

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

**פרוטוקול מספר 22-0001
י' שבט תשפ"ב 12/01/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:23
בנוכחות: ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי, דורון ספיר

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק אסף הראל מיטל להבי חן אריאלי ציפי ברנד פרנק אלחנן זבולון גל שרעבי דמאיו מאיה נורי מסלאוי שלמה	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה המשנה לראש העיר חברת מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אושרת שפי, עו"ד אורלי אראל אלי לוי עו"ד פרדי בן צור דני ארצי רות אריאל פרנסיין דויד, אדר' אלון סיגלר אירית לבהר גבאי	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה ס. בכירה ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון צפון מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
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 הפנים

**פרוטוקול 22-0001 מיום 12-01-2022 אושר בישיבה 22-0004 מיום
9-2-2022**



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

**פרוטוקול מספר 22-0001
י' שבט תשפ"ב 12/01/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:23
בנוכחות: ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי, דורון ספיר

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 21-0025 ב מיום 15/12/2021			
אישור פרוטוקול 21-0026 ב מיום 29/12/2021			
תכנית עיצוב בית מילמן דיון בעיצוב ארכיטקטוני		1	.1
תכנית עיצוב לה-גווארדיה 24-28 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		13	.2
התחדשות דרך השלום 87-89 - עיצוב ופיתוח אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני		28	.3
הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהפקדה	507-0859751	38	.4
תכנית כיכר אתרים דיון בהפקדה	507-1018837	48	.5

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3955 - תכנית עיצוב בית מילמן	12/01/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1 - 0001-222

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

מיקום:

מצפון: מרכז מסחרי (רח' טאגור 36)
 ממערב: רחוב טאגור
 מדרום: חורשת טאגור
 ממזרח: חלקה 192 בגוש 6629

כתובת: רחוב טאגור רבינדרנת 30-32 תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית: נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6630	מוסדר	חלק	625	

שטח התכנית: 2.677 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: כנען שנהב אדריכלים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: מאזא ארכיטקטורה
 יועץ בנייה ירוקה: יוזמות
 יזם: רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ
 בעלות: רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

מצב השטח בפועל:

בית מילמן הינו בניין שנבנה בראשית שנות ה-60 כמעון לשיכון עולים וכיום מתפקד כמבנה רב תכליתי להשכרת דירות לסטודנטים, בגובה 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. ייעודו אזור מגורים. כיום המבנה כולל בסה"כ 232 מיטות.
 בחזית הבניין חניה על קרקעית בייעוד דרך ומקצתה שצ"פ, בבעלות עירונית.

מצב סטטוטורי קיים:

תא/3955 – "בית מילמן" (להלן: "התכנית הראשית") קבעה הוראות להקמת בניין חדש בן 16 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ואפשרות של תוספת קומה מעל לבניין הקיים לשימוש מעונות סטודנטים. התכנית הראשית מאפשרת הריסת חלקו המזרחי של מבנה המעונות (מבנה B) וקובעת את שיקום ושיפוץ חלק הבניין שאינו להריסה. בקומת הקרקע של שני המבנים מותרים שימושי מסחר ו/או משרדים ו/או מרפאות בשטח עיקרי עד 1100 מ"ר. התכנית הראשית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע

תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי כוללת שני מבנים:

1. מבנה מערבי למעונות סטודנטים (B) - מבנה קיים, במסגרת התכנית יעבור שיקום, שיפוץ ותוספת של קומה אחת, כדי לאפשר מעונות סטודנטים הכוללים 201 מיטות בחלוקה הבאה: 87 חדרים לזוג ו-9 חדרים לשלושה. המבנה יכלול 9 קומות למגורי סטודנטים מעל קומת קרקע מסחרית, גג המבנה יהיה גג ירוק לשימוש דיירי שני הבניינים בתחום התכנית.

2. מבנה מזרחי (חדש - A) מותרת הקמת בניין חדש בן 16 קומות מגורים מעל לקומת קרקע מסחרית וקומה טכנית על הגג. 6 קומות מרתף חניה ומערכות לכלל השימושים בתכנית. עיצוב חזיתות המגדל מתייחס לשפה האדריכלית והאלמנטים הגאומטריים הבולטים בשכונת נווה אביבים, ובסביבה הקרובה בפרט, כדי שיוכל להשתלב בנוף העירוני ולהיות חלק ממנו. הגישה ברכב אל החניון התת קרקעי היא דרך סמטת טאגור (תחום דרך). כלפי סמטת טאגור ממוקמת רחבת השירות עבור פריקה וטעינה, פינוי אשפה תוך התחברות למצב הקיים.

תכנית העיצוב נערכת בהתאם להוראות התכנית הראשית. בנוסף, התכנית מציגה תכנון לאור הקלות שיבוקשו בשלב היתר הבנייה:

- א. הקלה להפיכת קומה טכנית (חלקית) על הגג לקומה חלקית עבור דירות על הגג ומתקנים טכניים.
- ב. הגדלת צפיפות ותוספת 2 יחידות דיור.

טבלת נתונים:

תכנית תא/3955 – בית מילמן		נתונים	
13970	מ"ר	שטחים עיקריים	
13400	מ"ר	שטחי שרות	
1716	מ"ר	מרפסות	
מבנה A: ק+16+קומה טכנית	קומות	גובה	
מבנה B: ק+9+ ירוק ואזור מצומצם למתקנים טכניים	מטר		
75			
		תכסית המגדל	
		תכסית מרתפים	
		עד 80% משטח המגרש	

אין בתכנית העיצוב כדי לאשר שטחי בנייה או סטייה או סתירה של תקנות התכנון והבנייה. במקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית הראשית ותקנות החוק.

עיקרי הוראות תכנית העיצוב

התכנון כולל בינוי ב-2 אגפים:

אגף מערבי (מבנה B), המבוסס על מבנה המעונות הקיים, אשר ייועד למעונות סטודנטים, תוך הריסת חלקו המזרחי ותוספת קומה, על מנת שהמעונות יכללו לפחות 200 מיטות. התכנון כולל חיזוק מבנה המעונות, שיפוץ חזיתות הבנין ושמירתו והתאמת הבנין לשימוש למעונות סטודנטים. האגף המזרחי- בנין חדש (מבנה A) – בן 16 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומה טכנית על הגג. סה"כ 18 קומות. המגורים בשני האגפים ייבנו מעל קומת קרקע שתשמש למסחר ו/או משרדים ו/או מרפאות וכד'.

הדמיות המבנים

מבט מרח' טאגור (לכיוון דרום מזרח)

מבט מרח' טאגור (לכיוון צפון מזרח)

תכנית פיתוח השטח

תכנית פיתוח על רקע חניון קיים

2. העיצוב האדריכלי**2.1 אפיון המבנים בפרויקט****א. תיאור כללי**

מבנה B עבור מעונות סטודנטים, מעל קומת קרקע מסחרית, בקיבולת של 201 מיטות. לצורך כך ישופץ וישוקם המבנה בחזיתותיו ובחללי הפנים שלו וכן תוספת של קומה אחת. שיפוץ הבניין ישמור על המעטפת המקורית, לא יותרו עמודי חיזוק בחזית הבניין.

יבנה מבנה A, מגדל מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, סה"כ 98 יח"ד בהתאם להוראות התכנית הראשית. העיצוב מבנה המעונות והמגדל, שומר על אלמנטים גיאומטריים המאפיינים את הסביבה הקרובה, כמו הגריד המובהק והמקצב החזותי העירוני של נווה אביבים. על בסיס בחינת טיפולוגיות הבינוי בשכונה, בחרנו לתכנן מבנה בעל נפח גיאומטרי נקי ופשוט השואב השראה ממבנה ה-H. ניתן דגש מיוחד על הממשק בין מבנה המעונות המשופץ לבין מגדל המגורים החדש.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- מבנה המעונות: ק+9+גג ירוק, לרבות אזור טכני חלקי, באם יידרש. מפלס אסולוטי של הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למבנה הקיים בשטח.
- מבנה המגורים: ק+16+קומה טכנית על הגג. מפלס הכניסה הקובעת למבנה +16.20 לערך, וברצף מפלסי עם השטחים הגובלים.
- תותר בניית עד 6 קומות מרתף בתחום קווי הבניין למרתפים המסומנים בתשריט ע"פ תכנית מפורטת מס' תא/3955.

ג. קווי בניין - ע"פ הוראות התכנית הראשית.**2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. חומרי גמר – חומרי הגמר ישתלבו עם הסביבה הקיימת. במגדל: טיח, בטון חשוף, חיפויי חוץ כוללים אבן לבנה/בהירה, חומרים קשיחים בגוון בהיר. יותר שילוב קירות מסך מזכוכית בעלת רפלקטיביות נמוכה עד 14%, מעבר אור של 50%. כל החומרים באישור מה"ע או מי מטעמו בעת הוצאת היתר בניה.

ב. עיצוב חזיתות מבנה המעונות (B) –

- התכנון ישמור על עיצוב החזיתות הקיים בבניין לשמירה לרבות חומרי הגמר שיהיו ע"פ החומרים הקיימים- טיח, בטון חשוף וכד'.
- לא יותרו אלמנטי חיזוק בולטים (עמודים וקורות) מחזית בניין המעונות.
- התכנון יכלול "גמלון" מלא. לא יותרו פתחים של חדרים טכניים כלפי החזיתות הפונות לרחובות לרבות כלפי הגמלון.
- תכנית העיצוב כוללת הוראות לשיפוץ הבניין ולעיצוב הקומה הנוספת מעל הבניין לשמירה. ההנחיות תואמו מול מח' השימור ומח' תכנון צפון.

ג. מרפסות - קביעת הוראות לעניין מרפסות :

- סך שטחי המרפסות יהיה 1,716 מ"ר ע"פ הקבוע בתכנית הראשית.

- מרפסות המגורים, לרבות מרפסות תחומות ע"י 3 קירות, יחושבו על בסיס שטחי המרפסות שהוגדרו בתכנית הראשית.
- המרפסות משולבות בנסיגות בניין A כחלק מעיצוב החזית, כמפורט בחוברת תכנית העיצוב. לא יותרו מרפסות בולטות בבנין לשמירה B.
- המרפסות תהיינה חזרתיות. לא תותר הקמתן של מרפסות מדלגות.
- מעקות במרפסות יהיו מזכוכית/מתכת.
- לא יותרו מרפסות בולטות בבנין לשמירה B.

ד. הצללות

- מצללות (פרגולות) יותרו במרפסת הגג בבנין A ועל גג מבנה המעונות, בניין B בכפוף לנסיגה של לפחות 2.5 מ' מחזיתות הבניין ובהתאם להנחיות העירוניות. לא יותרו פרגולות בגג העליון של בניין A.
- תותר מצללה מעל המסחר ולאורך חזית המגדל המערבית ובכפוף למותר בתקנות התכנון והבנייה.
- ה. שילוט - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ו. חזית חמישית

- על גג מבנה B יתוכנן גג ירוק. תכנון הגג הירוק יתואם עם יחידת אדריכל העיר לפני תפירת בקשה להיתר בנייה ויבוצע לפי מפרט המאושר על ידי אדריכל העיר, לרבות עומק, מפרט ביסוס ואיתום, צמחייה, השקייה וכיו"ב. הגישה אל הגג הירוק תהיה גם ממבנה המעונות וגם מגדל המגורים.
- במידה ועם התקדמות התכנון, יימצא כי נדרש שילוב מתקנים טכניים על גג מבנה B, יועבר לאישור איכה"ס פתרון אקוסטי מתאים.
- תותר הקמת מערכת תאים פוטו-וולטאים לייצור חשמל על גג בניין B.
- ימוקמו מתקנים טכניים על הגג העליון של מגדל המגורים באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות ובכל מקרה לא יובלטו מתקנים טכניים מעבר למעקה הגג. קומה טכנית על הגג בהתאם להוראות תכנית ג1.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- ז. תאורה אדריכלית – תהיה ע"פ מדיניות הוועדה המקומית, לא תותר תאורת "הצפה".

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- מפלס אבסולוטי של הכניסה הקובעת למבנה המגורים +16.20 לערך, ובהתאם לגובה הפיתוח הקיים לקבלת רצף מפלסי ובהתאם לתכנית פיתוח בחוברת תכנית העיצוב.
- מפלס הכניסה הקובעת למעונות ע"פ הקיים.
- מיקום רמפת כניסה/יציאה לחניון תת קרקעי מסמטת טאגור בהתאם לנספח התנועה של התכנית הראשית ובהתאם לנספח התנועה של תכנית העיצוב.

- הכניסות למבנים ולמסחר יפותחו ברצף עם מפלסי הרחובות הגובלים.

ב. קומת הקרקע

- במפלס הקרקע יותרו שימושים כפי שמצויין בתכנית הראשית: מסחר, לובי מגורים ושטחי שירות נלווים לרבות חדר אופניים וחדרי שירות משותפים.. תותר קומת יציע בשטחי המסחר, במסגרת שטחי המסחר המותרים ובכפוף לתקנון התכנון והבנייה.
- זיקות הנאה להולכי רגל לצורך שמירה על מעבר בקומת הקרקע בין מגדל המגורים למבנה מעונות הסטודנטים ובצמוד לחזית המסחרית שלו, זיקות הנאה לשימוש הציבור ירשמו עד לדופן הבניינים וכמסומן בחוברת תכנית העיצוב.

ג. שטחים משותפים בנויים

- חניית אופניים תותר בפיתוח, בחדר אופניים בקומת הקרקע ובחדר אופניים בקומת המרתף העליונה בצמוד לגרעין הבניין. לא תותר חניית אופניים בקומות מרתף נמוכות מ-1.
- חניון תת קרקעי משותף והשימושים בו יהיו בהתאם למותר בתכנית הראשית ותכנית ע-1.
- יותר חדר כושר משותף לכלל דיירי הבניין המגורים בתחום קומות המרתף.
- גג ירוק מעל מבנה B לרווחת הדיירים לרבות דיירי המעונות.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

- התכנון כולל 6 מרתפי חניה.
- גישת רכב תהיה מרח' סמטת טאגור.
- תקן החניה יהיה בהתאם לתב"ע ח לפי הפירוט להלן:
 - מגורים – 1 מ"ח ליח"ד עד גודל 120 מ"ר ו 1.3 מ"ח ליח"ד מעל 120 מ"ר. בשל המיקום המרכזי והקירבה לקווי תח"צ, לרבות הקו הירוק, אנו ממליצים לחרוג ממדיניות הוועדה שנקבעה בתכנית תא/מק/ 9072 עבור רובעים 1 ו-2 ולקבוע את התקנים המינימליים החלים בתב"ע ח'.
 - מעונות – 1:2 דירות
 - מסחר- 1:50 עבור מסחר עד 2000 מ"ר לפי אזורים ב' ו ג' להפעלת הרק"להתכנון כולל עד 6 מרתפי חניה.
- החניה עבור שטחי המסחר תהיה נפרדת מהחניה למגורים כמפורט בנספח התנועה של תכנית העיצוב.
- חניות אופניים: כמחצית מחניות האופניים ימוקמו בפיתוח (בצמוד לכניסות לבניינים) ובחדר אופניים משותף בקומת הקרקע. יתר החניות ימוקמו בצמוד למעלית בחניון 1- בצמוד לגרעין הבניין, כמתואר בנספח התנועה של תכנית העיצוב.

2.6 מערכות**א. מתקנים טכניים והנדסיים**

- חדרי שנאים וחדרי חשמל ימוקמו בתחום המגרש בתת הקרקע, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי מגורים, באישור חברת חשמל. הגישה לחדרים אלו דרך חדר מדרגות היוצא ישירות אל החוף הממוקם בחזית הצפונית של המגדל.
- מערכות הנדסיות כגון חשמל ותקשורת שולבו בנפח הבינוי
- "גמל המים" ימוקם בחזית הצפונית בצמוד ללובי מעונות הסטודנטים, ישולב בדופן הבניין. שינוי במיקום הגמל ייעשה בתיאום ובאישור מי אביבים.
- צובר גז ישולב בשטחי הפיתוח כחלק מהתכנון הנופי וכמסומן בתכנית הפיתוח.
- כל המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו התייחסות ויזואלית ואקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה ע"פ עקרונות תכנית הפיתוח.
- בתחום גובה קומת הכניסה של מבנה המגורים (A) יותרו חללים טכניים בגובה מקסי' 1.7 מ' לצורך איסוף מע' טכניות לפירים מרכזיים. חלל זה לא יחשב כקומה. תתאפשר גישה לחללים טכניים אלו מהמבואות המשותפות.

ב. מערכת סולארית: חלק מהדודים יהיו דודי השמש וימוקמו על גג בניין המגורים ודודי החשמל ימוקמו בארונות טכניים בלוביים הקומתיים.

ג. מערכות מיזוג אויר: יחידות העיבוי עבור הדירות ימוקמו בחלקם בגג המבנה ובחלקם במקומות ייעודיים לכך בלובי הקומתי. לא ייעשה שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים.

ד. אוורור חניונים ושטחים מסחריים

- אוורור חניון מבוצע ע"י מערכת מאולצת הכוללת מפוחי כניסה ופליטת אוויר ומערכת תעלות. ימוקם בדופן הרמפה ולא כלפי חזיתות הבניין
- שחרור עשן והוצאת CO ממרתפי החניה יבוצע דרך גגות המבנים.
- פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד לגגות המבנים.
- הכנסת אוויר צח תבוצע מתחום קומת הקרקע, מעל גובה 3 מ', כמפורט בתכנית בחוברת תכנית העיצוב. לא יותרו פתיחים בתחום הפיתוח/מדרגות/גינון.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- חדרי האשפה, המחזור והדחסניות ממוקמים בקומת הקרקע של מגדל המגורים ומשמשים את השימושים השונים: מגורים, מסחר, מעונות סטודנטים.
- מספר פחי האשפה והמחזור, ונפח הדחסניות תוכננו בהתאם להנחיות המרחביות ובאישור מחלקת תברואה עירונית.
- פינוי האשפה יתבצע מהחזית האחורית, הצפון מזרחית, באזור השירות. הגישה לאזור זה דרך סמטת טאגור.

ו. הנחיות אקוסטיות - קביעת הוראות ספציפיות לעניין מיגון אקוסטי בהתאם להוראות יועץ אקוסטי

ז. תאורה - תשולב תאורה בפיתוח הנופי. כל תאורת החוף תהיה עם עוצמת אור נמוכה דיה כדי למנוע הפרעה למגרשים סמוכים ולדרכים.

ח. **כיבוי אש** - מתוכננות שתי רחבות כיבוי אש, האחת עבור מעונות הסטודנטים ממוקמת בתחום הכיכר העירונית החדשה. רחבת כיבוי האש של המגדל ממוקמת בכניסה לחניון התת קרקעי בחזית צפון מזרחית, הגישה אליה מסמטת טאגור. כמסומן בתכנית.

ט. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור עד דופן המבנים מכל הכיוונים וכמסומן בחוברת תכנית העיצוב.

לא יותרו אמצעי גידור ו/או תיחום בתחום זיקות ההנאה לשימוש הציבור. זיקות ההנאה יפותחו ברצף מפלסי עם השטחים הפתוחים הגובלים.

חזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שנקבעו לזיקות הנאה, יהיו על בסיס הסכם שיחתם מול הגרמים העירוניים.

השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש יפותחו בחומרי גמר עירוניים.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- השטחים הפתוחים בתחום התכנית יפותחו ברצף מפלסי עם המרכז המסחרי הגובל, החנייה העל קרקעית במזרח וייעשה טיפול
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים**
- מאחר וקווי הבניין והיחס לגבול המגרש אינם משאירים שטחים פתוחים המאפשרים נטיעות, לא תהיה דרישה לטעת עצים חדשים בתחום התכנית.
- ישמרו עצים קיימים בתאם לסקר העצים המפורט בחוברת תכנית העיצוב.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה. מבנה המגורים (A) יעמוד בתקן 5281 בדירוג 65 נקודות (2 כוכבים). מבנה המעונות (B) לשמירה לא יידרש לעמוד בתקן 5281 ושיפוץ הבניין ישפר את היעילות האנרגטית של מעטפת הבניין כך שיתאים, ככול הניתן, לדרוג שיקבע למבנה המגורים.

א. **דו"ח רוחות**

הבדיקות הצביעו על כך שאין חריגה ממהירות 6 מ"ש ו- 9 מ"ש באזורי שהיה ציבוריים או אחוזי חריגה ממהירויות של 15 מ"ש בהיבטים של בטיחות הולכי רגל.

במהירות של 20 מ"ש נמצאו חריגות במשטח ב' בחלק הצפון מזרחי, חריגה זו מחייבת התייחסות ותכנון פתרונות מאסיביים עבור מיתון הרוחות.

ב. **יעילות אנרגטית**

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה כאשר אף יחידת דיור בבניין לא תפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מי נגר

הקו הכחול של התכנית הראשית חופף כמעט במלואו לקונטור הבניינים והמרתפים ועד גבול מגרש (למעט רצועת מערכות). בהתאם לכך, לא ניתן לסדר 15% שטחים פנויים מבנייה. פתרון הניקוז יהיה בארבעה בורות שיהיו ושיקוע, כפי שהם מוצגים במסמך הידרולוגי שהוכן עבור הפרויקט ואושר על ידי היחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר.

1. הטיפול במי נגר בפרויקט יתבצע בשילוב של כמה אמצעים:

- השהייה על גגות, מרפסות ופיתוח.
- השהייה בצנרת ושוחות.
- השהייה והחדרה בקידוחי החדרה.

פתרון ניהול הנגר העילי יישום באמצעות צמ"גים מגגות ומרפסות ל-3 שוחות סינון קדם, בנפח 3 מ"ק ומהן לשוחות השהייה בנפח 6 מ"ק שבתחתיתן קידוחי החדרה (סה"כ 4 קידוחים). השוחות ימוקמו באזור נגיש לצורך תפעול ותחזוקה. פירוט בתכנית ההידרולוגית שבתכנית העיצוב.

2. תכסית: כפי שהוגדר בתכנית הראשית.

3. חזית חמישית: על גג מבנה המעונות ישמש כגג ירוק לרווחת דיירי המגורים והמעונות.

הערכת שטח הגינון המוצע על הגג האמור, כ-350 מ"ר. תיכנון הגג הירוק יתואם עם אגף אדריכל העיר.

ד. חסכון במים

בבניין A, תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון או לבורות חילחול בתחום המגרש.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

7. תנאים לפתיחת בקשה להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- הצגת התחייבות היזם לרישום זיקת ההנאה לשימוש הציבור בתוואי המסומן בחוברת העיצוב וזיקות הנאה למעבר רכב בתת הקרקע.
- התחייבות לחתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בתחום המגרש.
- הצגת אישור מקדמי של מכוון התעדה לעמידה בתקן בנייה ירוקה 5281 ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

- הצגת אישור מכון התעדה לעמידה בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה כאשר אף יחידת דיור בבניין A לא תפחת מ-C, ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- אישור היחידה לתכנון בר קיימא לשיפוץ מבנה המעונות לעניין שיפור היעילות האנרגטית של הבניין והטיפול בבידוד המעטפת.

8. תנאים לתחילת עבודות:

- אישור אדריכל העיר לחומרי ופרטי הפיתוח.
- תנאי לתחילת עבודות הגמר- אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במגדל ובמבנה המעונות והצגת דוגמאות בשטח לפני יישום בפועל והזמנת חומרים.
- שטחי התארגנות לזמן בניה יתואמו עם מח' פיקוח ותיאום הנדסי ויסומנו בתכנית התארגנות.
- הצגת אישור שלב א' של מכון התעדה לעמידה בתקן בנייה ירוקה 5281 עבור בניין A ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

9. תנאים למתן היתרי אכלוס:

- ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים בתחום המגרש לשיעור רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
- רישום בפועל של זיקות מעבר בתת קרקע וזיקות הנאה לשימוש הציבור במסמכי רישום מקרקעין.
- חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים התוחים בתחום המגרש.
- הצגת אישור שלב ב' של מכון התעדה לעמידה בתקן בנייה ירוקה 5281 ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- הצגת אישור יועץ בנייה ירוקה שכלל ההנחיות לנושא תכנון בר קיימא בוצעו בפועל, בנושאים הבאים: חיסכון במים, בידוד ודירוג אנרגטי (ת"י 5282), שיפור הבידוד הטרמי במבנה המעונות, סידור מצע משהה נגר בגג הירוק, אישור הידרולוג לביצוע בפועל של פתרונות טיפול במי נגר (כמפורט בתקנון תכנית העיצוב).

10. זמן ביצוע: תוקף תכנית העיצוב- 5 שנים לפתיחת בקשה להיתר בנייה.

