

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

**פרוטוקול מספר 21-0001  
כ"ט טבת תשפ"א 13/01/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:15  
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	השתתפו ה"ה:
מ"מ וסגנית ראש העירייה	אופירה יוחנן וולק	
חבר מועצה	גל שרעבי דמאיו	
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה	שפירא ליאור	
חברת מועצה	נורי מאיה	
חבר מועצה	אלקבץ רועי	
חברת מועצה	ברנד פרנק ציפי	
חבר מועצה	זבולון אלחנן	
סגן ראש העירייה	לדיאנסקי ראובן עו"ד	
חבר מועצה	הראל אסף	

מהנדס העיר	אהוד כרמלי, אדר'	נכחו ה"ה:
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר	אורלי אראל	
סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע	ריטה דלל, אינג'	
סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה	מאיר אלואיל	
מנהל אגף נכסי העירייה	אלי לוי	
שמאית הועדה המקומית	אילנית לוזון שגב	
עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה	עו"ד פרדי בן צור	
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	מירי אידלסון	
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	רות אריאל	
מ. מח' תכנון מרכז	לריסה קופמן, אדר'	
מ. מח' תכנון מזרח	איל רונן	
מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי	אלון סיגלר	
מנהלת תכנון אסטרטגי	חגית נעלי יוסף	
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	אלה דוידוף	

ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו	אביגדור פרויד	משקיפים
נציג רשות מקרקעי ישראל	עמי אלמוג	
נציג הועדה המחוזית משרד הפנים	עמית גולדשטיין	
משרד האוצר	מלי פולישוק, עו"ד	

**פרוטוקול מס' 21-0001 מיום 13.1.2021 אושר בישיבה**  
**21-0004 ביום 10.2.2021**



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

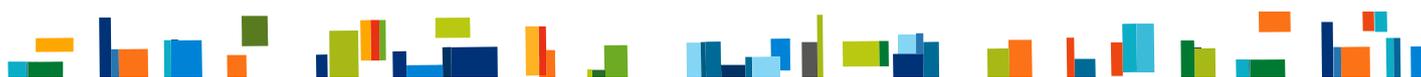
**פרוטוקול מספר 21-0001  
כ"ט טבת תשפ"א 13/01/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:15  
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 21-0001 מיום 30/12/2020
1.	1		141 - תביעות תת"ל 70א וו71ג' 5000 תכניות 3616א ו3729א הארכת מועד למתן החלטה בתביעות 197 דיון בפיצויים (5) הארכה של 120
2.	3		הארכת מועד למתן החלטה ב270 תביעות שהתקבלו בתחילת אפריל 2020 בגין אישור תת"ל 70א תת"ל 71ב' וו71ג' 50 הארכת מועד למתן החלטה ב270 תביעות שהתקבלו בתחילת אפריל 2020 בגין אישור תת"ל 70א תת"ל 71ב' וו71ג' 50
3.	6		הארכת מועד למתן החלטה ב184 תביעות נוספות שהתקבלו מתחילת ספטמבר 2020 בגין אישור תת"ל 70א תת"ל 71ג' ות הארכת מועד למתן החלטה ב184 תביעות נוספות שהתקבלו מתחילת ספטמבר 2020 בגין אישור תת"ל 70א תת"ל 71ג' ות
4.	7	507-0468058	מלון במתחם קאנטרי גלילות בקשה מהועדה המחוזית לאמץ את ההליכים של הועדה המקומית
5.	19	507-0312264	פינסקר 4- קפה נגה דיון בהתנגדויות (2)
6.	33		תת"ל 101ב' - קו מטר MI בדיון בדיווח השגות מה"ע לתכנית
7.	42		הנחיות מרחביות - עדכון פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה ופרק תכנון ועיצוב הבניין דיון באחר
8.	50	507-0552752	שכונת הארגזים - צפון דיון בהפקדה

בכבוד רב,

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



מס' החלטה	התוכן
13/01/2021	_____ - _____ - 141 - תביעות תת"ל 70א ו71ג' 5000 תכניות 3616א ו3729א
1 - 0001-21ב'	הארכת מועד למתן החלטה בתביעות 197 דיון בפיצויים (5) הארכה של 120

## בקשה להארכה נוספת

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

- ביום 1.4.2020 וביום 27.5.2020 אישרה ועדת המשנה ארכה של 180 יום למתן החלטה ב- 141 התביעות הראשונות שהתקבלו עקב אישור תכניות התת"ל, תכנית 5000, תכנית 3616א ותכנית 3729א.
- ביום 30.9.2020 אישרה ועדת המשנה ארכה נוספת של 120 ימים למתן החלטה בתביעות הנ"ל.
- בהמשך להארכות הנ"ל, מבוקשת הארכה לתקופה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בתביעות הנ"ל.
- בסה"כ היקף הפיצויים הכולל הנתבע ב-141 תביעות אלו הוא כדלקמן, ומסתכם ב כ- 261 מ' ש"ח

תא/5000	תת"ל 70א	תת"ל 71ג	א/3616	א/3729
₪ 42,773,700	₪ 163,845,800	₪ 800,000	₪ 53,712,400	₪ 75,500

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

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21ב' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון:

- עו"ד וינטרוב: לאור היקף הרב של התביעות אנחנו זקוקים לארכה של 120 יום למקבצי התביעות. אופירה יוחנן וולק: ארכה אחרונה
- בישיבתה מספר 0001-21ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

בהמשך להחלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבותיה מהימים 1.4.2020, 27.5.20 ו- 30.9.2020 לפיהם הוחלט לאשר ארכה של 180 ימים ו- 120 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכניות התת"ל, תכנית 5000, תכנית 3616א ותכנית 3729א ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020.

הועדה מחליטה לאשר ארכה נוספת, בת 120 ימים נוספים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה נוכח הנימוקים שהוצגו לוועדה המקומית בעניין.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
13/01/2021 221-0001 - 2	- הארכת מועד למתן החלטה ב270 תביעות שהתקבלו בתחילת אפריל 2020 בגין אישור תת"ל 70א תת"ל 71ב' ו71ג' 50
	הארכת מועד למתן החלטה ב270 תביעות שהתקבלו בתחילת אפריל 2020 בגין אישור תת"ל 70א תת"ל 71ב' ו71ג' 50

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

- מתחילת חודש אפריל 2020 ואילך הוגשו 270 תביעות פיצויים נוספות לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תת"ל 70א ("הקו הסגול" מקטע מערבי), אישור תכנית תת"ל 71ב/71ג ("הקו הירוק" מקטע מרכזי) וכן עקב אישור תכניות 3616א' ו-3729א'.
- יצוין כי ביום 1.4.2020 וביום 27.5.2020 אישרה ועדת המשנה ארכה של 180 יום למתן החלטה ב-141 התביעות הראשונות שהתקבלו עקב אישור תכניות התת"ל, תכנית 5000, תכנית 3616א ותכנית 3729א.
- בסה"כ היקף הפיצויים הכולל הנתבע ב141 תביעות אלו הוא כדלקמן, ומסתכם ב כ- 853 מ' ש.

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

- בהתאם לסעיף 119ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק") נת"ע חתמה על כתבי התחייבות לשיפוי שבמסגרתם היא מתחייבת לשפות את הועדה המקומית עד לסך של 70% מכלל הפיצוי, באם תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורו, בין היתר, של תת"ל 70א ותת"ל 71ב/71ג (להלן ביחד - "תכניות התת"ל").
  - הוועדה המקומית הודיעה לנת"ע על כל התביעות שהוגשו לוועדה המקומית הנ"ל, מיד עם התקבלותן במשרדי הוועדה המקומית.
  - בהתאם לסעיף 198א) לחוק ולכתבי השיפוי, על הוועדה המקומית לצרף את נת"ע לתביעות הפיצויים עקב אישור תכניות התת"ל ולאפשר לה לטעון את טענותיה ולהגיש שומה מטעמה, בטרם הוועדה המקומית תקבל החלטה בתביעות הפיצויים.
  - המדובר בתביעות רבות ומורכבות, שהוגשו בפרק זמן קצר, אשר כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים.
  - על מנת שנת"ע תוכל לבחון את התביעות ולהביא את טענותיה בפני הוועדה המקומית ועל מנת שהוועדה המקומית תוכל לדון בתביעות, נדרש לקבל חוות דעת מומחים בתחום הגנת הסביבה, תנועה, שמאות ועוד.
  - בנוסף, נדרש לערוך בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות.
  - חשוב לציין כי הוועדה המקומית לא תוכל לדון בנפרד ברכיב הפיצויים עקב אישור תכנית 3616א ותכנית 3729א, מאחר שעסקינן בתביעות משולבות עם תכניות התת"ל.
  - זאת ועוד: לאור משבר הקורונה, נוצר עומס עבודה מצטבר בשל הגל הראשון של תקופת הקורונה בה לא עבדו עבודה סדירה חלק מהעובדים הרלוונטיים בוועדה מקומית ששהו בחופשה כפויה.
  - לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה של 120 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.
- ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-20 מיום 19/08/2020 תיאור הדיון:**

עו"ד הראל וינטרוב:

בהמשך 141 תביעות שהוגשו לירידת ערך בגין תכניות רובע 3 41 והתת"ל בהן ניתנה הארכת מועד של 180 ימים בוועדת המשנה מיום בישיבתה מספר 0008-20 מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 1).

הבקשה הינה להארכת מועד של 120 ימים לתגובת הוועדה המקומית ל270 תביעות נוספות שהוגשו.

### החלטה:

לאשר הארכת מועד של 120 ימים לתגובת הוועדה המקומית ב270 התביעות הנוספות שהוגשו בגין תכניות התת"ל, רובע 3 ורובע 4.

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

### בקשה להארכה נוספת

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

- מתחילת חודש אפריל 2020 ואילך הוגשו 270 תביעות פיצויים נוספות לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תת"ל 70/א ("הקו הסגול" מקטע מערב), אישור תכנית תת"ל 71/ב ("הקו הירוק" מקטע מרכזי) וכן עקב אישור תכניות 3616א' ו-3729א', וזאת בנוסף ל- 141 תביעות הפיצויים הראשונות שהוגשו לפני כן.
- ביום 19.8.2020 אישרה ועדת המשנה ארכה של 120 יום למתן החלטה ב- 270 התביעות הנוספות הנ"ל שהתקבלו עקב אישור תכניות התת"ל, תכנית 5000, תכנית 3616א ותכנית 3729א.
- בהמשך להארכה הנ"ל, מבוקשת הארכה לתקופה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בתביעות הנ"ל.
- בסה"כ היקף הפיצויים הכולל הנתבע ב- 411 תביעות אלו הוא כדלקמן, ומסתכם ב- כ- 853 מ' ש.

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

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

#### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21'ב' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון:

עו"ד וינטרוב: לאור היקף הרב של התביעות אנחנו זקוקים לארכה של 120 יום למקבצי התביעות. אופירה יוחנן וולק: אורכה אחרונה

**בישיבתה מספר 0001-21ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מיום 19.08.2020 לפיהם הוחלט לאשר ארכה של 120 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תוכניות תכניות התת"ל, תכנית 5000, תכנית 3616א ותכנית 3729א ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020.

הועדה מחליטה לאשר ארכה נוספת, בת 120 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה נוכח הנימוקים שהוצגו לוועדה המקומית בעניין.

דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון

התוכן	מס' החלטה
- הארכת מועד למתן החלטה ב-184 תביעות נוספות שהתקבלו מתחילת ספטמבר 2020 בגין אישור תת"ל 70א ותת"ל 71ג' ות	13/01/2021
הארכת מועד למתן החלטה ב-184 תביעות נוספות שהתקבלו מתחילת ספטמבר 2020 בגין אישור תת"ל 70א ותת"ל 71ג' ות	3 - 21-0001

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

- מתחילת חודש ספטמבר 2020 ואילך הוגשו **184 תביעות פיצויים נוספות** לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תת"ל 70א, אישור תכנית תת"ל 71ג' וכן עקב אישור תכניות 3616א.
- מבוקשת הארכה לתקופה בת 120 יום לשם מתן החלטה ב-184 התביעות הנוספות הנ"ל.
- סה"כ היקף הפיצויים הכולל הנתבע ב-184 תביעות נוספות אלו הוא כדלקמן, ומסתכם ב-262 מ' שח.

מס' תביעות	סה"כ	3616א	תתל 71ג	תתל 70א
184	₪ 262,775,200	₪ 12,130,500	₪ 39,645,000	₪ 210,999,700

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

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21ב' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון:

עו"ד וינטרוב: לאור היקף הרב של התביעות אנחנו זקוקים לארכה של 120 יום למקבצי התביעות. אופירה יוחנן וולק: ארכה אחרונה

### בישיבתה מספר 0001-21ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוחלט לאשר ארכה, בת 120 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
13/01/2021	מלון במתחם קאנטרי גלילות
4 - 0001-21	בקשה מהועדה המחוזית לאמץ את ההליכים של הועדה המקומית

דיווח לועדה המקומית על כך שהתכנית טעונה אישור השר ובקשה מהועדה המחוזית לאמץ את הליכי התכנית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רובע צפון מערב, מתחם קאנטרי גלילות לשעבר

כתובת: רח' יוניצמן 2,4

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7224	מוסדר	חלק מהגוש	13	

שטח התכנית: 1.85 ד'



מתכנן: פייגין אדריכלים

יזם: פרוספריטי בע"מ

בעלות: פרוספריטי בע"מ

מצב השטח בפועל: במגרש המלון בוצעו חפירה ודיפון בשנת 2015. מאז הבניה נעצרה.

מדיניות קיימת:

לפי תכנית המתאר תא/5000:  
 אזור מגורים בבניה עירונית עד 15 קומות (קק+13+גג)  
 רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4.0.  
 לפי נספח אזורי תכנון: תא שטח 101 ג' מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות:  
 צפון מערב העיר תכנית 3700.  
 נספח התחבורה מציין קרבה לדרך עירונית עורקית וקרבה לקו הירוק המתוכנן של הרכבת הקלה.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:  
 תא/842- מרכז תיירות וספורט בצפון ת"א – צומת גלילות.  
 תא/842-א- מרכז תיירות וספורט- צפון ת"א.  
 תא/2566- קאנטרי קלאב ת"א.  
 תא/2566-א - מתחם קאנטרי קלאב ת"א גלילות.  
 תא/3836- איחוד וחלוקה- קאנטרי קלאב.  
 ג1- שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתים.

יעוד קיים: מלונאות ונופש

שטח התכנון: 1.85 דונם

זכויות בניה:

תכנית 2566 (2008) כללה איחוד וחלוקה שבמסגרתו הוגדר מגרש מס' 6 בייעוד מלונאות ונופש  
 זכויות: שטח עיקרי 3000 מ"ר, שטח שירות 1500 מ"ר  
 קווי בניין "0" (עד גבול המגרש)  
 גובה: עד 4 קומות  
 תכסית: 100%  
 מרתפים: 300% בשלוש קומות.

תכנית עיצוב אדריכלי תעא/2566(6) למלונית אושרה בשנת 2008 יחד עם תכנית העיצוב לפרויקט BLUE.

**מצב תכנוני מוצע:**

תיאור מטרות התכנון:

בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, התכנית מציעה תוספת זכויות להשלמה של הרח"ק מ-2.4 (המאושר) לרח"ק מקסימלי 4.0, הגבהת המבנה לעד 15 קומות ותוספת שימוש למגורים, בהיקף 25% מזכויות הבניה (1850 מ"ר עיקרי+שירות) על מנת לתמרץ את הקמת המלון.

רציונל: תיקון 107 לחוק, המאפשר תוספת מגורים למלונאות אינו תקף בתחום תל אביב, שבה תכנית כוללת בתוקף ולועדה המקומית סמכויות מיוחדות. התביעה באה לתמרץ את הקמת המלון, באופן דומה למה שמאפשר תיקון 107 בערים בהן אין תכנית כוללת.

פירוט יעדים/שימושים מוצעים:

**זכויות בניה:**

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מלונאות ונופש	5400	292	2000	37	לפי תכנית ע-1			

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

יח"ד (הצעת היזם):

90 יח"ד מלונאות, 20 יח"ד מגורים בשטח ממוצע עיקרי 65.0 מ"ר

נתונים נפחיים (מגרש ביעוד מלונאות ונופש):

מספר קומות: 15

מקומת כניסה עד קומה 7 - מלון  
מקומה 8 עד קומה 15 - מגורים.

גובה: +59.00, בכפוף לאישור רת"א ומשהב"ט

תכסית: 100%

קו בניין בקומות 1-7: קו בניין "0" לכל הכיוונים.

קו בניין לקומות 8 ומעלה: קו בניין "0" לצפון, למזרח ולמערב, קו בניין דרומי 40.0 מ'.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
סה"כ	תוספת	סה"כ	תוספת	אחוזים	מ"ר
292%		162%		אחוזים	סה"כ זכויות בניה עיקרי מעל הקרקע
5400	+2400	3000		מ"ר	סה"כ זכויות בניה שירות מעל הקרקע
108%		81%		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
2000	+500	1500		מ"ר	סה"כ זכויות בניה
לפי תכנית ע-1	לפי תכנית ע-1	300%		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
		5500		מ"ר	

			בתת הקרקע
	15	4	גובה
	59.0+ (בכפוף לאישורים)		מעל מפלס הכניסה
	100%	100%	תכנית
	32 + 3 חניות לשטח הציבורי		מקומות חניה

הערות: שטח עיקרי + שירות לשימוש מגורים לא יעלה על 1850 מ"ר. יתר הזכויות (5550 מ"ר מעל הכניסה הקובעת) יהיו בשימוש למלונאות ולשטח הציבורי. אכלוס השטח למגורים יותנה באכלוס השטח המלונאי במלואו. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקן משרד התיירות.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

החניות תהיינה תת קרקעיות למעט עד 10 חניות על קרקעיות שיהיו מתחת לבינוי. הסדרי התנועה והחניה יהיו באישור אגף התנועה של העירייה ובכפוף לתקנות התעבורה. תקן החניה יהיה 5:1 למלונאות ו-1:1 למגורים, בצירוף 3 חניות עיליות לטובת השטח הציבורי.

עיצוב:

התכנית המוצעת יחד עם תכנית ה"בונגלוס" תיצור במתחם קאנטרי גלילות, בלוק עירוני, המקיף שצ"פ מרכזי.

תועלת ציבורית:

במידה והועדה המקומית תחליט על הענקת רח"ק מירבי, מומלץ שהתועלת הציבורית תהיה במסגרת הבניין, 250 מ"ר שטח לצרכי ציבור בקומה הראשונה, בו יתאפשרו שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ' כגון משרדי עירייה, מועדון קהילתי וכיוב'. השטח ובנוסף אליו שטחי המדרגות והמעלית הדרושים לגישה אליו, ירשמו בבעלות עיריית ת"א-יפו. מתחת לשטח הציבורי בקומת הקרקע בפינה הדרום מזרחית של הפרויקט, תמוקם מסעדה/בית קפה (שימוש נילוה למלונאות) בשטח 100 מ"ר ובבעלות היזם.

איכות סביבה:

הפרויקט מתוכנן לפי התקן הישראלי לבניה ירוקה.

**התייעצות עם הציבור:**

סביבת הפרויקט מאוכלסת בפרויקט המגורים BLUE. בתכנון BLUE MALL ותכנית ה"בונגלוס". מומלץ על קיום מפגש יידוע ציבורי עם בעלי העניין טרם ההפקדה.

**זמן ביצוע:**

מייד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0468058	שם התכנית תא/מק/4797 מלון במתחם קאנטרי גלילות	מגיש התכנית פרוסמוריטי בניימ	עורך התכנית פיגין אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילח" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק
התכנית מוגשת תוספת זכויות עד הרחיק הטרבי של 0:00 ועמדת המבנה עד ל- 15 קומות ושימוש למגורים בתיקוף של עד 25% מומרות הבניה וזאת על מטת להפרי את הסמכות המלון התכנית מוגשת לשימוש ציבורי בשטח של 216 מ"ר במקומה הישן.	א. 62 (א) חוק הח"ב התשי"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתחילתם לתוכנית תא/מק/5000 ומס'ן תת"ו 27.11.2016)
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התלואים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	וידוי השטח בתוכנית המתאר	התאמה התוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחם התכנון.	1181 צמון מערב העיר (תכנית 3700)	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/3700 החל מבנייתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית 3700.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור מגורים בבניה עירונית	- ייעוד הקרקע נקבע בתכנית מתאר מס' 2566/א למלונאות ונמס' בהתאם לס' 13.1.1 לתכנית בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע הסוגי שימושים כללים, כשימוש בלעדי או מערב עם שימושים אחרים חמותרים באותו ייעוד, בתנאים חקבועים בסעיף

+	שימוש למלונאות	סקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (שטח קטן א) בכל אזור ייעודי, פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד, (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	הוספת שימוש למגורים בשטח של עד 25% (1850 מ"ר) ושטחי ציבור בשטח עיקרי 250 מ"ר	מגורים ומסדות ציבור כמפורט בסעיף 1.6 לתכנית תא/5000.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	רחיים מוצע 4.0	רחיים בסיסי - 2.5 רחיים מירבי - 4.0 (שטח מגרש כ- 1.8 דונם)	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי הבניה המרבי.
+	בהתאם לע" 1	בהתאם לסעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למתן על פי תוכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שפעל הקרקע, לפי הגובה מבנייה	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	ל	ל	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'גובה נקודות חריגה לסביבתה' ועליו מעל מספר הקומות תקבוע גובה העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	שינוי קווי בנין לתוספת הבניה	בניה בין קווי בנין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעת ומסים (6.2.4)	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בטיח בניה בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	הקצאת לנכס ציבור - סעיף 4.1.1 העדה תחליט להפקיד תכנית חובלת תוספת שטחי בנייה ליעודים שחורים מעבר לשטחים ליעודים שחורים המותרים על פי תכנית קודמות או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאת ולא פתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות... רשאות... המגורים המועדפים לשימושים שחורים שאינם למגורים החליף את הקצאה של שטח לבניית ציבור, כולל או חלקה, בשטחים בונים, לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש בתכנית בו מותרים גם שימושים שחורים.	אזור מגורים בבניה עירונית.	הקצאת לנכס ציבור - סעיף 4.1.1 העדה תחליט להפקיד תכנית חובלת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בטיחה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א(7)	
	תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה ביטוח שהלה עליו תוכנית בולגית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למצט מסקנות (64), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מחות הסעיף
שינוי קווי בנין בתוספת הבניה	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית
חוראות בניו לתוספת הבניה	סעיף קטן (5)(א)	שינוי חורשת בדבר בניו או עיצוב אדריכליים

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התמנית לעיל, ומבטני כי התכנית היא במסגרת ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הסיווג) כמסדמן בסעיף 20 בסמס וז.			
טחננס הועדה			
שם ושם משמית	מסר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד נבול, אדרי	052082013		25/7/18
חוקר המשלטי לועדה			
שם ושם משמח	מסר ת.ו.	חתימה	תאריך
חראלה אברחם און, טידי	2438740-9		24.7.2018

חתימה | חז

העתקים  
בני אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה, בכפוף להטמעת ההערות הבאות במסמכי התכנית :

1. סימון קווי בניין לבניה מעל 8 קומות, בהתאם לקו בניין אחורי בתכנית ה"בונגלוס".
2. התביע תכלול נספח בינוי מחייב בהתאם להנחיית ואישור אדרי העיר, בו יקבע מיקום סופי של שטחי הציבור.
3. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב התחייבות עם אגף הנכסים לגבי השטח שירשם על שם העירייה.
4. היתר הבנייה יכלול בדיקה אקוסטית למניעת מטרדי רעש עבור המגורים ע"י השימושים הנלווים למלונאות.
5. יש להעתיק מיקום חניות על קרקעיות אל מתחת לבינוי.
6. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקן משרד התיירות.
7. טרם הפקדה בפועל, נדרשת התאמת מסמכי התכנית להחלטת הועדה, בהתאם להנחיית מח' תכנון צפון.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 25/07/2018  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 24/07/2018

**בישיבתה מספר 0017-18'ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

ערן וקסלר : מציג את התוכנית.  
מדובר במגרש במתחם קאנטרי גלילות שהיום מאושר בו מלון ברח"ק 2.4 והתכנית מוסיפה לו זכויות עד רח"ק 4 ועד גובה 15 קומות, כשרבע מהזכויות למגורים, במטרה לתמרץ את הקמת המלון.  
ליאור שפירא : מי היזם?  
ערן וקסלר : מלונות אורכדיאה.  
ליאור שפירא : האם היזם נמצא בחפירה ודיפון?  
ערן וקסלר : חפירה ודיפון בוצעו בשנת 2015 מאז הפרויקט נעצר.  
ליאור שפירא : למה עצר? זה לא מקום אטרקטיבי למלון.  
עודד גבולי : המתחם הזה הולך להשתנות.  
תוך 3 שנים אנחנו רוצים לבנות ממזרח למלון הזה פרויקט של 50,000 מ"ר משרדים ולהעביר לשם את חברת וויקס.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה על פי חו"ד צוות.

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

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

**פרטי תהליך האישור :**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8207 בעמוד 10054 בתאריך 17/04/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

18/04/2019	הארץ
18/04/2019	ישראל היום
18/04/2019	מקומון ת"א

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב 2380 4 תל אביב - יפו 6960003	זאב בוטויניק
רחוב אידלסון 19 תל אביב - יפו 6342120	עו"ד נתן מינקוביץ

**חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)**

מספר	מתנגד	מייצג	טענה	מענה	המלצת הצוות
1	נציגות מפרויקט BLUE (רחוב 2380 (2-12)	עו"ד פרח רוסלר	התכנית מכפילה את נפח המבנה המאושר. שינוי זה מצריך התייחסות לסביבה כולה.	התכנית מוסיפה 20 יח"ד בלבד ללא שינוי בכמות היח' המלונאיות. שינוי זה אינו מצריך התייחסות לסביבה כולה.	לדחות את ההתנגדות.
			1. בנספח התנועה חסר פירוט מספק.	התכנית מציעה 44 מקומות חניה, המהווים תוספת של 18 מקומות חניה ביחס להיתר התקף. כך שאין הכבדה על מערכת הדרכים.	
			2. יש להעתיק שימושים ציבוריים מהמגרש בייעוד שב"צ (חלקה 20) לדרך שבזיקת הנאה.	השב"צ בחלקה 20 נמצא מחוץ לתחום התכנית ואינו מהווה חלק מהתכנית. השטח בציבורי המבונה שבתכנית הינו הקצאה לצרכי ציבור בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. השימושים בשטח הציבורי יקבעו	

	במסגרת היתר הבניה.				
	בין המלון למרכז מסחרי BLUE MALL נמצא שטח ציבורי פתוח שמשמש למעשה ככיכר עירונית. מיקום השטחים הציבוריים במלון נועד בין השאר להחיות את הכיכר העירונית.	3. העברת השטח לשימוש ציבורי מצידו הדרומי של המגרש (הפונה למגורים) לצידו הצפוני (הפונה לכביש).			
	מדובר במסחר קמעונאי בעל אופי תיירותי, מסעדות ובתי קפה.	4. קיים חוסר בהירות "מסחר מוטה תיירות"			
	מפגש יידוע ציבור התקיים בתאריך 6.11.18. החוק לא מחייב קיומו.	5. לא בוצע הליך שיתוף ציבור אלא רק המתחייב על פי החוק.			
		1. פגיעה ברווחת דיירי החלקה שממערב למגרש המלון. מבקשים לדחות את התכנית מהטעמים הבאים:	משרד עו"ד ב.מינקוביץ	בעלי זכויות במתחם ה"בונגלוס" (גוש 7224 חלקה 6)	2
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולצמצם את שטחים בשימוש מלונאות ב-100 מ"ר. ניתן יהיה להגיע לגובה 16 קומות בהקלה בשלב ההיתר.		2. חריגה מהרח"ק המותר ב-100 מ"ר וממספר הקומות המותר. הבניין בן 16 קומות במקום 15.			
לדחות את ההתנגדות.	ראו חו"ד יועמ"ש הוועדה המקומית. העברת שטחים מתת הקרקע בהתבסס על החלטת ועדת ערר להיתר.	3. בתכנית מועברים שטחי שירות בהיקף 459 מ"ר מתת הקרקע כך שמתקבל רח"ק 4.3 שאינו בסמכות הוועדה המקומית.			
לדחות את ההתנגדות.	אין מניעה לבנות בקו בניין "0". מדובר בשיקול תכנוני.	4. בהינתן הגובה המבוקש אין הצדקה לבנות בקו בניין "0" ויש לתכנן נסיגה של הבינוי מגבול המגרש.			
לקבל את ההתנגדות ולצמצם את השטחים בשימוש מגורים ל-1768 מ"ר		5. יש לחשב 25% למגורים לאחר קיזוז שטחי הציבור בהיקף 350 מ"ר (לפי החישוב מתקבל ברוטו למגורים 1768 מ"ר			

ברוטו.		ולא 1850 מ"ר)			
לקבל את ההתנגדות ולתקן את חתך 1-1 לגובה ולמספר הקומות המותר.		6. חריגה בתכנית הבינוי מגובה אבסולוטי 58 מ"ר המוגדר בתקנון בסעיף 6.3. בנוסף חריגה ממספר הקומות המותר בחתך 1-1 16 קומות.			
לקבל את ההתנגדות		7. להבהיר בכל המקומות שנספח הבינוי מחייב.			
לקבל את ההתנגדות	נספח התנועה מציג פתחי אוורור בפינה הצפון-מזרחית של המגרש, אך יש לפרט גם בנספח הבינוי המחייב.	8. חסרה התייחסות לפירי אוורור למרתפים.			
לדחות את ההתנגדות	קיימת בתכנית דרישה לבדיקות אקוסטיות סעיף 6.5 יב כתנאי למתן היתר בניה.	9. אין התייחסות לבדיקות סביבתיות למניעת מטרדים למגורים הסמוכים.			
לקבל את ההתנגדות.		10. בריכת שחייה מקורה בקומה טכנית מהווה שטח עיקרי.			

סיכום חו"ד צוות :

מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים :

- 1) צמצום שטח בייעוד מלונאות ב-100 מ"ר.
- 2) צמצום השטחים בשימוש מגורים ל-1768 מ"ר ברוטו.
- 3) יש לתקן את חתך 1-1 לגובה ולמספר הקומות המותר בהתאם לתקנון.
- 4) נספח הבינוי יוגדר כמחייב בכל מסמכי התכנית.
- 5) נספח הבינוי יפרט את אופן אוורור המרתף.
- 6) יש לחשב קירוי בריכת שחייה כשטח בנוי ובמכסת הרח"ק המותר.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-19'ב' מיום 11/09/2019 תיאור הדיון :

עו"ד חגית המאירי מחליפה את עו"ד הראלה אברהם אוזן מאמצע הדיון. ערן וקסלר : קבלנו עדכון ששתי ההתנגדויות שהתקבלו לתכנית הוסרו. הראלה אברהם- אוזן : באחת ההתנגדויות הועלתה טענה לגבי חישוב 25% למגורים כיצד החישוב בוצע וההמלצה המובאת בדרישה היא לקבל את ההתנגדות. לאחר בחינה נוספת מסתבר שהחישוב של שטחי המגורים נעשה בסדר גמור מכיוון שההגדרה בתא/5000 לשטחי הבניה כוללת גם את המרפסות המקורות. לכן אם עורכים את החישוב עם שטחי המרפסות, שטחי המגורים שהתבקשו עומדים בהוראות תכנית 5000 ואין מניעה משפטית לאשר את התוכנית כפי שהופקדה. אופירה יוחנן וולק : 3 פעמים בדקו למה זה קורה? הראלה אברהם אוזן : טעויות נעשות ומה שחשוב שמתקנים אותן. התוכנית והתקנון נבדקים לפני ההפקדה. אח"כ בשלב ההתנגדות ששמו את הדגש ש-25% משטחי הבניה הם מהשימושים הסחירים ויש יותר מדי שטחי מגורים. היזמים באו וחיידו שיש לעשות בדיקה לא רק של השטחים הסחירים אלא גם בדיקה של מהם שטחי הבניה וכשבדקנו בהגדרה של שטחי בניה בתכנית תא/5000, שם מובהר שזה כולל את שטחי המרפסות, ובבדיקה של ההתנגדות לא חישוב את שטחי המרפסות.

עו"ד אייל מאמו : התנגדות אחת הוסרה (מציג את מכתב המתנגדים). לגבי ההתנגדות השניה הם לא נמצאים אבל הם שלחו הודעה שאם העיריה תקים צוות היגוי שיתייחס לגבי התכנון הם מסירים את ההתנגדות.  
 אהוד כרמלי : אז ההתנגדות הוסרה או לא?  
 חן אריאלי : מה היא תועלת הציבור לאור תא/5000 והאם לא כדאי להרחיב את רשימת השימושים לשטח הבנוי הציבורי?  
 ערן וקסלר : אם הכוונה ל-350 מ"ר שהפריקט נותן כשטחי ציבור אנחנו עדיין לא הגדרנו את השימוש, הוא פתוח לפי תוכנית צ'.  
 אורלי אראל : ע"פ הוראה של היועמ"ש המחוזית צריך לפרט את השימוש הציבורי.  
 דורון ספיר : התנגדות אחת הוסרה של חבי פרוספרטי. ההתנגדות של ישראל קוגן נציג פרויקט בלו (מקריא את מכתב המתנגד בפני הועדה). ההתנגדות הזו לא הוסרה נא תגובת היזם.  
 עו"ד אייל מאמו בשם היזם : אין לנו התנגדות להקים ועדת היגוי. הבית מלון הוא בהיתר ובבניה וזוהי תוכנית מינורית ואין לה השפעה על פרויקט בלו. כל מה שהמתנגדים אומרים קשור לכל המתחם עצמו ומה יהיה עתידו. בניה נוספת של 300 יח"ד שמקדמים ה"בונגלוס" שהסירו את ההתנגדות שלהם. בשיחות עם נציגי בלו מה שהפריע להם הוא התוכנית הגדולה שעתידה להתאשר במקום הזה. התוכנית שלנו לא משפיעה תנועתית או נופית על הפרויקט של בלו. לגבי הטענות רצוי שתבחנה בעת התכנון של כל המתחם ולא לפרויקט שלנו. המנוף למלון הזה הוא התב"ע הזו. אין להתנגדות משקל ולא בכדי המתנגדים הסתפקו במכתב.

