניה אנחנו גרים שם איך שורדים את הבניה את הבטונרים וכל מה שכרוך בבניה?

בני שפרנק: יש עוד הטעיה בהדמיה על המסך המרחק בין שני הבנינים הוא 5 מ' זה מה שמשתקף מהתוכנית המפורטת. כשכתבתי את ההתנגדות לא ידעתי חשבתי שמדובר ב-15 מ'. נושא ההצללה והתסקיר הוא מדגיש שבימי החורף אורכו של הצל יהיה 700 מ' וזה יסתיר שכונות אפילו בר"ג. אין בתסקיר הסביבה שום התייחסות להחזר קרינה ופליטות חום בחזיתות הבנין, לכיוון מגדלי המגורים. מאחורי הבנינים יש ביניני מגורים ואנשים שגרים שם, הנושא הוא משטר הרוחות שיווצר בין שני הבינים הסמוכים. כיוון שהתסקיר עוסק רק בגובה הקרקע מה קורה בגובה של 60 מ' כאשר רוב ימות השנה הרוח היא מערבית לכיוון המגדלים, כבר היום אי אפשר לצאת למרפסות. החומה הזו תאיץ את הרוחות למהירויות מטורפות אין התייחסות בתסקיר הסביבה מה קורה בקומה 60. נקודה נוספת זיהום אור נוראי מדוע הנושא לא הוצף על ידי איכות הסביבה? רוב שעות הלילה הבנין יהיה עם תאורה וכל מי שגר לכיוון דרום בחדרי שינה לא יכול לישון בלי להגיף את התריסים כדוגמת בנין אלקטרה.

נחמה גולדוסר: בגלל הבניה המסיבית נחלת יצחק הפכה לפקק ענקי. אני מבקשת שתהיה הפרדה מפלסית בנוסף הרחבת ירידה לאיילון מצומת השלום עזריאלי והרחבת המדרכה. זה יפתור את בעיית הפקקים.

דוד מאורר- (רן מציג אותה) טענה על מיקום המגדל החדש - להעביר אותו לכיוון לדרך השלום ואת השטח הפתוח להעביר פנימה שיהיה באוריינטציה לשכונה.

משרד התחבורה שני משיח: בכניסה לעיר כרגע התוכנית לא מציגה את האפשרויות למימשק גם לתחבורה וגם לכבישים וגם לפתרונות תחבורה ציבורית. פרויקט למסילות 5,6 ותחנת המטרו אמורה להיות בסביבות של חברת חשמל אנחנו רוצים לשמור על אפשרות למעבר מתחם לקרקע, צריך להשאיר היתכנות סטטוטורית. אין התייחסות לנתצ"א כמו כן כל כניסה למגרש כזה פוגע בנת"צ. יכול להיות אפשרויות להרחבת מדרכה אבל קו הבנין לא מאפשר זאת הוא מייצר מדרכה צרה, צריך שקו הבנין יאפשר דיבור עם המרחב הציבורי הזה. לגבי החניות 900 חניות זה לא מדבר עם תכנון, הם מעבר לתקן וחניות ציבוריות צריך להיות אפס צריך להסתכל בראיה מרחבית.

רן ברעם: התנגדות מה"ע מורכבת מ-2 חלקים, החלק העיקרי להבטיח את הנושא של החופש העירוני לזיקות הנאה להתחבר חיבורים עתידיים לתחבורה ציבורית, החלק השני של ההתנגדות הוא טכני.

רן ברעם: עונה מתוך הדפס לטענות המתנגדים.

אסף הראל: לגבי המגרש הציבורי האם אנחנו בונים ולא היזם? האם מנצלים את כל האחוזים שיש לנו? האם אפשר עד שהמבנה שלנו יהיה בנוי נקבל את 3000 (המטרים) במגדל. מה היעוד שמתוכנן מה הבעיה להקים שם מרכז קהילתי.