ח"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי בכפוף לתנאים הבאות:

1. סיום תאום חזיתות הבניין החדש והכנת מפרט לשיפוץ הבניין לשמירה בתאום עם צוות התכנון ומחלקת השימור.
 - יש לתת מענה מלא לנושא חומרי הגמר (יהיו בעלי קו אחיד בשני הבניינים על המגרש).
 - סיום תאום לנושא שיפוץ ושיקום בניין המעונות (B), אופן הסגירה החלקית של הקומה המפולשת, עיצוב הגמלון ועיצוב הקומה הנוספת מעל המבנה לשמירה. סיום תאום מיקום

- חדר מכונות. ככלל, לא יותרו פתחים עבור חדרים טכניים בחזיתות הראשיות הפונות לרחובות.
- מפרט שיפוץ עבור מבנה המעונות (B) יכלול פתרונות בידוד טרמי למעטפת המבנה (כולל חזיתות, פתחים וגג) לשיפור היעילות האנרגטית של הבניין.
2. מחלקת התכנון ממליצה שלא לסדר גג ירוק פעיל (עם גישה ממבנה המגורים, A) על גג בניין המעונות (B) אלא לתכנן ולהקים מערכת פוטו-וולטאית לייצור חשמל בשילוב גג משהה נגר ומהסיבות הבאות: הבניין אינו מוקם בסביבה אורבנית צפופה אלא גובל בשצ"פ רחב ידיים, השימוש למעונות סטודנטים הינו כשימוש ציבורי וגג ירוק פעיל עלול לייקר עלויות תחזוקה, ישנה תועלת ציבורית ניכרת בייצור אנרגיה מתחדשת ומתן פתרונות מתקדמים להשעיית נגר.
- חו"ד דעת המחלקת לתכנון בר קיימא: "בהתאם למדיניות העירונית לגגות מועילים, על גג בניין המעונות לשמש לתועלת ציבורית. גמר גג הבניין יטופל בשילוב של גג סופח נגר (גג כחול) ומערכת פוטו-וולטאית לייצוא אנרגיה מתחדשת, בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגג. גג כחול יבוצע עפ"י המפרטים הטכניים המאושרים ע"י יחידת אדריכל העיר ויוצגו לאישור טרם פתיחת בקשה להיתר בנייה. מבדיקת חוות הדעת התכנונית שהעביר היזם ניתן לומר כי חו"ד החמירה לעניין התפוקות ולהערכתנו צפויה תפוקת חשמל גבוהה יותר מהערכת מהנדסי חברת ישצקי בן מאיר".
3. אישר נספח בנייה ירוקה לחוברת עיצוב והטמעת פתרונות בתכנון לרבות אלמנטים למיתון רוחות.
4. יש לסיים תאום מול אגף התנועה.
5. הצגת תכנית פיתוח לרבות סימון זיקות הנאה לשימוש הציבור בכל השטחים הפתוחים בתחום התכנית, עד לדופן הבניינים.
6. תכנית העיצוב אינה מתירה הקמת בריכת שחיה בגג מבנה המעונות לשמירה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-22'ב' מיום 12/01/2022 תיאור הדין:

אלון גולדמן: תוכנית עיצוב אדריכלי מכוח תכנית תקפה תא/3955, תכנית שאושרה בסמכות מחוזית. התכנית כוללת הקמה של בניין חדש למגורים, הריסה של חלק ממבנה קיים "בית מילמן" ואת שיקום ושיפוץ חלק הבניין לשמירה. "בית מילמן" נבנה בתחילת שנות ה-60 ומתפקד כמבנה למעונות סטודנטים. גיל שנהב: מציג את התוכנית.

אלון גולדמן: מבקש לתקן טעות בדברפט, תכנית העיצוב אינה כוללת המלצה תכנונית על הקלות. תכנית העיצוב תואמת לתב"ע התקפה. בנוסף, היזם מבקש להקים גג ירוק מעל בניין המעונות. הצוות המקצועי מבקש לראות גג טכני לייצור חשמל עם פנאלים סולריים משולב עם גג סופח מי נגר. הבניין יושב בסמיכות לשצ"פ רחב ידיים ובסמיכות למרכז מסחרי מקומי. זו אינה סביבה אורבנית שחסרים בה שטחים פתוחים ולכן אנחנו רואים בגג לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת תועלת ציבורית גדולה יותר מגג ירוק. בעז קידר: היתה התייעצות ואנחנו מסכימים עם הגישה של מחלקת תכנון צפון. ליאור שפירא: אני בעד גג ירוק שמתאים לאופי ואני מעדיף ירוק בעיניים במקום הגג הסולרי. מתי המסחר יחזור?

גיל שנהב: המסחר מתחת למעונות ימשיך אבל הסופר פארם נהרס וזה יקח 3 שנים. פרנסיין דויד: סופר פארם לקח כבר שטח בתוך מרכז המסחרי בטאגור.

חן אריאלי: שילוב של מעונות לצד מגדל מגורים פרטי זה חשוב. אני בעד הגג הירוק. שמירת היחס בין המעונות לבין המגדל הפרטי חשובה כדי לא ליצור שני מבנים מנוכרים. מבקשת לדעת אילו מתקנים משותפים יהיו לשני הבניינים. לגבי העצים מה קורה שכורתים עצים ולא נוטעים במקומם האם נוטעים במקום אחר בעיר?

דורון ספיר: נושא החניה – יש חניה בפרויקט והכניסה היא מרח' סמטת טאגור. האם נספח החניה בתב"ע מחייב שזה יהיה מסמטת טאגור והאם נשקלה כניסה מרחוב טאגור.

אסף הראל: הגיאומטריה של הבניין מתחברת יפה עם השכונה יחד עם זאת החיבור עם המבנה הישן וקומת המסד אינה מיטבית. האם ההריסה של המבנה הקיים היא מחויבת תבע והאם זה מבנה לשימור והאם זה מבנה לשימור מה הסטטוס.

גיל שנהב: התב"ע קבעה את הריסת האגף המזרחי של הבניין הקיים.

אסף הראל: היה עדיף לשמור את הבניין ולהציב בנין לידו. אולם הדיון הוא על הבניין שאנחנו מציבים מדוע הוא לא מקבל את אותו סגנון תכנוני של הבניין המקורי, עם קומת מסד רחבה יותר ותכנית מגדל קטנה יותר ואז היינו חיבור הומוגני לקומפלקס ובניין תמיר יותר.

מיטל להבי: מבורך שאנחנו עושים מעונות סטודנטים. אני רוצה הבהרה לגבי השלבויות הבניה מה מסתיים ראשון המעונות או המגורים? מדוע לא נותנים מרפסות למעונות הסטודנטים? האם החניה למעונות תהיה רשומה ע"ש המעונות, מי מנהל זאת? כמה חניות לאופניים ודו גלגלי? אני הייתי רוצה שהמגורים הסטודנטים יהיו בעלות נמוכה ועל כן מה המשמעות של גג ירוק? אם בגלל הגג הירוק מייקר את המגורים לסטודנטים? יכול להיות שאנחנו נשאף למרפסת ולא לגג ירוק וכך לא תהיה עלות יקרה לתחזוקה על הבנין שתושב על הסטודנטים בחיוב החודשי. מה תכנית הבניין החדש? אנחנו מוותרים על תכנית עד כדי כך שלא ניטע עצים? אני מצטרפת לשאלה של להבין את מפלס החזית החמישית והחיבוריות. אני מבקשת לראות את זיקת ההנאה ואיך היא מתחברת בין הציבורי לפרטי. סמטת הטאגור אני מבקשת שיציגו לי את נושא הפריקה והטעינה כי כשעשים דרך סמטאות זה לא עובד ראו דוגמת קניון כוכב הצפון רח' ברויה. מה נכנס לסמטה.

מענים:

גיל שנהב: בניין המעונות ובניין המגורים משתפים ביניהם הרבה שטחים משותפים כולל פינוי, אצירה והפרדת אשפה, כולל חדרי אופניים, חדרי עגלות וגג ירוק שאנחנו רואים בו אזור שהייה שלא עולה כסף ומאפשרת לאנשים ליהנות ממקום פתוח לראות את השמים. נושא מחזור וחניה הם פתרונות משותפים. לגבי החניה תהיה הגדרה מדויקת ויש ניהול של היזם שהנכס הזה הוא לניהול ובעלות אחידה של גורם אחד, שהוא ידאג לטפל בכל הנושאים הטכניים התפעולים וגם נושא החניה כך שהחניה של המעונות נשמרת לשימוש המעונות. זה יהיה חלק מההיתר ורישום לפי תקנה 27. אף אחד לא יוכל למכור חניה שמיועדת לשימושי מסחר ומעונות כחניה פרטית.

כניסת רכבים מסמטת טאגור מופיעה במסמכי התכנית הראשית. כניסת הרכבים משמשת באופן כללי לכל הפריקה והטעינה וכל החניה התפעולית של המרכז התפעולי ואנחנו בעצם משתלבים כך שלכיוון רח' טאגור אין פריקה וטעינה ואין משאיות אלא חזית מסחרית.

הריסת האגף המזרחית של בניית מילמן מתאפשרת בתב"ע. הנפח של המסחר ובניין המגורים נגזר מהתב"ע הייתי שמח להגבהה את המגדל ב2 קומות ואנחנו יודעים שהיו הרבה התנגדויות בשלב התב"ע ואנחנו עומדים בדיוק בנפח של המגדל ושל המסחר. כרגע אנחנו עומדים בבנינו בזמנים. לגבי השלבויות של ההריסה ככל שהבניין לשמירה יהיה מוכן להכניס את הסטודנטים לפני איכלוס המגדל. מרפסות למעונות לא התאפשרו בגלל הנושא של שמירת הבניין אנחנו משמרים את הבניין ולכן אין מרפסות לבניין המעונות. זה האיזון בין הרצון לשפץ ולשקם את הבניין.

לגבי חניות בין חניות דו גלגלי. יש לנו 201 מיטות במעונות 81 חדרים 98 יח"ד במגדל. מכוניות למסחר 22 למגורים 102 ו 44 מקומות חניה במרתף של המגדל עבור המעונות 168 מקומות חניה 24 לאופנועים 122 מקומות לאופניים.

מציג במצגת את המקום לכניסה של פריקה וטעינה ומראה את התוכנית של קומת הקרקע ומציג את הכניסה והיציאה לרמפת הרכב. מציג את הכניסה ויציאה של מכולות אשפה. הכל מוצנע ונמצאים עם שתי תריסים של כל המרכז המסחרי. הכל תואם במלואו עם יועץ התנועה שלנו והמתכננים שלנו. יש כאן שני סוגים של זיקות הנאה, זיקת הנאה לשימוש הציבור אל חלק הצפוני של המרכז המסחרי וסביב יחידות המסחר הקיימות והמתוכננות (מציג במצגת). כמו כן הסכמנו לסמן זיקת הנאה לשימוש הציבור בכל השטחים הפתוחים והיתר הבניה יכלול את כל השטחים הלא בנויים במסגרת קווי הבנין ועד גבול המגרש כזיקות הנאה לציבור.

תכנית הבניינים לעומת המגרש שמופיע בקו כחול היא 92% מכוח התב"ע וזו הסיבה שלא ניתן לשמור שטח של 15% עבור חלחל. הבניינים הם 85% מהשטח אבל מצאנו דרך להחדיר את מי התהום ב4 בורות החדרה והשהייה ונחלחל את כל המים ומי הגשמים.

גג ירוק לא מייקר אנחנו עושים גג פשוט. אין שטחי ציבור בבניין הזה. היזם יכול להרוויח כסף מייצור החשמל אבל זהו פרויקט לא שגרתי שיש בו קהילות לא שגרתיים שנפגשות כאן על הגג והגג הזה שהוא רק 300 מ' גג ירוק של נקודת מפגש של 2 אוכלוסיות שונות שיהפוך לנקודת חוזקה.

מיטל להבי: קווי הבניין נועדו לתת גמישות תכנונית. כאן נאמר שקווי הבניין הכתיבו שישארו 92% תכנית

גיל שנהב: לא רק קווי הבניין הכתיבו (מציג את נספח הבינוי של התב"ע), אלו זכויות הבינוי וקווי הבניין של הפרויקט. ברגע שאני מכבד גם בנין קיים וגם בנין חדש עם זכויות בניה ולא עולה לגובה ומחשב כמה יוצא אני ב92% תראו את הקו הכחול שהתב"ע קבעה ושאושרה לא מזמן.

אלון גולדמן: התוכנית אושרה בסמכות מחוזית. לגבי החניה הכניסה היא כלפי זכות הדרך ולא כלפי שצ"פ. יעוד הקרקע הגובל ממערב לבניין המגורים הוא שצ"פ ומשמש כזיקת הנאה לצד חזית מסחרית פעילה. הריסת האגף המזרחי של בית מילמן אושרה בתב"ע והמבנה הוגדר כמבנה לשיקום ושיפוץ ובהתאם לכך התקדמה תוכנית העיצוב, לרבות שיתוף פעולה עם מחלקת השימור וקביעת מפרט לשיפוץ ושיקום הבניין. לנושא השלבויות, התב"ע קובעת תנאים לאיכלוס שנאמר ש"תנאי לאיכלוס המבנה המגורים הוא קבלת תעודת איכלוס למבנה המעונות" אז השלבויות מעוגנת בתב"ע. מרפסות נתנו רק למבנה המגורים. התוכנית מתחברת למצב הקיים למעברים למרכז טאגור ולשטחים הפתוחים לשצ"פ מדרום וכל השטחים עם זיקות הנאה התחברו לשטחים העירוניים הגובלים. בועז קידר: בגלל שמדובר במגרש קיים שבנוי ברור, נתנו הנחיות קצת יותר מחמירות ממגרשים רגילים אבל הפתרונות ברמה הראשונית מאפשר עמידה ביעדים לניהול נגר. הגגות של שני הבניינים צריכות להשהות מי נגר ברמה כזו או אחרת או גג ירוק או כחול. דורון ספיר: בבניין שהורסים יש בית חב"ד וגם ישיבה מעליו, האם יש להם פתרון לגבי הפינוי? גיל שנהב: יש הסכם עם הישיבה והם עוזבים למקום אחר. דורון ספיר: אשמח לקבל פרטים. ליאור שפירא: לאשר את תוכנית העיצוב עם הגג הירוק. אסף הראל: אני נמנע יש הרבה דברים בתב"ע שזה נוגד את דעתי. אני מבין שהם עשו את המקסימום.

בעד: מיטל להבי, אלחנן זבולון, גל שרעבי, חן אריאלי, ציפי ברנד, דורון ספיר וליאור שפירא.

בישיבתה מספר 0001-22' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי בכפוף לתנאים הבאים:

1. סיום תאום חזיתות הבניין החדש והכנת מפרט לשיפוץ הבניין לשמירה בתאום עם צוות התכנון ומחלקת השימור.
 - יש לתת מענה מלא לנושא חומרי הגמר (יהיו בעלי קו אחיד בשני הבניינים על המגרש).
 - סיום תאום לנושא שיפוץ ושיקום בניין המעונות (B), אופן הסגירה החלקית של הקומה המפולשת, עיצוב הגמלון ועיצוב הקומה הנוספת מעל המבנה לשמירה. סיום תאום מיקום חדר מכונות. ככלל, לא יותרו פתחים עבור חדרים טכניים בחזיתות הראשיות הפונות לרחובות.
 - מפרט שיפוץ עבור מבנה המעונות (B) יכלול פתרונות בידוד טרמי למעטפת המבנה (כולל חזיתות, פתחים וגג) לשיפור היעילות האנרגטית של הבניין.
2. אישר נספח בנייה ירוקה לחוברת עיצוב והטמעת פתרונות בתכנון לרבות אלמנטים למיתון רוחות.
3. יש לסיים תאום מול אגף התנועה.
4. הצגת תכנית פיתוח לרבות סימון זיקות הנאה לשימוש הציבור בכל השטחים הפתוחים בתחום התכנית, עד לדופן הבניינים.
5. תכנית העיצוב אינה מתירה הקמת בריכת שחיה בגג מבנה המעונות (B) לשמירה.
6. מאשרים הקמת גג ירוק מעל מבנה המעונות (B), בהתאם למפרט מאושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, דורון ספיר, ציפי ברנד, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
12/01/2022	תא/תעא/4593(1) - תכנית עיצוב לה-גווארדיה 24-28
2 - - '22-0001	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

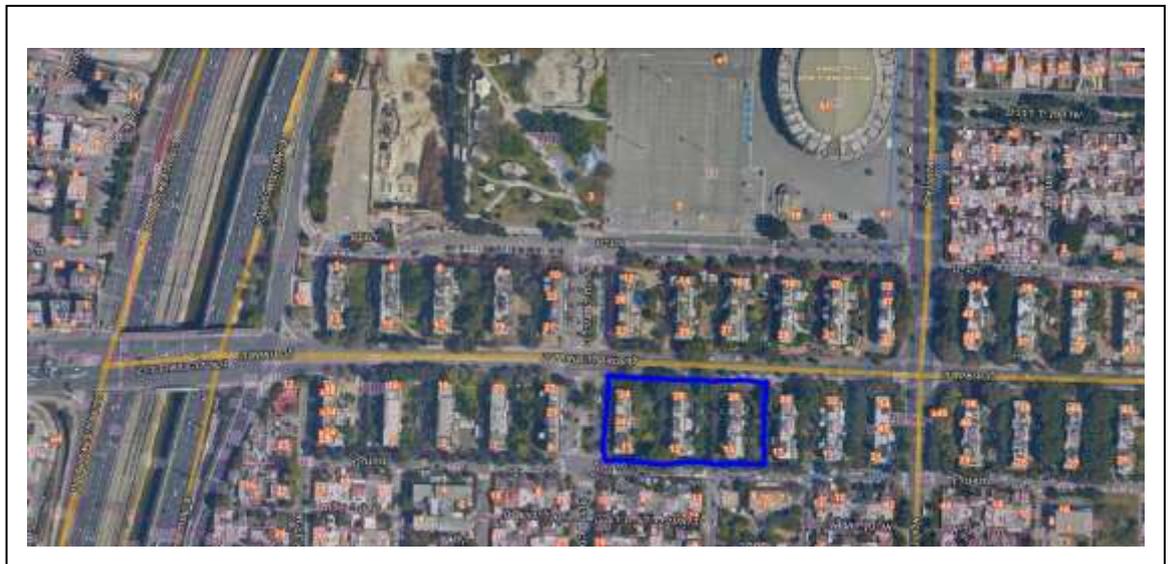
ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:

שכ' יד אליהו, רובע 9

כתובת:

לה גוארדיה 24, 26, 28; שד' המעפילים 34; מרגולין 11, 13, 15



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7090	לא מוסדר	חלק		* 11, 50-51
7098	לא מוסדר	חלק	13-15	* 167, 169

• דרכים גובלות

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4593(1) - תכנית עיצוב לה-גווארדיה 24-28 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12/01/2022 2 - - '22-0001

שטח התכנית:

6,456 מ"ר (חלקות 13-15 בגוש 7098)

מתכננים:

יש להשלים (ע"י עורך הבקשה)

אדריכל תכנית: צבי גבאי מתכנן פיתוח ונוף: סוזאנה ליהוא תנועה: אבירם אגאי, ד.ג.ש
יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר יזם: ע.ט התחדשות עירונית לישראל ו-ב.ס.ר בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים 3 מבנים טוריים בני 3-4 קומות כ"א, בכל בנין 3 כניסות, סה"כ 58 יח"ד, 10 יח' מסחריות (חנויות). המבנים ממוקמים בניצב לרח' לה גוארדיה ולרח' מרגולין.

מצב תכנוני קיים:

התכנית מקדמת התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי ברח' לה גוארדיה 24, 26, 28. תחום התוכנית הוא בין רח' לה גוארדיה לרח' מרגולין ובצידה המזרחי של שד' המעפילים. במסגרת ההתחדשות העירונית יהרסו 58 יח"ד ו- 10 יח' מסחריות (חנויות), ויבנו במקומן, עד 228 יח"ד, שטחי מסחר, שטחים פתוחים מרוצפים ומגוננים המאפשרים שהייה ומעבר לדיירי המבנים ולציבור הרחב. החניה תהיה תת-קרקעית בלבד. במסגרת התכנית הראשית הוגדרו זיקות הנאה למעבר רגלי, בלב מרחב התכנון, לשמירה על מעבר הולכי רגל בין רח' לה גוארדיה לבין רח' מרגולין, וכן כדי לאפשר מעבר למתחם שממזרח לתחום התכנית. בנוסף, הוגדרו זיקות הנאה למעבר רגלי בקולונדה ברחוב לה גוארדיה וכן ברחוב מרגולין. בדרום – מזרח השטח, מוקצה, בהתאם לתכנית התקפה, מגרש לצרכי ציבור, בשטח של 600 מ"ר. מגרש זה ירשם ע"ש העירייה. בנוסף, נקבעה בתכנית הראשית הפקעה לצורך הרחבת הדרך בשד' המעפילים. בהתאם לתכנית תא/מק/ 4593 – נדרש אישור של הוועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי כתנאי להוצאת היתרים

מצב תכנוני מוצע:

הבינוי המוצע כולל 6 מבנים בבניה עירונית מרקמית בת 9 קומות. בקומת הקרקע חזית מסחרית הפונה לרחובות שד' המעפילים ולה גוארדיה. סה"כ מתוכננות 228 יח"ד בשטח כולל ממוצע לדירה של 86 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) בהתאם לסעיף 4.1.2 א להוראות התכנית

זיקות הנאה:

ברחוב לה גוארדיה - זיקת הנאה למעבר ושהייה בין גבול המגרש עד דופן החזית המסחרית; ברחוב מרגולין – זיקת הנאה למעבר ושהייה בין גבול המגרש לקו הבנין הקדמי; בין רחוב לה גוארדיה לרחוב מרגולין, זיקת הנאה למעבר ושהייה דרך המגרש. זיקת הנאה למעבר ושהייה בלב מרחב התכנון בשטח של 500 מ"ר. כל זיקות ההנאה תהיינה פתוחות לציבור למעבר ולשהייה לכל שעות היממה ולכל ימות השנה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4593(1) - תכנית עיצוב לה-גווארדיה 24-28 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12/01/2022 2 - - '0001-222

רוחב שביל בזיקת הנאה לא ירד מ – 3.5 מ', בהתאם לסעיף 6.8 ס' 4. בתב"ע. רוחב השביל בין בנין F לגבול המגרש (ולחלקה 16 - לה גוארדיה 30), הינו 3 מ' (ויושלם ל 3.5 מ' עם מימוש הפרויקט המשלים בלה גוארדיה 30-34, כמסומן בתשריט המצב המוצע בתכנית הראשית). תירשמנה זיקות הנאה הדדיות במרתפים עבור המגרשים הצמודים (השטח הציבורי, ופרויקט פרטי עתידי במזרח), הבטחת רישום זיקת ההנאה תהווה תנאי לבקשה להיתר בניה ורישומן בפועל תהווה תנאי לאכלוס גישה למרתפי החניה תהיה מרחוב מרגולין.

שטחי בניה ושימושים יהיו בהתאם לתכנית התקפה

הדמיות המבנים

מבט מצפון-מערב – צומת שד' המעפילים ורחוב לה גווארדיה



מבט מדרום-מערב – צומת שד' המעפילים ורחוב מרגולין



תכנית פיתוח השטח



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4593(1) - תכנית עיצוב לה-גוארדיה 24-28 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12/01/2022 2 - - 0001-222

1. העיצוב האדריכלי

2.3 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי –

במרחב התכנון מתוכננים 6 מבנים המחולקים ל-3 מאסות. המבנים המתוכננים מאפשרים מעברים ושהייה לציבור בזיקת הנאה בחלקו הפנימי של המגרש, ובין הרחובות לה גוארדיה ומרגולין.

בחזית רח' לה גוארדיה תהיה קולונדה מסחרית בקומת הקרקע ובחזית שד' המעפילים תהיה חזית מסחרית בקומת הקרקע (ללא קולונדה).

בחלקו הפנימי של המגרש מתוכנן שטח מגוון הכולל גינות, עצים בוגרים ואזורי ישיבה לרווחת הדיירים

לפחות 70% מהחזיתות לרחוב לה גוארדיה ושד' המעפילים, ישמשו כחזית מסחרית – בהתאם לסעיף 4.1.2 ג'3 להוראות התב"ע.

ד. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

גובה המבנים :

- 1) 35 מ' - לא יותר מ 9 קומות (ק. קרקע + 7 קומות טיפוסיות + קומות גג בנסיגה מהרחוב + מעקה גג), הגובה לא יעלה על המותר לבניין גבוה על-פי התקנות : עד 29 מ' גובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס רצפת הקומה העליונה.
- 2) גובה קומת הקרקע (המסחרית) יהיה עד 6 מ'. גובה קומה טיפוסית יהיה 3.15 מ' (ולא יותר מ-3.5 מ').

ה. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/ מק/ 4593.

1) מתחת למפלס הכניסה הקובעת, קווי הבניין 0 לכל הכיוונים, בכפוף למגבלות תכסית מקסימלית של 85% משטח המגרש.

2) קווי בניין:

- א. לרחוב לה גוארדיה - 2.5 מ' (ובנוסף, קולונדה מסחרית בקומת הקרקע - ברוחב 4 מ').
- ב. לשדרות המעפילים - 0.
- ג. לרחוב מרגולין - 3 מ'.
- ד. לחלקה 16 (קו בניין צידי - 3 מ').
- ה. לתא שטח 301 - לפי תשריט: קו בניין צידי - 2 מ', קו בניין אחורי - 4 מ'

3) קו בניין לקומת הגג - (בקומה 9)

- א. לרח' לה גוארדיה - 4.5 מ'.
- ב. לשד' המעפילים - 2 מ'.
- ג. לרח' מרגולין - 5 מ'.
- קו הבניין העילי יהיה לרוב אורכו של הבניין בחלקים מסוימים של הבניה תתאפשר בניה בהתאם לקווי הבניין של הקומות התחתונות.