### תגובת הצוות

ערן וקסלר : לגבי השימושים הציבוריים בתוכנית נחמד ונרחיב את רשימת השימושים ע"פ צ', כולל שימושי קהילה. לגבי המתנגדים מפרויקט בלו, היה שיתוף ציבור בנובמבר 2018 אחריו התקיימו שתי ישיבות של המתנגדים אצל מה"ע הקודם ועומדת להיות עוד פגישה בחודש הקרוב בצוות צפון. אם רוצים לערוך משהו מעבר לזה זו החלטה שלכם.  
 אסף הראל : הבונגלוס כבר בנויים? הגגות האדומים? בתקופה שצריך לצופף קיים מתחם של בונגלו חדש. אודי כרמלי : לא, הוא לא חדש.  
 מיטל להבי : מה התועלת הציבורית בהקמת המלון בתמורת רחק 1.6 בתוספת 20 יח"ד.  
 ערן וקסלר : מתוך הרח"ק הזה רח"ק 1 (רבע) ישמש למגורים. עשינו זאת כי בשאר הארץ קיים תיקון 107 שמאפשר במלונאות לתמרץ ע"י מגורים והבנו שאחרת לא יבנה שם מלון בטווח הקרוב. התועלת הציבורית היא 350 מ"ר בנויים שמועברים לציבור. יתרת הרח"ק מעבר למגורים הולכת לעבות את המלון שזו תועלת בפני עצמה.  
 מיטל : תציג לנו את זה.  
 יואל פייגין : מציג במצגת את המלון והשימושים.  
 מיטל להבי : אני רוצה לראות רח"ק תל אביבי להבין איך הרח"ק עומד להתנהל ואיך התנועה עומדת להיות. אודי כרמלי : הוכנה תוכנית לסביבת המלון ומתחם ה"בונגלוס" בנפרד אבל לאור פינוי שדה דב, בקשנו לבחון את התוכנית מחדש כדי לראות איך המתחם הזה מחובר לעיר.  
 מיטל להבי : אנחנו בונים שכונות סגורות ואת זה אנחנו לא רוצים בעיר.  
 אסף הראל : ביחס לשדה דב, אלו המקומות שצריכים לצופף מראש.  
 מיטל להבי : אתה רוצה להכיל על 3700 את הצפיפות של שדה דב?  
 אסף הראל : כן, צריך להכפיל את העיר.

### **בישיבתה מספר 0016-19' מיום 11/09/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

1. הועדה רשמה לפנייה את הסרת ההתנגדות נציג המתנגדים נתן מינקוביץ.
  2. הועדה רשמה את הודעת של ישראל קוגן נציג בלו ורואה בהודעה השארת ההתנגדות על כנה, ודוחה את ההתנגדויות ואת הפניה במכתב.
  3. לעניין השימושים בשטחים הציבוריים הרי שהם יהיו לפי תוכנית צ' : שירותי דת, קהילה, ספורט, חינוך, בריאות, משרדים עירוניים, חירום.
- הועדה מחליטה לתת תוקף לתוכנית בהתאם להמלצת הצוות למעט לעניין צמצום שטחי המגורים וזאת לאור ההבהרה של היועצת המשפטית בנוגע לאופן חישובם.
- משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד

**עדכון על כך שהתכנית טעונה אישור השר**

התקבלה הודעה מהוועדה המחוזית שהתכנית טעונה אישור השר (11.7.2019):  
הרח"ק המקסימלי המותר באזור מגורים בבניה עירונית הינו 4.0, ואילו סך זכויות הבנייה העל קרקעיות המוצע בתכנית הינו 4.3.

יועמ"ש הוועדה המקומית תמכה בתוספת הזכויות מעבר לרח"ק המקסימלי בתכנית מהנימוקים הבאים:

- במגרש נשוא התכנית ניתן בשנת 2014 היתר בניה מס' 13-1540 לפיו ניתן להקים על המגרש בית מלון, כולל הקלה לניוד זכויות של 460 מ"ר מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- הקלה זו נדונה בוועדת ערר ואושרה על ידה ואף נדונה ואושרה בבית המשפט המחוזי לעניינים מנהליים (כאשר הערעור בבית המשפט העליון שהוגש על החלטת בית המשפט המחוזי נדחה).
- נוכח הנסיבות וקיומו של היתר בניה אשר הבניה על פיו החלה זה מכבר, נמצא לנכון לאשר במסגרת התכנית את השטחים שנוידו אל מעל הקרקע בהתאם לסמכות הוועדה המקומית לאשר לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כל מה שניתן להתיר בהקלה, על אף הקבוע בתכנית המתאר, בהתאם לסעיף 62א(ד) לחוק.
- יחד עם זאת, לאור הסתייגות הוועדה המחוזית, על מנת להימנע מהפחתת זכויות לשימוש מלונאות, וכדי שלא לעכב את אישור התכנית, מומלץ להגיש בקשה לוועדה המחוזית לאמץ את הליכי הפקדת ואישור התכנית במתכונתה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21'ב' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון:**

דורון ספיר: תוכנית שאישרנו ודנו בהתנגדויות.  
הראלה אברהם אוזן: המלון נמצא בבניה כאשר במסגרת הוצאת היתר הבניה הוועדה אישרה ניוד של שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע וזה עבר ערר ובימ"ש. כשהכנו את התוכנית הנוכחית בסמכותנו השטחים המקוריים שנוידו מהתוכנית המקורית, שהיתה בסמכות מחוזית, התווספו לשטחים מעבר לרח"ק שמוותר במגרש הזה. אנחנו סברנו שישנה אפשרות לעשות זאת כי מדובר בשטחים שניתנו בתוכנית קודמת שהיו מוקנים להם. הייעוץ המשפטי של הוועדה המחוזית לא חשב כמונו והם טוענים שחרגנו מהרח"ק דבר שלא בסמכותנו וזו הסיבה שרוצים להעביר את התכנית לסמכות הוועדה המחוזית. אסף הראל: מדוע הוועדה המחוזית לא אישרה?  
הראלה אברהם אוזן: למעשה מבקשים מהוועדה הזו לקבל החלטה שהיא ממליצה לוועדה המחוזית לאמץ את הליך הפקדת התוכנית ולראות בהחלטה של הוועדה המקומית לאשר את התוכנית כהמלצה לאשר את התוכנית. ואז זה יגיע למחוזית והיא תשמע את ההתנגדויות.  
אסף הראל: איך השר נכנס כאן?  
הראלה: לפי סעיף 109 לחוק כל תוכנית עוברת בזמן ההפקדה לגורמים המקצועיים בוועדה המחוזית ובדקים אם התוכנית בסמכותנו. אנחנו קבלנו הערה שבגלל שטחי הבניה שנוידו בהיתר קודם אל מעל הקרקע והתווספו לרח"ק, שהתוכנית לא בסמכותנו. הדרך היחידה להוסיף את השטח היא להגיע לוועדה המחוזית שהיא תוסיף אותו.  
דורון ספיר: נאשר את ההמלצה להפקדת התוכנית ואישורה.  
הראלה אברהם אוזן: מבקשים מהוועדה המחוזית לאמץ את התוכנית להפקדה

**בישיבתה מספר 0001-21'ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להמליץ לוועדה המחוזית לאמץ את הליכי הפקדת ואישור התכנית במתכונתה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
13/01/2021	4528/תא-507-0312264 - פינסקר 4 - קפה נגה
5 - - '21-0001	דיון בהתנגדויות (2)

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית**

מטרת הדיון: הנושא נדון והומלץ להפקדה בתאריך 09/11/2016, בשל אישור תכנית המתאר תא/5000 התוכנית עוברת לסמכות הועדה המקומית, לכן הנושא מובא להפקדת התכנית בסמכות ועדה מקומית.

**מיקום:**



**כתובת:**

פינסקר 4

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6913			4	

**שטח התכנית:**

1055 מ"ר שטח מגרש ברוטו.

**מתכנן:**

בר-אוריין אדריכלים בע"מ

**יזם:**

dgroup בע"מ

**בעלות:**

פרטיים: דאי סנאית, דאי רביב, דאי צבידור, דאי שרון, דאי רביב יעקב, דאי ממן שרון.

**מצב השטח בפועל:**

במגרש בנין מגורים בן שלוש קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית וקומת גלריה מסחרית בחלקה. הבניין מחולק לשני אגפים כאשר לכל אחד מהאגפים גרם מדרגות המשרת אותו. רחבת הכניסה למבנה קורתה ללא היתר וסופחה לקומת הקרקע המסחרית.

**מדיניות קיימת:**

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית בהתאם לרוח תכנית השימור.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה (שם ומספר): 2650 ב', "44" על שינויה, "ג"י- חדרי יציאה לגג, "670", "2710" – מעליות, "ע" – מרתפים.

יעוד קיים: דירות II (תב"ע 44), חזית מסחרית (תב"ע 670), מבנה לשימור בהגב"מ (2650) שטח התכנון: 1055 מ"ר שטח ברוטו של המגרש לאחר ביטול שטח ייעוד הדרך המצוי בתחום המגרש.

צפיפות: ע"פ תכנית 44, 9 יח"ד ל 500 מ"ר, סה"כ 19 יח"ד.	
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):	
שטח עיקרי מתוקף תכנית 44:	1,698.55 מ"ר
(45% לקומה * 3 קומות + 26% לקומת קרקע)	
זכויות מתכנית ג:	138 מ"ר
(6 חדרי יציאה)	
זכויות תמריצים מתוקף תכנית 2650 ב':	441.08 מ"ר (1)
(1) עפ"י תחשיב זכויות הניתנות להעברה מתאריך 28.09.16.	
<b>סה"כ זכויות בניה:</b>	<b>2,277.63 מ"ר</b>
שטח הבניין הקיים:	1,641 מ"ר
<b>סה"כ יתרת זכויות לא ממומשות:</b>	<b>636.63 מ"ר</b>

**מצב תכנוני מוצע:**רקע היסטורי של המבנה

'קפה נגה' המיתולוגי הינו בנין לשימור בסגנון הבינלאומי. הוקם בשנת 1934 ותוכנן ע"י משרד האדריכלים הנודע (יוסף) נויפלד – (יעקב) ירוסט. הבניין ממוקם בסמוך לכיכר מוגרבי, והיה לאחד ממקומות הבילוי הפופולריים יותר של הבוהמה התל אביבית של אותה עת ומזוהה עם המקום עד היום. חזית המבנה וחלל בית הקפה מהווים את אחד ההישגים האדריכליים החשובים של התקופה ומצטיינים באיכויות אדריכליות בלתי רגילות המייצגות את רוח התקופה והסגנון הבינלאומי בצורה נאמנה.

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור בהגבלות מחמירות שברחוב פינסקר 4 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. שימור ושחזור חללי הפנים של 'קפה נגה' בקומת הקרקע וקומת הגלריה כולל שטח חצר בית הקפה באמצעות ביטול ייעוד שטח הדרך המצוי בתחום המגרש של המבנה לשימור והחזרתו לייעודו הקודם.
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת 3 קומות חלקיות בעורף המגרש, על גבי המבנה הקיים באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב'.

עיקרי הוראת התכנית

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב פינסקר 4 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. קביעת הוראות שימור פנים ל'קפה נגה' בקומת הקרקע, קומת הגלריה וחצר בית הקפה בהתאם לעיצוב המקורי של 'קפה נגה', הכל בהתאם לנספח שימור ושחזור מפורט לבית הקפה.
3. ביטול ייעוד שטח הדרך המצוי בתחום המגרש למבנה לשימור והחזרתו לייעודו הוקדם תוך קביעת תחום פנוי ולא מבונה בחזית המגרש אשר לא תותר בו בניה של כל אלמנט כולשהוא לרבות גדר ומעקה. תחום זה יצטרף לשטח המדרכה הקיימת.
4. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה ולתוספת בניה באגף האחורי של המבנה, באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב'. ובכלל זה:
  - 3.1. תוספת 3 קומות על האגף האחורי של המבנה.
  - 3.2. תוספת קומה בנסיגה של 10 מ' מחזית המבנה על האגף הקידמי.
  - 3.3. הריסת כל תוספות הבניה שאינן מקוריות.
  - 3.4. צפיפות ממוצעת של 66 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.
  - 3.5. שינוי הוראות תכנית 'מ' ע"י ביטול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה ע"פ סעיף 62א (א) ס"ק 5.
  - 3.6. התרת בניית חצר מונמכת לצורך איוורור ק. המרתף העליונה, בחצר האחורית ובחצרות הפנימיות. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
  - 3.7. קביעת קו בנין למרתפים ולקומה שמתחת למפלס הכניסה לבנין. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
  - 3.8. הסדרת החניה תעשה באמצעות מתקן חניה אוטומטי ולא באמצעות חניה קונבנציונאלית הכוללת רמפה. מתקן החניה יותקן ככל הניתן בעומק המגרש ובכל מקרה לא בקדמת המגרש, הכל בהתאם למיקום המצויין בנספח הבינוי של תכנית זו.

פירוט יעדים/שימושים :  
מגורים עם חזית מסחרית.

יח"ד :

צפיפות :

שטח ממוצע ליח"ד : 66 מ"ר עיקרי.  
מספר יח"ד ששטחן 45-55 מ"ר : 12 יח"ד  
מספר יח"ד ששטחן 56-76 מ"ר : 9 יח"ד.  
מספר יח"ד ששטחן 77-99 מ"ר : 2 יח"ד.  
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 2 יח"ד.  
סה"כ יח"ד : 25 יח"ד.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ : 4 קומות+ חדרי יציאה לגג, עד : 6 קומות באגף האחורי

גובה :

אגף קידמי : קרקע+ק.גלריה+2 קומות+ קומת גג חלקית  
אגף אחורי : קרקע + 5 קומות (23 מ')

תכסית : ללא שינוי, 484 מ"ר.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי	161% (על קרקע) + תכנית ג' + תמריצי תכנית השימור הניתנים למימוש וניוד ע"פ נספח ד' וה' לתכנית השימור	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי) (1)
	סה"כ 216% מעל הקרקע		
מימוש מלא של כל זכויות הבניה התקפות במגרש.	1,698.55 מ"ר (זכויות בנייה לפי תב"ע) + 138 מ"ר מאושר מתוקף תכנית "ג"- + 411.08 תמריצי שימור לניוד מתוקף נספח ה' לתכנית "2650 ב"	מ"ר	
	סה"כ 2,277.63 מ"ר (על קרקע)		
אגף קידמי : קרקע+ק.גלריה+2 קומות+ קומת גג חלקית אגף אחורי : קרקע + 5 קומות + קומת מרתף	קרקע + 3 קומות + ח. יציאה לגג	קומות	גובה
	14.5 מ'	מטר	
ללא שינוי	484 מ"ר		תכסית
66 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	9 יח"ד ל- 500 מ"ר גודל מגרש, 90 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד		צפיפות
25	19		יח"ד
לפי תקן	0		מקומות חניה

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י היחידה ליישום תכנון השימור)

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים :

1. זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש בתוך נפח הבניה אשר אושר במסגרת תכנית זו תהיינה בטלות ולא יהיו ניתנות להעברה ע"פ תכנית השימור.
2. תנאי לדיון בוועדה המחוזית :
  1. חתימת בעלי המבנה לשימור על כתב התחייבות לביצוע השימור ושיפוי בגין התכנית זו.
  2. המדרכה הקדמית תהיה רציפה עד למבנה לשימור, לא יתאפשר בינוי או אלמנט כולשהוא כולל גדר, מעקה וכד'. התחום יוגדר כתחום פנוי ללא כל בינוי, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

**בישיבתה מספר 0024-16ב' מיום 09/11/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### מהלך הדיון:

רות ארבל : מדובר בתוכנית נקודתית על מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. מטרת התוכנית הינה לשנות את הוראות השימור מכח תכנית השימור ולחייב שימור פנים בית הקפה המיתולוגי, קפה נוגה.

אדריכל גידי בר אוריאן מציג את התוכנית.

יהודה מאירי : בחו"ד הצוות כתוב שהחתימה על כתב ההתחייבות תהיה שיפוי בגין התוכנית האם כל מה שאתה מתאר הוא כל השיפוי.

בר אוריאן : כתב השיפוי הוא לתביעות ע"פ סעיף 197.

מלי פולישוק : ניתן לראות כי לא כל זכויות הבניה הקיימות לנכס ממומשות באגף האחורי של המבנה, למה אי אפשר לנייד את הזכות העודפות?

אורלי אראל : זהו תנאי שלנו. תכנית השימור קבעה כללים מסוימיים למימוש הזכויות, בא יזם ורוצה משהו אחר. אנו דורשים טיפול מלא וכולל לכל המבנה במסגרת תכנית אחת.

רות ארבל : על פי תכנית השימור הם יכולים לנייד את כל הזכויות אך לאור העובדה שמח' השימור רואה בחשיבות שימור השימוש של בית הקפה כולל שימור פנים, יזם התכנית הסכים העינות לבקשת צוות השימור בתמורה למימוש הזכויות כתוספת בניה באגף האחורי אשר נמצא בעומק המגרש ונראה כשייך למגרש אחורי.

שמואל גפן : האם יש מעלית לנכים לגלריה.

אורלי אראל : יש תקן הנגשה ולפיו יפעלו.

עמית עידן : האם הבנין האחורי נחשב כבנין אחר והגבלות השימור לא חלות עליו. וזה מה שמאשר את התוספת הזו.

אורלי : אנחנו עושים תבע שמשנה את הוראות השימור במבנה לשימור במגבלות מחמירות ולמעשה מתירים בו בניה על האגף האחורי.

עמית עידן : תוספת הבניה על גג המבנה היא בנסיגה של 10 מ'?

אורלי אראל : הנסיגה הינה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.

דורון ספיר : ברגע ששינתם את ההנחיות מהגבלות מחמירות לשימור אפשר להתנהג בבנין כבנין רגיל.

רות ארבל : תוספת הזכויות שתכנית זו מתירה אינה משנה את הגדרת השימור של המבנה והמבנה עדין מחוייב בביצוע כל הנחיות השימור של מחלקת השימור. לא רק זאת, אלא שאף החמרנו וקיבענו את השימוש בבית הקפה כך שכל שימוש אחר מבית קפה יהווה סטייה ניכרת.

אודי כרמלי : אנחנו רוצים לשמר את בית הקפה

עידן עמית : לגבי הצפיפות כאן דובר על 72 מ' עיקרי ובדרפט מדובר על 67 מ' מה נכון.

גידי בר אוריאן : 72 מ' יח"ד .

#### הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד צוות

**משתתפים:** דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ניר סיבליה

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י היחידה ליישום תכנון השימור)  
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

3. זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש בתוך נפח הבניה אשר אושר במסגרת תכנית זו תהיינה בטלות ולא יהיו ניתנות להעברה ע"פ תכנית השימור.
4. תנאי לפרסום הפקדת התכנית בפועל :
3. חתימת בעלי המבנה לשימור על כתב התחייבות לביצוע השימור ושיפוי בגין התכנית זו.
4. המדרכה הקדמית תהיה רציפה עד למבנה לשימור, לא יתאפשר בינוי או אלמנט כולשהוא כולל גדר, מעקה וכד'. התחום יוגדר כתחום פנוי ללא כל בינוי, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>	
מספר התכנית <b>507-0312264</b>	שם התכנית <b>תא/4528 - פינסקר 4 - קפה נגה</b>
שם התכנית <b>גדעון בר אורי"ן</b>	מגיש התכנית <b>סטאית דאי צבידור דאי רביב דאי שרון דאי</b>
זיהוי הרשות (הוועדה)	
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)	
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
סוג הרשות	
שם הרשות (בה הלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)
<b>תל אביב יפו</b>	<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 checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:	

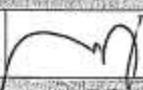
תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מטיי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התוכנית מבטוחה שימורה של מגוון בית קפה נגה ברח פינסקר 4, שהינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית השימור הקובעת תנאים זה ראות בינו ועיש בלהקמת תוספת בבייה על חוליה האחרון של הבנין באמצעות מימוש מלא של תחת התכנית הלא מנצלות ושטחי בניה המבנים מתמזגים בספר ה' וספר ד' בתכנית השימור 2650 בחלקה. כמו כן התכנית מבטיחה את שומר תלוי הפנס ורחבת בית הקפה.	א. 42 (ג) אזה חתיב התשכ"ח	המכות ועדה עצמאית עם תוכנית מלאה כוללת (בהתייחס לתוכנית תא 5000 (מוחן) תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא 5000, כמפורט להלן:		
תסניף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
אזור מגורים בבנייה עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 2.2.4) אזור תמנן 501	אזור מגורים בבניה עירונית, שימושים חקבעו לפי סעיף 3.2.4 א.
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים הסותרים בתחום למקבצי השימושים באזור הייעוד.	למי תשריט אזור הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 2.2.4) אזור תמנן 501	שימושים מאתרים: מקבצי שימושים ראשי- מגורים ובקומת חקרקע מסחר 1.
(מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)		תואם השימוש הראשי במגרש יהיה למגורים ובקומת חקרקע בחית לרוח מיסקר יהיה שימוש מסחרי

<p><b>תנאים</b> הנזלת תרדית הינה בהתאם לתוראות סעיף 3.1.4 (ג) באמצעות ניצול זכויות בניה בלתי ממומשות ותמריצים סמוך תכנית השימור האירונגית תכנית 2650. הצפיפות הינה לפי תכנית ומתאר</p>	<p><b>גודל מגרש :</b> 1055 מ"ר רחיק במיני: 2.5 רחיק מרבי : 3</p>	<p><b>למי תשריט אזורי יעוד:</b> אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) <b>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</b></p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי – 3.1.4 הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי היעוד</p>
<p><b>תנאים</b> שטחי הבניה מתחת לקרקע יחוי ע"פ תכנית השימור 2650.</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה מתחת הקרקע יחיה בהתאם לתכניות התקפות סעיף 2.5.3 (ב) מאפשר לתחיל הוראות תוכנית נושאת קודמת בתכנית המפורטת החרישה</p>	<p><b>בכל שטח העיר</b></p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p><b>תנאים</b> גובה בניה המירבי הינו 6 קומות+ קומה חלקית</p>	<p>בהתאם לניסוח העצוב העירוני ובמסגרת לעיסים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p><b>מספר קומות מירבי:</b> לפי מספר העיבוד העירוני (לדוגמא: עד 8 קומות+ מרקם בני לשימור).</p>	<p><b>קביעת גובה הבניה</b></p>
<p>תוספת הקומות תחזה בסימל של 10 מי טיפוח המבנה על האף הקודם. כמו כן, קביעת קווי בנין על קרקעים ע"פ קוביטור המבין חקיים ותוספת בניה בתוך קווי בנין ע"פ סעיף 62 אקאטייק 4, עכ"פ-6 ע"פ לשימור תפי אחד לתשתית.</p>	<p><b>בניה בין קווי בנין לקוי מגרש (4.2.3)</b></p>	<p><b>כלל שטח התוכנית</b></p>	<p>קביעת הוראות בידי עצוב עירוני – סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בנין לקווי המגרש, נישטת וע"פ.</p>
<p><b>תנאים</b> 1. ביטול ייעוד דרך בתחום המבנה לשימור והחזרתו לייעוד הקודם (התחום) לתכנית השימור סעיף 11.1 2. קביעת הוראות ותנאים לתוספת אף אזורי במבנה ברח' פינסקר 4 3. הבטחת ביצוע שימור המבנה ושימור מים בית הקפה ברח' פינסקר 4 בהתאם לתחיות תכנית השימור 2650.</p>	<p><b>מבנה או אתר לשימור:</b> קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור סעיף 2.5.3 (ב) מתיר לתחיל הוראות תוכנית נושאת קודמת (תכנית השימור 2650) בתכנית המפורטת החדשה ובתחום לתוראות סעיף 3.1.3 (ג) (4)</p>	<p><b>מבנה או אתר לשימור:</b> הסלילים בריסית השימור העירונית או שנקבע לבניהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (6.3.3)</p>

שימוש בשיערי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62(ז)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 1(א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט משקאות (א6), (6), (8), (16) - (17) שבו.
	62 א(א) למעט: (א6) - קניינה או שינוי גובה וקומות. (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יוערים שונים, (8) - הגדלת מספר יחידה, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)(5)	שינוי חוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
<p>קביעת קווי בנין על קרקעים עים קונסור הבנין הקיים ותוספת בניה במוך קווי בנין</p> <p>1. קביעת חוראות והחזית עיצוב ובינוי לשימור חמבנה ותוספת בניה באפך האחרון באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ותמריצי שימור מכות תכנית השימור.</p> <p>2. תוספת 3 קומות באפך האחרון של חמבנה, בנסיעה של 10 מ' מחזית חמבנה של האפך הקדמי.</p> <p>3. הרחבת כל תוספות הבניה שאינן מקוריות.</p> <p>4. ביטול חובת בנייה מרמסות שירות ומסתונני ביססה (גיפ תכנית מל).</p> <p>5. התרת בניית חצר מנומכת לצורך אוורור קומת מרתף עליונה, בחצר האחורית ובחצרות המגופיות, בהתאם למסח המינוח.</p> <p>6. התרת בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה החרגנו מתכנית חמבנה לשימור, עבור שטחי שירות בשטח של 150 מ"ר.</p> <p>7. התרת הקמת מרתמים החרגים מתכנית קונסור חמנין הקיים.</p> <p>8. הסדרת החניה הנשעה באמצעות מתקן חניה אוטומטי, ללא רמפת, שיוזקן ככל הניתן בעומק המגריש ולא בקדמתו, כמפורט בגיטת חכינו.</p>	

קביעת חוק אפסורים לשימוש לפי סעיף 62(ז)

<p>ביטול ייעוד שטח הדין הסגור בתחום המגרש למגנה לשימור והתורנו ליישוד הקודם תוך קביעת תחום פגו ולא מבונה בחזית המגרש אשר לא תותר בו בניה של כל אלמנט כלשהו, לרבות גדר ומעקה. תחום זה יצטרף לשטח המורכב.</p>	<p>קביעת הוראות לענין חרישת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור</p>	<p>סעיף קטן (א)א(1)</p>
---	---	-------------------------

תצהיר וחתימות			
<p>בדקתי את סוגיית המסכות של התבנית לעיל, ומצאתי כי התבנית היא במסכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עדר גבולי, אורי	05082013		13/2/18
הזעקו המאשפטי לנעשה			
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם איון, עייד	2438996-9		12.2.2018

**הערות:**  
 נבי איילת טולמו – ראש עקי (מחשוב מוכירת ועדה מחוזית)  
 אגות תבנון

**בישיבתה מספר 0005-18ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הנושא יורד מסדר היום, ויחזור לדין בועדה לאחר התייעצות עם ועדת השימור.

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

**חו"ד נוספות:**

**חו"ד וועדת השימור**

התכנית הוצגה לחברי וועדת השימור בישיבת וועדת השימור מס' 1801 שהתקיימה בתאריך 15.04.18.

חברי וועדת השימור המליצו על קידום התכנית לשימור בית קפה נגה כולל קיבוע סטטוטורי של שימוש בית הקפה בקומת הקרקע.

**בישיבתה מספר 0008-18ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

גיא חלפון מבר אורין: דיון חוזר להפקדה. תוכנית שאושרה להפקדה בסוף 2016 בעקבות אישור תוכנית המתאר התכנית חוזרת לדין בסמכות ועדה מקומית. רות ארבל: התוכנית חוזרת לדין בועדה לאור אישור תוכנית המתאר. זו תוכנית נקודתית לשימור. המבנה הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות מכח תוכנית השימור. תוכנית השימור איננה מאפשרת חיוב שימור פנים. תוכנית זו מקודמת לצורך שימור השימוש ושימור פנים של בית הקפה המיתולוגי, בית קפה נגה. במסגרת חיוב שימור פנים בית הקפה התוכנית תאפשר מימוש זכויות בניה הנובעים מכח תמריצי תכנית השימור בחלקו האחורי של המבנה.

גיא חלפון ממשיך להציג את התוכנית.

נתן אלנתן: באופן עקרוני לא מתנגד לתוכנית חוץ מסעיף אחד שזה לא נכון לעשות זאת. מקובל עליי לשמר את המבנה את הפרטים בתוך בית הקפה אבל לקבוע בתכנית שימור של השימוש זו טעות ואסור לעשות את זה. מחר ירצו לעשות מסעדה יהיה אסור. זה דבר שלא עשינו אף פעם זה דבר לא נכון. בישיבה של ועדת השימור נאמר שאם לוקחים מבנה לשימוש מחמיר לשימור רגיל צריך לעבור לועדה מחוזית. התוכנית הזו היתה במחוז והחליטו להעביר למקומית אני מבקש הבהרה. האם בסמכותנו לקחת בנין לשימור מחמיר ולהפוך אותו לשימור רגיל. האם צריך לעבור ועדה מחוזית?

הראלה אברהם אוזן: בדיון בועדת השימור טלי שרמן זכרה את המצב המשפטי הקודם. בשעתו סברנו שלוקחים מבנה לשימור מחמיר ומשנים את הוראות הבינוי שלו באופן המאפשר בינוי במגרש זו תכנית בסמכותנו לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק שדיבר על שינוי הוראות בינוי עשינו את זה בתוכנית לגבי בנין לשימור מחמיר ברחוב נחמני. הועדה המחוזית קבעה אז שהתכנית לא בסמכותנו ואישרה אותה בסמכותה. המצב המשפטי השתנה ואנחנו עובדים כיום לפי תוכנית המתאר וההוראות שקשורות לשימור יש לנו סמכות לשנות את דרגת השימור של מבנה משימור מחמיר לשימור רגיל. הוצאתי חו"ד משפטית כתובה בעניין.

אורלי אראל: ההצעה היא רצויה על ידי בעלי הקרקע והנכס ואנחנו בעד שימור השימוש. בית קפה ומסעדה זה אותו שימוש, הכוונה שלא תפתח שם חנות. עצם המבנה עצמו הפנים והתכנון של פנים המבנה הוא ראוי שישמר השימוש שלו. זו פעם ראשונה שאנחנו באים עם בקשה כזו ולא בכדי. נתן אלנתן: אני מבקש לרשום שאני נגד קביעת השימור של השימוש באופן קטגורי.

**הצבעה לגבי סעיף שימור השימוש:**

בעד: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל ליאור שפירא  
נגד: נתן אלנתן

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ליאור שפירא

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

### פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7924 בעמוד 11106 בתאריך 23/08/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

24/08/2018 מעריב הבוקר

24/08/2018 גלובס

23/08/2018 מקומון ת"א

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

שדרות רוטשילד 45 תל אביב - יפו 6578403

רחוב אבן גבירול 69 תל אביב 64162

איתי איצקוביץ עו"ד

אלי לוי

אגף נכסים עיריית תל אביב

### מענה להתנגדות מס' 1: בשם חלק מבעלי זכויות במגרש הגובל, ברח' פינסקר 2

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטענה	לאור הטעות, נשלחו הודעות מתוקנות המתייחסות להסדרת 25 יח"ד, כמפורט בתכנית וכנדרש והטענה אינה רלבנטית עוד.	נוסח ההפקדה כולל טעות: הסדרת 2.5 יח"ד במקום 25 יח"ד ולכן ההודעה פורסמה שלא כדין והיא בטלה
לקבל את הטענה בחלקה ולהמליץ על אימוץ התכנית על ידי הועדה המחוזית.	נוכח חוות דעתה של היועמ"ש לוועדה המחוזית בנוגע לסמכותה של הועדה המקומית לעניין תוספת בניה במבנים לשימור בהגבלות מחמירות, הועדה המקומית מתבקשת להמליץ לוועדה המחוזית לאמץ את התכנית, כך שזו תהא בסמכותה, וככל שתתקבל המלצתה הטענה דנן לא תהא עוד רלבנטית.  שינוי הוראות הבינוי והעיצוב הינו לצורך עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור בהגבלות מחמירות שברחוב פינסקר 4 ולצורך הבטחת שימור חללי הפנים ורחבת בית הקפה של מתחם נוגה.	תוספת הבניה על מבנה לשימור בהגבלות מחמירות סותרת הוראות תוכנית השימור 2650ב.
לדחות את הטענה	המתנגד נמצא בשלבים מתקדמים של הוצאת היתר בניה לבניית בניין בגובה 5 קומות וחדר יציאה לגג עד לגובה אבסולוטי של 31.74 מ' במגרש הסמוך, ברח' פינסקר 2. התכנון המוצע בתכנית דנן, ברח' פינסקר 4, מתיר מבנה בן 5 קומות ובניה על הגג עד לגובה אבסולוטי	חסימת אור, אויר ונוף לקומות הגבוהות במגרש המתנגד

	של 32.37 מ', דהיינו הפרש של 1.26 מ' בלבד. המתנגד לא הוכיח פגיעה בחסימת אויר ונוף לבניין המתוכנן בבעלות המתנגד. ככל שנטען כי התכנית גורמת לנזקים, לכאורה, עומדים לרשות המתנגדים האמצעים הקבועים לשם כך בחוק.	
לדחות את הטענה	המתנגד לא הוכיח פגיעה בחסימת אויר ונוף לבניין המתוכנן בבעלות המתנגד. ככל שנטען כי התכנית גורמת לנזקים, לכאורה, עומדים לרשות המתנגדים האמצעים הקבועים לשם כך בחוק.	המתנגדים הסתמכו על המצב התכנוני במגרש נשוא התוכנית. נגרמה להם פגיעה בהתכנות הכלכלית של קידום התכנון בפינסקר 2
לדחות את הטענה	אין לאדם זכות קנויה על התכנון וזה משתנה בהתאם לצרכי העיר מעת לעת.	פגיעה בזכות יסוד לקניין בהתאם לחוק כבוד האדם וחירותו

**מענה להתנגדות מס' 2: מוגשת בשם אגף נכסים עיריית תל אביב**

טענה	מענה	המלצת הצוות
<p><b>התוכנית כוללת זיקות הנאה לציבור, לפיכך יש להוסיף לתקנון הוראות להבטחת רישום זיקות הנאה לציבור.</b></p> <p>- הוספת תנאי למתן היתר בניה: הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור</p> <p>- הוספת תנאי למתן תעודת אכלוס: רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור</p>	<p>יש להוסיף הוראות להבטחת רישום זיקות הנאה לציבור יתווספו, כדלקמן:</p> <p>- תנאי להגשת בקשה ל היתר בניה: הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור</p> <p>- תנאי למתן תעודת אכלוס: רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור</p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולהוסיף הוראות כמפורט במענה</p>

**חוו"ד צוות (מבנים לשימור):**

- א. לאור חוו"ד משפטית של הועדה המחוזית כי אישור תב"ע לשינויים בבניינים בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור 2650/ב' הינה בסמכות הועדה המחוזית. ממליצים להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית.
- ב. ממומלץ לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט לעיל, ולתקן את מסמכי התכנית כמפורט מטה:
1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה: הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור
  2. תנאי למתן תעודת אכלוס: רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור
- ג. מומלץ לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

**בישיבתה מספר 0009-19/ב' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון :**

דורון ספיר : התקבלה הסרת התנגדות מעו"ד איתי איצקוביץ. ישנה התנגדות של אלי לוי שמקבלים אותה. אורלי אראל : יש לנו חו"ד של היועמ"ש של הועדה המחוזית שהתוכנית היא לא בסמכותנו ולכן אנחנו ממליצים להעביר את התוכנית לאישור הועדה המחוזית. הראלה אברהם אוזן : אנחנו מבקשים מהועדה המחוזית לאמץ את הפקדת התוכנית ולקיים בה דיון לגופה.