רועי אלקבץ: אני מבקש שההדמיות יהיה מדויקות מאוד. החלפת השטח הפתוח והמבנה עצמו בקשת התושבים היא מאד הגיונית. כל היבט התחבורתי זו הצומת שתוקעת את כל איילון. המגדל יוסיף עומס ואם אפשר שנוכל להבטיח שהאזור הזה יפתח צפון ולהקל את העומס זהו נושא קריטי.

אופירה יוחנן וולק: מצטרפת לדברי רועי. למה לא להחליף את השטחים ולקבל את ההתנגדות חלקית ההתנגדות להחלפת השטחים.

ראובן לדיאנסקי: המבנה הציבורי מסומן והשאלה אם הוא מסומן בתקנון כמבנה לתעסוקה ומבנים למוסדות ציבור? אני מבקש שהדבר ישונה בתקנון למבנה ציבור לתועלת הציבור. שנית מצטרף לענין המעבר העתקה של הבנינים לדרך השלום פינת יגאל אלון. לגבי צ' למה לא מכילים את צ' על מבני הציבור כאשר הבנין הזה יקום מגרשי ספורט יוכלו להיות בקומות הבנין ועם כל השירותים. נושא השלבינות לדעתי ניתן שמבנה הציבור יהיה המבנה הראשון שיוקם כדי שיהיה אפשר לתת מענה לציבור. אופן תצוגת המידע אני הייתי מקבל התנגדות מס' 6 שעוסקת בשקיפות של המידע כלפינו. אני מבקש התייחסות לגבי הגינה אם יש סוג של איזה כיוון מה יהיה אחוז השטח המגונן והמבוטן. לגבי זיהום האור והתאורה שדלוקה במשך הלילה אז הגיע הזמן שלא יהיו בינוי זכוכיות. נושא הרוחות והצללות מה אומר אדריכל העיר.

מיטל להבי: מבקשת לקבל את התקנונים בכל תב"ע ההתנגדויות, ורואים שלכל שטח התוכנית קווי הבנין הם 5 מ' לרחובות הסובבים. ואני מבקשת את התקנונים באופן קבוע לתוכניות. תגדילו את השטח הירוק ליד המבנה ציבור אחרת אתם בונים כיכר ציבורית בלי תועלת. מגרש קט רגל ראוי להיבחן. חניון ציבורי יכול לשרת את תושבי השכונה. חניה לתושבים בהעדף מתע"ן במיוחד בשבת.

למרות שתוכנית התחבורה היא רק מנחה וההתנגדות של משרד התחבורה רוחב המדרכות היא צר ואין קיבולת לתושבים ולמעבר במדרכה בגלל קווי הבנין. החיבורים במעברים הם צרים והם הופכים בשלב מסויים לשוק והמעברים נעלמים תבטיחו לנו את המינימום להבטחת המעברים. אין הרבה תחנות אוטובוס אני מבקשת לדעת איפה תחנות מוניות או אוטובוס תציגו לנו איפה כל התחנות הללו. שנדע שהמענה בתחום התחבורה למתנגדים יש לו מענה אותנטי.

מלי: למה קופצים 34 קומות ל-80 אולי כדאי 90 ולצמצם את התכנית? מה מתוכנן ממול האם גם מגדלים כי זה משמעותי לשכונה שנמצאת מזרחה. האם ניצולת הקרקע זה רק לחניות או למשל אולם ספורט מתחת לבנין הציבורי שינצל עוד שתי קומות למטה. אני לא הייתי מביאה את הילדים שלי לגינה ציבורית שנמצאת בצומת הכי מזוהמת. חייב להיות טיפול בירידה לאיילון וזו הזדמנות לטפל בכל המתחם הזה ומה קורה במגרש במערב.

מתנגדים:

רונן אלפסי: לגבי השטחים הציבוריים הצגתם לנו כמה צריך ובסופו של דבר עדיין יהיה חסר לנו כמה דונמים. לגבי השטח הירוק הגינה הוא יפה אבל בפועל לא נביא את הילדים שלנו לכן אנחנו דורשים שהמבנה הציבורי שיקום ראשון שיהיה מרכז קהילתי ויש לנו הבטחה מהמני"כל אנחנו שכונה שגדלה מהר מאוד. תקטינו את הבניה יש תסכול וקושי ואתם לא מקשיבים אתם עובדים עלינו.

