

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

**פרוטוקול מספר 21-0002  
י"ד שבט תשפ"א 27/01/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12 ובאמצעות אפליקצית זום  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:29  
בנוכחות: דורון ספיר, אופירה יוחנן ולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד אופירה יוחנן וולק שפירא ליאור אלקבץ רועי ברנד פרנק ציפי לדיאנסקי ראובן עו"ד הראל אסף	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ וסגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חבר מועצה חברת מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל עו"ד פרדי בן צור רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' לריסה קופמן, אדר' איל רונן אורית בן אסא אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מנהלת לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אריאלי חן נורי מאיה זבולון אלחנן	סגנית ראש העירייה חברת מועצה סגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

**פרוטוקול מס' 21-0002 מיום 27.01.2021 אושר בישיבה  
10.2.2021 21-0004 ביום**



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

**פרוטוקול מספר 21-0002  
י"ד שבט תשפ"א 27/01/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12 ובאמצעות אפליקצית זום  
הישיבה נפתחה בשעה : 09:29  
בנוכחות: דורון ספיר, אופירה יוחנן ולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 21-0001 מיום 13/01/2021			
אשכול גנים ומעונות יום רבנו חננאל דיון בעיצוב ארכיטקטוני		1	1.
בקשה לחלוקת חלקה 106 בגוש 6961 רחוב מיכה 19 דיון בחלוקה - דיון לאחר פרסום		8	2.
אבן גבירול 99-101 דיון בהפקדה	507-0419127	11	3.
התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 507-0802983 דיון בהפקדה	507-0802983	17	4.
מעפילי אגוז 60-64 דיון בהפקדה	507-0866186	34	5.
תוצרת הארץ מערב דיון בדיווח (3) - בקשה למחיקת בקשה להגשת ערר	507-0442822	57	6.

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
27/01/2021	תא/תאע/צ/4485(1) - אשכול גנים ומעונות יום רבנו חננאל
1 - 0002-21	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

**הסבר כללי:**

תכנית להקמת מבנה לאשכול גנים ומעונות יום בשני אגפים נפרדים, המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, מתקבל במסגרת שתי תכניות מפורטות נפרדות. היות ובניה בפועל של מבנה הציבור המוצג תלויה בזמינות המגרש החוס, מוצגת אפשרות להקמה בשלבים:

- בשלב א' יבנה אשכול הגנים בחלק המזרחי של המגרש
- בשלב ב' יתוכננו מעונות היום בשלוב פרוגרמה עירונית נוספת.

**מיקום:** שכונת מבואות יפו/ גבעת הרצל



**כתובת:** רבנו חננאל 5,7

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7052	מוסדר	חלק		57 56, 125

**שטח התכנית:** 2.233 דונם, שטח רשום.

**מתכננים:**

אדריכל התכנית: פרצוב אדריכלים  
 מתכנן פיתוח ונוף: אב אדריכלות נוף  
 יועץ בניה ירוקה: ויטל רוזנברג  
 יועץ תנועה: אדם הנדסה

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

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

**מצב השטח בפועל:**

אזור א' - מגרש ריק ללא בינוי  
 אזור ב' – סככות ומחסנים פעילים אשר יפונו עם מימוש התכנית הראשית.

### מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/4485 – "סלמה 46", תכנית תא/4531 – "סלמה 44"  
התכניות התקפות לעיל מגדירות את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"  
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

### 1. מצב תכנוני מוצע:

בניין בן 4 קומות עבור גני ילדים בשלב א' ובשלב ב' אגף נפרד בן 5 קומות עבור מעונות יום ושימוש ציבורי נוסף. המבנה החדש מתוכנן מתוך התייחסות לשילובו במסגרת הבינוי החדש והשפ"פ בזיקת ההנאה, כפי שמוצג בתכנות בראשיות.

### נתונים נפחיים:

מספר קומות: 5 קומות

גובה: כ-25 מטר

תכסית: כ-1,300 מ"ר

קווי בניין:

קו בניין אחורי צפוני – לכיוון מגרש בייעוד שפ"פ: 0.5 מטר

קו בניין קדמי דרומי – לכיוון רחוב רבנו חננאל: 0 מטר

קו בניין צדי מערבי – לכיוון מגרש בייעוד שפ"פ: 1 מטר

קו בניין צדי מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד שפ"פ: 0.5 מטר

### טבלת השוואה:

נתונים	מצב מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ אחוזים	245%	270%
זכויות בניה מ"ר	5,457 מ"ר	6,029 מ"ר
גובה קומות	5 קומות	עד 10 קומות
מטר	25 מטר	עד 40 מטר
תכסית במ"ר	1,300 מ"ר	1,339 מ"ר = 60%

### הדמיות המבנים



## תכנית פיתוח השטח



מבט מדרום מרחוב רבנו חננאל

## **2. העיצוב האדריכלי**

### **2.1 אפיון המבנים בפרויקט**

**תיאור כללי** – מבנה משולב לגני ילדים, מעונות יום ושימוש ציבורי נוסף, אגף גני הילדים בן 4 קומות וסיכוך להסתרת מערכות בקומת הגג. אופן העמדת המבנה מגדיר דופן רציפה אל רחוב רבנו חננאל ומפנה את חצרות מבני החינוך צפונה כלפי השפ"פ. הגישות למבני החינוך של שלב א' ושלב ב' הינן משבילים צדדים ולא ישירות מרחוב רבנו חננאל.

### **2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

**א. חומרים** – טיח בגוון בהיר ושילוב חיפוי בלוחות מתועשים בהתקנה יבשה. חומרי החיפוי והגוונים, המשרביות והגדרות לאישור אדריכל העיר לפני ביצוע.

**ב. הצללות** – הצללת קומת הקרקע בחצרות הקומות ע"י המבנה עצמו, במצללה בנויה ושילוב נטיעות, יתאפשר שילוב עתידי של אלמנטי הצללה בקומת הקרקע.

**ג. שילוט** - בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור אדריכל השילוט העירוני.

#### **ד. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**

- מתקנים טכניים על הגגות לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
- אלמנט הסתרה למתקנים טכניים ליצירת חזית חמישית אסתטית לכיוון מהמבנים הגבוהים הסמוכים.
- גג משהה נגר (גג כחול) משולב אזור ייעודי להתקנת תאים פוטו-וולטאים.

### **2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה**

הכניסה למבני החינוך, אשכול הגנים ומעונות היום יהיו משבילי זיקות ההנאה ממזרח וממערב.

### **2.4 נגישות**

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

### **2.5 מערכות:**

- חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים, לא יתאפשרו בתחום המבנים חדרי שנאים עיליים.
- מעבים ומתקנים יוצבו על הגג עליון או בתת הקרקע ובכל מקרה לא יראו ממפלס הרחוב או יבלטו מעבר למעקה הגג.
- בגג העליון תבוצע הכנה לתשתית למערכת פוטו-וולטאית.
- אצירה ופינוי אשפה ומיחזור: פתרון האשפה משולב בתכנית המבנה.

### **2.6 בניה בשלבים:**

- תתאפשר הקמת המבנה בכללותו וכן תתאפשר הקמתו בשלבים:
- בשלב א' יבנה אשכול הגנים בחלק המזרחי של השטח למבנה ציבור.
- בשלב ב' יתוכננו מעונות היום בשלוב פרוגראמה עירונית נוספת.

## **3. הנחיות הפיתוח הסביבתי**

### **פיתוח השטח** הוראות הכוללות:

- **מי נגר:** ינוהלו בתחום המגרש לאזורי איגום/חלחול טבעי שלא יפחתו מ-15% משטח המגרש.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:** נטיעת עצים בוגרים תהיה בעומק גנני מינימלי שלא יפחת מ-1.5 מ', ושמירה על 24 מ"ק לעץ בוגר, ותציג רציפות בתי הגידול בתת הקרקע. מתוכננת נטיעת עצים חדשים בתחום המגרש, בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח.
- החלק הצפוני של המגרש, בצמוד לשפ"פ תוקם גינה לימודית משותפת לכל כיתות הגן המאפשרת כניסה נפרדת מאזור הכניסה אל אשכול הגנים.

## **4. מאפייני בניה ירוקה**

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

### **4.1 בנייה ירוקה:**

- תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

#### 4.2 ניהול מי נגר :

א. סעיף המחייב התקנת אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

ב. סעיף המחייב להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

#### 4.3 תנאים להיתר בנייה :

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

#### 4.4 תנאים להיתר אכלוס :

- יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים
- אישור שלב ב' ממעבדה מוסמכת על עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282.
  - הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 80% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות

#### 5. גמישות :

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית – תתאפשר בניית המבנה בשלב אחד ו/או הקמתו בשלבויות לפי המתאפשר בשטח ובהתאם לצרכי העירייה בעת הביצוע.

#### חוו"ד משותפת (מובאת ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום ואדריכל העיר)

מומלץ לקדם את תכניות העיצוב לדיון הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

- מומלץ לבחון מיקסום שטחי הבניה בשלב ב' בהתאם למתאפשר בתכנית למבנים ומוסדות ציבור (כ- 500 מ"ר).
- לעת הקמת מעונות היום בחלקו המערבי של המגרש והחלל הציבורי הנוסף בקומות העליונות תבחן אפשרות לכניסה מחזית רחוב רבנו חננאל
- לעת מימוש תישמר גמישות תכנונית לנושא אופי הגג/ החזית החמישית

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-21/ב' מיום 27/01/2021 תיאור הדיון :**

אדר' אלעד דמשק: יעוד המגרשים כמגרשים למבנים ומוסדות ציבור נקבע על ידי שתי תכניות ביניים עיר נפרדות: תכנית סלמה 48 ותכנית סלמה 46 אשר אושרו בוועדה המקומית בשנת 2018. תוכנית העיצוב שתוצג היא על 3 מגרשים חומים, תוכנית העיצוב מציגה מצב תכנון סופי שממנו נגזר שלביות. אדר' תמר פרצוב: מציגה את תכנית העיצוב במצגת. אופירה יוחנן וולק: מדוע לא השתמשתם בכל הזכויות למה ב%245 ולא ב%270? אדר' אלעד דמשק: בתוכניות עיצוב אני שואפים לטיוב השימוש במגרש ולא תמיד אנחנו מגיעים למיצוי הזכויות, נותרו כ-500 מ"ר, בחו"ד מחלקת התכנון הוספנו הערה כי לעת ביצוע שלב ב' אם נרצה נוכל להרחיב את הבינוי. אופירה יוחנן וולק: במצב מוצע עד 5 קומות ומותר עד 10 קומות. אדר' אלעד דמשק: תכנית תא/צ' למבני ציבור מאפשרת בניה המוגבלת ב-40 מ' ו/או 10 קומות כנתון מקסימאלי, זכויות הבניה במגרש אינן נובעות ממספר הקומות אלא מגודל המגרש, אנו מגיעים כמעט למיצוי זכויות הבניה. אופירה יוחנן וולק: האם בשלב ב' תנסה למצות את הזכויות שנותרו. אדר' אלעד דמשק: בשלב ב' ברגע שנדע את השימוש הנוסף מעבר לכיתות המעון, יהיה אפשר להגיע לתכנון באופן מיטבי ויהיה אפשר להגיע למיצוי הזכויות אם נראה לנכון. דורון ספיר: גם מבחינה קונסטרוקטיבי? אדר' אלעד דמשק: כן, בהתאם להנחית מהנדס העיר, אנו מנחים לבינוי המאפשר תוספת בינוי עתידית. מלי פולישק: כרגע בונים על דונם? אדר' אלעד דמשק: הבינוי המוצע לשלב א' הינו על המגרש הפנוי היחיד, גודלו כדונם, שאר המגרשים: אחד מהם משמש כדרך פעילה למרות שהוא בייעוד שצ"פ במצב נכנס והשני הוא מגרש חום התפוס על ידי מבנים קיימים שיפוננו כאשר יועברו המגרשים לדינו. מלי פולישק: מתוך הדונם נשארה חצי לגינה לילדים? אדר' אלעד דמשק: הגינה מתוכננת בהתאם לפרוגרמה של מינהל החינוך המבנה בתכנית המקסימלית היא 60%. אסף הראל: לגבי החלקה C האם היא כבר מפונה ואפשר לעשות שימוש כבר עכשיו או שתתפנה בהמשך? אדר' אלעד דמשק: מדובר ברח' הרא"ש, הוא בייכוד שצ"פ והיום משמש בפועל כדרך המזינה את המבנים ממערב. כלומר אנחנו לא יכולים להשתמש בדרך הזו כיום, ברגע שיפנו את המבנים ממערב יוכלו להשתמש גם בה. אדר' אלון הרשקוביץ: תוכנית סלמה 46 אושרה ונמצאת בבניה. תוכנית סלמה 44 נמצאת בתהליכי של תוכנית עיצוב ותגיע לוועדה בחודשים הקרובים ואז גם השטח הזה יתפנה ונוכל לממשו. אסף הראל: האם אפשר לעשות שלב ביניים בהנחה שפינונו אבל אין תקציב לבניית המעונות? כחצרות ושימוש זמני אדר' אלעד דמשק: הוא שב"צ, נוכל להשתמש בו בזמן ביניים במסגרת מה שמותר תחת תוכנית צ'. ראובן לדיאנסקי: לגבי הבניה הירוקה אני מברך וגם בונים לגובה זו תוכנית יפה.

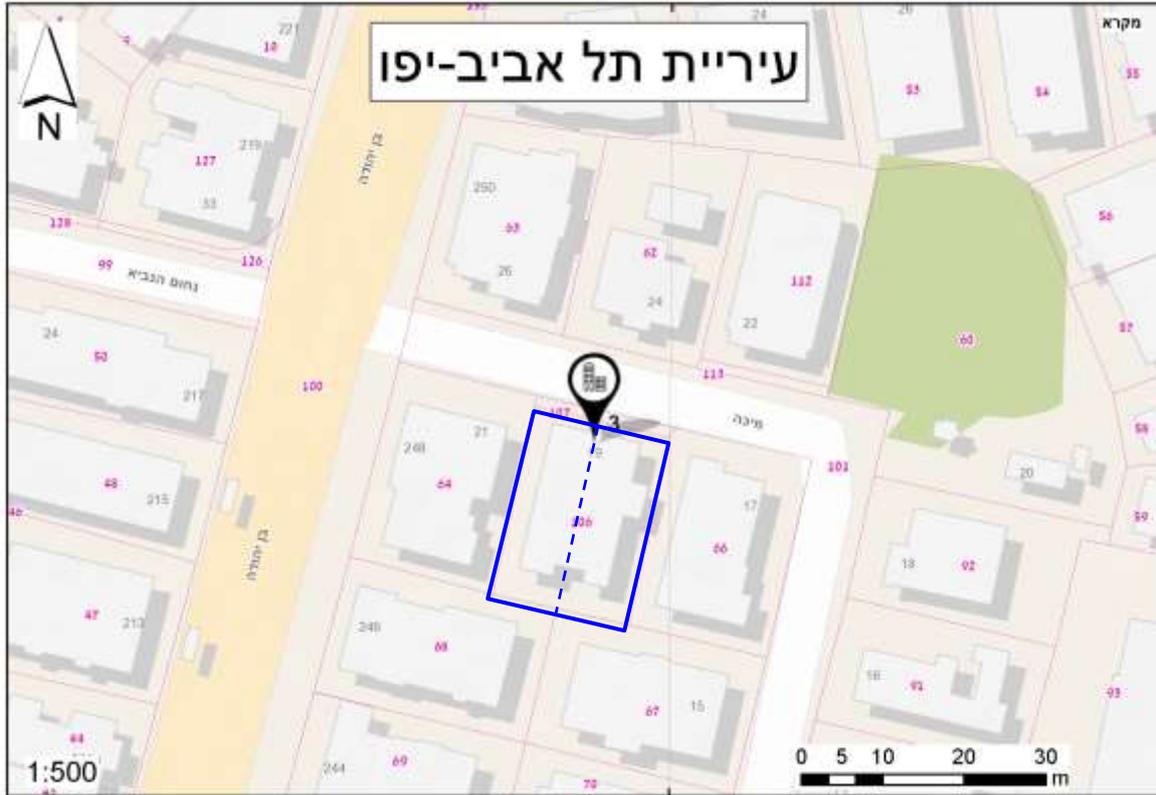
## **בישיבתה מספר 0002-21'ב' מיום 27/01/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף למפורט מטה:

- מומלץ לבחון מיקסום שטחי הבניה בשלב ב' בהתאם למתאפשר בתכנית למבנים ומוסדות ציבור (כ- 500 מ"ר).
- לעת הקמת מעונות היום בחלקו המערבי של המגרש והחלל הציבורי הנוסף בקומות העליונות תבחן אפשרות לכניסה מחזית רחוב רבנו חננאל
- לעת מימוש תישמר גמישות תכנונית לנושא אופי הגג/החזית החמישית

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ

מסמכי רקע:



\*ללא קני"מ.  
 ראה נספח 1 : תרשים סביבה בקני"מ 1: 500

בעלי הקרקע / חלקות:

ת.ז.	שם מלא	תת חלקה
034231100	נוטמן אמיר	1
856569	בורשטיין יגאל	2
903397	בורשטיין רמונה	
6416665	תבדיאוגלו זולי	3
034231100	נוטמן אמיר	4
012245767	פדרו אליהו	5
510158	שנירר ריטה לבית וקס	6
005101589	שנירר ריטה	
011718798	הנדלס ורוניק	7
059069435	הנדלס עידו	
942359	גונטר יצחק	8
469044	גונטר אביגל	
041101668	פילבסקי דליה	
		9

תוכן הבקשה : חלוקת חלקה 106 בגוש 6961 לפי סעיף 137 לחוק.

## טבלת החלוקה המוצעת

השטחים ב מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
*417	106	
*210		[1]
*207		[2]

\*שטחי החלקות לאחר הפקעה, לפי תשריט מודד.

## טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר חלוקה	מצב מוצע לאחר חלוקה	מצב קיים חלקה	שטח החלקה/מגרש *לאחר הפקעה, לפי תשריט מודד	
*210	*207	*417	סה"כ זכויות בניה	אחוזים
קטן משטח מגרש מינימלי ע"פ תכנית 58 ולא ניתן לבנות עליו	קטן משטח מגרש מינימלי ע"פ תכנית 58 ולא ניתן לבנות עליו	318.6		
		1328.7	מ"ר	
		48.88	אחוזים	זכויות בניה לקומה
		203.85	מ"ר	
		לפי הוראות תכנית רובע 3 (ללא שינוי לאחר החלוקה)		
		354.45 מ"ר (85% משטח החלקה, לפי תכנית רובע 3).	מ"ר	שטח שירות
		3.30 מ' גובה	קומות	שטח מרתף
		17 (מקס')		גובה
		48.88		מספר יח"ד
				תכנית
		מקדם צפיפות 80 לפי תכנית רובע 3 – ללא שינוי		
				צפיפות
				מקומות חניה
				ע"פ תקן

הבקשה לחלוקת החלקה פורסמה בעיתונים : מעריב 22.10.20 ובעתונים מעריב בוקר ומקומות ת"א בתאריך 23.10.21.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאים 18.11.20.  
תליית מודעות על לוחות מודעות 20.11.20.

לא הוגשו התנגדויות.

## חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מסוף שנת 2018 בעלי הזכויות במגרשים ברחוב מיכה 17, 19 ו 21 מבקשים לקדם פרויקט של חלוקת המגרש במיכה 19 ואיחוד חלקיו עם שתי החלקות שלצדו ובניית שני בניינים במקום שלושת הבניינים הנוכחיים.

את המהלך של חלוקה ואיחוד היזמים ביקשו לקדם שכן תכנית רובע 3 (א3616) אינה מאפשרת איחוד יותר משתי חלקות כאשר גם איחוד של שתי חלקות מותנה וכפוף לשמירה על המרקם הקיים. בתכנית א' 3616 נקבע כי הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות לבנייה חדשה בלבד בחלקות בהן לא בוצע הליך איחוד חלקות בעבר, ובאופן שאינו פוגע במרקם הקיים (סעיף 6.4).

לצורך עמידה בהוראות סעיף זה גובשו קריטריונים ע"י מהנדס העיר לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4.

בהסתכלות על שמירה של המרקם האורבני של הרובע גם החלוקה וגם האיחוד אינם עומדת בקריטריונים אלה, בכך שהבניינים המצויים בחלקות לא בנויים בקיר משותף, כאשר רוחב שתי החלקות הצמודות (אף במצב כיום) גדול מ 26 מ' ובהתאם לבינוי הקיים אין מעל 50% מהחלקות, בצד רחוב נשוא הבקשה, הבנויות בקיר משותף.

גם בהסתכלות על הסביבה הקרובה לשם שמירה על המרקם הקונקרטי, ניתן לראות שהסביבה באופן מוחלט אינה מאופיינת בבנייה בקיר משותף ולה מאפיינים של בניין בודד בעל חזית צרה בכל חלקה עם מרווחי צד בין הבניינים. אי לכך המבוקש אשר מצמצם את מרווחי הצד, מרחיב את רוחב החזיתות ואף מעצים גבהים אל תוף רחוב צר אינו תואם למרקם של הסביבה הקרובה הקונקרטי.

בבחינה של מבחן דו שלבי המבוקש אינו תואם לא למרקם האורבני הרחב ולא למרקם של הסביבה הקרובה.

כמו כן, בשלב זה חלוקת החלקה לשתי חלקות יוצרת מגרשים בשטח של כ- 207 מ"ר ו- 210 מ"ר, כל אחד, שאינם עומדים בשטח מגרש מינימלי לבניה בתכנית 58, ואף מטעם זה לא ניתן לאשרה.

כאמור פעולה של חלוקת החלקה האמצעית לשתי חלקות משנה היא שלב ביניים אשר תאפשר לכאורה לאחד שתי זוגות של חלקות בהתאם להנחיות רובע 3. כאשר פעולה של איחוד תיצור שינוי משמעותי בקצב ובגודל הנפחים הבנויים באזור, וביחס בין השטחים הפתוחים לבין השטחים המבונים באופן אשר מהווה פגיעה במרקם הקיים בניגוד להוראות תכנית רובע 3 וכן בניגוד לקריטריונים. בהתאם לכל הנאמר לעיל לא ממליצים על חלוקת החלקה נשואת הבקשה.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-21' מיום 27/01/2021 תיאור הדין :

דניאל זולטרבסקי: בקשה לחלוקת חלקה שמגיעה עם חו"ד שלילית שלנו. האדריכלים יציגו. גל מרום: מציג את חלוקת החלקה ברחוב מיכה 19 במצגת.

דניאל זולטרבסקי: מבוקשת חלוקת חלקה, 3 המגרשים ממוקמים באזור הצפוני של רובע 3. כרגע קיימים 3 בניינים ומבקשים להרוס את 3 הבניינים ובמקומם לבנות שניים ובכך לצמצם את המרווחים הצדדים בין הבניינים, לשנות את קצב הבינוי ולפגוע באיזור. מהסתכלות פרטנית, האזור מאופיין בגודל חלקות באזור 400 מ"ר כאשר רוחב כל חלקה לרחוב באזור היא 17 מ'. למה הם מבקשים את החלוקה בועדה כי תוכנית הרובעים לא מאשרת את מה שהם מבקשים. הם מבקשים לעשות מעקף ללכת בסמכות החוק לחלוקה ואז להשתמש בתוכנית הרובעים על מנת לאחד. לקבל תוצאה שהיא לא מקובלת ומאבדים את הקצב, גודל נפחים משתנה, אוורור, תאורה. האדריכל אמר שרק כך הם יוכלו להתחדש. יש פרויקט במיכה 24 שקיבל היתר לפני שנתיים מכח תוכנית הרובעים עם אותם הנתונים. אותו גודל חלקה ואותו גודל חזית וכרגע בבניה. מדובר 66 קומות עם קומת גג והוא מתחדש ומדובר בבניה חדשה. בנוסף המבוקש לא תואם להוראות תוכנית רובע 3 ולתוכנית 58 לנושא של גודל חלקה מינימלית.

ראובן לדיאנסקי: תשימו את המופע של הרח' שנראה את המרקם של הבניינים ונבין מה זה יוצר אם מאחדים חלקות והפוטנציאל לבינוי הופך למפלצתי ופוגע במרקם של הרחוב.

דניאל זולטרבסקי: רח' מיכה מתעקל ב 90 מעלות והוא נפגש עם בן יהודה. כאשר במקטע הזה אנחנו רואים בבירור 3 בנים מצד הרחוב כאשר בנין על כל החלקה מוקף ב 42 כיוונים שלו עם מרווחים שהוא פנוי לנטיעות שתילה גם החלק הקטן של הרחוב מאופיין על ידי 3 בניינים, מיכה 24 כבר בהתחדשות לבד. כלומר מה שמבוקש לא תואם את המרקם.

לריסה קופמן: מדובר ברח' צר.

דניאל זולטרבסקי: הכוונה ברחוב צר זה שברגע שהופכים 3 בניינים ל 2 בניינים והבנין נושק בבן יהודה הוא מקבל עוד קומה. רח' צר לא יודע לקבל רוחב חזית כזה וגובה שכזה, הרחוב מתקשה לקבל את הקומות של הרובעים של ה 6.5 קומות וכבר עולים עוד לגובה זו חוויה בלתי מתקבלת.

דורון ספיר: מקבלים את חו"ד הצוות.

אסף הראל: באופן כללי אני נגד איחוד חלקות באופן גורף ופה ממש אין סיבה, כל מקום המקצב והחלקות הקטנות הם חלק מה DNA ובטח שזה ממול שלושה בניינים כי יש קצב לרחוב.

רועי אלקבץ: לשמור על החלקות הקטנות המיוחדות של ת"א ויש מקרים שאין ברירה ונתקלנו בהרבה דברים כאלה. אבל שלא נצא בהצהרות כלליות.

דורון ספיר: אנחנו דנים רק במקרה הזה, ואישרנו את חו"ד הצוות.