**הועדה מחליטה :**

הועדה המחוזית מתבקשת לאמץ את הפקדת התוכנית ולדון בה ולאשרה בהתאם לתנאים המפורטים בחוות דעת הצוות.

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

**פרטי תהליך האישור :**

התכנית הופקדה בסמכות הועדה המקומית בתאריך 23/08/2018. היא נקבעה כטעונה את אישור השר בשל העדר סמכות, היות ומוסיפים שטחים על גבי מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות לפי תכנית השימור 2650ב, ולכן אינה תואמת את התכנית.

בישיבתה מספר 19-0009ב' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לבקש מהועדה המחוזית לאמץ את הפקדת התוכנית ולדון בה ולאשרה בהתאם לתנאים המפורטים בחוות דעת הצוות.

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 879 מיום 25/11/2019 דנה בתכנית והחליטה : **להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :**

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

א. מגורים

(1) 1,787 מ"ר שטחים עיקריים.

(2) מס' יח"ד : 25 יחידות.

(3) גודל ממוצע ליח"ד : 66 מ"ר שטחים עיקריים.

ב. מסחר : 240 מ"ר שטחים עיקריים בקומת הקרקע.

**2. בינוי :**

א. 6 קומות לרבות קומת קרקע, בגובה כולל של 23.06 מ' (כולל מעקה גג) וקומה אחת בתת הקרקע.

ב. קווי בניין

קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים.

תוספת הבנייה והנסיגות, כמופיע בנספח הבינוי.

בקומה ד' תחוייב נסיגה של 11.5 מ' מהחזית. בנוסף, בקומה ד' יקבע מעקה בנסיגה של לפחות 1 מטר מחזית המבנה.

ג. תותר חצר מונמכת לצורך אוורור דירות המרתף, בתנאי שישמר מעבר רציף בחצר הבניין בגובה מפלס הקרקע.

ד. המבנה הקיים בתחום התכנית הינו מבנה בהגבלות מחמירות לפי תכנית השימור תא/2650ב. תיאסר כל תוספת בנייה בחזית המבנה, ותחוייב הריסת תוספות בנייה מאוחרות שלא בהיתר.

ה. הגדר הקיימת, לחזית רח' פינסקר, שאינה מקורית, תיהרס.

**3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות :**

חלחול והחדרת מי נגר (תמא 34 / ב / 4) – תיוותר תכסית על קרקעית ותת-קרקעית של 15% משטח המגרש לצורך חלחול ונטיעות.

**4. תנאים להיתר בניה ואכלוס:**

- א. אישור מח' השימור בוועדה המקומית לעיצוב המבנה, לרבות מיקום המעליות.  
 ב. תנאי להיתר בניה לחפירה יהיה אישור מהנדס שימור לנושא חפירה ודיפון.  
 ג. היתר הבניה יהיה בהינף אחד לביצוע השימור ותוספות הבניה.  
 ד. יוסרו מהוראות התוכנית תנאים לאכלוס.

**5. תנועה וחניה:**

- א. בדופן המערבית של התכנית תיוותר רצועת "דרך מאושרת" ברוחב של 5 מ', בהתאם למצב המאושר.  
 ב. במגרש יקבע תקן חנייה "0".

**6. כללי:**

- א. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית, לרבות ביטול הפניות לתכניות.  
 ב. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מנחם בגין 125 מגדל היובל תל אביב יפו 6201201

יוסי ריזנברג עו"ד

**מענה להתנגדות מס' 1: בשם בעלי הזכויות במקרקעין נשוא התכנית המוצעת פינסקר 4**

טענה	מענה	המלצת הצוות
בסעיף 1.6 בתכנית התייחסות לתכנית תא/מ הינה כפיפות ולאחר מכן בעיקרי התכנית סעיף 2.2 (תת סעיף 3.6) – <b>נקבע שינוי הוראות תכנית מ.</b> יש ליישב את הסתירה	סעיף 2.2 (תת סעיף 3.6) בעיקרי הוראות התכנית קובע שינוי הוראות תכנית מ ע"י ביטול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה. ובכך אכן משנה את הוראות תכנית מ בנושא האמור. על כן יש לקבל את ההתנגדות ולשנות את היחס לתכנית מ בסעיף 1.6 <b>לשינוי</b> ביחס להוראה זו וכל יתר הוראות תכנית תחולנה על תכנית זו	לקבל את הטענה ולשנות את המסמכים בהתאם למענה
בסעיף 2.2 (תת סעיף 3.4) נכתב "הריסת כל תוספות בניה שאינן מקוריות". צריך להיות שנבנו ללא היתר. כל עוד הבניה היא עם היתר אין צורך לבחון האם בוצע במקור או בשלב מאוחר יותר	לא כל תוספת מאוחרת למבנה המקורי שאושרה בהיתר או ברישיון לעסק, טרום הכרזת המבנה לשימור בתכנית השימור 2650 מקובלת מבחינת שימור הערכים המקוריים של המבנה ההיסטורי ולכן יתבקשו להרסם.	לדחות את הטענה
סעיף 3.1.4.1.2 – "הגדר הקיימת, לחזית רח' פינסקר, שאינה מקורית, תיהרס". נוסח הסעיף כמו שהוא לא משקף שחלק מהותי מהגדר הינו מקורי ומסגרת הליכי השימור יש לשמר אותו. לפיכך מבוקש לתקן את נוסח הסעיף כדקלמן: "חלק הגדר הקיימת, לחזית רחוב פינסקר, שאינה מקורי, ייהרס".	הגדר המקורית בחזית רחוב פינסקר הייתה בנויה משני חלקים - חלק בנוי עד גובה של כ-50 ס"מ וחלק מסורג. סך כל הגדר בגובה של כמטר אחד. לפי המצב בשטח כיום, ניתן לזהות שנותר רק החלק הבנוי ולא המסורג.  לפי תכנית מצב מוצע הגדר ממוקמת בתוואי הדרך המאושרת.	לקבל את ההתנגדות יש לתקן את מסמכי התכנית. הן תשריט מצב מוצע לנושא ביטול הפקעה, החלת זיקת הנאה ושימור הגדר והן את נספח הבינוי בו יש לסמן את חלקי הגדר המקוריים לשימור ואילו להריסה.

	לפי נספח הבינוי לא קיימת התייחסות לגדר כלל והיא נמצאת בפועל בשטח שהופקע לטובת דרך מאושרת.	
לדחות את הטענה ולפעול בהתאם למענה	יש להוסיף הערה בתחתית הטבלה שטחי מרפסות/גזוזטראות בהתאם לתקנות החוק.	סעיף 5 – טבלת הזכויות – מבוקש להוסיף עמודת שטחי מרפסות התואמת את המופיע בנספח הבינוי.
לקבל את הטענה ולשנות את מסמכי התכנית בהתאם למענה	בנספח הבינוי אושרה תוספת מרפסות אחוריות בחלק הצפון מזרחי של המבנה כולל בקומות הקיימות. לא הוצגה בקשה לתוספת מרפסות בקומות החדשות בחזית האחורית הדרום מזרחית של המבנה.  ניתן להוסיף את המרפסות המבוקשות בחלק זה ככל שיעמדו בתקנות החוק לנושא גזוזטראות ולא יוסיפו שטחים לנפח המאושר.	בנספח הבינוי יש להוסיף מרפסות אחוריות בקומות החדשות בהמשך למרפסות הקיימות.
לקבל את ההתנגדות בחלקה יש לפעול בהתאם למענה ולהוסיף נספח עצים	לא קיים נספח עצים לתכנית לשם התייחסות לעצים ולא ברור כיצד נקבעו לשימור.  לפי נספח הבינוי ישנה אפשרות לצמצם את קו הדיפון כך שלא יפריע או יפגע בבתי הגידול ובשימור עצים שבעורף המגרש ובמרווח בין אגפי הבניין כפי שמופיע במצב המוצע  כריתת העץ הצפוני בתוואי החצר המונמכת תיבדק לאחר קבלת נספח עצים עם חווד אגרונום	מיקום עצים המסומנים לשימור בסמוך למרתף ושימורם מונע בינוי המרתף במלוא שטחו כקבוע בתכנית המוצעת. לאור זאת יש לתקן את הוראות התכנית באופן שתאפשר כריתת העצים ו/או העתקתם ו/או הקטנת הרדיוס איסור הבניה באופן שיאפשר בניית המרתף תוך ניצול מלוא הזכויות לפי התכנית המוצעת

**חוו"ד הצוות :** (מבנים לשימור) :

מומלץ לקבל חלק מההתנגדויות המפורט לעיל, ולתקן את מסמכי התכנית כמפורט מטה :

1. לשנות בסעיף 1.6 יחס לתכנית מ – שינוי
2. לתקן את הניסוח של סעיף 3.1.4.1.2 ל" חלק הגדר הקיימת, לחזית רחוב פינסקר, שאינו מקורי, ייהרס" ולתקן את מסמכי התכנית. הן תשריט מצב מוצע לנושא ביטול הפקעה, החלת זיקת הנאה ושימור הגדר והן את נספח הבינוי בו יש לסמן את חלקי הגדר המקוריים לשימור ואילו להריסה ואת התחום כזיקת הנאה.
3. יש להוסיף הערה בתחתית טבלה מספר 5 – שטחי המרפסות/גזוזטראות יהיו בהתאם לתקנות החוק.
4. יש לתקן את נספח הבינוי ולהוסיף מרפסות אחוריות לקומות החדשות ככל שאלו יעמדו בתקנות החוק ולא יוסיפו שטחים לנפח המאושר.
5. יש להוסיף נספח עצים. בהתאם לנספח העצים לשנות את תשריט המצב המוצע לנושא כריתת העץ הצפוני בתוואי החצר המונמכת וכן לשנות את נספח הבינוי בהתאמה לנספח.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21'ב' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון :**

שרון טרייגר : נותנת סקירה על התוכנית

עו"ד יוסי ריזנברג: סעיף 1.6 יש תיקוני הגהה לגבי תוכנית מ' במקום אחד כתוב שהיא לא משנה במקום אחר היא כן משנה.

סעיף 3.4 הערה לגבי הריסת תוספות בניה שאינן מקוריות. חשבתי שכדאי לרשום הריסת תוספות שהן ללא היתר בניה, בפועל עובדתית זה לא רלוונטי אז אפשר לחזור מההצעה.

סעיף 4.1.2 ו31 בהוראות התכנית - תיקון הגהה לנוסח הסעיף כך שיופיע "חלק הגדר הקיימת, לחזית רחוב פינסקר, שאינו מקורי, ייהרס".

דורון ספיר: את זה מקבלים לגבי הגדר?

שרון טרייגר: מקבלים לגבי הגדר אבל צריך לשנות את מסמכי התוכנית אם מקבלים את זה, כי כרגע זה בתחום הפקעה לדרך.

עו"ד יוסי ריזנברג: סעיף 5 לטבלה בקשנו להוסיף את שטחי המרפסות ואם לא נוסיף לטבלה הם יהיו ע"ח השטח העיקרי אנחנו מבקשים להוסיף זאת. בנספח הבינוי להוסיף את המרפסות האחריות.

דורון ספיר: את זה הם מקבלים.

עו"ד יוסי ריזנברג: לגבי העצים הם מונעים מאתנו לבנות את המרתף כמו שצריך ולכן בקשנו לתקן באופן שיאפשר את הכריתה שלהם או העתקם כדי שניתן לבנות את המרתף ולנצל את הזכויות כי אחרת אי לנצל את הזכויות

אסף הראל: איפה נמצאים העצים?

גידי בר אורין: מציג את העצים בתשריט שאלו העצים שמונעים

שרון טרייגר: בתוכנית במקור לא צורף נספח עצים ונפלה טעות שלמעשה כל העצים נועדו לשימור. אני מקבלת את ההתנגדות במידה ויצרפו את חו"ד האגרונום ונספח עצים שהם יראו שהם מיועדים לכריתה.

דורון ספיר: סעיף 5 – תוספת עמודת מרפסות בטבלה מספר 5, לא קיבל מענה

שרון טרייגר: לנושא תוספת עמודה למרפסות בטבלה 5 - אנחנו לא מוסיפים עמודות בטבלה שיוסיפו הערה בתחתית הטבלה ששטח הגזוזטראות יהיו בהתאם לתקנות.

עו"ד יוסי ריזנברג: צריך להיות שיהיה רשום בתוספת שטח נוסף שהנושא יהיה ברור.

שרון טרייגר: אבל לא כעמודה אלא כהערה בתחתית הטבלה.

עו"ד יוסי ריזנברג: אין בעיה שתהיה הערה אבל שיהיה ברור כשטח נוסף.

דורון ספיר: לקבל את המלצות של הצוות וגם את מה שנאמר ע"י המתנגדים ולהמליץ לוועדה המחוזית.

שרון טרייגר: נותנת סקירה על התוכנית

### בישיבתה מספר 0001-21 מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות המפורט ליעל, ולתקן את מסמכי התכנית כמפורט מטה:
6. לשנות בסעיף 1.6 יחס לתכנית מ – שינוי
  7. לתקן את הניסוח של סעיף 3.1.4.1.2 ל" חלק הגדר הקיימת, לחזית רחוב פינסקר, שאינו מקורי, ייהרס" ולתקן את מסמכי התכנית. הן תשריט מצב מוצע לנושא ביטול הפקעה, החלת זיקת הנאה ושימור הגדר והן את נספח הבינוי בו יש לסמן את חלקי הגדר המקוריים לשימור ואילו להריסה ואת התחום כזיקת הנאה.
  8. יש להוסיף הערה בתחתית טבלה מספר 5 – שטחי המרפסות/גזוזטראות יהיו בהתאם לתקנות החוק.
  9. יש לתקן את נספח הבינוי ולהוסיף מרפסות אחוריות לקומות החדשות ככל שאלו יעמדו בתקנות החוק ולא יוסיפו שטחים לנפח המאושר.
  10. יש להוסיף נספח עצים. בהתאם לנספח העצים לשנות את תשריט המצב המוצע לנושא כריתת העץ הצפוני בתוואי החצר המונמכת וכן לשנות את נספח הבינוי בהתאמה לנספח.

לדחות את שאר ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון



	המוסמך, לקבוע שעומקו של המפלס העליון יהיה גדול מ- 5 מטרים, ובלבד שלא יעלה על 10 מטרים..."	הכחול, אשר יגזר מהמרחק מגבול המנהרה בפועל ושיטת הביצוע של המבנה המבוקש.	עמוקים יותר מ-10 מ', כנגזרת משיטת הביצוע והמרחק מגבול המנהרות.
4	בניה מעל תחנות	נדרש להוסיף הוראה חדשה להוראות התכנית	מבוקש לשמור גמישות לאישור <u>בניה קונזולית באישור נת"ע / מתכנן הות"ל</u> מגובה מסוים ומעלה. גמישות זו תאפשר את ביצוע התחנות, כולל הנפת ציוד. אך תשמר גמישות למיצוי זכויות הבניה באמצעות אפשרות לבניה קונזולית בהיקף מצומצם הבולטת מעל תכסית קירות התחנה.
5	תיאום תשתיות	סעיף 6.1.3 - "לא תידרש הגשתם ואישורם של מסמכי תכנון מפורט לביצוע כתנאי לביצוע עבודות מקדימות... וכיו"ב או לצורך העתקת תשתיות".	לא סביר כי בעיר בסדר גודל של תל אביב-יפו המרושתת במערכות תשתיות תת-קרקעיות מהסבוכות שיש במדינה, לא יבוצע תיאום מקדים ויתקבל אישור מטעם הרשות לתכנון וביצוע העתקת תשתיות בתחום העבודות. בתחומי תל אביב-יפו, תיאום התשתיות מבוצע באמצעות תהליך התאום ההנדסי טרם יציאה לביצוע.
6	תכניות פיתוח	6.3 "תוכנית שיקום - הנחיות לשיקום נופי "	לשנות ל - 90 יום.
7	הפקעות	6.5.1 א "השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורך ציבורי... יופקעו ויירשמו על שם מדינת ישראל".	מבוקש לתקן את הסעיף באופן שהרישום יעשה לטובת הוועדה המקומית.

8	הריסת מבנים	6.6.1 " כל מבנה המצוי בתחום תכנית זו ניתן להריסה, אף אם לא סומן להריסה בתשריט" "	מבנים להריסה צריכים להופיע בתוכנית הראשית. יש להאריך את משך הזמן שניתן להשגות כנגד הריסת מבנה.	לשנות ל - 90 יום.
9	פרסום טרם תחילת עבודות	7.1 " חודש לפחות לפני תחילת העבודות תפורסם הודעה לציבור ברחובות הסמוכים על שינויים ומגבלות עקב העבודות" "	משך זמן זה אינו סביר וקצר באופן חריג ביחס למהות וסדרי גודל העבודות החזויים.	יש לשנות המועד ולהוסיף יידוע מקדים לפחות 6 חודשים טרם תחילת העבודות.

ב	<p><b>שיפוי הועדות המקומיות</b></p> <p>עד כה לא התקבל ולא הוסדר נושא כתב התחייבות לשיפוי הועדות המקומיות. לאור היקף הפרוייקט והעובדה שמדובר בפרוייקט בעל חשיבות לאומית, יש לקבוע שיפוי מלא לועדות המקומיות עקב חשיפה לתשלום תביעות לירידת ערך ופיצויי הפקעה הנובעים מביצוע תכנית זו. היקף החשיפה לתשלומי פיצויים בתכניות המטרו הינו מעבר ליכולת הכלכלית של הרשויות המקומיות ונדרש פתרון מראש אשר יסדיר סוגיה זו.</p>
---	--

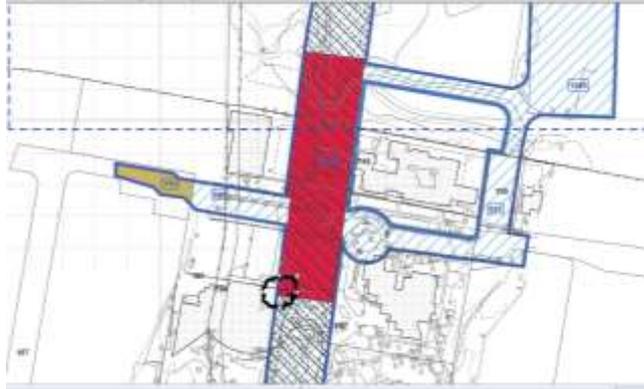
ג.	<p><b>הפקעות – כללי</b></p> <p>1. במקומות בהם הפקעת חלקי מגרש פוגעת בבעלים ע"י שינוי קו הבניין ו/או צמצום הזכויות שאושרו בתוכניות תקפות, יש לדאוג למנגנון דומה לזה שאושר בתת"לים קודמים, הקובע את דחיית כניסת יעוד הקרקע לתוקף והקובע כי עד לפרסום ההודעה על ביצוע ההפקעה (לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות), יחולו התוכניות החלות על השטח ערב תחילתה של התת"ל. מנגנון זה שומר שלא תותר בניה בתחום הקו הכחול של התת"ל, אך במקביל מאפשר שמירה על זכויות הבנייה קיימות עד למועד ההפקעות ויוצר "חלון זמן" המאפשר לקדם תוכנית המחזירה את זכויות הבניה התקפות כפי שהיו ערב התת"ל.</p> <p>2. במגרשים בהם יש הפקעות נרחבות/מלאות - יש להוסיף הוראה אשר תאפשר הכנת תכנית מפורטת, בתיאום עם הרשות המוסמכת. תכנית זו תסדיר את ניצול הזכויות במגרשים המופקעים ובהתאמה להקמת הרק"ל ומתקניה.</p> <p>3. יש לקבוע הוראות אשר יאפשרו הפקעה בשכבות והותרת ייעודי הקרקע ומיצוי זכויות הבניה בשכבות שלא הופקעו.</p>					
	<table border="1"> <tr> <td>הפקעות</td> <td>6.5.1 א "השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורך ציבורי... יופקעו ויירשמו על שם מדינת ישראל".</td> <td>שטחים המקומית הקמת להרשם המקומית.</td> <td>בתחומי הרשות המופקעים לצורך הפרוייקט לטובת הוועדה</td> <td>מבוקש לתקן את הסעיף באופן שהרישום יעשה לטובת הוועדה המקומית.</td> </tr> </table>	הפקעות	6.5.1 א "השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורך ציבורי... יופקעו ויירשמו על שם מדינת ישראל".	שטחים המקומית הקמת להרשם המקומית.	בתחומי הרשות המופקעים לצורך הפרוייקט לטובת הוועדה	מבוקש לתקן את הסעיף באופן שהרישום יעשה לטובת הוועדה המקומית.
הפקעות	6.5.1 א "השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורך ציבורי... יופקעו ויירשמו על שם מדינת ישראל".	שטחים המקומית הקמת להרשם המקומית.	בתחומי הרשות המופקעים לצורך הפרוייקט לטובת הוועדה	מבוקש לתקן את הסעיף באופן שהרישום יעשה לטובת הוועדה המקומית.		

--	--

**מפלג ואתר התארגנות רמת אביב ג':**

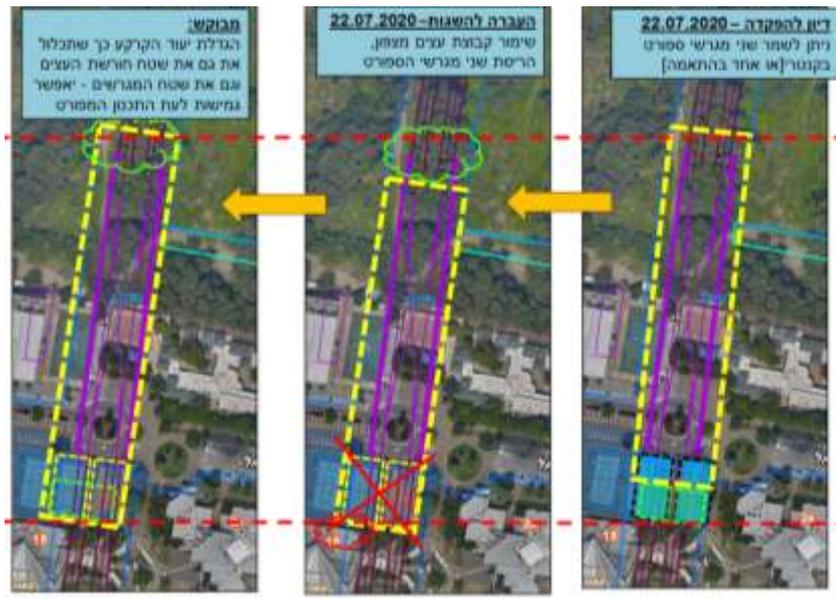
ד.

1. יש לבטל את יעוד קרקע בחלק שסומן על מבנה מרכז הספורט קאנטרי ג' עבור הקמת המפלג, ומניעת הריסת חלק ממבנה הקאנטרי ללא צורך.



2. מבוקש לאפשר גמישות במיקום המפלג לעת התכנון המפורט, ע"י הגדלת השטח המיועד למפלג בתחום הקו הכחול, כך שהגבול הצפוני של יעוד הקרקע יהיה בהתאם למיקום שהוצג בדיון בהפקדת התוכנית ואת הגבול הדרומי ניתן לקבוע כפי שמוצע בתוכניות שהועברו להשגות.

תרשים:



מיקום המפלג כפי שהיה בתוכנית המופקדת נופל בחלקו הצפוני על קבוצת עצים. ולכן הוסט מעט דרומה בתוכנית שהועברה להשגות. מיקום המפלג בתוכנית הנוכחית משמעותו הריסת שני מגרשי הספורט ומניעת אפשרות לבצע התאמות ושימוש בשטחים פתוחים/מגרשים לפעילות הציבור. למשל, תכנון מגרש ספורט אחד במקום שני המגרשים, ב-90 מעלות. נדרשת שמירת הגמישות לעת התכנון המפורט שבו יקבעו מידות מדויקות של המפלג, סקר עצים עדכני לגבי מצב העצים לעת ההקמה, וצורכי השימוש במתקני הספורט והנופש / שטחים פתוחים. בהתאם, מבוקש שהאיזון בין כלל השיקולים יקבע במועד התכנון המפורט ולא יוגבל כבר עתה.

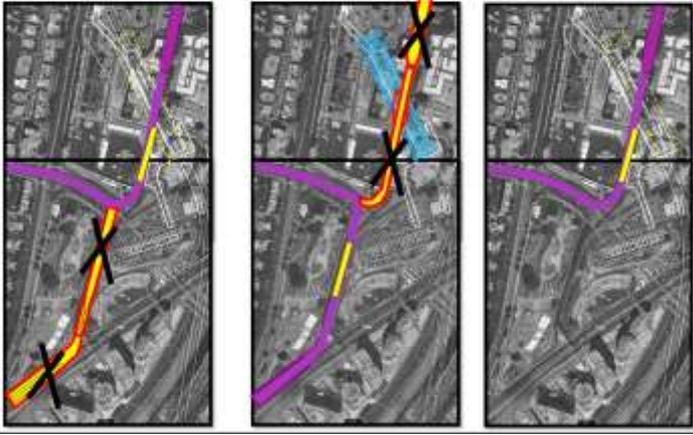
3. אתר התארגנות - מבוקש לבטל את הדרך המחברת בין אתר התארגנות למפלג. דרך זו סומנה

בתוואי בעל ערכיות נופית גבוהה ובו מתוכננת בריכת חורף. מובהר כי בתוך הקו הכחול של התת"ל, קיימת דרך גישה מוסדרת המאפשרת חיבור בין אתר העבודות להקמת המפלג ובין שטח ההתארגנות ישירות דרך הרחוב.



ה. **תחנת מחנה אביב:**  
 המבנים ברח' חיים לבנון 25-21 כוללים 24 יח"ד ונכללים בתחום התוכנית בייעוד תחנת מטרו עם סימון של רצועת מתע"ן תת קרקעית ועם סימון של הנחיות מיוחדות ב'. ההוראות מאפשרות את הריסת המבנים הללו לטובת הקמת התחנה, למרות שהם לא סומנו להריסה. מבוקש לקבל הבהרות ביחס לעתידם של המבנים הקיימים בתחום זה.

ו. **גן וולבלסקי:**  
 תחנת המטרו המתוכננת בתת הקרקע חוצה את מסילת הקו הסגול במתחם הצמוד לתחנת הרכבת מרכז/סבידור. לצורך ביצוע קירות מבנה תחנת המטרו בתוואי הקו הסגול, התת"ל המופקדת כוללת הוראות להעתקת המסילה, התחנה ומסילות התפעול של הקו הסגול דרומה אל תחום גן וולבלסקי הנמצא מדרום לרחוב פרשת דרכים. משמעות התכנון המוצע - בניה (והריסה) של מסילת הקו הסגול במקטע זה 3 פעמים תוך מספר שנים.

2017 - סיום ביצוע תכנית תחנת הפסחה	החל מ-2030 תחילת עבודות המטרו	2027 - הפעלת הקו הסגול (המטרו / הרכבת הקלה / הרכבת)
		
<p style="text-align: right;"><b>הסבר ונימוקים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לפי לוחות הזמנים הידועים כעת, הקמת הקו הסגול במקטע זה צפויה להסתיים בשנת 2026.</li> <li>- הקמת מבנה תחנת המטרו במסוף סבידור צפויה להתחיל מספר שנים לאחר מכן (בסביבות שנת 2030). בהתאם, השלמת קירוי מבנה התחנה צפוי מספר שנים לאחר מכן.</li> <li>- המשמעות הנובעת מהפתרון המוצע בתת"ל 101ב', הינה עלויות גבוהות של הקמת הקו הסגול 3 פעמים, ביצוע הסדרי תנועה מורכבים ויקרים ומטרדיות רבה.</li> <li>- פגיעה בשירות התחבורה הציבורית עקב הרחקת הקו הסגול ויצירת מעברים פחות טובים בין אמצעי התחבורה השונים.</li> <li>- גן וולובלסקי נמסר בשנת 2015 כשטח התארגנות לקו האדום. הוא אמור להימסר בהמשך כשטח התארגנות להקמת הקו הסגול. ביצוע נוסף של הקו הסגול בתחום הגן משמעותו המשך החזקתו כשטח התארגנות לעשרות שנים נוספות (!) ומניעת שימוש והנאה ממנו לתושבים והמועסקים הרבים בסביבתו.</li> <li>- בנוסף לכך, לא מובן מדוע סומן שטח של 25 דונם כאשר השטח הנדרש להעתקתו הינו כ-6 דונם בלבד.</li> <li>- לאור האמור לעיל, נדרש לקבוע מראש פתרונות אחרים אשר יאפשרו את הקמת תחנת המטרו לאחר הפעלת הקו הסגול ומנגד ימנעו בזבוז כספי ציבור ופגיעה באינטרס הציבורי שלא לצורך.</li> </ul>		

<b>מבנים לשימור:</b>	.2
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. יש להימנע ככל הניתן מהריסת מבנים לשימור. מוצע שלפני סימון להריסה תתקיים התדיינות עם מח' השימור העירונית להצגת הנימוקים והחלופות האפשריות והבטחה שיעשה כל שנדרש כדי לצמצם למינימום הריסת מבנים היסטוריים המיועדים לשימור.</li> <li>2. החלפת חלונות למבנים לשימור שבתחום התחנות המתוכננות לצורך מניעת רעשים בזמן דיפון וחפירה. במידה ויידרש החלפת חלונות בחזיתות מבנים לשימור הנמצאים בתחום התכנית, יתואם פרט חלון/וויטרינה עבור כל מבנה ומבנה מול מח' השימור לפני ביצוע. החלונות יבוצעו כדוגמת המקוריים ומהחומרים כדוגמת המקוריים. לא יאושרו חלונות פלסטיק או אלומיניום במבנים לשימור.</li> </ol>	

ח. מתקנים הנדסיים			
נושאי משנה	סעיף בתת"ל	הנמקה	פתרון / שינוי מוצע
הקמת מתקן הנדסי בתת הקרקע ובמפלס הקרקע	סעיף 5 "הוראות בנייה לחדר טכני בתת הקרקע ומעל הקרקע" - מותרת בניית חדרים טכניים בשני המצבים בשטח של עד 600 מ"ר	למתקן השפעה משמעותית על פיתוח המרחב הציבורי	לשלב הנחיה אשר תחייב את התיאום הנדרש עם מהנדס העיר / עירייה.
שהיית הציבור מעל החדרים הטכניים וחשיפה לקרינה אלקטרו-מגנטית	4.3.2 ס.ק 5 "שטח שמוקם בו חדר טכני תת-קרקעי יפותח באופן שיצמצם ככל הניתן שהיית אדם ממושכת מעל החדר הטכני" ... "הוראה זו ל תחול על חדרים טכניים בתחום דרכים"	אין בהוראות התכנית הוראה המחייבת צמצום המפגעים הסביבתיים ומיגון המתקן שיכולים היו למזער או למנוע את ההפרעה לפיתוחו ותפקודו התקין של המרחב הציבורי אשר מעל לחדר הטכני	שינוי ההוראה וקביעת החובה למיגון. מגבלות שהיה יוטלו רק אם הוכח שלאחר ביצוע המיגון, לא ניתן להבטיח את בריאות הציבור.