מס' החלטה	התוכן
12/01/2022 2 - 0001-222ב'	תא/תעא/4593(1) - תכנית עיצוב לה-גווארדיה 24-28 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

אורך מקטע הנסיגה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, כמפורט להלן:
 בחזית לשד' המעפילים – בבנין C, חזית בהתאם לקומה שמתחת ברוחב של כ- 3.20 מ'
 (ממוקמת במרחק של כ 8.5 מ' מפינת רחוב מרגולין); בבנין D, חזית הממשיכה את הדופן
 הפנויה לרחוב מרגולין של הקומה הטיפוסית, ברוחב של כ- 5.5 מ'.

4) מרווח בין בניינים:

- א. מרווח בין גמלוני הבניינים יהיה 8 מ' לפחות או 0 מ'.
- ב. המרווח הפנימי בין המבנים, (המרווח שבין הבניינים שעל שד' לה גווארדיה ורח' מרגולין) - לפחות 16 מ' (מרווח פנימי).

ו. תמהיל יחידות דיור

- 1.9 עפ"י סעיף 4.1.2 א' 1 בתב"ע, נדרש לפחות 20% יח"ד קטנות (שטח עיקרי עד 53 מ"ר – סעיף 1.9 בתב"ע), ולא יותר מ 15% יח"ד גדולות (שטח עיקרי לא פחות מ- 90 מ"ר – סעיף 1.9 בתב"ע) התכנון תואם תב"ע התכנון כולל 35% – דירות קטנות ו 15% דירות גדולות התמהיל יאושר במסגרת היתר הבניה בהתאם לתכנית הראשית.

2.4 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים:

המבנה יחופה בטיח לבן, למעט מקומות מוגדרים שיחופו בטיח/עץ בגוון כהה ובכפוף להתאמה להנחיות המרחביות לנושא זה. הגבלות לרפלקטיביות מירבית של 14%, חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.

ב. מרפסות - קביעת הוראות לעניין מרפסות:

- לא מתוכננות במגרש מרפסות מדלגות.
- המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי (מדופן החזית)
- המרפסות יהיו בעלות מעקות מתכת, בקומת הקרקע ובקומת הגג המעקות יהיו מעקות בנויים ומטוייחים

ג. הצללות וסגירות חורף -, פרטים וחומרים לסגירות חורף למסחר התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

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

ה. חזית חמישית

- קירוי רמפת הכינסה לחניונים ישמש כגינה ו/או מרפסת מוצמדת ליח"ד הצמודה לגג .
- הגג ישמש למתקנים טכניים (כגון: מעבי מזגנים, קולטי שמש, מפוחי אוורור וכו')

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4593(1) - תכנית עיצוב לה-גווארדיה 24-28 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12/01/2022 2 - - 0001-222

- המתקנים הטכניים יוסתרו באמצעות מעקה הגג הבנוי ובתנאי שלא יוגבה מעבר ל 1.5 מ' מפני הגג.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- הגגות העליונים יתוכננו וישמשו לאיסוף מי נגר מהגגות, והחדרתם בקידוחים לקרקע.

ו. יחס להנחיות מרחביות:

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

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- 1) הכניסות לבניינים A ו-B יהיו מרחוב מרגולין, הכניסות לבניינים C ו-D יהיו מרחוב המעפילים, הכניסות לבניינים E ו-F יהיו מרחוב לה גוארדיה.
- 2) הגישה ללובי הכניסה של כל בניין תהיה ישירות מהרחוב.
- 3) הגישה והכניסה לשטחי המסחר לא תהיה משותפת לכניסה ולגישה לקומות המגורים.
- 4) הכניסה למרתף החניה תהיה מרחוב מרגולין, מחזית בניין C.
- 5) הכניסה לחדר פינוי אשפה בקומת הקרקע, מרחוב מרגולין, תהיה מחזית בניין C ובצמוד לכניסה למרתף החניה.

ב. קומת הקרקע

- קומת הקרקע כוללת:
 - 1) יחיד ללא הצמדת גינות פרטיות
 - 2) חזית מסחרית (הכוללת מסחר ומשרדים בהתאם לשימושים המותרים בתב"ע) בקומות הקרקע בחזית הפונה לרחוב לה גוארדיה ושד' המעפילים, השימושים למסחר יהיו בהתאם לתכנית הראשית 70% מאורך החזית
 - 3) לא תותר הצמדת גינות פרטיות לדירות בקומת הקרקע, למעט מרפסת בשטח זהה ובטביעת המרפסות שבקומה מעל.
 - 4) זיקות הנאה:
 - ברחוב לה גוארדיה - זיקת הנאה בין גבול המגרש עד דופן החזית המסחרית; ברחוב מרגולין - זיקת הנאה בין גבול המגרש לקו הבנין הקדמי; זיקות הנאה בין רחוב לה גוארדיה לרחוב מרגולין, דרך לב המגרש
 - זיקת הנאה בלב המתחם בשטח של 500 מ"ר - שבילים, רחבות, מדשאות, ריהוט רחוב, תאורה והצללה, נטיעות עצים

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4593(1) - תכנית עיצוב לה-גווארדיה 24-28 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12/01/2022 2 - - 0001-222

רוחב שביל בזיקת הנאה – לפחות 3.5 מ', בהתאם לסעיף 6.8 ס' 4. בתב"ע. רוחב השביל בין בנין F לגבול המגרש (ולחלקה 16 - לה גוארדיה 30), הינו 3 מ' (ויושלם ל 3.5 מ' עם מימוש הפרויקט המשלים בלה גוארדיה 30-34, כמסומן בתשריט המצב המוצע בתכנית הראשית). זיקות הנאה במרתפים למגרשים הצמודים (השטח הציבורי, ופרוייקט עתידי במזרח)

ג. שטחים משותפים בנויים

- 1) לכל בניין יהיה לובי כניסה נפרד.
- 2) מועדון דיירים וחדר כושר – המועדון ימוקם בתכנית בניין D. הכניסה למועדון הדיירים תהיה דרך חצר המגרש ודרך הלובי של בניין D.
- 3) מחסני המגורים, ימוקמו בקומות המרתפים.
- 4) חדרי אופניים – חדרי אופניים משותפים ליד לובי הכניסה של הבניינים A ו-B ברחוב מרגולין ובסמוך ללובי בנין D, וכן חניית אופניים בפיתוח
- 7) חדרים טכניים- חדר פינוי אשפה מרכזי

2.4. נגישות

- 1) בכל בניין מתוכננות 2 מעליות לנגישות.
- 2) זיקות ההנאה מתוכננות כך שיש נגישות למגרש מרח' לה גוארדיה ורח' מרגולין.
- 3) גישה נגישה למועדון הדיירים תהיה מהמעליות של בניין D.
- 4) תכנון השטחים המשותפים המקורים ושאינם מקורים, יהיה בהתאם לתקנות הנגישות התקפות.

2.5 תנועה

הרמפה ממוקמת במסגרת השטח הבנוי של המבנה בקומת הקרקע. המרתפים משמשים לחנית כלי רכב וחניית אופניים, וכן פריקה וטעינה לשטחים המסחריים, וחדרים טכניים ומחסנים דירתיים מס' קומות המרתף – 4 קומות + קומת גלריה במרתף העליון. אופן מספור קומות המרתף ייקבע בהיתר הבניה. עפ"י בדיקת יועץ הידרולוגי המרתף אינו מגיע למפלס מי תהום.

חניה:

1. רמפת הכניסה והיציאה ממרתפי החניה תהיה מרחוב מרגולין
2. תקן החניה עבור רכב פרטי יהיה 1:1 או בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה, הנמוך מביניהם. תקני החניה למסחר, לרכב דו-גלגלי, לאופניים ולפריקה וטעינה יהיו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
3. החניה לרכב תהייה כולה תת קרקעית
4. פתרון פריקה וטעינה ינתן בתת הקרקע
5. גישת רכב פינוי אשפה מרחוב מרגולין ובתיאום עם מחלקת תברואה.
6. תכנון מרתפי החניה יאפשר חיבור עתידי בין מגרש המגורים (תא שטח 101) למרתפי החניה

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4593(1) - תכנית עיצוב לה-גווארדיה 24-28 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12/01/2022 2 - - '22-0001

במגרשים הגובלים (השב"צ בתא שטח 301 וחלקה 16), זיקת הנאה תרשם בהתאם.
7. פרישת חניות האופניים תהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולנספח התנועה של תכנית העיצוב האדריכלי.

2.6 מערכות לוודא שמתואם עם ההוראות של מירי אידלסון ורון

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

לא ימוקמו מערכות ומתקנים טכניים (איוורור, צובר גז, חניות אופניים וכו') בזיקות ההנאה בהתאם למסומן בתשריט התכנית הראשית

- 1) חדרי השנאים ימוקם במרתף 1- בחלק הדרום מערבי של המגרש, בפינת רח' מרגולין והמעפילים.
- 2) מיקום צובר הגז הוא בין בנין B לבנין C, בסמוך לרחוב מרגולין
- 3) מיקומי חדרי המונים והחשמל יהיו בקומת מרתף 1-.
- 4) חדר הגנרטור ימוקם בחדר יעודי בקומת מרתף 1- , בסמוך לחדרי השנאים, בפינת מרגולין ושד' המעפילים.
- 5) מאגר המים והחדר משאבות ימוקמו בקומת מרתף 3-.
- 6) 4 קידוחי חלחול ותאי קליטה, להחדרת מי נגר מגגות המבנים.
קידוח בין גמלון בנין A לגמלון בנין B, בסמוך לרחוב מרגולין
קידוח בין גמלון בנין B לגמלון בנין C בסמוך לרחוב מרגולין
קידוח בין גמלון בנין D לגמלון בנין E, בסמוך לקולונדה ברחוב לה גוארדיה
קידוח בסמוך לחזית האחורית של בנין A הפונה ללב המתחם
- 7) גמל מים – בגמלון בנין B (בקרבה לרחוב מרגולין)
- 8) ארונות תשתית עירוניים (רמזורים ועוד) – בנין D, באופן מוצנע בסמוך לכניסה ללובי בניין המגורים בחזית הפונה לשד' המעפילים

ב. תאים פוטוולטאים: על גגות המבנים יוצבו מערכות סולאריות לחימום הדוודים

ג. מערכות מיזוג אויר - מערכות מיזוג האוויר ימוקמו על גג המבנים.

ד. איוורור חניונים ושטחים מסחריים

- 1) כניסת אויר לחניונים יהיה בחזיתות הבניין ושולבו בבניוי- לא על חשבון חזיתות מסחריות:
- 2) הוצאת אויר מהחניונים יהיה לגגות המבנים:
- 3) מנדוף שטח מסחרי – יעלה בארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון של הבניין או מעקה הגג (הגבוה מבין השניים). כל חלופה או פתרון אחר לעניין זה, יהיו באישור המחלקה לאיכה"ס.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4593(1) - תכנית עיצוב לה-גווארדיה 24-28	12/01/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	2 - - 0001-22

ז. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור -

- 1) מיקומי חדרי אצירת האשפה והמיחזור של המגורים והמסחר יהיו בקומת מרתף 1- .
 - א. הדחסנים והמכולות ימוקמו ע"ג במות הרמה שיעלו למפלס קומת הקרקע לפינוי.
 - הדחסנים יוצבו בחדר אצירה בטור כאשר החדר בתוך המבנה לעומק המבנה, הכניסה למפלס העליון של חדר האצירה יהיה מרח' מרגולין.
- 2) פינוי האשפה
 - א. פינוי האשפה יעשה ע"י הדיירים / סוחרים לחדרי האשפה והמחזור היעודיים.
 - ב. חברת אחזקה תשנע מחדרי אצירת האשפה היעודיים לחדר אצירת האשפה המרכזי.
 - ג. מחדר האצירה המרכזי - פינוי האשפה יבוצע בעזרת משטחי פינוי הידראולים שיעלו את הדחסנית, מחדר האצירה המרכזי, לחדר המיועד בקומת הקרקע, משם הדחסנית תאסף ע"י משאיות התברואה העירוניות.

הנחיות אקוסטיות – בהתאם להוראות התב"ע

ח. כיבוי אש –

- מיקום רחבות הכיבוי (כמצוין בתכנית הפיתוח), סה"כ 4 רחבות ברחובות המקיפים ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה.
- ט. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם (ראו סעיף 2.4 א', לעיל)

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

1. כל זיקות ההנאה במרחב התכנון הן למעבר ושהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
2. מתוכננות זיקות ההנאה המאפשרות מעבר במפלס קומת הקרקע בתחום הקולונדה שברח' לה גוארדיה, מעבר בין רח' לה גוארדיה לרח' מרגולין, ומעבר מזרחה, לכיוון השב"צ, וברח' מרגולין.
3. שטח זיקת ההנאה בלב המתחם (החצר הפנימית), לא יקטן מ- 500 מ"ר.
4. רוחב שבילי המעבר בזיקות ההנאה, לא יפחת מ 3.5 מ', בהתאם לסעיף 6.8 ס' 4. בתב"ע. רוחב השביל בין בנין F לגבול המגרש (ולחלקה 16 - לה גוארדיה 30), הינו 3 מ' (ויושלם ל 3.5 מ' עם מימוש הפרויקט המשלים בלה גוארדיה 34-30, כמסומן בתשריט המצב המוצע בתכנית הראשית).
5. התכנון מאפשר זיקת הנאה במרתפים, למעבר כלי רכב, בין תא שטח 101 (מגורים) ותא שטח 301 (מבנים ומוסדות ציבור) לבין המגרש הגובל ממזרח, ככל שתאושר במגרש גובל זה תכנית

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4593(1) - תכנית עיצוב לה-גווארדיה 24-28	12/01/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	2 - 0001-222

- הכוללת הסדרי תנועה וחניה בקומות מרתף.
6. תרשם זיקת הנאה בין השטח הפתוח בלב מתחם המגורים בתא שטח 101, לבין השטח הפתוח בתא שטח 301, ליצירת שטח פתוח איכותי.
7. זיקות ההנאה ירוצפו וישמרו על מפלס אחיד ללא גדרות והפרשי מפלסים. אין למקם מתקנים טכניים, חניות אופניים, גינון או כל מכשול אחר בתחום זיקות ההנאה כמו כן יישמר עומק גנני של מינימום 1.5 מ'.

3.2 פיתוח השטח – להטמיע הוראות של רון

א. הוראות הכוללות:

- **שטח פנוי מבנייה-**
במגרש שטח פנוי מבניה על ותת קרקעית של 18% משטח המגרש.
ניהול מי נגר בסעיף 4. ג. להלן
 - **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
 - נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצעים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם, בהתאם לסעיף 6.1. 6.2. להוראות התב"ע.
 - עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
 - ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים. **יצורף**
- פרט לתכנית**
- פיתוח זיקות ההנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
 - לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
 - במרבית המרחבים בהם נבדקה ההצללה בחודשי הקיץ הממוצע המחושב עומד בדרישות תא/9083
 - **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:** ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. חומרי הגמר לפיתוח יהיו בעיקרם בטון, טיח, אבן טבעית, אבן מתועשת, עץ (ללא שימוש בעץ איפאה), פח וכל מתכת אחרת או כל חומר אחר המתאים לחיפוי קירות או ריצוף.
 - **עצים:**
20 עצים לשימור בהתאם לסקר העצים המצורף. סקר העצים אושר על ידי האגרונום העירוני במגרש יינטעו 42 עצים בהתאם לדרישות העירוניות, בנוסף, 5 מהעצים לשימור נמצאים בתחום המגרש.

מס' החלטה	התוכן
12/01/2022 2 - 0001-222'	תא/תעא/4593(1) - תכנית עיצוב לה-גווארדיה 24-28 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. מאפייני בניה ירוקה להטמיע הוראות של רון

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

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבניין.

ב. יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מי נגר

1. איסוף מי נגר מגגות מבנים והחדרתם ב-4 קידוחים
2. במגרש שטח פנוי מבניה על ותת קרקעית של 18% משטח המגרש
 - א. שטח פנוי מבניה – מגונן – 5.27%
 - ב. שטח פנוי מבניה – ריצוף מחלחל – 3.62%
 - ג. שטח פנוי מבניה – ריצוף לפי פרט עירוני – 9.11%

ד. חסכון במים

באישור מח' תכנון בר קיימא, לא יהיה איסוף מי מזגנים

ה. איוורור הדירות

סך השטחים המפולשים בכלל קומות המגורים מוערך בכ- 32% משטח הדירות. בדירות לא מפולשות, יותקן מאוורר תקרה בחלל המשותף.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:
צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

ז. ריצופים

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4593(1) - תכנית עיצוב לה-גווארדיה 24-28 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12/01/2022 2 - - 0001-222

ח. תבוצע תשתית תעלות ל 100% ממקומות החניה בחניון, ועד למקום המיועד ללוח טעינת רכבים.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- סימון זיקות ההנאה והבטחה לרישומן.

8. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב ושל זיקות ההנאה ההדדיות.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

ח"ד אגף תנועה בנושא תחבורה ציבורית

ברחוב לה גוארדיה בצד התוכנית קיימת תחנת אוטובוס. נבחן רוחב המדרכה באזור התחנה ונמצא כי הרוחב הוא 4.98 מ' והינו מספק.

ח"ד משותפת למשרד אדריכל העיר ומח' תכנון מזרח:

ממליצים להביא את התכנית לדיון בוועדה המקומית בתנאי השלמת הנושאים הבאים:

הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים:

- היחידה לבניה בת קיימא
- אגף התנועה
- היחידה לאיכות הסביבה
- אגרונום העיריה
- אגף שפע כולל קביעת אחריות על התחזוקה של השטחים הפתוחים

הכנסות מבניה לנושא ההסכמים לתחזוקת השטחים הפתוחים
מי אביב

חו"ד משותפת למשרד אדריכל העיר ומח' תכנון מזרח :

ממליצים להביא את התכנית לדיון בוועדה המקומית בתנאי השלמת הנושאים הבאים :

הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים :

היחידה לבניה בת קיימא
אגף התנועה
היחידה לאיכות הסביבה
אגרונום העיריה
אגף שפע כולל קביעת אחריות על התחזוקה של השטחים הפתוחים
הכנסות מבניה לנושא ההסכמים לתחזוקת השטחים הפתוחים
מי אביב

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-22'ב' מיום 12/01/2022 תיאור הדיון :

תמיר קהילה : לה גאורדיה 28 24 תוכנית עיצוב מתוקף תוכנית שאושרה ב2021.
היזם : נחשון קיוויטי .
קו מתאר - גל אוברמן : מציגה את התוכנית במצגת לה גאורדיה 24, 26, 28

חן אריאלי : מה התוכנית לשטח האמצע, לא ברור הצללות מתקני ישיבה מתקני משחקים איך יפותח המתחם? ומי יכול להשתמש במתחם? זו זיקת הנאה לכל הציבור ולא רק לדיירי הבנין. מי יתחזק את זיקת הנאה?

מיטל להבי : האם יש גישה למרתפים גם דרך שד' המעפילים? כי שוב היא מתבצעת דרך רח' מגורים. סעיף 2' - יש מדרכה - אני מבקשת הסבר על רוחב המדרכה בלה גאורדיה אני מצפה שהפרויקט ישפר את חתך הדרך ברח' לה גאורדיה שהוא במצוקה נוראית ולא מאפשר דרך דו גלגלית יעילה, אני לא חושבת ש4.90 מספיק לתחנה מוצללת. האם בתוכנית העיצובית כמה מדרכה תשאר אחרי שישימו את ההצללות למסחר לכיוון לה גאורדיה לפחות. הבהרה לגבי תחזוקה לזיקות הנאה האם יש קרן הונית. האם הם מבוניס או ירוקים זיקות הנאה, אם הם מעל החניות? האם יהיו נטיעות? למה אין איסוף של מי מזגנים? איך אנחנו עומדים בקורלציה עם משבר האקלים?

אסף הראל : בבניין שעשינו בברזל כדי לא ליצור תחושה של חזרתיות של מבנה שיכון אז הגדרנו שיהיה שוני בין החזיתות כדי שלא יהיה תחושה שיכונית. פה יש 5 מבנים כאלה שמחזקים את התחושה השיכונית והלא ת"א. מדוע לא לבקש על בסיס אותן זכויות שתהיה תחושה של תל אביב שיהיה שוני כמו שמאפיין את תל אביב. שלא תהיה אחידות של 5 חזיתות .

תמיר קהילה : יש מס' תוכניות שאושרו על לה גאורדיה. בתוכניות הללו מה שנקבע ואושר זה חתך של 6.5 מ' של זיקת הנאה. 2.5 בין קו המגרש לקו הבנין ועוד 4 מ' בקולונדה. יש את זכות הדרך כיום ועוד מכל צד 6.5 מ'. 2.5 שהם לא תחת קולונדה ומצטרפים למדרכה הקיימת והיא משתנה לאורך לה גאורדיה ועד 4 מ' מתחת לקולונדות. מכל צד אין הפקעה לשטח זכות דרך אבל חתך הרחוב גדל ב6.5 מ' בזיקות הנאה.

מיטל להבי : יש משהו כתוב במדיניות על הקולונדות שיהיו פתוחות להליכתיות. כתוב בנושא תחבורה ציבורית "נבחן רוחב המדרכה ונמצא חתך ברוח 4.9" איפה 6.5?
זיקת הנאה עוד 4 מ'

אירית לב הר גבאי : בנספח התנועה יש חתכים מפורטים בנספח התנועה. החתך העקרוני 4.8 מדרכה בנוסף את ה6.5 לתחום זיקת הנאה ואיפה שיש תחנת אוטובוס שלוקחת 2.5 מהמדרכה בנוסף נשאר עוד 2.80 ומאחורי זה נשאר 6.5 שמתוכם חלק בזיקת הנאה וחלק בקולונדות. מה שנשאר נטו זה 2.80 בחלק המאולץ ביותר.

מיטל להבי : זיקת הנאה צריכה להיות פתוחה 24/7 . להוסיף לציבור 6.5 זה יפה מאד אירית לב הר : עדיין במדרכה הציבורית היא יותר מ2.80

מיטל להבי : להוסיף 6.5 מ' לציבור זה יפה מאוד. ברח' כזה של מה עשו ותיקנו ויתקנו. תמיר קהילה : אולי אפשר להציע שבמקום בו יש תחנת אוטובוס לא תהיה סגירת חורף. אתם אגף תבע ואנחנו רוצים להסיט אנשים לתחבורה אלטרנטיבית. כוועדה הייתי רוצה להצביע על תוספת חניה לנכים. יש בעיה ברחובות העיר לנכים ואין לנו איפה. יבוא נכה ואין לי מקום לתת לו, לא בלה גאורדיה ולא במרגולין או במעפילים. תמצאו 10 מקומות חניה לנכים, החוק מחייב ואין לנו איפה לתת.

תנו לי תקן לנכים כי אחרת אני צריכה לקחת את זה מהחניות ברחוב, למה שאוטותל יהיה על חשבון כחול לבן תכניסו לפרויקט, אנחנו במצוקה באגף התנועה לפתרונות לחניות נכים. אירית לב הר: פרויקט שהולך לפינוי בינוי הרבה חניות מהכחול לבן ברח' מתפנות לטובת החניות התת קרקעיות שנתנות לדיירים שחוזרים בתת הקרקע. אז יש לנו כחול לבן דווקא לנכים ולאוטותל

במרגולין לא תהיה יותר חניה שושנה בר לב: ע"פ התקן התקף עם עכשיו על החניה לכל דירה להוסיף תוספות כאלה ואחרות. אנחנו רוצים חלחול, רוצים רק עצים ולא רוצים להיכנס למי תהום ומנסים לצמצם מרתפים צריך לקחת בחשבון שהחניות הפרטיות לטובת הדירות ניתנות במרתפים והחניות שנותנו ציבוריות אולי יכול להיות שלא צריך. אולי חלף חניה לכל דירה אפשר ליצור חניות לנכים לאוטותל וכד'. ליאור שפירא: מאשרים את תוכנית העיצוב עוברים לדרך השלום 89 נחשון קיוותי: מאחר ואני יזם שעושה פרויקטים בלה גאורדיה, נושא של לוחות הזמנים מהרגע שאני מתחיל עד לרגע שאני מגיע לכאן לועדה. אנחנו קבלנו תוקף לתבע של התוכנית הזו ביוני 2021 עד שהגענו לפורום מה"ע לקח לנו 6 חודשים עד שהגענו לתוכנית העיצוב עוד 6 חודשים. אחכ אני צריך לחכות לועדה מקומית לאשר את הפרויקט למתן היתר. אני שנתיים נמצא בפרויקט. התבע לקחה לנו 3 שנים. ליאור שפירא: לא נקבל כרגע החלטה ונביא את זה לדיון בעוד חודש. מלי פולישוק: זה נראה שאתה נותן עונש ליאור שפירא: היה כאן דיון רצוף ולא ברור למה נמצא הרצף נמשך לאורך הדרך. בא יזם ויש לנו הזדמנות ללמוד מהדבר הזה ולכן אם היזם הציג הדברים. אסף הראל: אתה יכול להעלות את זה להצבעה. אודי כרמלי: בגלל זה ניתן תוכנית עיצוב כדי לתת ודאות בהליך הרישוי שצריך להיות קצר מיטל להבי: הופתעתי לטובה ואני לא חושבת שצריך להפוך את המקרה הזה לאקסמפטר. ליאור שפירא: יש כאן יזם שרוצה לשתף פעולה מיטל להבי: בסר לא כיוון שנעכב אותו עוד ליאור שפירא: נדחה את הדיון לועדה הבאה נחשון קיוותי: אני מבקש לא לדחות אסף הראל: אני מבקש לדיון הבא אם אפשר להציג עיצוב נוסף אפשרי, זה יקל עלינו את התוכנית ליאור שפירא: קבלת עוד אופציה של תכנון וללמוד את הנושא. נחשון קיוותי: זה שאני מציג תוכנית אחרי שעשינו את כל התיאומים עם הצוותים ואני מעיר הערה לגבי העתיד אז אני נענש ואתם לא מאשרים את התוכנית הזו. אתה צריך להתחשב בדיירים שמשוועים לתוכנית הזו. גם לעירייה יש לך חלק בפרויקט הזה ועכשיו אני נענש. ליאור שפירא: אנחנו נלך לדיון פנימי.