### בישיבתה מספר 0002-21' מיום 27/01/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהתאם לכל הנאמר בחו"ד לעיל לא לאשר את חלוקת החלקה נשואת הבקשה. משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ, ליאור שפירא

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
99-101 - אבן גבירול 4651/מק/תא/507-0419127	27/01/2021
דיון בהפקדה	3 - - 21-0002

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה  
**מיקום:** תל אביב



**כתובת:** אבן גבירול 99-101, תל אביב

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
152-153	150-151	חלק	מוסדר	6214
56		חלק	מוסדר	6216

**שטח התכנית:** 916 מ"ר (1070 מ"ר לפני הפקעה)

**מתכנן:** החדר אדריכלים

**יזם:** התחדשות אורבנית

**בעלות:** פרטי

**מצב השטח בפועל:** שני מבנים בנויים בקיר משותף שבהם חזית מסחרית ומגורים בקומות העליונות

**מדיניות קיימת:** עידוד התחדשות המבנים ברחוב בהתאמה לתכנית המתאר הקובעת את רחוב אבן גבירול מעורב שימושים הכולל תוואי רק"ל תוך התאמה לתכנית הכוללת לרחוב אבן גבירול תא/4562 הנמצאת בהכנה

**מצב תכנוני קיים :**

תב"ע תקפה (שם ומספר) : תא/336, תא/58, תא/678, תא/ג', תא/1ע, תא/5000, תמ"א 38 על תיקוניה, תת"ל 71 ב' תא/336, תא/58, תא/678, תא/ג', תא/1ע, תא/5000, תמ"א 38 על תיקוניה, תת"ל 71 ב'

יעוד קיים : אזור מגורים א'  
 שטח התכנון : 916 מ"ר (1070 מ"ר לפני הפקעה)  
 זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) :  
 חלקה 150 - 161%, 813.05 מ"ר, 3 קומות מגורים + קומת מסחר  
 מגרש 151 - 161%, 909.65 מ"ר, 3 קומות מגורים + קומת מסחר

**מצב תכנוני מוצע :**

תיאור מטרות התכנון :

1. הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים למגורים הכוללים מסחר וקולונדה בקומת הקרקע בחזית לרחוב אבן גבירול, שימושי תעסוקה בקומה א ומגורים מעל.
2. הגדלת צפיפות המגורים.
3. עיגון זכויות הבנייה ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה וע"פ הקלות לשיפור תכנון ותוספת קומות.
4. קביעת הוראות בינוי וגובה המבנים החדשים.
5. קביעת תנאים להיתר בנייה .

פירוט יעדים/שימושים :

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים, מסחר תעסוקה ושטחי ציבור	0	0	4520.53	493.50	1712	39.53	866.08	20

1 - % מהשטח העיקרי  
 2 - % משטח הקרקע

יח"ד : 49 לא כולל מסחר ותעסוקה  
 צפיפות : 53.49 לדונם  
 שטח ממוצע ליח"ד : 70 מ"ר  
 מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר : 11  
 מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 23  
 מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 12  
 מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 3  
 סה"כ יח"ד : 49  
 השטחים הינם שטחים עיקרי + שרות.

**נתונים נפחיים :**

מספר קומות : 9 (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית). נסיגות בקומת הגג- 2 מ' לחזית אבן גבירול, 2 מ' לחזית הצפונית, 3 מ' לחזית מערבית, 1 מ' לחזית דרומית.  
 גובה : 34 מ' (בתוספת ארובה 2 מ')  
 תכסית : 53%, 60%  
 קווי בניין : קדמי - 0, אחורי - 5 מ', צידי שמאלי - 3, צידי ימני 0.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים :**

התכנית הינה בהתאמה לתכנית הכוללת המקודמת לרחוב תא/4562 מבחינת תמהיל השימושים, נפחי הבניה, מדיניות החניה והוראות העיצוב.

התכנית ממוקמת בדופן המערבית של רחוב אבן גבירול בין הרחובות ארלוזורוב ובחור אליהו. המבנה הקיים כולל 3 חלקות: אבן גבירול 99,101,103. אבן גבירול 103 (חלקה 270) הופקעה על ידי תת"ל 71' ומסומנת ללא אפשרות בניה עבור כניסה ויציאה לתחנת הרק"ל העתידית. לפיכך, כוללת התכנית בניה ב-2 מתוך 3 החלקות הקיימות של המבנה - אבן גבירול 99 ו-101. חישוב זכויות הבנייה הינו ע"פ זכויות הבנייה התקפות למגורים ומסחר עפ"י תכנית 58 על תיקוניה ועפ"י תמ"א 38 על תיקוניה וכן עיגון הקלות הגין שיפור תכנון, 2 קומות בהקלה, ותוספת מעליות. התכנון המוצע כולל קומת קרקע לשימושי מסחר; קומת ביניים לשימושי מסחר ותעסוקה; קומה ראשונה לשימושי תעסוקה; שש קומות טיפוסיות למגורים ומעליהן קומת גג חלקית למגורים. עד 2 קומות מרתף התאם לתכנית על 1.

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

החלקה הגובלת מצפון (270) הופקעה ע"פ תת"ל 71' לטובת הקמת תחנת רכבת קלה של הקו הירוק ברחוב אבן גבירול. התכנית כוללת תקן חניה אפס.

#### עיצוב:

חזית המבנה שומרת על רוח הרחוב – מקצב העמודים תואם את הקולונדה באבן גבירול בהתאם לתכנית אבן גבירול וכן מיקום המרפסות והחלונות נקבע על פי מודול העמודים. גובה המבנה ועיצובו נעשה בהתייחסות לתכנית אבן גבירול המקודמת. חזית הבניין תכלול לפחות 25% מישור בנוי (ללא מרפסות).

#### התייחסות לסביבה

רחוב אבן גבירול מהווה עורק תחבורתי, מסחרי מרכזי בעיר ובהתאם לכך המבנה מהווה תוספת שטחים למשרדים, יח"ד קטות ללא חניה. גובה המבנה ומשתלב בבנייה העתידית ברחוב. איכות סביבה: התכנית תכלול תנאים להיתר בניה בנושא מניעת מטרדים.

#### משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:

התכנית תכלול קולונדה הכוללת שטח בזיקת הנאה להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' נטו.

#### טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
493.50	161	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
4520.53	1722.7	מ"ר	
55	42	אחוזים	זכויות בניה לקומה
502	449.4	מ"ר	
9	4	קומות	גובה
36	13.5	מטר	
99 – 53%, 101 – 60%	52		תכסית
לפי קווי בניין	99 – 49%, 101 – 55%		
0	0		מקומות חניה

#### זמן ביצוע: מייד

#### חז"ד צוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. התאמה לתכנית רחוב אבן גבירול בכל הנוגע לעיצוב החזיתות. למעט קו הבניין הצידי הדרומי שהינו בהתאם להצגת התכנית בפורום מה"ע 3 מ'.
2. לא תותר הבלטת מרפסות בחזיתה פונה לרחוב אבן גבירול.
3. דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטח כולל) יכללו פיתרון ממ"ק בלבד.
4. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>פרטי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0419127	שם התכנית תא/מק/4651 התחדשות אבן גבירול 99-101 מימוש תמ"א 38	מגיש התכנית התחדשות אורבנית ייזום תדלן	שורך התכנית אדרי' ברד פינצ'יק/ החדר
<b>פרטי הבעלים/היועץ</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>			
<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקוד את התכנית (יש למלא)</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לפקול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
	462 א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף	מחוזת הסעיף
התכנית קובעת קווי בניין בהתאם למדיניות אבן גבירול המאושרת	קביעה או שינוי בקו בניין חקביע בתכנית	סעיף קטן (א)4	
התכנית כוללת נספח בינוי מנחה נסיגות בקומות העליונות	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)5	
בהתאם להוראות התכנית	קביעת צפיסות	סעיף קטן (א)8	

המתאר		
הקלות כמותיות מתכניות תקפות (11%)  2 קומות בהקלה מתכנית תקפה  ביטול חובת מרפסות שירות  הקמת בריכות שחייה במרפסת חגג ובגג העליון	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	סעיף קטן (א)(9)
התכנית מוסיפה שימוש לחזית מסחרית בקומת הקרקע  ושימושי תעסוקה	הוספת שימושים למושרדים / מלונאות או חזית מסחרית במגרשים עד 2.5 דונם כחתיים למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(11)

תצהיר וחתומות				
ברקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופסוף זה.				
מחוזית/מחוזית				
שם וסם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אחוד כרמלי, אדרי	02537277		14.1.21	
מחוזית/מחוזית				
שם וסם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם און, עו"ד	02938976-7		14.1.2021	

תב"מ | 2017

**הערות:**  
גב אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-21'ב' מיום 27/01/2021 תיאור הדין :**

גילה גינסברג: תוכנית נקודתית אחרונה לפני התוכנית הגדולה של הרחוב שעומדת לקראת דיון בוועדה המחוזית. התוכנית מממשת את עקרונות אבן גבירול בכל מה שקשור לנפחי הבינוי, צפיפות, הפקעות ושימושים.  
 ברד פיצויק: מציג את התוכנית לאבן גבירול.  
 אסף הראל: יש כאן קולונדה הפונה למגרש הצפוני?  
 ברד פיצויק: אנחנו מציעים קולונדה חלקית ואז משלימים.  
 אסף הראל: למה חלקית  
 ברקד פיצויק: זה היה בתיאום עם הצוות שיש משהו נכון שהמבנה והחזית המסחרית צריך לפנות לשטח הפנוי ולתת חזית פעילה ולהפוך את המקום למרחב ציבורי פעיל לבאי הרקל. הזווית האלכסונית היא הגבול הקיים היום.  
 גילה גינסברג: בבנין כזה קומת הקרקע, אם רוצים למקסם את השימושים של המסחר והתעסוקה- יש הרבה שטחי שירות והיה חבל ללכת עם קולונדה עד הסוף. יכול להיות שאפשר לתת עיבוד יותר עדין. דורון ספיר: אם אין הערות נאשר את חו"ד הצוות.  
 אסף הראל: הפינה במפגש בין התחנה כי יש שם אלכסון בחלקה אבל צריכים להיות שם יותר יצירתיים. גילה גינסברג: מקבלים את ההערה. בנוסף, תוכנית העיצוב תהיה בסמכות מה"ע.

**בישיבתה מספר 0002-21'ב' מיום 27/01/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה כפוף לתיקונים ותנאים הבאים :

1. התאמה לתכנית רחוב אבן גבירול בכל הנוגע לעיצוב החזיתות. למעט קו הבניין הצידי הדרומי שהינו בהתאם להצגת התכנית בפורום מה"ע 3 מ'.
2. לא תותר הבלטת מרפסות בחזיתה פונה לרחוב אבן גבירול.
3. דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטח כולל) יכללו פיתרון ממ"ק בלבד.
4. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
6. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית
7. תוכנית העיצוב תהיה בסמכות מהנדס העיר

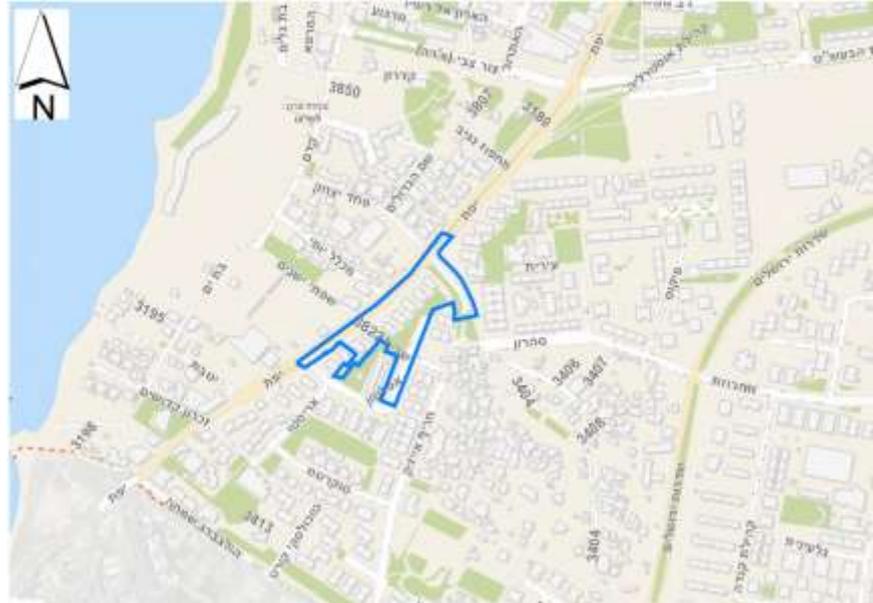
משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0802983 185-197 יפת רח' - התחדשות עירונית רח' יפת 507-0802983 תא/מק/4707 -	27/01/2021
דיון בהפקדה	4 - - 0002-21

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

- מיקום: שכונה יפו ג', תל אביב - יפו**
- מצפון – רחוב אייזק חריף (המשך רחוב סהרון מערבה)
  - מדרום – רחוב אפלטון
  - ממזרח – רחוב אפלטון ומתחם פרדס דכא
  - ממערב – רחוב יפת



**כתובת: רחוב יפת 185-197**

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק	152, 154, 175-174, 206-197, 210	194

**שטח התכנית: 15.24 דונם**

**מתכנן: הפלטפורמה העירונית בע"מ, מחלקת תכנון יפו ודרום, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו**

**יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו באמצעות עזרה וביצרון**

**בעלות: פרטיים, רמ"י, עיריית תל אביב**

**מצב השטח בפועל:**

- 7 מבני שיכון בני 4 קומות על עמודים טיפוס H הפונים לרח' יפת. בכל בניין 12 יח"ד סה"כ 84 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד כ- 65 מ"ר
- 2 המבנים מדרום על רח' יפת 199-201 מקודמים במסגרת תמ"א 38. שני הפרויקטים נמצאים בשלבי רישוי מתקדמים ולכן לא נכללו בתוכנית.
- רחוב אפלטון הפנימי הינו רחוב ללא מוצא ובו מקומות חניה ציבוריים לשימוש תושבי השכונה. 2 המבנים ברחוב אפלטון 30-32 עוברים התחדשות במסגרת תמ"א 38 חיזוק ותוספת. שני הפרויקטים קיבלו היתר בניה בנובמבר 2019. המגרש ברחוב אפלטון 7 הינו "מגרש מיוחד" עליו קיים

- מקבץ דיור לקשישים הבנוי בשתי קומות (סה"כ 40 יח"ד) של חברת חלמיש על החלקה חלה תוכנית 2743 המאפשרת תוספת בניה עד חמש קומות.
- רחוב אפלטון מקושר לרחוב אייזיק חריף בצפון דרך שטח ציבורי פתוח.
- מרחב התכנון גובל בחלקו המזרחי עם שטח פרדס דכא שבשטחו מאושרת תכנית מפורטת מס' 2631.

**מדיניות קיימת:**

תא 5000:

אזור תכנון: 704 א - יפו ג' יפו ד' - מתחם התחדשות עירונית.

יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, שדרות ירושלים ציר מעורב - רח"ק מירבי 4.

נספח עיצוב עירוני: 8 ק'

בתוכנית להתחדשות עירונית במתחם להתחדשות עירונית רשאית הועדה לאשר 1 רח"ק מעל לרחק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

**מדיניות התחדשות דרום יפו כפי שאושרה בועדה ב-06.09.2017:**

מספר המתחם	שם המתחם	הנחיות בנייה	שטחי ציבור	חזית מסחרית	שטח לבחינה במסגרת התוכנית	הערות
7	יפת 185-195 (אי זוגי)	עד 8 ק' לאורך רח' יפת הגבהה נקודתית בפנים המתחם	יבחן פרטנית במסגרת התכנון	רח' יפת	שצ"פ אחורי	
8	יפת 195-201 (אי זוגי) אפלטון 7	עד 8 ק' לאורך רח' יפת הגבהה נקודתית בפנים המתחם	יבחן פרטנית במסגרת התכנון	רח' יפת		ניתן לקדם תוכנית ללא המגרש באפלטון 7

מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א חלה תוכנית מתוקף תמא 38 תיקון 3 א לפי מדיניות הועדה והערות מתחם 12.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: "הרחבת דיור יפו ג תא/2544", "ג/577 תכנית שיכון ציבורי", , 11, 12 על יעוד קיים: מגורים, שצ"פ, תחבורה זכויות בניה:

חלקה	198	199	201	202	203	205	206
בנין	יפת 185	יפת 187	יפת 189	יפת 191	יפת 193	יפת 195	יפת 197
מס' קומות	4	4	4	4	4	4	4
מס' יח"ד	12	12	12	12	12	12	12
דירה קיימת + שטח הרחבה = שטח דירה מורחבת מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר טיפוס ג (עבר הרחבות) 109 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר
שימושים	מגורים						

- שטח עיקרי לאחר תוספת הרחבות לפי תכנית - מספר קומות מרבי 4 + קומת עמודים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,416.46	55.22
מגורים	4,168	27.35
שטח ציבורי פתוח	2,656	17.43
<b>סה"כ</b>	<b>15,240.46</b>	<b>100</b>

**תשריט מצב מאושר:**



**מצב תכנוני מוצע:**

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית באמצעות **בינוי פינוי בינוי** של בנייני מגורים הממוקמים בחלק המערבי של שכונת יפו ג' וגובלת ברחוב אייזיק חריף מצפון, רחוב יפת ממערב ורחוב אפלטון במזרח ובדרום. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה, מוסיפה זכויות בניה וקובעת הוראות בינוי. זאת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

התוכנית קובעת הוראות בינוי למגדל מגורים חדש בן 15 ק' על רחוב אפלטון במקום דרך המשמשת לחניה, כל זאת טרם הריסת 7 המבנים הקיימים. באופן זה מתאפשר לדיירים הקיימים לעבור לדירת התמורה טרם הריסת דירתם הקיימת. התוכנית קובעת הנחיות לבניית 6 מבנים חדשים בני 9 ק' למגורים עם קומת קרקע מסחרית לאורך רח' יפת. כל זאת נעשה תוך שימור ושיפור המרחב הציבורי הפתוח,

הגברת הקישוריות והנגישות של הולכי הרגל. התוכנית מיעדת קרקע למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 11 לרווחת תושבי השכונה וכלל הציבור.

התוכנית קובעת סה"כ 273 יח"ד בתמהיל משתנה, מתוכם 21 יח"ד לדב"י. בנוסף התוכנית קובעת הוראות להקמה בפועל של קרן סיוע במימון תחזוקת השטחים המשותפים עבור דיירים הממשיכים בפרויקט למשך 10 שנים.

התכנית מציעה חניון משותף אחד לכל בנייני המגורים ומאפשרת, חניות ציבוריות מתחת לשטח למבני ציבור.

התוכנית קובעת שלביות ביצוע כך שיתאפשר הקמת מגדל מגורים טרם הריסת המבנים הקיימים והבטחה של השלמת פיתוח השצי"פ וזיקות ההנאה

**תשריט מצב מוצע**



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,762.19	44.37
דרך מוצעת	122.55	0.80

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	999.75	6.56
מגורים ג'	2,751.38	18.05
מגורים ד'	1,147.76	7.53
שטח פרטי פתוח	800.02	5.25
שטח ציבורי פתוח	2,656.04	17.43
<b>סה"כ</b>	<b>15,239.69</b>	<b>100</b>

#### עיקרי הוראות התוכנית:

1. איחוד וחלוקת המגרשים ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
2. קביעת הוראות לשינוי ייעוד מדרך מאושרת לייעוד מגורים, ושטח למבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת הוראות לשינוי יעוד מגורים ג' לייעוד מגורים ד' ולשטח פרטי פתוח.
4. קביעת הוראות לביטול דרכים.
5. קביעת שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור לפי תוכנית תא/מק/צ'.
6. קביעת שטחי בניה לשטחים הציבוריים הפתוחים לבניה בתת הקרקע בהיקף של 398 מ"ר שטחים כוללים.
7. קביעת שטחי בניה למגורים בהיקף של 23,499 מ"ר שטחים כוללים.
8. קביעת הוראות למבנים ומוסדות ציבור ולשטחים הציבוריים הפתוחים.
9. קביעת 21 יחיד בר השגה.
10. קביעת הוראות בינוי, הכוללות: קווי בניין, גובה מקסימאלי של 32.20 מ' למבנים בני 9 קומות ומגדל בגובה 54.00 מ' בן 15 קומות בעורף המתחם.
11. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית פעילה ורציפה לאורך רחוב יפת.
12. קביעת הוראות לבניית 273 יחידות דיור למתחם בתמהיל משתנה ובמוצע של כ-83 מ"ר (עיקרי+שרות).
13. קביעת הוראות לשטחים בזיקת הנאה ושטחים פרטיים פתוחים לרווחת הציבור בשטח שלא יפחת מ-1,448 מ"ר.
14. קביעת הוראות להרחבת ושינוי המדרכות ושילוב שבילי אופניים במרחב התכנון.
15. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בתת קרקע בתחום השטח הציבורי הפתוח והשטחים הפרטיים.
16. קביעת הוראות לשלביות הבניה ומתן פתרון חניה תת קרקעי משותף לכלל המבנים.
17. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בשטח הציבורי הפתוח בתת הקרקע.
18. קביעת הוראות לבניה בתת הקרקע.
19. קביעת שלביות והוראות להריסת 7 המבנים הקיימים.
20. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

**חו"ד היחידה האסטרטגית:**

**1. מאזן שטחי ציבור נדרשים**

ההערכה היא כי גודל משק הבית בפרויקט יעמוד על 2.8 נפשות, בדומה למצב הקיים באזור סטטיסטי 746 הגובל ממזרח<sup>1</sup>.

שטח נדרש נורמטיבית (דונמים) עבור 197 יח"ד					
סה"כ	שב"צ מקומי	שב"צ כלל עירוני	סה"כ	שב"צ מקומי	שב"צ כלל עירוני
2.8	-	2.8	1.9	0.2	1.8

שירות נדרש נורמטיבית עבור 281 יח"ד	(כיתות/יחידות)
מעונות יום	0.5
גני ילדים	0.7
בית ספר יסודי	1.5
בית ספר על יסודי	1.3

**המלצות**

**א. מבני ציבור:**

- מבחינת שירותי הציבור נראה כי נדרשת כיתת מעון יום וכיתת גן ילדים.
- מענה לצורך בכיתות ביי"ס יסודי ועל יסודי נמצא מחוץ למתחם, בתחום השכונה ובסביבתה.
- יש לבחון את אפשרות הקצאת שטח קרקע בגודל של כ- 1.5 דונם עבור שב"צ מקומי בתכנית המוצעת שכן הפרוגרמה שנערכה לתכנית המדיניות לשיכונני דרום יפו, מצביעה על מחסור בשטחים למבני ציבור וממליצה כי כל תכנית התחדשות עירונית שתקודם עפ"י המדיניות המוצעת, תידרש לעמוד בנורמות שטחי ציבור ולהקצות שטחי קרקע למבני ציבור, ככל הניתן, כאשר במסגרת תכניות פיננסי, העדיפות הראשונה היא הקצאת קרקע להקמת מעונות יום וגני ילדים.

**ב. שטחים ציבוריים פתוחים:**

מיקום התכנית המוצעת במרחק של כ- 300 מ' מחוף הים, תאפשר מתן מענה נגיש ואיכותי לשטחי ציבור פתוחים עבור דיירי הפרויקט.

**2. תמהיל גודל דירות**

על מנת לתת מענה למשקי בית גדולים ולמשפחות המתגוררות בשכונה, ולמשוך אוכלוסייה חדשה יציבה, חשוב לייצר מלאי דירות בינוניות וגדולות ותמהיל דירות מגוון, כולל שמירה על מלאי של דירות קטנות:

- דירות קטנות מאוד (1 חדר, עד 50 מ"ר) = 15%. במטרה לשמור על מלאי של דירות קטנות הצפוי להצטמצם בעקבות תהליכי התחדשות עירונית באזור
  - דירות קטנות (2-3 חדרים, 51-85 מ"ר) = כ- 30%
  - דירות בינוניות (3-4 חדרים, 86-100 מ"ר) = כ- 40%
  - דירות גדולות (4+ חדרים, מעל 100 מ"ר) = כ- 15%
- תמהיל גודל יח"ד דב"י ישקף את תמהיל גודל יח"ד בתכנית, למעט ביחס ליח"ד הגדולות.

**3. יח"ד דב"י: הדירות יתוכננו בתפזורת במסגרת הבינוני המרקמי ולא ימוקמו בקרבת שימושים**

<sup>1</sup> כיום גודל מ"ב באזור הסטטיסטי בו נמצא הפרויקט נמוך יותר. ההנחה היא כי עם התחדשות השכונה והמתחם יעברו אליו מ"ב גדולים יותר הכוללים, בין היתר, משפחות עם ילדים

מטרדים במטרה לייצר דירות איכותיות ולצמצם עלויות דיור הקשורות בתחזוקה שוטפת וארוכת טווח.

#### 4. יח"ד בבעלות עירונית

שטח הדרכים הרשומות על שם העיריה קטן והתכנית מקטינה את סך שטחי הקרקע המיועדים לדרך. מטרת פעולה זו הינה למקם מגרש לשטחים ציבוריים לאורך רחוב יפת ולרכז שטחים ציבוריים פתוחים, המשפרים את הנגישות לרח' אפלטון. בתוך כך, התכנית קובעת שטח ציבורי ומשנה את מיקום השטח הציבורי הפתוח וכך משפרת את החיבור והקישוריות בין השטח הציבורי לרחוב אפלטון. נוכח מתן מענה פרוגרמתי הולם לצרכי הציבור בדרך של מגרש חום, הזכויות העירוניות יועדו לדיור עירוני, לכן עבור יתרת שטחי הדרך תקבל העיריה במצב היוצא שטחים סחירים (דירות) "מעל הקו" לפי שוים היחסי במצב הנכנס.