ט. שטחי התארגנות (שטחים לשימוש זמני בתקופת הקמת הרק"ל)			
התכנית מטילה מגבלות על אישור תוכניות ועל הוצאת היתרי בניה בשטחים אלה, הנמצאים בלב שטחים עירוניים צפופים.			
<p>שטחי ההתארגנות מסומנים על שטחים אורבאניים חשובים כגון פארקים ושטחי ציבור (גני יהושע, גן וולבלסקי) אשר לעיתים הינם עתודת הקרקע היחידה באזורים בנויים או בשטחים המיועדים לבנייה בתכניות בהכנה וללא כל תואם ביניהן ובין המגרשים שתוכניות אלה קובעות. לפיכך נדרש:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. צמצום המגבלות ותיאום עם העירייה לגבי התיחום המדויק של האתרים.</li> <li>2. גמישות להחלפת אתר אחד באחר על מנת שניתן יהיה לפתח מתחמים בעיר בהתאם להתקדמות התוכניות באזורים עירוניים צפופים שעוברים תהליכי התחדשות.</li> </ol>			
נושאי משנה	סעיף בתת"ל	הנמקה	פתרון / שינוי מוצע
שטחי התארגנות	4.4.1 ס.ק 2 מתיר הקמת מתקנים הנדסיים זמניים לרבות: "מפעלים לייצור בטון ומוצרי בניה אחרים"	לא סביר שבסביבה עירונית בנוייה תותר הקמת מפעלי בטון וכדומה בסמיכות גבוהה למבני ושימושי מגורים ותעסוקה.	מבקשים להוציא מהתוכנית.
	4.4.2 "ניתן להאריך את תקופת ההקמה מעבר ל- 10 שנים בין לצורך הקמת הקו הכלול בתכנית זו ובין לצורך הקמתם של קווי מטרו	מכיוון שמדובר בשימוש זמני בקרקע בייעוד אחר, לא סביר שלא יהיה מועד פקיעה למשך זמן השימוש הזמני. כמו כן, לא סביר שתוכנית זו תקבע הוראות לעניין הנוגע לביצוע תוכניות קווי מטרו	מבקשים להגביל משך הזמן ל 5 שנים עם אופציה להארכה נוספת ואחרונה ל 5 שנים נוספות בתוכנית

לקו מטרו זה בלבד.	אחרים.	אחרים.
מבקשים לשלב כהוראה חדשה בתוכנית.	אתרי ההתארגנות בשטחים ציבוריים יכולים להיות תפוסים משך שנים רבות ואף מעל ל 10 שנים. הרשות מבקשת כי תכנון השטח שיוחזר לעירייה יתואם ויותאם לצרכי השעה שיגזרו ממועד החזרת השטח ולא מיום תפיסתו. במידה והצרכים יישתנו ועלות הפיתוח החוזר תהיה גובהה מעלות החזרת המצב לקדמותו. תישא הרשות המקומית בפער העלויות אך התכנון יעשה בכפוף להנחיותיה	6.3 הנחיות לשיקום נופי-התחייבות להחזיר אתר התארגנות לקדמותו. "השטח שבוצעו בו עבודות לפי תכנית זו ישוקם ברמת פיתוח שוות ערך למצב שהיה קיים בשטח קודם לתחילתן."
לציין בסעיף זה כי נדרש תיאום עם מהנדס העיר.	גובה מבנה ומספר קומות חריג ביחס למקובל למבנים יבילים בתחום אתר התארגנות בעיר	סעיף 5 "גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 12 מטר. מספר קומות 4.

**קביעת הוראות יעודיות לשטחי התארגנות והוראות יעודיות לרצועות צרות בתחומי מגרשים**

**פרטיים אשר אינם מיועדים לשמש כשטחי התארגנות**

שטחי ההתארגנות בתת"ל מסומנים ביעוד קרקע - "יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת". יעוד קרקע זה סומן גם בתחום רצועות צרות בתחום/חזית מגרשים פרטיים, כדוגמת התשריטים להלן, בהתאם גם חלות על רצועות אלו כלל ההוראות של שטחי ההתארגנות.



שטחי התארגנות מסומנים בתשריטי מצב מוצע בשטחים בגודל משתנה של כ-15.0-5.0 דונם כל אחד. לפי הוראות התוכנית בשטחים אלה תותר אחסנת ציוד מכני הנדסי כבד, חומרי בניה, משרדים ואף הקמת מפעלי בטון. לעומתם, הרצועות הצרות במגרשים הפרטיים (בשטח הקטן מ-1.0 ד') מיועדות ככל הנראה, לביצוע מטרות אחרות/נוספות של התוכנית כגון חיזוקים בתת הקרקע, העברת

תשתיות, ושימושים כדוגמת אלו המפורטים בהוראות סעיף 4.4.1 ס"ק ד'-ו'.  
 חסרות בהוראות התוכנית אבחנה בין השימושים השונים בשטחים אלה. לפי הוראות התת"ל לשטחי  
 התארגנות, מותר להקים גם בשטח "הרצועות הצרות", הצמודות למבני בתי מגורים שימושים  
 כדוגמת אלו המפורטים בהוראות אותו הסעיף 4.4.1 בס"ק א'-ג' :

- מתקנים זמניים ומבנים זמניים לשירות העובדים והמנהלה לרבות: משרדים, מחסנים,  
 מעבדות, חדרי מנוחה ושמירה.
- מתקנים הנדסיים זמניים לרבות מתקנים לטיפול במים, מתקנים ומפעלים לייצור בטון  
 ומוצרי בניה אחרים, דרכים זמניות, קווי ומתקני תשתית.
- אחסון וריכוז ציוד וחומרים לצורך בניה וחפירה, אחסון וריכוז ציוד הנדסי וטיפול בו,  
 עירום
- זמני של פסולת בניין ותוצרי חפירה, מתקנים לבדיקה וטיפול בעודפי עפר

לכן, מבוקש לקבוע נוסח מצומצם יותר לשימוש המותר "ברצועות הצרות" שסומנו כשטחי  
 התארגנות בחזית המגרשים הפרטיים. כך יובטח שלא יתקיימו מגבלות מיותרות למימוש זכויות  
 הבניה של המגרשים הללו, או מטרדים נוספים מעבר לנדרש במהלך ההקמה.

**אנו שומרים לעצמנו את הזכות להוסיף השגות וחומרים נילווים הרלבנטיים להשגות המפורטות  
 לעיל, לעת הדין להתנגדויות.**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21ב' מיום 13/01/2021 תיאור הדין :**

חגי ירון : אנחנו מציגים תת"ל 101ב', שהיא התכנית עבור קו מטרו M1 ואת ההשגות לגביה. מציג מצגת  
 של התת"ל וההשגות לתכנית.  
 דורון ספיר : הועדה רושמת לפניה את השגות של מה"ע לתוכנית. אושר פה אחד

**בישיבתה מספר 0001-21ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה  
 לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה קיבלה דיווח על השגות מה"ע לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן ווולק, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- _____ - הנחיות מרחביות - עדכון פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה ופרק תכנון ועיצוב הבניין דיון באחר	13/01/2021 7 - 0001-21ב' - 7

**הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב**  
**עדכון פרקים: פיתוח המגרש, הסדרי חניה, תכנון ועיצוב הבניין**  
**מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות/מדיניות: ועדה מקומית לתכנון ובניה**

**הסבר כללי:**

מטרת ההנחיות המרחביות, אשר נקבעו בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה, היא לייצר שקיפות וודאות כך שעורך הבקשה ידע מראש מה ידרש ממנו בכדי לייצר שפה עיצובית עירונית בעניינים שאינם נתונים לשיקול דעת, ובכך לייצל את תהליך התכנון. בתיקון לחוק נקבע כי היתר בניה יבחן ויאושר על ידי הועדה המקומית/רשות רישוי בהתאמה לחוק, לתכנון ולהנחיות המרחביות שנקבעו על ידה.

הוועדה המקומית אישרה בשנת 2016 הנחיות מרחביות כלל-עירוניות בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה. הוועדה קבעה את ההנחיות תוך שהינה רואה לנגד עיניה את חזונה התכנוני של כלל העיר תל אביב יפו, מתוך שמירה על האינטרסים הציבוריים בכללותם, לרבות האינטרסים של בעל הזכויות הפרטיים.

הרציונל התכנוני של ההנחיות המרחביות שנקבעו הוא:

1. לדופן הבנויה של רחובות העיר תפקיד מרכזי בהגדרת החלל בו מתקיימים החיים הציבוריים, ביצירת סביבה עירונית איכותית ובעיצוב הזהות הייחודית לעיר.
2. השטחים הפתוחים בתחום המגרש, על מרכיביהם העיצוביים והנופיים, תורמים להבניית הזהות הייחודית לעיר ולשכונותיה השונות.
3. המרחב העירוני בתל-אביב-יפו עובר תהליכים מואצים של התחדשות שיש להם השפעה על המרכיבים העיצוביים והנופיים של הדופן הבנויה.
4. ההנחיות נועדו לאפשר בקרה עיצובית על הבינוי העירוני לשם שמירה על אחידות, סדר ואסתטיקה, להבטיח שהמופע של המבנים ישתלב עם המרחב הציבורי ויצור שפה אדריכלית ותכנונית של הקיים אל מול המתוכנן בהתאם לאופייה וייחודה של העיר.

ההנחיות נערכו בפרקים העוסקים בנושאים שונים: **תכנון ועיצוב הבניין; פיתוח המגרש; הסדרי חניה; אשפה; עצים; איכות הסביבה; בניה ירוקה; ארגון וגידור אתרי בניה.** הן כוללות בתוכן את הדרוש לצורך קבלת היתר.

כנגד ההנחיות המרחביות הוגשו עררים לוועדת הערר המחוזית. ועדת הערר הורתה לוועדה המקומית לתקן את פרקים ההנחיות המרחביות בהתאם להחלטתה מיום 21.2.2019. להלן עיקרי הנושאים המובאים לאישור הוועדה המקומית:

1. **איחוד פרקי הנחיות מרחביות "פיתוח המגרש" ו"הסדרי חניה";** עדכון והתאמה של הסעיפים בהתאם להחלטת ועדת ערר ולהסכמות שגובשו במסגרת הדיונים בעררים; עריכה, ביטול ו/או תוספת של סעיפים בהתאם להמלצות הצוות המקצועי.
2. **תוספת סעיפים בודדים שלא נכללו בהחלטה המפורטת של ועדת הערר בפרק "הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב - פרק תכנון ועיצוב הבניין" שפורסם בתאריך 21.6.2020.**

**ההנחיות המרחביות המעודכנות מצורפות כקובץ נפרד בסוף דראפט זה.**

**מיקום:** תחום העיר תל אביב יפו.

**תחולה:** כל תחום העיר תל אביב יפו

**יוזם התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**בעלות:** פרטיים, עירייה, מדינה.

**צוות העבודה:**

אדריכל העיר

אגף רישוי ופיקוח על הבניה

אגף תכנון העיר

אגף תנועה

אגף רישוי עסקים

המרכז העירוני לתיאום הנדסי

יחידת התיעול

לשכה משפטית

**מצב תכנוני קיים**

**פרק "פיתוח המגרש"** אושר בוועדה המקומית בתאריך 9.3.2016 (מהדורה 1) ועודכן בתאריך 18.9.2017 (מהדורה 2). פרק זה עוסק בהיבטים שונים של פיתוח השטחים הפתוחים בתחום המגרשים בתל-אביב-יפו להם תרומה משמעותית לאיכותו של הרחוב העירוני, לרציפותו וליצירת סביבה נעימה ובטוחה להולכי הרגל. ההנחיות נועדו לאפשר פיתוח והתאמה של התשתיות הדרושות לבניינים לצד שמירה על סדר ואסתטיקה בתחום שטח המגרש הפונה למרחב הציבורי. ההנחיות שמות דגש על תחום המרווח הקדמי ומרווחי הצד, ולממשק שלהם עם הרחוב.

**פרק "הסדרי חניה"** אושר בוועדה המקומית בתאריך 9.3.2016 (מהדורה 1) ועודכן בתאריך 15.6.2017 (מהדורה 2). בפרק זה שולבה מדיניות תא/מק/9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר" על אף מעמדם המשפטי השונה. שני החלקים פורסמו יחד בקובץ אחד הנושא את הכותרת "הנחיות מרחביות פרק הסדר חניה".

**פרק "תכנון ועיצוב הבניין"** אושר בוועדה המקומית בתאריך 9.3.2016 (מהדורה 1) ועודכן בתאריך 21.6.2020 (מהדורה 2). פרק זה עוסק בהיבטים שונים של תכנון ועיצוב בניינים בתחום העיר תל-אביב-יפו. התפיסה התכנונית של הנחיות אלו היא כי פיתוח חדש, בין אם במסגרת בנייה חדשה ובין אם במסגרת תוספת לבניין קיים, צריך להשתלב ולחזק את הרקמה העירונית הקיימת. ההנחיות מתייחסות באופן בולט למאפיינים העיצוביים של דופן הבניה הפונה לרחוב ולשטחים ציבוריים, ומסדירות כללים ביחס למעטפת הבניין ולמערכות טכניות והנדסיות הנחוצות לתפקודו.

כנגד ההנחיות המרחביות הוגשו עררים לוועדת הערר המחוזית. בהחלטת ועדת הערר, שהתקבלה בתאריך 21.2.19, נקבע כי מטרתן של ההנחיות המרחביות היא לעסוק בנושאים הנוגעים לעיצוב הבניין והמגרש ("קביעות עיצוביות") במובן הפשוט והמצומצם של המונח. כמו כן נקבע כי היבטים תכנוניים המצויים בשיקול דעתה של הוועדה המקומית על פי תכנית סטוטורית או על פי תקנות אין מקומן בהנחיות מרחביות על פי סעיף 145 ד'. הודגש שההנחיות מרחביות יעסקו בנושאים אשר לגביהם הוועדה המקומית אינה מעוניינת או אינה זקוקה להפעלת שיקול דעת פרטני ביחס לבקשה קונקרטי. ועדת הערר הורתה על ביטולן של הנחיות אשר לדעתה אינן מתאימות להיות מוסדרות בהנחיות מרחביות, ואפשרה להסדירן במעמד של מדיניות מאושרת אשר הוועדה המקומית רשאית לפעול על פיה ולהוסיפה כתנאי בתיק המידע להיתר.

ביחס לפרק "תכנון ועיצוב הבניין" ועדת הערר קיבלה החלטה מפורטת בסעיפים שנדונו בישיבותיה ובהתאם פורסם קובץ מעודכן (מהדורה 2) אשר הועלה לאתר העירוני בתאריך 21.6.2020.

ביחס לפרקים "פיתוח המגרש" ו"הסדרי חניה" ועדת הערר לא קיבלה החלטה מפורטת על אף שהתקיים דיון בכל הטענות שהועלו בעררים, וקבעה (עמ' 53):

בכל הנוגע להוראות הקבועות בקובץ הנחיות בנושא חניה ובנושא פיתוח המגרש, אנו סבורים כי חלק מהן יכול להיות כלול בהנחיות מרחביות ומורים לוועדה המקומית לתקן פרקים אלה בהחלטתה לאמור בחלק הכללי של החלטתנו זו ולעקרונות המפורטים בו. לאחר תיקון קובצי ההנחיות המרחביות בנושאים אלה וירסוחן ויתן יהיה להגיש ערר בהתאם להוראות הדין.

משמעות החלטה היא תיקון שני הפרקים הללו כך שרק סעיפים העוסקים ב"קביעות עיצוביות" במעמד של "הנחיות מרחביות" והשאר במעמד "מדיניות ועדה מקומית".

### מצב תכנוני מוצע

תמצית השינויים המקצועיים המובאים לאישור – לפי פרקים. השינויים **מודגשים באדום בקובץ הנחיות המעודכן המצורף לדראפט**.

### א. הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב - פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה

1. **איחוד פרקי הנחיות מרחביות "פיתוח המגרש" ו"הסדרי חניה"** על מנת שכל ההוראות הנוגעות לתכנון ולפיתוח השטחים הפתוחים בתחום המגרשים הפרטיים יהיו מוסדרות תחת קורת גג אחת. הפרקים שאושרו יבוטלו, ובמקום יאושר מסמך אחד חדש. בהתאם להחלטת ועדת הערר ובהמלצת צוות התכנון ואגף התנועה הוסרו החלקים של המדיניות המאושרת תא/מק/9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר" ובוטלו תתי-פרקים "דרישת מקומות חניה", מבוא, חקיקה ותקינה, הגדרות ותרשים אזוריים.

### 2. הגדרת מעמד משפטי לכל סעיף:

- א. **הנחיות מרחביות** לפי סעיף 145 ד' בחוק מהן לא ניתן לסטות או לאשר הקלות.
- ב. **מדיניות** – סעיפים בהם הוועדה יכולה להפעיל שיקול דעת מטעמים מיוחדים.

בדרך זו מוצגים במסמך אחד, לנוחיות כל העוסקים במלאכה, מכלול ההוראות התכנוניות אשר מבחינה מקצועית הן שוות בחשיבותן. המעמד המשפטי מוצג לצד כל סעיף ומוסבר בפרק המבוא של המסמך. סעיפים במעמד "הנחיות מרחביות" יפורסמו בהתאם להוראות הדין ותהיה עליהם זכות ערר בהתאם להוראות החוק.

3. **עדכון תת פרק "ניהול מי נגר"** בתיאום עם יחידת התיעול במטרה לצמצם את עומסי הנגר העילי על מערכות הניקוז העירוניות ואת נזקי ההצפות. ההוראות הן במעמד מדיניות ונועדו לטפל בנגר בתחום המגרש, להפחית את כמות הנגר היוצא לשטח הציבורי ולשפר את החלחול וזאת על ידי הותרת שטחים חדירים למים ואמצעים להשהיית מי הנגר בתחום המגרש.

<b>ניהול מי נגר</b>	
ההוראות שלהלן עוסקות בחלחול ישיר (פסיבי) בתחום המגרש, והן חלות גם אם רשות מוסמכת (כגון רשות המים, המשרד להגנת הסביבה וכיו"ב) תדרוש לספק פתרונות של חלחול אקטיבי וגם אם הרשות תאסור זאת.	
<b>שטחי חצר הפנויים מבינוי תת-קרקעי</b>	
03.09 מדיניות	15% לפחות משטח המגרש יהיו פנויים מבנייה תת-קרקעית ויאפשרו חלחול ישיר (להלן "שטח חדיר למים").
03.10 מדיניות	שטחים אלו יהיו בחפיפה עם רצועת הגיטון והפיתוח שלהם יתוכנן כך: א. אזורים מרוצפים ושבילים (למעט שביל כניסה ראשי להולכי רגל) יהיו בגודל המינימלי הדרוש לתפקוד הבניין, והם יחופו בחומר גמר המאפשר חלחול. ב. אזורים שאינם מרוצפים יהיו מגוננים ויינטעו בהם עצים.
03.11 מדיניות	למרות האמור בסעיף 03.09 שלעיל, הוועדה המקומית ראו מהנדס העיר רשאים לאשר היתר ובו פחות מ-15% "שטח חדיר למים", במקרים אלו: א. בבנייה בקו אפס או בנייה ברחוב מסחרי שבו המרווח הקדמי מצורף למדרכה – 10% לפחות משטח המגרש. ב. במגרשים ששטחם קטן מ-300 מ"ר – 5% לפחות משטח המגרש. ג. במגרשים שבהם שטח התכסית המותרת בתוכנית מאושרת גדול מ-85% משטח המגרש, כל שאר שטחי החצר.
<b>שטחי חצר מעל בינוי תת-קרקעי</b>	
03.12 מדיניות	שטחי חצר מעל בינוי תת-קרקעי יחופו במצע בעל כושר ספיגה לצורך השהיה. שיפועי הפיתוח במגרש ימנעו חדירה של מי נגר עילי למרתפים ויאפשרו זרימה מטבית של הנגר לעבר השטח החדיר למים ולעבר מתקנים ייעודיים לטיפול בנגר עילי, בהתאם לדרישת כל רשות מוסמכת.
03.13 מדיניות	במקרים שבהם תאושר בנייה תת-קרקעית על יותר מ-85% משטח המגרש, תתוכנן בתחום המרווח הקדמי גינה על גבי מצע בעל כושר ספיגה שעומקו לפחות 1.5 מ' נטו מעל תקרת המרתף.

4. **תוספת תת פרק "בריכות (שחיה / ג'קוזי / נוי)".** ההוראות הן במעמד מדיניות ונועדו להציג תבחינים אחידים להמלצה בתיק מידע על בקשות לבריכות (שחיה / נוי / ג'קוזי) המבוקשת במרווח צדדי או אחורי של בניין משותף. המדיניות גובשה לאור גידול משמעותי בפניות להקמת בריכות פרטיות בשטחים הפתוחים בבניינים משותפים - שטחים בעלי חשיבות לחוסן העירוני בהיבטים של ניהול מי נגר והפחתת אי החום העירוני באמצעות גינון ונטיעות. בנוסף, בריכות שחיה פרטיות בשטח פתוח גוררת בקשות לחיץ ולהפרדות מטעמי תקינה או רצון לפרטיות (כמו

גדרות מוגבהות, מעקות ואמצעים אקוסטיים) שאינם עומדים בקנה אחד עם עקרונות הוועדה המקומית לפיתוח המרווחים.

<b>בריכות (שחיה / ג'קוזי / נוי)</b>	
הערה: בקשה לבריכה תומלץ בתנאי עמידה בהוראות "ניהול מי נגר" כמפורט לעיל.	
<b>בית פרטי</b>	
<b>03.18 מדיניות</b>	לא תמוקם בריכת שחיה או ג'קוזי במרווח קדמי. בקשה לבריכה תצוין בבקשה לתיק מידע, וככל שישנן הנחיות הן ימסרו בתיק המידע.
<b>בניין מגורים משותף</b>	
<b>03.19 מדיניות</b>	לא תומלץ בריכה בתחום המרווחים בשטח המוצמד ליחידה בבניין.
<b>03.20 מדיניות</b>	<b>בריכת שחיה</b> שתשמש את כל דיירי הבניין ניתן לבקש בשטח הרכוש המשותף בתחום המרווח האחורי או בשטח הרכוש המשותף בתחום מרווח הצד ובלבד שישמר מרחק של 2.5 מ' מגבול המגרש הצדדי.
<b>03.21 מדיניות</b>	<b>בריכת נוי</b> תתוכנן בתוך קווי הבניין המותרים בתכנית מאושרת או בתחום המרווח הצדדי או האחורי. לא תותר בריכת נוי במרווח הקדמי.

5. תוספת סעיף מדיניות ביחס לפיתוח המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב במגרשים בתחום פשט הצפה של נחל הירקון כמוגדר בתמ"א 34 / ב / 3 ובהוראות תמ"מ 5 / 2.

<b>03.06 מדיניות</b>	בתחום פשט הצפה של נחל הירקון כמוגדר בתמ"א 34 / ב / 3 ובהוראות תמ"מ 5 / 2 יתוכנן המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב, ובכל מקרה לא יעלה על 40 ס"מ מעל מפלס זה. דרכי גישה ונגישות יתוכננו בהתאם להוראות סעיף 4 במסמך זה, באופן שיותר שטח גיטון נרחב ככל הניתן.
----------------------	--

6. **תוספת תת פרק "חצר חפורה (מונמכת)".** ההוראות הן במעמד מדיניות ונועדו להציג תבחינים אחידים להמלצה בתיק מידע על בקשות להעמקת חצר, כולה או חלקה, אל מפלס המרתף.

## 8. חצר חפורה ("מונמכת")

הבהרה: פרק זה לא יחול בנווה צדק ויפו. בשכונות הללו כל מקרה יבחן לגופו ויבדק בהתאם למידע תעלה את הכוונה להקים חצר אנגלית / חצר חפורה כי אז ינתן המידע בהתאם.

08.01	מדיניות	חצר חפורה תישקל אם מתקיימים שני התנאים הבאים: א. מספר יחידות דיור במגרש אינו עולה על 2. ב. התכנון המוצע מקיים את ההוראות לניהול מי נגר המפורטות במסמך זה.
08.02	מדיניות	חצר חפורה תהיה במרווח אחורי או צדדי בלבד, שאינו שפונה לשצי"פ או שטח ציבורי אחר. המרווח בין החצר לבין גבולות המגרש לא יקטן מ-2 מטרים.
08.03	מדיניות	לא תאושר חצר חפורה במרווח שבו מבוקשת חצר אנגלית.
08.04	מדיניות	חצר חפורה תתוכנן כך שלא תשתרע על יותר משתי פאות של הבית. בבית פרטי החצר תתוכנן בפאה המרוחקת מהקיר המשותף. לא תותר חצר חפורה צמודה לקיר משותף.
08.05	מדיניות	לפחות מחצית משטח החצר החפורה יהיה מגונן וחדיר לחלחול מי נגר.

7. **ביטול תת פרק "סוכך עונתי / פרגוד"**. הנחיות אלו יובאו לאישור הועדה לאחר עדכון כנספח עיצוב לפי תכנית תא/3954 - סוככים עונתיים בבתי עסק.

8. **ביטול תת-פרקים "מבני עזר ומחסן" ו"שונות"**.

9. **הסדרי חניה (פרקים 10 – 12)**: הסעיפים בפרקים אלו עודכנו ונערכו מחדש. להלן תמצית השינויים:

א. **ביטול פרקים: כללי**; חקיקה ותקינה; הגדרות; דרישת מקומות חניה; רמות שירות; הנחיות להסדרי חניה בתמ"א 38; טעינה חשמלית; הנחיות ביצוע.

ב. **סעיפים שמעמדם השתנה למדיניות**:

10.03	מדיניות	בבניין חדש שיש בו מעל 4 יחידות דיור החנייה תהיה תת קרקעית.
10.05	מדיניות	במגרש בו קיימת יחידת דיור אחת החנייה יהיו בטור (ולא זה לצד זה) ורוחב הפתח בגדר יהיה במידה המינימלית הדרושה.
10.10	מדיניות	בקשה הכוללת שני פתחי גישה למעבר רכב תישקל אם יוכח שלא ניתן להסתפק בפתח יחיד. הנחיה זו לא תחול על חניה באמצעות מתקנים מכניים.

ג. **סעיפים חדשים שנוספו**:

10.02	הנחיה מרחבית	במקום בו תתאפשר על פי הוראות סעיף זה חניה עילית שאינה מקורה, מצע שטחי חניה יהיה "אריח דשא" מבטון או "כוורת דשא" מפוליאתילן ביישום מיטבי לחלחול לפי מפרט היצרן, למעט בתא חניה המיועד לרכב נכה.
10.10	מדיניות	בקשה הכוללת שני פתחי גישה למעבר רכב תישקל אם יוכח שלא ניתן להסתפק בפתח יחיד. הנחיה זו לא תחול על חניה באמצעות מתקנים מכניים.
10.13	הנחיה מרחבית	במגרשים שרוחבם קטן מ-15 מ' (בחזית הפונה לרוחב) פתח הגישה למעבר רכב יישמש גם עבור גישה למתקנים ולתשתיות, ככל הנדרש.

## ד. עדכון פרק 11 "חניה לאופנועים"

**11. חנייה לאופנועים**

11.01 הנחיה מרחבית בבניין חדש יוסדרו מקומות החנייה לאופנועים בתת הקרקע. ניתן להסדיר עד שליש מהמקומות הדרושים בתחום השטח הפנוי במגרש מחוץ לתחום רצועת הגיטון.

ה. עדכון פרק 12 "חניה לאופניים" להקצאת מקומות החניה בתחום השטח הפנוי במגרש, לשימוש מיטבי של דיירי הבניין וכחלק מתהליך הסדרה עירוני רחב לצמצום כמות האופניים החונות בשטח מדרכות העיר.

**12. חנייה לאופניים**

12.01 הנחיה מרחבית בבניין חדש שיש בו מעל 4 יחידות דיור ושאינו רב-קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, יתוכננו מקומות החנייה לאופניים כדלקמן:

(1) כמחצית מהמקומות הדרושים תמוקם בחדר אופניים משותף וסגור בקומת הכניסה, ולא על חשבון שטח המיועד לאחסון עגלות ילדים.

(2) שאר המקומות הדרושים ימוקמו בתחום השטח הפנוי במגרש, מחוץ לתחום רצועת הגיטון, באמצעות מתקן חנייה לאופניים.

12.02 הנחיה מרחבית בבניין חדש רב-קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, יתוכננו מקומות החנייה לאופניים כדלקמן:

(1) כשליש מהמקומות הדרושים ימוקם בחדר אופניים משותף וסגור בקומת הכניסה, ולא על חשבון שטח המיועד לאחסון עגלות ילדים.

(2) כשליש מהמקומות הדרושים ימוקם בתחום השטח הפנוי במגרש מחוץ לתחום רצועת הגיטון, באמצעות מתקן חנייה לאופניים.

(3) שאר המקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים בקומת המרתף העליונה, בסמוך לגרעין הבניין.

12.03 הנחיה מרחבית לא תותר תליית מתקן חנייה לאופניים על חזיתות הבניין הפונות לרחוב.

**ב. הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב - פרק תכנון ועיצוב הבניין**

תוספת סעיפים ושינויים בפרק "הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב - פרק תכנון ועיצוב הבניין" (מהדורה 2) שפורסם בתאריך 21.6.2020:

- פרק 3, תת פרק חלונות ופתחים בבניין מגורים תתווסף הנחיה מרחבית כדלקמן:  
בבניין מגורים משותף לא יאושרו פתחי יציאה מדירה בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב או בחזית הצד, אלא אם תוכנית קבעה אחרת.

- פרק 3, תת פרק **מרפסות וגזוזטרות** תתווסף הנחייה מרחבית כדלקמן:  
מחיצות הפרדה בין מרפסות צמודות של יחידות דיור נפרדות בבניין יתוכננו כאלמנט משני במעטפת. המחיצות, בעובי שלא יעלה על 10 ס"מ, יהיו אחידות בעיצובן וניתן שיגיעו עד לתחתית התקרה של הקומה מעל.
- פרק 6, תת פרק **סוג הגג ומאפייניו** תתווסף הנחייה מרחבית כדלקמן:  
מעקה גג בבניין מגורים עם גג שטוח לא יעלה על 1.30 מ'.
- פרק 6, תת פרק **חומרי גמר גגות** תתווסף הנחייה מרחבית כדלקמן:  
חומרי גמר לחיפוי גגות שטוחים מעץ יהיו באישור FSC. לא יאושר חיפוי גג שטוח בעץ מסוג איפאה, אירוקו או קומרו.
- פרק 7 – **שיפוצים**, מדיניות ועדה מקומית: עדכון הטבלה בסעיף 7.01 כדלקמן:

מספר סידורי	סוג העבודה	רמת השיפוץ	הערות
1	תמ"א 38	שיפוץ מלא	
2	תוספת קומות מכוח תכנית או תוספת יחידות דיור	שיפוץ מלא	יידרש בבקשות לתוספת של 2 קומות או 2 יחידות ומעלה
3	בנייה מכוח תכנית גגות או תוספת חדר על הגג מכוח תוכנית הרובעים	שיפוץ מלא	יידרש כאשר בעל ההיתר הוא הבעלים של 51% ומעלה מהמבנה
4	תוספת אחוזה בנייה בשל שיפוץ מבנה ביפו	שיפוץ מלא	
5	שינוי ייעוד	שיפוץ מלא	יידרש כאשר בעל ההיתר הוא הבעלים של 51% ומעלה מהמבנה
6	שימוש חורג	שיפוץ מלא	יידרש כאשר בעל ההיתר הוא הבעלים של 51% ומעלה מהשטח הבנוי במגרש, למעט גני ילדים
7	הרחבת דירה בתכנית הרחבה לפי תכנית 2691	שיפוץ חלקי	החלק הנדרש לשיפוץ יהיה יחסי על פי סך כל שטח הדירה המורחבת, והשיפוץ יבוצע כאשר אגף שלם השלים את הבנייה
8	תוספת מעלית	שיפוץ מצומצם	יידרש כאשר בעל ההיתר הוא הבעלים של 51% ומעלה מהמבנה
9	תוספת גזוזטרות חדשות או סגירת קיימות	שיפוץ מלא	שיפוץ מלא של כל האגף בו מצויות דירות המבקשים. דרישת השיפוץ לא תחול על בקשה לסגירת מרפסות ביחידות דיור אחת, ככל שתאושר.

### זמן ביצוע: שוטף

חוו"ד משותפת (מוגש ע"י אדריכל העיר בשילוב צוותי התכנון והרישוי)

לאשר את ההנחיות והמדיניות

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21'ב' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון:

יואב דוד וקרן מטרני: מציגים את ההנחיות המרחביות במצגת.  
דורון ספיר: לעניין סגירת מרפסות, מבקש לסייג ולציין כי ככלל לא תאושר סגירת מרפסות, ולדרוש סגירה אחידה רק במקרים בהם תאושר סגירה כאמור.  
לעניין גובה מעקה הגג העליון, צריך לסייג ולומר שלא תתאפשר מעקה גג אטום מעל 1.30 מ', במידה וכן ויש סיבה פרטנית.  
קרן מטרני: אפשר להוסיף את המילה בנוי.

ראובן לדיאנסקי: מימוש ההנחיות חשוב במיוחד בכל מה שקשור למרחב הציבורי. האם החיוב לשיפוץ מלא כולל גם חידוש החצרות? צריך להיכנס לרמת החצר, פינוי, נטיעות, הורדת גדר וכד'. מבקש להחיל את כל ההנחיות והמדיניות של פרק פיתוח המגרש על דרישות לשיפוץ מלא.

שיתופי פעולה לשימוש בחצרות בתים משותפים לצורך הגדלת ההיצע הירוק במקומות שבהם אין לנו אפשרות לשתול עצים בגלל שהמדרכות צרות. החל מסוף החודש אנחנו יוצאים במבצע עירוני עם הרשות לאיכות הסביבה לשתילת עצים במגרשים משותפים בקווים קדמיים למגרשים שצמודים למדרכות. הכוונה היא לשתול עצים בכמות מכובדת עבור התושבים והולכי הרגל והנמצאים בסביבה. במסגרת הרצון לייקרו את העיר יש לעודד את התושבים לגדר את הבניין בשיחים וגדרות חיות, ולא גדר בנויה. אם תהיה גדר של 10 סמ' או 40 סמ' זה מעודד את האנשים לשים שיחים ולשים ירוק.

יואב דוד: ההנחיות בעניין שיקום חצרות מופיעות בפרק תכנון ועיצוב הבניין. לעניין הגדר, אנשים מבקשים לגדר כדי למנוע כניסה לא רק בשביל העצים.

ראובן לדיאנסקי: אם רוצים לעודד ירוק צריכים להיות חד משמעיים ושהגדר לא תהיה יותר מ-30 סמ'. מתקני אשפה- יש לקדם את הנושא שבתי האשפה יהיו בחלקים האחוריים של הבנין, אם אפשר בין מגרשים בין בנינים ולא בחזיתות.