דיון פנימי:

ליאור שפירא: ההחלטה לאשר את התוכנית אסף הראל: אבל למצוא לשלב ההיתר שיהיה שוני של המבנים אודי כרמלי: הדרך היחידה היא לשלול את תוכנית העיצוב הזו ולעשות תוכנית עיצוב חדשה שכוללת בה חלופה בין המבנים. אסף הראל: זה לא משהו שאפשר לעשות בעוד שבועיים אודי כרמלי: זו לא חלופה של יום. חלק מהקצב של לה גאורדיה זו החזרתיות והחידוש של המאסה והנפחים. אסף הראל: תן טיפול במרפסות אודי כרמלי: יש פרשנות למתחמים אבל יש טיפול במרפסות הצבעה: אסף הראל: נמנע בעד: מיטל להבי, ציפי ברנד, חן אריאלי, דורון ספיר, גל שרעבי, ליאור שפירא

בישיבתה מספר 0001-22' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמות ואישור עם הגורמים הבאים: היחידה לבניה בת קיימא, אגף התנועה, היחידה לאיכות הסביבה, אגרונום העירייה, אגף שפע כולל קביעת אחריות על התחזוקה של השטחים הפתוחים, הכנסות מבניה לנושא ההסכמים לתחזוקת השטחים הפתוחים ומי אביבים.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4513(1) - התחדשות דרך השלום 87-89 - עיצוב ופיתוח אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12/01/2022 3 - - 0001-222

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית תל אביב יפו

מיקום:

בין רחוב דרך השלום לרחוב עמישב

כתובת:

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



גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

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

שטח התכנית:

4.306 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בשיתוף אברהם מנדל, במה אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: מיכאל דואני, מ.ד.א.ן אדריכלי נוף
יועץ בנייה ירוקה: יזם: אורון נדל"ן
בעלות: עו"ד עמיר רייסמן בשם בעלי קרקע שונים עפ"י יפוי כח

מצב השטח בפועל:

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

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/מק/4513 (תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית)

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה התחדשות עירונית, הריסת הבניה הקיימת והקמת 4 מבנים עבור 172 יח"ד. בפרויקט משולבים שטחי ציבור עבור גני ילדים כולל חצרות פתוחות בהתאם לתכנית הראשית דרך השלום ורחוב עמישב מורחבים וכן נקבע מעבר ציבורי נגיש ומגוון בזיקת הנאה להולכי רגל ואופניים בין רחוב עמישב לדרך השלום

תמהיל יח"ד מוצע (אושר על ידי היחידה האסטרטגית)

סוג דירה	שטח דירה	מס' יח"ד	%	%
3 חדרים	עד 80 מ"ר	82	47.7%	55.8%
	בין 80 ל85 מ"ר	14	8.1%	
4 חדרים	בין 85 ל100 מ"ר	26	15.1%	15.1%
5 חדרים ומעלה	בין 100 ל135 מ"ר	42	24.4%	29.1%
	מעל 135 מ"ר	8	4.7%	
	סה"כ	172	100.0%	100.0%

שטחי הבניה יהיו בהתאם לתכנית הראשית

עיקרי הוראות התכנית

התכנית מציעה התחדשות עירונית הכוללת 4 מבנים חדשים סה"כ. בדרך השלום- 2 מבנים בני 15 קומות וברחוב עמישב 2 מבנים בני 9 קומות, סה"כ 172 יח"ד. הפרויקט מציע שטחים לשימוש ציבור (גני ילדים) בקומות הקרקע של המבנים ברחוב עמישב וחצרות פתוחות. במרכז מרחב התכנון מוצעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים המחבר בין רחוב עמישב לדרך השלום. זיקת ההנאה משלבת מעבר מגוון וכן שטחי שהייה.

הדמיות המבנים



מבט מזרזך השלום



מבט מרחוב עמישב

תכנית פיתוח השטח



הקמת סהכ 4 מבנים עבור 172 יח"ד, 2 מבנים בדרך השלום ו 21 מבנים ברחוב עמישב. הכניסות הראשיות ללובאי המגורים יהיו מרחובות דרך השלום ועמישב ברחוב עמישב ממוקמים שטחי ציבור עבור גני ילדים (450 מ"ר סה"כ) אליהם תתאפשר כניסה מצדי הבניין בנפרד מהכניסות למגורים.

י. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- שני הבניינים לחזית רחוב עמישב בגובה 9 קומות : קומת כניסה + 7 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית וגג טכני (מתקנים טכניים על הגג לא יחשבו כקומה). תותר הגבהת קומת הקרקע ל 4.0 מ' נטו. גובה מקסימלי עליון +34.50 ממפלס הכניסה.
- שני הבניינים לחזית דרך השלום בגובה 15 קומות : קומת כניסה + 13 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית וגג טכני (מתקנים טכניים על הגג לא יחשבו כקומה). תותר הגבהת קומת הקרקע ל 4.5 מ' נטו. גובה מקסימלי עליון +57.50 ממפלס הכניסה.
- 4 קומות מרתף סה"כ בהתאמה לתכנית ע1. גובה קומה טיפוסית 3.15 מ' ברוטו, גובה קומות עליונות 3.5 מ' ברוטו, גובה קומות קרקע כמפורט לעיל. גובה קומת מרתף טיפוסית 3.4 ברוטו. והכל בהתאם למותר בתכנית ע1

יא. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת - "דרך השלום 87-89 תא/מק/4513".

מרחקים מינימליים בין המבנים :

- בין זוג הבניינים הגבוה לזוג הבניינים הנמוך- 16 מ'
- בין הבניינים הנמוכים עצמם- 7 מ'
- בין הבניינים הגבוהים עצמם- 7-16 מ'

קווי בניין למרתפים יהיו 0 בכפוף למתן פתרונות חלחול בשטח התכנית ובתי גידול לנטיעות בהתאמה לתכנית הראשית.

2.6 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

i. חומרים

- חיפוי מעטפת החוץ כוללת אבן לבנה/ אלוקובונד/ חיפוי פח לבן, אלוקובונד/ חיפוי פח בגוון גרפיט/ אפור כחלחל כהה, חיפוי זכוכית ברפלקטיבית נמוכה של עד 14%, פרגולות מרפסות עליונות מתכת בגוון גרפיט/ אפור כחלחל כהה.
- שימוש בגוונים כהים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות עבור הדגשות אדריכליות בלבד
- תאום ואישור סופי עם אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת יהיה תנאי למתן היתר בניה.

ב. מרפסות -

- המרפסות בקומות הטיפוסיות תמוקמנה אחת מעל השניה ולא תתאפשר הקמת מרפסות מדלגות.
- המרפסות לכיוון רח' דרך השלום לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מקו הבניין הפונה לרחוב- לפי המפורט בתכנית תא/מק/4513.

יב. הצללות במסגרת התכנון יהיו בהתאם לחוק ויאושרו במסגרת היתרי הבניה.

יג. שילוט- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

יד. חזית חמישית

- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון
- טו. תאורה אדריכלית - תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

זז. יחס להנחיות מרחביות:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.

כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

- הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין קדמי, לפי המפורט בתכנית תא/מק/4513.
- חישוב שטחי חילחול נדרשים יוכל לכלול גם שטחים מופקעים לטובת הרחבת דרכים, לפי המפורט בתכנית תא/מק/4513

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- הכניסות הראשיות ללובאי המגורים יותרו מכיוון הרחובות דרך השלום ועמישב בלבד ולא מעורף המבנים, הכניסות למבני הציבור יותרו מצידי הבניינים.
- מפלסי הכניסות ישולבו באופן המשכי למפלסי הרחוב
- כניסות לחניונים יותרו אך ורק מרחוב עמישב.

ב. קומת הקרקע

- בקומות הקרקע מתוכננות כניסות למבנים, לובאים, דירות ושטחי שרות ותפעול.
- במפלס הקרקע בבניינים שעל דרך השלום תותר הקמת דירות גן שאינן פונות לחזית הרחוב. לא תותר הצמדת חצרות פרטיות בחזית הרחוב אלא כלפי צידי המבנה ועורפו.

• שטחי ציבור:

- בקומות הקרקע של שני המבנים ברחוב עמישב יוקצו 450 מ"ר סה"כ שטחים בנויים עבור גני ילדים.
- בכל מבנה תוקם כיתת גן ותוקצה חצר מקורה
- הכניסות, היציאות ומערכות התפעול לשטחים אלו נפרדות מהכניסות והמערכות של המגורים .

ג. שטחים משותפים בנויים

- חדרי הדיירים ימוקמו במפלס המרתף העליון והם יבנו בהתאם לתכנית ע'1.
- בכל בניין יוקצה חדר אופניים/ עגלות בקומת הקרקע באופן שיתן מענה ללפחות 1/3 מכמות האופניים הנדרשת והכל בהתאם לדרישות העירונית לנושא זה.
- מחסנים משותפים יותרו בקומות הקרקע והמרתפים בלבד.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

- תקן החניה עבור רכב פרטי יהיה 1:1 בהתאם לתקן התקף
- יוקצו 7 חניות עבור שטחי הציבור, כולל חניה נגישה אחת, בהתאם להסכם עם אגף נכסים.
- פריסת חניות אופניים תהיה בהתאם לנספח התנועה של תכנית העיצוב.
- בתכנית מוצעים 176 חניות למגורים כולל 4 חניות נגישות. בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, 7 חניות עבור שטחי הציבור כולל 1 חניה נגישה, סה"כ מתוכננים 3.5 קומות מרתף.
- כניסה ויציאה למרתפים תהיה מרחוב עמישב בשתי רמפות נפרדות משני צידי המגרש בהתאם לנספח התנועה של התכנית הראשית

2.6 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – חדרי שנאים וגנרטור ימוקמו בתת הקרקע ואיוורורם יעשה במפלס הקרקע כחלק מהבינוי באזור צידי ונסתר ובנסיגה מחזית המבנה. פתרון אספקת הגז תעשה באמצעות צובר טמון שישולב בפיתוח. חדרי משאבות ומאגרים ימוקמו בקומות המרתף ובגג הטכני. חדרי חשמל ראשיים ימוקמו בתת הקרקע. מיקום גמלי המים יהיה לאורך גבולות המגרש הצידיים ובסמוך לרחוב.
- ב. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- ג. **מערכות מיזוג אויר** - מערכות מיזוג אוויר ימוקמו במסתורים ו/או בגגות הטכניים ו/או במרתפים. במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה.
- ד. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** - פתחי כניסת אוויר ופליטת אויר מחניונים יעלו עד למעקה גגות המבנים.
- ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - פינוי האשפה יהיה על קרקעי. תכנון עקרוני של מערך האשפה בתכנית מאושר על ידי אגף התברואה במסגרת תכנית העיצוב.
- ו. **הנחיות אקוסטיות** – התכנון יעמוד בדרישות היחידה לאיכות הסביבה והנושא יטופל במסגרת היתרי הבניה באישור היחידה לאיכות הסביבה

- ז. **כיבוי אש** - ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, מיקום רחבות יהיה לפי נספח תנועה שיאושר באגף התנועה.
- ח. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/ זיקות הנאה

במרכז המתחם מוצעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים המחבר בין רחוב עמישב לדרך השלום. זיקת ההנאה תהיה ברוחב שלא ירד מ 3.0 מ'. מיקום סופי של זיקת ההנאה ירשם בלשכת המקרקעין עפ"י התוואי שיאושר בהיתר הבניה.

שטח המגרש, כולל השטחים שבזיקת הנאה יתוחזק על ידי דיירי הבניינים בעזרת חברת הניהול שתבחר לצורך תפעול המתחם.

3.2 פיתוח השטח

שטח פנוי מבנייה- בשטח התכנית מוצע 15% שטח פנוי מבנייה כולל שטח הנמצא בחלק מופקע מהמגרש ברחוב עמישב וזאת בהתאם לקבוע בתכנית הראשית.

רוב שטחי החילחול בשטח המגרש ממוקמים בחזית דרך השלום כשטח מגונן תוך שימור עצים קיימים בחזית לרחוב.

בתי גידול לעצים

- עבור עצים יוכן בית גידול אינטגרלי שהינו חלק מתקרת המרתף, אשר עומקו לא יקטן מ- 1.50 מטר וניפחו לא יקטן מ - 24.00 מ"ק עבור עץ.
- עומק בית הגידול עבור עצים ימדד מגובה פני שכבת איטום המרתף ועד לפני פיתוח עליונים.
- בית הגידול יתוכנן כחידה רציפה על מנת לאפשר שטח מרבי עבור שורשי העצים להתפתח בו.
- בית הגידול יכלול מערכת איטום, השקיה ואוורור לשורשים.
- מצע הגידול יהיה מסוג טוף מעושר או תערובת "פייר לייט", או כל תערובת ייעודית לגינון על תקרות מעל שיכבה מנקזת.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- העצים בפרייקט מתוכננים בתוך ערוגות רציפות, מגוננות, אם מעל קרקע טבעית או מעל תקרת מרתף.

פיתוח שפ"פים וזיקות הנאה

- מתוכנן מעבר עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל ימות השנה ושעות היממה, המחבר בין דרך השלום לרחוב עמישב. השטח הינו ללא גידור ופתוח לנחלת הכלל, למעט גידור הגנה לאורך גני הילדים ובסמוך לדירות הקרקע. המרחב הפתוח הנ"ל ישמש לגינון ושהיית הולכי רגל. יתוכננו שבילים ורחבות מרוצפים, שטחי גינון, עצי צל, פינות ישיבה ורחבה מרכזית.
- זיקות ההנאה ברחובות תהיינה בתחזוקה עירונית לפי הסכם שיחתם עם גורמי העיריה.
- זיקות ההנאה במרכז המגרש תהיינה בתחזוקה פרטית על ידי חברת הניהול תוך התייחסות לתחזוקה נאותה כחלק מההסכם שיחתם מול הגורמים העירוניים

חומרי גמר בתחום הפיתוח

1. ריצופים.

חלופה א

שבילים בשפ"פ זיקת הנאה ורחבות כניסה לביניינים יתוכננו מיציקת גרנוליט עפ"י תכנית. ברחבה המרכזית בשפ"פ מתוכננת רחבת דק. יעשה שימוש בדק במבוק מסוג "MOSO" או ש"ע. לא יעשה שימוש בעץ איפאה.

חלופה ב

שבילים בשפ"פ זיקת הנאה ורחבות כניסה לביניינים יתוכננו עם ריצוף אבן משתלבת בגוון בהיר + שילוב אבן בגוון כהה בשוליים תוך יצירת "כתמים" להדגשת פינות/ פניות ואלמנטים נוספים במרחב. ברחבה המרכזית בשפ"פ מתוכננת רחבת דק. יעשה שימוש בדק במבוק מסוג "MOSO" או ש"ע. לא יעשה שימוש בעץ איפאה.

בכל מקרה חומרי הגמר בפיתוח ובחזיתות יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר בהיתר הבניה

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

ה. דו"ח רוחות

עבור המבנים בני 15 קומות יוכן סכמת רוחות. מסקנות הדוח יוצגו במסגרת התכנית ומסקנותיו יוטמעו בתכנון המבנים והנוף לדוגמא: שילוב גגונים, ריכוז עצים וכד'. *נספח תכנון בר קיימא יכלול הצהרת יועץ מוסמך לשילוב אמצעים אקלימיים בתכנית הפיתוח.*

ו. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** יוגש נספח מפורט בנפרד. בפרק יצויין אופן יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.

ז. יעילות אנרגטית

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

ח. **ניהול מי נגר**
התכנית תכלול פתרון להשתיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-20% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-5).

ט. **חסכון במים**
תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.

י. **איוורור הדירות**
יש להראות סכמה עקרונית של איוורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.

יא. **דו"ח תרמי עקרוני**
דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית :
צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי

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

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

7. תנאים להיתר בניה:

- אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור והשטחים הפתוחים.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

8. תנאי לאכלוס:

5. רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר ושהייה ולשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
6. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
7. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב-יפו אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י משרד אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף להצגת אישור סופי של הגורמים הבאים :
אגרונום העירייה, אגף נכסים, אגף מבני ציבור, אגף התנועה, המחלקה לבניה בת קימא, אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.

תמיר קהילה : דרך השלום היא תוכנית ראשונה ברצף של תוכניות ברצועת השלום-עמישב (שיכון עממי ג). התוכנית מתוקף התוכנית הראשית שאושרה ביוני 2020.

גיל שנהב : מציג את התוכנית

חן אריאלי : איפה הגנים ביחס של הבניין

גיל שנהב : בקומת הקרקע של הבניין בשטח למבני ציבור גן אחד וגן שני והחצרות

אסף הראל : האם היית יכול להגיע לאיכותיות אם היו נותנים לך עוד 3 חודשים ואומרים לך להביא תבע וגם תוכנית עיצוב האם זה דבר שהיה משרת או פוגע בפרויקט.

גיל שנהב : לוחות הזמנים חשובים לכולם. שלב התב"ע כדאי שיהיה כללי ככלל האפשר, לא תמיד יש את האפשרות לעשות תבע, עיצוב והיתר. לרוב אנחנו מקדמים תבע ב- 5 ו10 שנים, ומה שהתאים אז לא מתאים היום. אני מעדיף שבתבע יהיה פחות פירוט, שיהיה נפח, תקן חניות וכד' ובתוכנית העיצוב להעמיק ולהגיע לרמה גבוה של תכנון. בעיני אפשרי לעשות את ההיתר והעיצוב באותו שלב ביחד זה לשיקול הועדה. עם אתה רוצה לעשות הכל בשלב של התבע שכך יוצא בהפסדך, התקנים משתנים תפיסות עולם הכל משתנה. אפילו תמהילי הדירות משתנים.

אורלי אראל : ברגע שיש שטח ציבורי בנוי אנחנו יודעים רק את ההיקף והשטח אנחנו לא יודעים מה הצורך הסופי והוא נקבע רק בעת הכנת תוכנית העיצוב שגופים עירוניים באים ואומרים לאן נדרש השטח, אם לגן אולי משהו אחר.

אסף הראל : בגדול הם אומרים תקלו עלינו בתב"ע

אורלי אראל : אם יושבים עם יזם על 85% תכסית בתת הקרקע והיזם אומר אי אפשר ואנחנו אומרים תתאמצו אז לא מגיע בחו"ד שלילית

אסף הראל : אני מקבל.

אודי כרמלי : זו דילמה שאנחנו חיים כל הזמן אבל חשוב שחברי הועדה ישמעו כי כשאנחנו מגיעים עם תב"עות פלואידיות ולא סגורות אתם אומרים רגע רגע צריך לדייק זאת. אני אשמח לוותר על מוסד תוכניות העיצוב בסמכות הועדה, זה מייצר יותר עבודה. הדרישה לוודאות באה ממכם. ליאור שפירא : מאושרת בזאת תוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0001-22ב' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בכפוף להצגת אישור סופי של הגורמים הבאים :

אגרונום העיריה, אגף נכסים, אגף מבני ציבור, אגף התנועה, המחלקה לבניה בת קימא, אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיה נורי

מס' החלטה	התוכן
12/01/2022	507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן
4 - - 0001-222	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

מיקום: מרכז שכונת התקווה

גבולות התכנית: צפון- גבול חלקה 25, דרום - רחוב האצ"ל, מזרח - רחוב נדב, מערב – גבול חלקה 38



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	מוסדר	חלק מהגוש	79,82,96,102,104,105	

שטח התכנית: 31.614 דונם

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	12/01/2022
דיון בהפקדה	4 - 0001-222'

מתכנן: אדר' ליאת איינהורן

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מנהלי התכנית: חב' אתוס – אדר' שרי קלאוס, אדר' רוני הדר סולימן, אלעד ויסמן.

בעלויות: פרטיים, רמ"י, רשות הפיתוח, חלמיש

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור – על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'.

התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים. היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

בפועל החלקה בנויה ומחולקת לבלוקי מגורים וביניהם דרכים ושבילים, מרביתם בהתאם לתכנית התקפה. מרבית המבנים בני 1-3 קומות ומאופיינים בתכסית גבוהה ובקו 0 כלפי הרחובות וכלפי המגרשים הסמוכים מצדיהם.

רחוב האצ"ל הוא רחוב שכונתי מקומי מסחרי פעיל ושוקק חיים, המהווה עמוד השדרה/ ציר מחולל לשכונת התקווה וגבולו המזרחי של שוק התקווה. זה הרחוב היחידי בשכונה המאפשר תנועה רציפה בכיוון צפון דרום לכל אורכו.

מדיניות קיימת:

בהעדר פרצלציה מוסדרת, נקבע במהלך השנים נוהל על-פיו ניתנו היתרי בניה בתחום השכונה. על-פי נוהל זה הוגדר המגרש בתיאום עם מחלקות עירוניות שונות במנהל ההנדסה. בבקשה להגדרת המגרש נקבע קו המגרש הקדמי ורוחב הדרך בהתאמה למצב הקיים, ככל הניתן, המצב הסטטוטורי המאושר ובהתאם לשיקול דעת הועדה. הגדרות המגרש מהוות תשתית לקידומה של בקשה למתן היתר בניה בתחום המושע על פי התכנית המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו – מתן תוקף 2016

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).

לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תמ"א 23/ א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	12/01/2022
דיון בהפקדה	4 - 0001-222'ב'

תת"ל 70א- רכבת קלה במטרופולין תל אביב - קו סגול מערבי
תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה- אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.

התוכנית הגדירה גודל מגרש מינימאלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 11 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 70 מ"ר.

התוכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מרביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בנייה - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.

תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998

התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כל אחד כולל ממ"ד.

הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך גדולים מ-2 מ' מותנה בפרסום הקלה.

שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע' מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטורות – ע"פ התקנות.

תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014

תכנית המאמצת את עקרונות תכנית ג1 (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודיים לשכונת התקווה.

תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017

מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי 3ג.

תכנית ע'1 – מרתפים - מתן תוקף 2003

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית תכנית מפורטת מכח תכנית מתאר תא/5000, במתווה רה-פרצלציה המיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים, הסדרת הדרכים והוספת שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור וכן מתקן הנדסי.
התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים מכח חוק התו"ב.

מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	12/01/2022
דיון בהפקדה	4 - 0001-222'

- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת יעוד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

שטח במ"ר	יעוד קרקע
6,163.37 מ"ר	דרך מאושרת
24,789.21 מ"ר	מגורים ב'
532.64 מ"ר	שטח ציבורי פתוח
196.87 מ"ר	שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור
31,682.09 מ"ר	סה"כ

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: עד 3 קומות + חדר יציאה לגג
- גובה קומה: לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר
- תכסית: עד 70%
- שימושים: ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה + הוספת שצ"פ, שטח למבני ציבור ושבילים.

זכויות בניה:

קביעת זכויות בניה בהתאם לגודל תאי השטח ולזכויות הקבועות בפנקס רישום המקרקעין.

נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

צפיפות הדיור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשם ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים: עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5%	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	12/01/2022
דיון בהפקדה	4 - 0001-222'

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
	הריסה ובנייה מחדש, 6% הקלה). בנוסף ניתן להוסיף שטח שירות עבור מיגון לפי 2215 א1.	
47 מ"ר כולל ממ"ד	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	שטח יח"ד מינימלי
3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג	גובה
עד 70% לבניה חדשה תוספת על בנייה קיימת – על פי התכנית הקיימת בפועל	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	תכנית
צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	קווי בניין
ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	מקומות חניה

דיווח אודות שיתוף הציבור:

מתווה שיתוף הציבור אושר בתאריך 03.12.2017. במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 26.2.2018 מפגש התייעצות וידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה. מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו:

מועד המפגש	המטרה	עבור מי?	התוכן	שלב בתהליך
בין ינואר – אוקטובר 2018	איתור וזיהוי בעלי הנכסים, והעברת מידע מפורט בע"פ ובכתב. מפגש "מדלת לדלת", פעולה משותפת של הסוקר ויועץ שיתוף הציבור, + חלוקת אגרת פניה ראשונית לתושבים.	כלל תושבי המתחם	סיוורים יזומים בשטח	איסוף מידע
30.12.18	הסבר אודות סטטוס התכנון. אימות סקר	כלל תושבי המתחם	מפגש תושבים	

התוכן	מס' החלטה
הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	12/01/2022
507-0859751 תא/מק/4766 -	4 - - '22-0001
דיון בהפקדה	

	הבעלויות ואיתור בעלים נוספים.			
יוני- במהלך 2020 ספטמבר	סיוע למדידה הקרקעית ע"י זיהוי בעלי הנכסים "מדלת לדלת" ידוע ותאום המדידה עם בעלי הנכסים.	כלל תושבי המתחם	סיורים יזומים	
התקיים בין 20-23.12.20	הצגת עקרונות התוכנית לתושבים, תשריט שיוכים והקצאות.	כלל תושבי המתחם	מפגש תושבים כללי וסדרת מפגשים פרטניים (בזום)	תכנית הפקדה לפני

זמן ביצוע : שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוזר דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0859751	שם התכנית תא/מק/4766 הסדרת מגרשים בשכונת התקווה	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו	ערך התכנית אדרי' ליאת איינזון מרחם
זיהוי תרשומת הועדה			
סוג הועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגולחי (ישיר לא חוסמנה)	<input type="checkbox"/> נמנאות	<input type="checkbox"/> נמנאות מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> נמנאות עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות (בה חלה התכנית)			
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חודרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לרשם נושא אחד לפחות שבו תוכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית.			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' חסע"ף ועדה מקומית סמכות ועדה מקומית (ג) חוק תת"ב התשכ"ח	מחוז חסע"ף בחוק
תכנית איחוד חלקה להסדרת מגרשי מגורים קיימים וחלוקתם על פי זכויות הבעלים, והתאמת גדלי תנאי שטח, זכויות בניה וכללי בינוי בהתאם. שטחי הבניה תשחויים בתכנית הינם בהתאם לחזקות תכנית 2215, 1/א/2215. התכנית בשטח של כ- 50 דונם.	מחוז חסע"ף בחוק	סמכות ועדה מקומית
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
חסע"ף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חלוקת חסע"ף המוצעת בתוכנית
חוראות מיוחדות - שכלל סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בסכלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	905 - התקווה, בית יעקב לפי נספח עיצוב עירוני אזור בניה עד 4 קומות	+ לא חותר חוסמת זכויות בניה מעבר למאגרי בתכנית בתוקף אמורות לבניה עד לגובה של 5 קומות כמפורט לאישור תכנית עיצוב אדריכלי. + בתאם לחז"ח (ח) בטבלה, המאפשרת שיסול דעת לעדה חסוקמיות להגדיר 5 קומות בתנאי חסע"ף.
קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ציר מעורב	+ סעיף 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע מבחינתים סעיף 3.2.3 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.4.2 ציר מעורב
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) חדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ציר מעורב	+ סעיף 3.2.3 (א) מקבץ ראשי מגורים סעיף 3.4.2 (א) (1) מקבץ ראשי מגורים קיימים בתחומה ודרכים. התכנית מסיידרת מגרשי מגורים קיימים בתחומה ודרכים. התכנית

<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (מרט מקבני האימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ועיר מעורב</p>	<p>סעיף 3.2.3 (א)(2) וסעיף 3.4.2 (א)(1) מספרים בקומות הקרקע - שימוש למשרדים ומסחר 1</p>	<p>לעיל בקומות הקרקע לא יותר שימוש למגורים.</p>	<p>קובעת שימושים נוספים צמיחות במגרשים ריוקים לא תמחת ס-12 יחיד לריגם.</p>
<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי מרחב בקיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה צור מעורב</p>	<p>סעיף 3.2.3 (ב) דח"ק 1-3 סעיף 3.2.3 (ג) על מגרש מגו עמידות המגורים לא תמחת מי-11 יחיד לדונם</p>	<p>סעיף 3.2.3 (א) דח"ק 1-3</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי מרחב בתת הקרקע לפי תכנית ע'1</p>
<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר/בנייה נקודתית חריגה לשיבתח' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>לפי נספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות לפי טבלת סעיף 5.6 אזור 905 - התקנות - ביה יעקב</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) בתתאם לתכנית ע'1 סעיף 3.1.5 (ג) בנוסף על האמור בס"ק א-1 ב לעיל, ויתרו בתת הקרקע שטחי בניה בחיקף של עד 6 דח"ק לחנוונים/או מקלטים ועד 2 דח"ק למתקני תשתית ולמנהרות תשתית</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) בתתאם לתכנית ע'1 סעיף 3.1.5 (ג) בנוסף על האמור בס"ק א-1 ב לעיל, ויתרו בתת הקרקע שטחי בניה בחיקף של עד 6 דח"ק לחנוונים/או מקלטים ועד 2 דח"ק למתקני תשתית ולמנהרות תשתית</p>	<p>קביעת שטחי בניה בתת הקרקע לפי תכנית ע'1</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.1.1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א) (ז-ח)</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א) (ז-ח)</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר/בנייה נקודתית חריגה לשיבתח' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.1.2</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>סעיף 4.1.2 (א) (ז-ח)</p>	<p>סעיף 4.1.2 (א) (ז-ח)</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.1.2</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.1.3</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>סעיף 4.1.3 (א) (ז-ח)</p>	<p>סעיף 4.1.3 (א) (ז-ח)</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.1.3</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.1.4</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>סעיף 4.1.4 (א) (ז-ח)</p>	<p>סעיף 4.1.4 (א) (ז-ח)</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.1.4</p>

+	התכנית מסדירה מגרשים בשטח של 1.5 דונם לטובת שניים מקומי קיים במעל. ומגרש בשטח של 0.2 דונם לטובת שנייה מתוחים ומבנים ומסודות ציבור (מקלט קיים במעל).	סעיף 3.6 - מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות (ג), כולל תכנון בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית הוראות למרחב הציבורי חלות גם על חישודים חרלבנטיים בתוכנית במאפשרות	3.6.1 קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאזניים תחת הגדרת 'מרחב ציבורי' (שטח מותר מטרופולוני, ים, פארק החוף, שמירת טבע ימית, שטח מתוח עירוני, שטח מתוח מקומי, כיכר עירונית, כיור ירוק מטרופולוני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מהירה קירוי מעל דרך מרבית מהירה, בית עלמון, אזור לספורט)	החלטות
*		3.8.1 ככלי 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.7 תקן חניה	נספח תחבורה	3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - כולל תוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הדרות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	
ליך		ליך	בכל שטח התוכנית	4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) תוצאת דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	
+	סעיף 4.6.4 (א) ניקוו		בכל שטח התוכנית	4.6 תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש השיעור לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת הכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) בורב (4.6.5) השמל (4.6.6)	

שימוש בשיעור חוק בסנייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 (ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא התפור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו- (א17) שבו.	
שימוש בתוכנית המפורטת	462 (א) למועט: (א4) קבועה או שינוי מובהק וקבוע, (א5) שינוי הליקת טמאוי בדיה בין ייעודים שונים, (א6) - הדילת גוקסר ירוד, (א7) - תוספת שטחי בנייה נדשנו עירונית
מחוז הסעיף	סעיף קטן (א1)
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א8)
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א19)
יתאבטר איחוד תאי שטח	
הוראות לתריסת מבנים	

תבחיר ותתימות			
ברקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזית, (מחקר את המינות) כמסוינו בסעיף (ג) בטופס זה.			
מספר ת.ו.	תחילת	תאריך	שם וזים משטח
014849717		3.1.22	איתור כרמלי אזור
2438976-9		3.1.22	הראלה אברהם ארון, עייד

ת תשפ"ב | 2021

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	12/01/2022
דיון בהפקדה	4 - 0001-222'

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדה המשנה לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק המושע בשכונת התקווה ובאמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ומתן אפשרות התחדשות עצמית.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית, לרבות קו גבול מגרשים 117 ו-116 לאחר השלמת עדכון מדידה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-222'ב' מיום 12/01/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : זו התוכנית הראשונה עם השטח הגדול ביותר של 30 דונם. מציגה את תוכנית הסדרת המגרשים בתקווה ע"פ מצגת.

מאיה נורי : מה קורה למי שאין לו 47 מ"ר, אמרתם שיש מינימום של יח"ד

בת אל אונגר : אם אנשים בנו לפי היתרי בניה אז הדירה המינימלית היא 70 מ"ר. במידה והיא קטנה יותר כנראה שהדירה לא לפי היתר בניה ואנחנו מתייחסים רק להיתרי בניה.

מאיה נורי : יש כאלה שאבדו את המסמכים שלהם.

בת אל אונגר : אנחנו מנסים לעזור לאנשים בנושא. בתב"ע אנחנו קובעים את הזכויות מנסח הטאבו במגרש, החלוקה הפנימית בתוך המגרש עצמו אלו הסכמים שלא בסמכות התב"ע לקבוע.

מאיה נורי : הם צריכים לעשות הסכם שיתוף

בת אל אונגר : כן

מיטל להבי : תוכנית מבורכת. צריך יחידות קטנות זה מבורך. 31 דונם בחיים של כמה אנשים זה נוגע, האם התושבים הם בעד התוכנית, האם היו מפגשים. אם יש צורך לפתור נושא של בעליות, למה לא לאפשר 4.5 קומות דופן של רח' האצל, משהו שמאפשר לנו לפצות את התושבים למה לא יצרנו לנו בנק זכויות?

בת אל אונגר : התוכניות יוצרות את שכבת הבסיס שעל גבה אפשר לדבר על נפחים, על תוספת זכויות בניה. המורכבות במצב הנכנס היא כזו שאנחנו מגיעים עם סל זכויות וככל שמוסיפים זה הופך את המצב למורכב לכן אנחנו לוקחים כמה צעדים אחורה כדי לפשט את התוכניות כדי שהן יתאשרו ויתממשו ואז נוכל לחשוב על השלב הבא. מבחינת נפחים נשארנו ב-3.5 קומות ויש מקומות שהמתאר מאפשרת ל-5 קומות, חשבנו להכניס אותם נפחים לסל אבל זה יצר מורכבויות בסל בשל מבנה הבעלות המורכב - המושע.

רוני (תושב?) : בתחילת הדרך המפגשים עם התושבים הם חששו לגבי הזכויות שלהם. אולם עם הזמן לאורך כל הזמן עד היום הם קבלו את הרושם שהם בידיים טובות והם מחכים שהתוכנית תאושר. ב-31 דונם יש 400 בעלים רשומים.

אודי כרמלי : יש כאן תפיסה של עיריית ת"א לגבי המושעות בדרום מזרח העיר, אנחנו ניגשים להסדרה בכל הדופן הדרום מזרחית אלו תוכניות מאד מאד מורכבות. וצריך להגיע לאיזון כדי להפקיד תוכנית כזו. לפני מס' שנים הוחלט לפעול להגיע להסדרת כל האזורים האלו. כדי להגיע למצב שיהיה שוויון בנגישות בזכויות הקנין שלא קיים בחלקים הללו יש כאן השקעה ציבורית הזו. כשאתה בעלים בחלקת מושע אין יכולת לקחת משכנתא, קשה להוריש, קשה ללוות עסקאות. מעט מאוד בנקים יודעים ללוות עסקאות כאלה. המטרה של תוכנית הרפרצליציה לדעת מה קורה עם כל חלק וחלק למי שייך וכמה. אני מקווה שבמהלך 2022 כל תוכניות הרה פרצלציה בשכונת התקווה יופקדו וחלקם יאושרו כמה שיותר מהר. אנחנו מעודדים את התושבים להגיש התנגדויות כי זו הדרך היחידה שלנו להבין בדיוק איזה בעיות רישומיות והתאמה וכך מגיעים ל-106 ב' ועוד פעם עד שמגיעים לתוכנית שהיא מאושרת ותואמת את המציאות. מיטל להבי : האם זה ייצר פינויים?

אודי כרמלי : זה יכול לייצר פינויים אנחנו משתדלים שיוכלו להסדיר את הבעלויות בצורה חוקית. גל שרעבי : אני רוצה לברך את הצוות המקצועי, כי היה חשש בלבם של התושבים, אבל את את שהם נכנסו לתהליך שהיה תהליך של הסברה עד שהם הבינו שהעירייה היא לטובתם עד שכולם הבינו. ליאור שפירא : לאשר את ההפקדה בכפוף להמלצת הצוות.

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	12/01/2022
דיון בהפקדה	4 - 0001-22

בישיבתה מספר 0001-22' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית, לרבות קו גבול מגרשים 117 ו-116 לאחר השלמת עדכון מדידה.
2. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי

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

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - - '22-0001

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

מיקום: רחוב ארלוזורוב ומלון קרלטון מצפון, רחוב עם ישראל חי ומלון הרודס מדרום, ממזרח שדרות בן גוריון ושורת המבנים המערבית של רובע 3, ממערב טיילת החוף ומרחב בריכת גורדון ומרינה ת"א.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6966	מוסדר	חלק	58, 35	26, 47, 49, 55-56, 6, 10
6967	מוסדר	חלק	12-13, 9, 2, 1	7
6968	מוסדר	חלק		187
7403	מוסדר	חלק		3

שטח התכנית: כ- 28.715 דונם

מתכנן:

- אדריכלים: פוסטר ושות' - לונדון, ישראל אדריכלים - תל אביב.
- נוף: תמ"א - תכנון מרחב אורבני
- תנועה: דגש הנדסה
- תשתיות: גלבוץ מהנדסים
- סביבה: לשם שפר
- שמאות: BFKS ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'

יזם: JTLV

מגיש: JTV + הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - 0001-222'

בעלות: בתחום התכנית ריבוי בעלים לפי החלוקה הבאה:

בעלים	חלקים ברכוש המשותף (מתוך 3587 חלקים)	אחוזים בהתאם לחלקי הרכוש המשותף
נכסי עידית	2020.75	56.34%
א.פ.צ השקעות – חניון ככר אתרים – תת חלקה 7	1349	37.6%
עירית ת"א (כולל באמצעות חברות עירוניות)	109	3.04%
בעלים עם הסכם שיתוף פעולה לתבי"ע עם נכסי עידית: טרמד ס.א, אלון יצחק ופנינה, וירגין	57	1.59%
בעלים אחרים (כל אחד מחזיק בפחות מ-1% מחלקי הרכוש המשותף): אופנס בע"מ, זילברשטיין אלכס, מנקורטה שרה ואח', הירש דליה וגדעון, טאוב חיים ורותי, משפחת חי (דוד ורני, רפי-דוד, רוני) טופסי גלישת גלים, ואחרים	1400.25	39.04%

מצב השטח בפועל:

מכלול המבנים של כיכר אתרים הוקם במחצית הראשונה של שנות ה-70, כמבנה רב תכליתי שבמרכזו כיכר רחבה מעל שיקוע למעבר רכב לאורך הרחוב המערבי של העיר. הכיכר מוגבהת ממפלסי הרחובות סביבה והיא מחוברת מזרחה לשדרות בן גוריון בכבש ובפינה הדרום מערבית של הכיכר בשלושה גרמי מדרגות רחבים למפלס הטיילת ולחוף הים. לאורך הדופן הצפונית של הכיכר בנוי מלון 'מרינה' (או 'בית כלל' במקור), חמש קומות מעל מפלס הכיכר בשימושי מסחר ומלונאות. דרך המבנה נשמר מעבר ציבורי צפונה לכיוון גן שפיגל. במרכז הכיכר מבנה עגול 'הקולוסיאום', ובדופן המערבית שלה שלושה מבנים נוספים למסחר. מתחת למפלס הכיכר שני מפלסים בהם עובר שיקוע הכביש, מיסעות, תחנת דלק, שטחים תפעוליים, שטחים למסחר ומעברים ציבוריים. בקומה השלישית מתחת למפלס הכיכר, חניון רכב במפלס טיילת החוף.

הכיכר מחברת את שד' בן גוריון עם חוף הים למעבר הולכי רגל ללא חציית כביש, אך החיבור דורש עלייה משד' בן גוריון, חצייה של הרחבה הגדולה וירידה בגרמי מדרגות גבוהים. הכיכר המוגבהת מסתירה את הנוף בקצה שדרות בן גוריון והוא נגלה רק בקצה המערבי של הכיכר הרחבה. שיקוע הכביש מייצר נתקים במרחב. רחוב הירקון ושיקוע אליעזר פרי אינם נוחים למעבר הולכי רגל, לאורך הרחוב ובחצייתו. לאורך השנים תפקודו של המרחב התדרדר, בפרט שטחי כיכר אתרים הבנויים והפתוחים, מעל ומתחת לקרקע. השטחים הבנויים והפתוחים מתפקדים כיום באופן חלקי בלבד, השטח הפתוח לא מנוצל, המעברים הציבוריים ברובם לא בשימוש, והמצב התחזוקתי ירוד. מבנה הבעלויות מורכב. המבנה ותפקודו הלקוי של המקום משפיע על סביבתו וגם לשיקוע השפעה שלילית על המרחב העירוני.

מס' החלטה	התוכן
12/01/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
5 - - 0001-222ב'	דיון בהפקדה

מצב תכנוני קיים:

1. תוכניות מפורטות:

על השטח חלות מספר תוכניות, אשר אושרו לאורך השנים.

תא/1211 (1970) - התוכנית הראשית החלה על השטח:

א. קבעה את יעוד הקרקע לכיכר או טיילת ואזור מסחרי מיוחד.

ב. קבעה את העברת הכביש לתת הקרקע.

ג. קבעה את שטחי הבניה מעל ומתחת לכיכר.

תא/1211א' (1976) - התוכנית שינתה את הבינוי מהתוכנית הראשית (כוללת את בריכה גורדון והמרינה):

א. קבעה את תצורת הבינוי כפי שהיא היום.

ב. קבעה את אופן פיתוח השטח.

ג. הוסיפה "שטח מיובש" כהגדרתו בתוכנית- מהים מערבה, צפונה ודרומה והסדירה את מועדון

השיט והמרינה.

תוכנית 1211 ב' (1986) - התוכנית הרחיבה את השימושים והוסיפה שטחי בניה בהיקף של 700 מ"ר לכל

השימושים בכל תחום התוכנית.

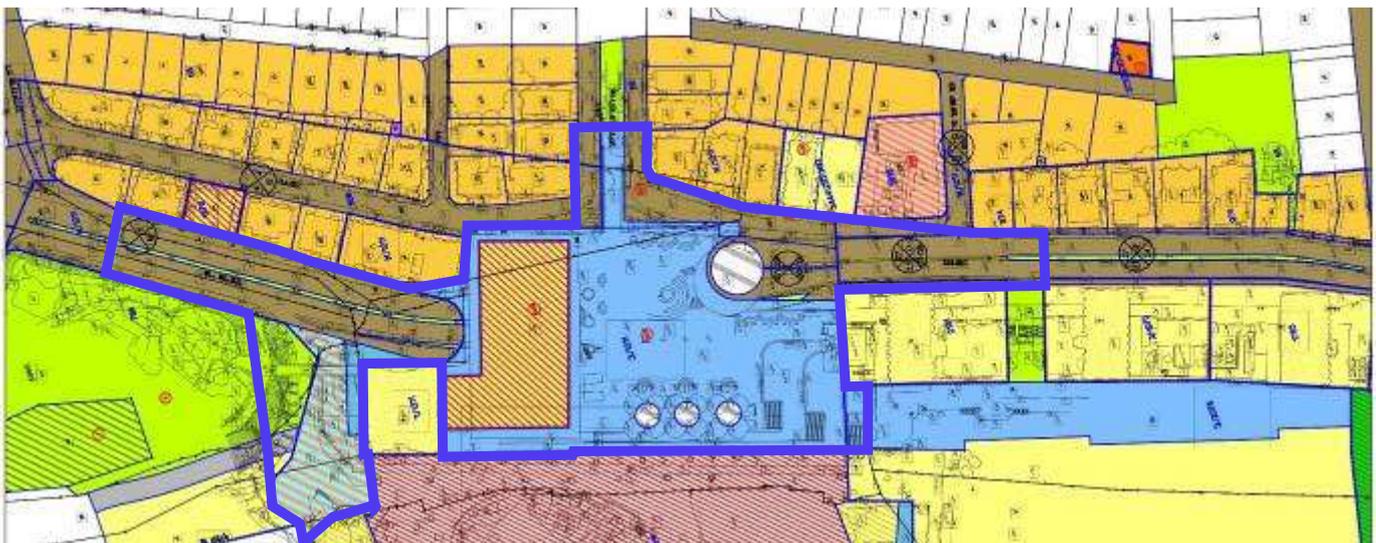
סה"כ שטחי בניה על קרקעיים לשימוש מלונאות לפי התכנון התקף - 6,534.06 בקומות מלונאות בלבד.

במפלס הכיכר והקומה שמעליה 1,370 מ"ר נוספים למלונאות עפ"י מדידה גרפית מתוך היתרי הבניה.

סה"כ שטחי מלונאות 7,903 מ"ר. בנוסף עפ"י התכנית התקפה 5,190 מ"ר עבור שימושי מסחר שונים.

סה"כ שטחים על קרקעיים בהיקף של 13,093 מ"ר.

תשריט מצב מאושר:



התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - - '22-0001

2. תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

- א. יעוד קרקע:** אזור מגורים בבניה רבת קומות עם חזית מסחרית.
 אזור מוטה מלונאות.
 סימבול כיכר עירונית.
 סימבול ציר ירוק משדרות בן גוריון לכוון החוף.
 סימבול חזית מסחרית.
 מתחם חופי
- ב. שטח בניה על קרקעי:** רח"ק 5 לאזור היעוד + רח"ק 1 לאזור מוטה מלונאות = סה"כ רח"ק 6
- ג. תמהיל:** לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).
- ד. מספר קומות:** עד 25 קומות ממפלס רחוב הירקון.
- ה. מרקם בנוי לשימור ותחום אזור הכרזת העיר הלבנה:** מלון מרינה בלבד
- ו. הוראות מיוחדות למרחב: 301.**
- הבטחת ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציר זה אל אזור החוף.
 - לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון, למעט במבני התחום בין רח' הירקון לרח' אליעזר פרי ובשטח כיכר אתרים.
 - תנאי לאישור התוכנית - אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות למרחב חופי (מסמך אושר ב 2020 וכפי שפורט בסעיף 3 להלן)

תשריטי תכנית המתאר:



תנועה

מתחם הוראות מיוחדות



התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהפקדה	12/01/2022 5 - - '22-0001

מדיניות קיימת:

תא/מק/9133 - מסמך מדיניות למרחב מרינה ת"א, כיכר אתרים, בריכת גורדון ומלונות החוף:

אשר בועדה המקומית לתכנון ובנייה בתאריך 04.11.20

א. כללי: המדיניות נערכה לפי הוראות תכנית המתאר למרחב חופי 301ג והיא כוללת התייחסות למכלול כיכר אתרים, שיקוע אליעזר פרי ומלון מרינה, מלון קרלטון שמצפון למלון מרינה ושלושת מלונות החוף שמדרום לכיכר, ולמרחב בריכת גורדון ומרינה תל אביב. לגבי מכלול כיכר אתרים, בחנה המדיניות 3 חלופות: שיפוץ הקיים, הארכת שיקוע בכביש עד לרחוב שלי"ג, וחלופת ביטול השיקוע שנבחרה כחלופה מומלצת.

ההמלצה כוללת - ביטול שיקוע הכביש והקמת רחוב אליעזר פרי חדש במפלס הקרקע הטבעי, הריסה של מכלול המבנים והמפלסים של כיכר אתרים ומלון מרינה, הקמת שלושה מבנים חדשים וביניהם רשת שטחים לשימוש הציבור, במרכזם פתיחה של שדרות בן גוריון לחוף הים.

המדיניות קובעת את העקרונות המנחים לתכנון מפורט:

ב. שטח בניה על קרקעי:

מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש - רח"ק 6
מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש - עפ"י תכנית הרובעים

ג. תמהיל ושימושים:

לפחות 50% משטחי הבניה הסחירים יהיו למלונאות ומסחר.
שטחי הבניה למלונאות יהיו לפחות 30% מסך השטחים בתכנית, לא כולל שטחי המלונאות הקיימים (בהתאם לתוכנית המתאר).

יוקם מבנה ציבור משמעותי (תהיה אפשרות לגמישות במיקום השטחים).

יוקם חניון ציבורי-עירוני בתת הקרקע בהיקף של כ-350 מקומות חנייה.

ד. שטחים פתוחים:

כל השטח שאינו מבונה יהיה פתוח לשימוש הציבור.

השטח הפתוח לשימוש הציבור לא יפחת מהשטח הקיים בפועל.

יצירת רחבה ציבורית בקצה שדרות בן גוריון.

המרחב יהיה מוטה הולכי רגל, לרבות המעבר לחציית הכביש החדש.

הירידה אל הים תתוכנן כגן שנפתח למפלס בריכת גורדון.