#### חוו"ד תחבורתית:

התוכנית מציעה קישוריות גבוהה אל ומחוץ למתחם המתוכנן, ומקצה תשתית נרחבת לאורך רחובות גובלים לטובת הוספת שבילי אופניים, הרחבת מדרכות ויצירת מרחבים מוטי הולכי רגל.

#### להלן התייחסות מפורטת:

##### 1. הולכי רגל

רוחב המדרכות, בכל שטח התכנית, הינו כ-7~5 מ'. רוחב המדרכות בתחום התכנית מאפשר הצללה עבור הולכי הרגל. בנוסף, מוצעים בתכנית שטחי שצ"פ ושפ"פ בין הבינוי המתוכנן.

##### 2. שבילי אופניים

שבילי האופניים בתחום התכנית מוצעים בכל הרחובות הראשיים הגובלים למתחם – רח' יפת ורח' אייזיק חריף. שבילים האלה מהווים למעשה את קשרי האופניים לאורך הרחובות לרחבי העיר.

##### 3. תחבורה ציבורית

3.1 צירי התחבורה הציבורית נמצאים ברחובות יפת ושד' ירושלים. רחובות אלה הינם צירים מוטי תחבורה ציבורית.

3.2 במרחק כ-400 מ' מהפרויקט, בשד' ירושלים נמצא תוואי "הקו האדום" של הרכבת הקלה.

##### 4. אזורי מיתון תנועה

התכנית לא מגדירה אזורי מיתון תנועה מאחר ונשענת על קטעים קצרים של מערכת רחובות קיימים כגון רח' יפת ורח' אייזיק חריף. ברח' אפלטון כבר קיים הסדר עם מיתון תנועה באמצעות פסי האטה.

**לסיכום**, התכנית מאפשרת שיפור התשתיות להולכי הרגל וקובעת תשתיות לאופניים בתחומיה, ללא צורך בהסדרת אזורי מיתון תנועה חדשים. בנוסף, השכונה משוררת בצורה טובה על ידי תחבורה ציבורית.

#### חוו"ד סביבתית

נספח סביבתי של חב' ESD מנובמבר 2020 אושר ע"י רשות לאיכות סביבה העירונית.

זכויות בניה :

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי				
6	(4) 0	(4) 0	4	6	(3) 15	(2) 55	(1) 5809	1732	7030	1148	100A	מגורים ד'
										549	100B	שטח פרטי פתוח
(6) 0	(6) 0	(6) 0	1.7	6	9	33	(5) 8121	1260	7145	1692	101A	מגורים ג'
									318	1692	101A	מסחר
							(7) 350			1692	101A	מגורים ג' תעסוקה ומבנים ומסדות ציבור
				6			557			116	101B	שטח פרטי פתוח
0	(4) 0	4	0	6	9	33	5083	872	4942	1059	102A	מגורים ג'
									300	1059	102A	מסחר
							(7) 350			1059	102A	מגורים ג' תעסוקה ומבנים ומסדות ציבור
							3841			136	102B	שטח פרטי פתוח
							(8) 2388			2656	200	שטח ציבורי פתוח
(9)	(9)	(9)	(9)				(9)	(9)	(9)	1000	400	מבנים ומסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר בניית מרפסות אחת מעל השנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992. שטח מרפסת יהיה עד 14 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור. כמו כן, לא יתן להעביר את שטחי המרפסות לשימוש אחר. לעניין זה מרפסות לרבות מרפסות גג.  
באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (מגנטינג) במקום מרחבים מוגנים דגנטינג (ממ"דים), תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור כדין עבור שטחי ממ"ד) לשטחים עיקריים לטובת הדיור.

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נסיגות מקו הבניין, כפי שיקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.  
נסיגה בקומת הקרקע - למגרשים הפונים לרחוב יפת ואייזיק חריף תידרש נסיגה בקומת הקרקע בהתאם להנחיות בינוי.  
שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגובה מבנייהם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות משותפים לתאי שטח 100A-100B.
- (2) באפשרות הועדה לבחון הקלה בגובה המבנה עד ל 68 מטר.
- (3) באפשרות הועדה לבחון הקלה במספר הקומות עד ל 19 קומות.
- (4) אינו מחייב.
- (5) שטחי שירות משותפים לתאי שטח 101A-101B.
- (6) הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נסיגות מקו הבניין, כפי שיקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי..
- (7) בקומת המרתף העליונה בלבד.
- (8) לפי סימוך זיקות הנאה לכלי רכב בתקנות שלא תעלה על 15% משטח השצ"ג.
- (9) לפי תכנית צ'.

**ביעוד מגורים ג ומגורים ד :**

סה"כ יח"ד : 273

צפיפות : 58 יח"ד/דונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד : 83 מ"ר (עיקרי+שירות)

**תמהיל יח"ד :**

18% מיח"ד בשטח 35-45 מ"ר, כ-49 יח"ד. (עיקרי +שירות)

58% מיח"ד בשטח 45-90 מ"ר, כ-158 יח"ד. (עיקרי +שירות)

20% מיח"ד בשטח 90-120 מ"ר, כ-55 יח"ד. (עיקרי +שירות)

4% מיח"ד בשטח מעל 120 מ"ר, כ-11 יח"ד. (עיקרי +שירות)

ניתן לשנות את התמהיל ב-5%. תמהיל יח"ד יקבע סופית בתוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

בפרויקט יוקצו 21 יחידות דיור לדיור בר השגה על פי הגדרתו בחוק במתכונת של שכירות לתקופה של 20

שנה בשכירות מופחת.

כ 2 יח"ד דירות בבעלות העיריה הדירות יאוכלסו בהמשך לבדיקת צרכים עירוניים שתערך במשותף ע"י

אגף הנכסים והיחידה לתכנון אסטרטגי.

**תכסית :**

65% (מהשטח הסחיר).

תכנית פיתוח השטח תכלול שטח פנוי מבניה בשיעור מינימלי של 15% מכלל השטחים הפרטיים בכל שטח

התכנית, יותר פתרון חלחול טבעי המחושב על פי סך כל החלקות ביעוד מגורים ו/או שטח פרטי פתוח,

זאת על מנת לאפשר פתרון חלחול מיטבי בנקודה הנמוכה של התוכנית ולאפשר תכנון יעיל של המרתפים

המוצעים.

**מרחב ציבורי פתוח :**

1. השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים הפרטיים הפתוחים בזיקות הנאה להולכי רגל יתוכננו כמקשה

אחת, תוך שמירה על רציפות מעבר הציבור, ושהייה של הולכי הרגל כחלק ממערך השטחים הפתוחים

והרחובות בתחום התכנית. זאת בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, שתאושר לכל שטח התכנית

ובהתאם לשלבויות ביצוע התכנית.

2. תתאפשר בניה בתת הקרקע לצורך חיבור ומעבר של כלי רכב ותשתיות לחניון המגורים ומבני הציבור.

תכסית הבניה בתת הקרקע לא תעלה על 15% מהשטח הציבורי הפתוח. הבניה תהיה מינימלית ככל הניתן,

ותעבור רק בתחום זיקת הנאה למעבר כל רכב תת קרקעי.

**מבנים ומוסדות ציבור :**

הפרוגרמה לשטחי ציבור דרשה 1.5 ד'. החלטת מה"ע היתה לצמצם את השטחים הציבוריים מתוך הבנה

כי יש להקל על התוכנית ובסופו של דבר המגרש בגודל דונם שהתקבל מספק את הצרכים הנורמטיביים

הנדרשים.

התוכנית מקצה מגרש בשטח של 1 ד' על רח' יפת. זכויות הבניה והנחיות בינוי בהתאם לתכנית תא/מק/צ'

(507-0271700).

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
23,545 מ"ר	8,120 מ"ר (עיקרי)	מ"ר	זכויות בניה לקומה
		אחוזים	
ל"ר	ל"ר	מ"ר	גובה
9 ק' (על יפת), 15 ק' (על אפלטון)	4 + ע	קומות	
28.90 מ' עד 52.40 מ' (גובה מעקה עליון)		מטר	
65%			תכסית
ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ובכל מקרה לא יעלה על 0.8 מ"ח/ליח"ד.			מקומות חניה

### דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

- לפרויקט התחדשות מתחם יפת הוכנה חוות דעת חברתית קהילתית שכללה את המרכיבים הבאים :
1. דו"ח מצב קיים : אפיון דמוגרפי, פיזי וכלכלי של המתחם והדיירים שבו המתבסס על נתונים סטטיסטיים. נמצא כי הקהילה מגוונת חברתית (יוצאי בריה"מ לשעבר, יוצאי אתיופיה, ערבים ישראלים ויהודים ישראלים. ריבוי של שוכרים בהשוואה ליפו בכלל ולעיר כולה.
  2. דו"ח סקר חברתי : סקר ראיונות אישיים (כ-41 משתתפים) , מהם 37 בעלי דירות ו-4 שוכרים : העלה כי
    - הדיירים מצפים להתחדשות ומעוניינים לחזור למתחם. עם זאת דווחו חששות מהתייקרות המגורים, התארכות התהליך, ודרישה לתוספת מידע ולהתייעצויות עימם.
    - 3. השלכות והמלצות :
- התחדשות המתחם תגרע ממאגר הדירות הזולות להשכרה במרכז יפו, ויש להטמיע בתוכנית דירות להשכרה.
  - הדיירים חוששים מהתייקרות המגורים בבניינים החדשים וממחסור בחניה. יש להמשיך ולשפר הפתרונות לנושא ולעדכנם.
  - נבחרה נציגות דיירים, הנציגות עברה הכשרה לתפקידה ומלווה ע"י עזרה וביצרון והיועצת החברתית.
  - מסלול "בינוי פיננסי" העניק ביטחון לדיירים (מאחר ועיקרו הוא "מפתח תמורת מפתח") ורבים - מעוניינים בו.

### 4. מפגשים עם תושבים וקבוצות מיקוד שנערכו ע"י היועצת החברתית:

אופי הפעילות	מטרה	מועד	שלב בתהליך	הציבור שהשתתף
מפגש ציבורי – 2-3 בניינים בכל מפגש	- הצגת הפרויקט והתכנון הראשוני, - החתמת בעלי זכויות, - רקע - עזרה וביצרון	יולי 2017	- תכנון ראשוני - החתמה ראשונית	בעלי הזכויות ב-5 הבניינים (יפת 185-193)
	- הוספת בניינים 195-197 לתהליך	פברואר 2018		בעלי הזכויות בבניינים 195-197
סקר חברתי – ראיונות אישיים	אפיון הדיירים, איסוף נתוני רצונות צרכים ציפיות ועמדות לגבי ההתחדשות, וספציפית לגבי השכונה, המתחם, הבניין והדירה.	2.2018 – 10.2018	הכנת דו"ח חברתי	בעלי זכויות – דיירים ובעלים מחוץ למתחם שוכרים

מפגש דוברי אמהרית	מתן הסברים ותמונת מצב הפרויקט עם תרגום ותיווך	10.2018	תכנון ראשוני	בעלי זכויות מיוצאי אתיופיה שדוברים עברית חלקית או כלל לא.
נציגות – הכשרה	- הכשרת הנציגים לתפקידם - מתן מידע על תהליך ההתחדשות ומטלות הנציגות מול הדיירים ומול מנהל הפרויקט	1.2019	לקראת בחירת מפקח מטעם הדיירים	נציגות וועדי בניינים
נציגות – בחירת מפקח ובניית המפרט למכרז	בחירת מפקח, מרכיבי המכרז	(2019)	מפקח, מכרז	נציגות המתחם

5. השפעת תהליך השיתוף על התוכנית:

תשובות המרואיינים לסקר ושיחות עימם כחלק ממפגשים ברמת הבניין הובילו לתובנות שונות, שמתוכן נבעו המסקנות וההמלצות.

הסוגיה	צורך בקרב בעלי הדירות	מענה תכנוני
2 מעברי דירות כולל הסתגלות, בדרך מהדירה הנוכחית לדירת התמורה	הפחתת מספר מעברי הדירה וההסתגלות (מהמתחם הנוכחי לדירת בניינים וממנה לדירה חדשה במתחם).	<u>בינוי-פינוי</u> : במתחם ייבנה מגדל דירות לפני פינוי והריסת דירות המגורים הקיימות. המעוניינים יוכלו לעבור ישירות מדירותיהם הנוכחיות לחדשות, במגדל זה, וזאת תוך הימנעות מעזיבת השכונה. כך יישמר מחד המרקם הקהילתי ומאידך יימנעו מהתרחקות משירותים ציבוריים אותם הם צורכים.
שירותים ציבוריים בסביבת השכונה	הישארות בסביבת שירותים אלה אותם צורכים הדיירים – קשישים, משפחות עם ילדים, בעלי צרכים מיוחדים וכד'.	
דיור זמין וזול להשכרה ולמכירה, ובמיקום הנוכחי בשכונה	- משפחות מורחבות מעוניינות בזמינות נכסים כאלה ובמיקום זה, לרכישת ושכירת דירות בסמיכות ובמרחק הליכה זו מזו וגם ממקום המגורים הישן ביפו. - צעירים ואחרים ב"שלבי מעבר" בהייהם זקוקים לדיור כזה, ובמיקום הנוכחי בסביבת משפחותיהם.	המתחם יכול דירות קטנות שתהיינה מיועדות להשכרה ולמכירה.
עלויות דיור גבוהות	הפחתת עלויות מגורים – כולל תחזוקה, אנרגיה, טיפול בגינה	- הקפדה על לפחות 2 כיווני אוויר לדירה והיכולת לחסוך באנרגיה (לחימום וקירור, יבוש כביסה וכד'). - תכנון שצ"פ בעל עלויות תחזוקה נמוכות, כולל אבזור המתאים לפעילויות

ילדים ומבוגרים.	
-----------------	--

6. בוועדה לשיתוף ציבור אשר התקיימה ב 02/09/2019 הוצג העבודה החברתית וסוכם על מתווה לשיתוף הציבור לקיים שני מפגשים: מפגש לבעלי הנכסים ומפגש ידוע ציבור לשכנים הגובלים.

- **ביולי 2020, נערך כנס שיתוף ציבור עירוני במתנס בית רקע, לבעלי הזכויות במתחם** בו נכחו כ 45 תושבים (53%), בכנס הוצגה מדיניות וחזון שכונת יפו ג' והתכנית המוצעת שלביות התוכנית ולו"ז משוער למימוש התוכנית. הנושאים העיקריים שעלו מצד התושבים הם: תקני החניה, שימושי שטחי המסחר שבחזית רחוב יפת, שימושי השטח הציבורי, גובה הארנונה בבניינים החדשים ותחזוקתם, הרחבות ותמורות ושימוש ותחזוק המרחב הציבורי הפתוח.
- במפגש הוסבר כי התוכנית קובעת מנגנון להקמת קרן תחזוקה לתושבים החוזרים ל10 שנים, כמו כן לפי החוק התושבים החוזרים זכאים להנחה בארנונה.
- סיכום המפגש הופץ לכלל בעלי הנכסים.
- **ביולי 2020 הופץ אלון וחולק בתיבות הדואר בשכונה**, שכלל מידע מפורט על התוכנית והזמנה למפגש הזום וטלפון לשאלות. העלון הופץ בעברית אמהרית וערבית.
- **באוגוסט 2020 התקיים כנס לייזוע תושבי השכונה**, כנס זה התקיים בזום. הוצגה התוכנית לזו לקידום ופעילות הבית להתחדשות עירונית. הנושאים העיקריים שעלו מצד התושבים הם: חששות מבחינת עומסי התנועה שיוצרו, מה ישמש המבנה הציבורי, האם העיריה מקדמת חניונים ציבוריים.
- במפגש הוסבר כי הועדה המקומית מקדמת הפחתה בשימוש כלי הרכב הפרטיים וכי המרחב קרוב צירים מוטי תחבורה ציבורית. כמו כן הוסבר כי מבנה הציבור ישמש בשימושים ציבוריים לפי הצורך לעת מימוש.
- סיכום הפגישה הופץ בתיבות הדואר לכלל השכנים.

**הסכמות בעלים:** בכלל הפרויקט ישנה הסכמה של 73%  
**זמן ביצוע:**

ל"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0802983	שם התכנית התחדשות עירונית רח' יפת 185-197	מגיש התכנית ועדה מקומית עירונית ת"א.	עורך התכנית אדו סקר
<b>זיהוי תרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

מאות הסעיף בחוק		מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).		א62 (א), (9), (19) חוק הת"כ התש"ח + א62 (ג)	התכנית ממוקמת בשכונת יפן. מטרת התכנית קידום התחדשות עירונית באמצעות בנייה מיני-מיני. התכנית קובעת בניית מגדל בן 15 קומות ו-4 קומות נוספות בהקלה, הריסתם של 7 בנייני קיימים הכוללים 84 יחידות דיור, ובניית 5 בניינים בבנין מרקמית בני 9 קומות כל אחד-עם חזית מסחרית. סך כל יחידות הדיור שייבנו במתחם עומד על 273 יחיד. 21 יחיד דביני, התכנית קובעת שביצ וכן שינוי חש"פ הקיים.
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללתית תא/5000, כמפורט להלן:</b>			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראות רלבנטיות בתכנית המתאר	זיהוי חשטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
תא/ 9080 מדינות התחדשות עירונית דרום ימ.	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית בסמך לעריכת מסמך מדיניות. מסמך המדיניות יתייחס להיבטים חבאים: 1. בחינת התנאים ומתחמים לתכניות מיני בנייה 2. ייחזו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבחוקף השכונה.	מתחם א704 יפן ג' ימ די	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לטעם התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+ תוספת גובה בדרגה אחת מעבר לנספת והעיבוד ל- 15 קומות במגדל תוספת רחיק 1 מעבר לרחיק המירבי	סעיף 5.3.2 (ג)- תוספת הרחיק ע"י הוראות למתחם התחדשות ובנייה נקודתית הריגה מסביבתה.  סעיף 5.3.2 (ד) ניד רחיק בין מגרשים.	נספת אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית
+ יעוד מבאית - מגורים עם חזית מסחרית, מבנים ומוסדות ציבור שצ"פ, שפ"פ	סעיף 3.1.4 - קביעת יעודי קרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) אזור מגורים בבניה עירונית
+ שימוש ראשי - מגורים. סעיף 3.2.4 (א)1 - שימוש בקומות הקרקע משהר 1 / תעסוקה 1. סעיף 3.2.4 (ב)2 - צפיפות לא תפחת	שימוש ראשי - מגורים. סעיף 3.2.4 (א)1 - שימוש בקומות הקרקע משהר 1 / תעסוקה 1. סעיף 3.2.4 (ב)2 - צפיפות לא תפחת	לפי תשריט אזורי יעוד: מגורים - אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.  (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
4.7 / 273 < 58 יחידות לדונם צפיפות נטו	סעיף 3.2.4 (ב)2 - צפיפות לא תפחת	חזית מסחרית	

<p>(ח"י/ד/שטח מברשי מגורים + שפ"ס בדונם)</p>	<p>מ-18 יח"ד לדונם נטו</p>		
<p>+ תו"ד יחידת אסטריגות</p>	<p>לפי סעיף תנחיות בנושא תמחיל יחידות הדיוור</p>	<p>לפי תשריט אזורי תיעוד: מגורים - יאזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>תכניות מעל 100 יח"ד - 3.2.1 (א) (2)</p>
<p>שימושים נוספים מסחר, תעסוקה</p> <p>שימושים כלכליים - ושירותים בעלי אופי ציבורי במגורים הסחורים. שימושים למבנים ומוסדות ציבור במגרש ציבורי נפרד.</p>			<p>קביעת שימושים נוספים מסחר - 3.1.1 (ד) (ה) מקבעי שימושים נוספים - מסחר 1, משרדים פרטיים) סעיף 3.1.1 (ו) סעיף 3.2.4 (א) (4)</p>
<p>+ רח"ק 4</p>	<p>לפי סעיף 3.2.4 (ב) מגרש מעל 1.5 דונם: רח"ק בסיס 2.5 רח"ק מירבי 4.0 3.1.3 (א) הגעה לרח"ק מירבי - הקצאה לצרכי ציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: יאזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניות - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ התכנית קובעת רח"ק מירבי 4 + רח"ק אחד נוסף עד לרח"ק 5 לפי נסמך אזורי תכנון ימותחם לתחודשות עירונית.</p> <p>רח"ק אינו כולל שטחי מרפסות מקורות/בלתי מקורות</p>	<p>3.1.4 (ב) בתכנית לתחודשות עירונית חלוקת במתחם הונחודשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 5.3.2 (א) "בתכנית התחודשות עירונית המצגאת במתחם התחודשות עירונית, רשאית הועדה, לאחר שבהא את מכלול ההיבטים התכנוניים, המזיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי. 3.1.4 (ה) תוספת רח"ק עבור מרפסות</p>	<p>סעיף כללי ללא זיחוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי -</p>
<p>+ לפי סעיף 3.1.5 80% לפי ע"1 - תכנית מגרש X 6 קומות נל"א תוספת מיזח מעבר לחקן חתקף</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים -</p>
<p>5 בניינים בגובה 9 קומות מגדל בן 15 קומות ו-4 קומות נוספות במזלח.</p>	<p>בחתום לנספח העיצוב העירוני בכסוף לסעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתחלה בתחום עירונית. סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחודשות עירונית, רשאית הועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסיבית בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסיבית: אזור עליו חלות הוראות למתחם התחודשות עירונית.</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר יבניה נקודתית חריגה לסיבית ועלית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. סעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתחום עירונית. סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחודשות עירונית, רשאית הועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסיבית בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p>

שינוי לגובה קומת קרקע מסחרית.	סעיף 4.2.2 גובה קומת טיפוסיות ונסיגה בקומה העליונה.		
יישמו זיקות חנאה למעבר כלי רכב ולמעבר רגלי סקו הבניין לגבול המגרש.  תכנית עיצוב כתנאי לתוצאת היתר בניה.  נספח בנינו והחיות להכנת תכנית עיצוב	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)  הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.6)	כלל שטח התוכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – סרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
בהתאם לחוות דעת יחידה אסטרטגית. התכנית קובעת חקצאת לשבי"צ, וזיקות חנאה לציבור הנדרשים כתוצאה טרוסקפת שטחי הבניה.	4.1.1 (ד) (א2) 3.1.3 (א)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית.	הקצאה לרפוי ציבור – סעיף 4.1.1
קביעת מגרש כיעוד לשבי"צ שיהולו עליו חוראות תכנית צ.	סעיף 3.5 – ימגני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימוש (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות טיפוסיות, כולל הגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד). סעיף 2.5.3 (ב)		חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5
התכנית כוללת שטח ציבורי פתוח ישמש את המגרש הציבורי + חשטח הציבורי היוצא תואם בגודלו לשטח הציבורי הנכנס +	סעיף 3.6.1  סעיף 3.6.1 (ד)  סעיף 3.6.1 (א) (2) מעבר להצומים תת קרקעי  3.6.14 רחוב עירוני יפת, רחוב מקומי אייזיק חריף, אפלטון	בכל שטח התוכנית,	קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1
נספח תנועה מאושר.  חוות דעת תתבורתית מאורסת תוצא במי העדה המקומית ברוב אפלטון תותר כניסה לחניון המבנים בתחום התכנית.  תקן חניה 1:0.8 מתואם עם אנף התנועה. חניות אופטעים ואופניים עפ"י התקן.		נספח תנועה וחניה סעיף 3.8.1  סעיף 3.8.2 ח – הרחבת דרך מקומית  סעיף 3.8.3 ד – הפרדה מפלסיתו לבדיקה  סעיף 3.8.7 – תקן חנייה	חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כללי (3.8.1) תקן חנייה (3.8.7)
+ דו"ת חוות דעת סביבתית מאושר יוצא לפני העדה	4.4.1 השפעה סביבתית	בכל שטח התוכנית	איכות טובה – סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2)

המקומית. + תנאי להיתר היה אישור הועדה לתוכנית עיצוב	4.4.2 חוות דעת טכניות		בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחיבות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטת מהוראות סעיף 4.4
+ 1396 חילחול לכלל השטחים הסתורים בהעדר יכולת להתקין מקומות תניה. התכנית תואמה עם תאגיד המים. קיים נספח ניקוז וכיוב	4.4.3 בנייה ירוקה 4.6.4 (א) (ב) (ג) 4.6.5 (א) (א)	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מרחק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אנירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)			
שימוש בתוכנית המפורטת	מחות הסעיף	סעיף	שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות 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 (2)(11א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) – הגדלת נספח יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה בישוע עירונית.
		סעיף קטן (א) (א)	
תכנית איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה של מגרשים	סעיף קטן (א) (א)	שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)
תוספת 4 קומות בהקלה ענף מגדל המגורים בן 15 קומות.	כל עניין שניתן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147.	סעיף קטן (א) (9)	
קביעת זיקות הגנה למעבר לציבור, הריסת מבנים בתחום התכנית	קביעת הוראות בעניין זכות מעבר, הפקעה, הריסת של מבנים וכד'	סעיף קטן (א) 19	
הרחבת דרך	הרחבת דרך	סעיף קטן (א) 2	
	קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א) 4	
	הוראות כינוי	סעיף קטן (א) 5	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מטקו את המיזם) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהגיס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	0733247		17.1.21
חיוצי המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עויד	02439776-9		13.1.2021

ק ברמ | 2021

העתקים  
נבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות התכנון

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

תוכנית חשובה לבינוי פינוי בהובלה של עו"ב וביוזמת הועדה המקומית. התכנון המוצע תואם את תכנית המתאר תא/5000. וכך את המדיניות העירונית להתחדשות שיכוני דרום יפו. התוכנית מייצרת חזית מסחרית לאורך רח' יפת ומוסיפה מגרש למבני ציבור, וכך מוסיפה שימושים מסחריים וציבוריים התואמים את רח' יפת מצפון. מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית ייחודית המאפשרת לתושבים הקיימים לקבל את דירת התמורה לפני הריסת דירתם. התכנון תואם עם הצוותים המקצועיים בעת"א.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקון סעיפי התוכנית והכנסת הנחיות לדירות הדב"י והדירות העירוניות לתיאום מול היחידה האסטרטגית.
2. תיקון סעיפי התוכנית לתמהיל דירות בהתאם להמלצת היחידה האסטרטגית.
3. תיאום סופי של שטחי המרתפים מול מח' הרישוי.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 17/01/2021  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 13/01/2021

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-21ב' מיום 27/01/2021 תיאור הדיון :**

שלומית זוננשטיין : תוכנית בשיתוף עם עזרה ובצרון, שיש בה אפשרות בינוי פינוי ברחוב יפת. תוכנית בהתאם לתוכנית המתאר שקובעת את רחוב יפת כרחוב מסחרי ואזור להתחדשות עירונית. מסמך המדיניות קבע העדפה לפינוי בינוי ברח' יפת כאשר בפועל רק 7 מבנים מתוך 10 שסומנו לפינוי בינוי מקודמים בתוכנית כאשר 2 מבנים האחרים קודמו לתמ"א 38 לחיזוק. יש כאן דרך שמשמשת לחניה ברח אפלטון ששם תחל הבניה של המגדל, כאשר בהמשך חוזר השטח הציבורי כמגרש חום לרח' יפת. התוכנית באמצעות בינוי פינוי שיפור המרחב הציבורי כולל השצ"פ תוספת של שימושים ציבוריים על רח' יפת, תכנון שמאפשר לתושבים המקוריים להשאר בשכונה. יש להם אופציה לעבור לדירה חדשה טרם הריסת הדירה שלהם והתוכנית מוסיפה 21 יח"ד בר השגה. מציגה את התשריטים והתוכנית במצגת.