אזור פנוי במגרש ממרתף חניה - אני חושב שאנחנו בנויים לעלות שלב, כדי להגיע ליותר ירוק במגרשים צריך להעלות 25% וזה מתכתב נכון עם הרצון להקטין תקני החניה גם במחיר שיצטרכו לבנות חניונים יותר עמוקים. לזים יש אינטרס לחפור כמה שפחות מרתפים, ואולי הן יחליטו כתוצאה מכך לא לחפור מרתפים. אם המגרש מאפשר אז לעשות במקום שניים 3 מרתפים, מלבד מגרשים עם בעיות של נושא מי תהום וכד'. אולי זה לא נוח לזים אבל הדבר משאיר מגרש יותר פנוי. בנוסף, רחבת חניה ענקית מאספלט ומדרכות עם מרצפות צמודות לא מאפשרים בכלל לחלול וזה לא הגיוני. לכן צריך שתהיה הוראה שמחייבת ריצוף מחלחל. דוגמא הפוכה בבזל פינת סוקולוב עשו חניה קדמית עם מרצפות מחלחלות, זה חייב להיות חלק מההנחיות.

אודי כרמלי: אנחנו לא רוצים לאפשר חניה קדמית.

ראובן לדיאנסקי: בכל מקרה לדרוש בכל מקום מרוצף לעשות שימוש במרצפות מחלחלות, למרות שצריך תחזוקה.

קרן מטרני: הנושא כבר בתוך ההנחיות.

ראובן לדיאנסקי: כשאמרתם 80% 70% שהחלחול יהיה בקו בנין קדמי של הבנין אני רוצה להשיג צל של עצים מהגינה הפרטית מקדימה עבור הולך רגל, ולא רק חלחול בקו אחורי של 15% חלחול.

אופירה יוחנן וולק: מה קורה עם גובה גדרות בבניינים קיימים? מה קורה עם השפ"פים וחניה על המדרכות. אני מציעה לשים בתוך ההנחיות בכל צורה שתמצאו את הפתרונות שחקרתם פה ובעולם בכל מה שנוגע בחלחול. כמו כן מה הוא עומק הגומה לעצים? איך מתגברים מצד אחד שיהיה מקום לשתילה ומצד שני שהשורשים לא ירימו את המדרכה?

אסף הראל: מצד אחד אמרתם שברכיכה שנמצאת בקומת קרקע גוררת הגבהה של גדרות וזה פוגע בהליכתיות ובמראה. מצד שני בהנחיות נרשם שאם כל הבנין רוצה אז מאשרים. אם אמרתם שברכיכה בקומת הקרקע היא פתרון לא מוצלח מבחינת התכנון אז מה קשור נושא הקניין?

אודי כרמלי: בחזית הקדמית.

אסף הראל: מה הדין לגבי חצרות פרטיות כמו אלה שבקריית שאול.

אודי כרמלי: זה דוגמא לא נכונה כי זו טיפולוגיה של "רביעיות". חשוב לשמור את החצר המשותפת.

אסף הראל: אם יש בניין שלם בבעלות אחת, כמו וילה ברחוב מלצ'ט עם חצר קדמית עם יציאה אודי כרמלי: לא נאשר. ברגע שהשטח פרטי אז זהו שטח פרטי, הרעיון לא להשתלט על שטח משותף.

אסף הראל: למה חצר מונמכת בסדר 2 קומות ובי 4 זה לא בסדר? לא ברור כמה קומות צריך להיות מעל. בנוגע לסגירת מרפסות האחידות היא לא ערך. אם יש לי בנין סגור ומרפסת אחת פתוחה האחידות היא לא פונקציה. האחידות היא בחומרים. לא רוצים לסגור מרפסת נוספת בשם האחידות.

יואב דוד: כמובן שאם יש מרפסת אחת פתוחה אז משאירים.

אסף הראל: בנוגע ל-15% אולי כדאי לתת תמריץ כלכלי. במתח שבין עץ מול חניה - ברגע שזה נוגע למגורים העצים מפסידים. לכן אנחנו נלחמים כאשר בשביל חניה כורתים עץ. הירוק והצמחייה גוברים מצדנו שלא יהיה חניון ושלא יכרתו עצים.

רועי אלקבץ: חניה איפה? בכל העיר?

אסף הראל: צריך להפעיל שיקול דעת בכל מקום. תוכנית ח' תעשה סדר בנושא.

ראובן לדיאנסקי: תטיל על היזם עוד נטל שיחפור עוד 2 מרתפים ויכול להיות ככה נשיג שיהיה פחות חניה ויותר חלחול ועצים כי היזם יגיד.

מלי פולישוק: המרווח הצידי הוא בד"כ 3 מטר וגם מכפיל החניה שאתם דורשים הוא 3 מטר זה נכון? אני יודעת שיש מכפילי חניה של 2.70 מ' בגלל שזה 3 מ' ויש עוד גדר שתוספת 10 ס"מ כך שלמעשה מונעים מכפילי חניה במרווח הצידי. לכן אם לא כתוב 3 מ' אז אולי אפשר לאשר 2.70 מ' במכפילי חניה.

דורון ספיר: בחצרות בניינים שיש בהם עסקים בעיקר בחצרות אחוריות, ישנה בד"כ הזנחה, יש מתקנים של העסקים כמו מיזוג אויר וכד'. האם יש לנו יכולת להתגבר על הנושא הזה לעשות איזושהי הסדרה?

יואב דוד: לשאלה של חצרות אחוריות מדובר בהנחיות מרחביות לעורכי היתר בניה לבניינים חדשים ואתה מדבר על הסדרה של מתקנים קיימים.

דורון ספיר: אנחנו נותנים היתר בניה בשימושים חורגים.

יואב דוד: בבניינים חדשים עם קומה מסחרית ממילא האשפה ובורות השומן יהיו בצורה מוסדרת. יתכן וצריך להוסיף הוראה גם לבניינים קיימים.

דורון ספיר: אנחנו עומדים לקבל בעיר הרבה מסחר רחוב וצריך מנגנון שיסדיר את זה. צריך להוסיף הוראה בהנחיות המרחביות לגבי שימושים חורגים כדי שניתן יהיה להפעיל אכיפה.

יואב דוד: אנחנו נוסיף הוראה בהנחיות המרחביות בבניינים קיימים.

ראובן לדיאנסקי: אם יש בקשה לשימוש חורג של בנין מגורים להיות מלון, ההנחיות הללו קבילות עליו? הראלה אברהם אוזן: כל מה שמגיע להוצאת היתר בניה.

ראובן לדיאנסקי: כל בנין שמקבל היתר והוא לא מגורים? הראלה אברהם אוזן: ההנחיות לא עושות אבחנה בין מגורים ללא מגורים השאלה אם הבניין עושה הסבה וללא תוספת שטח, והאם נבקש ממנו לעמוד בהנחיות.

ראובן לדיאנסקי: איך זה משתלב על מבני ציבור.

יואב דוד: ההנחיות המרחביות לא חלות על מבני ציבור כיוון שכל מבני ציבור מחויב לעשות תוכנית עיצוב ופתוח שבתוכן יש פתרונות.

אודי כרמלי: תוכנית עיצוב גוברת על הנחיות מרחביות.

ראובן לדיאנסקי: שום תב"ע לא מחייבת בדיקת זיהום אויר צריך לשנות בתוכנית צ' את הסטנדרטים.

יואב דוד: כרגע ההנחיות המרחביות הם דיוק של מדיניות קיימת וזו הדרישה של המחוקק שהכל יהיה כתוב במקום אחד שייתן ודאות תכנונית.

לענין מתקני חניה במרווח צידי - גם ברובע 3, 41 במרחב צידי קיימים מתקנים במרווח צידי בתוך 3 מ', כלומר זה בעובדה קיים אבל זה פתרון לא מוצלח.

מלי פולישוק: האם המרחק 3 מ' ואתם דורשים 3 מ' למכפיל.

יואב דוד למלי פולישוק: אין הנחייה ביחס לרוחב המתקן. בנינים קיימים במקום בו המרווח הצידי הוא 3 מ' אז זה אפשרי. אנחנו אומרים שמכפילי חניה לא יהיה במרווח הקדמי. מכפיל החניה לא חייב להיות 3 מ'.

יואב לראובן לדיאנסקי: לענין 21 כללים לשיפוצים – נבחן אם יש הוראה על שטחי החצר.

קרן מטרני: זה בפנים, יש הוראה. נמצא בפרק התכנון ועיצוב הבניין.

יואב דוד: לענין תכנון ללא גדרות - המקום היחיד שאפשרנו צמצום גדרות בנויות היה בשכונת רמת אביב הירוקה במסגרת מדיניות מיוחדת של הועדה המקומית. אי אפשר לכלול באופן גורף בכל העיר. אני מאמין בחצר משותפת, וזה בהלימה מלאה שלא לעשות בריכות וכד'. עושים את זה כדי שהחצרות יהיו משותפות. אבל לקבוע בצורה גורפת שלא יהיו גדרות קדמיות זה לא אפשרי.

ראובן לדיאנסקי: אני אמרתי לעשות תקן יותר קטן מבחינת הבינוי של הגדר שתהיה עד חצי מטר גובה.

יואב דוד: לפי ההנחיות בחצר קדמית הגדר תהיה עד 70 ס"מ בנוי באזור ההכרזה, ועד גובה 1 מטר בשאר אזורי העיר. במרווח הקדמי בצמודי קרקע אפשרנו יותר. צריך לזכור שלא ניתן לערוך על הנחיה מרחבית. אודי כרמלי: ההנחיות המרחביות כובלות את ידי המתכננים הועדה והאדריכלים. יש לחשוב על הציבור הרחב כדי שלא נהיה כבולים. לבוא ולהגיד שכל הבתים...

ראובן לדיאנסקי: בוא נקבע גדר עד 50 ס"מ בנויה בבתיים משותפים ושישימו גדרות חיות ירוקות במגרש הקדמי שלהם.

אודי כרמלי: בסופו של דבר האחריות שלנו לא לקבל הנחיה שהרוב לא יוכל לעמוד בה. כי גדר חיה צריך לתחזק ולא תמיד מתחזקים אותם ואני לא חושב שכל העיר תוכל לעמוד בה.

ראובן לדיאנסקי: הכי קל לשנות את ההנחיות המרחביות אם ההנחיה לא יכולה לעמוד בישומה אפשר שום לשנות אותם.

אודי כרמלי: ממש לא. את ההנחיה במרחבית שקבענו ב2016 הגענו לתקן ב2021, ובזמן הזה טופלו אלפי היתרים. כל שינוי של הנחיה, אפילו של 10 ס"מ, לוקח לשוק להתרגל, לבוחנים להתרגל ולהטמיע ולכן אנחנו עושים בשום שכל.

הראלה אברהם אוזן: הנחיה מרחבית אי אפשר להגיש עליה ערר אבל על החלטה שלכם אפשר לערוך. אבל ברגע שזה עובר את ועדת ערר זה הופך ל"חוק" ואי אפשר לערוך עליו. אם מהנדס העיר לא ממליץ על זה ותקבלו החלטה אחרת, סביר להניח שנצטרך להגן עליה בוועדת ערר וזה לא יהיה פשוט.

יואב דוד: יש פרק שלם בהנחיות המרחביות שבו מפורטים מיקום חדר האשפה בתוך קווי הבניין הערה שרשמנו פה היתה לגבי בתיים פרטים רצינו להבטיח שהאלמנטים הטכנים לא יפנו לרחוב.

לגבי ה-15% לחלול – לדעתנו, גם לאור הניסיון כרגע וגם בתוכניות עיצוב שיש מו"מ - 15% שטח פנוי לחלול הוא מספק. ואם נבסס אותו נוכל להגדיל אותו בעתיד, אבל לא כרגע. להגדיל מעבר לזה יהיה מאד קשה. לענין תוספת קומות מרתף אני מוכן לעשות בדיקה מעמיקה. לפי מה ששמעתי מגורמים מקצועיים הפגיעה הסביבתית של עוד מרתף היא מאוד חמורה.

לגבי ריצוף מחלחל - נמצא בהנחיות בפרק חניה. כאשר בהיתר בניה מאושרת חניה עילית אנחנו קובעים שהיא צריכה להיות בריצוף מחלחל או אבן דשא. בנוסף, בקרוב נגיע לוועדה עם מדיניות לתכנון חניונים

ושם נבקש שבחניונים חלק ממקומות החניה יהיו בריצוף מחלחל ויהיו נטיעות. לגבי אופציה שאזור החלחול ורצועת הגינון יהיו בחפיפה אנחנו רוצים שהאזורים הללו יהיו בצד הקדמי ככל הניתן, לא כתנאי מחייב כי יש מצבים בהם יש עצים לשימור במרווח האחורי או ענין טופוגרפי ובמצבים האלה נוכל לאשר ש15% לא ירוכזו במרווח הקדמי או ברצועת הגינון. יש בזה גמישות כי נתקלו במקרים כאלה. אודי כרמלי: צריך לשמור את האופציה הזו פתוחה כי יש סוגיות כמו מבנים לשימור ותוספות בניה שהם לא פתירים הנדסית וזה מובא לוועדה ואם הועדה השתכנעה בגמישות כמו בפרויקט מסוים שהיינו צריכים להגיע ל13.6% אחרת לא היה פרויקט.

קרן מטרני: כל תת הפרק הזה הוא במעמד מדיניות. יואב דוד: לעניין הסדרת מצב קיים - ההנחיות המרחביות לא באו להסדיר מצב קיים. לגבי מדרכות מחלחלות, זה לא פשוט - נעשה עבודה ונחזור אליכם. ריצוף מחלחל בוודאי בחניונים אין בעיה ראובן לדיאנסקי: אתה מתכוון במרחב הציבורי אפשר כשיש שדרה רחב אפשר לעשות חלחול בצידי השדרה ואפשר להוסיף עוד 30% חלחול.

יואב דוד: אנחנו נבדוק את הריצוף במדרכות. בתוך המגרש הפרטי יהיו באופן מחלחל. קרן מטרני: זה קיים בסעיף 3.10. א. ניהול מי נגר: כל האזורים המרוצפים והשבילים למעט שביל הכניסה הראשי של הולכי הרגל למעט הגודל המינימלי יעשו בחומר שיאפשר חלחול (הקריאה את הסעיף). אופירה יוחנן וולק: האם תקף לשטחים הציבוריים? יואב דוד: לא. אבל נבדוק איך אפשר ליישם זאת.

לגבי בתי גידול במרחב ציבורי - עיריית ת"א אימצה סטנדרטים לבתי גידול במרתפים בפרויקטים בתחום המגרש הפרטי. בד"כ בתוכניות עיצוב ופתוח כתוב לפחות מטר וחצי. לעניין זה האגרונומים הגיעו למסקנה שמטר וחצי לא תמיד נכון, וצריך לדבר על נפח לשורשי העצים. לפעמים צריך למעלה מ-10 מ"ק אדמה פנויה לעץ. הדברים הללו מעוגנים בהנחיות שלנו.

להערות של אסף הראל לגבי ברכות וחצרות מונמכות והשמירה של המרווח הקדמי - דיברנו על זה רבות. התפיסה מנסה מצד אחד לתת לאנשים ליהנות מהקניין שלהם ולאפשר להם לעשות בריכות, אבל מצד שני לייצר תמהיל נכון עם האינטרס הציבורי ולקבוע סייגים לשימוש נכון בקניין הפרטי. בין לתת לאנשים לעשות מה שהם רוצים לבין להציב גבולות. לגבי המרווח הקדמי קבענו שישאר פנוי לא מנוכס, לא מגודר, מאוון. לעניין סגירת מרפסות - פעם האחידות הייתה ערך עליון. היום אנחנו מעודדים מרפסות פתוחות, ובחזית שיש מרפסת פתוחה לא נחייב לסגור מרפסות. במקום שיש מרפסות סגורות נבטיח שכן יוכלו לפתוח את המרפסות, ולא נחייב סגירה.

אסף הראל: כלומר הבנין במלצ'ט שרוצה לעשות בריכה נאפשר לו בחצר מאחור לעשות בריכה? יואב דוד: בלב העיר כמדומני לא אישרנו.

לריסה: בתוכניות רובעים 3 ו-4 ניתן להצמיד דירות גן אחוריות. אודי כרמלי: לא אישרנו בהצמדה לקרקע.

אסף הראל: נושא החצרות האחוריות נוגע לי אישית. למה אתם לא שומרים את החצרות האחוריות כמו החצר הקדמית?

אודי כרמלי: יש דרישה גבוהה לדירות גן ולכן אנחנו עושים את ההבדלים בין דירות הגן וחצרות אחוריות שלרוב יש בהן מפגעים והם מוזנחות. יש להסתכל על כלל המכלול ולשמור על מגוון טיפוסים הדירור במינן ראוי. זה מוצר מבוקש ולא ראוי לבטל אותו. זה מחזק גם את החוסן של העיר ליצור כמה שיותר טיפוסים דירור במרחב נתון. תסתכלו על ההנחיות החדשות.

אסף הראל: יש סיכוי שחצרות אחוריות ישרתו בנין שלם וכדאי לתת את הדעת על זה.

אודי כרמלי: בוא נצא לסיור ונגיע למסקנות ויש לזכור את נושא מגוון טיפוסים דירור.

יואב דוד: טוב ונכון שיהיו חצרות משותפות שיהיו פעילות, זו תהיה פעולה קהילתית.

אסף הראל: ברגע שיש לך ילד חצר אחורית נחוצה. שנעשה סיור זה לא ייתן כלום תשאיר את המקומות מגוונים.

אודי כרמלי: השארנו את החצרות הצידיים ואת הקדמיות.

אסף הראל: קח את הצידיים ותן את האחורית.

אודי כרמלי: לא מסכים אתך אתם רוצים להוריד את דירות הגן בתל אביב?

ראובן לדיאנסקי: מדובר על מקומות שהחצר האחורית הופכת למקום מפגש כמו שהחצרות הפכו לסלון של כולם. ברגע שלוקחים חצר אחורית והופכים לבריכה אין אפשרויות אחרות. באזורים מסוימים שאין שטחים פתוחים צריך להקפיד לא לעשות דירות גן.

אודי כרמלי: אני צריך הנחיות לבוחני רישוי בתיק מידע. אפשר לחזור עם תשובה לגבי בריכות בחצר אחורית למרות שאין מצבים כמו אלו שאתה מתאר.

קרן מטרני: ב2016 כתבנו הנחיה שלא יהיו הצמדות של שטחים פרטיים לדירות הקרקע. ההוראה ירדה כיוון שהנחיות מרחביות לא יכולות לעסוק בנושאים קניינים. לכן אני מציעה לפנות את השאלה מה לא רוצים שיקרה ולתת הנחיות תכנוניות מתאימות.

הראלה אברהם אוזן: בסיבוב הראשון של ההנחיות המרחביות נתנו הנחיה משפטית שלא יהיו אמירות כמו לא "תותר הצמדות לחצר" שהן אמירות קנייניות. מה שמוביל אותנו הוא הקו התכנוני. לכן בחזית אנחנו לא רוצים לראות דירות גן ויש אמירה ברורה שמתארת תכנונית מה לא יהיה. ההחלטה היא

תכנונית איך אנחנו רוצים לראות את החצר האחורית. בעבר כולם רצו לתת הנחיות לגבי החצר האחורית. גיליתי לפני מס' שנים שבתוכניות לב העיר יש הוראה בכל מבין יכול לצרף את החצרות האחוריות ולעשות שימוש משותף בחצרות האחוריות. זו הוראה טובה שקיימת בתוכניות המאושרות. מעולם לא נעשה שימוש בהוראה הזו. כנראה יש פער בין מה שהתכנון מאפשר לבין איך שהאנשים תופסים את הזכויות שלהם בקרקע.

ראובן לדיאנסקי: אז לא היה מינהל קהילה היום יש.  
יואב דוד: לדעתי פעולות הסברה יכולות לעזור. תשובה לאסף לגבי עץ מול חניה מ2016 בכל 8 הדיונים שהתקיימו בוועדת ערר עמדנו על הנושא הזה. היוזמים נלחמו מלחמת חורמה על החניות והעמדה שלנו היתה מאוד ברורה לטובת העץ, הסביבה, החזות והנוף. התפיסה הזו מלווה אותנו והיא מחזיקה היטב. עץ מול חניה - העץ מנצח.

מלי פולישוק: לגבי ההנחיות צריך לחדד על הן חלות ומי כפוף למי. יש תוכנית עיצוב. כדאי לחדד את ההנחיות ומה נגרע.

קרן מטרני: זה כתוב בצורה פורשת בעמוד השני.  
יואב דוד: בעמוד המבוא של ההנחיות רשום על מי הן חלות.  
הראלה אברהם אוזן: במבוא סעיף קטן ט בהנחיות המרחביות של פיתוח המגרש והסדרי חניה (מקריאה את הסעיף) "ההוראות על המסמך לא חלות על מבנים לשימור מבני ציבור בנינים שאושרו להם תוכניות עיצוב ופיתוח מכח תוכנית מגרשים שנקבעו או יקבעו הוראות פרטניות."

אסף הראל: מה לגבי הבריכות בחצרות האחוריות?  
אודי כרמלי: אני לא מכיר סיטואציה כזו באופן עקרוני אני לא מתלהב לראות בריכות ברובעים 3, 4, 5, ו-6.

אסף הראל: אם אפשר להחריג ברובעים 3,4,5,6 את ענין הבריכות.

יואב דוד: אני בעד.

אורלי אראל: בתוכנית הרובעים 3,4 יש אפשרות להצמיד דירת גן אחורית. הנחיה מרחבית לא יכולה לסתור תב"ע.

אודי כרמלי: ברובעים 3 ו-4 זה לא יחולו. תוכניות לרובעים 5 ו-6 בעריכה. אני חושב שבבנין אחד כדאי שיהיו כמה שיותר טיפוסים דוור. לאפשר דירת קרקע בלי הצמדה לדירת גן, שהיא אולי הדירה הלא טובה והכי חשוכה, וברגע מצמיד לה גן אחורי אתה מקבל עצים וגינה מטופחת ומאפשר לייצר דפוס שימוש שונה.

דורון ספיר: דירת גן היא בחצר בפרטית כלומר הדיירים ויתרו להשתמש על החצר האחורית.

אודי כרמלי: מראש ההיתר הוא כזה.

אורלי אראל: בתב"עות חדשות אנחנו אוסרים דירות גן.

אסף הראל: אבל מהותית יש בניה חדשה.

יואב דוד: אם יש עוד אפשרות לשמר דירות גן לא הייתי מחסל בהנחיה מרחבית.

אופירה יוחנן וולק: לא בכל בנין שיעמוד יהיו דירות גן.

אורלי אראל: בסוף זה יהיה רק בתוכניות הרובעים וזה מה שנקבע.

ראובן לדיאנסקי: מבקש להביא להצבעה – 1. גובה גדר בנויה לא תעלה על 0.4 מ' בבתים משותפים לא כולל בתים פרטים. תותר הקמת גדר חיה ללא הגבלה.

2. השטח הפנוי במגרש יהיה 25% כולל מעל תקרת מרתף החניה. 25% למגרש פנוי לטובת חלחול ושתילת עצים וירוק במידה ולא סותר תב"ע.

אודי כרמלי: אתה לא יכול להגיד את זה, זה בסתירה לתכנית 15

הראלה אברהם אוזן: ה-15% מעל הקרקע? זה תואם את הוראות תכנית שיש במגרשים שבהם נקבעו קווי בנין, למעט ביפו באזורים שם התכנית גבוהה מ-85%.

אודי כרמלי: ביפו לדוגמא זה יכול לסתור את תב"ע.

ראובן לדיאנסקי: אז נוסף במידה וזה לא סותר תב"ע.

אורלי אראל: ברוב התוכניות התכנית המותרת בתב"ע היא עד 60% חוף מיפו העתיקה, עגימי, כרם התימנים ונווה צדק שם מותרת תכנית יותר גדולה. לכן זה מיותר לומר אמירה כזו.

אודי כרמלי: החוק מחייב אותנו בתב"ע להגיד תכנית, אין תב"ע בעיר שאין את הנתון הזה. המקום היחיד שיש תכניות שעולות על -75% הם אותם 3 נקודות שאורלי אמרה.

ראובן לדיאנסקי: מה לגבי תמ"א 38?

אודי כרמלי: אין תמ"א 38 עם תכנית מעל 75%.

ראובן לדיאנסקי: יש מניעה להעלות מעל 75%

אורלי אראל: כן, קווי הבנין לא מאפשרים.

הראלה אברהם אוזן: הסכמנו בזמנו שהנחיות המרחביות חלות על בקשות לפי תמ"א 38, כמדיניות. המשמעות היא שנדרוש את הדרישות האלה וזה בא כמדיניות ולא הנחיה מרחבית ועל זה אפשר להגיש ערר לוועדת ערר.

יואב דוד: אותן הנחיות המרחביות יחולו גם על מבקשי היתר לפי תמ"א 38 אלא שכאשר אתה במסלול של תמ"א 38 היא מקבלת מעמד של מדיניות. כל הסט נשאר אותו הדבר, למעט שאפשר לערר עליהם.

ראובן לדיאנסקי: זה מה שיש כרגע, לפני הבנתי את ההסברים. בהמשך כשיבואו לפה מסמכי המדיניות אני אבקש לתקן את המסמכים השונים ביחס להתחדשות עירונית ותמ"א 38. הראלה אברהם אוזן: זה אותם מסמכים - אין שינוי בהוראות רק במעמד שלהם. ראובן: זה המסמך הזה? יואב דוד: כן. הראלה אברהם אוזן: כל נושא ההנחיות המרחביות לצורך תמ"א 38 לפי החלטת ועדת הערר זה מדיניות ולא הנחיה מרחבית. זה מאפשר למי שמבקש את ההיתר וקיבל המלצה שלילית להגיש ערר, בעוד שהנחיה המרחבית שתתקבל תהיה חלוטה ואין אפשרות ערעור עליה. אנחנו חושבים, כדי שזה יהיה שירותי, שבמסמך הסופי שיתפרסם יהיה רשום אם זה הנחיה או מדיניות. שלעורך בקשה יהיה נוח. אסף הראל: עמדתי שברובעים 5 ו-6 לא יאפשרו דירות גן. דורון ספיר: בדיון בתוכניות הללו נוכל לקבל את ההחלטות. אודי כרמלי: זה סותר תב"עות. ראובן לדיאנסקי: אני משאיר את שני הסייגים. השני מבקש להשאיר את השטח הפנוי במגרש על 25% מהמגרש - 15% פנוי מבניה תת קרקעית ועוד 10% מהמגרש שמתחת יש תכסית מרתף חניה. אודי כרמלי: מה שראובן מציע סותר תב"עות קיימות בחלקים בעיר. ראובן לדיאנסקי: במקום שהתב"ע מסדירה אחרת התב"ע גוברת. אסף אראל: אני מבקש להצביע על החצרות האחוריות, ולא לאפשר דירות גן כדי שהחצר האחורית תהיה משותפת. דורון ספיר: ההנחיה צריכה להיות תכנונית שלא יהיו דירות גן.

#### הצבעה להצעתו של ראובן:

לסעיף גובה הגדר: להגביל גובה גדר בנויה לעד 40 ס"מ בבתים משותפים ולא בבתים צמודי קרקע בעד חו"ד מה"ע - לא לערוך שינוי ביחס למוצע בהנחיות: דורון ספיר, זבולון אלחנן, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, חן אריאל, גל דמאיו שרעבי  
בעד הגבלת גובה גדר: ראובן לדיאנסקי, אסף הראל  
דורון ספיר: ההסתייגות ירדה  
הצבעה לסעיף השני:

דורון ספיר: לקבוע תכסית של 25% לטובת חלחול וירוק ככל שזה לא סותר תב"ע  
בעד חו"ד מה"ע - לא לערוך שינוי ביחס למוצע בהנחיות: דורון ספיר, חן אריאל, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק אלחנן זבולון, גל דמאיו שרעבי  
יוחנן וולק אלחנן זבולון, גל דמאיו שרעבי  
בעד תכסית 25%: ראובן לדיאנסקי, אסף הראל

דורון ספיר: הסתייגות לגבי חצרות לאחוריות משותפות בכל העיר, ככל שלא סותר תב"ע  
בעד חו"ד מה"ע - לא לערוך שינוי ביחס למוצע בהנחיות: אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, דורון ספיר, רועי אלקבץ, גל דמאיו שרעבי  
בעד הצעת אסף לחצרות אחוריות משותפות: ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, חן אריאלי  
ההצעה ירדה התקבלה חוות דעת מה"ע.

הצבעה כללית על כל סעיפים ההנחיות המרחביות ומדיניות העיצוב: דורון ספיר, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, גל דמאיו שרעבי, חן אריאלי, רועי אלקבץ.  
פה אחד.

אודי כרמלי: תודה ליואב דוד וקרן מטרני  
ראובן לדיאנסקי: תודות לכל הפועלים בנושא ורוח חדשה עומדת בפתח.  
דורון ספיר: גם אם ההסתייגויות נפלו הן משקפות שאיפה שצריך להגיע אליה.

### בישיבתה מספר 0001-21' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את עדכון ההנחיות המרחביות.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, גל דמאיו שרעבי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0552752 תא/מק/4822 - שכונת הארגזים - צפון דיון בהפקדה	13/01/2021 8 - - 21-0001

### כללי:

התכנית חלה על חלקה הצפוני של שכונת "הארגזים" בדרום-מזרח תל-אביב -יפו. השכונה ממוקמת בין שכונת עזרא במערב, שכונת ליבנה במזרח, מדרום לשכונת התקווה ומצפון לפארק מנחם בגין.

בשנת 1996 אושרה תכנית 55/במ/2620 שנועדה, בין היתר, לקדם פינויים של שטחים תפוסים בתחומה ולהסדירם. בחלקה הדרומי של התוכנית, פונו המגרשים ונבנו מבני מגורים בני כ-20 קומות אשר אוכלסו ברובם. יתרת שטח התוכנית נותר עתיר בבניה לא מוסדרת בהיקף נרחב.

תוכנית זו נועדה להסדיר את המרחב ולהביא לפיתוחו של האזור. לצורך כך, מסומן בתוכנית המתאר (תא/5000) חלקה הצפוני של השכונה כמרחב המיועד להתחדשות עירונית.

התוכנית מאפשרת מרחב שכונתי המהווה חלק מהתחדשות השכונות הסמוכות לפארק ויוצרת מארג רחובות עירוני ושכונתי המקושר לסביבתו, מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

תשתית לתכנית הינו סקר מחזיקים מקיף אשר בוצע במרחב.

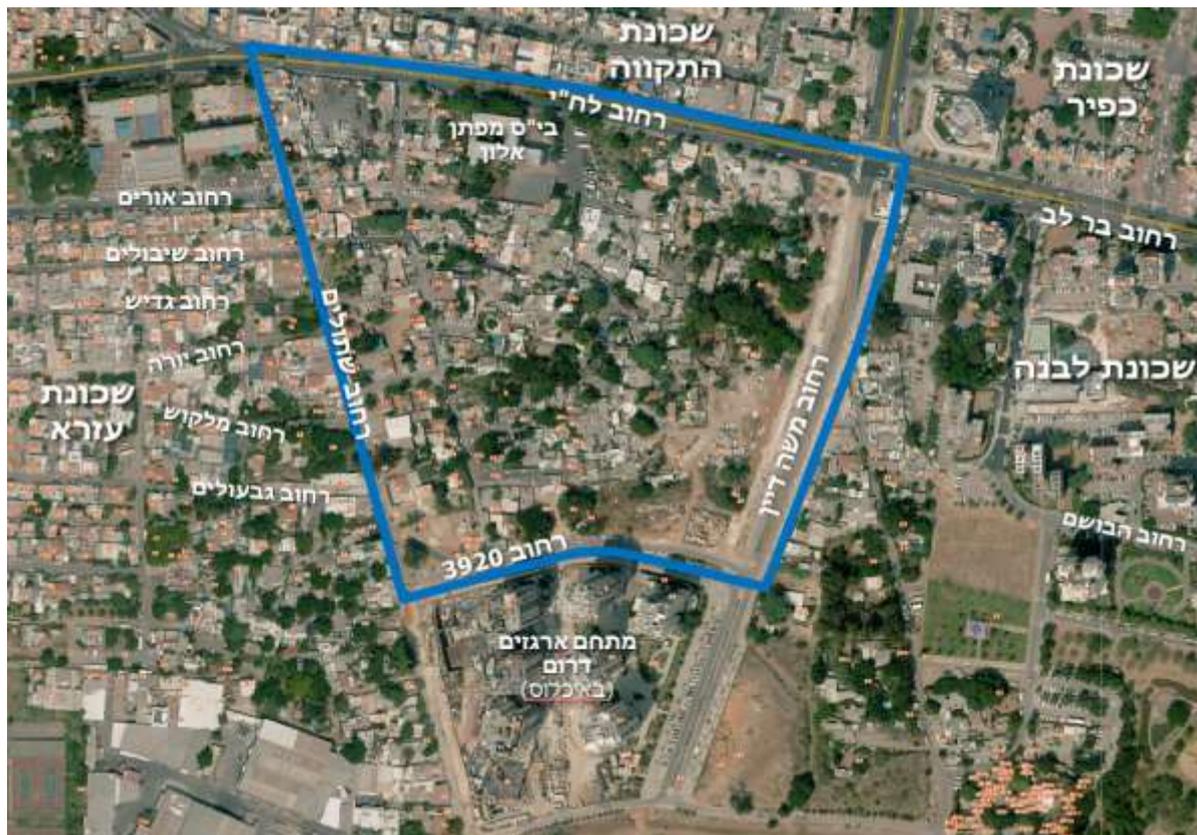
התוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ותואמת את תוכנית המתאר העירונית תא/5000.

תחום התכנית הינו על קרקע בבעלות מדינת ישראל, עליה חל הסכם פיתוח בין רשות מקרקעי ישראל לבין היזם.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

**מיקום:** שכונת הארגזים, דרום רובע 9.

**כתובת:** בין הרחובות לח"י בצפון, שתולים במערב, משה דיין במזרח ותמוז (3920) בדרום.





**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	287, 73, 67-68, 65, 56 296, 289	291, 64, 2
6137	מוסדר	חלק	100, 2-3	201, 107, 99, 17, 5-7 214

**שטח התכנית:** 126.551 דונם.

**מתכנן:** פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ.

**יזם:**

- פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ.
- אביוד נכסים בע"מ.
- אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

**בעלות:** רשות מקרקעי ישראל (הרשאת תכנון)

**מצב השטח בפועל:** מרבית שטח התכנית מבונה בבניה בלתי מוסדרת המחייבת פינוי מלא ובינוי חדש. אזור המתאפיין בבעיות תשתית חמורות בתחום מים, ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת ונגישות.