ה. מספר קומות:

מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש בהתאם לתכנית רובע 3.

מערבית לו עד 25 קומות ממפלס רחוב הירקון.

ו. בינוי ותכסיות:

המדיניות קבעה את עקרונות הבינוי לתוכנית מפורטת:

יוקמו 3 מבנים A, B, C

מבנה A – יהיה מבנה מרקמי אשר יוקם בקצה שדרות בן גוריון.

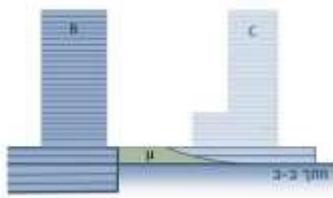
מספר קומות למבנה - 7 קומות (6 קומות + קומת גג בתכסית

חלקית) ובהתאם לגובה הבינוי המאושר ברובע 3.

מבנה B – מבנה הממוקם בחלק הצפוני.



התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהפקדה	12/01/2022 5 - - '22-0001



מספר קומות למבנה – עד 25 קומות מעל מפלס הרחוב.
תכסית - 1400 מ"ר (לא כולל מרפסות ופירים) *
מבנה C - מבנה הממוקם בחלק הדרומי.
מספר קומות למבנה - עד 25 קומות מעל מפלס הרחוב.
תכסית 1200 מ"ר (לא כולל מרפסות ופירים) + עד 6 קומות מסד
רחבות יותר *
* מסמך המדיניות התייחס לקומות המסד באופן חלקי

ז. הוראות נוספות לשימושים:

חזיתות קומות הקרקע שבמפלס הרחוב והחזיתות שפונות למפלס הטיילת, יכללו לפחות 80% חזיתות פעילות במסחר, שימושים ציבוריים ושימושים תומכי פעילות ים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה התחדשות של מרחב תכנון כיכר אתרים ומלון מרינה בהריסה ובניה מחדש, תוך יצירת מרחב פתוח איכותי ורציף, זאת בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 ולפי עקרונות מדיניות התכנון העירונית.

התכנית מציעה ביטול שיקוע דרך אליעזר פרי והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע הטבעי (תא שטח 106 בתשריט, בייעוד דרך מוצעת). הרחוב החדש ילווה במדרכות רחבות, צמחיה ושבילי אופניים. מכלול המבנים הקיימים בתחום התכנית ייהרסו ויבנו מחדש 3 מבנים. כל השטח שבין המבנים יהיה פתוח לשימוש הציבור ולא יפחת בגודלו מזה הקיים כיום. רצף השטחים הפתוחים ייצור חיבורים רציפים מזרח מערב (בין שד' בן-גוריון ומפלס הטיילת, בחלקה הדרומי של התכנית ובחלקה הצפוני) וצפון דרום (לאורך רחוב אליעזר פרי החדש ולאורך הטיילת). במרכז התכנית, שדרות בן גוריון ייפתחו בקצה המערבי שלהן אל רחבה ציבורית פתוחה אל הנוף (תא שטח 302 בתשריט, בייעוד כיכר עירונית), מעבר רחב ומוטה חצייה רגלית יאפשר חציית הרחוב החדש, אחריו יוקם גן שירד ויתרחב אל מפלס הטיילת והחוף (תא שטח 202B בתשריט, בייעוד שפ"פ ובזיקת הנאה למעבר, שהייה ושימוש הציבור כל שעות היממה וימות השנה). הפיתוח ייכלול שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים, מקומות שהייה אל מול הנוף ושטחים מגוננים.

ממזרח לרחוב החדש, בדופן הצפונית של הרחבה העירונית החדשה בקצה שדרות בן גוריון, יוקם מבנה מרקמי בן 6 קומות וקומת גג חלקית (תא שטח 201 בתשריט, בייעוד עירוני מעורב). גובה המבנה, קווי הבניין ותכסית הבינוי יהיו בהתאמה לתוכנית רובע 3. השימוש במבנה זה יהיה עבור שימושי מלונאות ומסחר. ממערב לרחוב החדש, מדרום ומצפון לגן שירד אל החוף, יוקמו שני מגדלים בני עד 25 קומות ממפלס הרחוב החדש (תאי שטח 202A ו-202C בתשריט, בייעוד עירוני מעורב). במגדל הצפוני יוקמו שימושי המגורים, שטחי הציבור ומסחר. המגדל הדרומי יהיה מגדל בעירוב שימושים בו ירוכזו שטחי המלונאות וכן יוקמו שטחי מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. המגדלים יישלבו עד 6 קומות מסד בגובה כולל שיתאם את גובה המרקם שממזרח לרחוב אליעזר פרי. השטח סביבם יהיה פתוח לשימוש הציבור, בכלל זה מרפסות תצפית מערבה ודרומה אל הנוף. קומת תת-הקרקע הראשונה תכלול חזית פתוחה

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהפקדה	12/01/2022 5 - - '0001-222

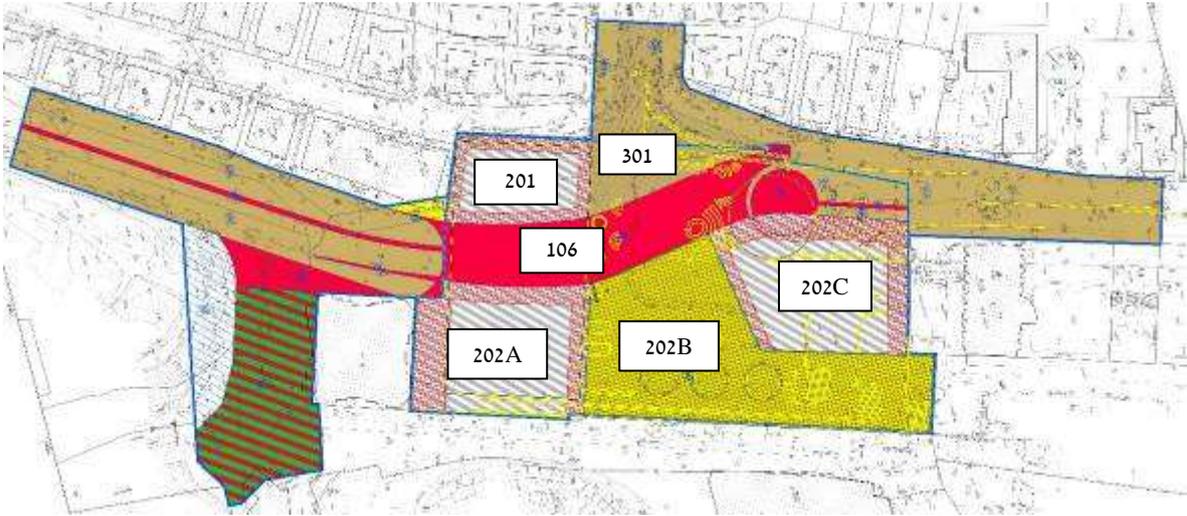
למפלס המרינה ותחתיה יהיו עוד 3 קומות מרתף ובהן בין השאר חניון ציבורי חדש בבעלות העירייה. חזיתות מפלס הרחוב החדש ומפלס המרינה יכללו לפחות 80% חזיתות פעילות בשימוש מסחר, בתי קפה ומסעדות וכן בשימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי.

זכויות הבנייה והשימושים הסחירים יכללו 50% שטחים למלונאות ומסחר ו-50% שטחים למגורים. התכנית כוללת פריסת שימושים מנחה. בנוסף לשטחים הסחירים ייבנו שטחים ציבוריים בהיקף 4,800 מ"ר שימוקמו במפלס המרינה, במפלס הרחוב החדש ובקומות המסד הראשונות. נספח הבינוי מנחה את מיקומם, שיקבע באופן סופי במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש שיקבע.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי ייעודי הקרקע מימגרש מיוחד, 'מדרכה כיכר או טיילת', 'שצ"פ', 'אזור מסחרי מיוחד', 'דרך מוצעת' ו'דרך קיימת' לכיכר עירונית, 'עירוני מעורב', 'שפ"פ' ו'דרכים'.
2. קביעת שטחי בניה למלונאות, מסחר, מגורים ומבני ציבור.
3. קביעת הוראות בינוי לכלל השימושים לרבות מספר הקומות המותר לבניה - עד 25 קומות מעל הכניסה הקובעת.
4. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם
5. קביעת הוראות פיתוח למערך השטחים הפתוחים לציבור תוך שמירה על היקף השטחים הפתוחים הקיימים במצב הקיים
6. קביעת הוראות להריסת מבנים.
7. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היממה וכל ימות השנה.
8. התוויית מערך הדרכים והנגישות לכלי רכב, לרבות מערך הדרכים התת קרקעי ונגישות למגרשים גובלים לרבות שטחי פריקה וטעינה למלונות מדרום ולמרינה.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.
10. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
11. קביעת הוראות לבניה ירוקה ובת קיימא.
12. קביעת הוראות להקמת מערך דרכים תת קרקעי, חניונים וחניה.

תשריט מצב מוצע:



הדמיות:

מבט מקצה השדרה, מצב מוצע:



מבט ממערב, מצב מוצע:



מבט שחיין:



מבט רחוב אליעזר פרי החדש, מכיוון דרום:



שטחי בניה מוצעים:

סה"כ בשטח התכנית:

- סה"כ שטחים למלונאות ומסחר: 32,500 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למגורים: 32,500 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למבני ציבור: 5,300 מ"ר ברוטו (לרבות שירות תת קרקעי)

- סה"כ לכל השימושים: 70,300 מ"ר ברוטו

מתוכם כ – 4,420 מ"ר במפלס המרינה.

שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: כ- 35,500 מ"ר

המגרש	שטח המגרש	ייעוד	שימוש	שטחי בניה על קרקעיים			שטחי בניה תת קרקעיים		
				עיקרי	שירות	סה"כ	עיקרי	שירות	סה"כ
תא שטח 201 מבנה מרקמי	1.46 דונם	עירוני מעורב	מלונאות ומסחר	3,600	1,320	4,920	337%	3.37	
תאי שטח 202 – צפוני ומבנה דרומי	10.4 דונם	עירוני מעורב + שפ"פ	מלונאות ומסחר	17,700	7,930	25,630	586%	5.86	1,950
			מגורים	23,000	9,380	32,380			120
			מבני ציבור			2,950			2350
סה"כ						65,880	555%	5.55	4420

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - - 0001-222'

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

1. שטחי המסחר בתכנית ייקבעו מתוך שטחי המלונאות ולא יפחתו מ-2,500 מ"ר. היקף שטחי המסחר לא יעלה על 3,500 מ"ר. במסגרת תכנית העיצוב תיבחן תוספת בשטחי המסחר ובתנאי שלא יפחתו מספר חדרי המלון ולא תיפגע הרמה המלונאית.
2. תותר תוספת שטחים למרפסות בשיעור של על 12 מ"ר לכל יחיד בממוצע, ועד 6 מ"ר לכל חדר מלון בממוצע. כל שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת לתכנית. תוספת שטחים למרפסות לשטחים המשותפים ולשטחי מבני הציבור תבחן במסגרת תכנית העיצוב.
3. שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר ליחיד עבור פתרון מיגון דירתי. ככל שיוקם פתרון מיגון קומתי, תותר המרת הפרש השטחים בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי למגורים. בהתאם לכך ישתנה השטח העיקרי הממוצע ליחיד הקבוע בתכנית.
4. גמישויות אפשריות להחלטת הועדה המקומית ולאישורה במסגרת תכנית העיצוב:
 - א. תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים מעל הקרקע אל תת הקרקע.
 - ב. תותר המרה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות בכל שימוש ובתנאי ששך שטחי הבניה בכל שימוש יוותר ללא שינוי והיקף שטחי השירות עבור כל שימוש לא יפחת מ-25% מהשטחים העיקריים. ובתנאי שהיקף השטחים העל קרקעיים יוותר ללא שינוי.
 - ג. תותר העברה של שימושי מלונאות מתא שטח 202 לתא שטח 201 ובהיקף שלא יעלה על 10% מסך הזכויות למלונאות תוך שמירה על נפחי הבניה שנקבעו בתכנית.
 - ד. תותר החלפה בין שימושים ציבוריים תת קרקעיים לשימושי מסחר ומלונאות על קרקעיים ולהפך ובתנאי שיוקמו כל שטחי הציבור.

שימושים:

יחס שטחי המלונאות בתכנית (תואם לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות):

- 65,000 מ"ר מסך מהשטחים בתכנית הינם שטחים סחירים (לא כולל שטחי שירות תת קרקעיים).
 32,500 מ"ר המהווים 50% מסך שטחי התוכנית הסחירים הינם לשטחי מלונאות ומסחר.
 24,597 מ"ר ברוטו המהווים 37.5% מסך שטחי התוכנית הינם לשימוש מלונאות חדשים. שטחים אלה מהווים 43% מסך השטחים בתכנית בהפחתת שטחי המלונאות הקיימים (כ- 7,903 מ"ר הינם שטחי מלונאות קיימים)

חדרי מלון:

יוקמו לפחות 300 חדרים בשני מלונות. דרגתם של כל אחד מהמלונות תיקבע סופית במסגרת היתר הבניה ובהתאם לדרישות משרד התיירות.

יח"ד:

יוקמו 220 יח"ד.

שטח ממוצע ליח"ד: 100 מ"ר עיקרי.

תוספת של עד 10 יח"ד תתאפשר באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה במסגרת אישור תכנית העיצוב, ובתנאי שלא תהיה תוספת לשטחי המגורים בתכנית.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהפקדה	12/01/2022 5 - 0001-222

הוראות הבינוי:

מספר קומות:

- מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש – מבנה מרקמי עד 7 קומות (6 קומות + קומת גג בתכנית חלקית).
- מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש – מבנה צפוני ומבנה דרומי עד 25 קומות כ"א ממפלס הרחוב מתוכן עד 5 קומות מסד.

גובה קומות:

מבנים בתא שטח 201:

- קומות קרקע – עד 5 מ' ברוטו ממפלס הכניסה הקובעת
 - קומות טיפוסיות – עד 3.3 מ' ברוטו
 - קומת גג חלקית – עד 5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון
- מבנים בתא שטח 202:

- קומת מפלס המרינה – עד 6 מ' ובהתאמה למפלס הכניסה הקובעת.
- קומת מפלס הכניסה הקובעת - עד 6 מ' ברוטו.
- קומות מסד - עד 4.5 מ' ברוטו.
- קומות המגדל - עד 3.6 מ' ברוטו.
- יתאפשרו עד 2 קומות מיוחדות – בגובה של עד 4.5 מ' ברוטו.
- תתאפשר קומה טכנית אחת - עד 10 מ' ברוטו אשר לא תוקם בקומות המסד.

גבהים מרביים:

- של המבנה המרקמי – 26.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, כולל כל קומות המבנה ומעקה הגג.
- של קומות המסד - 25 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג.
- של המגדלים – 108 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג, תרנים, אנטנות וכיו"ב.

קווי בניין:

קווי הבניין למבנה המרקמי הינם בהתאם למסומן בנספח הבינוי ויהיו המשכיים לקוי הבניין של המגרשים הסמוכים.

- קווי הבניין לקומות המסד של המגדלים יהיו כמסומן בתשריט ובהתאם לעקרונות הבאים:
- קו הבניין המזרחי ישמור על מדרכה מינימאלית של 8 מ' ועל חזית רציפה למלונות קרלטון והרודס.
- קו הבניין הצפוני של המבנה הצפוני ישמור על מרחק שלא יפחת מ-10 מ' ממלון קרלטון.
- קו הבניין הדרומי של המגדל הצפוני ימשיך את קווי הבניין הקבועים בתכנית תא/3616/א - רובע 3 לאורך שדרות בן גוריון וקו הבניין של המבנה המרקמי.
- קו הבניין הדרומי של המגדל הדרומי ישמור על מרחק שלא יפחת מ-26 מ' מהבינוי הקיים במלון הרודס.
- קו הבניין הצפוני של המגדל הדרומי ימשיך את קווי הבניין לאורך שדרות בן גוריון ויפתח דרומה כדי לאפשר את התרחבות הגן ופתיחת המבט לכיוון דרום
- קווי הבניין המערביים של המבנה הצפוני והמבנה הדרומי ישמרו על חזית רציפה עם הבינוי הקיים

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - - '0001-222

במלונות קרלטון והרודס.

- קומת מפלס הכניסה הקובעת תיבנה בנסיגה בהתאם לקווי הבניין כמסומן בתשריט. בתחום זה תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור כמפורט בסעיף 6.5

תכסיות מירביות*:

מבנה מרקמי

- בהתאם לקוי הבניין המפורטים בתוכנית רובע 3 ולתשריט התוכנית המוצעת.

מבנה צפוני

- קומות מגדל (קומות 7-25)
- קומת הכניסה הקובעת
- קומות מסד מעל הקרקע (קומות 2-6 : קומות מעל קומת הקרקע)

מבנה דרומי

- קומות מגדל (קומות 7-25)
- קומת הכניסה הקובעת
- קומות מסד מעל הקרקע (קומות 2-6 : עד קומות מעל קומת הקרקע)

תכסית בתת הקרקע

- עד 85% משטח המגרשים כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- לפחות 15% משטח המגרשים הסחירים יהיו פנויים מבנייה מעל ומתחת לקרקע עבור חלחול, נטיעות וניהול מי נגר. שטחי החלחול הנדרשים מרוכזים בשטח השפ"פ כך שתשמר שם קרקע מירבית פנויה מבנייה בתת הקרקע.

* התכסיות המפורטות כוללות שטחי פירים ומרפסות. נושא התכסיות נבחן בתהליך התכנון המפורט בתיאום מול צוות התכנון העירוני, ונקבע בהתאם לגמישות המותרת במסמך מדיניות.

שטחי ציבור:

התוכנית מציעה תוספת שטח ציבורי בנוי בשיעור של 4,800 מ"ר ברוטו. השטחים יוקמו במפלס המרינה, מפלס הכניסה הקובעת והמפלסים הראשונים שמעליו, עם חזיתות מערביות הפונות לים. לשטחים אלה תשמר גישה נוחה ורציפה לכלל המשתמשים מחזית המרינה ומרחוב אליעזר פרי החדש, הגישה תהיה עצמאית ונפרדת מיתר השימושים בתכנית. השטח בחזית מבנה הציבור במפלס הכניסה הקובעת יהיה רשום על שם העירייה ויהיו בזיקת הנאה לשימוש כלל הציבור.

בנוסף לשטחים אלה יוקמו 500 מ"ר שטחים נלווים במפלסי המרתף אשר מתחת למפלס המרינה. התכנית המוצעת תאפשר את הגמישות במיקום השטחים בהתאם לצורך. מיקומם הסופי של שטחי הציבור והשימוש בהם יקבע בתיאום עם מחלקות העירייה הרלוונטיות, וזאת במסגרת תכנית עיצוב ולאישור הועדה המקומית.

שטח הרחבה העירונית שבקצה שדרות בן גוריון ושטח הרחוב החדש ירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו ויהיו ציבוריים.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - - '0001-222

הוראות פיתוח:

השטח הפתוח לציבור בתחום התכנית לא יפחת מהיקפו של השטח הפתוח במצב הקיים. הפיתוח יהיה המשכי ורציף, בכל תחום התוכנית. מפלסי הפיתוח יבטיחו נגישות ונראות מיטבית בין שדרות בן גוריון לחוף הים לטיילת. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים וטיילת החוף.

מפלסי המדרכות לאורך הרחוב החדש בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים, לרבות בחיבור לגן שפיגל.

כיכר ציבורית חדשה תוקם בקצה שדרת בן גוריון, ותהווה הרחבה שלה. בתחום הכיכר תותר הקמת קיוסק/בית קפה וכד', מקומות ישיבה, גינון והצללות ובלבד שישתלבו בפיתוח ולא יהווה הפרעה ויזואלית לכיוון מערב.

שדרות בן-גוריון יחצו את רחוב אליעזר פרי החדש במעבר חצייה רחב מהרגיל, שיתוכנן כך שיהיה מוטה חצייה רגלית מוגבה ומרוצף. עיקולי הרחוב לקראת החצייה מתוכננים כך שימתנו את כניסה הרכב למרחב החצייה.

מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש יוקם גן לשימוש הציבור שיווד אל הים אשר יגשר בין רחוב אליעזר פרי החדש, למפלס טיילת החוף. שטח זה יהיה מרחב פעיל ונגיש הפתוח לרווחת כל הציבור בכל שעות היממה וימות השנה, למעבר ושהייה. הגן, השבילים והמעברים בו, יתוכננו כך שכלל לא ידרשו מעקות, גדרות או הפרדות בין חלקי הגן השונים.

במפלסי הפיתוח לא יתאפשרו מתקנים הנדסיים וטכניים המשרתים את תת הקרקע, בכלל זה איוורור חניונים, שחרור עשן וכד'. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 10 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

שבילי אופניים:

מצפון לדרום - יוקם שביל לאורך הדופן המערבית של רחוב אליעזר פרי החדש. ממזרח למערב - יוקם שביל שיחבר את שדרות בן גוריון והכיכר העירונית החדשה, דרך המעבר מוטה החציה על רחוב אליעזר פרי החדש והגן היוורד אל מפלס הטיילת. השבילים יהיו רציפים והמשכיים ומתחברים לרשת שבילי האופניים העירונית, מרחיבים וממשיכים אותה. הם תוכננו בשיפועים נוחים לרכיבה ובמסלולים נפרדים משבילי הולכי הרגל.

זיקות הנאה:

זיקת הנאה להולכי רגל:

1. בשטח השפ"פ כולו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה בכל ימות השנה.
2. בשטחים שאינם מבונים בקומת הקרקע שבייעוד העירוני המעורב תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה בכל ימות השנה, וזאת עד לקירות המבנים בכלל זה האזורים המשקיפים מערבה ודרומה אל הנוף.
3. מיקומם וצורתם הסופיים של זיקת הנאה יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.
4. סגירות חורף יותרו בהתאם למדיניות העירונית, ובלבד שתישמר רציפות תנועת הולכי הרגל והגישה לכל היקף מרפסות אלה.
5. השטחים יפותחו כמרחב רציף והמשכי לשאר השטחים הפתוחים, המגרשים הסמוכים, רחוב אליעזר

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - 0001-222

פרי החדש, טיילת החוף וכו'.

זיקת הנאה לכלי רכב:

1. בתת הקרקע תירשם זיקת הנאה לכלי רכב בין תאי השטח השונים בתחום התכנית, אשר תבטיח חיבור ומעבר לחניונים בין המבנים השונים ותאי השטח בתכנית.
2. בתת הקרקע תירשם זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים מדרום אשר תתחבר לדרך השירות ותבטיח את הגישה לדרך השירות הקיימת המשרתת את המגרשים מדרום. מיקומה הסופי ורוחבה של זיקת הנאה זו, יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
3. ברחבות פריקה וטעינה ושטחי התפעול תירשם זיקת הנאה בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה ורכבי תפעול לתמך במרינה והמלונות מדרום

זיקת הנאה למעבר תשתיות:

תישמר זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות בתחום השפ"פ ולאורך רחוב הירקון/אליעזר פרי. מיקומה הסופי וגובה ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.

תחבורה, תנועה וחניה:

התכנית קובעת ביטול שיקוע אליעזר פרי והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע הטבעי. הקו הכחול של התוכנית כולל את תחום הדרך מהצומת עם רחוב ארלוזורוב בצפון ועד הצומת עם רחוב גורדון בדרום. לאורך תוואי זה, קובעת התוכנית את שיפועי הכביש, כך שיוכל להיות חלק מרצף השלד העירוני, ולהוות רחוב עירוני חדש במפלס שדרות בן גוריון.

מפלסי הרחוב החדש מצמצמים משמעותית את הקירות התומכים, הגדרות והמחסומים הקיימים לאורך הכביש המשוקע כיום לכל אורך התוואי, מאפשרים רצף הליכתי נוח משדרות בן גוריון צפונה עד צומת ארלוזורוב ודרומה עד צומת גורדון. מפלס הרחוב החדש יאפשר השתלבות עם הירידה הקיימת לרכב למרינה ולמלון קרלטון.

נספח התנועה מציע חלופות לשילוב נתיבי תחבורה ציבורית, במפגש שד' בן גוריון עם רחוב אליעזר פרי החדש, במעבר דרך הרחבה העירונית שבקצה שדרות בן גוריון, תוך שילוב מירבי שלהם במפלס פיתוח המשכי לזה של הרחבה.

החניה וכן כל דרכי השירות במרחב תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה, ולאצירת ופינוי אשפה.

מערך התנועה בתת הקרקע, משלב דרך שירות לתפעול שטחי המלונאות. הדרך המתחברת לדרך השירות הקיימת בתחום המלונות מדרום לתוכנית. דרך השירות הקיימת לא נפגעת. היא תישמר במסגרת התכנון המוצע, לרבות הכניסות והיציאות ממנה.

תקני חנייה:

- לשטחי המלונאות והמסחר 1:15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם.
- לשטחי המגורים 1:0.5 לרכב פרטי או התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה, הנמוך מבניהם.
- בנוסף יוקמו 350 מקומות חניה ציבורית בבעלות העירייה וכן 10 מקומות חניה מוצמדים לשימוש הציבורי.