אופירה יוחנן וולק : בשורה טובה

אסף הראל : תוכנית מאד יפה. האם תכסית המגדל זה דבר קבוע?

שלומית זוננשטיין : היינו רוצים תכסית קטנה יותר ואם זה מתאפשר להגיע ל-19 קומות ולא התכסית תישאר.

אסף הראל : כמה מטר עיקרי יש למגורים במגדל?

שלומית זוננשטיין : כמעט 7000 מ"ר מעל הקרקע

אסף הראל : 7000 מ"ר עיקרי למגורים אין לנו בעיה להכניס את כולם זה המקסימום.

שלומית זוננשטיין : חלק רוצים לחזור לבנין ברחוב יפת, בשיתוף ציבור זה עלה.

אסף הראל : אם רוצים להשאיר את כולם תמהיל הדירות יהיה רק ביפת.

גיליה ברגר : לא תהיה אפשרות לכל התושבים לעבור למגדל היות והפרויקט נבנה בשלביות, מבחינת היזם הוא לא יוכל לממן מגדל שלם והוא לא מוכר שום דירה ואח"כ להרוס ולבנות. בתוך המכרז יהיה חלק שנתמך לתת כמה שיותר דירות במגדל קודם אבל קודם כל לאפשר לקשישים ובעלי מוגבלויות למי שקשה לעבור פעמיים דירה את האופציה לעבור למגדל.

אסף הראל : אם יש קשיש ובעל מוגבלות בכל בנין איך תבחרי קודם ומה את הורסת?

גיליה ברגר : קודם בונים את המגדל מי שרוצה לעבור למגדל יעבור לפי כמות הדירות שיהיו שם שלפי דעתי 20-30% מהתושבים לא בטוח שכולם ירצו לעבור. והאחרים יצטרכו לעבור פעמיים פעם לשכירות ופעם לדירה שנבנתה. פה בגלל שהועדה הצטרפה כבעלים יש אופציה שנותנת לחלק מהתושבים לעשות בינוי בפינוי .

אסף הראל: למה הורסים את כל הבנינים בבת אחת ולא עושים שלביות.  
גיליה ברגר: תושבים לא רוצים להישאר בתוך אתר בניה במשך כמה שנים.  
אסף הראל: למה? הם יעבור מיפת לפת פעם אחת.  
גיליה ברגר: בדרך כלל תושבים רוצים לחזור למיקום המקורי שלהם. אנחנו רוצים לבוא לקראת התושבים. היזם בד"כ מציע להם להעלות קומות. אם אתה מכריח אותם להרוס 2 בינים כדי לעבור ל 2 בנינים ליד אני לא אוכל לתת לכולם את האופציה לקפוץ בקומות. בדר"כ תושבים רוצים לחזור למיקום המקורי ואתה רוצה לכפות עליהם לעבור בשלבים. אנחנו רוצים לבוא לקראתם לא לכפות עליהם לעבור למגדל שהם לא רוצים.  
דורון ספיר: היזם צריך לפנות את הבניינים כדי לבנות את הפרויקט. הוא בונה קודם את המגדל ואז הוא מפנה את האנשים למגדל ולשכירויות בערך 30%.  
אסף הראל: חלק קטן רק 30% רוצים לעבור למגדל ואם לא היה מגדל היית עושה את זה בשלבויות? דורון ספיר: לא עושים בשלבויות אף פעם. תמיד הורס מעביר את כולם ובונה.  
אסף הראל: מה פתאום.  
גיליה ברגר: ברור שכן מכיוון שיש את ענין השיוויון אתה לא יכול לקבוע ששני בנינים יקבלו שלומית זונשטיין: הדברים יותר מורכבים, יש כאן גם עלויות של הבניה של היזם. הוא כן צריך למכור כדי להמשיך לבנות הוא לא יכול לעשות את אפקט דומינו לנצח.  
דורון ספיר: היזם חוסך 30% מהזמן.  
אודי כרמלי: זה בדיוק החשיבות של סקר חברתי. יש כאן תמהיל ואנשים שהם בעלים שלא מתגוררים שמשכירים את הדירות בעלים שכן מתגוררים יש מגוון בעלויות יש אנשים שנשארים במקום שלהם אנשים שרוצים לעבור. זה נותן מענה שנתפר לצרכי השטח. שלומית שמעה בדיוק מי רוצה להישאר ומי לא.  
אסף הראל: אם מישהו שוכר הוא לא עובר למגדל?  
גיליה ברגר: לא  
אודי כרמלי: זו החלטה של הבעלים.  
גיליה ברגר: אנחנו מיידעים את ב"כ הבעלים. יש כאן הרבה קשישים. מה היתרון בבינוי פינני, שאם אתה בן 75 לעבור פעמים 5 שנים זה מאוד קשה אפילו בלתי אפשרי.  
ראובן לדיאנסקי: מי היזם?  
אודי כרמלי: עוד לא נקבע יזם, עזרה ובצרון  
ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא יודעים מי היזם ולא ידוע מה הכדאיות הכלכלית?  
אודי כרמלי: אם אתה רוצה לשמוע את התחשיב הכלכלי אתה יכול.  
גיליה ברגר: רוני ואגף ההכנסות מלווים את התוכנית. הדוח הכלכלי חסוי כי אנחנו לפני מכרז. רוני רואה את הדוח וכך קבענו 21 דירות לדב"י ולא יותר זה מחושב עד האחוזה.  
אודי כרמלי: נוכל להעביר את הדו"ח הכלכלי לחברי הועדה אבל לא לפרסם אותו בציבור הרחב.  
אסף הראל: התכנון הוא טוב. כאן בדיון כאן אני מבין שיש הרבה משפחות שירצו לעבור למגדל ולא יזכו, יכול להיות שכן לאפשר 50% כן לעבור למגדל.  
שלומית זונשטיין: אפשר להשאיר את זה לתוכנית העיצוב.  
ראובן לדיאנסקי: הדיירים הם אלה שמחליטים לגבי אלה שזוכה במכרז ומי בונה את הקונפוגורציה?  
גיליה רביד: מי שקובע את הקונפוגורציה של המכרז הם עזרה וביצרון עם הדיירים ובעלי הדירות עצמם וקובעת את התחרות על מה יתחרו היזמים. זה כל קורא להצעות היזמים מטעם בעלי הקרקע.  
רועי אלקבץ: צריך להדריך את הנושא הזה בהדרכה לחברי הועדה.  
דורון ספיר: ראש העיריה נתן הנחיה ברורה לצוותים לעודד בינוי פינני בינוי.  
ראובן לדיאנסקי: כועדה מקומית בתוך התהליך הזה יש לנו מעורבות  
אודי כרמלי: כמעט ואין לנו מעורבות אבל הצוות הוא צוות אחד.  
דורון ספיר: הנושא חדש ומי קובע קריטריונים לגבי מי עובר לבנין וכמה.  
אודי כרמלי: אני מוכן להוסיף להחלטה שהקריטריונים כמה עוברים ומי נשאר כי תהיה תוכנית עיצוב.  
דורון ספיר: אני מציע שנקבל דיווח לגבי הנושא הזה ברגע שיקבע שיהיה יזם.  
דנה פלד סלובוטקין יועמ"ש עזרה ובצרון: במסגרת המכרז למעשה נקבע את הרף המינימלי שבו היזם מתחייב לאפשר לדיירים לעבור למגדל החדש. היזמים התחרו על האחוזה שבו הם מתחייבים להעביר למגדל שזה יהיה רף מינימלי משהו בסביבות 30% 20%.  
אסף הראל: לפעמים הדיירים לא יודעים שהם יכולים לקבוע את הקריטריונים הם מקבלים את זה כנתון.  
דנה פלד: היזמים התחרו להעלות את הרף המינימלי.  
רועי אלקבץ: האנשים הללו מבינים  
אודי כרמלי: המודל של עזרה ובצרון אנחנו בנינו אותו והוא עושה הפרדה בין היעוץ המשפטי של עזרה ובצרון לבין היעוץ המשפטי של הדיירים ונציגיהם. יש להם נציגות נפרדת.  
ראובן לדיאנסקי: יש לי בעיה עם המודל  
אודי כרמלי: המודל הזה עם קבלות עם קבלה יפה בלה גווארדיה  
אסף הראל: אם נוציא את נושא השלבויות.

אודי כרמלי: אני רוצה ודאות ליזם ולמכרז.  
ראובן לדיאנסקי: עדיין יש את הסמכות בשלב תוכנית העיצוב להתייחסות לנושא השלבינות.  
אסף הראל: אני לא משוכנע שנכון להרוס את כל המבנים ביפת.  
אודי כרמלי: זה לא שיקול שלך זו תהיה טעות להרוס חצי מתחם וחצי להשאיר את מקבל אתר בניה 10 שנים.

גיליה ברגר: מה שאסף מציע הוא לא אפשרי תהיה בעיה עם המכרז ולא יהיה יישום. העיריה משקיעה המון כסף לתת מסלול בטוח ונותן להם למצות את המקסימום. עשינו שמיניות באוויר לעשות פינוי בינוי לעבור ישירות למגדל מה שאתה דורש עכשיו מבחינת בעלי הדירות אתה הולך נגדם.  
דורון ספיר: אתם מדברים על נושאים שלא קשורים לוועדה. אחד הם קשורים לרצון של התושבים בפרויקט לעבור למגדל ושניים היכולת הכלכלית של היזם להעביר X דיירים למגדל, אלו שני הקריטריונים המרכזים שחלים בנושא הזה. מזה יגזר כמה איזה אחוז יעברו למגדל, ומה יהרס מתי ייהרס אם יכול להרוס חלק או לא זה שיקול של היזם בלבד. הוא רוצה לעשות את הפרויקט כמה שיותר מהר. תנו לכוחות השוק לעשות את שלהם. תנו ליזמים שיש קריטריונים שהם חלק עקרי במכרז אז מה אתם רוצים יותר מזה. רוצים לקבוע לדיירים למי לעבור, ולתת לדיירים לרוץ הפרויקט קדימה.  
אסף הראל: שאישרנו את הפרויקט בקהילת קנדה קבלנו את הסקר החברתי ויידענו מה המצב שם.  
ראובן לדיאנסקי: אנחנו רוצים את הסקר הכלכלי והסקר החברתי.

אודי כרמלי: כל החומרים יגיעו לשולחנכם עוד היום.  
ראובן לדיאנסקי: זה היה צריך להיות לפני הדיון הזה.  
אודי כרמלי: אנחנו עשינו את החומרים הללו ויש כמה קווים אדומים צריך להבהיר מה הם. יזמים לא כל כך רוצים לקבל אתר עבודה עם מנהל עבודה. יש כאן מתווה שבנינו כאן וקווי המינימום מנסיונו לכו ויעלו מול היזמים ונותנים כאן את הכוח לדיירים על מה היזמים התחרו וראינו קבלה ראו את קהילת קנדה כי היה מו"מ עם הדיירים והדיירים קבלו יותר. אבל דאגנו לשים את הקו האדום.  
דורון ספיר: אני מציע שתציגו את המתווה של לה גווארדיה ואיך בוצע. שניים לפני שאתם חותמים עם הסכם היום והדיירים אנחנו רוצים את הדיווח הזה, תציגו את המתווה.  
גיליה ברגר: אני בעד להציג את המתווה של עזרה ובצרון לכל חברי הוועדה. הוא מציע לתושבים מסלול הגון ובטוח לתושבים ואם נציג לכם אותו אתם תבינו את התהליך.  
אודי כרמלי: נבוא ונציג את המתווה של עזרה ובצרון. במסגרת זו תוכלו לראות דוגמאות להסכמים כאלה. תקבלו את החומרים לפרויקט הספציפי הזה כבר עכשיו לפני הדיון. חו"ד ברורה אותם קווים אדומים אותם מינימום שאנחנו נדרשים שמהם לא ניתן לרדת נותנים רשת הגנה טובה לדיירים ונקודת פתיחה למו"מ מול היזמים.

אסף הראל: אני מתחבר למהות הערכית לבינוי פינוי בינוי. על כן אני מופתע לראות שרק 20% עד 30% יהנו ממנו

אודי כרמלי: אתה מעוות את מה שנאמר כאן, מדובר בנקודת המינימום.  
אסף הראל: אולי צריך להתחיל בנקודת מינימום של 50%.  
אירית סינג אורון: אנשים לא רוצים לגור במגדל. התוכנית עשתה מעל ומעבר. זו הזדמנות שלא נעשתה בקהילת קנדה עם 200 יח"ד שהיזם החזיק אותם והתוכנית לא מתקדמת. יש כאן מתווה שהוא יוצא דופן הגון מגוון יש לנו הזדמנות יש לנו נציגים תושבים שהם אתנו.  
נציג התושבים הנרי אזולאי: מבדיקה פנימית שעשינו עם התושבים ברור לנו שאפילו 25% מהדיירים ירצו לעבור לבנין האחורי לכן, הויכוח על הכמות לא כזו רלוונטי גם אם יתנו את ה-30% לא בטוח שנוכל למלא. הרבה מאד מהדיירים לא רוצים לעבור לחלק האחורי.  
רועי אלקבץ: אני לא מצביע. אני מוקיר את כל מה שגיליה עושה ועזרה ובצרון עושים. הדינמיקה של התחדשות עירונית וכל תהליך בנית המכרז והדינמיקה עם הכדאיות הכלכלית אלו נושאים סבוכים ומורכבים וכמו שעשינו עם תוכנית הרובעים ולכן צריכים להבהיר לוועדה בצורה ברורה ומודרכת אחרת נפגע בתושבים.

אופירה יוחנן וולק: בעקבות מה שהנציג אמר האם יש לכם במתווה איזשהו מספר?  
שלומית זוננשטיין: זהו מתווה אין לו מספר, התוכנית מאפשרת לא קובעת כמה יעברו, במכרז שיצא הדברים יקבעו. כל הרעיון השוק הפרטי בונה את זה לא אנחנו. המכרז היזמים שיהיו פה הם יודעים מה היכולת מה לעשות. יש לנו את המספרים אבל בסופו של דבר יש את החברות השונות והמגוונות ואת היכולות השונות והמגוונות. יש חברות שיכולים להרוס את כל המתחמים ולבנות מחדש ויש חברות שלא יכולות. אנחנו לא יכולים להיכנס לרמה כזו של תחשיב כלכלי ולדעת בדיוק.  
אופירה יוחנן וולק: אנחנו מדברים על ההרכב החברתי ולא על החברות.  
שלומית זוננשטיין: גם ההרכב החברתי הם יקבעו לאחר המכרז. בהתחלה רצו להגיד כן ואח"כ אמרו שהם חוזרים בהם, ברגע האמת יצטרכו לדון על זה.  
אופירה יוחנן וולק: ואם ירצו לעבור 100%?

אודי כרמלי: אז אלו יהיו תנאי המכרז. הפרויקט בשליטת הדיירים והם יקבעו את זה. בינוי פינוי בינוי זה לא מראית הכל המטרה כאן לתת לאותו פלח אוכלוסיה שהמחשבה לצאת מביתו וללכת למקום אחר לתת

לו את האפשרות לא להתמודד עם הבעיה הזו והנה אתה עובר לדירתך הסופית. את גם רואים את זה שחלק לא קטן באוכלוסייה לא רוצה לעבור.  
אופירה יוחנן וולק: הדבר היחידי שאני צריכה לדאוג שכל אחד מהדיירים שרוצה לעבור למגדל הוא יוכל לעשות זאת. זה מה שאני רוצה כנציגת צבור.  
אודי כרמלי: כעשיו אנחנו עובדים עם מה שיש לנו ביד וזהו הסקר החברתי. אף תושב שלא יודע איפה הוא יהיה בעוד 5 שנים, כי אין בכלל יום. להזכירכם זו תבע שאנחנו רוצים להפקיד ויש את נושא הפרסום ההתנגדויות קבלת מתן תוקף תוכנית עיצוב ובמקרה הטוב יעלה באגר על המגרש בעוד 3 שנים בהנחה אופטימית. לסיים את התבע אף דייר לא יחתום שהוא עובר שהוא עוד לא יודע מה יהיה.  
אופירה יוחנן וולק: 10 שנים זה לא משנה מה שמשנה שתהיה להם את האופציה.  
הראלה אברהם אוזן: יש להם את האופציה כי אין כאן יום זו התוכנית של הדיירים.

דורון ספיר: מונחת חו"ד הצוות להצבעה.

#### **הצבעה:**

בעד: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק

נמנע: אסף הראל

חוות דעת הצוות התקבלה

### **בישיבתה מספר 0002-21ב' מיום 27/01/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקון סעיפי התוכנית והכנסת הנחיות לדירות הדב"י והדירות העירוניות לתיאום מול היחידה האסטרטגית.
2. תיקון סעיפי התוכנית לתמהיל דירות בהתאם להמלצת היחידה האסטרטגית.
3. תיאום סופי של שטחי המרתפים מול מח' הרישוי.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית

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

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

**כללי:**

תוכנית התחדשות עירונית ברחוב מעפילי אגוז 60-64 בשכונת נווה-חן, כפר שלם. שטח התכנית כלול בתחום מסמך מדיניות לשכונות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120, אושר בתאריך 30.12.20). התכנית מיישמת את המתווה המומלץ להתחדשות במרחב זה המתבסס על שילוב בין פינוי-בינוי לשיפור, עיבוי ומיגון מבנים קיימים. התכנית זו מציעה פינוי-בינוי של מבנה טורי קיים והרחבה ומיגון של מבנה טורי נוסף. הרחבת המבנה הקיים תעשה בהתאם להוראות תוכנית ההרחבות התקפה ללא תוספת קומות. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא ההסכמה. במסגרת בחינת וניתוח סביבת הפרויקט, נקבע תחום התכנון בהתאם לניתוח שנעשה במסגרת מסמך המדיניות ובאופן מפורט יותר בעת קידום התכנית, תוך החרגת מבנים סמוכים המקודמים להתחדשות במסגרת תמ"א/38. התכנית המוצעת תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

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

**מיקום:** שכונת נווה-חן, כפר-שלם.

**דרום:** מעפילי אגוז 58,56, **מזרח:** דרך הטייסים, **צפון:** מעפילי אגוז 66,70, **מערב:** רחוב מעפילי אגוז

**כתובת:** מעפילי אגוז 60,62,64, תל אביב-יפו.



נוש: 7244  
 חלקות: 50,49  
 כתובות:  
 מעפילי אגוז 60,64  
 סה"כ יחיד במרחב התכנון: 56 יחיד

הגדרת מרחב התכנון במסמך המדיניות

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7244	מוסדר	חלק	49	
7244	מוסדר	חלק	60	
7244	מוסדר	חלק	50	
7244	מוסדר	חלק	66	
7244	מוסדר	חלק	64	
7244	מוסדר	חלק		67
7244	מוסדר	חלק		75
7244	מוסדר	חלק		77

שטח התכנית : כ-8.2 ד'.

### מתכננים :

עורך התכנית : דאובר אדריכלים

מודד : אוהד בן נתן

יועץ אינסטלציה : עדה ברונפמן

שמאי : אציל לדור גלית

יועץ תנועה : דן דמון

יועץ נופי : טלי וקסלר

יועץ סביבתי : עמית טל

אגרונום : דורון לנג

תחזוקה : יואב פורר

**יזם :** חברת עזרה ובצרון והוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו.

אחוזי הסכמה בכתובת מעפילי אגוז 60 : חתמו 18 מתוך 24 שהם 75%.

אחוזי הסכמה בכתובת מעפילי אגוז 64 – חתמו 20 מתוך 30 שהם 67% (בנוסף, קיימות 2 יח"ד בבעלות חלמיש). סה"כ בתחום התכנית : 67.8%.

**בעלות :** פרטית, עיריית ת"א-יפו.

**מצב השטח בפועל :** 56 יחידות דיור ב-2 מבנים טוריים (24 יח"ד, 32 יח"ד) בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים. מגרש ציבורי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הכולל 2 כיתות גן. שצ"פ, חלקות ביעוד שבילי הולכי רגל וחלקות ביעוד דרך המשמשות בפועל כחניות ציבוריות.

צפיפות יח"ד במצב מאושר : 49 יח"ד /דונם נטו.

### תחום התכנית על רקע ייעודי קרקע :



## מדיניות קיימת:

## ע"פ תכנית מתאר תא/5000:

- אזור ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, רח"ק 4-2.5, במתחם להתחדשות עירונית תוספת של 1 רח"ק (1+4=5)
- גובה מירבי לבניין: 15 קומות
- אזור תכנון 907א' כפר שלם רבתי – מתחם התחדשות עירונית:
  - חישוב רח"ק באופן ממוצע בתחום התכנית
  - אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
  - יחידת רח"ק נוספת
- ע"פ סעיף 5.2.1 (א) להוראות תכנית המתאר, רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות.

## ע"פ מסמך מדיניות לדופן כפר שלם תא/9120:

- התכנית תקודם בהתאם לעקרונות הבאים המפורטים במסמך המדיניות ורלוונטיים לתחום התכנית:
  - מימוש בהתאם למתווה משולב - פינוי בינוי לצד התערבות מתונה הכוללת (בהתאם לשיקולים תכנוניים): התחדשות המבנה באמצעות שיפוץ חוץ, שיפוץ שטחים משותפים, חיזוק, מיגון, עיבוי/מימוש הרחבה, תוספת ממ"ד/ממ"ק, תוספת מרפסות.
  - שיפור והבטחת תוואי הולכי רגל ואופניים.
  - הרחבת שבילים קיימים צרים.
  - הסדרת חציות ומעברי חצייה.

## מצב תכנוני קיים:

- תמ"א/1 (מתן תוקף 12/02/2020)
- תמ"א/38 (מתן תוקף 18.05.2005)
- תמ"א 2/4 (מתן תוקף 25/05/1997)
- תמ"מ 5 (מתן תוקף 15/04/2010)
- תא/ג/1 (מתן תוקף 20/08/2007)
- למעט האפשרות לתוספת צפיפות, שטחי בניה, תכנית, מספר יחידות דיור.
- תא/ע/1 (מתן תוקף 15/01/2004)
- בתא שטח 50 - תחול במלואה.
- בתא שטח 49 - תחול בתכנית המבנה המעובה בלבד ללא שימוש עבור חנייה.
- תא/מק/צ (507-0271700) (מתן תוקף 18/07/2016)
- תכנית 460: אזור מגורים ו' (מתן תוקף 11/67)
- תכנית מפורטת 2383: שינוי לתכנית 807 על כל שינוייה (מתן תוקף 01/88)
- זכויות הבניה במסגרת קווי הבניין להרחבה מכוח נספח בינוי, תב"ע 2383 (מתן תוקף 25/1/88)
- תכנית 2646: תוספת יח"ד - שכונות נוה חן, ניר אביב, כפר שלם (מתן תוקף 08/96)
- 03/06/2012: תכנית לרישום שטחים ציבוריים (מתן תוקף 05/1983)
- 3/06/40: תכנית לרישום שטחים ציבוריים (מתן תוקף 11/2003)
- 3/06/4: אישור שיכון ציבורי (מתן תוקף 7/10/1976)
- תא/2383: הרחבות דיור – נווה חן (מתן תוקף 08/12/1988)
- תא/1673: קביעת שינויים מס' יח"ד לבניינים, גובה הבניינים ובינוי (מתן תוקף 06/11/1975)
- תא/807: חלק מאדמות כפר שלם שכונה ב' ו-ג' (מתן תוקף 08/11/1973)

זכויות בניה תקפות ע"פ תכנית ההרחבות 2383 :  
מעל פני הקרקע :

מעפילי אגוז 64 – 8 יח"ד בקומה, בניין בן 4 קומות – 32 יח"ד.  
שטח ממוצע ליח"ד כ- 85 מ"ר (פלדלת) לאחר הרחבה, ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות.  
בניה על הגגות ע"פ ג1.  
מתחת לפני הקרקע: מרתפים ע"פ ע1.

מעפילי אגוז 60 – 6 יח"ד בקומה, בניין בן 4 קומות – 24 יח"ד.  
שטח ממוצע ליח"ד כ- 85 מ"ר (פלדלת) לאחר הרחבה, ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות.  
בניה על הגגות ע"פ ג1.  
מתחת לפני הקרקע: מרתפים ע"פ ע/1.