בתחום התכנית כלולים מספר מגורונים שהוקמו בידי משרד השיכון והבינוי, אשר צפויים להתפנות בהתאם להסכמים ושלביות הפינאניים.

### מדיניות קיימת:

- תא/5000: על פי תכנית המתאר העירונית תא/5000, ייעוד שטח התכנית הינו מגורים בבניה רבת קומות (רח"ק מירבי 5), בגובה של עד 25 קומות. כמו כן, מסומן שטח התכנית כ"מתחם להתחדשות עירונית" - 1906, בו ניתן לאשר נקודת רח"ק נוספת מעל הרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

כמו כן, על פי הוראות תא/5000 בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר ניווד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי ובמגרשים אחרים רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי.

לפיכך, על פי תא/5000 ניתן לאשר בשטח התכנית בניה בגובה של עד 40 קומות ברח"ק ממוצע של עד 6.

תא/5000 מאפיינת את הרחובות ההיקפיים לשכונה באופן שונה:

- רחוב שתולים – ציר ירוק עירוני

- רחוב לח"י – ציר מעורב

- רחוב משה דיין - רחוב עירוני

- מדיניות רחוב לח"י - בר-לב (תא/מק/9099 שאושרה בוועדה המקומית ב-02.12.20): מסמך המדיניות המנסח עקרונות תכנון אשר יסייעו בהפיכת הדרך ל"רחוב מטרופוליני", תוך המשך תפקודו כעורק תנועה אזורי ושימור תפקידו כאחד הכניסות הראשיות לעיר ת"א-יפו. במסגרת המסמך, במקטע הרלוונטי לשכונת הארגזים מוגדרים ההיבטים תכנוניים כגון חתך זכות הדרך, שימושים, הנחיות בינוי ועיצוב המבנים, יצירת שפת רחוב על בסיס אופי השכונות המגוון, עידוד החצייה והקשר בכיוון צפון-דרום כלפי הפארק, והגדרתם של צירים ירוקים חדשים, נוסף על אלה שהוגדרו בתכנית המתאר העירונית (רחוב שתולים).

### מצב תכנוני קיים:

- תמ"א 1 (מתן תוקף 12/02/2020)

- תמ"א 2/4 (מתן תוקף 25/05/1997)

- תמ"מ 5 (מתן תוקף 15/04/2010)

- תא/5000 (מתן תוקף 22/12/2016)

- תא/ג/1 (מתן תוקף 20/08/2007)

- תא/ע/1 (מתן תוקף 15/01/2004)

- תא/3440 (מתן תוקף 10/05/2006)

- תא/מק/צ (507-0271700) (מתן תוקף 18/07/2016)

- תא/ח (מתן תוקף 16/04/2001)

- תא/במ/55/2620 (מתן תוקף 05/12/96)

יעוד קיים: מגורים, מבני ציבור, ש.צ.פ. ודרכים. בחלק מייעודי המגורים מותרים גם שימושי מסחר ומשרדים ודיור להשכרה.

התכנית כוללת אפשרות להסבת שימושים בייעוד "מגורים מיוחד" ממגורים בצפיפות 24 יח"ד / ד', לדיור להשכרה או דיור מוגן בצפיפות 48 יח"ד / ד'.

שטח התכנון: שטח התכנית המוצעת הנו כ-126 דונם המהווים את החלק הצפוני של התכנית התקפה, ששטחה כ-163 ד'.

על פי התכנית התקפה, בתחום התכנית המוצעת מותרת הקמתן של 720 יח"ד (או 937 יח"ד שחלקן להשכרה ללא שינוי בשטח הכולל) בשטח כולל של כ-112,540 מ"ר (כולל הקלות). גובה הבינוי 4-7 קומות מעל ק. קרקע.

**מצב תכנוני מוצע :**

תיאור מטרות התכנון :

- פינוי המבנים הבנויים במרחב כיום, הריסתם, והקמת שכונת מגורים חדשה כולל מערך רחובות ותשתית לצרכי שירותי הציבור הנדרשים, לרבות תכנון מערכת תשתיות רטובות שתספק פתרון הנדסי מיטבי לאתגרי הניקוז והביוב המאפיינים את תחום התכנית.
- לאפשר פיתוח והתחדשות חלקה הצפוני של שכונת הארגזים בהתאם לתכנית המתאר הכוללת תא/5000, על ידי הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, הקמת תחנת קצה לשיפור שירות התחבורה הציבורית ודיור מיוחד להשכרה.
- מתן מענה לשטחי ציבור, חינוך, ושטחים ציבוריים פתוחים לשכונה ולסביבתה.
- חיזוק הקשר של השכונה עם השכונות המקיפות ועם פארק בגין על ידי יצירת מערך רחובות ושבילים המשתלב ומשלים את המערך הקיים והמתוכנן.
- מימוש תכנית המתאר העירונית לגבי רח' לח"י כציר מעורב, רח' משה דיין כרחוב עירוני ורח' שתולים כציר ירוק עירוני.
- מתן מענה לתושבי השכונה הזכאים לדיור המשך בתחום התכנית, בהתאם לקריטריונים ולמתווה שאושר ע"י רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו ומוסכם על היזמים.

פירוט יעודים/שימושים וזכויות בניה מוצעות

סה"כ על קרקעי	שטחי שירות				שטח עיקרי					תכליות
	מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
	%	מ"ר	%	מ"ר		%	מ"ר	%	מ"ר	
179,500		142,790 (4)		57,100			3,500		122,400	מגורים (1)
30,000		22,030		6,000					24,000	דיור מוגן
3,500		5,730		900			1,000		2,600	דיור להשכרה
10,000		(5)		2,500			2,500		7,500	מסחר (3)
2,500		(5)		600					1,900	תעסוקה
225,500		170,550		67,100			7,000		158,400	סה"כ
		לפי תכנית צ'		25,640 (2)					76,910 (2)	מבני ציבור

- (1) שטחים למגורים במגרשים בייעוד "מגורים". לא כולל שטחי מגורים במגרשים בייעוד "דיור מיוחד" להשכרה ובייעוד "מגורים מסחר תעסוקה" לדיור מוגן.
- (2) שטחים חושבו לפי תכנית צ', כולל שטחים למסחר המשולבים כחלק מהמגרשים הציבוריים.
- (3) שטחים למסחר במגרשים הפרטיים. שטחי המסחר כוללים 400 מ"ר (עיקרי + שירות) עבור שטחי ציבור בנויים. השטחים אינם כוללים שטחים למסחר במגרשים הציבוריים, המותרים על פי תכנית צ'.
- (4) שטחי שירות תת קרקעיים עבור כלל השימושים במגרש
- (5) שטחי השירות התת קרקעיים לשימושים אלו יגזרו מתוך שטחי השירות התת קרקעיים הרשומים בשימוש מגורים.

**סה"כ בניה מוצעת על קרקעית במגרשים סחירים – 225,500 מ"ר. רח"ק ממוצע מחושב 5.33.**

\* אפשרויות המרה בין שטחים כמפורט בתחתית טבלה 5 :

- במגרשים מעורבי שימושים, בכל מגרש בפני עצמו, ניתן יהיה להמיר עד 10% משטחי השירות הקבועים בין השימושים השונים. המרת 5% נוספים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לא יותרו המרה ו/או ניוד שטחי שירות ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- שטחי הבניה המפורטים תחת שימוש "מסחר" הנם עבור כלל שימושי המסחר, המשרדים ושימושים בעלי אופי

- ציבורי, כמפורט בפרק 4.
- לא ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות המפורטים בטבלה מתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- במגרשים ביעודים "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שטחים פותחים ומבנים ומוסדות ציבור" ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחים עיקריים ושירות וההפך מעל למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד ששך שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על המפורט בטבלה.
- תותר המרה ו/או ניווד שטחים מעיקרי לשירות במסגרת שטחי המגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, במידה וקיים צורך בשטחי שרות נוספים מעבר לקבוע בתכנית זו.
- בכל בלוק בפני עצמו, יתאפשר ניווד שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת המשמשים לחניות בלבד, בין תאי השטח המרכיבים את אותו הבלוק. לא יותר ניווד של שטחים אלה בין הבלוקים.
- ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים בקומות המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים.
- יותר ניווד יחידות דור בין מגרשים המרכיבים בלוק כהגדרתו בסעיף 1.9, לפי הוראות סעיף 4.1.2 א' לתכנית זו.

**יח"ד:**

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)  
סה"כ 1,800 יח"ד, ובנוסף עד 70 יח' דיור להשכרה ו-300 יח' דיור מוגן.

**דיור מיוחד להשכרה ודיור בהישג יד:**

1. כלל יחידות הדיור בתא שטח 108, תהיינה להשכרה ובבעלות ובניהול אחדים. סטיה משימוש זה תהווה סטיה ניכרת.
2. מחצית מיחידות הדיור להשכרה לעיל יוגדרו כדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויועמדו להשכרה על פי הוראות ותנאי התוספת השישית לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה (להלן – "תקופת הדב"י"), ומחציתן האחרת תועמדנה להשכרה בשוק החופשי.
3. עם תום תקופת הדב"י, יפוג תוקפה של התוספת השישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ביחס ליחידות הדיור ותתאפשר השכרתן בשוק החופשי.
4. להבטחת האמור בסעיפים 1,2 לעיל, תירשם הערה על כך בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5. סך השטחים המשותפים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחת מ-1 מ"ר ליחידת דיור.

**נתונים נפחיים:**

- גובה הבניה המרקמית: מבנה או רצף מבנים בגובה התואם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה וגובהם אינו עולה על 9 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג.
- גובה המגדלים: עד 33 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג.
- תכסית על קרקעית: ב-4 מגרשים פרטיים מתוך 14, מבוקשת תכסית שלא תעלה על 65% משטח המגרש מסיבות תכנוניות. ביתרת המגרשים הפרטיים, התכסית לא תעלה על 60%.
- תכסית תת-קרקעית: במגרשים הציבוריים – על פי תכנית צ'.
- קווי בניין: לא תעלה על 85% בנויים.
- מרפסות: על פי הוראות ונספח הבינוי.
- מרפסות: שטחי המרפסות בטבלה הינם השטחים המירביים. לעת תכנית/יות העיצוב, ייקבע "תמהיל" שטחי מרפסות במסגרת קובעת התב"ע כי ביחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים, שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים.

**התייחסות לסביבה:**

- תכנון השכונה נעשה בראייה רחבה המחזקת את הקשר שבין צפון רובע 9 לשכונות מדרום לדרך לחי"י-בר לב וכן להשלמת מערך שכונות דופן הפארק.
- התכנית מאפשרת את מימושם של שני צירים בעלי משמעות עירונית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000: מימוש ציר ירוק עירוני ברחוב שתולים המקשר בין פארק דרום לצפון הרובע, ומימוש ציר מעורב לאורך רחוב לחי"י בר לב.
- מערך הרחובות והצירים הירוקים בשכונה מתוכנן במטרה להבטיח חיבור מיטבי להולכי רגל, רוכבי אופניים ותח"צ אל השטחים הפתוחים הסובבים.

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

- המבנה העקרוני של השכונה מבוסס על מרחב ציבורי עשיר המורכב משתי שדרות מרכזיות: שדרות אורים בכיוון מזרח-מערב, המהווה המשך של רח' אורים הקיים בשכונת עזרא הגובלת ממערב, ושדרות הארגזים בכיוון צפון-דרום המהווה המשך למרחב הציבורי שנקבע בשכונה הממוקמת מדרום, רחובות פנימיים, וכן גינות, רחבות וכיכרות הממוקמות במפגשי רחובות ובלב השכונה.
- הבינוי מורכב מבינוי מרקמי רציף מלווה רחוב וכן בינוי מגדלי. בקומת הקרקע ישולבו שימושי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי, להעשרת הפעילות במרחב הציבורי. ברחובות ההיקפיים שימושים אלה ישולבו בחזיתות מסחריות רציפות בעלות מאפיינים אחידים, וברחובות הפנימיים שימושים אלו ישולבו באופן נקודתי, יחד עם האפשרות לדירות קרקע (שאינן דירות גן).
- בלב השכונה, במפגש השדרות אורים והארגזים, יוקם מוקד ציבורי ייחודי המשלב מבנה ציבור וגינה. השילוב האדריכלי בין השימושים הציבוריים במגרש זה ייקבע בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.
- התכנית כוללת הוראות לנושא פיתוח השטח, הן במרחב הציבורי והן במגרשים הסחירים, לרבות התייחסות לנושאי נטיעות, ניהול מי נגר, עיצוב החזיתות המסחריות ועוד.
- התכנית כוללת מערך מגרשים רחבים ואיכותיים לטובת מבנים ומוסדות ציבור. המגרשים ממוקמים בצמידות למרחב ציבורי איכותי הכולל שדרות, רחבות ושבילים המבטיחים נגישות מיטבית של המגרשים לציבור התושבים בשכונה, והשכונות הסובבות. במגרש 301 משולב מעבר ציבורי הקבוע בזיקת הנאה דרך המגרש לטובת השלמת רשת הרחובות והשבילים השכונתית.
- התכנית מאפשרת את המשך תפקודו של בית הספר מפתן אלון במקומו.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.2.1 (א) בתכנית המתאר תא/5000:
- מארג הרחובות מהווה המשך רציף ככל הניתן לרחובות הקיימים והמתוכננים בסביבת התכנית.
- הבינוי כולל מרכיב מרקמי משמעותי בהתאם לאופי הבניה באזור.
- תמהיל יחידות הדיור בתכנית מוטה דירות קטנות, וכולל רכיבי דיור מגוונים כגון דיור מוגן, דיור להשכרה, דב"י, לטובת מתן אפשרות למגוון אוכלוסיות להתגורר בשכונה.
- התכנית מבטיחה מרחב ציבורי פתוח ונגיש, וכן כוללת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים באופן שאינו מגודר או מובדל בהפרשי מפלסים מהמרחב הציבורי הסובב.
- התכנית כוללת הוראות לשלבויות הקושרת בין פיתוח המגרשים הסחירים ופיתוח התשתיות הציבוריות.
- התכנית כוללת הוראות המבטיחות את תחזוקת השטחים הפרטיים.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.4.3 (חזית מסחרית) בתכנית המתאר תא/5000:
- שימושי המסחר נקבעו בהתאם לתכנית המתאר ומסמך המדיניות לחי"י בר-לב.
- התכנית כוללת הוראות לנושא מפלסי הכניסה למבנים ולמסחר, מימדים מינימליים לחזית המסחרית, הוראות פיתוח למרווח הקדמי וכדומה.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.4.1 (ג) (2) בתכנית המתאר תא/5000, וכוללת הוראות לנושא שילוב שימושי מגורים ומסחר במבנים המעורבים.

- התכנית תואמת להוראות סעיף 2.3.4.2 (2) בתכנית המתאר לנושא ציר מעורב, ולא מאפשרת שימושי מגורים בקומות הקרקע לאורך רחוב לח"י לצד מבנה מעורב שימושים לדיור מוגן, מסחר, תעסוקה ותחנת קצה בתת הקרקע.
- התכנית כוללת הוראות בהתאם לסעיף 1.3.6.1 (ג) בתכנית המתאר לנושא פיתוח המרחב הציבורי:
  - נדרשת תכנית עיצוב אדריכלי למגרשים הציבוריים בהתאם לתכנית צ'.
  - התכנית כוללת הוראות פיתוח מפורטות המבטיחות את איכות המרחב הציבורי.
  - התכנית כוללת הוראות המחייבות נגישות לבעלי מוגבלויות לכלל המגרשים.
  - התכנית כוללת הוראות לנושא נטיעות וגינון.
  - התכנית כוללת זכויות בניה, שימושים והוראות לשימושים מסחריים נלווים בשדרות ובשטחים הציבוריים הפתוחים.
  - התכנית כוללת הוראות לנושא שימושים ומתקנים זמניים.
  - התכנית כוללת הוראות לנושא מתקני תשתית בשטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות מגבלת שטח כי מתקנים אלו לא יעלו על 2% בתת הקרקע.
- התכנית נערכה תוך בחינת הבינוי, בדגש על הבניה לגובה, בהתאם לסעיף 2.2.4.2 (א) (3) לתכנית המתאר הכוללנית תא/5000. נבחנו מספר חלופות לנושא מיקום המגדלים, תוך בחינת ההשתלבות בסביבה. המגדלים בתכנית מוקמו בנקודות מפתח המתאימות תכנונית כמוקדים עירוניים.

#### תחבורה, תנועה ותשתיות:

- השכונה מתוכננת על בסיס בלוקים היקפיים ומרושתת במערך רחובות, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים במטרה להבטיח את חיבורה לשכונות הסובבות ואל פארק מנחם בגין.
- במסגרת התכנית מוצעים מסלולי העדפה לתחבורה ציבורית ברחוב לח"י, ותנועת אוטובוסים משולבת בתנועה הכללית ברחובות ההיקפיים לשכונה: שתולים, משה דיין ותמוז. זכות הדרך ברחובות הפנימיים בשכונה מותאמת לתנועת אוטובוסים, במידה ויעלה הצורך בעתיד.
- התוכנית כוללת תחנת קצה תת קרקעית לכ-20 אוטובוסים אשר תמוקם בפינת רחוב משה דיין ולח"י, במגרש המיועד בין היתר למסחר, תעסוקה ודיור מוגן.
- התכנית מבטיחה תנאים נוחים ובטוחים להליכה ושהייה של הולכי רגל ברחובות: רוחב מדרכות מינימלי, חתכי הרחובות כוללים רצועות הליכה רחבות, רצועות פעילות לחזיתות המסחריות, רצועות נטיעות להבטחת הצללה רציפה מעצים.
- התכנית מבטיחה תשתית נוחה ובטוחה לרכיבת אופניים: הרחובות ההיקפיים כוללים שבילי אופניים דו סטריים, והרחובות הפנימיים מפותחים כרחובות מיתון תנועה חד סטריים, ובהם נתיב אופניים לתנועת אופניים בכיוון הנגדי.
- התכנית מבטיחה צמצום השימוש ברכב הפרטי על ידי קביעת תקן חניה של 1 מקומות חניה עבור דירות הפיצוי, 0.8 מקומות חניה ליתר יח"ד בהתאם למדיניות החניה התקפה של הוועדה המקומית ותקן 0 עבור המגרש המיוחד לדיור להשכרה ודיור בהישג יד.
- בתת הקרקע וברחובות הפנימיים בלבד יתאפשרו מעברים תת קרקעיים לרכב בין מרתפי המגרשים הפרטיים לטובת צמצום כמות הרמפות הכוללת בתחום תכנית זו, בכפוף להסדר נכסי עיריית תל אביב יפו ולשיקול דעת הוועדה המקומית לעת תכנית העיצוב.

#### תשתיות:

- **ניקוז:** התכנית מבטיחה פתרונות לבעיות הניקוז הקשות בשכונה. הקרקע במרכז השכונה תוגבה באופן המבטל את השקע המקומי הקיים, באופן המייצר מספר אגני ניקוז מהם מופנים המים למוצאי ניקוז שונים. נעשה מאמץ להפניית מי נגר עילי לדרום ובמקביל להפחתת הנגר המופנה לרחוב שתולים לכיוון צפון. כמו כן, התכנית קובעת הוראות לטיפול, שהייה וחלחול מי נגר בתחום המגרשים הסחירים. התכנית מגבילה את תכסית המרתף לתכסית שלא תעלה על 85% לטובת שהייה, חלחול, נטיעות עצים ושגשוגים.
- **מים וביוב:**
  - **תכנון ביוב מוצע-** התכנון כולל ביטול מערכת הביוב הקיימת והקמת מערכת ביוב חדשה בתחום השכונה. במסגרת התכנון המוצע תתבצע העתקת קו הביוב בפינה הצפון מזרחית של השכונה המתוכננת החוצה את תחום התכנית משכונת לבנה והחלפת קו הביוב ברח' שתולים.
  - **תכנון מים מוצע-** אספקת המים למתחם תהיה מקווי המים ברחובות ההיקפיים. קווי המים הקיימים בתחום השכונה יבוטלו, יונחו קווי מים חדשים לאורך הרחובות הפנימיים בשכונה. בנוסף, התכנית כוללת החלפת קווי מים ברח' שתולים בקטע תמוז-לח"י וברח' לח"י בקטע משה דיין-שתולים.

- בהתאם לשלבויות הביצוע יובטחו חיבורי מים וביוב למגורים הקיימים לצד עבודות הפיתוח במתחמים הסמוכים.

**חשמל:** התשתית העילית הקיימת תוחלף בתשתית תת קרקעית. קיימות הוראה לנושא העתקת תחנת טרנספורמציה זעירה המשרתת את ביי"ס מפתן אלון כמוגדר בהוראות התכנית, אשר תוטמן או תועתק למגרש סחיר סמוך. בנוסף קיימות הוראות למיקום חדרי שנאים בתכנית.

#### איכות הסביבה:

- התכנון נערך תוך תשומת לב להיבטי קיימות ובהתאם למדדי שכונה 360. בתאום עם משרד אדריכל העיר, הוטמעו בתקנון התכנית הנחיות בהיבטי אנרגיה וקיימות. נערכה בדיקה לפי מדדי 360, התכנית הגיעה לציון טוב מאוד ביחס לפרמטרים שנבדקו.

סעיף	הערכת ניקוד	מתוך
תשתיות ובינוי	39	46
מרחב טבעי וציבורי	34	50
שימוש יעיל במשאבים	9	21
חדשנות	0	3
סה"כ	82	120

- נערכה חו"ד סביבתית בתאום עם היח' העירונית לאיכות הסביבה, לרבות נספח מיקרואקלים. חוות דעת זו מצורפת כחלק ממסמכי התכנית. בנוסף הוטמעו הנחיות סביבתיות בתקנון בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בין היתר בנושאי: טיפול באסבסט, צמצום מטרדים בשלבי הבנייה, רעש וכדומה.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.2.5. (ג)2 בתכנית המתאר תא/5000:
- השפעת התכנית על קו הרקיע העירוני נבחנה תכנונית ובאמצעות מודלי תלת מימד.
- נבחנו השפעות הצללה ורוחות על סביבת התכנית.
- מערך השטחים הפתוחים תוכנן תוך בחינת תרומתם ואופן חיבורם לשטחים הפתוחים בסביבת התכנית.

#### איחוד וחלוקה:

- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מהתכנית, זאת על מנת להקצות זכויות לבעלים פרטי רשום יחיד ולעיריית תל אביב-יפו, המחזיקים כ"א בזכויות בתחום התכנית וכן לקבוע שטחים ציבוריים בנויים בחלק מהמגרשים.
- נספח וטבלאות איחוד וחלוקה מחייבים כלולים במסמכי התכנית.
- תחום או"ח נקבע בתאום עם אגף הנכסים ומנהל תחום המקרקעין תוך הרחבת תחום או"ח שהוגדר בתכנית מתאר מס' 2620 ב.מ.55.

#### פיתוח בשלבים:

- התכנית נערכה תוך ראייה כוללת לשלב הסופי של ביצועה. בשל גודלה ובשל הצורך לביצוע פינויים בהדרגתיות, אפשר שהשכונה תפותח בשלבים.
- שלביות הפינויים, הפיתוח והמימוש יתקיימו במקטעים כפי שהוגדרו במסמכי התכנית ובהסכמים נלווים.
- שלביות המימוש תיערך בתיאום עם עיריית תל אביב יפו, במטרה להבטיח מימוש מהיר ככל הניתן, על פי שלושת העקרונות הבאים:
- קיצור זמני המתנה לאכלוס התושבים הזכאים לדיור המשך בשכונה.
- פינוי ופיתוח מגרשים ציבוריים במקביל למימוש המגרשים הסחירים, לטובת הבטחת תפקוד מיטבי של השכונה בתקופות הביניים עד למימוש המלא של הפיתוח.
- הבטחת שגרת החיים של הדיירים הוותיקים בתקופת ההקמה, כולל הבטחת נגישות לבתים, תשתיות חלופיות, צמצום מטרדים וכיוב'.
- להלן שלבי הפינויים (הטבלה להלן מהווה תקציר בלבד. השלבויות הקובעות מופיעה בהסכם הנלווה למסמכי התכנית בלבד):

הערות	תאי שטח כפופים לתנאים לביצוע	תנאים לביצוע	תאי שטח נשוא הבקשה	תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון / אכלוס
<b>שלב א'</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 825, 302, 504) ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח 808 ו-825.</li> <li>כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 302, 303.</li> <li>מסירת החזקה (בכללה הפיתוח) לשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלבי הפיתוח.</li> </ul>	302, 303, 501, 504, 704, 801-803, 812, 813, 815-818, 821, 826, 808, 810, 811, 825.	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות	106 ו/או 104 ו/או 112	תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה
<ul style="list-style-type: none"> <li>למעט המגורונים</li> </ul>	301	הצגת הוכחה לעיריית ת"א-יפו של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.		
	823	השלמת פינוי ופיתוח מלוא זכות הדרך הסטטוטורית של דרך משה דיין מדרך בר לב ועד לרחוב 3965 בדגש ובפרט על חזקה שלא כדין בתחום זכות הדרך בדופן המזרחית של המפגש עם רחוב 3920.		
	106 ו/או 104 ו/או 112	הצגה התחייבות מגיש הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.	106 ו/או 104 ו/או 112	תנאים לאכלוס ראשון
<ul style="list-style-type: none"> <li>למעט המגורונים</li> <li>כולל מסירת חזקה לידי עיריית תל אביב-יפו.</li> </ul>	301	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא		

		למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות.		
<b>שלב ב'</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 825, 302, 504) ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח 808 ו-825</li> <li>כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 301, 302, 303.</li> <li>מסירת החזקה לשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלבויות הפיתוח.</li> </ul>	<p>תאי שטח משלב קודם:</p> <p>301, 302, 303, 501, 504, 704, 801-803, 812, 813, 815-818, 821, 826, 808, 810, 811, 823, 825</p> <p>תאי שטח בשלב זה:</p> <p>502, 503, 509, 510, 511, 604, 605, 814, 819, 603</p>	<p>פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות בכפוף למכתב החרגה לשטחים הציבוריים.</p>	105 ו/או 108 ו/או 103 ו/או 111	תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה
	304, 401, 505, 506, 601, 602, 701, 702, 703, 804, 805, 806, 807, 809, 820, 822, 824, 827, 828	הצגת הוכחה לעיריית ת"א-יפו של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה		
	108	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות		
<ul style="list-style-type: none"> <li>כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 304, 401.</li> <li>מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלבויות הפיתוח.</li> </ul>	<p>304, 401, 505, 506, 601, 602, 701, 702, 703, 804, 805, 806, 807, 809, 820, 822, 824, 827, 828</p>	<p>פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות בכפוף למכתב החרגה לשטחים הציבוריים.</p>	105 ו/או 108 ו/או 103 ו/או 111	תנאים לאכלוס ראשון
<ul style="list-style-type: none"> <li>למעט תאי שטח עליהם ממוקמים מגורונים (תאי שטח 808, 825,</li> </ul>	<p>301-304, 401, 501-506, 509-511, 601-605, 701-704, 801-828</p>	רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין		

<p>504, 302).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>לא כולל תא שטח 108</li> </ul>	<p>105 ו/או 103 ו/או 111</p>	<p>הצגה התחייבות מגיש הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>הבטחת רישום השטח הציבורי הבעלות העירייה.</li> </ul>	<p>108</p>	<p>מסירת חזקה לידי העירייה בשטח הציבורי הבנוי</p>	<p>108</p>	
	<p>108</p>	<p>אכלוס תא שטח 108 למלוא זכויות הבניה עפ"י התב"ע החדשה.</p>	<p>105</p>	
<b>שלב ג'</b>				
		<p>עמידה בתנאי השלב הראשון והשני המפורטים לעיל.</p>	<p>107 ו/או 101 ו/או 109 B110, A110, 102 ו/או 201, 113</p>	<p>תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה</p>
	<p>201</p>	<p>פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות</p>		
	<p>201</p>	<p>הגשת בקשה להיתרי בניה למלוא זכויות הבניה עפ"י התב"ע החדשה.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>כולל המגורונים, בתאי שטח 302, 504 ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח, 808 ו-825),</li> <li>מסירת החזקה בתאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלבויות הפיתוח.</li> <li>רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית, בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין</li> </ul>	<p>תאי שטח משלב קודם: 501-401, 301-304, 506, 509-511, 601-801-828, 701-704, 605</p>	<p>פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות</p>	<p>107 ו/או 101 ו/או 109 B110, A110, 102 ו/או 201, 113</p>	<p>תנאים לאכלוס ראשון</p>

<p>• כולל מסירת חזקה לידי העירייה של שטחי הציבור הבנויים ורישומם בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 201 על שם העירייה.</p>		<p>אכלוס בפועל של תא שטח 201 במלוא זכויות הבניה עפ"י התב"ע החדשה.</p>		
	<p>107 ו/או 101 ו/או 109 B110, A110, 102 ו/או 113 ו/או</p>	<p>תושבים זכאים שחתמו / יחתמו על הסכם עם מבקשי ההיתר שהם בעלי דירה נוספת בבעלות / בחכירה לדורות או שהתושב הזכאי אינו מתגורר בדירה שפונתה, , יקבלו ממבקשי ההיתר את דירת הפיצוי בתא שטח הראשון שייבנה בשלב השלישי. לפיכך, תנאי לאכלוס הינו הצגה לעיריית תל אביב-יפו הסכמים חתומים בין מבקשי ההיתר לבין התושבים הזכאים ובהם התחייבות מבקשי ההיתר להעמיד דירות פיצוי לתושבים זכאים כאמור בתא השטח הראשון שייבנה בשלב זה או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף הנכסים בעירייה על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים.</p> <p>הצגה התחייבות מגיש הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.</p>	<p>107 ו/או 101 ו/או 109 B110, A110, 102 ו/או 113 ו/או</p>	
		<p>כלל התושבים הרשומים בסקר משנת 1996 שבוצע ע"י רמ"י וצורף כנספח י"א</p>		

		<p>לחברת המכרז, מחוץ לגבולות תכנית תא/במ/2620/55 שנקבע לגביהם בפסק דין חלוט או בהסכם בין מבקש ההיתר לבין התושב הזכאי, יקבלו דירות פיצוי בשלב זה עפ"י התחייבות מגישי ההיתר שבהסכמים שבין המחזיקים כאמור לבין היזם. ככל ותודיע העירייה באמצעות מכתב למגישי ההיתר כי מקרקעי המחזיקים הנזכרים לעיל דרושים לעירייה לצרכיה, במועד כלשהו קודם למועד האמור (סיום בניית שלב ג'), מבקש ההיתר יעמיד למחזיקים אלו דירות בשלב א' או ב' על פי הקריטריונים הקבועים לעניין העמדת דירות בפרק זה לעיל.</p>		
<p align="center"><b>הערה: תאי שטח ביעוד ציבורי שיפוננו טרם הגעה לשלב הרלוונטי יפוננו ויפוחו בהתאם לפרק "הקדמת פיתוח" בהסכם שלביות הפיתוח</b></p>				

#### משימות פיתוח ותועלות במסגרת הפרויקט:

- פיתוח התשתיות הציבוריות הנו באחריות היזם בהתאם להסכם פיננסי ופיתוח מול רמ"י על עדכוניו ובהתאם להסכמים מול עיריית תל אביב-יפו.
- התכנית מחייבת הקמת תחנת קצה לאוטובוסים בהיקף של כ-20 אוטובוסים, המשולבת במרתף מגרש סחיר. תכנון התחנה יערך לפי פרוגראמה ובתיאום עם נתיבי איילון ואגף התנועה בעיריית ת"א יפו. לטובת התחנה מוקצים כ-2,500 מ"ר בקומת המרתף העליונה, שיכללו את שטחי התחנה עצמה וכל המתקנים הדרושים להפעלתה, לרבות חדרי נהגים, שירותים, חדרי שנאים וכיו"ב. בנוסף תותר הקמת תחנת קצה זמנית על גבי פני הקרקע וכל המתקנים הדרושים להפעלתה. תנאי לאישור והפעלת תחנת הקצה יהיה הפעלת מערך אוטובוסים בלתי מזהמים בלבד.
- יותר שימוש זמני, אך ורק בבולקים 3, 9, 10, 12, 14, לטובת תחנת קצה/מסוף תחבורה ציבורית על-קרקעי, בתיאום ובהסכמה בין בעלי הקרקע, עיריית תל אביב-יפו ויתר הגורמים הרלוונטים, וזאת לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו. לא יותר שימוש זמני זה בבולק 13 ו/או 6.

## טבלת השוואה :

ייעוד	מצב קיים	מצב מוצע
ייעודים סחירים	כ-50.0 ד'	כ-42.5 ד'
דרכים	כ-48.5 ד'	כ-49.0 ד'
מבני ציבור	כ-18.0 ד'	כ-22.0 ד'
שצ"פ ושבילים	כ-10.0 ד'	כ-13.0 ד'
סה"כ	כ-126.5 ד'	כ-126.5 ד'

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה סחירות על קרקעות	94,088 מ"ר	225,500 מ"ר
גובה	עד 8 קומות	בניה מרקמית : עד 9 קומות* מגדלים : עד 33 קומות

\* מספר הקומות המרבי עבור הבניה המרקמית יהיה 9 עד קומות. בשני המקרים, מספר הקומות כולל את קומת הקרקע וקומת הגג, ללא מתקנים טכניים על הגג. הגובה המירבי למבנים המרקמיים בתחום התכנית לא יעלה על הגובה המתאפשר למבנה גבוה, כהגדרתו בחוק התכנון והבניה. עליה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

## דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

התכנית נדונה בתת הועדה העירונית לשיתוף ציבור בתאריך 23.06.2020. בהתאם להחלטת תת הועדה ואישור המתווה המוצע, נערכו הפעולות הבאות בתאום ובשיתוף עם מחלקות העירייה השונות ביניהן : מנהל קהילה, אגף הנכסים, היח' לתכנון כלכלי, מחלקת מזרח וכלל הגורמים העירוניים הרלוונטיים לפי העניין.