כניסות לקומות תת הקרקע:

- רמפה תחת המבנה המרקמי, שתאפשר כניסה מכיוון דרום ויציאה לכיוון צפון לרכב פרטי בלבד.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - 0001-222'

- כניסה מכיוון צפון תתאפשר לרכבים פרטיים ורכבי משאיות ואוטובוסים. הכניסה תהיה דרך נתיב ייעודי שיתפצל מהכביש החדש ויכלול גם כניסת רכב למרחב המרינה בדומה למצב הקיים היום.
- יציאה לרכב פרטי לכיוון דרום תהיה ממרכז הכביש החדש.
- יציאה לאוטובוסים ומשאיות תהיה באמצעות נתיב דרך השירות של המלונות לכיוון דרום.

תשתיות:

נספחי התשתיות אושרו ע"י מי אביבים ורשות הניקוז :

- ביוב: מתוכננים 3 חיבורי ביוב (אחד לכל בניין) לקו הביוב ברחוב ירקון.
- מים: מפאת גילם של קווי המים ברחוב הירקון, במסגרת נספח המים ביוב, יומלץ להחליפם בקווים חדשים.
- ניקוז: קו הניקוז העירוני (בקוטר 80 ס"מ) העובר מתחת לרחבה הקיימת ישודרג לקו חדש שיעבור מעל לתקרת המרתף העליון. בהתאם בשיפועים הנדרשים, ישמרו מעליו לפחות 1.5 מ' מילוי אדמה. הקו יוחלף בשני קווי ניקוז חדשים אשר יעברו מעל תקרת המרתף באזור בוא ישמר מילוי מינימלי של 1.5 מ'
- ניהול מי נגר: במסגרת נספח הניקוז מתוכנן טיפול במי נגר בהיקף של 87%, מנפח הנגר היממתי בהסתברות 1:50 שנה, הנוצר בתחום המגרשים הפרטיים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

- במסגרת ביצוע חוות דעת סביבתית לתכנית כיכר אתרים נבדקו נושאים רבים בשטח התכנית ובסביבתה על מנת להעריך את המצב הקיים באתר והשפעות סביבתיות צפויות של התכנית המוצעת:
- בוצע סקר היסטורי אשר בדק שימושי הקרקע בעבר וייעודי הקרקע על מנת לאתר פוטנציאל לזיהום הקרקע בשטח התכנית וסביבתה ולקבוע תכנית דיגום קרקע. הסקר ותכנית הדיגום אושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 - בוצע סקר אסבסט אשר סקר את הבינוי הקיים לפוטנציאל לחלקי אסבסט ונתן הנחיות לפינוי אסבסט בעת הריסות. הסקר אושר ע"י מחלקת סביבה בעיריית תל אביב
 - במסגרת בדיקות מקדימות, נעשה מיפוי של מקורות רעש מחוץ לתכנית ומקורות רעש פוטנציאליים בשטח התכנית המוצעת. סוכם כי תנאי להיתר יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לקביעת מפלסי הרעש החזויים ויכתוב צעדים לתכנון המפורט למניעת חשיפת תושבים לרעש.
 - איכות אוויר: נעשה סקירה של נתונים אקלים שעל בסיסם חישובי זיהום אוויר ממקורות זיהום יתבססו. הוצגו קריטריונים לאיכות אוויר למזהמים מסוג PM2.5 וNO2 - וריכוזי מזהמים במצב הקיים באזור התכנית, עם ניתוח של חריגות מערך הסביבה המקובל. מסקנת הבדיקה היא שאין חריגות במצב הקיים מתקנות חוק אוויר נקי.
 - קרינה: לא נמצאו מקורות קרינה מהותיים בשטח התכנית במצב הקיים. סוכם כי לעת התכנון המפורט יבוצע חיזוי לבחינת שטף השדה האלקטרומגנטי החזוי מחדרי השנאים ומערכות חשמל בתכנית המוצעת.
 - בדיקות מיקרו-אקלים: בוצעו הדמיות הצללה של התכנית המוצעת על סביבתה בכל עונות השנה ונבדקה עמידה בקריטריון הצללה לעונת החורף על מבנים ושטחים ציבוריים בסביבת התכנית.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - - '22-0001

תנאי הרוח בשטח התכנית וסביבתה לכל עונות השנה נבדקו הן במצב הקיים והן במצב המוצע, באמצעות תכנת חיזוי רוחות בתלת ממד. אותרו נקודות עם רוחות חזקות והוצגו פתרונות בתכנית הפיתוח לשלב תכנון מפורט. כל בדיקות האקלים בוצעו בתיאום מלא עם מחלקת תכנון בר קיימא של עיריית תל אביב.

ערכי שימור:

מלון מרינה הקיים הבנוי בדופן הצפונית של כיכר אתרים נכלל בתחום אזור הכרזת אונסק"ו על אתר מורשת עולמית העיר הלבנה, כמו כן הוא מסומן בתכנית המתאר באזור מרקם בנוי לשימור. שאר חלקי מכלול המבנים והשטחים הפתוחים של כיכר אתרים אינם כלולים בתחום ההכרזה או במרקם בנוי לשימור, וזאת למרות שהם מתוכננים כמכלול שלם. יחד עם זאת, מבנה המלון, יחד עם שאר המבנים במכלול כיכר אתרים מסומנים בתכנית המתאר בייעוד מגורים בבנייה רבת קומות עד 25 קומות וברח"ק 6.

תכנית זו כוללת הריסה ובניה מחדש של מלון מרינה יחד עם שאר המבנים במכלול כיכר אתרים, ביטול השיקוע והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע. המבנה בנוי כיום מעל השיקוע, כשהרחוב החדש יחצה למעשה את המקום בו נמצא המלון כיום. התכנית קובעת שהמבנה שיהיה מזרחית לרחוב החדש יהיה מרקמי, יעמוד ברצף למבנים שבדופן הצפונית של שדרת בן גוריון ויתוכנן בהתאמה לנפחי הבניה המותרים ברובע 3, אשר תואמו עם מגבלות אזור ההכרזה. מערבית לרחוב החדש קובעת התכנית שיהיה מבנה כולל מגדל כפי שמאפשרת תכנית המתאר תא/5000 לאורך כל רצועת הבינוי המערבית לאורך חופי מרכז העיר.

הפרדה זו, בין נפח מרקמי ממזרח לרחוב החדש ונפח הכולל מגדל ממערב לו תדגיש את תפקידו של רחוב הירקון/אליעזר פרי כדופן המערבית של מרקם המגורים ההיסטורי של מרכז העיר וכדופן המזרחית של רצועת הבינוי מוטת המלונאות בבנייה רבת קומות. בכך יתאפשר גידור והגנה של ערכי המרקם הבנוי לשימור, תוך מימוש מיטבי של תכנית המתאר ברצועת חופי מרכז העיר, בכלל זה מימוש פתיחת המעברים והמבטים מהעיר אל הים.

איחוד וחלוקה:

לוח ההקצאות נערך בהתאם להוראות התכנית אשר קבעה איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית הכולל את כל תחום חלקה 9 בגוש 6967 וחלקה 58 בגוש 6966, הרשומות יחדיו כבית משותף המרכיב את מתחם "כיכר אתרים".

ההקצאה בוצעה עפ"י הוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה, הערכת השווי במצב הנכנס בוצעה עפ"י מדד שווי הקרקע של כל אחד מתתי החלקות בבית המשותף עפ"י מאפייניהם הייחודים (שימוש, קומה, מיקום וכו').

תכנית עיצוב אדריכלית:

תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית, יהיה אישור לתכנית עיצוב אדריכלי לכל שטח התוכנית. תכנית עיצוב אדריכלי תקבע הוראות בנושאים הבאים:

1. הוראות בנושאי בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המגדלים והבניה מגדירת דופן, גובה המבנים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, חזיתות מסחריות, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב,

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - - 0001-222'

1. נסיגות בקומות העליונות, עיצוב החזית החמישית של המבנים הנמוכים, חתכים וחזיתות עקרוניים.
2. פריסת השימושים השונים במבנים וקביעת תמהיל יחידות הדיור לרבות חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות בכל שימוש.
3. קביעת מיקומם הסופי של שטחי הציבור ושילובם בתכנית בכלל זה חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות. בנוסף, ככל הניתן השימוש לשטחים אלו יקבע במסגרת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
4. מיקום שטחי המסחר, מיקום ופרטים אופייניים של החזיתות המסחריות, אזורי ישיבה הנלווים למסחר ושטחים תפעוליים. קביעת היקף ומיקום השימושים לספורט וחינוך ימי מתוך השטחים המסחריים.
5. הוראות בנושא פיתוח לרבות: פרוט ותכנון אזורי גינון, נטיעות, כולל בתי גידול בנפח מתאים לפי סטנדרט עירוני ובהתייחס לתנאים הסביבתיים והקרבה לים ובתי גידול לעצים בוגרים. הסדרי ניקוז, טיפול במי גשם, שטחי חלחול, אמצעי הצללה, חומרי ריצוף וגמר בפיתוח, רהוט רחוב, תאורה, מתקני חניה לאופניים, רחבות כיבוי אש, מתקנים ואלמנטי נוי בפיתוח.
6. תכנית העיצוב תכלול תכנית פיתוח אשר תתייחס, בין היתר לחיבור בין מפלס הרחוב למפלס הטיילת וכן התייחסות לגובה מפלסי הפיתוח הסופים, הקמת קירות תמך והפרשי מפלסים בין המגרש נשוא ההיתר למגרשים סביבו, אשר הבניה בהם תבוצע בזמנים שונים.
7. סידורי תנועה וחניה עקרוניים: הורדה והעלאה של נוסעים, מיקום רמפות כניסה ויציאה, תכנון קומות החניון, מספר מקומות החניה לרבות חניות אופניים, אופנועים ועמדות טעינה לרכב חשמלי, הסדרי פריקה וטעינה, לרבות קביעת גישת רכבים והסדרי תפעול, פריקה וטעינה למרינה תל אביב. מיקום חניית כלי רכב דו גלגליים והגישה אליהם. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, תוכן תכנית שלביות ביצוע הכוללת הסדרי תנועה זמניים לתנועה עוברת ופתרונות זמניים לכניסות ויציאות רכב לבתי המלון הסמוכים.
8. תכנית העיצוב תכלול תכנית תנועה לכל שטח התכנית, כולל תנוחה וגבהים מפורטים ומתואמים עם תכנית הפיתוח, חתכי רחוב מפורטים במקטעי התכנית השונים.
9. תכנית העיצוב תכלול תכנית התארגנות ותכנית הסדרי תנועה זמניים לזמן עבודות הבנייה, תוך התייחסות למעברי הולכי רגל, מעבר רכב וגישה למגרשים שכנים.
10. התייחסות לנושאים סביבתיים כמפורט בסעיף 6.7 לרבות עמידה בתקן ישראלי מס' 5281 ומדיניות הוועדה המקומית בנושא בניה ירוקה באותה עת ומתן הנחיות ליצירת מרחב פתוח שיוכל לתפקד אקלימית במשך כל השנה לשם פעילות רב עונתית.
11. קביעת מיקום זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
12. קביעת הוראות בנושא תשתיות וחיבור למערכות תשתיות קיימות בסביבת התכנית, בכלל זה תיאום מעבר תשתיות עירוניות בתחום התכנית.
13. תכנון חדרי אשפה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה.
14. מיקום מתקנים טכניים ומערכות האורור למבנים והצגת פתרונות לפליטת אגוז גרטרור ומערכות אוורור כך שיורחקו ממקומות שהייה. תיאום וקבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו לעניין זה.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - - '0001-222

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים
70,300 מ"ר	כ- 19,760 מ"ר	סה"כ זכויות בניה לכלל השימושים (כולל שטחים תת קרקעיים למעט שטחי חניונים, מסעות, ומחסנים תת קרקעיים וכד')
107,430 מ"ר	כ- 34,140 מ"ר	סה"כ זכויות בניה לכלל השימושים כולל כל השטחים בתת הקרקע.
25 קומות ממפלס הכניסה הקובעת. 26 קומות ממפלס המרינה.	5 קומות כולל קומת הקרקע ממפלס הרחבה. (8 קומות ממפלס המרינה)	מספר קומות
מגורים : 1:0.5 לרכב פרטי. מלונאות, מסחר ומבני ציבור : 1:15 לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. + 350 מקומות חניה ציבורית.	380	מקומות חניה

חוות דעת היח' לתכנון אסטרטגי – פרוגרמה לצורכי ציבור :

1. כללי

היחידה לתכנון אסטרטגי התבקשה לבחון את פרוגרמת שטחי הציבור של תוכנית כיכר אתרים, בהתאם לנתונים המעודכנים של התוכנית ולנורמות להקצאת שטחי ציבור.

2. נתוני התוכנית

ניתוח זכויות הבנייה במגרשים הסחירים			
סה"כ	מגרש 201	מגרש 202	
11.858	1.46	10.398	שטח קרקע (דונם)
	סה"כ זכויות בנייה מאושרות ¹ 13097 כ-1.1 רח"ק		רח"ק קיים (לפי תוכנית 1211)
	3.37	5.86	רח"ק מבוקש
65,880	4,920	60,960	שטח בנוי כולל על קרקעי (עיקרי+שירות), מ"ר
			שטח בנוי כולל לפי שימושים (מ"ר) :
32,500 (230 יח"ד)	-	120 + 32,380 תת קרקעי עיקרי	- מגורים
32,500	4,920	1,950 + 25,630 שטחים עיקריים תת קרקעיים	- מלונאות ומסחר
4,807	-	-	שטח פתוח בזיקת הנאה לציבור (דונם)

¹ בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י משרד אדריכלים ישר.

¹ בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י משרד אדריכלים ישר.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - - 0001-222

3. שטחי ציבור נדרשים בגין התכנון המוצע

3.1 שטחי הציבור הנדרשים בגין שימוש המגורים :

שטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית חושבו עבור אוכלוסייה בעלת מאפיינים דומים לזו של תת-רובע 53, גודל משק בית- 2.2. ההקצאות חושבו בהתאם לתדריך ההקצאות לצורכי ציבור של מנהל התכנון.

- שב"צ - 1.4 דונם

- שצ"פ - 2.5 דונם

3.2 שטחי הציבור הנדרשים בגין השימושים הסחירים שאינם מגורים (מלונאות ומסחר) :

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

- שב"צ, שצ"פ או דרך - 1.91²

4. המלצות

4.1 אופן המרת הקרקע לשטחי ציבור מבוניים חושב לפי יחס המרה של 2.7, בהתאם להוראות תוכנית תא/5000.

4.2 התוכנית כוללת שטחי ציבור מבוניים בהיקף של 4,800 מ"ר מתוכם 3,780 מ"ר יתנו מענה עבור רכיב המגורים וכ- 1,020 מ"ר (שווה ערך ל-0.377) עבור רכיב השימושים הסחירים (מלונאות ומסחר).

4.3 יתרת שטחי הציבור הנדרשים בגין השימושים הסחירים (1.53 דונם) יוקצו לטובת שטח ציבורי פתוח. יחד עם השטח הציבורי הפתוח הנדרש בגין שימוש המגורים (2.5 דונם), התוכנית צריכה להקצות 3.73 דונם עבור שטחים פתוחים. התוכנית כוללת 4.8 דונם של שפ"פ איכותי בזיקת הנאה וכ-1.6 דונם בייעוד כיכר עירונית המהווים מענה הולם לצורך זה.

4.4 שטחי תפעול בתת הקרקע- (תפעול ושימושים נלווים לשימוש הציבורי) : מוצע כי יוקצו בתת הקרקע כ- 500 מ"ר נוספים [כ-10%] מהשטחים הנדרשים לצורכי ציבור כשטחי תפעול ושטחים נלווים לשימוש הציבורי.

4.6 שימושים ציבוריים - שטחי הציבור ייעודו בראש ובראשונה עבור שימושים בעלי זיקה לחוף הים (שימושי מרינה, ספורט ימי, פעילות חופית קהילתית, בריכת גורדון ומרכז הספורט הסמוך). השימושים הסופיים יקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב.

5. תמהיל מגורים

מספר יחידות הדירור לא יפחת מ-200 ולא יעלה על 230. לא יתאפשר איחוד דירות.

² היקף ההקצאה בגין שימושי מלונאות ומסחר נקבע לפי הנוסחה הבאה :
תוספת הזכויות/סה"כ זכויות הבניה המבוקשות * 40% * "שטח הקרקע" למלונאות ומסחר
(52,783/65,880 * 40% * 5.981 ד')

מס' החלטה	התוכן
12/01/2022 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים 5 - - '22-0001 דיון בהפקדה	

- כ- 20% מסך יחידות הדיור ובמספר שלא יפחת מ- 45 יחידות דיור תהיינה יחידות דיור קטנות בשטח של 80 מ"ר פלדלת – תמהיל מדויק יקבע בתכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. תועלות ציבוריות – להלן התייחסות אגף הכנסות מבנייה:
- התכנית תורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי ולעיצוב העירוני.
 - חניון ציבורי בבעלות העירייה הכולל 350 מקומות חנייה וכן 10 מקומות חנייה מוצמדים לשימוש הציבורי.
 - בהתאם למדיניות התכנון לאורך חופי מרכז העיר באזור מוטה מלונאות, לא נדרש לקדם הסכמי תועלות ציבוריות עבור מרכיב המלונאות.

חוות דעת תחבורתית:

חוות הדעת אושרה על ידי אגף התנועה. התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000):

1. רקע

- 1.1 הפרויקט ממוקם בצפון מערב תל אביב ותחום ברחובות ארלוזורוב (מצפון), הירקון (ממזרח), גורדון (מדרום), טיילת החוף (ממערב).
- 1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית כשעיקר התח"צ עובר ברחוב בן-יהודה הסמוך שבו עוברים קווי תח"צ רבים וכן מתוכנן הקו הסגול שעתיד לפעול בשנת 2027.
- 1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן: מגורים (כ-220 יח"ד), מלון (כ-310 חדרים), מסחר (כ-1800 מ"ר), מבני ציבור (כ-3400 מ"ר).

2. חניות

- 2.1 תקני החנייה בפרויקט נקבעו לפי אזור א'
 - 2.2 חניות לפי התקנים הבאים, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם:
 - 1: 0.5 – חניה ליחידת דיור
 - 1: 15 - חניה לחדרי מלון
 - 1: 100 - חנייה למ"ר מסחר
- חניון ציבורי-עירוני סך 350 חניות
בנוסף יתוכננו חניות נכים ותפעוליות לפי תקן

3. הולכי רגל

- 3.1 הפרויקט ממוקם ממזרח וממערב לרחוב הירקון. רוחב מדרכה ברחוב הירקון בצד המזרחי הינו מינימום 3 מ'. רוחב המדרכה ברחוב הירקון בצד המערבי הינו מינימום 3 מ' ושביל אופניים צמוד לנתיב הנסיעה לכיוון דרום.
- 3.2 ברחוב בן-גוריון קיימת שדרה במרכז הכביש כאשר בנקודת החציה של רחוב הירקון מתוכנן מעבר חציה רחב להולכי רגל ומעבר נפרד וצמוד לשביל האופניים שמתחבר לשביל לאורך הירקון.

"שטח הקרקע" למלונאות ומסחר חושב לפי שיעור השטח הבנוי לשימושים אלה מכלל השטח הבנוי

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהפקדה	12/01/2022 5 - 0001-222'

4. רכב דו-גלגלי

- 4.1 במתחם תוכננו 217 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ-40 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף חניה מינוס 1. בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ-90 חניות אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית ת"א-יפו.
- 4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.
- 4.3 ברחוב הירקון תוכנן המשך שביל אופניים צפון-דרום וחיבור בכביש היורד למרינה לשביל האופניים בטיילת החוף.

5. תחבורה ציבורית

- 5.1 ברחוב הירקון עוברים קווי אוטובוס 161,115,62,10,4 שעברו זמנית מרחוב בן-יהודה.
- 5.2 ברחוב בן-יהודה מתבצעות עבודות של הקו הסגול שמתוכנן לפעול לקראת 2027.
- 5.3 הסדרי תנועת תח"צ וגם רכב חירום, לרבות חיבורי מזרח-מערב וצפון-דרום יתואמו עם אגף תכנון התנועה והיחידה לתח"צ בעת הכנת תכנית העיצוב.

6. נגישות וחניונים

- מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחוב הירקון כדלקמן:
- 6.1 כניסה מרחוב הירקון צפון באמצעות מנהרה בצמוד למלון קרלטון לרכב פרטי ותפעולי.
 - 6.2 יציאה לדרום לרחוב הירקון ממנהרה במרכז הכביש לרכב פרטי
 - 6.3 יציאה לצפון וכניסה מדרום לרחוב הירקון בצמוד למבנה הציבור הממוקם מזרחית לירקון לרכב פרטי בלבד.
 - 6.4 יציאת רכב תפעולי תעשה דרך מנהרת השרות הקיימת מתחת לבתי המלון לאורך רחוב הירקון.
 - 6.5 תוכננו 2 אזורי פריקה וטעינה במפלס מינוס 1 בצמוד לכל מבנה וכן אזור לחניות אוטובוסים.
7. מערך תנועה היקפי
- 7.1 מערך התנועה מתבסס על גישות לחניונים מרחוב הירקון בלבד
 - 7.2 עיקרי התכנית הינה הרחבת מדרכות ברחוב הירקון והעלאת מפלס רחוב הירקון למפלס הקרקע וביטול השיקוע הקיים כיום.
 - 7.3 הסדרת מעבר הולכי רגל רציף ברחוב בן-גוריון עד לחוף היס כולל הסדרת מעבר חצייה מרומזר ברחוב הירקון

8. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל הנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו. קידום הפרויקט מאפשר לממש את הסדרת מעבר הולכי רגל רציף מרחוב בן-גוריון אל חוף היס במפלס אחיד.

(50%)

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בהפקדה	12/01/2022 5 - - '22-0001

חוות דעת סביבתית (היח' לתכנון בר-קיימא והרשות לאיכות הסביבה):

1. סקר היסטורי אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בכפוף לביצוע שינויים ודיגומים ככל שיידרש.
2. בשל פינוי תחנת הדלק הממוקמת בשטח התכנית תיידרש הפרדת היתרים בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו.
3. סקר אסבסט אושר.
4. נושא אקוסטיקה ואיכות אוויר יבדקו ויוטמעו בשלבי העיצוב האדריכלי והיתר הבנייה.
5. קרינה ומיקום חדרי שנאים ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה יוצגו בשלב תכנית העיצוב.
6. נספח מיקרו-אקלים אושר על ידי היח' לתכנון בר-קיימא.
7. סקר אנרגיה אושר על ידי היח' לתכנון בר קיימא.

דיווח אודות התייעצות עם ועדת השימור:

דברי הסבר

כיכר אתרים הינה חלק מהמרחב החופי המשתרע מדרום לצפון אשר נקבע בתכנית המתאר שיהיה בייעוד מגורים בבנייה רבת קומות ומוטה מלונאות, עד רח"ק 6 ועד 25 קומות. עם זאת חלק מצומצם ממרחב הכיכר נכלל בתחום העיר הלבנה, מלון מרינה בלבד, והוא מסומן בתכנית המתאר תא/5000 כחלק מהמרקם הבנוי לשימור. שאר חלקי מכלול המבנים של כיכר אתרים, הקשורים הדוקות למלון מרינה, אינם מסומנים באופן הזה. בהתאם לתוכנית המתאר הוצגה התכנית להתייעצות עם ועדת השימור טרם הדיון בוועדה המקומית.

עיקרי הדברים שהוצגו ע"י הצוות המקצועי

1. מסמך מדיניות - אושר בוועדה המקומית באוק' 2020, לאחר הליך רחב של שיתוף ציבור ובחינת חלופות תכנון. במסמך המדיניות הוגדרו עקרונות מנחים לתכנון, בכלל זה ביטול השיקוע והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע, הריסת המבנים בכלל זה מלון מרינה שבנוי מעל השיקוע ומיקומו נחצה ע"י הרחוב החדש, הגדרת הבינוי שמזרחית לרחוב כמרקמי וזה שמערבית לו עם בניה עד 25 קומות כפי שמוגדר בתכנית המתאר לאורך חופי מרכז העיר, כל זאת תוך יצירת חיבור רציף וויזואלי בין שדי בן גוריון לחוף הים.
2. התכנון המוצע לכיכר אתרים – בהתאמה לעקרונות התכנון שהוגדרו במדיניות התכנון.
3. הכנת תסקיר השפעה על המורשת (Heritage Impact Assessment (HIA) - ככלי ניהול שנועד לבחון את ההשפעות הצפויות של הפרויקט המוצע על ערכי המורשת, החיוביות והשליליות, וזאת בהתאם לקריטריונים על פיהם הוכרזה תל אביב כאתר מורשת. במסגרת התסקיר בוצע ניתוח של הבינוי המוצע בהתאם לערכי העיר הלבנה: תכנון הבינוי המרקמי בחלק המזרחי של התכנית ופתיחת השדרה לים כמרחב נופש עבור הציבור הרחב מנקודת מבטו של הולך הרגל. הניתוח שהוצג מצא השפעה מתונה של בינוי המגדלים במבט אווירי ממערב למזרח. במבטים נוספים מנקודות עניין

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - - '22-0001

ציבוריות נוספות נמצא שהשפעת הבינוי על ערכי העיר הלבנה, כפי שהוגדרו בהכרזה, הן זניחות. בנוסף נמצא שהפעולה האורבנית של יצירת הרציפות ופתיחת המבט בין העיר והים בהמשך השדרה תואם ואף מחזק את ערכי תוכנית גדס.