אלחנן יענקלביץ: אני פונה אליכם אנא מכן תחשבו מחדש, יש פה בעתיד 550 דירות שיהיו חנוקות, אל תהיו אטומים, תתחשבו בציבור שבוחרים בעיריה. תתחשבו בנו, אנחנו נחנק.

דוד שפרנק: השקף היא הטעיה עצומה לציבור. מציג במצגת שטח שצבוע ירוק והוא למעשה בטון. אין שום התייחסות עם זרימות אויר בקומות גבוהות. יש סכנה שיגרום לרעש אפקט של משרוקית טרבולנסיה. אין שום התייחסות בתסקיר.

נחמה גולדוסר: היו כמה תאונות קשות ביגאל אלון זו שכונת מגורים צריך לשים לב שהכל יהיה בטיחותי.

תשובות

אלי לוי: בפרויקטים של שטחים ציבוריים אנחנו קובעים את השימוש הספציפי בזמן תוכנית העיצוב. צ' חלה פה אבל השטח הציבורי המגרש הוא 700 מ' העדפנו לבנות בקונטור ב700 על מנת לאפשר 5 קומות. לכן תכננו מראש את הבנין הזה ב5 קומות על 700 מ' כל קומה. במסגרת ההסכם השטח שקבענו בתוכנית עם קו 0 הוא יותר טוב מצ'.

ראובן לדיאנסקי: בתכנון אנחנו רוצים שיהיה 10 קומות ובבנינו שיהיה 5.

אלי לוי: השאלה אם זה לא דורש 106ב. הבנין יבנה ראשון הוא חלק מההסדר הכולל של המקרקעין. אם תתאפשר הפרדת היתרים למשל בנו 7 קומות והבנין ממשיך ואפשר לעשות הפרדת היתרים בלי שיהווה סכנה אז נעשה. שטחי הציבור צריכים להיות תוך 4,5 שנים. בנושא החניות על פי ההסדר עם היזם לענין מחירי כניסה מוזלים לסביבה וגם חניית לילה לרבות שישי שבת. זהו מגרש בחכירה ואי אפשר בתעריף אחוזת חוף. לכן נקבע שזהו חניון שהיזם ינהל אותו והחניות לא יסומנו.

רן ברעם: מקריא את הסעיף על החניות שלא יסומנו. נוספה הוראה שתאפשר המרה עתידית של שימושי המרתפים לשימושים בתת קרקע מבחינה תב"עית. לגבי ההדמיות הן הדמיות נכונות. לגבי הבנין הפינתי: הכיכר היא לא גינה שכונתית היא נעשתה מתוך תפיסה עירונית עם נגישות למע"ר. כמות האנשים שנפלטים שרוצים להגיע לשכונות אנחנו רוצים ליצור מרחב ציבורי. בשכונת נחלת יצחק זהו איזור מלאכה ותעסוקה היסטורי אין שם מגורים. אם הבנין ימוקם צמוד לדרך השלום לא הרווחנו כלום. יעוד המבנה הציבורי הוא מיועד אך ורק לשימושים ציבוריים. הגינון בשטח מינימום 22 ק"ב בכל שטח התוכנית זה המון. חלונות זכוכית זה לא משהו שטיפלנו בנושא הזה. השימושים הוא למבנה ציבור. היעוד נקבע כאזור חום וסגול והשימושים ציבוריים בלבד. המדרכות לא קטנות הם 5-7 מ' נכנסות לזיקות הנאה. המדרכות לרח' השלום 50 מ' עד לנקודה שצריך להקים את הבנין. לגבי ה-80 מ' הבנין ככול שהוא גבוה יותר הוא צריך יותר תשתיות לטובת פירים ותשתיות, התכסית לא יכולה להצטמצם. מצפון אזורי תעסוקה ומלאכה שיפותחו למע"ר ובמזרח תוכנית תע"ש החדשה. ניצול שטחי תת הקרקע ניתן יהיה לכל שימוש שהתוכנית המתאר מאשרת. כל הדו"ח האקלימי אושר על ידי אדריכל העיר. נכון אין הנחיות לנושא בדיקת רוחות בגבהים. 80 קומות נעשה מתוך רעיון שלוקחים מנפחי הבניה 12.8 מהרח"ק המרבי ומנסים לשחרר שטח קרקע בככר, אי אפשר להפוך ל100 (קומות) ולהקטין תכסית ככל שהבנינים גבוהים יש עוד פירים והבנין רק גדל בתכסית הגענו למצב שיש לנו 2.5 דונם כיכר עירונית. דונם וחצי שטח אינטימי יותר צמוד למבנה הציבורי.