1. בתאריך 12.8.20 התקיים מפגש פרונטלי עם נציגות השכונה במרכז קהילתי עמיאל רמבי"ם, להצגת התכנית ושיח עם נציגות השכונה, בעקבות דגשים שהועלו במסגרת פגישה זו ניתן דגש במענה לנושאים תכנוניים במפגש העוקב עם כלל תושבי השכונה.
2. בתאריך 30.8.20 התקיים כנס להצגת התכנית להתחדשות השכונה לתושבי שכונת הארגזים צפון במהלכו הוצגה התכנית וניתן מענה מפורט לשאלות התושבים על ידי נציגי מחלקות העירייה.
3. בתאריך 26.10.20 התקיים כנס נוסף להצגת התכנית לתושבי השכונות הגובלות : עזרא, לבנה, התקווה, כפיר, האזור הדרומי בשכונת הארגזים, וכן הוזמנו תושבי המתחם הצפוני בשכונת הארגזים (תחום התכנון).
4. תחת מגבלות תקופת הקורונה והנחיות משרד הבריאות נכון לימים אלו, חלק מהכנסים מתקיימים באמצעות מערכת zoom, הקשר עם התושבים נעשה באמצעים דיגיטליים, באמצעות הפצת מנשרים מודפסים, וכן והודעות אישיות לטלפונים הניידים, הפצת מידע באתר הדיגיטלי, ובאמצעות כתובת מייל עירוני ייעודית אליה ניתן לפנות לביורר שאלות פרטניות בנוגע למתווה הזכאות.

סיכום המפגשים :

במהלך המפגשים הועלו מספר סוגיות חשובות במיוחד לתושבי השכונה לגביהן ניתן הסבר מפורט ובהתאם הוטמעו בהוראות התכנית ובמסמכיה :

1. בתי הכנסת - מיקומם ואופן שילובם בבינוי המוצע.
2. קישוריות לשכונות הסובבות ותכנון רחובות הליכתיים המאפשרים נגישות ברגל באופניים ברכב ובתחבורה ציבורית.
3. תחבורה וחניה כולל נושא תקני החניה המופחתים בכלל התכנית וביחס לזכאים.
4. מניעת מטרד אפשרי כתוצאה מהקמת תחנת הקצה לתחבורה ציבורית בתת הקרקע שתוקם במגרש סחיר במתחם.
5. פיתוח תשתיות חדשות, לרבות מים ביוב ניקוז חשמל וכיוצא בזאת.
6. מבנה דיור להשכרה - הבהרות לגבי אופן הניהול והתחזוקה.
7. הקמת שטחי ציבור בשכונה, ובפרט הצורך במוסד חינוך.
8. מניעת מפגעים במהלך ההקמה, לטובת איכות חיי התושבים שיגורו אז במתחם.

**חו"ד תחבורתית**

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 7.7.20 ע"י יועץ תנועה גור פוכס, חברת דגש הנדסה, המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 7.7.20 על ידי אלון סיגלר מאגף התנועה.

**תכנית מס' 507-0552752 (תא/מק/4822) - פארק תל אביב (הארגזים) המתחם הצפוני****כללי ותיאור המתחם**

על פי סעיף 3.8.1 ה' שבהוראות תכנית המתאר של העיר תל אביב יפו, להלן חוות דעת תחבורתית למתחם הנדון.

התכנית נמצאת בצמוד לפארק בגין, המתחבר אל פארק אריאל שרון, תחומה בין רחובות בר לב-הלח"י (בצפון), משה דיין (במזרח), שתולים (במערב) ותמוז (3920 - בדרום)

התכנית נשענת על הרחובות ההיקפיים הקיימים, מרחיבה את חלקם, מיישרת את זכויות הדרכים בהקף וכוללת רחובות פנימיים חדשים אחידים והמשכיים לרחובות קיימים (בעיקר במערב: אורים, שיבולים, יורה, מלקוש, גבעולים) ולרחובות עתידיים (בעיקר במזרח: בושם, לבני איתן).

התכנית כוללת התייחסות לדרישות סעיף 5.3.5.5(ג)6 בתכנית המתאר תא/5000 לנושא התייחסות לציר מתע"ן (ציר לח"י), כמפורט מטה.

**להלן התייחסות מפורטת לפי נושאים:****1. תיאור מצב קיים**

רחובות היקפיים משה דיין המזרחי ותמוז הדרומי בוצעו לאחרונה בשנת 2019 לרבות כל התשתיות הנלוות ובתיאום עם כל אגפי עיריית תל אביב, כחלק משלב האיכלוס של המתחם הדרומי, מגרשים 410+402.

רחוב שתולים קיים גם הוא, מתוכנן להרחבה בחלק הנושק לקו הכחול של התוכנית והושלם ביצוע בימים אלה בחלק הדרומי שמחוץ לקו הכחול של התכנית.

רחוב בר לב הלח"י הצפוני קיים במצב מאולץ, מתוכנן בהתאם לאילוצים כפרויקט "מהיר לעיר" ומוצע להרחבה במסגרת הקו הכחול של התכנית הנוכחית.

השטח מאופיין כאזור שאינו מוסדר מבחינת בינוי, כבישים, תשתיות וכו', כאשר התכנית המוצעת מגבירה את הסיכויים להסדרת כל הנ"ל.

**2. הולכי רגל**

רוחבן המינימלי של המדרכות, בכל שטח התכנית, הינו 3.0 מ', (למעט רחוב תמוז צפוני עם מדרכה קיימת ברוחב 2.50 מטר). רוחבים אלה מאפשרים הצללה לאורך הצירים עבור הולכי הרגל.

ברוב הרחובות רוחב המדרכות גדול יותר ובחלקן, לאורך רחובות ראשיים ובצד הפרויקט, רחב במיוחד, כאשר ברחובות בר לב ומשה דיין נשמרים 5.00 מטר למדרכה בזכות דרך ועוד 5-6 מטר להרחבת המדרכה בתחום זיקת הנאה.

רוחבי המדרכות הינם ברוטו וכולם כוללים רצועת עזר לתשתיות וכד', ברוחב של כ- 1.00 מ', כך שרוחב רצועת ההליכה הפנויה היא לפחות 2.0 מטר, כמעט בכל התכנית, למעט נקודות קיימות או שמחוץ לקו הכחול של התכנית.

רחוב שתולים מהווה גם ציר ירוק שנקבע במתאר ולכן רוחב המדרכה בו, כולל שביל אופניים ומקום לעצים ותשתיות הוא 8.00 מטר ברוטו (ללא הפקעה בצד המערבי).

בנוסף, התכנית מציעה רחובות פנימיים חדשים במתווה "שתי וערב" היוצרים מפגשי צירים רבים, לרבות צירי שצ"פ, כך שמתקבלים מפגשי צירים בכל 100 מטר בממוצע, בכל כיוון.

לרחובות הפנימיים המוצעים יש היררכיה מבחינת הלכתיות שכן הארגזים ואורים מתוכננים כשדרות ומכל המבננים מתקבל מרחק קצר יחסית להליכה אל תח"צ העובר בסמוך.

בכל הצמתים שנוצרים בשכונה המוצעת תתאפשר חציית הולכי רגל עם המלצה לאפשרות חצייה בכל צד של כל רחוב, כהמשכיות של המדרכות המוצעות בתכנית.

הרחובות הפנימיים, שבתוך הקו הכחול של השכונה, שגם משרתים את מבני הציבור, כוללים מדרכות של 4.25 מ', בכל צד, כחלק מרצועת דרך של 17.0 מ' הכוללת גם מסעה ברוחב 6.5 מ' ורצועת חניה בצד אחד ברוחב של 2.0 מ'.

### 3. שבילי אופניים

כל הרחובות ההקפיים כוללים שבילי אופניים מתוכננים או קיימים.

ברחוב משה דיין קיימים שבילי אופניים וברחוב בר לב שבילי האופניים מתאפשרים עם הרחבת זכות הדרך של הרחוב במסגרת תכנית זו.

הרחובות הפנימיים מוגדרים כרחובות מיתון תנועה (כפי שיפורט בהמשך) ולכן תנועת האופניים היא חלק מתנועת הרכב בהתאם להנחיות לרחובות ממותני תנועה.

גם שצ"פים מסויימים יוכלו לקבל שבילי אופניים ייעודיים, ככל שיתבקש ויותאם בעתיד בתכנון מפורט של צירים נוספים, העוברים דרך השכונה.

בתכנית זו מוצעים שבילי אופניים בכל ציר שאינו ממותן תנועה וכוללים שילוב אופניים בכל הרחובות הממותני תנועה הפנימיים או בשצ"פים.

בתכנון המפורט בעתיד, ניתן לשקול שילוב שביל אופניים נפרד גם ברחובות הפנימיים ככל שיימצא מתאים והמשכי לשבילי האופניים מחוץ לתכנית.

התכנון המוצע כולל רשת שבילי אופניים ברחובות ובשצ"פים הפנימיים וכן בכבישים ההקפיים, עם חיבור המשכי לרשת העירונית.

### 4. תחבורה ציבורית

התכנית המוצעת תואמת את מסמך המדיניות לרחוב לח"י בר-לב, ובהתאם מאפשרת נתיב תחבורה ציבורית במידות משופרות וללא אילוצים. זאת בהתאם לתכנון "מהיר לעיר" המקודם במקטע זה.

המרחק של כל השכונה מציר בר לב הוא עד 300-350 מטר (הממוצע הוא כ- 175 מטר) המהווים מרחקי הליכה מקובלים וסבירים. השטח מישורי כך שמותאם יותר להליכה עד לתחנות בנת"צ.

בנוסף קיימת ומוצגת אופציה להוסיף ציר תח"צ העובר בהיקף התכנית המוצעת (שתולים, תמוז, דיין) כך שיינתן מענה טוב יותר לשכונות שמסביב. במקרה זה, מוצע לשלב צירים אלה ככל ויהיו צירים המשכיים בשכונות ממזרח וממערב וגם בהתאם לדרישות ושיקולים של תוספת זמני נסיעה בקווים, תוספות עלויות הנסיעה בקווים (סבסוד), מוצאים עם ייעדים וכו'.

יש לציין כי כבר היום עובר קו אוטובוס בתדירות גבוהה בדרום רחוב משה דיין, כך שיייתכן שמרחקי ההליכה שצינו לעיל אף יתקצרו.

### תחנות קצה לאוטובוסים

- התכנית כוללת הסדרת שטח לתחנות קצה עבור אוטובוסים.

- במגרש הפינתי, בצמוד לצמת רחובות בר לב - דיין, עם גישה נפרדת לאוטובוסים מרחוב משה דיין באמצעות רמפה ארוכה לתת הקרקע.
- מדובר בשטח תת-קרקעי של כ- 2.5 דונם במגרש המיועד לייעודים משולבים, כולל דיור מוגן וכד'.

קווי הרק"ל (הקו הסגול) והמטרו (קו M1) מתוכננים במרחקים של 800 עד 1,000 מטר בהתאמה ממרכז השכונה.

לפיכך השכונה המוצעת משורתת היטב על ידי התחבורה הציבורית ובכך מעודדת את השימוש בה.

#### 5. אזורי מיתון תנועה

כל ארבעת הרחובות הפנימיים החדשים בשכונה נקבעו ברוחב של 17 מטר.

שניים מהרחובות העיקריים יותר בפנים השכונה, כוללים גם שצ"פ אורכי צמוד ברוחב של 8 עד 11 מטר (שדרות אורים ושדרות הארגזים).

כל ארבעת הרחובות הנ"ל ממותני תנועה, דו-סטריים עם חניות מקבילות בצד אחד ומדרכות רחבות ברמת התב"ע (יכולים להשתנות בעתיד לפי צרכים עתידיים).

מאחר ואלו רחובות ממותנים ברוחב אחיד, תנועת האופניים כאמור היא חלק בלתי נפרד מתנועת הרכב, בהתאם להנחיות לרחובות ממותני תנועה (משרד הבינוי והשיכון, משרד התחבורה, 2009).

אלמנטים למיתון תנועה ייקבעו עם אגף התנועה לעת ביצוע וכמו כן, יתאפשר להסדיר חד סטריות בחלק מרצועות הדרכים או בכולן, ככל שאגף התנועה ימצא כמיטבי בעת התכנון לביצוע.

#### 6. סיכום

התכנית המוצעת כוללת התייחסויות ושיפורים נרחבים בכל נושאי התחבורה, התחבורה הציבורית, הולכי הרגל והאופניים.

### ח"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

#### שטחי ציבור:

על מנת להעריך את שטחי הציבור הדרושים נערכה פרוגרמה עבור הפוטנציאל התכנוני בכלל שכונת הארגזים – הקיים והמתוכנן.

- **סה"כ יחידות קיימות ומוצעות: כ- 2,385** (בחלק הצפוני-התכנית המוצעת- 1,800 יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר, בחלק הדרומי – בתכנית המאושרת שרובה מומש - כ- 585 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 110 מ"ר).

- **סה"כ אוכלוסייה צפויה: כ- 6,200 נפשות** (בהנחה לגודל משק בית 2.5 בחלק הצפוני ו- 2.9 בחלק הדרומי).

- **שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה לכלל השכונה (דונם):**

- **מבני ציבור: 23.6 דונם ( 20 מקומי, 3.6 עירוני).**

- **שטחים ציבוריים פתוחים (סף הבית): 18.6 דונם (חושב לפי 3 מ"ר לנפש בשל הקרבה לפארק דרום)**

- **מוסדות ציבור עיקריים הנדרשים לאוכלוסיית השכונה לפי פרוגרמה (מס' כיתות ומוסדות**

**נדרשים או חלקי מוסדות במידה ואין סף כניסה):**

מעון לגיל הרך: 8.5 כיתות (2-1 מתקנים).

גן ילדים: 10 כיתות (2-1 מתקנים).

בי"ס יסודי: 15 כיתות.

בי"ס על יסודי: 14 כיתות  
 תחנה לבריאות המשפחה: 0.6  
 מרכז קהילתי/מועדון נוער/מועדון לקשיש: 0.3 (יש לבחון הקמת מרכז קהילתי כולל מועדון נוער ומועדון קשישים לשכונות לבנה, הארגזים, עזרא).

בית כנסת: 3.6

מקווה: 0.5

• **המלצות:**

- **שטחים למוסדות ציבור:** יש להקצות לפחות - 20 דונם עבור שטחים ביעוד למבני ציבור הנדרשים לשכונה ברמה המקומית.  
 יש לתכנן את השטחים הללו בתיאום עם אגף מבני ציבור, תוך התאמתם למוסדות הציבור הנדרשים לפי הפרוגרמה. כולל בחינת האפשרות למיקום בתי ספר – יסודי ועל יסודי.
  - **שטחים ציבוריים פתוחים:** יש לשמור על היקף השטחים על פי תכניות תקפות (לפחות 18.5 דונם כולל 8 דונם קיימים בחלק הדרומי של השכונה). בתכנון פריסת השטחים הפתוחים יש לתכנן שטח ציבורי פתוח במרכז השכונה עבור גינה שכונתית ומערכת של צירים ירוקים המחברים את השכונה לשכונות הסובבות ולפארק דרום באמצעות צירי אורך ורוחב, וכן לשמור על הצירים הירוקים המחברים את השכונות שמצפון לדרך חיים בר לב לפארק דרום, באמצעות תכנון שצ"פ לינארי לאורך רחוב שתולים ובהמשך לרחוב משה דיין.
- תא/מק/4822 מקצה 22.00 דונם למבנים ומוסדות ציבור ו-13.00 דונם עבור שטחי ציבור פתוחים ושבילים (בנוסף ל-8 דונם בתכנית הדרומית)

**זמן ביצוע:**  
 בהתאם לשלביות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0552752	שם התכנית תא/מק/4822 שכונת הארגונים - ספון	מגיש התכנית - רשות מקרקעי ישראל - ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו - אביוד נכסים בע"מ - אלעד ישראל מנורים החדשה בע"מ - פרידמן חנשוני חברת להנדסה ולבניה בע"מ	עורך התכנית פרוי-צמריר אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעור לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מותר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלה התכנית)		סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרס טשא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מרות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
שמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק התרי"ב התשכ"ח.	התכנית חלה על חלקק העמוני של "שכונת הארזים" בעיר תל-אביב יפו. השכונה ממוקמת בין שכונת צורא במערב, שכונת לבנה במזרח ומדרום לשכונת התקווה. בשנת 1996 אושרה תכנית 2620/במ/55 שפערה, בין היתר, לקדם מיזיזם של שטחים תמסרים בתחומה. בחלקה הדרומי של התוכנית, פוזו המגזשים, נבנו ואוכלסו ברוכס. יתרת שטח התכנית נותר עתיר לבניה לא מוסדרת המתאימה בהעדר תשתיות. תכנית זו באה לממש את הסדרת המרחב ולהביא לפיתוחו של האזור. לצורך כך, מסימן בתכנית המתאר (תא/5000) חלקה העמוני של השכונה כמרחב להתחדשות עירונית. התכנית מאפשרת מרחב שכונתי הטהור חלק מהתחדשות השכונות הסמוכות למארק ויתרת מארג רחבות עירוני ושכונתי המקושר לטביבתו, מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור לחשכרת, דביי, מבנים ומסדות ציבור ושטחים פתוחים. תשתיות לתכנית הינו סדר מחזיקים מקיף אשר בוצע במרחב. התכנית הינה בשמכות חלופה המקומית ותואמת את תכנית המתאר העירונית תא/5000.	
<b>התכנית הינה בשמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:</b>			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראות רלבנטיות בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
<p>טבלה 5 איגנה מסמנת צורך במסמך מדיניות. התוכנית כוללת את כל החיובים המפורטים בסעיף 5.3.2. תובא בפני הועדה המקומית מדיניות לזמן לחייו-בי לב</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">+ סעיף 5.3.2 (א) (ג)</p>	<p>מתחם 1906: יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 5.3.2 (א): ניתן להוסיף דרגת גובה נוספת, רחיק לאזור היעד</li> <li>• סעיף 5.3.2 (ד): מתאפשר ניוד זכויות בין מגזשים (וישוב רחיק סמוצל)</li> </ul>	<p>מתחם 1906: הארזים אזור מגורים בבניה רבת-קומות</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p> <p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים לגבי: המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית</p> <p>- מתחם התחדשות עירונית</p>
<p>ישודי חקרק המפורטים תואמים לתכנית המתאר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים</li> <li>• דיור מיוחד</li> <li>• מבנים מוסדות ציבור</li> <li>• שטח ציבורי פתוח</li> <li>• דרך מאושרת</li> <li>• דרך מוצעת</li> <li>• דרך משולבת</li> <li>• שביל</li> <li>• מגזרים/מסחר/תעסוקה</li> <li>• שטחי פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</li> </ul> <p style="text-align: center;">+</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 3.2.5, אזור מגורים בבנייה רבת-קומות</li> <li>• סעיף 3.4.2, מקבץ שימושים למגזרים, מסחר, מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• אזור מגורים בבניה רבת-קומות</li> <li>• ציר ירוק עירוני</li> <li>• רחוב עירוני</li> <li>• ציר מסרבי</li> <li>• חזית מסחרית</li> </ul>	<p>קביעת ישודי חקרק - 3.1.1 (ג) קביעת ישוד חקרק בכל מגזר.</p>

<p><b>אזור מגורים בבנייה רבת-קומות</b></p> <p>סעיף 3.2.1 (א) +                  סעיף 3.2.5 (א) +                  סעיף 3.2.5 (ב) +</p> <p>צפיפות 51.2 יחידה' ללא יחיד עבוד דיוור מאנן</p> <p><b>ציר מעורב (לחיים):</b>                  מגורים, מסחר, תעסוקה, דיוור, מוגן, מוסד דת (שטח ציבורי בנוי)</p> <p>סעיף 3.4.2 +</p> <p><b>חזית מסחרית</b></p> <p>בקומת הקרקע ויותר מסחר 1 או תעסוקה 1</p> <p>סעיף 3.4.3 +</p>	<p><b>אזור מגורים בבנייה רבת-קומות</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 3.2.1 (א)</li> <li>סעיף 3.2.5 (א)</li> <li>מקבץ ראשי, מגורים</li> <li>סעיף 3.2.5 (ב): צפיפות לא תפחת מ-24 יחידה' נטו</li> </ul> <p><b>ציר מעורב:</b>                  סעיף 3.4.2 ציר מעורב: מקבץ שימושים למגורים, משרדים, מסחר 1, ותעסוקה 1, מסחר 2, בכפוף לתאים בסעיף 3.4.2 (ג) (2) לפי סעיף 3.4.2 (א) בתחום הציר המערב לא יותרו שימושי מגורים בקומת הקרקע.</p> <p><b>חזית מסחרית:</b>                  סעיף 3.4.3: בקומת הקרקע – מסחר 1 ו/או תעסוקה 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>אזור מגורים בבנייה רבת-קומות</li> <li>ציר מעורב</li> <li>חזית מסחרית</li> </ul>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6</p>
<p>סעיף 3.2.5 (א) (א) +                  סעיף 3.1.1 (ג) +</p> <p>קביעת מגורים למגורים ומסדות ציבור ולשניים, ותוספת שימושים ציבוריים מבוניים ממגורים סחיריים.</p> <p>סעיף 3.1.1 (ג) +</p> <p>קיימת חתנת קנה תתי-קרקעית לאוטובוסים במגרש כיעוד מגורים/מסחר/תעסוקה</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 3.2.5 (א) מקבץ (4) שימושים נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1</li> </ul> <p><b>שימושים כלליים (השאלה 2):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 3.1.1 (ג): תוספת שימושים כלליים, מבנים ומסדות ציבור, שניים, תעסוקה.</li> </ul> <p>סעיף 3.1.1 (ח): שימוש לשתיית</p>	<p>שימושים נוספים בחתום לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ועלולים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להחזיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה)</p> <p>מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6</p>
<p>כלל שטחי הבנייה הסחיריים עומדים על 225,504 מ"ר המאזנים רחיק 5.33 בחתום לתכנית המתאר (רחיק מירבי 1+5)</p> <p>+</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 3.2.5 (ב) שטחי בנייה מירביים רחיק בסיסי: 2.5 רחיק מירבי: 5 תוספת רחיק 1 עיפי סעיף 5.3.2 (ג) התחדשות עירונית</li> <li>ציר מעורב: רחיק בסיסי לפי תכניות מאושרות. רחיק מירבי לפי אזורי הייעוד בטבלת 5.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>אזור מגורים בבנייה רבת-קומות</li> <li>ציר מעורב</li> </ul>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לסוף הבניה הסרבי.</p>
<p>+</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 3.1.4 (ב) מתחם התחדשות עירונית</li> <li>סעיף 3.1.4 (ח) מרסנות למגורים</li> <li>סעיף 3.1.4 (ו) תוספת שטח עבור מכללות או סככות צל</li> </ul>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי נאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה הסרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

	לשימושים ציבוריים	
<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי</p>	<p>סעיף 3.1.5 שטחי בנייה בתת קרקע. ט.ק. (א) יציב תכנית תקפות. התכנית ממנה לתכנית על לעניין שטחי בנייה בתת קרקע. 179,000 מ"ר בתת הקרקע סה"כ.</p> <p>+</p> <p>סעיף 3.1.5 (ד): יותרו בתת-קרקע כל השימושים המותרים בעל הקרקע, למעט מטרים</p> <p>+</p> <p>3.1.1 (ה): תשתיות</p> <p>+</p>
<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' עלייה מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 25 קומות</p> <p>אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לטובתה: אזור עליו היות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות במסמך העיצוב: בהתאם לחמשת הנרחשים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 4.2.2 (א) +</li> <li>סעיף 4.2.2 (ב) +</li> <li>סעיף 4.2.2 (ג) +</li> <li>סעיף 4.2.6 (א,ב) +</li> </ul> <p>התכנית קובעת בינוי של עד:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>33 קומות לבנייה מגדלית</li> <li>9 קומות לבנייה מרקמית</li> </ul> <p>סך הקומות הנייל כולל את ק. הקרקע נק. חגב.</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>כלל שטח התוכנית</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 4.2.3 +</li> <li>סעיף 4.2.4 +</li> </ul>
<p>הקצאת לרצו ציבורי - סעיף 6.1.1 והעדה תחולט לתפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או הכרת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליישד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת ואו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>אזור מגורים בבנייה רבת-קומות</li> <li>ציר מוצרב</li> </ul>	<p>מהות ההקצאה לרצו ציבורי וחוקמה ייקבעו על ידי הועדה במסגרת לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ה)</p>
<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 3.5 - 'מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א) שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, מולל הגבלה בדבר שימושי ייעוד (ד)'</p> <p>על שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבורי. יתורו הוראות תכנית תיאום.</p> <p>+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>התכנית מגדילה שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבורי בדיקת של 4 די (סה"כ 22 ד"ר).</li> <li>התכנית מגדילה שטחים ביעוד שטח ציבורי פתוח בדיקת של 3 די (סה"כ 13 ד"ר).</li> </ul>

התאמת תוכנית העיצוב



<p>כמו כן, בהתייחס לנושאי אנרגיה, תכניות העיצוב שתקודמנה מבוח התביע תכלולת נספח בנייה ותכנון בני קיימא/ סקר אנרגטי על פי הנחיות אדריכל העיר אשר תכלול חוידד התייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה), מיחזור אנרגיות, מיחזור אשפה, מיחזור סודלת בניין ותשתית וסעיגת רכבים חשמליים. †</p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 4.6.2 (א) †</li> <li>• סעיף 4.6.2 (ב) †</li> <li>• סעיף 4.6.2 (ד) †</li> <li>• סעיף 4.6.2 (ה) †</li> <li>• סעיף 4.6.4 (ד) †</li> <li>• סעיף 4.6.5 (ג) †</li> <li>• סעיף 4.6.5 (ג) †</li> <li>• סעיף 4.6.6 (ג) †</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 4.6.2 (א, ד, ה): מתקני תשתית.</li> <li>• סעיף 4.6.4 (ד): נספח ניקוד</li> <li>• סעיף 4.6.5 (ג): נספח ביוב</li> <li>• סעיף 4.6.6 חשמל</li> </ul>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מניש המיעד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בייכות אנורת נרדיוסי מנן (4.6.3) ניקוד (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שם	מספר ת.ד.	תחום	תאריך
שם וזמן משפחה	מספר ת.ד.	תחום	תאריך
אהוד מיטל אדרי	0277735		5.1.21
שם וזמן משפחה	מספר ת.ד.	תחום	תאריך
רחאלה אברהם ארון, שו"ת	2937976-9		4.1.2021

שם	מספר ת.ד.	תחום	תאריך
שם וזמן משפחה	מספר ת.ד.	תחום	תאריך
אהוד מיטל אדרי	0277735		5.1.21
שם וזמן משפחה	מספר ת.ד.	תחום	תאריך
רחאלה אברהם ארון, שו"ת	2937976-9		4.1.2021

שם	מספר ת.ד.	תחום	תאריך
שם וזמן משפחה	מספר ת.ד.	תחום	תאריך
אהוד מיטל אדרי	0277735		5.1.21
שם וזמן משפחה	מספר ת.ד.	תחום	תאריך
רחאלה אברהם ארון, שו"ת	2937976-9		4.1.2021

ת.ד. 0001 | 2017

העמדים  
בני אילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב מוזכרות ועוד מחוזות)  
צוות תכנון

**ח"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים :
  - א. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
  - ב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
  - ג. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא שלביות הפיננסיים ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
  - ד. עדכון המסמכים הבאים:
    1. תיאום ועדכון נספחי הנוף, ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים, בהתייחס להיבטים הבאים:
      - i. מפלסי פיתוח.
      - ii. כיווני זרימת נגר עילי בתחום אגני הניקוז המוצעים.
    2. הצגת קומת מרתף (1-) של כלל התכנית בנספח התנועה, לאישור אגף התנועה ומחלקת התכנון.
    3. עדכון נספח הבינוי בהתייחס לסימון מתחמי הפיננסי והמימוש ומיקום הבנייה המגדלית לאורך רחוב משה דיין.
    4. מסמכי איחוד וחלוקה : אישור המסמכים בידי אגף נכסי העירייה ומחלקת הסדרי קרקע.
    - ה. הבטחת מספר העצים המינימלית שיינטעו בתחום התכנית והצגתם ביחס לכמות העצים הכוללת בפני הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
    - ו. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.
    - ז. תיאום מול נת"ע לעניין הקו הצהוב ותמ"א 4/א/23.
    - ח. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים:
      1. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
      2. דיור בהישג יד ודיור להשכרה בתא שטח 108.
      3. תחזוקת זיקות הנאה.
      4. תחנת הקצה.
      5. כתב שיפוי.
      6. סיוע לדיירים ממשיכים "קרן הונת".
      7. הסכם שלביות פיננסיים.
      8. הסכם שלביות פיתוח.
      9. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
    - ט. הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים - אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומן של תכניות העיצוב.
      - י. קביעת תמהיל שטחי מרפסות, בדגש על התאמת שטח מרפסות מירבי בהתאם לשטח דירה.
    - יא. הכנת נספח שלביות פיתוח: תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקת התכנון, אגף נכסי העירייה, מנהל המרכז לתיאום הנדסי, נציגי בת"ש, נציגי שפ"ע, אגף הכנסות ומנהל פרויקטים משולבים, בהתייחס לאופן פיתוח כלל השטחים הציבוריים, בין אם באופן זמני או קבוע, בדגש על שלביות הפיננסיים ושלביות הפיתוח.
    - יב. עריכת כנס במסגרתו יוצגו היבטי שלביות הפיננסי והמימוש בפני תושבי תחום התכנית והתושבים הזכאים.

2. מחלקת התכנון ממליצה על שילוב המרכיבים הבאים, כמפורט בהוראות התכנית :

- א. שילוב דיור להשכרה (50% דיור בהישג יד לתקופה שלא תפחת מ- 25 שנים, 50% דיור להשכרה במחירי השוק), בהתאם להוראות התכנית.
  - ב. שילוב תחנת קצה תת-קרקעית לאוטובוסים שאינם מונעים בדיזל.
  - ג. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים זכאים ("קרן הונית").
  - ד. הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.
3. יותרו שינויים מסוימים במתווה השלביות המפורט בדראפט. הנושאים לגביהם יותרו השינויים יוטמעו בהוראות התכנית. שינויים אלה יאושרו בסמכות מהנדס העיר ובתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה ולא יהוו שינוי לתכנית.
  4. לאור מורכבות והיקף התכנית, מבוקשת תקופה של סה"כ 7 חודשים מיום הדיון להפקדת מסמכי התכנית בפועל.
  5. פרסום מסמכי התכנית יבוצע ע"פ חוק ובהתאם לנוהל העירוני.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21 מיום 13/01/2021 תיאור הדיון :

מיכל שרון ויואב זילברדיק : מציגים את התוכנית במצגת.

אופירה יוחנן וולק : מדובר בבשורה גדולה לשכונה ולאזור וכל הכבוד. בעמ' 65 בחו"ד של היחידה לתכנון האסטרטגי יש התייחסות למבני ציבור וכד'. האם יש התייחסות מסוימת לבי"ס וגנים עבור החינוך המיוחד ולא משהו כללי? כל מה שקשור למדרכות מחללות - אפשר לבקש זאת? איך דואגים שהיזם אכן יבצע זאת? עוגנים תרבותיים - בעבר היה קיים מכון אבני. האם דואגים כי במסגרת הקמת שכונה חדשה יהיו עוגנים תרבותיים? האם יש בתחום התוכנית יחידות דיור מונגשות?

ראובן לדיאנסקי : אני לא רואה בתוכנית את הרוח התל אביבית. ידוע שהכל מורכב אבל האם זה לא המקום ליצור שכונה בסדר גודל של 1800 יח"ד והאם זה לא המקום להביא רוח תל אביבית ולעשות יח"ד עם בנינים משותפים הכוללים דירות קטנות, וליצור חלק מהמקום שייצר אוירה של כל מיני אוכלוסיות בגילאים שונים ועיסוקי שונים לגור בעיר? יש 5-6 מתחמים שמוגדרים כמתחמים למבני ציבור בהיקף של כ-22 דונם. לגבי הבדיקות של היחידה האסטרטגית - האם כאשר ניתנת הערכה הם מדברים על כמה צריכים בתא שטח מסוים לצורכי ציבור? כלומר אם במקום הזה ע"פ צ' ישנה אפשרות לבנות 10 קומות לבנין ציבורי, אז אפשר לבנות 10 קומות של מבני ציבור. אבל כאשר זה צבוע לא ברור אם בתא שטח מסוים יהיו רק 3 קומות מבני ציבור ובתא שטח אחר יהיו 4 קומות למבני ציבור וכן הלאה. ברור שהמגרשים הללו עתידים לאפשר הקמה של מבני ציבור שישרתו את אזור דרום מזרח ולא רק את השכונה. אולם ברגע שצובעים כל הרבה מגרשים חומים לא מעודדים בכך מיצוי של מגרש עד למקסימום. פה המקום למקסם את השטחים כמבני ציבור. יש את ביה"ס שנמצא על בר לב ומגיע להם תנאים עם אויר יותר נקי, וצריך לתכנן את הבי"ס במקום אחר. במקומו אפשר לאפשר שצ"פ או לאפשר חזית מסחרית כמו ביתר המבנים שנמצאים בבר לב שהוא ציר תנועה מאוד עמוס. לגבי דיור בר השגה התוכנית מציעה 70 יח"ד 25 שנה. זה מעט מאוד זה היה צריך לשלש את עצמו ולתת אפשרות להביא הרבה צורות מגורים בעיר ויותר אוכלוסיות מגוונות. בנוסף שימוש באנרגיה מתחדשת - אין כאן עיסוק באנרגיה חלופית בעיקר סולרית, אנחנו צריכים להיות הרבה יותר נחרצים ולדבר צורה ברורה בנושא. כנראה מימוש התוכנית יהיה עוד הרבה שנים. עליה לקרקע יהיה בין 10-8 שנים כך אני מעריך. נכון שיש שלביות, אבל אם לא מקבעים את נושא האנרגיה המתחדשת אנחנו חוטאים למטרה של אנרגיה חלופית. כיצד נערך החישוב של היחידה האסטרטגית?