#### מצב קיים:

1. מעפילי אגוז 64 : סה"כ 32 יח"ד - 4 יח"ד הורחבו לשטח של ממוצע של כ- 87 מ"ר (ללא מרפסות מבואות וחדרי מדרגות), 28 יח"ד בשטח של 65 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). שטח דירה ממוצעת כיום: 67.8 מ"ר.
2. מעפילי אגוז 60 : סה"כ 24 יח"ד - 15 יח"ד הורחבו לשטח ממוצע של כ- 90 מ"ר (ללא מרפסות מבואות וחדרי מדרגות), 9 יח"ד בשטח של 65 מ"ר. שטח דירה ממוצעת כיום: 80.6 מ"ר.
3. סה"כ שטחי יח"ד: כ- 4,103 מ"ר (ללא מרפסות ומבואות וחדרי מדרגות).
4. ממוצע שטח יח"ד בתחום התכנית: כ- 73.2 מ"ר.
5. סה"כ שטחים בנויים מעל הקרקע: כ- 4644 מ"ר (לא כולל קומת עמודים מפולשת).
6. מס' קומות: 4 קומות על עמודים.
7. צפיפות: 17.3 יח"ד / ד' נטו .



- הריסת מבנה שיכון קיים הגובל בדרך הטייסים והקמה תחתיו מבנה מגורים חדש המציע תמהיל דיור מגוון ושטחים ציבוריים בנויים.
- שינוי מיקום שביל הולכי רגל (תא שטח 67) מדרום התכנית - לצפון התכנית על מנת ליצר רצף שבילים המקשר בין מעפילי אגוז ומרכז כפר שלם לדרך הטייסים.
- הרחבת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור על חשבון מגרש חניה ציבורי ביעוד דרך וצמצום מספר מקומות החנייה.
- השלמת רציפות שבילים על חשבון מגרש חניה ציבורי ביעוד דרך לטובת הולכי רגל, תוך שמירה על אפשרות הגישה של רכבים לחניות תת-קרקעיות במגרשים סמוכים.
- ביטול חניות ברחוב מעפילי אגוז בצד המזרחי, ומימוש מקטע ראשון משביל אופניים שנקבע ברחוב מעפילי אגוז בתכנית האב לשבילי אופניים והגדלת תחום המדרכה בהתאם.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימון ז לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

פירוט יעודים/שימושים: הרחבת מבנה מגורים קיים, הקמת מבנה מגורים חדש, שטחים ציבוריים בנויים, מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל הולכי רגל והרחבתו באמצעות קביעת זיקות הנאה בתחום התכנית.

#### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- עזרה ובצרון מייצגים את מרבית הבעלים לתהליך ההתחדשות.
- היקף התמורה המוצעת עבור דירות במבנה המוצע לעיבוי וחיזוק הינו כ- 20 מ"ר ליח"ד, ללא מבואות וחדרי מדרגות, בתוספת של 5 מ"ר מרפסות. ההרחבה הינה בהתאם לעקרונות תכנית הרחבות תקפה (תא/2383) אך הזכויות נוספות מכוח תכנית המתאר.
- מבנה המיועד לפינוי בינוי מקבל תמורות בהתאם למדיניות העירונית.
- שטחי התמורה במגרש המיועד לפינוי-בינוי הנם בהתאם להחלטת הועדה המקומית ועומדים על 12 מ"ר לכל יח"ד.
- תוספת הבנייה לכל יח"ד במגרש המיועד לעיבוי וחיזוק הינה של 20 מ"ר וזאת על מנת לאזן קניינית וכלכלית בין ערך ושווי מ"ר בבנייה חדשה לבנייה משופצת קיימת.
- לשיפור התכנון שולב מקטע מדרך ו-75 בשטח של 1022 מ"ר לטובת הרחבת מגרש ציבורי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. הרחבת המגרש תאפשר הגדלת פוטנציאל מימוש הזכויות בהתאם לתכנית צ' במגרש זה מ-1263 מ"ר ל-2285 מ"ר.
- במסגרת הליך התכנון נלקח בחשבון הפרש קומות הגבוה בלמעלה מ-8 קומות, הן בתחום התכנית והן ביחס לבינוי הגובל. בתחום התכנית, הפרש זה מומלץ, לאור סמיכות המגדל לדרך הטייסים ומיקום המבנה הנמוך המיועד לשיפור, עיבוי ומיגון על רחוב שכונתי בפנים השכונה. ביחס לבינוי הגובל, המגדל אינו חריג לתכנית מאושרת סמוכה המציע 18 קומות וכן לבינוי עתידי המתאפשר ביחס לתכנית המתאר העירונית ומסמך המדיניות המאושר למרחב דופן כפר שלם (תא/מק/9120).
- בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד) (2) בתכנית המתאר העירונית, ייקבע בתכנית המוצעת כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחומה הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך מהממוצע, ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.

#### עיצוב עירוני והתייחסות לסביבה:

בהתאמה לעקרונות מסמך המדיניות תא/מק/9120 המאושר, תורמת התכנית לשיפור המרחב הציבורי במספר דרכים:

- שבילי אופניים: מוצע מקטע קצר של שביל אופניים שנקבע בתוכנית האב לשבילי אופניים והרחבת מדרכה לאורך רחוב מעפילי אגוז.
- התכנית מציעה חיזוק והשלמת מערך שבילי הולכי רגל קיים בשכונה. פעולה זו מאפשרת את שיפור הנגישות בין השכונה לבין דרך הטייסים וכן מעבר בטוח לבתי הספר הממוקמים מצפון (רוז מצקין, תל-חי). בנוסף, באמצעות הצרחת ומיקום מחדש של שביל הולכי רגל קיים והרחבתו באמצעות קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה, מתאפשר רצף הליכתי בכיוון מזרח-מערב בין דרך הטייסים דרך שטח ציבורי פתוח קיים, לרחוב מעפילי אגוז.
- שילוב מתווי התחדשות:
  - א. הקמת מגדל המגורים לצד שיקום המבנה הגובל ברחוב מעפילי אגוז ללא תוספת קומות מאפשרת שמירה על מגוון צורות המגורים המתקיים כבר כיום בשכונות הדופן ובמקביל מסייע במניעת דחיקת האוכלוסייה הקיימת.
  - ב. שילוב זה מציע פיתרון ישים לאזורים המאופיינים בצפיפות יח"ד גבוהה במצב הנכנס, ומאפשר מענה ראוי לצרכי ציבור, קבלת נפחי בנייה סבירים ביחס לפינוי-בינוי מלא והיתכנות כלכלית.
- חנייה: התכנית מפחיתה את מספר מקומות החנייה הציבוריות מ 29 ל 9 חניות בסידור חדש. הפחתת כמות החניות מייצרת נגישות נוחה למבנה הציבור ולשטחי הציבור הבנויים עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. התכנית מגדילה על חשבון חלקה בייעודי דרך את מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תוך קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב למגדל המגורים ולמבנה צמוד הנסמך בלעדית על גישה זו וממוקם מחוץ לתחום התכנית.
- מעפילי אגוז 64, עיבוי, שיקום וחיזוק מבנה טורי ("רכבת"), על רחוב מעפילי אגוז ושמירה על מרקם אורבני קיים, תוספת 4 יח"ד בקרקע והרחבת שטחים משותפים לדירי הבניין.
- מעפילי אגוז 60, מסלול הריסה ובנייה, ותוספת שטחים ציבוריים בנויים בקומות הקרקע וקומה א.
- מוצע מבנה בבנייה מרקמית עירונית של 5 קומות (ק+4), ומגדל אחד בן 22 קומות (קרקע+20+גג). ניתן יהיה להגביה את המגדל במסגרת תכנית העיצוב 25 קומות. חריגה מזה תהווה סטייה ניכרת

**תמהיל דירות מוצע:**

תמהיל יח"ד הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.  
 סה"כ: כ- 157 יח"ד, בשטח ממוצע של כ-82 מ"ר (פלדלת).  
 צפיפות: 49 יח"ד / דונם נטו.

**זכויות בניה**

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי - ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקר י	שרות					עיקרי
(5) 1800	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 22	121	(2) 55	(1) 6930		3500	8050	2038	50	מגורים	ד'	
	(4)	(4)	(4)	(4)	2			(7)		(6) 100	(6) 500	2038	50	מבנים ומוסדות ציבור	ד'	
(11)185	(4)	(4)	(4)	(4)	(10) 5	36	(2) 70	(9)		(8) 1070	2850	1184	49		מגורים	ג'
	(13)	(13)	(13)	(13)	(12)		(12) 60	(9)		(12) 2285	6855 (12)	2285	60		מבנים ומוסדות ציבור	

**הערות ברמת הטבלה:**

- א. בתא שטח 50 ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים מעל לקרקע לשטחי שירות מעל לקרקע בשיעור שלא יגדל מ-10% מהשטחים העיקריים המותרים מעל לקרקע.
- ב. שטחי השירות כוללים בתוכם שטחים עבור מרחב מוגן דירתי, מרחב מוגן מוסדי ושיפורי מיגון.
- ג. בתא שטח 49, ככל ויאושר פתרון מיגון במקלטים הקיימים, ניתן יהיה להעביר את 12 מטר מרובע לכל דירה, המיועדים למרחב מוגן דירתי/שיפור מיגון, משטחי השירות לשטחים עיקריים.
- ד. סך שטחי הבניה מעל הקרקע לא יעלה על רח"ק 4.98.
- ה. שטח ממוצע לדירה כ- 82 מטר מרובע פלדלת.
- ו. היקף דירות קטנות עד 60 מטר מרובע פלדלת יהיה עד 25% ממספר הדירות בתכנית.
- ז. תמהיל מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות יקבע בתכנית העיצוב.
- ח. זכויות הבניה שנקבעו עבור תא שטח 49 הן הזכויות המרביות הניתנות לניצול. כל תוספת שטח תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.
- ט. לשטחי הציבור הבנויים בתא שטח 50 יוצמדו חצרות גדולים ככל הניתן ואלו בכל מקרה היקף החצרות לא יקטן מ 250 מטרים רבועים
- י. גודל תא שטח 64 בייעוד שטח ציבורי פתוח הינו 943 מטר מרובע.
- יא. גודל תא שטח 66 בייעוד שטח ציבורי פתוח הינו 454 מטר מרובע.
- יב. גודל תא שטח 67 בייעוד שטח ציבורי פתוח הינו 151 מטר מרובע.
- יג. גודל תא שטח 75 בייעוד דרך מאושרת הינו 1159 מטר מרובע.
- יד. תכנית ג'1 חלה אך ורק על תא שטח 50 בהתאם להחרגות הפרטניות המופיעות בהוראות. סל הזכויות הסחירות בתחום התכנית מתייחס לשני תאי שטח: 50 ו 49 כאחד.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע**

- (1) כולל בתוכו את השטחים עבור מבני ציבור.
- (2) לא כולל הבלטת מרפסות.
- (3) ק+20+גג.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) יותרו 1800 מ"ר למרפסות. שימוש בשטח זה, המיועד למרפסות, לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו. שטח מרפסות מעבר ל 1800 מ"ר או מרפסות הגדולות מ-14 מ"ר לדירה יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים העיקריים למגורים בתא שטח זה.
- (6) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהפך. יותר להוסיף לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא הזה הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 150 מטר רבוע מהיקף השטחים הציבוריים מעל הקרקע.
- (7) כחלק מהשטחים מתחת לקרקע המוגדרים במגורים.
- (8) שטחי השירות כוללים בתוכם שטחים לממ"דים/ שיפור מיגון.
- (9) לפי תכנית על 1 על שינוייה.
- (10) ק+4.
- (11) תותר מרפסת מקורה הכלואה בין 3 קירות ושטחה יחושב מתוך שטח המרפסות המותר.
- (12) ע"פ תכנית צ על שינוייה. ניתן יהיה להוסיף שטח בהיקף 1 רח"ק נוסף ביעוד זה עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר.
- (13) על פי תוכנית צ' על שינוייה למעט קו בניין דרומי אשר יהיה על פי המסומן בתשריט.

**קווי בניין:**

- מעפילי אגוז 64, עפ"י תכנית להרחבת הדירות נספח לתכנית מפורטת 2383.
- הרחבה מקסימלית ממבנה קיים עד 3.9 מטר לכיוון מערב.
- מעפילי אגוז 60 (דרך הטייסים):

- קדמי לדרך הטייסים : 6 מ'
- קדמי לרחוב מעפילי אגוז : 4 מ'
- צידי דרומי למגורים : 6 מ'
- צידי צפוני : 10 מ'.
- מגרש ציבורי : קו בניין דרומי ע"פ המצויר בתשריט, שאר קווי הבניין ע"פ תכנית צ'.

**שטחי ציבור :**

- הגדלת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור מ-1263 מ"ר ל-2285 מ"ר על חשבון חלקה ביעוד דרך המשמשת לחנייה.
- הנגשת המגרש הציבורי ויעוד מחדש של חלקה ביעוד דרך המשמשת בפועל כחנייה.
- הקצאה שלא תפחת מ-600 מ"ר (כולל) לטובת שטח ציבורי בנוי. השטח הציבורי הבנוי יבנה בקומת הקרקע וקומה א' על רחוב הטייסים בסמוך למבני הציבור הקיימים ויכלול הצמדת שטחי חצר בקרקע בהיקף שלא יפחת מ-250 מ"ר.
- כ-320 מ"ר יפותחו במטרה להשלים את רציפות מערך השבילים הקיים והמקטע כיום בשכונה, מתוכם כ-170 מ"ר בזיקת הנאה. זיקות הנאה ייקבעו סופית בעת הוצאת תכנית עיצוב.

**תנועה ותחבורה :**

- כניסת רכבים לחניון תת קרקעי מכניסה אחת שתמוקם על רחוב מעפילי אגוז, בפינה הדרום מערבית, מעפילי אגוז 60.
- יצירת שביל הולכי רגל משולב שבילי אופניים מרחוב הטייסים למעפילי אגוז.
- תכנון שביל אופניים על רחוב מעפילי אגוז.
- הפחתה של 20 מקומות חניה ל-9 מקומות חנייה בתחום חלקה ביעוד דרך המשמשת בפועל כחנייה לטובת שיפור המרחב הציבורי והגדלת חלקה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- ביטול חניות ברחוב מעפילי אגוז בצד המזרחי, ומימוש מקטע ראשון משביל אופניים שנקבע ברחוב מעפילי אגוז בתכנית האב לשבילי אופניים והגדלת תחום המדרכה בהתאם.
- תקן חנייה מעפילי אגוז 60, עפ"י מקדם 0.8 לכל היותר.
- תקן חניה מעפילי אגוז 64, תקן 0. במבנה זה המיועד לעיבוי נוספות 4 יח"ד בקומת הקרקע. לאור מגבלות תכנוניות, בפרט אי-הריסת המבנה והתועלת בהותרתו בהתאם למתווה המדיניות והתכנית, גם ליח"ד חדשות אלה לא תינתן חנייה.
- תוספת מעבר חצייה לרחוב מעפילי אגוז במטרה לאפשר גישה בטוח וחיבור דרך התכנית אשר יקשר בין דרך הטייסים לשטחי הציבור ושימושי המסחר בדופן המערבית של רחוב מעפילי אגוז.

**תשתיות :**

- קו גבול מרתף עליון במגדל המגורים ( מעפילי אגוז 60) שונה כך שיהיה ניתן לשמר עצים קיימים מצפון לגבול התכנית המהווים הפרדה בין מגדל המגורים לדרך הטייסים.
- תשתיות מים, ביוב וניקוז שונו כך שיעברו בשטחים ציבוריים בלבד.

**זיקות הנאה :**

- זיקת הנאה למעבר לרכב נקבעה על קרקע ביעוד דרך למבני ציבור על מנת לאפשר מעבר רכב למרתף חנייה של מגדל המגורים.
- זיקת הנאה להולכי רגל נקבעה באזור הצפוני של תא שטח 50 על מנת לאפשר מעבר הולכי רגל רחב ידיים בין מעפילי אגוז לדרך הטייסים.

**איכות סביבה :**

- כחלק מהעקרונות הכלולים במסמך המדיניות מכוחו מקודמת תכנית זו, המבנה הגובל ברחוב מעפילי אגוז שאינו מיועד להריסה, ישופץ ויעובה בהתאם למדיניות הועדה המקומית ולהנחיות משרד אדריכל העיר ל"שיפוץ ירוק"
- תכסית תת-הקרקע במגדל המגורים לא תעלה על 85%. המבנה המיועד לעיבוי לא יכלול תת קרקע ומרתפים.

- בוצעה בדיקה אקלימית של שטח הפרויקט. ממצאים הצביעו על חריגה מסוימת ונמוכה מהמלצות לעניין הצללת מבנים שכנים בעונת החורף.
- בוצעה הערכה של רמת הרעש בתחום התכנית. לפי ההערכה המוקדמת הרעש העיקרי צפוי להיות מכבישים, ובפרט מכביש דרך הטייסים, ברמה של כ- 65-75 דציבל, המחייבת ביצוע מיגון אקוסטי דירתי.
- יש להקצות פירים לפליטת אוויר לגג המבנה בעבור חניונים, אגוזו גנרטור וחדרי אשפה. בכל מקרה, נקודת פליטת אוויר מזוהם לא יופנו לכיוון פתחים מאוכלסים במבנים, ואו הולכי רגל.
- תחנת דלק : מעבר לדרך הטייסים מצויה תחנת דלק קיימת ברדיוס המאפשר מגורים בכל תחום התכנית ומטיל מגבלות מסוימות על חלק משטחי הציבור. השטחים הציבוריים הבנויים בקומת הקרקע ובקומה 1 נמצאים במרחק מינימאלי של כ-62 מטרים מתחנת הדלק בדרך הטייסים, בהתאם לסעיף 15.1 (א) לתמ"א 18/4/1

**חוות דעת אקלימית הצללות:**

- לצורך הערכת השפעת הפרויקט על ההצללות של המבנים הסמוכים לשטח התכנית, הוכן מודל תלת מימדי ונבחנה כמות הצל במצב המוצע לעומת הקיים בתאריך ה- 21 לדצמבר. מגדל המגורים מתוכנן לגובה של 81 מטרים מעל הקרקע והמבנה הציבורי יותר עד לגובה של 35 מטרים מעל הקרקע. מבנה המגורים הקיים הינו 15.6 מטרים. גובה המבנים הסובבים את הבניין הוערך על בסיס הערכה לפי מספר הקומות של המבנה. במודל נבחנה ההשפעה ההדדית בין כל הבניינים ברח' מעפילי אגוז 60 ו-64 לבניינים המקיפים אותו. המבנים הסמוכים לשטח התכנית בתחום חותם הצל של המבנים המוצעים מוספרו, כפי שניתן לראות באיור 1.
- הבדיקה מתייחסת לקריטריון המפורט במסמך ההנחיות של תקן 5281. דרישות התקן, בהתייחס למבנה המתוכנן ולמבנים השכנים הן חשיפה לשמש של לפחות 50% משטח גג המבנה למשך 4 שעות לפחות בתאריך ה- 21 בדצמבר, בכדי לאפשר מערכות סולאריות על גגות המבנים (או לחלופין, ערך קרינה מזערי של 1.6 קוטש למ"ר על 50% משטח הגג. בהתייחס לחזיתות, דרישות התקן בהתייחס לחזיתות מפורטות בטבלה 1 שלהלן:

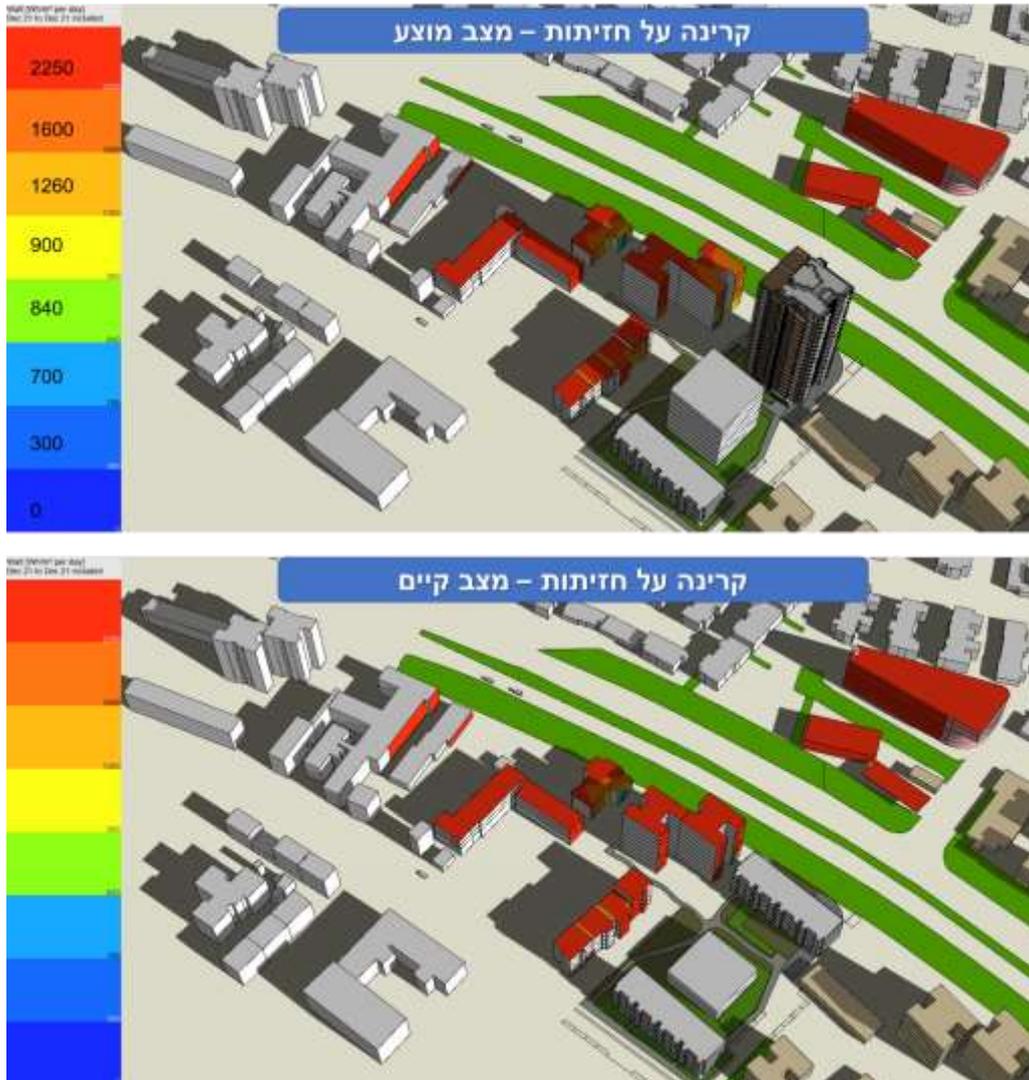
**טבלה 1 - קריטריון קרינה סולארית**

אזור בדיקה	כמות מינימלית של קרינה סולארית <sup>1</sup> (קוט"ש למ"ר)
גגות ביום שיא החורף	1.6
חזיתות בגזרה הדרומית ביום שיא החורף	1.26
חזיתות בגזרה דרום מזרחית ביום שיא החורף	0.70
חזיתות בגזרה דרום מערבית ביום שיא החורף	0.84
שצ"פ (לפחות 30% משטחו) ביום שיא החורף	0.9

**איור 1 - מניפת הצל של המבנה בשעות 9:00 – 15:00 בתאריכים ה- 21/12**



איור 2 - קרינה על חזיתות מבנים - מצב קיים ומוצע



**סיכום:**

באיור 2 ניתן לראות את כמות הקרינה הישירה לשמש בתאריך הנדון על גגות וחזיתות המבנים ובטבלה . כפי שניתן לראות, יש חריגות מערכי הסף שנקבעו במדיניות עיריית תל אביב לעניין קרינת שמש חורפית, עבור 2 מבנים בלבד - בחזית הדרומית שלהם. ביתר החזיתות לא צפויה השפעה מכיוון שהם ממוקמים צפון מערב ביחס למבנה הגבוה בתכנית, ומכאן שכיוון הצל המטיל על המבנים השכנים הוא מדרום מזרח לצפון מערב.

כמו כן, עבור קולט 22, שהינו מבנה בן כ- 10 קומות, צפויה גם הקטנת שעות הקרינה הישירה על גג המבנה, מ- 6 שעות בין 9.00 ל- 15.00 (אחוז מהזמן בשיא החורף), ל- 3.5 שעות. דבר זה עלול להקטין מעט את פוטנציאל הפקת האנרגיה הסולרית (על ידי דודי שמש או על ידי קולטי שמש פוטו-וולטאים, אם יוצבו בעתיד).

רמת ההפחתה של קרינת השמש אמנם חורגת מהערכים שנקבעו במדיניות עיריית תל אביב ותקן "בנייה ירוקה", אך היא בלתי נמנעת עבור כל הגבהה של המבנה המוצע, וזאת בגלל הקרבה הגדולה יחסית של מגרש זה אל המגרשים הסמוכים מצפון מערב.

## טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
ייעודים	דרך	1159 מ"ר
	בנייני ציבור	2285 מ"ר
	שצ"פ	1548 מ"ר
	שביל הולכי רגל	403 מ"ר
	מגורים	3232 מ"ר
זכויות בנייה מעפילי אגוז 60 (תא שטח 50)	סה"כ זכויות בניה למגורים מעל לקרקע (לא כולל מפולשת)	כ- 106% שטח כולל
	מ"ר	8050 מ"ר עיקרי 11550 מ"ר כולל מעל הקרקע
	יח"ד	24
	גובה	ק + 4
	קומות	ק + 20 + גג
	מטר	כ- 82 מ'
	תכסית	כ- 35%
	מקומות חניה	0
	שטח ציבורי בנוי	הקצאה של 600 מ"ר (עיקרי+שירות) לטובת שטח ציבורי בנוי.
	סה"כ זכויות בניה למגורים מעל לקרקע (לא כולל מפולשת)	כ- 206% שטח כולל
זכויות בנייה מעפילי אגוז 64 (תא שטח 49)	מ"ר	2850 מ"ר עיקרי 3920 מ"ר כולל מעל הקרקע
	יח"ד	32
	גובה	ק + 4
	קומות	ק + 4
	מטר	כ- 16.5 מ'
	מקומות חניה	0
	תכסית	כ- 65%
	מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 60)	סה"כ זכויות בנייה מעל הקרקע
	רח"ק (במגרשים סחירים)	כ- 1.4
		9140 מ"ר כולל (ע"פ תכנית צ' על שינוייה)

זמן ביצוע : מידי

## התייעצות עם הציבור :

לאור שטח התכנית המצומצם וקידומו של מסמך מדיניות לשכונות דופן כפר שלם הכוללת גם את תכנית זו, מומלץ כי הליך התייעצות נרחב יותר ייעשה כחלק מקידום מסמך זה.

להלן סיכום דיון תת-הועדה לשיתוף ציבור בנושא תכנית **מעפילי אגוז 60-64** שנערך בתאריך 15.06.2020 :

1. הוצג מתווה שיתוף הציבור והתהליך שנעשה עד כה עם בעלי העניין הרלוונטיים בתחום התכנית ובסביבתה.
2. הודגש כי התכנית תואמה במלואה ומיישמת את עקרונות המדיניות התכנונית לשכונות דופן כפר שלם וכי התהליך הרחב יעשה במסגרת תהליך השיתוף עבור מסמך המדיניות.
3. לבקשת מ.מ. וסגנית ראש העירייה, יועברו לעיונה, טרם הפצתם, פליירים המיועדים לידוע בעלי העניין (בוצע בדצמבר 2020). כמו כן, תועבר דוגמא לפרסום העירוני אשר יבוצע במקביל לפרסום להפקדה ע"פ חוק.
4. מתווה שיתוף הציבור לתכנית זו מאושר.

**שיתוף ציבור לתושבי השכונה:**

מאחר ובפרויקט מסוג זה, נדרשת הסכמה וחתומה של כלל בעלי הדירות, תהליך ההתייעצות עם הציבור, מבוסס על מודל של **בניית הסכמות** והוא כולל: הסבר והתייעצות, קשר אישי עם כל משפחה, בירור הצרכים החברתיים והפיזיים שלהם, יצירת אמון בין מנהלי הפרויקט לדיירים ואמון בתהליך ההתחדשות עצמו שמהווה אתגר משמעותי מפגשים עם הציבור (קדם תכנון):

- להצגת התכנון המוצע בדראפט נערכו שלושה מפגשים עם נציגות המתחם ועם הדיירים: 29.7.2019 – מפגש **נציגות** להצגת התכנון המוצע
- 19.11.19 – מפגש **נציגות** עם נציגי אגף הנדסה להצגת לוחות זמנים לאישור התכנון המוצע וקידומו לקראת וועדה מקומית
- 16.12.19 – מפגש **דיירים** יחד עם עו"ד המתחם להצגת התכנון המוצע ולוחות הזמנים
- חודש 01.2020 – פגישות פרטניות עם דיירים במתחם והכנת תסקיר חברתי על ידי יועצת חברתית.

**התהליך שנערך להמשך:**

היות וההשתתפות הציבור הייתה מלאה ובעלי הדירות מיודעים היטב אודות הפרויקט, התמורות ולוחות הזמנים, אנו ממליצים על הליך שיתוף ציבור במודל של בניית הסכמות, המשך מפגשי עדכון עם בעלי הדירות ועבודה נפרדת עם קבוצת הקשישים המתגוררים במתחם. קבוצה נוספת שכדאי לשקול עמה שיח היא קבוצת שוכרי הדירות שמתגוררת במתחם – 50% מהמתחם. נערך בהתאם מפגש שיתוף ציבור ייעודי עבורם.

- מפגש בין התושבים לצוות התכנון של העירייה ומנהלי הפרויקט לצורך הבהרות והסבר על התכנית שאושרה בפורום מהנדס העיר ועל מסמך המדיניות שמקודם לשכונות. – נערך מפגש שיתוף ציבור לשכונה בחודש 08/2020.
- המשך תהליך לבניית הסכמות – החתמת יתר בעלי הדירות להסכם עקרונות באמצעות יצירת קשר והסברות. – אחוז החתימה עומד על 67% בבניין 64 ו75% בבניין 60.
- לצד המשך המפגשים האישיים, יש צורך לקיים מפגשי גיבוש דיירים תקופתיים על מנת לשפר את יחסי השכנות בין שני הבניינים ושמירה על האוכלוסיות במתחם.
- המשך הקשר עם הנציגות וחיזוק מעמדה במתחם, כולל הכשרה מקצועית.
- שיח קבוצות ייעודיות: שוכרי הדירות וקשישים.
- מדי חודש נשלח על ידי עזרה ובצרון מכתב עדכון חודשי לכל הדירות במתחם ולכל בעלי הדירות שלא מתגוררים במתחם דרך הדואר וקבוצות וואטספ ייעודיות. העדכונים כוללים תיאור התקדמות הפרויקט, עדכונים לגבי מפגשי נציגות שנערכו והעדכון האחרון הודיע על תאריך עליית הפרויקט לדיון בוועדה המקומית.
- תאריכים מפגשים אחרונים:
- 16.8.2020 מפגש נציגות בנושא הכנה לקראת בחירת מפקח וגיבוש קבוצת הנציגות
- 30.8.2020 פגישת נציגות בבניין 60 לחיזוק הנציגות הנבחרת בבניין ובחירת נציגים מכל כניסה.
- 3.9.2020 מפגש בחירת מפקח בהשתתפות ב"כ הדייריפ ועדכון מעמיק על התקדמות הפרויקט על ידי עזרה ובצרון.
- 9.12.2020 מפגש שיתוף ציבור לאוכלוסיית הקשישים במתחם – נערך באופן **פרטני** בדירות הקשישים בשל מזג אוויר סוער במיוחד.
- 16.12.2020 מפגש שיתוף ציבור לאוכלוסיית השוכרים במתחם – נערך ב**ZOOM** עם היענות נמוכה מאוד מצד השוכרים על אף פרסום משמעותי. אוכלוסיית השוכרים מתעניינת בעיקר

בתאריך הפיננסי העתידי שלהם מהמתחם. הפרויקט עצמו לא מעורר בהם עניין רב אלא רק חשש כי לא יצליחו לעמוד בתשלומי שכירות לאחר ביצוע הפרויקט.

כאמור לעיל, מסמך המדיניות לדופן כפר שלם (תא/מק/9120) אושר בוועדה המקומית בתאריך 30.12.20. הליך שיתוף הציבור שנקבע עבור מסמך זה נדון בתת-הוועדה לשיתוף ציבור בתאריך 18.5.20 ובהשתתפות:

- יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה, ממלא מקום וסגן רה"ע, דורון ספיר
- סגנית רה"ע, מיטל להבי
- יו"ר מועצת העיר, ליאור שפירא
- ענת ברקאי-נבו, מתכנתת ערים חברתית ויועצת שיתוף ציבור
- אורלי אראל, סגנית מה"ע ומנהל אגף תכנון העיר
- איל רונן, מנהל מחלקת תכנון מזרח
- יואב זילברדיק, מחלקת תכנון מזרח

במסגרת הדיון הוצגו חזון ומטרות המסמך.

מתווה ההתייעצות אושר. צוות התכנון הונחה לקבל את אישורה של ממלאת מקום וסגנית רה"ע, אופירה יוחנן וולק לפרסומים שייצאו. (אישור התקבל בתאריך 23.7.20 לאחר תיקונים).

### חוו"ד סביבתית:

ניתנה חוות דעת סביבתית מיום 4.11.2020 ע"י יועץ סביבה שי אלדד, חברת 'אמפיבי' המצורפת להלן. חוות הדעת הסביבתית אושרה ביום 19.01.2020 על ידי מירי אידלסון, הרשות לאיכות הסביבה.

### חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

#### א. צורכי ציבור - המלצות

מדובר בתכנית להתחדשות עירונית במסלול של פיננסי מבנה אחד ובניית מגדל ושיפוץ ועיבוי מבנה נוסף. התכנית מציעה צמצום שטח ביעוד דרך לצורך הרחבת שטח ביעוד למבני ציבור קיים ותוספת שטח ציבורי בנוי במסגרת המגדל החדש, וכן הצרחת שביל להולכי רגל שהגישה אליו נפגעת ממימוש רמפת חניה במסגרת מימוש תמ"א 38 במבנה סמוך. בהתאם לכך:

- **מבני ציבור:** הרחבת שטח קיים מ- 1.293 דונם ל- 1.5 דונם (תוספת של 0.24 דונם). הקצאה של כ- 600 מ"ר שטח ציבורי מבונה במסגרת המבנה החדש בקומת הקרקע + חצרות שיאפשרו שימוש של שרות לגיל הרך.
- **שטח פתוח לציבור:** בשל מגבלות התכנית ושטחה המצומצם, ניתן לתכנן את השטח הציבורי הפתוח הנדרש כשפ"פ עם זיקת הנאה לצורך עיבוי שבילי הולכי הרגל הקיימים בתחום תחום התכנית.

#### ב. תמהיל דיון

- נתוני מגורים ואוכלוסייה (חוברת רבעים ושכונות 2014):
- **דיון:** בשכונה היצע גדול של דירות בינוניות בשטח של 85-50 מ"ר (כ-80% מהיצע הדירות), ומיעוט בדירות קטנות עד 50 מ"ר ובדירות גדולות בשטח של מעל 100 מ"ר.
- **אוכלוסייה:** כ-50% ממשקי הבית הם בני 1-2 נפשות. כ-25% ממשקי הבית הם בני 4 נפשות ומעלה.

▪ **מדד חברתי כלכלי**: נמוך יחסית ליתר אזורי העיר. כ-40% בעלי הכנסה מעבודה נמוכה משכר עבודה המינימום בישראל.

▪ **דירות במצב הקיים והמוצע**:

מעפילי אגוז 60-24 יח"ד: 9 – בשטח של כ-70 מ"ר, 15 - בשטח של כ-83 מ"ר (לאחר הרחבות). בתכנון המוצע הדירות הקיימות יורחבו ב-12 מ"ר (לשטח של כ-80-95 מ"ר), יתר הדירות – בתמהיל דיור מגוון.

מעפילי אגוז 64 - 32 יח"ד: 4 - בשטח של כ-90 מ"ר, 28 - בשטח של כ-70 מ"ר. בתכנון המוצע- כלל הדירות יהיו בשטח של כ-90 מ"ר.

▪ במסגרת תהליכי ההתחדשות הדירות יגדל שטחן של הדירות הבינוניות בשכונה.

▪ **המלצה**: בתכנון החדש יש לגוון את היצע הדיור הקיים באמצעות הגדלת היצע הדירות הקטנות והגדולות (מעל 100 מ"ר) תוך שמירה על מלאי של דירות בינוניות (60-80 מ"ר). בהתאם לכך, יש לכלול בתכנון המוצע דירות קטנות בשטח של 35-50 מ"ר בשיעור של כ-15% וכן דירות גדולות בשטח של 100 מ"ר ומעלה בשיעור של כ-15%.

### **חוו"ד תחבורתית:**

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 4.11.2020 ע"י יועץ תנועה דן דמון, חברת ניצן ארד הנדסה בע"מ המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 07.01.2021 על ידי אלון סיגלר מאגף התנועה:

התכנית כוללת שני מבני מגורים, מגרש חניה ציבורי ואשכול גנים, במרחק של כ-600 מטר מציר הקו הסגול של הרק"ל. החלק הצפון-המזרחי של התכנית נשען על דרך הטייסים ומאפשר גישה של הולכי רגל עד רחוב מעפילי אגוז, דרך השצ"פ.

החניון הציבורי התחום בין בניינים מספר 58, 60, 64 צומצם מ-29 מקומות חניה ל-9 מקומות על מנת להרחיב את אשכול הגנים ואת המדרכות המקיפות אותו.

במעפילי אגוז 64 ארבע יח"ד חדשות, לא מוצעים מקומות חניה לרכב.

במעפילי אגוז 60 מוצעות 121 יח"ד חדשות עם חניון תת-קרקעי ובו מקומות חניה לפי תקן 0.8 מקומות חניה לכל יחידת דיור.

### **הולכי רגל**

התכנית כוללת הרחבת המדרכות מסביב לחניון הציבורי, 1.5 מטר בצד הדרומי, 2.5 מטר בצד הצפוני. שביל הולכי הרגל בשצ"פ הקיים נשמר ומאפשר מעבר הולכי רגל מצפון לדרום. התכנית גם מאפשרת גישה מוסדרת מדרך הטייסים, הן דרך השביל הקיים מדרום לבניין והן בשביל חדש מצפון לבניין המתחבר לשביל צפון-דרום.

### **שבילי אופניים**

שביל אופניים דו-סיטרי חדש מוצע בציודו המזרחי של רחוב מעפילי אגוז, על חשבון רצועת החניה. בנוסף, שביל האופניים על דרך הטייסים מתוכנן לשדרוג והרחבה במסגרת פרויקט "אופנידן".

### **תחבורה ציבורית**

התכנית במרחק של כ-600 מטר מתחנת הקו הסגול בצומת הטייסים-ההגנה. צירי תחבורה ציבורית ראשיים בדרך הטייסים, וברחוב בר לב במרחק כ-800 מטר מהתכנית.



<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין - מתחם התחדשות עירונית</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 5.3.2 (א) : ניתן להוסיף דרגת גובה נוספת, רחייק לאזור היעוד</li> <li>סעיף 5.3.2 (ד) : מתאפשר ניוד זכויות בין מגרשים (חשוב רחייק ממוצע)</li> <li>סעיף 5.3.2 (ד) (3) : עד 15 קומות עם אפשרות לבניין נקודתית חריגת לסביבתה (עד 25 ק')</li> </ul>	<p>+</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	<p>סעיף 3.2.4 : אזור מגורים בבנייה עירונית</p>	<p>סעיף 3.2.4 : אזור מגורים בבנייה עירונית</p> <p>בהתאם למקבץ שימושים ראשי - מגורים - סעיף 1.6</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יעודי הקרקע המפורטים ותואמים לתכנית המתאר:</li> <li>מגורים ג'</li> <li>מגורים ד'</li> <li>מבנים ומוסדות ציבור</li> <li>שטח ציבורי מתוח</li> <li>דרכים</li> </ul> <p>+</p>
<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(מרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)</p>	<p>סעיף 3.2.4 : אזור מגורים בבנייה עירונית</p>	<p>סעיף 3.2.4 : אזור מגורים בבנייה עירונית</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 3.2.1 (א)</li> <li>סעיף 3.2.4 (א)</li> <li>סעיף 3.2.4 (ג)</li> </ul> <p>צפיפות לא תפחת מ-18 יחידות/ד' נטו</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>צפיפות מרצעת: כ-48 יחידות/ד' (נטו)</li> <li>סעיף 3.2.1 (א) +</li> <li>סעיף 3.2.4 (א) +</li> <li>סעיף 3.2.4 (ג) +</li> </ul>
<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (מרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות נלווים - כלל אזורי הייעוד בכפוף לתנעות המפורטות.</p>	<p>סעיף 3.1.1 (ז) : הוספת שימושים כלליים, מבנים ומוסדות ציבור, שצייג, חוסידוק.</p>	<p>סעיף 3.1.1 (ז) : תוספת שימושים ציבוריים מבנים במגדל המגורים. הנדלת שטח מגרש ציבורי למוסדות ציבור.</p> <p>+</p>
<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>סעיף 3.2.4 : אזור מגורים בבנייה עירונית</p>	<p>סעיף 3.2.4 (ב) : שטחי בנייה מורביים</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מגורים ג' רחיק מסיטי: 2.5</li> <li>רחיק מרבי: 2</li> <li>מגורים ד' רחיק מסיטי: 2.5</li> <li>רחיק מרבי: 4</li> </ul> <p>רחייק 1+4 (סעיפים 3.1.4+5.3.2 (ב))</p>	<p>מגורים ג' רחיק מוצע 3.31=3920/1183</p> <p>מגורים ד' רחיק מוצע 5.88=12050/2048</p> <p>סעיף 5.3.2 (ד) : מתאפשר ניוד זכויות בין מגרשים (חשוב רחייק ממוצע)</p> <p>כלל שטחי הבנייה הסחורים (כולל שטח ציבורי בנוי) עומד על 15,970 המחווים רחייק 4.94 (רחייק מורבי 4+1) רחייק מוצע כולל 4.94=15970/3231</p> <p>+</p> <p>שטח ציבורי בנוי 700 מטר כולל</p>
<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחייק המורבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים למיחם הנועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי נאוגרמי</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ב) : התחדשות עירונית</p> <p>סעיף 3.1.4 (ח) : מרמסות</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 3.1.4 (ב) +</li> <li>סעיף 3.1.4 (ח) +</li> <li>סעיף 3.1.4 (ז) +</li> </ul>

<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ו) : מכללות/שכונות צל</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי בנייה בתת-קרקע: יום תכנית תקפות: התכנית מוחלצת את הוראות תנא/על לענין שטחי בנייה בתת-קרקע. כמגוון הציבורי, התכנית מוחלצת את הוראות תנא/על לתכנית תנא/על. סחייכ שטחו בנייה בתת-קרקע: 5,250 מ"ר +</p>
<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסיבובתח' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב, (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>מספר קומות מירבני: לפי מסמך העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 25 קומות).  אפשרות ליבנה נקודתית חריגה לסיבובתח': לפי אזור עליו חלות הוראות למתחם התחישות עירונית.  עלייה מעל מספר הקומות במסמך העיצוב: בהתאם להמסות התרחישית המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>בהתאם למסמך העיצוב העירוני: עד 15 קומות.  סעיף 4.2.2 (א) מספר קומות גובה בנייה סעיף 4.2.2 (א) (2) סעיף 4.2.2 (א) (3) חמשה הגובה מ-8 קומות. סעיף 4.2.2 (ב) מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בניו העולה על 20 קומות. סעיף 4.2.2 (ג) גובה הבנייה וקומות סעיף 4.2.6 (א, ב) מספר קומות גובה מוקבע במסמך עיצוב עירוני סעיף 5.3.2 (ג) בהוראות התכנית מאפשר בנייה נקודתית חריגה לסיבובתח בתכנית התחדשות כמתחם המסומן כמתחם התחדשות.</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א) + סעיף 4.2.2 (א) (3) + סעיף 4.2.2 (ב) + קיימים נספחים בינוי, תנועה, תשתיות אקלים, סביבה וטף סעיף 4.2.2 (ג) + סעיף 4.2.6 (א, ב) + סעיף 5.3.2 (ג) + גובה הבנייה המורכי בתוכנית המפורטת: 22 קומות (קרקע+20 קומות סימסיות + קומת גג, ובנוסף מתקנים טכניים על הגג.</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, טיילות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 4.2.3 בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש סעיף 4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות ועצים</p>	<p>סעיף 4.2.3 + סעיף 4.2.4 +</p>
<p>הקצאה לערכי עיבוד – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להספיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או חמורת שטחי בנייה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה חוראות בדבר הקצאה ו/או מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 7000 ייכפר שלם רבתי במסמך אזורי ותתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבניית עירונית (סעיף 3.3.2)</p>	<p>מתות התקצאה לערכי עיבוד והיקפה וייקבעו על ידי הועדה בכסוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ח)</p>	<p>התכנון תואם את חוויית הוויחיה לתכנון אסטריטגי. + התכנית סבלת איחוד וחלוקה, במסגרתה מוקצים לטובת העיריה שטחים ציבוריים בגוים בהיקף של 700 מ"ר (כולל), בנוסף מועצת הנדלית שטח מגרש ציבורי ביעוד ימבנים ומסודות ציבוריים, שבילים וזיקות הנאה למעבר ולשהייה.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור גדל.</li> <li>על שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. יחולו הוראות תכנית תא.צ.</li> </ul>	<p>סעיף 3.5 - 'מבני ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שיחוי בניית (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שקבע בנין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדשי או בנין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>שטח ציבורי מתוח נותר כפי שהוא.</li> <li>מובטח רחוב מדרכות העולה על 5 מ' מתמאם לסעיף 3.6.14 (ב) +</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 3.6.1 (א) שימושים</li> <li>3.6.1 (ב) הוראות כלליות למרחב ציבורי</li> <li>סעיף 3.6.1 (ד): הגבלת בדבר שינוי ייעוד</li> <li>סעיף 3.6.1 (ה): מגרש המיועד למבנה ציבורי</li> <li>סעיף 3.6.14 (ב) רחוב מקומי</li> </ul>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: 0001 ייכפר שלם רבניניי בנספת אזורי ומתחמו התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.3.2)</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגידה 'מרחב ציבורי' (שטח מנות מקומי, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי)</p>
<p>קיימת חייך תחבורתית + + תא שטח 49 - תקן 0. תא שטח 50 - תקן 0.8</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 3.8.1 (ח)</li> <li>סעיף 3.8.2 (ה) - דרך מקומית</li> <li>סעיף 3.8.7 - תקן חניה</li> </ul>	<p>לפי נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים תמאים (3.8.2) דרכים חניונים ציבוריים (3.8.6) ונקו תגית (3.8.7)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית בעלת השפעה סביבתית. נכללת במסמכי התכנית הוויד סביבתית + תנאי להיתר יחית אישור תכנית עיצוב</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 4.4.1 (ח)</li> <li>סעיף 4.4.2 בניח</li> <li>סעיף 4.4.3 ירוקה</li> </ul>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) הוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תמאים לזפקדת (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>התכנית מתחברת לתשתיות קיימות + קיימים נטפחים מים, בלב, ותשתיות</p>	<p>ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6</p>

שימוש בסעיפי חוקי בטיחות מתכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, והולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.
סעיף	62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מרות הסעיף
+	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	הגדלת שטחים שעקבם לצרכי ציבור
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
+	תוצאות כינוי
+	ויקורת הנאת והריסת מבנים

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחידש הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	02592415		17.1.21
חוקי המשפטי ליועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, שייך	02438976-9		19.1.2021

חברים | 02

**העתיקים**  
בני אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)**

1. מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף להמלצות, לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים :
  - א. מומלץ כי ועדת המשנה לתכנון ולבנייה תצטרף כמגישה לתכנית זו.
  - ב. תיקונים טכניים למסמכי התכנית בתיאום עם מהנדס העיר.
  - ג. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
  - ד. קביעת הנחיות לעניין גודל יח"ד ותמהיל יח"ד הסופי אשר ייקבע בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי לעת הכנת תכנית העיצוב.
  - ה. תיאום סופי עם תאגיד "מי אביבים" בנושא שלביות ביצוע התשתיות בתחום התכנית.
  - ו. תיאום סופי עם אגף התנועה לעניין מיקום מעבר חצייה ברחוב מעפילי אגוז.
  - ז. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים כתנאי למתן תוקף לתכנית :
    1. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
    2. תחזוקת זיקות ההנאה.
    3. כתב שיפוי.
    4. סיוע לדיירים ממשיכים "קרן הונתי".
    5. כתב התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
2. מחלקת התכנון ממליצה על שילוב המרכיבים הבאים, כמפורט בהוראות התכנית :
  - א. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים ממשיכים ("קרן הונתי").
  - ב. הקמת נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.
 

(נכס מניב : מתוך סך השטחים הסחירים בתא שטח 50, תוקצה יחידת דיור אחת בשטח ממוצע ו/או שטח לשימושי מסחר ו/או חניית, כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים. **חובת עמידה בתנאי זה תהיה לשיקול דעת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, בכפוף לחקיקה בנושא, ותהיה בנוסף ומעבר להסכם קרן הונתי**)
  3. פרסום מסמכי התכנית יבוצע ע"פ חוק וכן בהתאם לנוהל העירוני לפרסום מוגש להפקדה.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 17/01/2021  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/01/2021

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-21' מיום 27/01/2021 תיאור הדיון :**

יואב זילברדיק : התוכנית מובאת לדיון ביחד עם עזרה ובצרון, עורכי התוכנית עידו דאובר ואיילה קנדיאן. התוכנית מיישמת הלכה למעשה את מדיניות דופן כפר שלם שאושרה לפני כחודש בועדה המקומית. התוכנית מביאה לידי ביטוי ומממשת התחדשות באמצעות מתווה משולב הכולל פינוי בינוי של מבנה אחד לצד שיפור, עיבוי וחיזוק של מבנה קיים. מציג את התוכנית במצגת. אודי כרמלי : יש כאן מודל חדש איך כן לייצר פרויקטים משולבים. אסף הראל : ביפו ג' אומרים לתושבים שהם יכולים לקבל רק 12 מ"ר כי זו מדיניות עירונית? איל רונן : ישנם עוד מגוון נדבכים אותם אנחנו לומדים וחלקם מטמיעים. זו תוכנית מאד מצומצמת אשר הורסת בנין אחד ובונה מגדל ומשקמת בנין קיים והופכת אותו לסוג של בניין בוטיק. באותו בניין יש את המורכבות והאתגר בנושא החניות שלא קיים במגדל החדש כי אנחנו שומרים על תכנית הבניה הקיימת למעט ההרחבות. כן מעוניינים להבטיח שהתושבים יוכלו ליהנות בתוך אותם בנינים. על כן אנחנו פוגשים 2 סוגיות חדשות שהתעסקנו איתם כל הזמן באופנים שונים איכות החיים ורמת החיים. איכות החיים תשופר כי הדירה תורחב ואיכות החיים גם היא תשתפר. לשאלתך איך אנחנו לא נצמידים לאותה מדיניות כוללת או עירונית של 12 מ"ר. גם במקרה הזה אנחנו בודקים כיצד התועלות יכולות להבטיח לשמור בנינים גם בהיבט הדיירים וגם בהיבט הבינוי.