דיון פנימי

מיטל להבי: נת"צ ברוחב 3 מ' לא ראל"י?

רן ברעם: זה מה שמהיר לעיר עושים זה לשרטוט שלנו של מהיר לעיר.

ראובן לדיאנסקי: לגבי המבנה ציבור - שיהיה כתוב שהבנין הזה יהיה לגובה של 5 קומות אבל בתוכנית שיהיה רשום 10 קומות. זה לא גובה מחירים לקידום תב"ע עתידית.

אורלי אראל: אין לנו זכויות לזה.

מיטל להבי: כל עוד התוכנית לא אושרה אפשר לשנות אותה.

הראלה אברהם אוזן: זה לא פרויקט שבא הצוות ואומר שלא מצאנו את הזכויות של ה5000, התוכנית הזו מצתה את התקרה במסגרת 5000.

אודי כרמלי: זה מבנה ציבורי של 2500מ"ר מבנה ענקי 5 קומות בתכסית 700 מ'.

רועי אלקבץ: המרחב הציבורי רוצים שיהיה מקום לכל מי שמשתמש בתחבורה הציבורית אבל עדין אני חושב שעניי עירנו קודמים. יותר נכון לעשות חלק ממנו לשכונה.

איל רונן: הדרישה מקבלת מענה בתע"ש השלום.

רועי אלקבץ: כאחד שמשתמש במרחב צומת השלום - צומת נוראית, חייבים לתת פתרון לצומת.

ראובן לדיאנסקי: אם מורידים זכויות מהמגדל ומעתיקים למבנה הציבורי זה ניתן היה.

אורלי אראל: בכל תוכנית יש פרוגרמה.

ראובן לדיאנסקי: התנאי שהמבנה הציבורי יוקם ראשון אנחנו יודעים מתי ההיתרים יוצאים אבל אין לנו אפשרות לעקוב על קצב הבניה אלא אם תתנה שטופס האיכלוס ינתן שהמבנה הציבורי יהיה קיים.

אלי לוי: כל יזם חותם על הקמה בשלביות כשמדובר בפרויקטים גדולים. אם תגיע עד חצי הבנין הוא אמור תוך 3 שנים לגמור את הבנין שלי וזה תנאי לאיכלוס.

אסף הראל: אולי כדי לעשות בבנין שהוא 80 קומות להקדיש 2 קומות לתעסוקה ברת השגה.

ראובן לדיאנסקי: צריכה להיות הבנה שהמקום הנכון להקים את המגדלים לשים בפינה.

דורון ספיר: האם יש נגישות הציבור לפרויקט בקטע של מוניות, צריך לשריין לזה מקום בתב"ע חניה לאופניים, אוטובוסים ולעגן אותם בשלב תוכנית העיצוב וללמוד מהטעויות של מגדל הקריה למשל. כבר עכשיו צריך למנוע בעיות, שלא יוצר מצב שאי אפשר להוריד נוסעים. נרצה לראות את הדברים הללו בשלב תוכנית העיצוב, גם בנושא ההצללה.

אירית מאגף התנועה: אין שום דרך להוריד את עומסי התנועה.