אסף הראל : זו תוכנית טובה ואני מברך עליה. קשה לשמור על ה DNA תל אביבי בהינתן בעוצמות שישנן החשיבות של הגריד עירוב שימושים היחס של שטחים חומים וירוקים - יש כאן תוכנית טובה. מה קורה עם נושא הפינויים האם יש מתווה ייחודי? השטח הירוק במרכז (תא שטח 401) צריך לשאוף להשאיר אותו ירוק ושהוא יהיה המגרש האחרון. בהמשך אם נדע על החומים האחרים אולי נוכל להותיר אותו ירוק. כרגע להשאיר את לב השכונה ירוק. הייתי מנסה להשאיר את כל השטח ירוק זה יספק עוגן מוצלח. לגבי המסחר חסר לי ציר שנכנס פנימה מבר לב. בחרתם ביורה שייגיע ממזרח מרח' משה דיין, למעט המעטפת ששם יש מסחר במשה דיין. הכניסה לשכונה ברח' היורה בשכונת הארגזים מקוקו ואפשרי בלבד. אני חושב שצריך להיות הפוך. בשד' הארגזים הייתי מחייב מסחר שהוא מחבר מרח' הלח"י לפארק וצמוד ללב השכונה ודווקא ברח' מזרח מערב מאפשר. זו ההמלצה לגבי המסחר. לגבי הדב"י אני מסכים עם ראובן אבל 1800 יח"ד ורק 70 יח"ד דב"י זה לא מספיק אם צריך להרים עוד מגדל כדי לשאוף לפחות ל-10% כלומר 180 יח"ד דב"י זה שווה. בנוסף כפי שכתבו במכתב של מרכז 'הגר', לגבי הדירות הקטנות

ברגע שיש ממוצע 80, הופכים את האפשרות לעשות מקומות עם דירות מאד קטנות לבלתי אפשרי. אם על כל דירה של 30 מ' נצטרך לעשות דירה של 130 מ' אז זה לא טוב צריך מהממוצע להחריג עד 10% של דירות קטנות או לשנות את הממוצע.

ראובן לדיאנסקי: כמה דירות הם 37 מ"ר?!

יואב זילברדיק: המגרש מאפשר עד 70 דירות בסך שטח נתון. הממוצע הנוצר הוא 37 מ"ר.

חן אריאלי: לגבי שטחי הציבור חשוב שזה יהיה בתהליך של שיתוף ציבור ולא יידוע הציבור. צביון השכונה הוא מאוד חשוב. הבנו שהציעו להם בית כנסת במקום מסוים וחשוב לשתף את תושבי השכונה כי בית כנסת הולך להיחרס כדי לשמור על אופי השכונה. צריך להבין מה קורה מעבר לשנתיים ולוודא בהסכמים מה קורה אחרי שנתיים. בגלל שהעירייה היא צד של הפינוי צריך לתת את הדעת על כך. נושא הדיור המוגן מעל המסוף. דיור בר השגה ולהשכרה מרוכז בבניין אחד האם אנחנו לא מייצרים סוג של גטו והבדלה. אני לא חושבת שזה נכון לכל השכונה. האם דירות הפיצוי באמת ממוקמות במקומות טובים עם עלויות תחזוקה לא גבוהות ועם אפשרות לממן זאת? מדגישה את הליך שיתוף ציבור בתכנון כי זה יסיר הרבה התנגדויות בשכונה.

מאיה נורי: מצטרפת לאמירות לגבי דיור בר השגה שצריך להגדיל את הסכום הדירות וגם להקטין דירות כדי שיהיה אופי לשכונה. אני מבקשת לשמוע את ההתייחסויות של נגישות בשכונה ומעבר בכל האזורים בין הבניינים.

רועי אלקבץ: זוהי תוכנית טובה. לא ברור אם השאיפה DNA תל אביבי היא ריאלית כי יש מגוון של

אוכלוסיות וערכים שונים ולהכניס זאת לכל פרויקט DNA זה לא ריאלי. התוכנית מאוזנת: יש בה חדשנות ועירוב שימושים. בשונה מחלק מחברי, הסיפור המרכזי כאן הוא הקטע הקהילתי במטרה ליצר חיבור בין אנשים. יש כאן פינויים של אנשים וזהו אתגר מאוד גדול. אם פרויקט כזה יכשל הוא יכשל קהילתית ולכן חשוב מאוד לעשות כאן שיתוף ציבור ויידוע ציבור ועל זה נצליח או נכשל. על זה צריך לשמור על הקהילה מאוגדת ונשמח גם בדרום יהיו מקצבים כאלה ועשיה כזו.

שולה קשת: הופתענו לראות שאין מסמכים במנהל התכנון מדוע הם לא במערכת המקוונת כי לא רואים את התקנון של התוכנית. יש נספח בינוי וגם ממנו לא קבלנו חתכי רחוב וכד'. האם התוכנית עברה תנאי סף ואם היא לא עברה למה אנחנו דנים בהפקדה?

שאלה למה"ע: איך אתם רוצים שנתכונן לדיון כאשר בדראפט לא מופיעים חתכי בינוי אין הדמיות? איפה הבניה הנמוכה ואיפה המגדלים, כיצד כתבתם בדראפט שהתוכנית תואמת את מסמך המדיניות אבל איפה עקרונות התכנון. למשל איך זה רח' מטרופוליני איפה חתך הרחוב איפה הנחיות הבינוי איפה הקשר לפארק למה לא מפרטים את שאר העקרונות?

תמהיל הדירות - מדוע הוא נמוך ומדוע אין דיור ציבורי ולמה אין דירות קטנות, לא יכול להיות שלא נשמור על גיוון. זה מגוון ובטח שזו שכונה מוחלשת ולא יכול להיות שלא נשמור על גיוון לאוכלוסיות מוחלשות וגם לאוכלוסיות ותיקות. זו קרקע של מדינת ישראל. אי אפשר להתלונן על המדינה ובסוף אנחנו אלו שמאפשרים תוכניות לעשירים בלבד. מה גם שהיזם שאחראי לפינויים היה גם היזם בגבעת עמל וזו נקודה רגישה אצלי כאשר אני נזכרת באגרסיביות שהייתה שם. אין שיקוף בין מה שמופיע כאן למה שיש בשטח, כמה משפחות גרים שם כמה משפחות תקבלנה דירות אחרי אישור התב"ע וכד'. המסקנות של שיתוף הציבור לא ראליות. כלומר עשיתם שיתוף ציבור ולא מטריד אף אחד מהדיירים של המתחם לאן הם יעברו? מוזר מכיוון שהתב"ע לא מבטיחה כלום לדיירים. הנוסח של התב"ע השלכיות כל אלו מעודדים שלא יהיה לדיירים כלום. הנוסח של התב"ע מעודד קודם לעשות פינוי ואח"כ לבדוק אם יש זכאי ואח"כ להתחייבות של המינהל נמשך לתת היתרים. האם אנחנו חברת נדל"ן או רשות ציבורית? למה לא לבקש מהיזם לעשות פינוי ולא פינוי בינוי. אני מבקשת ששלכיות התוכנית תתוקן וקודם שישגרו עם התושבים איפה הם יגורו איזה פיצוי הם יקבלו ואח"כ שהם יתנו היתרים, אסור שיהיה פה שידור חוזר של גבעת עמל. לא ברור נושא המסוף אוטובוסים בשכונה למה הוא משרת אותם ולמה לא להוריד אותו מיידיית מתחת לקרקע.

הראלה אברהם אוזן: המערכת של מינהל התכנון לא פתוחה לוועדות מקומיות בכל הארץ. הועדות המקומיות מנהלות את המעקב במערכת פנימית שלהם. לתוכנית הזו יש תקנון שלם כל החומר נמצא. חתמתי על מסמך סמכות שצורף לדרפט מבחינתנו הכל נמצא לרבות כל תנאי הסף והכל תקין.

אורלי אראל: הפרוגרמה לשטחי ציבור נקבעת בהתאם למספר פרמטרים. אגף התכנון אומר מה יהיה היקף מס' יח"ד הדיור שהתוכנית החדשה מוסיפה עליהם נעשית פרוגרמה גם על שטח ציבורי וגם על שצ"פ ואז נקבע ההיקף. לרוב המספר הוא לא ראלי ולא רלוונטי. אז מתחילים לעבוד על התוכנית ולהדק ולבדוק מעבר למספרים הכוללים, ומנסים להתאים את הפרוגרמה למצב בשטח. במקרה הזה ההיקפים של יח"ד נקבעו מכמה פרמטרים. אחד יש כאן פינויים שצריכים להיעשות וזה חלק מהבדיקות הכלכליות שנעשו לתוכנית הזו. כמה צריך לשלם ביח"ד כדי שאפשר יהיה לממן את ההסכמים לפינויים שהם כבדים. מה צריך לעשות בתוכנית בגלל נושא הניקוז. צריך להרים את פני הקרקע שגם זה נכנס לפרמטרים הכלכליים בשביל לראות כמה יחידות צריך בשביל לממן. עכשיו נקבע וסוכם עם היזם שצריך 1800 יח"ד ולאלה נעשתה פרוגרמה מסוימת. אמרנו שמכיוון שיש מחסור ושכונת עזרא יש מחסור ואנחנו חושבים שככל שבשכונה יש יותר היצע לשטחי ציבור, ככה במגרשים הציבוריים ולא כשטח ציבורי בנוי, נוכל לתת

מגוון של שירותים ציבוריים החל ממרכז קהילתי ובסוף מוסד תרבות כזה או אחר. בשטחים של 100 אלף מ"ר שהתכנית מציע אפשר לבנות הרבה. אנחנו רוצים לאפשר למוסדות הציבוריים כמה שיותר ולא להגביל. אם יש יזם נגביל אותו כי זה המקסימום. אנחנו סומכים על הנהלת העיריה כשאנחנו מגיעים למוסדות העירוניים ולכן התוכנית הזו מאפשרת שטחי ציבור עבור כמה שיותר מוסדות ציבור כי זה מה שיעשה את המגוון שיתנו מענה לשכונה.

ראובן לדיאנסקי: ברגע צובעים 5, 6 מתחמים בשטח של כ-22 דונמים שמתחלקים ל-X שטחים חומים אתם לא מעודדים ומאפשרים את המיצוי של אותם שטחים. אם הייתה סיטואציה שהיו רק 3 מגרשים חומים אז לא הייתה ברירה למימוש אבל כשיש 6 יש שיקולים אחרים. אם היינו לוקחים מגרש מיוחד/ציבורי ומקיימים בנין לדיר שיתופי, ומגרש אחר יהיה עוד מגרש ירוק נרצה נעשה שינוי יעוד אולי. התכנון הוא קו מנחה ויהיה נוח עתידית להמשיך באותו מסלול. ברגע שהשטח מסומן באופן כזה אז יהיה מגוון בכל הקומות במגרשים והיעודים. לכן אם רוצים לחסוך בשטחים חומים ורוצים לממש ערכים אחרים בשטחים שהם שלנו זה הזמן ויצטרכו לעשות יותר קומות.

חגית נעלי יוסף: אנחנו גוזרים את היקפי השטח ע"פ נורמות מקובלות ומאשרות של מינהל התכנון וגם לצרכים העירוניים לשטחי ציבור. במצב הנכנס לפרויקט יש לנו היצע של 18 דונם שהם שטחי ציבור ואנחנו מוסיפים על הקיים 1600 יח"ד. בסה"כ כל מניין השטחים הם 22 דונם, בסה"כ מוסיפים 4 דונם לדלתא של יח"ד הדיר שייצרו הרבה מאוד ביקוש לשטחי ציבור. זו דלתא מזערית לעומת העומס והתוספת שאנחנו מייצרים, החוסן החברתי והקהילתי נחוץ פה. הרצון היה לייצר כמה שיותר מוסדות ציבור שמחייבים את השטחים שלהם.

ראובן לדיאנסקי: כשאתם ממליצים על X מ"ר לשטחי ציבור השאלה אם זה באמת מה שצריך? איך ממקסמים כל מ"ר.

חגית נעלי: יש כאן ענין של שלביות, השכונה לא תיושם בהינף אחד, לכן ניסינו לפצל את הסיכונים ולתת יותר מגרשים כדי שאפשר בשלביות לספק את השטחים הציבוריים האלה גם עבור אוכלוסיות שהתאכלסו וזה מפתח לחזק את הקהילתיות והשינוי בהתחדשות עירונית ובתהליכי השינוי שהשכונה הולכת לעבור. השכונה מדרום שנבנתה לא מספקת מטר אחד של שטחים עבור מוסדות ציבור ונצטרך לספק אותם גם כאן. גם בסביבה מתייחסים לכל האזור העומד לקראת תהליכי התחדשות ותמיד יש ביקושים לשטחים קיימים ואנחנו תמיד בחסר. יש לנו אחריות לתכנן את השטחים בצורה מושכלת ולמקסם את זכויות הבניה כולל מה שתכנית צ' מאפשרת. יכול להיות שבהמשך נבחן לגבי דיר שיתופי. מדובר על תוספת 4 דונם בתאי שטח שיכולים לספק שטחי ציבור ופעילות ציבורית לסוגיה. יחסית זו התכווצות מהנהלים ומהתקנות שאנחנו עובדים איתם לאור תוספת יח"ד והאוכלוסייה כאן. השטחים האלה חיוניים מאד ונדרש לתכנן אותם בשלביות מבחינת מושכלת.

יואב זילברדיק: חגית, נא התייחסותך לנושאים יח"ד קטנות שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר פלדלת, חינוך מיוחד, ועוגנים תרבותיים.

חגית נעלי יוסף: יש בפרוגרמה התייחסות לשטחים לצרכים מיידיים של השכונה וגם ברמה השכונתית / רובעית /עירונית וכמובן להכניס שירותי תרבות. בנוסף לגבי התמהיל הוא כולל יחדות דיר קטנות ובמסגרת היתרי בניה נצטרך לוודא ששומרים על התמהיל.

אסף הראל: אם הממוצע הוא 80 מ"ר ורוצים לעשות יח"ד של 30 מ"ר מה עושים ?

חגית נעלי: נוכל לייצר יח"ד של 30 מ"ר אבל לא באופן גורף. דירות קטנות מחייבות ניהול. לא מתחייבים כרגע לכמה דירות. אנחנו כן מתחייבים לתמהיל מגוון.

אסף הראל: אני מציע אולי כדאי להחריג את הדירות הקטנות מהממוצע.

חגית נעלי: אנחנו מחויבים לבדוק את התמהילים, זה לא יישאר פתוח.

אודי כרמלי: אתה לא רוצה דירה של 5 חדרים של 120 מ"ר.

אופירה יוחנן וולק: למה רק דירות קטנות, יש אנשים שרוצים עוד ילדים וצריך דירות גדולות. יהיו כמה אנשים שיגורו ב 30 מ"ר ויש משפחות שיגורו ב-70 מ"ר ברווחה.

אודי כרמלי: בסופו של הדבר האיזון בין 80 מ"ר ל-30 מ"ר משמעותי בקנה מידה של פרויקט כזה. האיזון שנעשה כאן הוא לא כלאחר יד נעשתה כאן בדיקה אמיתית. השכונה הזו צריכה לתת מענה טוב למשפחות גדולות מקום שכל מזרח העיר שאין כל היצע של דירות חדשות שמשפחות יוכלו לעבור לגור בו. הממוצע הוא ממוצע נכון. אם מגיעים לתמהיל בריא 60/20 שיש להם ביקוש ל-20 דירות גדולות צריכים את הפוטנציאל. היום ב-2020 הממוצע הוא דירות גדולות בתל אביב אבל פה התמהיל הוא יותר רחב.

חגית נעלי יוסף: לגבי החינוך המיוחד לוקחים בחשבון בשטחים ובמבט צופה לעתיד כל העולם של חינוך מיוחד נכנס לבוסט של שילובים בבתי ספר רגילים. הבינוי החדש יצטרך לשלב זאת ולהיבנות לכך.

אופירה יוחנן וולק: אני מכירה בתי ספר מכילים שיכניסו את התלמידים של החינוך המיוחד ובכל זאת גם מדיניות של העיריה, החינוך המיוחד והגנים שיהיו בסביבת הילדים, חשוב שלא שנע אותם ולאור

העובדה שגולומב הישן הפך למתחם גני ילדים לחינוך מיוחד, אני כן רוצה שיהיה פשוט ברור לחלוטין בתוך התכניות כחלק אינטגרלי. ומה קורה עם הדירות המונגשות?

אורלי אראל: היתר הבניה ניתן על פי חוק שהדירות יהיו מונגשות.

מיכל שרון : לגבי מתחם אלון יש מספר שלא יכולים לרדת ממנו שהתב"ע המאושרת קבעה. מבחינה  
תכנונית זה כן נכון להשאיר את ב"ס מפתן אלון וגם ליצור מגוון כלפי רח' לח"י ושכונת התקווה ולא  
ליצור אחדות בחזית המסחרית ומגורים.

לגבי המגרש המרכזי - בתכנית הוא מוגדר כמגרש מפוספס והביצוע שלו ייעשה בידי היזם אשר מבצע את  
כלל המרחב הציבורי גם את הרחובות והשצ"פ, אם בעתיד יצטרך יהיה ניתן לבנות בו.  
יואב זילברדיק : לגבי המגרש המרכזי, בכל מקרה רק חציו מוגדר לבנייה. חציו יישאר פתוח וזה מוגדר כך  
במסמכי התכנית השונים.

אלי לוי : באופן עקרוני נכנסנו למתחם גדול בתוכנית שאושרה בתחילת שנות ה-90 שהיתה שייכת למדינת  
ישראל. נקבעו מס' עקרונות של פינויים. הסקר הגדול היה ב-1996 ודיבר על אנשים בעלי זכות לדירה  
חלופית או שווי לדיור חלופי של 4 חדרים לאנשים שהיו לפני הסקר. מדובר בכ-218 אנשים ואפשרנו  
היתרים ע"פ התב"ע לפי שלביות של פינוי וניתנו פיצוי או בכסף או בפרויקט עצמו. השטח לא נותר כפי  
שהוא ויש דיירים חדשים וילדים. במהלך השנים פונו כ-110 מפונים זכאים ועוד כ-100 מפונים שלא נכללו  
בסקר או בעלי זכות אבל כן ניתן להם פיצוי כדי לקדם את הפרויקט. הגענו לחלק הצפוני ומצאנו כ-230  
מחזיקים מעבר למה שהיה בסקר. חלק מהמתווה אמר שראש משפחה מקבל פיצויים וגם ילדים קבלו  
זכות לדירה. שהגענו לתוכנית הזו הגענו לשטח שונה וצריך היה למצוא להם פתרון.

באנו למינהל והצלחנו לשכנע את אביגדור יצחקי למתווה מיוחד שיאפשר את המשך הפינוי ולתת מענה  
לילדים זכאים והיום הם בני 40 ראשי משפחה ויצרנו מתווה. רק ב-99 נחתם הסכם. אלה שהיו בשנים  
1986-1994 מקבלים דירת 3 חדרים ללא תמורה.

אלה שהגיעו בין 1995-1998 ע"פ תצלומי האויר מקבלים 3 חדרים בהשתתפות של 750,000 ש"ח, מי שנכנס  
2004-1999 מקבלים 3 חדרים בהשתתפות מיליון ₪. כל מי שנכנס אחרי שנת 2004 קבענו במסגרת הפינוי  
הטבה של 50,000 ש"ח על מנת להגיע להבנה והסכמה. על פי המצב הישן כנגד כל המחזיקים הוגשו  
תביעות משפטיות וברוב המקרים קיבלנו פסקי דין לפינוי. אף על פי כן אנחנו לא ממשיים את הפינוי.  
התוכנית הזו ומימושה יעשו מהפך כי אנחנו כבר מקדמים את התכנון מזרחית לתכנית הזו.

יואב זילברדיק : דיור להשכרה - המגרש שמיועד לדיור להשכרה ודב"י נמצא במרכז השכונה לדעתנו  
במקום הכי טוב בשכונה וממש לא מדובר בגטו. עשינו ניתוח של יח"ד מה קורה בשכונה הדרומית ושם יש  
הרבה דיור להשכרה סטנדרטי ואפשר לשכור בכל מקום. אבל כאן מדובר במגרש מיוחד בבעלות אחודה  
עם שטחים משותפים לטובת הדיירים. לגבי תחנת הקצה ואופן השילוב שלה, נעשה מתוך חשיבה לשמור  
על המגרש בבעלות וניהול אחודים. זהו מגרש בבעלות מלאה של היזם חשוב היה לשמור שלא יכנסו  
אלמנטים נוספים של בעלויות למעט תחנת הקצה ושטחים ציבוריים בנויים שיהיו בבעלות העירייה.  
בהתייחס לתחנת הקצה לא מדובר בתחנה מרכזית אלא תחנת קצה שמשפרת את השירות עבור התושבים  
וכוללת כ-20 אוטובוסים המייצגים 3 קווי אוטובוס שלא יהיו מזהמים.

דורון ספיר : מה בנוגע לנגישות הציבורית במרחב?

מיכל שרון : כל המרחב הציבורי יתוכנן ע"פ המפלסים של המדרכות הסמוכות ויוצר רצף של מדרכות,  
מרחבים ציבוריים ושצ"פ. לגבי כיווניות לח"י בר-לב צפון דרום לפני השכונה נבחן זאת ונבדוק את  
ההפיכה של המסחר כמסחר מחייב בתחום התוכנית.

אורלי אראל : אפשר להכניס את זה.

יואב זילברדיק : החץ מרמז למיקום מעבר חציה כי קיים פוטנציאל לחיבור צפונה.

גלי דולב : לנושא קיימות ובדיקות - השכונה תוכננה לפי דוחו"ת קיימות ולפי תקן "שכונה 360" אשר  
הוצג בפני אדריכל העיר והוכנה בדיקה ספציפית לתאים פוטוולתאים. כל הנושאים השונים של קיימות  
ושל אנרגיה מתחדשת וכד' כלולים בהוראות התכנית אשר מחייבת בדיקה של הנושאים האלה.

ראובן לדיאנסקי : איפה נוכל להחליט מה כמות האנרגיה המתחדשת שתפיק בתא שטח המסוים הזה?

גלי דולב : זה נכון שזה יהיה בשלב ההיתרים כי הטכנולוגיה כל הזמן מתחדשת אופן השימוש העלויות.

ראובן לדיאנסקי : האם תהיה מגבלה כל שהיא עקב אי התייחסות בתקנון של התוכנית?

אודי כרמלי : זו הנחיה תכנונית שמופיעה בתקנון שהיא מחייבת בסקרים.

ראובן לדיאנסקי : האם תחול עלינו מגבלה מסוימת בקבלת החלטה לגבי כמות עוצמת אנרגיה מתחדשת

שנרצה להפעיל בתוכנית הזו? אין אמירה ברורה לגבי מה התכנון רוצה בהיקשר של אנרגיה החלופית.

דורון ספיר : האם בשלב היתר הבניה יהיה אפשר לקבוע שיהיו 15% אנרגיה מתחדשת ולא 20% או 30%?

אודי כרמלי : התשובה לא. בתקנון הזה אין הגבלה על רמות עוצמות כמויות כל עוד זה לא נאמר בתקנון  
התשובה של מה"ע היא לא.

דורון ספיר : מה התשובה לשיתוף הציבור בנוגע לשטחי הציבור איפה יהיו בתי כנסת גני ילדים וכמה?

אורלי אראל : התב"ע קובעת שטחים ציבוריים, השימוש בכל שטח ציבורי יהיה במסגרת תוכניות עיצוב

אחרי שנעשה סבב עירוני בכל מגרש כמו שנעשה בכל מגרש ציבורי אחר.

חן אריאלי : האם מתוכנן שיתוף ציבור על כך ?

אורלי אראל : על השימוש הציבורי באף מקום לא נעשה שיתוף ציבור.

חן קראוס : מה הייתה התייחסות המיוחדת הספציפית לבתי הכנסת והאם היא רלוונטית עכשיו?

שולה קשת: חשוב שתעבירו את כל התקנון והוראות התוכנית. אורלי אראל: אי אפשר להעביר במייל אלו קבצים מאד כבדים. חברי ועדה תמיד מבקשים ומקבלים. שולה קשת: אני מבקשת מאלי לוי שישלח את המתווה של הפיצויים וגם הפרוטוקולים של ועדת החריגים.

חן קראוס: זה פרויקט שבשני שלבים יהיו שם תושבים שיגורו בתוך אתר בניה איך נותנים להם מענה עד שהפרויקט יהיה בסימו.

מיכל שרון: מסמכי התוכנית מתייחסים לאותם שלבי ביניים והם מגדירים תוכנית ראשית בקנה מידה של 1:500 שתתייחס לכל אותם שלבי ביניים. התוכנית תסתכל על השלב הסופי אבל מתוכה תגזרנה תוכניות עיצוב שכל תוכנית עיצוב תתייחס לאזור המפותח וכל מה שסובב אותו, כל מה שקשור לתשתיות קירות תמך וכל מה שיזדקקו לו. 1:500 היא תוכנית תשתיתית.

יואב זילברדיק: בתי הכנסת ממוקמים בתאי שטח 108 ו-201 יש שינויים מהנוסח כדלקמן:

תא שטח 201 מיועד עבור בית הכנסת חלוקת הזכויות עבור תא שטח 201 יועמדו 300 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר הרשומים וזאת ללא שינוי בשטחי השירות העל או תת קרקעיים עבור השימוש הזה. אותם 150 מ"ר מגיעים מהמסחר, אשר יתעדכן מ-2600 מ"ר עיקרי ל-2475 מ"ר עיקרי ללא שינוי בשטחי השירות. לגבי סעיף לנספח שלביות הפיתוח מבקשים להותירו כתנאי להפקדה בפועל תנאי אך לנסח אותו כדלקמן: תנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקות התכנון אגף נכסי העיריה וגורמים העירוניים הרלוונטיים בהתייחס לכלל השטחים הציבוריים בין אם באופן זמני או קבוע בדגש על שלביות הפיננסיים שמוטמעת בתקנון.

דורון ספיר: לגבי בתי הכנסת אנחנו רושמים לפנינו שהודעתם לנו ששטחי הציבור שמיועדים לשני בתי הכנסת יוחזרו על ידי העיריה באותם התנאים והעיריה תקבל את השטחים מרמ"י זה מה הודעתם לנו. אלי לוי: כן ובעתיד הם יבנו בתוך הבניינים, והם יהיו בשטח סחיר.

חן קראוס: להגיד לשכונה כזו שתתקעו בחדר בבניין ששם יש בתי כנסת זה לא להיות רגישים לשכונה. אלי לוי: יש כמה בתי כנסת.

דורון ספיר: הדברים סוכמו עם בתי הכנסת ומקובל עליהם.

רוני קינסבורנר: לענין הדב"י, כל ה-70 יח"ד ייועדו להשכרה לצמיתות, 35 מתוכן תושכרנה ל-25 שנה ויהיו בשכ"ד מסובסד ואז יהיו בשכ"ד במחירי שוק. 35 נותרות יהיו בשכ"ד רגיל מהיום הראשון במחיר שוק. לא ניתן למכור את כלל יח"ד לטובת דיור למכירה אלא בתנאי שמוכרים אותם כחטיבה אחת. למעשה הם ישמשו לצמיתות כדיירות להשכרה. זהו פורמט שמיושם פעם ראשונה בד"ר מז' העיר. הסדר כזה אישרתם ביהודה הנשיא 14 16 בנווה אביבים.

דיור בהישג יד דורש גידול בזכויות הבניה. אין פורמט כלכלי שעשינו כרגע לא אם כן הקרקע דורשת למחיר אפס. הפורמט ייחודי ולא יכול לעמוד לבדו ואם אתם שוקלים להגדיל זכויות בניה בכדי לאפשר עוד דיור בהישג יד. אם רוצים את הפורמט המכפילים יהיו הרבה יותר משמעותיים מאשר בדרך כלל. כל הסוגיות שהצבעתם עליהן שהם לא נכסיות תוטמענה במסגרת הסכם. גם במימון אנחנו מבקשים להתנות את הפקדת התוכנית התכוננית בחתימה עם העיריה על ההסכמים הללו גם הנכסים.

אלחנן זבולון: בתי הכנסת לא צריכים מלחמות שזה יקרה שכונת עזרא היא שכונה דתית. בתי הכנסת צריכים להיות על השולחן ושיטפלו בהם ולא רק ולמצוא פתרונות זה צריך להיות בשטחים החומים. ראובן לדיאנסקי: אני רוצה להציע להגדיל את מספר הדב"י. ואם אפשר שיהיה רשום שלא יפחת מ-70 ולהשאיר לשלבים היותר מאוחרים ננסה להשיג יותר. אורלי אראל: 70 להשכרה מתוכם מחצית דב"י.

ראובן לדיאנסקי: לא לכתוב בתקנון.

אורלי אראל: לא תקבל את זה אם זה לא רשום בתקנון במספר.

דורון ספיר: כל היחידות הללו הם חלק מהאיזון שנעשה הכל תלוי אחד בשני.

אודי כרמלי: אתה רוצה להשאיר גמישות אפשר בתקנון "לא יפחת מ-70, לא יפחת מ-35 ואם יש אפשרות להעלות אז אפשרי.

דורון ספיר: המספרים יהיו כפי שמופיעים בתקנון אם יהיה שינוי בתוספת יחידות הדיור העלייה תהיה באותו יחס.

אורלי אראל: יחידות להשכרה לא יפחתו מ-70 יח"ד ומתוכן לא תפחת מחציתן לדב"י. הצבעה:

בעד חוות דעת מה"ע

דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון  
פה אחד

**בישיבתה מספר 0001-21ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

1. לאשר את הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים:
  - א. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
  - ב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
  - ג. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא שלביות הפינניים ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
  - ד. עדכון המסמכים הבאים:
    1. תיאום ועדכון נספחי הנוף, ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים, בהתייחס להיבטים הבאים:
      - i. מפלסי פיתוח.
      - ii. כיווני זרימת נגר עילי בתחום אגני הניקוז המוצעים.
    2. הצגת קומת מרתף (-1) של כלל התכנית בנספח התנועה, לאישור אגף התנועה ומחלקת התכנון.
    3. עדכון נספח הבינוי בהתייחס לסימון מתחמי הפינני והמימוש ומיקום הבנייה המגדלית לאורך רחוב משה דיין.
    4. מסמכי איחוד וחלוקה: אישור המסמכים בידי אגף נכסי העירייה ומחלקת הסדרי קרקע.
    - ה. הבטחת מספר העצים המינימלית שיינטעו בתחום התכנית והצגתם ביחס לכמות העצים הכוללת בפני הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
    - ו. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.
    - ז. תיאום מול נת"ע לעניין הקו הצהוב ותמ"א 4/א/23.
    - ח. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים:
      1. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
      2. דיור בהישג יד ודיור להשכרה בתא שטח 108.
      3. תחזוקת זיקות ההנאה.
      4. תחנת הקצה.
      5. כתב שיפוי.
      6. סיוע לדיירים ממשיכים "קרן הוגית".
      7. הסכם שלביות פינניים.
      8. הסכם שלביות פיתוח.
      9. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
  - ט. הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומן של תכניות העיצוב.
    - י. קביעת תמהיל שטחי מרפסות, בדגש על התאמת שטח מרפסות מירבי בהתאם לשטח דירה.
    - יא. הכנת נספח שלביות פיתוח: תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקת התכנון, אגף נכסי העירייה, והגורמים העירוניים הרלוונטיים, בהתייחס לאופן פיתוח כלל השטחים הציבוריים, בין אם באופן זמני או קבוע, בדגש על שלביות הפינניים ושלביות הפיתוח.

יב. עריכת כנס במסגרתו יוצגו היבטי שלביות הפיננסי והמימוש בפני תושבי תחום התכנית והתושבים הזכאים.

יג. הוחלט כי חלוקת הזכויות עבור השימושים בתא שטח 201 של בתי הכנסת תעודכן כך שבשונה מנוסח התקנון המובא לדיון יעמדו שטחי הציבור המבונים העיקריים על 300 מ"ר במקום 150 מ"ר וכך שטחי המסחר יעמדו על 2475 מ"ר שטח עיקרי.

יד. בהסדר בין רשות מקרקעי ישראל לעירייה באם תקבע כחכירה תביא העירייה המלצה למוסדותיה להעמיד לעמותת בית הכנסת את השימוש במבני בית הכנסת באותם תנאים שהעירייה תקבל מהמינהל ולאותה תקופה.

טו. שטחי מסחר – יוחלט כי ב'שדרות הארגזים' (צפון דרום) תקבע במסמכי התכנית חובת חזית מסחרית. החזית המסחרית ברח' היורה תתאפשר אך תקבע כלא מחייבת.

2. הועדה מאשרת שילוב המרכיבים הבאים, כמפורט בהוראות התכנית :

א. שילוב דיור להשכרה (50% דיור בהישג יד לתקופה שלא תפחת מ- 25 שנים, 50% דיור להשכרה במחירי השוק), בהתאם להוראות התכנית. יקבע במסמכי התכנית כי מספר יח"ד להשכרה לא יפחת מ-70 יח"ד.

ב. שילוב תחנת קצה תת-קרקעית לאוטובוסים שאינם מונעים בדיזל.

ג. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים זכאים ("קרן הונית").

ד. הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.

3. יותרו שינויים מסוימים במתווה השלביות המפורט בדראפט. הנושאים לגביהם יותרו השינויים יוטמעו בהוראות התכנית. שינויים אלה יאושרו בסמכות מהנדס העיר ובתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה ולא יהוו שינוי לתכנית.

4. לאור מורכבות והיקף התכנית, מאושרת תקופה של סה"כ 7 חודשים מיום הדיון להפקדת מסמכי התכנית בפועל.

5. פרסום מסמכי התכנית יבוצע ע"פ חוק ובהתאם לנוהל העירוני.

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

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