אודי כרמלי: אנחנו מנסים להביא פרויקטים מורכבים עם כל מיני עקרונות אבל התפיסה מדודה. החלופה הייתה לקבל 2 מגדלים עם עוד עומס על הסביבה ועכשיו אנחנו רוצים לייצר מודל מאוזן יותר. אסף הראל: המשמעות הרחבת היא שבבניה קיימת התוספת יכולה להיות מעל 12 מ"ר תלוי בנסיבות. איל רונן: הכל תלוי במרקם. כשנבחן את השימויות והמורכבות יכול להיות שיהיו מבנים עתירי דיירים שההרחבה והשיפור יתחילו בשיפור המבנה ואיכות החיים גם עם תמורות נמוכות יותר מ-12 מ"ר. המנעד הוא מאוד רחב.

יואב זילברדיק: ממשיך במצגת.

אסף הראל: הבניין שחונה בחניה הציבורית איפה הם אמורים לחנות. כמה מרתפי חניות?

עידו דאובר: 3 קומות.

אסף הראל: אפשר לעשות עוד קומה.

איל רונן: התוכנית הראשית קבעה שהשטח הציבורי שמשמש כדרך וחניה יהיה עבור כלל המבנים הסמוכים. אז למעשה יש 30 מקומות חניה עבור 5 מבנים ב-4 חלקות, והם יתחלקו ויכללו להשתמש באותה חניה.

יואב ממשיך בהצגת התוכנית.

אסף הראל: האם כל מה שרואים בקומת הקרקע מהטייסיים ועד מעפילי אגוז הכל באותו מפלס? אני

מתכוון ל-00 של הקרקע?

טלי וקסלר: יש הפרש נתון והכל נגיש כל המעברים והמדרכות בכיוון צפון דרום ומזרח-מערב. התווסף שביל אופניים כולל העצים הכל נגיש כולל שמירה על הכניסות אל המבנה הקיים ויצירת כניסות חדשות משני כיוונים למגדל.

עידו דאובר: אנחנו מוסיפים 4 דירות בקומת הקרקע של הבניין שיושב על מעפילי אגוז בן 4 קומות.

אסף הראל: למה לא על הגג אלא בקרקע?

עידו דאובר: יש כאן קומה מפולשת מאוד גדולה ואין דבר מבונה בקומת הקרקע. זו מעמסה על הדיירים ומעמסה על התפעול ואנחנו רוצים לשמור על הגג פנוי כחלק משותף של המבנה. יש כאן פוטנציאל לפתח את הגג ולנצל את 50% מהקומה המפולשת היום שהיא מוזנחת לדירות בקרקע וזהו דבר ראוי.

אסף הראל: אתם מאפשרים למעלית להגיע לגג?

עידו דאובר: בהחלט כתבנו שאפשר לפתח את הגג כגג ירוק הוא גג נמוך שיושב קרוב לרחוב. הדירות

שיושבות בקומת הקרקע מעט מוגבהות ואנחנו לא מצמידים חצרות. כל המרחב נשאר משותף.

הבינוי נכון יש כאן מגדל שיושב על מרחב של שד' הטייסיים והבניין במעפילי אגוז הוא מאוד ארוך בניגוד לשאר הבניינים ונמצא במקביל לרחוב. השארית כבנין נמוך יצירת מנוף כלכלי לשיפוץ שלו יתרמו רבות למרחב הציבורי.

אסף הראל: כדאי להכניס את הגג הירוק לתוכנית אם המעלית תגיע לשם יהיה הבדל גדול בשימוש שלו.

יואב זילברדיק: זה כלול בהוראות התוכנית. יש גן ילדים בקומה אחת בשטח החום והוא יישאר שם עד שהעירייה תחליט לממש את הנפח הזה. לכן כעת אין שם שום שינוי כולל העצים.

אסף הראל: זה גן עירוני?

יואב זילברדיק: כן.

עידו דאובר: לא הזכרת את השטחים הציבוריים במגדל. 600 מ"ר ברוטו בשתי קומות.

אופירה יוחנן וולק: מה החישוב זכויות? לפי הבניין הנמוך או הגבוה?

יואב זילברדיק: בהתאם לתוכנית צ' המגרש מותאם ל 270% כיוון שהוא לא מוקף בשטחים ציבוריים.

עדיין זהו נפח משמעותי מאוד. בתוכנית צ' יש הוראה שמס' הקומות יקבע על פי הנפח או הבניינים

הקיימים או המתוכננים וניתן יהיה להשוות בהתאם לשיקולים במסגרת תוכנית העיצוב או לנפח של

המגדל או למבנה הנמוך ובכך להוריד את הנפח המקסימלי ב-2 קומות. השוואה למגדל תאפשר 10 קומות.

כאן אנחנו מציגים 10 קומות שזה המקסימום של צ'. מבחינה תכנונית זה נראה מעט מופרז אבל זה נתון לחלוטין להחלטת הועדה לעת תוכנית העיצוב.

גיליה ברגר: מבקשת לשבח את הצוות ובפרט את יואב זילברדיק על עבודה טובה ועניינית וזריזה כך שתוך

פחות משנה הגענו לוועדה שזה שובר שיא.

יואב זילברדיק: מבקש להטמיע בהחלטת הועדה התייחסות לגבי חמישה עצים בתחום המגרש החום

המורחב כדלקמן: "חלה שגיאה במסמכי התוכנית. חמשת העצים בתחום המגרש הציבורי המורחב: אחד

מהם (עץ זית) אותו ניתן להעתיק יסומן להעתקה והיתר לשמירה. עתידם יקבע במסגרת התוכנית העיצוב

למגרש החום".

דורון ספיר: לאשר את תוכנית פה אחד.

**בישיבתה מספר 0002-21ב' מיום 27/01/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות, לתנאים ולתיאומים הנדרשים כמפורט מטה:
  - א. ועדת המשנה לתכנון ולבניה תצטרף כמגישה לתכנית זו.
  - ב. תיקונים טכניים למסמכי התכנית בתיאום עם מהנדס העיר.
  - ג. תיקון שגיאה במסמכי התכנית ביחס ל-5 עצים המסומנים לכריתה בתחום המגרש הציבורי המורחב: עץ אחד המאפשר העתקה יסומן להעתקה, ארבעת העצים האחרים יסומנו לשמירה, ועתידם ייקבע לעת קידום תכנית העיצוב למגרש זה.
  - ד. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
  - ה. קביעת הנחיות לעניין גודל יח"ד ותמהיל יח"ד הסופי אשר ייקבע בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרגי לעת הכנת תכנית העיצוב.
  - ו. תיאום סופי עם תאגיד "מי אביבים" בנושא שלביות ביצוע התשתיות בתחום התכנית.
  - ז. תיאום סופי עם אגף התנועה לעניין מיקום מעבר חצייה ברחוב מעפילי אגוז.
  - ח. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים כתנאי למתן תוקף לתכנית:
    1. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
    2. תחזוקת זיקות ההנאה.
    3. כתב שיפוי.
    4. סיוע לדיירים ממשיכים "קרן הונית".
    5. כתב התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
2. הועדה מחליטה על שילוב המרכיבים הבאים, כמפורט בהוראות התכנית:
  - א. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים ממשיכים ("קרן הונית").
  - ב. הקמת נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.
 

(נכס מניב: מתוך סך השטחים הסחירים בתא שטח 50, תוקצה יחידת דיור אחת בשטח ממוצע ו/או שטח לשימושי מסחר ו/או חניות, כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים. **חובת עמידה בתנאי זה תהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובניה, בכפוף לחקיקה בנושא, ותהיה בנוסף ומעבר להסכם קרן הונית**)
3. פרסום מסמכי התכנית יבוצע ע"פ חוק וכן בהתאם לנוהל העירוני לפרסום מוגש להפקדה.
 

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל

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

מס' החלטה	התוכן
27/01/2021	507-0442822 תא/מק/4052 - תוצרת הארץ מערב
6 - 21-0002	דיון בדיווח (3) - בקשה למחיקת בקשה להגשת ערר

### רקע לדיון ביום 27.1.2021:

הגם שמדיניות הועדה המקומית בנוגע לחשיבות הקמת חניונים ציבוריים בתת הקרקע נותרת בעינה, לצורך קידומו והוצאתו לפועל של הפרויקט נשוא התכנית ונוכח לוח הזמנים הדחוק בשל כוונתו של היזם להתחיל ולממש את הפרויקט מהר ככל הניתן, מבוקש למחוק את בקשת רשות הערר שהוגשה ליו"ר ועדת ערר ולאשר למתן תוקף את התכנית בהתאם ובכפוף להחלטתה המקורית של ועדת הערר.

### רקע לדיון לתאריך 16.12.20:

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

### רקע לדיון בתאריך 18.11.20:

במסגרת תוכניות המטרו 1M ו-2M נקבעה הפקעה במגרש תוצרת הארץ לטובת שימושי התחבורה ויצירת כניסה ויציאה לנוסעים והולכי הרגל. לאור זאת יזם התוכנית מבקש הקטנת החניון הציבורי.

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

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

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

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

**גושים וחלקות בתכנית:**



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

**שטח התכנית :** כ- 17 דונם.

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

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

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

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

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

**לפי תוכנית המתאר תא/5000 :**

אזור ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

רח"ק מרבי – 12.8

מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני – מעל 40 קומות.

מתחם תכנון 'תוצרת הארץ' - 901א'

**מצב תכנוני מאושר :**

**תב"ע תקפה :**

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

**ייעוד קיים :** תעשייה

**שטח התכנון :** כ- 17 דונם.

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

- מצב תכנוני מוצע:** התוכנית המוצעת הינה חלק מהליך תכנוני כולל אשר נועד לאפשר הקמת מוקד חדש לתעסוקה במרחב התעסוקה המטרופוליני. השטח יפותח בזיקה לאזור תחנת השלום ומסדרון האיילון תוך ניצול מערך הנגישות המפותח הקיים והעתידי ממנו נהנה האזור, ולשכונת נחלת יצחק.
- התכנית קובעת את יעודי הקרקע ל'תעסוקה' ו'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי' (יעוד משולב) תוך קביעת התכליות והשימושים המותרים, זכויות הבניה, הנחיות לגובה הבניה המוצעת וקווי הבניין ביעודים אלו. בנוסף, קובעת התוכנית הוראות לבנייה בתת הקרקע הכוללת הקמת חניון ציבורי במגרש.
  - הבינוי נערך בהתאם למדיניות כוללת של רחוב יגאל אלון, הרחבת מדרכות ותוספת שבילי אופניים. כמו כן מתוכננת הרחבת המדרכות לאורך הרחובות תוצרת הארץ ודרך השלום.
  - ע"פ התכנית יוקמו שני מגדלים, אחד בבנייה (מכח תכנית קודמת) ואחד במסגרת תוכנית זו, המבנים יוקמו סביב מרחב ציבורי פתוח לרווחת כלל הציבור. גובה המגדלים הינו עד 33 קומות ו 80 קומות.
  - מתוכננים במתחם שטחים בנויים לשימושים ציבוריים: חלקם בתא שטח ובמבנה נפרד וחלקם שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במסגרת מגדל התעסוקה המערבי.
  - כל זאת מעל מערך חניונים תת קרקעיים, הכולל בין היתר, חניון ציבורי תת קרקעי ומערכת זיקות הנאה למגרשים שכנים.

#### תיאור מטרות התכנון

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



\* כ- 56,589 מ"ר במבנה המזרחי ו כ-143,821 מ"ר במבנה המערבי. סה"כ בשני מבני התעסוקה : 200,410 מ"ר שמתוכם יוקצו 3,000 מ"ר לשימושים ציבוריים.

**יח"ד :** - אין מגורים בתחום התכנית

**צפיפות :** לא רלבנטי.

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

#### **נתונים נפחיים :**

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

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

**תכסית :** 60% בקומת קרקע ובקומה טיפוסית.

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

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

#### **עקרונות ודברי הסבר נוספים :**

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

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

#### **עיצוב :**

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

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

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

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

**שיתוף ציבור:** כחלק מקידום סדרת התוכניות לפיתוח האזור נערך הליך שיתוף ציבור בהתאם למתווה שאישרה הוועדה המקומית במסגרת ישיבתה מיום 21/03/2012. הליך זה כלל מפגש תושבים בו נכחו כ-50 תושבים וכן נציגי היזמים, צוות התכנון ונציגי מחלקת התכנון בעירייה. לקראת הדיון לוועדה ובהתאם להנחיית תת הוועדה לנושא שיתוף ציבור מיום 14.6.2018 נערך מפגש ציבורי פתוח נוסף (25.7.2018) שמטרתו יידוע לגבי התכנון העדכני והנעת תהליך שיתוף לתכנים ולמאפיינים של השטחים הציבוריים (הפתוחים והבנויים) המוקצים במסגרת התכנית.



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

## חו"ד צוות:

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לנושאים הבאים:

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0442822	שם התכנית תוצרת הארץ	מניש התכנית אמות השקעות בע"מ חברת גב ים לקרקעות בע"מ	עורך התכנית ישר אדריכלים
שם התכנית תנא/4052			
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה תלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<b>תל אביב יפו</b>		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית	
<b>מוסד התכנון המוסמך להסכים 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 לפרס נוסא 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:			

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

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

תא שטח 300 רחיק 3.6	הוראות סעיף 3.5.1 (ג).			
<p>+</p> <p>שטחי הבנייה בתת הקרקע אינם עולים על הזכויות מבחינת תכנון/הא/4540 התקפה.</p> <p>תכנית הבנייה בתת הקרקע (100%) תואמת הוראות בנייה בתת הקרקע בתכנית תקומה 4540 14051 ואשרה ב 4.12.2011 בתנאים לשיורי והמלכת הודעה.</p>	<p>לפנין חוקף שטחי הבנייה בתת הקרקע -</p> <p>לפי סעיף 3.5.1 (א), שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בתנאים למותר על פי תכנית תקומה או עד 50% משטחי הבנייה שכלל הקרקע, לפי הגדול מבניהם.</p> <p>לפנין תכנית הבנייה בתת הקרקע - בתנאים לסעיף 4.4 א"א - ניתן להחזיר תכנית מגילה בחוקף של פחות מ- 15%, בגישות הרלוונטיות כמפורט בשעיף.</p>	בכל שטח חקיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	
<p>+</p> <p>התוכנית מאפשרת בניית מגדל אחד בן 33 קומות ומגדל נוסף בן 80 קומות כולל קומת קרקע וקומת טכנית.</p>		מספר קומות מורכב: מעל 40 קומות במסגרת העיצוב העירוני	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' לשיבוטחי ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע, גששח היעוצב. (סעיף 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 6.2.5)	
<p>+</p> <p>מסמכי התוכנית כוללים את הנספחים הבדרשים (נספח ב'ג), החבורה, תשתיות, אקליטי, התקבלה חוות דעת אקלימית - אישור והסמכת החוות חוות חזקת תרזה תמיר להפקדת התכנית בפעל.</p> <p>התכנית כוללת החזית לויקת ההנאה שבין המבנים.</p> <p>התכנית כולל נספח שפז מנוגע לפיחוח</p>	<p>4.2.2 • מספר קומות נגובה תגליה - (א) (3) מסוס שבו יקבע בתכנית מספר קומות הנגובה למפעל מ- 5 קומות מספר הקומות בבוטו עובל, קיים או מתוכנן, תחילת היעדה בדבר הפקדת התכנית בסעיף לבדיקה תכנית מוקדמת בונג.</p> <p>למתחמת אשורים לישאר על הפרש הבחוס, כדוגמת כיוון בובה בונים, מבנה צובר, קר/רעזת שבים, רחוב רחב וכד.</p> <p>(ב) תאוי להפקדת תכנית הכוללת בינוי העלת על 20 קומתי חיה עירוף המסמכים הבאים:</p> <p>(1) נספח בעני עירוני אשר יתיישם בין היתר, להיבטים הבאים: מרחב ציבורי בתות; בינוי; מאפייני שבינה; נצפות; חומרי בנייה וגמר</p> <p>(2) נספח תחבורה</p> <p>(3) נספח תשתיות</p> <p>(4) נספח אקלימי</p> <p>4.2.3 • הוראות לבניה במרחב שבין קו הבניין לגבול המגרש</p> <p>4.2.4 • תחולת מרחביות בדבר גישות ציגוס והתייחסות למגים בוגרים</p>	כלל שטח התוכנית	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי הסגרת, משיקות ועצים.</p> <p>(קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) ודי 3.1.3 ב(ב))</p>	
<p>+</p> <p>• התוכנית פקדה בתא שטח 300 מגרש בייסוד שערב של תעשוקה ומבני ציבור וכו' זכויות בנייה על</p>	<p>מחלת התקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי היעדה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת... כמפורט בשעיף 4.1.1 - בלין מגרש המילעד לשימושים סחורים שאינם למגורים חוקף התקצאה כשטח ציבורי בתוח דא</p>	למי תשריט אזורי יעוד אזור תעשוקה מטורמוליני סמוך להיסת המונים,	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 היעדה תחילת להפקדת תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או המרת שטחי בניה מייסוד שאינו	



השמה סביבתית על פי סעיפים 4.4.1 (א), (ב), (ג) ו-4.4.1. (ד)	החלפת החלטות התכנית במל"ע.	מסמך התחלופות מביניים לשימושים הנדרשים למרוקט.	4.6.2, 4.6.3, 4.6.4, 4.6.5	לפי תשריט אזורי יעד אזור המסוקה במרום ליני סמך לחשפת המבנים.	תשתיות – סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל חוראות במשאבים הבאים: ניקוז (4.6.4) כיבוי (4.6.5)
שימוש בסעיף חוקי בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)					
(9) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשיח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, הולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (21א), וכן בסעיף קטן (א) למעט משקאות (א4), (א), (ב), (ג), (ד) ו- (17) שבו.					
62א (א) למעט (א4) – קביעת או שינוי גובה וקומת, (א) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יישודים שינויים, (א) – המילוט ממסד היידי, (18) – תוספת שטחי בנייה ביישוב ביישוב עירונית.					
סעיף קטן 62א(4)	מחוזות הסעיף	קביעת קווי בניין עיליים למבנים ותת קרקעיים בתחום התכנית.	קביעת או שינוי בקו בניין הקברו בתכנית	קביעת חוראות לעניין חריטות מבנים, לענין גובה מעבר או גובה לחאברה... ולענין חפיקת קרקע חדרות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן 62א(4)
סעיף קטן 62א(4)	מחוזות הסעיף	קביעת זיקות המה עיליות למעבר והחיות הציבור קביעת זיקות המה ברמת ובתת הקרקע לטובת מעבר למרחבים שכנים. קביעת זיקות המה בחיקף המגורש לצורך תרחבת חדרות ושימוש בתת הקרקע למטק של 3 מי לכל צורך עירום ומשתית.	קביעת זיקות המה עיליות למעבר והחיות הציבור קביעת זיקות המה ברמת ובתת הקרקע לטובת מעבר למרחבים שכנים. קביעת זיקות המה בחיקף המגורש לצורך תרחבת חדרות ושימוש בתת הקרקע למטק של 3 מי לכל צורך עירום ומשתית.	סעיף קטן 62א(4)	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזם) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082013		23/7/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עו"ד	2428726-5		19.7.2018

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

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

**מהלך הדיון:**

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

**הועדה מחליטה:**

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

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

## פרטי תהליך האישור :

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

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

## פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

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

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

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

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

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

		4 ב. הפרדה מפלסית כפי שבוצעה בצומת עזריאלי להתמודדות עם הפקקים הצפויים.		
לדחות את ההתנגדות	מיקום ההפרדה המפלסית המוצעת אינו מפורט, יחד עם זאת, שינויים מסוג זה נעשים במהלכים שונים ונפרדים ולא במסגרת תכנית זו.			
לדחות את ההתנגדות	הירידה לאיילון צפון והרחבת המדרכות בצומת יגאל אלון אינן בתחום התכנית ומטופלות במסגרת תכניות שכנות (רמפה 300, תכנית קרן השלום במגרש חברת חשמל, אגן האיילון 2025). בתחום התכנית ישנה הרחבה משמעותית של כל המדרכות בהיקף התכנית.	4 ג. הרחבת הירידה לאיילון צפון והרחבת המדרכה בצומת יגאל אלון – דרך השלום.		
לדחות את ההתנגדות	הוראות הנוגעות לתהליך הבנייה, כמו גם הסדרי עבודה ותנועה באתר ובסביבתו נקבעים במסגרת התיאום ההנדסי של ההיתר כמו בכל פרויקט בניה בעיר. לעניין מטרדי אבק, רעש, פינוי פסולת, הפחתת מטרדים וכדומה - הבנייה באתר תהיה כפופה להוראות היתר הבניה המחייבות עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה, התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) וחוק העזר העירוני.	5. הפחתת מטרדים בזמן ההקמה – <a href="#">יש להבטיח בהוראות התכנית הפחתת רעש, אבק ותנועה ע"י איסור לעבודות לילה או מוקדם בבוקר והכנת תכנית הסדרי תנועה לזמן ההקמה.</a>		
לדחות את ההתנגדות	ההדמיות שהוצגו בוועדה מייצגות את גובהו האמיתי של המבנה.	6. שקיפות מול תושבים – <a href="#">מבקשים הדמיות התואמות את המציאות מבחינת יחסי הגובה. ההדמיות כפי שהוצגו אינן מייצגות את הגובה האמיתי של המבנים.</a>		
		כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי:	מר אלחנן ינקלביץ' רחוב תוצרת הארץ 9 – מגדלי תל אביב	2
לדחות את ההתנגדות	מיקומו בתכנית של הבניין מאפשר לפתח כיכר ציבורית ראויה המשרתת את הולכי הרגל בסמיכות למרחב תחנת השלום. <b>מענה לנושאים אקלימיים:</b> 1. בהתאם לקריטריון ההצללה, המבוסס על תקן הבנייה הירוקה, אשר אומץ על ידי עיריית ת"א ולשכת התכנון המחוזית – תל אביב, מקובל לבדוק את השפעות הצל של הבינוי המוצע ביום ה-21 לדצמבר, היום בו השפעות הצל הן החמורות ביותר כמפורט בחוות הדעת האקלימית שנערכה אגב תכנון הפרוייקט. 2. חוות הדעת האקלימית נועדה לספק מענה לחשש ליצירת תנאי אקלים אשר עלולים להקשות על פעילות אנושית סביב הבניין, והיא מתייחסת באופן ספציפי להשפעת הצל והרוח על סביבת הפרוייקט. 3. יוער כי המבנה ברח' תוצרת	מיקום המגדל בצד הצפון מערבי יחסום אור ואויר. <a href="#">הבניין צריך להיות מקביל לבניין הקיים.</a>		

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

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

<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• רמות השירות לרכב הפרטי הינן נמוכות במצב הקיים ויישאר נמוכות גם לאחר הפיתוח. עם זאת ובהתאם למדיניות העירונית והארצית לעידוד תחבורה בת קיימא, משופרות התשתיות להליכה ברגל, רכיבה על אופניים ונסיעה בתחבורה הציבורית.</li> <li>• חשוב לציין שקיימת תכנית שדרוג רחוב תוצרת הארץ, הפיכה לדו סטרי, הרחבת מדרכות והסדרת הצמתים ליגאל אלון ולדרך השלום.</li> </ul>	<p>העומס יצור צוואר בקבוק שלא יאפשר כניסה ויציאה מהשכונה</p>	<p>רחוב נחלת יצחק 14 – מגדל עין זיתים</p> <p>5</p>
	<p>ראה/י סעיף מעלה.</p>	<p>הצומת ליד האיילון לא תוכל להכיל כמות כזאת של רכבים.</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>מיקום הכיכר והעמדת המבנים נקבעו בהתייחס לצורך בכיכר ציבורית לכיוון צומת יגאל אלון ודרך השלום וקביעת שטח שקט יותר למבנה הציבורי ולשטח פתוח הממוקמים לכיוון שכונת המגורים.</p>	<p>כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי.</p> <p><a href="#">יש למקם את השטח הציבורי הפתוח לכיוון רחוב תוצרת הארץ שיהיה קרוב יותר לתושבי השכונה.</a></p>	<p>מר דוד מאורר רחוב תוצרת הארץ 9 – מגדלי תל אביב</p> <p>6</p>
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>מאפייני פיתוח השטח הציבורי ייקבעו בתכנית העיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	<p>בפיתוח השטח מסומנות מזרקות (הכוונה לבריכות נוי) <a href="#">מבקש להציב מתקנים לטובת הציבור.</a></p>	
<p><b>לקבל את ההתנגדות</b> – להוסיף התייחסות במסמכי התכנית.</p>	<p>לאור הפיתוח הצפוי של קווי רכבת ישראל וקווי המטרו מתבקש, למרות מרחב אי הוודאות, להניח תשתית תכנונית שתאפשר בעתיד לבצע את החיבורים, המעברים והיציאות כפי שיידרשו בתחום זיקת ההנאה בתכנית.</p>	<p><a href="#">תוספת הוראות שיאפשרו קישור מיטבי בין מערכות הסעת המונים סמוכות (רכבת ישראל, מערכת המטרו וכדו') למרתפי התכנית, למפלס הרחוב ולמרחב הציבורי.</a></p>	<p>התנגדות מהנדס העיר</p> <p>7</p>
<p><b>לקבל את ההתנגדות</b> – להוסיף התייחסות במסמכי התכנית.</p>	<p>סעיפים טכניים שנמסרו מלשכת התכנון המחוזית בבקשה להטמעה במסמכי התכנית, הסעיפים אינם משפיעים על מאפייני התכנית.</p>	<p><a href="#">חמישה סעיפים לתיקונים טכניים במסמכי התכנית כפי שעברו מלשכת התכנון המחוזית.</a></p>	
<p><b>לקבל חלקית</b> – להוסיף התייחסות במסמכי התכנית.</p>	<p>1. <a href="#">מקבלים את הצורך בהבטחת אפשרויות החיבור העתידיות, 1.1 לא מומלץ לקבוע מידות ספציפיות</a> – אין עדיין תכנון מוקדם לנושאים אלה לכן מומלץ לסמן תחום עם הוראות מאפשרות בכל תחום זיקת ההנאה.</p> <p>1.2 מומלץ לתת הוראה תקנונית כללית שתאפשר את החיבורים והמעברים בתת הקרקע ולסמן תחום אפשרי להחלת ההוראה.</p> <p>1.3 ניתן להוסיף (ראה/י התנגדות מהנדס העיר) יש לקחת בחשבון שלוחות הזמנים לא יתאימו כך שלא מומלץ להתנות את הנושא. (אישור תכנית העיצוב אינו מותנה באישור משרד התחבורה או גורם אחר מלבד</p>	<p>1. יש להבטיח במסמכי התכנית שמירת מקום למעבר בין תחום התכנית לתחנת רכבת השלום ומשתמשי המטרו ע"י:</p> <p>1.1 <a href="#">מעבר/פיר יציאה ברוחב נטו של 6 מ' לפחות ו 7 מ' מפני הקרקע למטה.</a></p> <p>1.2 <a href="#">יש לסמן את המעבר בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</a></p> <p>1.3 <a href="#">להוסיף תנאי בהוראות התכנית שתכנית העיצוב תכלול מיקום המעבר בתאום משרד התחבורה</a></p>	<p>התנגדות משרד התחבורה – ע"י טופז פלד המפקחת על התעבורה</p> <p>8</p>