דורון ספיר: לבנות כניסה ויציאה ולא לחזור על הקטסטרופות שיש בבנין הקריה אין איפה להוריד נוסעים. אם צריך לבנות עוד כניסה ויציאה נוספים אז לעשות. הצללה של הורדת הנוסעים

מיטל להבי: בכל 1400 מקומות החניה יש 36 מקומות חניה לנכים זה מעט מאוד.

מלי פולישוק: חייבים להרחיב את הצומת זו טעות להשאיר באותו תוואי.

עמית גולדשטיין: זהו המקום הכי מוטת תחבורה, תוספת של 900 מקומות חניה ציבוריים זה רק יחמיר את המצב. צריך לשאוף שיגיעו יותר בתחבורה ציבורית.

אסף הראל: מה עם ההתייחסות לתעסוקה ברת השגה?

אודי כרמלי: תעסוקה בר השגה זה רעיון שאנחנו דנים כבר 3 שנים וזה רעיון שמעודדים וברגע שמוסיפים את ההיבטים קניינים יש בעיה עם החקיקה בנושא הזה. כמו כן אנחנו מנסים להכניס זאת כהנחיה תבעית ולהטמיע באשכול התועלות מה שנקרא תועלת ציבורית.

דורון ספיר: לא נאשר תוכנית עיצוב אם היא לא תתן מענה לבעיות תחבורתיות .

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בחו"ד ולתת תוקף לתוכנית.

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

דיווח לוועדת המשנה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו:

דברי הסבר:

בתכנית המופקדת נקבע כי בנוסף לחניות הדרושות על פי התקן, יוקם חניון ציבורי שלא יפחת מ-900 מקומות חניה (סעיף 6.6 – 2).

- לאחר אישור למתן תוקף לתוכנית ע"י הועדה המקומית, הוגש ערר לוועדת הערר ע"י נציג ועד תושבי נחלת יצחק. ועדת הערר טרם פרסמה החלטתה בנושא.
- במקביל מקודמת תוכנית המטרו M1 ו-2M תת"ל 101 ו-102 אשר פורסמו להן תנאים מקבילים ובמסגרתם נקבעה הפקעה ממגרש תוצרת הארץ עבור יציאת הולכי הרגל מהתחנה. נוכח ההפקעה והקטנת שטחי תת הקרקע מבקש יזם התוכנית הפחת החניה הציבורית וקביעתה שלא תעלה על 500 מקומות חניה. היזם מבקש את תמיכת הועדה בנושא זה.
- כמו כן מבקש היזם לאפשר המרת שימושי החניון הציבורי לשימושים תחבורתיים נוספים לאחר תחילת הפעלת קווי המטרו M1 ו-M2 (תחנת מונית חשמליות, תשתיות טעינה, שימושים ללוגיסטיקה, אחסנה וכיוב').

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בשל מגבלות המטרו (קווים M1 ו-M2) וההפקעות הנדרשות, יומלץ לוועדה המקומית לתכנון ובנייה לתמוך בעמדת היזם כפי שהועברה לוועדת הערר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-20'ב' מיום 18/11/2020 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: מציגה את התוכנית במצגת המלצת מה"ע לתמוך בהתייחסות היזם. אסף הראל: יש הליך להתנגדויות לזה? אודי כרמלי: לא, כי אנחנו מצטרפים למה שהיזם מודיע. הראלה אברהם אוזן: הועדה מקבלת את הודעת היזם ומודיעה לוועדת ערר שהיא ממליצה לקבל את התיקון המבוקש ע"י יזם התוכנית.

בישיבתה מספר 0021-20'ב' מיום 18/11/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על ההליכים בוועדת הערר ומחליטה כי הודעת העדכון של היזם שהועברה לוועדת הערר משקפת את ההשלכות האפשריות של פרויקט המטרו על המגרש ועל התכנון ולפיכך ממליצה לקבל את התיקון המבוקש בתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, ציפי ברנד

דיווח לוועדה המקומית על החלטת ועדת ערר ובקשה להגשת רשות ערר לוועדה המחוזית:

להלן עיקרי החלטת ועדת ערר מיום 14.12.20 בתכנית הנ"ל:

ועדת הערר דחתה את טענות העורר וקיבלה את עמדת הוועדה המקומית ביחס לתכנית, למעט בסוגיית החניון הציבורי.

הגם שהעורר לא טען כנגד אישורו של חניון ציבורי אלא ביקש את הגדלת כמות החניות לצורך מתן מענה לתושבי השכונה, ועדת הערר החליטה כי אין הצדקה תכנונית בהקמתו של חניון ציבורי בתחום התכנית האמורה וזאת נוכח סמיכות התכנית למערכת הסעת המונים.

נוכח העובדה כי ההחלטה הינה תכנונית גרידא ולמעשה מבטלת את שיקול דעתה של הוועדה המקומית, מוצע להגיש בקשה לרשות ערר לוועדה המחוזית לפי סעיף 111(א) לחוק.

לצורך כך יש להגיש בקשת רשות להגשת הערר ליו"ר ועדת הערר תוך 7 ימים מיום ה- 14.12.2020.

דיווח לוועדה המקומית על החלטת ועדת ערר ובקשה להגשת רשות לערר לוועדה המחוזית:

להלן עיקרי החלטת ועדת ערר מיום 14.12.20 בתכנית הנ"ל:

ועדת הערר דחתה את טענות העורר וקיבלה את עמדת הוועדה המקומית ביחס לתכנית, למעט בסוגיית החניון הציבורי.

הגם שהעורר לא טען כנגד אישורו של חניון ציבורי אלא ביקש את הגדלת כמות החניות לצורך מתן מענה לתושבי השכונה, ועדת הערר החליטה כי אין הצדקה תכנונית בהקמתו של חניון ציבורי בתחום התכנית האמורה וזאת נוכח סמיכות התכנית למערכת הסעת המונים.

נוכח העובדה כי ההחלטה הינה תכנונית גרידא ולמעשה מבטלת את שיקול דעתה של הוועדה המקומית, מוצע להגיש בקשה לרשות לערר לוועדה המחוזית לפי סעיף 111(א) לחוק.

לצורך כך יש להגיש בקשת רשות להגשת הערר ליו"ר ועדת הערר תוך 7 ימים מיום ה- 14.12.2020.

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

התכנית הנ"ל היא תכנית חשובה להתחדשות והתפתחות מרכז העסקים המטרופוליני מתוך ראייה רוחבית כלל עירונית.

תכנית המתאר מתירה בידי הוועדה המקומית סמכות לאשר חניון ציבורי במקום בו קיימת הצדקה תכנונית לאשרו. כמו כן, גם במסגרת סעיף 3 לתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, בנוסחן העדכני, נקבע כי לוועדה סמכות להורות בתכנית על הקמת חניון ציבורי.

החניון הציבורי שהוצע מייצר פתרונות אסטרטגיים למרכז המטרופוליני, אשר בו מצויה התכנית, הן כתומך במעבר בין רכב פרטי לשימוש בתחבורה ציבורית ברחבי העיר, הן כתרומה למצוקת החניה בה שרויה השכונה הגובלת בפרויקט, והן כשטח עתידי קיים שיהיה ניתן לנצל בדרכים יעילות אחרות בעתיד לבוא. יתרה מכך ההחלטה לבטל עלולה להשפיע על יכולות הוועדה המקומית לקבוע חניונים ציבוריים בהתאם לצרכים העירוניים האמורים.

נוכח האמור מחלקת התכנון ממליצה לוועדה המקומית להגיש בקשה לרשות לערר לוועדה המחוזית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-20ב' מיום 16/12/2020 החליטה:

הועדה המקומית מחליטה להגיש בקשה לרשות לערר לוועדה המחוזית לפי סעיף 111 (א) לחוק.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אסף הראל, נורי מאיה, חן אריאלי, לוברט נפתלי, ראובן לדיאנסקי