	הועדה המקומית).			
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	זיקת הנאה מבטיחה הרחבה משמעותית של המדרכות, אין בינוי בפנינת דרך השלום ויגאל אלון (מחוץ לקווי הבניין).	2. המדרכה בפנינת יגאל אלון ודרך השלום ואי התנועה מצומצמים מדי אם מתייחסים לקווי הבניין וזכות הדרך. <a href="#">יש להרחיב את זכות הדרך ולצמצם את קווי הבניין.</a>		
<b>לקבל את ההתנגדות -</b> נספח התנועה יציג רקע עדכני רלבנטי של פרוייקט "מהיר לעיר" בדרך השלום.	אין בעיה עקרונית לעדכן מסמכי רקע בהתאם לעדכניות התכנון של פרוייקט 'מהיר לעיר' יודגש שמדובר ברקע בלבד שאינו חלק מתחום הוראות התכנית.	3. <a href="#">חתך דרך השלום צריך לכלול נת"צ לשני הכיוונים</a> לפי תכנית נתיבי איילון.		
<b>לקבל חלקית -</b> נספח התנועה יציג רקע עדכני רלבנטי של פרוייקט "אופני דן" במידה ויש ברחובות הגובלים.	נספח התנועה יציג רקע עדכני כולל פרוייקט "אופני דן", יודגש שמדובר ברקע בלבד שאינו חלק מתחום הוראות התכנית.	4. <a href="#">יש להרחיב את שביל האופניים לאורך דרך השלום מ 2.5 מ' ל 3.5 מ'</a> כולל המשכיות בצמתים		
<b>לקבל חלקית</b>	לא ברור האם ההסתייגות היא לחניון הציבורי או למספר מקומות החנייה התקניות. לגבי החניון הציבורי – מדובר בהחלטת הועדה המקומית. • עם זאת, מומלץ לתקן את סעיף 6.6 (1) בהוראות התכנית כך שמספר החניות יותאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר ולא יהיה כפוף לנספח התנועה.	5. <a href="#">תוספת חניות לפי נספח התנועה</a> (2,375 חניות כולל 900 חניות לחניון ציבורי) <a href="#">סותרת את מדיניות מוסדות התכנון ולא מאפשר עידוד שימוש בתחבורה ציבורית.</a>		
<b>לקבל חלקית -</b> מוצע להוסיף סעיף בהוראות התכנית המאפשר, בשיקול דעת עירוני, את ביטול הרמפה מדרך השלום.	הרמפה אושרה ובוצעה מכח תכנית תקפה ונותנת מענה לכמות מקומות החניה בתת הקרקע. יחד עם זאת, לעת הקמת מערכת הסעת המונים ברחובות הסמוכים ניתן לשקול ביטול הכניסה מדרך השלום.	6. כניסה לחניון מדרך השלום בהיקפים אלו משליכה על תיפקוד הרחוב, הנת"צ שביל האופניים והולכי הרגל. <a href="#">יש לתכנן כניסות מתוצרת הארץ בלבד.</a>		

פרטי תהליך האישור :

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

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

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

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

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

ממליצים לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כמפורט :

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

#### **1. (בהתייחס להתנגדות של רוני אלפסי ואחי')**

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

#### **2. (בהתייחס להתנגדות מהנדס העיר)**

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

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

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

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

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

### **3. (בהתייחס להתנגדות משרד התחבורה)**

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

### **אי סימון ואי הצמדה של חניות ציבוריות.**

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

### **מומלץ לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.**

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

### **מהלך הדיון:**

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

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

**דפנה שפרנק** : אני גרה בתוצרת הארץ 11 במגדלים ואני רואה במערכת התנועה בתוצרת הארץ. יש שעות שאי אפשר להיכנס או לצאת מהרחוב לכיוון דרך השלום. אתם מדברים על הרחבה לשבילי אופניים. איפה אתם מתכוונים לעשות זאת הרחוב צר את מה תזיזו? איפה יכנסו המנופים המשאיות מנופים כשיבנו הרי זו מפלצת. במשך זמן הבניה אנחנו גרים שם איך שורדים את הבניה את הבטונרים וכל מה שכרוך בבניה?  
**בני שפרנק** : יש עוד הטעיה בהדמיה על המסך המרחק בין שני הבנינים הוא 5 מ' זה מה שמשקף מהתוכנית המפורטת. כשכתבתי את ההתנגדות לא ידעתי חשבתי שמדובר ב15 מ'. נושא ההצללה והתסקיר הוא מדגיש שבימי החורף אורכו של הצל יהיה 700 מ' וזה יסתיר שכונות אפילו בר"ג. אין בתסקיר הסביבה שום התייחסות להחזר קרינה ופליטות חום בחזיתות הבנין, לכיוון מגדלי המגורים. מאחורי הבנינים יש ביניני מגורים ואנשים שגרים שם, הנושא הוא משטר הרוחות שיווצר בין שני הבנינים הסמוכים. כיוון שהתסקיר עוסק רק בגובה הקרקע מה קורה בגובה של 60 מ' כאשר רוב ימות השנה הרוח היא מערבית לכיוון המגדלים, כבר היום אי אפשר לצאת למרפסות. החומה הזו תאיץ את הרוחות למהירויות מטורפות אין התייחסות בתסקיר הסביבה מה קורה בקומה 60. נקודה נוספת זיהום אור נוראי מדוע הנושא לא הוצף על ידי איכות הסביבה? רוב שעות הלילה הבנין יהיה עם תאורה וכל מי שגר לכיוון דרום בחדרי שינה לא יכול לישון בלי להגיף את התריסים כדוגמת בנין אלקטרה.  
**נחמה גולדוסר** : בגלל הבניה המסיבית נחלת יצחק הפכה לפקק ענקי. אני מבקשת שתהיה הפרדה מפלסית בנוסף הרחבת ירידה לאיילון מצומת השלום עזריאלי והרחבת המדרכה. זה יפתור את בעיית הפקקים.  
**דוד מאורר** - (רן מציג אותה) טענה על מיקום המגדל החדש - להעביר אותו לכיוון לדרך השלום ואת השטח הפתוח להעביר פנימה שיהיה באוריינטציה לשכונה.

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

**רן ברעם** : התנגדות מה"ע מורכבת מ2 חלקים, החלק העיקרי להבטיח את הנושא של החופש העירוני לזיקות הנאה להתחבר חיבורים עתידיים לתחבורה ציבורית, החלק השני של ההתנגדות הוא טכני.  
**רן ברעם** : עונה מתוך הדפס לטענות המתנגדים.

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

**רועי אלקבץ** : אני מבקש שההדמיות יהיה מדויקות מאוד. החלפת השטח הפתוח והמבנה עצמו בקשת התושבים היא מאד הגיונית. כל היבט התחבורתי זו הצומת שתוקעת את כל איילון. המגדל יוסיף עומס ואם אפשר שנוכל להבטיח שהאזור הזה יפתח צפון ולהקל את העומס זהו נושא קריטי.  
**אופירה יוחנן וולק** : מצטרפת לדברי רועי. למה לא להחליף את השטחים ולקבל את ההתנגדות חלקית ההתנגדות להחלפת השטחים.

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

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

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

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

### מתנגדים:

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

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

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

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

### תשובות

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

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

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

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

### דיון פנימי

**מיטל להבי:** נת"צ ברוחב 3 מ' לא ראלי?  
**רן ברעם:** זה מה שמהיר לעיר עושים זה לשרטוט שלנו של מהיר לעיר.  
**ראובן לדיאנסקי:** לגבי המבנה ציבורי - שיהיה כתוב שהבנין הזה יהיה לגובה של 5 קומות אבל בתוכנית שיהיה רשום 10 קומות. זה לא גובה מחירים לקידום תב"ע עתידית.  
**אורלי אראל:** אין לנו זכויות לזה.  
**מיטל להבי:** כל עוד התוכנית לא אושרה אפשר לשנות אותה.

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

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

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

**איל רונן:** הדרישה מקבלת מענה בתע"ש השלום.

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

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

**אורלי אראל:** בכל תוכנית יש פרוגרמה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**אסף הראל:** מה עם ההתייחסות לתעסוקה ברת השגה?

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

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

#### הועדה מחליטה:

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

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

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

דברי הסבר:

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

• לאחר אישור למתן תוקף לתוכנית ע"י הועדה המקומית, הוגש ערר לוועדת הערר ע"י נציג ועד תושבי נחלת יצחק.

ועדת הערר טרם פרסמה החלטתה בנושא.

• במקביל מקודמת תוכנית המטרו 1M ו-2M תת"ל 101 ו-102 אשר פורסמו להן תנאים מקבילים

ובמסגרתם נקבעה הפקעה ממגרש תוצרת הארץ עבור יציאת הולכי הרגל מהתחנה. נוכח

ההפקעה והקטנת שטחי תת הקרקע מבקש יזם התוכנית הפחת החניה הציבורית וקביעתה שלא

תעלה על 500 מקומות חניה. היזם מבקש את תמיכת הועדה בנושא זה.

- כמו כן מבקש היזם לאפשר המרת שימושי החניון הציבורי לשימושים תחבורתיים נוספים לאחר תחילת הפעלת קווי המטרו M1 ו-M2 (תחנת מוניות חשמליות, תשתיות טעינה, שימושים ללוגיסטיקה, אחסנה וכיוב').

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)  
 בשל מגבלות המטרו (קווים M1 ו-M2) וההפקעות הנדרשות, יומלץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לתמוך בעמדת היזם כפי שהועברה לוועדת הערר.

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

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

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

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

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

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

להלן עיקרי החלטת ועדת ערר מיום 14.12.20 בתכנית הנ"ל :  
 ועדת הערר דחתה את טענות העורר וקיבלה את עמדת הוועדה המקומית ביחס לתכנית, למעט בסוגיית החניון הציבורי.  
 הגם שהעורר לא טען כנגד אישורו של חניון ציבורי אלא ביקש את הגדלת כמות החניות לצורך מתן מענה לתושבי השכונה, ועדת הערר החליטה כי אין הצדקה תכנונית בהקמתו של חניון ציבורי בתחום התכנית האמורה וזאת נוכח סמיכות התכנית למערכת הסעת המונים.  
 נוכח העובדה כי ההחלטה הינה תכנונית גרידא ולמעשה מבטלת את שיקול דעתה של הוועדה המקומית, מוצע להגיש בקשה לרשות ערר לוועדה המחוזית לפי סעיף 111(א) לחוק.  
 לצורך כך יש להגיש בקשת רשות להגשת הערר ליו"ר ועדת הערר תוך 7 ימים מיום ה- 14.12.2020.

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

להלן עיקרי החלטת ועדת ערר מיום 14.12.20 בתכנית הנ"ל :  
 ועדת הערר דחתה את טענות העורר וקיבלה את עמדת הוועדה המקומית ביחס לתכנית, למעט בסוגיית החניון הציבורי.

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

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

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

### **חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

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

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

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

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

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

אודי כרמלי : בפרויקט תוצרת הארץ החלטנו להוסיף חניון ציבורי במסגרת הפרויקט כולו. על אותה תב"ע הוגש ערר מטעם נציגות תושבי נחלת יצחק שמהות הבקשה היה להגדיל את מס' מקומות החניה הציבוריים, שנקבעו- 900 מקומות חניה. הערר נדון לפני כשנה בוועדת ערר. לפני כחודש המלצנו לוועדה להצטרף ליזמים ולהודיע לוועדת הערר שמבקשים להוריד את מקומות החניה הציבורית ל-500 מקומות בשל אילוצים והפקעות נדרשות לתחנת המטרו במקום. קבלנו החלטה מועדת ערר לפני 24 שעות שהם החליטו לא לאפשר בכלל חניה ציבורית ולהשאיר את התכנית אך ורק עם תקני החניה שאושרו וגם אותם לא להצמיד ולפתוח לציבור בשעות הערב.

אסף הראל : הם רוצים שישארו שם 900 מקומות חניה שבערב יפתחו לתושבים.

אודי כרמל : המלאי הוא הסיפור. מדובר ב200 אלף מ"ר. פרויקט עזריאלי הוא 150 אלף מ"ר להשוואה וצריך מלאי של חניות ציבוריות. ציבורי זה אומר בבעלות היזם וזה נשאר בבעלות אחודה. חניה ציבורית היא לא מוצמדת ולפיכך אין שיוך של משהו על מקום מסוים ולכן אפשר להיכנס בערב. אורלי אראל : את החניות הציבוריות היא ביטלה.

אסף הראל : מה ההבדלים של חניה ציבורית הם בסה"כ של כמות החניות. אם היו מגדילים מ900 ל1500 ולא מצמידים זה היה פותר את העניין.

אודי כרמלי : הבעיה האקוטית היא הכמות 1500. נושא ההצמדה פוגע ביזם.

אסף הראל : נקודה אחת סך המלאי 1500 או 900 והשני מה ההבדל על הציבורי?

אורלי אראל : ה-900 חניות אי אפשר למכור אותם למי שקונה את המשרד והיזם נפגע. ועדת ערר סתרה שני נושאים בהם החליטה הועדה המקומית. אחת בהיקף החניות ואחת בחניות שהיא התירה בתקן והפכו להיות חניות לא מוצמדות.

אסף הראל : אז היא לא בטלה את החניות אז לכאורה נפגע רק היזם ולא הציבור.

ראובן לדיאנסקי : כלומר מורידים מ1500 ל1000 והגדירו אותם כחניות לציבור ולא צמודות כלומר אנחנו מטיבים עם החניות לציבור. כלומר צריך לכבד את ההחלטה.

מלי פולישוק : מה נימוקי ועדת הערר.

אורלי אראל: העורר טען בנושא החניה הציבורית שאין מספיק חניה ציבורית והם בקשו עוד חניה ציבורית. וועדת ערר עשתה בדיוק הפוך. אמרה שאין הצדקה תכנונית לחניון ציבורי והנימוק שיש סמיכות למערכת הסעת המונים וסמיכות לתחנת הרכבת.

ראובן לדיאנסקי: איך נוריד חניות באזור עם שפע ומגוון תחבורתי ואנחנו נאבקים לחניות ציבוריות. אסף הראל: בדניה סיבוס שהגיעו על תוצרת הארץ הם היו כאן להקטין את מס' החניות ואישרנו להם. אודי כרמלי: להיפך בגלל מי תהום וזיהום קרקע.

אופירה יוחנן וולק: אנחנו מדברים על אזור שמתפתח ולא כולם יכולים להגיע בתחבורה ציבורית וזה בסדר להשאיר לתושבי השכונה עוד כמה חניות וזה הוגן.

ראובן לדיאנסקי: אני מתנגד להגיש ערר לוועדה המחוזית. האזור הזה עם 1500 חניות זה יסתום את השכונה. אנחנו רוצים להוריד את תקני החניה כאן המקום. אני שמח שהציבור מקבל 1000 חניות לרווחת הציבור. ומבחינת זיהום אויר כרגע צריך להתייחס לכך. אנחנו רוצים להוריד את מס' המכוניות.

אודי כרמלי: אלו חניות בניהול היזם הוא קובע את המחיר מי נכנס.

ראובן לדיאנסקי: עדיין החניות הללו לא מוצמדות ופתוחות לרווחת הציבור.

אופירה יוחנן וולק: ברוטשילד נתנו את האפשרות לפתוח לרווחת הציבור.

מיכל שרון: בתב"ע היו 900 מקומות חניה לחניון ציבורי ועוד 545 לחניות פרטיות של היזם סה"כ 1445. בערר התושבים בקשו להגדיל את כמות החניות הציבוריות.

אודי כרמלי: בתב"ע היו 545 חניות של היזם ו900 חניות ציבוריות. ועדת הערר ביטלה את 900 ציבוריות.

ציבורי זה לא עירוני. ממלאי כולל של 500 חניות פרטיות ועוד 900 ציבוריות שזה לא מוצמד אסור לו

למכור אותם. ירדנו למצב שיש אך ורק 545 חניות שהם יהיו ציבוריות בפרויקט כזה אין חניה צמודה.

אורלי אראל: לפני חודש הצגנו לכם שהיקף החניה הציבורית צריך להקטין ל500 מקומות חניה לכן

לפרויקט יש 545 מקומות חניה ע"פ התקן + 500 מקומות חניה ציבורית. ועדת ערר החליטה לבטל את

ה500 מקומות חניה ציבורית ובמקום 1045 מקומות חניה בפרויקט נותרו לו 545 מקומות חניה ציבוריות.

ליאור שפירא: היה 1545 מקומות שמתוכם 545 פרטיות ו900 ציבוריות באה הוועדה ואמרה שהיא מורידה 1000

אורלי אראל: 1500 בתוכנית המופקדת 500 פרטי 900 ציבורי לפני חודש אמרנו בעקבות המטרו היקף

מגרש קטן ואנחנו מורידים את החניה הציבורית מ1000 ל500

החלטת ועדת ערר אמרה שה500 הציבוריות מתבטלות ו500 של היזם ע"פ התקן הופכות להיות ציבוריות.

אודי כרמלי: בקדנציה הקודמת היתה זעקה איך אתם מכילים מ1/400 ל1/240 ואמרנו כדי לרכז זאת נפעל

במתכונת של חניונים ציבוריים כלומר איך לרכז בין תקני החניה לתחבורה ציבורית. הפרויקט הזה נשען

על המטרו וגם אם יהיה מטרו היזם הסתמך על העמדה הזו כי זה פרויקט של תעסוקה. ועמדת הוועדה

אמרה כן תנו לו חניה ציבורית כדי לעודד את הריכוך בין מועד בניה לבין שימוש בחבורה ציבורית.

ליאור שפירא: ההחלטה הזו יכולה להשפיע על הוועדה המקומית בעתיד לקבוע חניונים ציבוריים.

אודי כרמלי: קבעתם החלטה שאתם רוצים חניון ציבורי.

אסף הראל: זה לא נכון יש פה חניון ציבורי

חלק לא מבוטל מהחלטות הוועדה מתבסס על המטרו העתידי והרק"ל העתידי.

דורון החלטה:

מי בעד להגיש בקשת רשות ערר ליו"ר ועדת הערר

בעד: ליאור שפירא, דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מאיה נורי, חן אריאלי, לוברט נפתלי,

נגד: ראובן לדיאנסקי

נמנע: אסף הראל

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

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

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

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

אריאלי, לוברט נפתלי, ראובן לדיאנסקי

## **בקשה למחיקת בקשת רשות לערור שהוגשה ליו"ר ועדת הערר:**

ביום ה-21.12.2020, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, הוגשה ליו"ר ועדת הערר בקשת רשות לערור על

החלטת ועדת הערר בנוגע לתכנית דן. ועדת הערר נתנה החלטת ביניים לפיה יוגשו תשובות העורר

והמשיבות ועד ליום זה הוגשה תשובתו של העורר בלבד.

הבקשה לרשות לערור התבססה על מדיניות הוועדה המקומית לפיה קיימת חשיבות להקמתם של חניונים ציבוריים תת קרקעיים במקומות מרכזיים בעיר, בתקופת הביניים עד להקמתו בפועל של כל מערך התחבורה הציבורית ברחבי העיר, כך שאלו יתמכו במעבר מעיר מוטה רכב פרטי לעיר מוטה תחבורה ציבורית, כשלאחר מכן, שטחי החניונים יוכלו לשמש לצרכים עירוניים ציבוריים נדרשים אחרים.

עם זאת ועל אף שמדיניות הוועדה המקומית בנוגע לחשיבות החניונים הציבוריים לא השתנתה, נדמה כי לצורך קידומו והוצאתו לפועל של הפרויקט נשוא התכנית, נוכח לוח הזמנים הדחוק בשל כוונתו של היזם להתחיל ולממש את הפרויקט מהר ככל הניתן ונוכח פוטנציאל העיכוב הגדול בהליך הערר, יש למחוק את בקשת רשות הערר שהוגשה ולאשר למתן תוקף את התכנית בהתאם ובכפוף להחלטתה המקורית של ועדת הערר.

לפיכך מתבקשת הוועדה המקומית לאשר את מחיקת בקשת רשות הערר.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-21' מיום 27/01/2021 תיאור הדיון :**

הראלה אברהם אוזן : 20.12.16 החליטה הוועדה להגיש בקשה לערר על החלטה של ועדת הערר לגבי תוכנית תוצרת הארץ מערב, החלטה שביטלה את החניון הציבורי. פעלנו בהתאם להחלטה והוגשה בקשה טרם ניתנה החלטה לבקשת הרשות הערר שלנו. מי שהגיב זה רק העוררים והיזמים עוד לא הגישו את התגובה. הנושא נכנס כיום מחוץ לסדר היום כי לא רצינו להיות במצב שתינתן החלטה לפני שהנושא חוזר אליכם לביטול הבקשה מהנימוקים שמפורטים כאן. זו הסיבה לדחיפות.

ראובן לדיאנסקי : בדיון הקודם הוועדה הצביעה ברוב קולות ואני התנגדתי ואמרתי לכם אל תגישו את הערר, אתם הגשתם ועכשיו אתם חוזרים בכס - אני תומך.

אופירה יוחנן וולק : היה דיון עמוק שבו השתכנעתי להצביע בעד הגשת הערר. השאלה היא אז מה התועלת הציבורית החליפית במקום החניון של ה-500 מקומות?

אסף הראל : אני מזכיר שזה לא נכון להגיד שאין חניון ציבורי מה שירד זה החניות של היזם עצמו מה שוועדת ערר עשתה היא הפכה את החניות לציבוריות.

אודי כרמלי : מה שוועדת ערר עשתה שהחניות של היזם יהיו לשימושו ומחוץ לשעות הפעילות ניתן יהיה לפתוח אותם לשירות הציבור.

אסף הראל : חניות לא מוצמדות.

אודי כרמלי : הציבור לא קיבל את מבוקשו ואנחנו תומכים בזה. העמדה המקצועית לא השתנתה ובאופן עקרוני לגבי חשיבותם של חניונים ציבוריים בין כניסת נתיבי התחבורה מתעניינת עדיין יש לנו כאן באפר, וכן לבנות בתת הקרקע באזורי המע"ר ואלו חללים שנזדקק להם.

ראובן לדיאנסקי : מה אצה לנו הדרך להוריד את תקן החניה, עובדים על ח'.

אודי כרמלי : אתה תראה את זה בתביעות במימוש הבאפר והתביע.

מלי פולישוק : תתייחסו לחלל התת הקרקעי שיהיה חלל שימושי ולא חניות.

אודי כרמלי : זו הגישה, ומה שקרה עצוב שבו החלטה לא ברורה של ועדת ערר גרמה ליזם שהוא שם בכל מרקם השיקולים שלו, עד כמה הוא יכול להרשות לעצמו להישאר תלוי באוויר. העמדה המקצועית שלנו לא השתנתה זה כן היה נכון, אבל אנחנו רוצים שיהיה כאן בנין ויש פרויקט חשוב.

אסף הראל : מה ההבדל בין ה-900 חניות נוכחיות לבין החניון הציבורי שאמור היה להיות. הבעלות? בשני המקרים לא עירונית וגם הניהול לא עירונית.

איל רונן : התייחסות ועדת הערר היה שהחניות לא יוצמדו למשתמשים, אבל במהלך שעות העבודה של המבנה ובמיוחד שאנחנו יודעים איך הם עובדים לאורך יגאל אלון יהיה קשה לקבוע את זה. ועדת ערר קבעה שבמהלך שעות העבודה יהיו למשתמשים ומעבר לכך יהיו פתוחות לציבור.

אסף הראל : ה-500 חניות שירדו שהן לא היו מוצמדות, ההבדל שבשעות הפעילות מי קובע?

איל רונן : לא נוסח מהן שעות הפעילות הנורמטיביות במהלך היום והחניות מתפנות לטובת הציבור אחה"צ.

אודי כרמלי : החניות הציבוריות היו שכל אחד יכול להיכנס, היום מי שירצה להחנות אחה"צ.

אסף הראל : מי רוצה לחנות בתוצרת הארץ אחה"צ?

#### **הצבעה:**

בעד המלצת מה"ע: ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ, דורון ספיר  
נמנע: אופירה יוחנן וולק

### **בישיבתה מספר 0002-21' מיום 27/01/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את מחיקת בקשת רשות הערר.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק רועי אלקבץ

מס' החלטה

28/10/2009

9 - '09-0024