עקרי התייחסויות במהלך הדיון לתכנון המוצע

אסף הראל: הדברים שהוצגו מעוררים בי התנגדות להריסת הכיכר - לאור ערכה האדריכלי ולתוספת הבינוי המגדלי המוצע, לאור חוסר המיצוי האפשרויות לקידום תפקודה של הכיכר הקיימת ככיכר ציבורית וכמקום התכנסות לציבור, ולאור הגדרת תפקידה החדש בתכנון המוצע כמעבר ולא כמקום התכנסות. יחד עם זאת, נוטה לתמוך בביטול השיקוע ובטיפול במרחב הציבורי. טלי פרידמן (ו. מחוזית): אינה תומכת בדעתו של אסף, התכנית משקפת אומץ גדול של העיר תל אביב להכיר בטעות אורבנית קיימת והצעה של פתרון תכנוני מהותי כדי לטפל במרחב. מבקשת להתייחס למרחב הנופי-היסטורי, עוד טרם הקמתה של כיכר אתרים, ולפתח בשלבי התכנון הבאים את הקשר בין תכנון הנוף לנוף ההיסטורי והטבעי. רואה בביטול השיקוע ובהחזרת הרחוב למפלס הקרקע הזדמנות להחזרת התנועה הטבעית בירידה אל הים. יעל אטקין (מועצה לשימור אתרים): אוהבת את התוכנית המוצעת כיוון שהיא מחזקת את חיבור העיר והים. מבקשת לראות יחס בין העיצוב וחומרי הגמר לבין מאפייני העיר הלבנה. אורלי אראל (מנהלת אגף תכנון העיר, עיריית ת"א-יפו): הפתיחה של השדרה תורמת לעיר הלבנה. תב"ע אינה מפרטת לגבי עיצוב וחומרי הגמר. תוכניות העיצוב יפרטו את המגוון החומרי, החומריות והפיתוח ביחס למאפייני העיר הלבנה. הדפנות של המרחב הנופי הינן ציבוריות ובעלות אופי ציבורי, ויפותחו באופן שישרת את כלל הציבור, מגוון משתמשים רחב, ולא לדיירי המגדלים בלבד.

סיכום הדיון

הצעה להצבעה: בהתאם לבחינת המבטים והשפעתם הזניחה על ערכי העיר הלבנה, ממליצים לקדם את התוכנית לדיון בוועדה המקומית. הצבעה: אורלי אראל ודורון ספיר - בעד. אסף הראל - מתנגד.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

1. הכנת מסמך המדיניות, שהנחה את עקרונות התכנון המוצע, לוותה בתהליך שיתוף ציבור לאורך כל שלבי הכנתו, לפי המסגרת שנקבעה ע"י תת הוועדה לשיתוף הציבור. בכלל זה כנס ציבורי בתחילת התהליך שכלל דיונים בשולחנות עגולים והשפיע על החלטה לבחון מספר חלופות במסגרת הכנת המסמך; התייעצות עם קבוצות בעלי עניין ציבוריות, אזרחיות ומקצועיות תוך בחינת החלופות; ומפגש מסכם להצגת החלופה הנבחרת שפורטה להנחיות לתכנון.
2. התכנית המוצעת הוצגה ב 05.01.22 לציבור במסגרת עדכון שנערך באמצעות הזום. דיווח על סיכום המפגש יינתן לוועדה לעת הדיון בתכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5057 507-1018837	שם התכנית כיכר אתרים	מגיש התכנית JTLV הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א	עורך התכנית ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (כח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מותן חוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ח	מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות מרחב כיכר אתרים תוך שימת דגש על יצירת מרחב איכותי ורצוף המתחם לכיכר הרחב. כל זאת בחתום לעקרונות תכנית המתאר תא/מק/5000 והמדיניות העירונית. בחתום לכך, יתירסו כל המפלגים והמבנים הקיימים בתחום הקומפלקס הבנוי. יבטל שיקוע הכביש, ובמקומו יבנה רחוב חדש במפלס שדרות בן גוריון והירקון. המרחב החדש יכלול מערכת שטחים פתוחים רציפים, שימושיים ומאויים, המחברים בין מזרח למערב - בין העיר לים, ובין צפון ודרום לאורך הרחוב העירוני החדש המרחב יפותח כמסגרת תולכי רגל. בנוסף, מניעה תכנית הבינוי מרחב מעורב שומשים למגוונות, מסחר, מגורים, ומבני ציבור. הבינוי תוסך ומגדיר את השטחים המתוחים ומלווה את הידלתה. התוכנית מסייגה שטחי בניה בחתום לתוכנית המתאר והוראות ביטי בחתום למסמן המדיניות.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/5000, כמפורט להלן:		
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר

<p align="center">+</p>	<ul style="list-style-type: none"> • יחולו הוראות למתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. • יוכן מסמך מדיניות למני אישור התכנית. • תבטוחת המשטכיות של ציור שדרות בן נרין וחיבורו לטיילת החוף, כולל מתיחת ויזואלית של המבטאים מצד זה אל אזור החוף. • לא יותרו שימושי מגורים מסעדי לרחוב הירקון, למעט מבני התחום בין רחי הירקון לרחי אלשור בן פרי ובשטח של כיכר אתרים. • הרחיק המירבי 6 בכפוף לסעיף 3.7.2 לעיל ובתנאים לחיבטאים ובאיים: שמורת מבטים לים, יצירת קשרים אל חוף חים, קביעת ויקנות הנאה לציבור. 	<p align="center">מתחם 101301</p> <p align="center">אזור מוטח מלגאות</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשיטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
<p align="center">+</p>	<p>יחולו הוראות מרקם בני לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 מדרשות מראית עינביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלגנת בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית</p> <p>יהס בין תכנית רובע 3 לתכנית 5000 בתחום בו היא הלח</p>	<p align="center">מרקם בנוי לשימור</p>	
<p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p>אושר מסמך מדיניות מיום 4.11.2020</p>	<ul style="list-style-type: none"> • חובת מסמך מדיניות למתחם חופי לפי סעיף 5.3.1 (א) • 5.3.1 (ד) - תכנית עתידית במתחם חופי תשמר על העקרונות המפורטים בסעיף 	<p align="center">מתחם חופי</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני: - מתחם חופי</p>

+	<p>שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי - מגורים אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 (ג) אזור מנוחה מלונאות - 3.7.2 כיכר עירונית - 3.6.12 (א) - ממנה לסעיף 3.6.1 (א) - שימושים למרחב ציבורי ציר ירוק עירוני - 3.6.13 (א) - ממנה לסעיף 3.6.1 (א) - שימושים למרחב ציבורי חזית מסחרית - 3.4.3 (א) - בקומת הקרקע - מסחר 1 ו/או תעסוקה 1 רחוב עירוני - 3.6.14 	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מגורים כללי - 3.2.1 אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 אזור מנוחה מלונאות - 3.7.2 כיכר עירונית - 3.6.12 ציר ירוק עירוני - 3.6.13 חזית מסחרית - 3.4.3 רחוב עירוני - 3.6.14 	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)</p>
+	<p>שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי - מגורים הגדרה למקבץ שימושים - 1.6 דירות מגורים לסוגיות אזור מנוחה מלונאות - 3.7.2 כיכר עירונית - 3.6.12 (א) - ממנה לסעיף 3.6.1 (א) - שימושים למרחב ציבורי ציר ירוק עירוני - 3.6.13 (א) - ממנה לסעיף 3.6.1 (א) - שימושים למרחב ציבורי חזית מסחרית - 3.4.3 (א) - בקומת הקרקע - מסחר 1 ו/או תעסוקה 1 	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 אזור מנוחה מלונאות - 3.7.2 כיכר עירונית - 3.6.12 ציר ירוק עירוני - 3.6.13 חזית מסחרית - 3.4.3 	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)</p>
+	<p>שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (4) מקבץ שימושים נוספים - בקומת הקרקע - מסחר 1 בהתאם לסעיף 3.1.1 (ד) כיכר עירונית - 3.6.12 (א) - ממנה 	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 כיכר עירונית - 3.6.12 	<p>שימושים נוספים ושימושים כללים 3.1.1 (ד) (ה) (ח)</p>

+	<p>לסעיף 3.6.1 (א) (2) - שימושים למרחב ציבורי. שימושים כלליים שימושים לתרכים, הניונים ותשניות.</p> <p>• שימושים כלליים (3.1.1) - שימושים ציבוריים בקומות מגורים וחניון ציבורי</p>			
+	<p>רחיק קירבי - לא יעלה על 6</p>	<p>אזור מגורים בבניה רבת קומות - מעל 2 דונם: רחיק בסיסי - 2.5, רחיק מירבי - 5 (3.2.5). לפי טבלה 5.4 אזור מוטח - רחיק מירבי 6 אזור מוטח מלונאות 3.7.2</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 אזור מוטח מלונאות - 3.7.2</p> <p>לפי טבלת הוראות מיוחדות: מתחם 301</p>	<p>קביעת שטחי בניה</p>
+	+	<p>3.1.4 (ה) בתכנית חמוצות למגורים או למלונאות ניתן העולה על הרחיק המירבי לצורך מרכסות.</p> <p>3.1.4 (ג) ביעדים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רחיק אחד נוסף מעבר לרחיק המרבי ובכך ששטחי הבניה העולים על שטח הבניה המרבי ייחדו למצללות או סככות על, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכון מלא, אך ללא קירות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 אזור מוטח מלונאות - 3.7.2</p> <p>לפי טבלת הוראות מיוחדות: מתחם 301</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4</p> <p>פרוט 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעד.</p>
+	<p>הזכויות בתת הקרקע וזינן 50% משטחי הבניה העל קרקעיים</p>	<p>3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 אזור מוטח מלונאות - 3.7.2</p> <p>לפי טבלת הוראות מיוחדות: מתחם 301</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
+	<p>גובה הבניה המוצע הוא 25 קומות - עפ"י נספח העיצוב העירוני ובחומאם למדיניות התכנון</p>	<p>4.2.2 (א) - (ג) מספר קומות וגובה הקומות</p>	<p>מספר קומות מירבי לפי תשריט עיצוב עירוני: עד 25 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לשיבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

למרחב חומי תא/מק/9133			
+ +	<ul style="list-style-type: none"> • 4.2.3 תוראות לבנית במרווח שבין קו הגיבוי לגבול המגרש • 4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים 	כלל שטח התכנית	קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2
+ עיפ תורת דעת הוחרדה האסטריטנית סחייכ שטחי ציבור מבוניס מוצאנים: 4,800 מ"ר. סחייכ הקצאת לדרכים: 3332.23 מ"ר	סעיפים 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעד: <ul style="list-style-type: none"> • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטח מלגאות - 3.7.2 	תקצאת לערכי ציבור – סעיף 4.1.1

+	<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.6.1 (ב) - הוראות למרחב ציבורי • סעיף 3.6.1 (ד) <p>התכנית כוללת במסגרת המאשר את חלק משטח נן שפינל אשר נשאר ביעודו על פי תכנית תקפה ואת המפרדות ברחובות אלינור פרי ושדרת בו גריון אשר מסומנות בתכנית כדרך בהתאמה לשימוש בפועל ללא שינוי במפלג מהמסגרת הקיים. כמו כן התכנית קובעת כיכר עירונית ושטחים פתוחים מונקטיונליים לציבור בריכוז ובאיכות גבוהה יותר מהמסגרת הקיים.</p>	<p>לפי תשריט אווירי יעוד ועיצוב עירוני:</p> <ul style="list-style-type: none"> • כיכר עירונית - 3.6.12 • ציך ירוק עירוני - 3.6.13 • רחוב עירוני - 3.6.14 	<p>קבועת הוראות למרחב הציבורי</p>	מרחב ציבורי
+	<ul style="list-style-type: none"> • כיכר עירונית - 3.6.12 (ז) • ציך ירוק עירוני - 3.6.13 (ב) (2) : אפשרות להבטיח רצועה לא בנייה ברוחב של 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימאלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים. • רחוב עירוני - 3.6.14 (ב) רחוב מדרכות 	<p>בנספח החבורה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • איזור העדפת הולכי רגל • דרך עורקית עירונית 	<p>3.8 הוראות למרכיבי החבורה - 3.8</p> <p>כולל הוראות כלליות (3.8.1)</p> <p>חניונים ציבוריים (3.8.6)</p> <p>תקן חנייה (3.8.7)</p>	תכנון
+	<p>הנגשה חוות דעת תחברתית</p> <p>מוצע חינון ציבורי בחיקף של 350 מקומות חניית.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 3.8.1 - כללי איזור העדפת חולכי רגל - 3.8.1 (ה) • חובת הצגת חרוייד תחברתית מבני הועדה. • דרך עורקית עירונית - 3.8.2 • 3.8.6 חניונים ציבוריים • 3.8.7 תקן חנייה 	<p>נספח עיצוב עירוני:</p> <p>מרקם בניי לשימור</p>	שימור
+	<ul style="list-style-type: none"> • 4.3.1 - כללי 			הנדסה

<p>התכנית עברה התיישבות בוועדת השיפור</p> <p align="center">+</p> <p>מסמך המדיניות שהוכן לתחום התכנית כולל התיישבות באופי הבנוי לפרקם הבנוי לשימור וזה תואם בחלקו המורחז את מרקם רובע 3 והנחיות הבנוי לאזור התכורה</p>	<p>• 4.3.2 - מרקם בנוי לשימור</p>		
<p align="center">+</p> <p>הווייך סביבתית ונספח איכויס, מיקרואקלים וסקר אנרגיה</p> <p align="center">+</p> <p>הוראות התכנית כוללת הוראות לבניה ירוקה</p>	<p>• התכנית בעלת השפעה סביבתית על פי סעיפים 4.4.1 (א, ב, ד, ה, ו) • 4.4.2 - חווייך סביבתית.</p> <p>• 4.4.3 - בניה ירוקה</p>		איכות סביבה - סעיף 4.4
<p align="center">+</p> <p>בכל הותכנית נשמרת תכנית של 15% לפחות משטח המגרשים השחורים וזאת בשל התנאים המקומיים תכנוניים והידרולוגיים ולטובת המגרש המורחז אשר בו מסוקמת רמת הווייך לתנוון לכל המתחם ואינה מותירה מקום לחלחול.</p> <p align="center">+</p> <p>התכנית כוללת נספח ביוב מאושר על ידי מי אביבים ורשות הניקוז</p>	<p>• 4.6.4 (א)</p> <p>• 4.6.5 - ביוב</p>		תשתיות

שימוש בתוכנית המפורטת		מותרות הסעיף
+	איחוד והלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יחיד	סעיף קטן (א1)
+	קביעת או שינוי בקו גבול הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א4)
+	קביעת הוראות לעניין היישות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות למעברה... ולעניין הפקעת קרקע חדרשת לצורכי ציבור... בחתום למאמרט בסעיף.	סעיף קטן (א9)

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הסיווג) כמסומן בסעיף (ג) במתמס זה.			
מאגיס הועדה			
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
אהוד כרמלי	2431434	5.1.2022	אהוד כרמלי מהנדס העיר עיריית תל אביב - יפו
הועברו למשכד לועדה			
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
הראלה אברהם און, עדיד	2438926	4.1.2022	

ת.ז. 1010

הערתים
 נבי זילכה סולמי - ראש ענף (מחשבוז מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - 0001-222

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. חתימה על כתב שיפוי.
2. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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 62'א בתאריך 05/01/2022
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 04/01/2022

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-222' מיום 12/01/2022 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית כיכר אתרים.
דרון היק אדר' ממשרד פוסטר בלונדון המקדם התכנית יחד עם משרד ישר אדריכלים : (מברך באנגלית)
יוני גרוסווסר אדר' ממשרד ישר אדריכלים : מציג את התוכנית במצגת
עו"ד שמואל שוב מייצג את בעלי החניון : חייבים לשתף את בעלי החניון. חב' אפץ במסגרת פירוק השיתוף שעירית ת"א היתה חלק מהפירוק שיתוף. חב' אפץ יחד עם חברת צביאלי וחברת אפץ הכניסה כשותף את חב' אירפורט סיטי. אפץ שילמה לעיריה עבור 70% משטחי החניון 341 מיליון ₪ לאחר הרכישה היא מפעילה את החניון. אפץ לא זכתה לאף שיתוף פעולה עד שלפני שבועיים שלחו לינקים על התוכנית, התוכנית נקבעה לדיון בהפקדה בלי שום תיאום עם אפץ. עוד לא הספקנו לשבת על התוכנית והיא כבר נקבעה לדיון בהפקדה. בקשנו להוריד אותה מסדר היום וסורבנו. למעשה התוכנית מוגשת ע"י חב' JTLV היא מגישה את התוכנית יחד עם עיריית ת"א כי מדובר בבית משותף. ויש כאן אימוץ גדול שעיריית ת"א נותן להם את הזכות להפקיד את התוכנית ללא הסכמת בעלי החניון. הסתכלנו על התוכנית ואין פה ציבוריות ואין ארגוניות והתוכנית כוללת תוכנית או"ח. הסתכלנו ומופיעות 2 טבלאות שעשה השמאי משה פרידמן שהוא מייצג את חב' JTLV כאשר בהליך פירוק השיתוף, JTLV רצתה לקנות את החלק של העיריה בסכום נמוך של 100 מיליון ₪ ממה שהיא קבלה בהליך פירוק השיתוף, 99 מיליון ₪ שהיא הסכימה לשלם במסגרת הליכי הפירוק השיתוף שהיא רצתה לקנות לפי החלטות בימ"ש העליון. JTLV שהיה לה אינטרס ברור להקטין את שווי החניון היא מצרפת טבלאות של או"ח, שהן לא כוללות את מה שנדרש בתקן 15, אין אפשרות להבין כיצד נקבעו השוויים ואיך נקבעה חלוקת הזכויות. משה פרידמן מצרף 2 טבלאות אבסורדיות. כי הוא מעריך את אותו חניון שנקנה בלמעלה מ-340 מיליון, אגב העיריה הציעה למעלה מ-200 ₪, הוא מעריך את החניון ב-60 מיליון ₪ וכתוצאה מזה יורד חלקם של בעלי החניון בצורה מהותית. יתרה מזו כנראה מישהו החליט לעשות תרגיל והפכו השוויים ירדו מאותם 2 טבלאות ונוסף שווי איקוולנטי כדי לעמם את הדברים. אז ברור לכולם שאם רוצים ישימות חייבים לכלול את בעלי החניון לכל הדברים כי הם חלק נכבד. התוכנית לא יכולה לכלול תוכנית או"ח בפרט לאור זאת שהשמאי שמגיש את האו"ח הוא הגיש רחוק מהדין ותראו 2 טבלאות בלי שום עקרונות והוא השמאי של אחד הצדדים הנגוע בצורה מאד מהותית הן מכח הדיונים הקודמים והן מכח מייצג בעל אינטרס ברור לחלוטין שיש לו אינטרס לצמצם את הזכויות לבעלי החניון. לכן אנחנו מבקש לא לקבל החלטת הפקדה היום ולהגיע להסכמה ולהסדרים עם בעלי החניון

ליאור שפירא : קבלת למכתבך את התשובה של היועמ"ש של העיריה?

עו"ד שמואל שוב : כן והתשובה קוממה אותי נאמר שהטבלה נבדקה ע"י שמאי הועדה המקומית ושיש להגיש התנגדויות לתכנית. להחלטת הפקדה יש משמעות שלוקחים תוכנית ובתוכנית הזו יש עיבוד בין שני גופים מרכזים לא יכול להיות מצב שלוקחים שמאי ודעתו מוטה במשך עשור והוא הגיש חו"ד ברורות. לבוא ולומר לשמור את הטיעונים להמשך ובי' הרי השמאי לא בדק. היום החניון מופעל על ידי הרוכשים החדשים. בעוד שהנתונים אבסורדים, כי כשהבעלות היתה של JTLV והרשות העירונית היו פה שני אינטרסים. ההכנסות זעירות לחלוטין הרשות הציבורית יש לה הרבה מאד הסדרים והנחות וסבסודים. JTLV היה לה טוב לשמור את החניון שהיה 70% בעלות עירונית ולקנות אותו בלי מכרז. אז העיריה זכתה בעוד 100 מיליון ₪ אבל היום לקחת ולהנציח את אותו אחד שמזער את השווי והוא לא מתיימר להיות אוביקטיבי, ולומר שהוא יהיה השמאי המרכזי של התוכנית. אם מישהו היה מהעיריה הוא

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - 0001-222'

היה צריך לדבר עם הלקוחות שלי שיש חניון שהבעלים שלי מפעיל והיו רואים שההכנסות הם פי 5 או 6 ממה שמדברים. נשאר 60 מיליון אבל מישו מהעיריה לא בדק עם בעלי החניון ולהסתכל מה ההכנסות שלהם ולראות מה משה פרידמן לא בדק את זה. מישו מהעיריה לא בדק עם בעלי החניון לראות מה ההכנסות שלהם אולי הם פי 7. לכן כשבאים להפקיד תוכנית כזו רצינית כאשר אף אחד לא שואל ובודק זה לא רציני. הנושא צריך להיות שקוף כאשר התוכנית שהיא מגיעה להפקדה בגלל שהעיריה הצטרפה להגשת התוכנית כי JTLV לא עומדת בתנאי סף. אז שהעיריה נותנת כוח להפקיד תוכנית היא חייבת שיהיה שמאי נטרלי לחלוטין וכל אחד יוכל להביע את עמדתו. רק לאחר מכן יגיע שלב ההתנגדויות. ראיתי גם שרק העיריה מכרה בפירוק השיתוף את החניון הגדול וקבלה את תמורתה באוגוסט כ 240 מיליון ₪ מדברים על לקחת מטלה עירונית שוב חניון של 345 מקומות חניה. לא ברור מי יעשה את המטלה מי יהרוס את התוכנית. לכן אם מישו רוצה שזה התממש כי יש הרבה ההוראות אבל הם לא יקבלו ישימות והנושא לא יהיה אם לא יהיה שיתוף פעולה אתנו. לכן אני מבקש לעצור את ההפקדה עכשיו ולשבת איתנו ולעשות דיון חוזר. לחילופין אם מחליטים לאשר אני מבקש להוציא את טבלאות האיזון והאוו"ח שאת נושא יעשה שמאי אובקייטיבי שיעמוד מול כולם והוא יבדוק את ההכנסות ואת השווי הנכון. אנחנו ו JTLV נעמוד בפני הועדה בהתנגדויות כדי להביע את עמדתנו. לא יכול להיות שחבר ועדה שלא יחשוב פעמים לפני שהוא מאשר טבלות איזון שהם לא קובעות כלום ולאשר אותם להפקדה.

שולה קשת: האם אפשר לפרט את הבעלים של קרן JTLV?

ליאור שפירא: שיהיה מתן מענים נבקש תשובה על השאלה.

עו"ד רמי מנוח: במובן מסוים התוכנית עדיין לא בשלה להחלטת הפקדה מהסיבה הבאה. יש מסמך מדיניות שאושר לפני כשנה ויש לו סוג של קו כחול והוא כולל את 3 בתי המלון שמדרום לכיכר אתרים וממלא מלון פלזה שהוא למעשה מלון הרודס שהוא גובל ואולי אפילו נכנס לחלקת מלון הרודס. לא נעשה כל תאום של התוכנית עם הבעלים שלמלון הרודס חב' מלון פלאזה. ישבנו עם אלון מטוס לאחרונה ומנינו את אדריכל פייגין ואנו סבורים שלא נתן יהיה להפקיד ללא תכנון ותיאום עם החלקות הגובלות. משום שיש כאן נושא של תשתיות מורכבות לכך אתרים והמלונות. גם לתקופת הביניים וגם להמשך ולכן אנחנו סבורים כפי שמסמך המדיניות צפה לעשות אם לא תכנון משותף אז תאום של התכנון עם מלון הרודס פלזה ואנחנו מבקשים שהדבר יעשה לפני ההפקדה ולא בזמן הגשת התנגדויות.

נעם קולדני עו"ד בשם מאירה מור עמותת "לא למגדלים בכיכר אתרים": ב"לא למגדלים" אין שותפים סודיים או בעלי הון נסתרים, זו עמותת של תושבי ת"א אדריכלים ברובם. לועדה אין סמכות לדון בתוכנית הזו והדבר עולה מהתכתובת עם הוולחוף (מציג מסמך במצגת). אני מפנה למסמך שמייצג את ההחלטה של הוולחוף. אני מפנה אתכם לסעיף 195 שמדבר על שאלות לאור התוכנית הכוללת בעניין שינוי יעודו של השטח הציבורי ובעניין חישוב השטחים והשאלה האם יעוד שפ"פ עומד בתוכנית הכוללת מהוות מסוכות משפטיות לא פשוטות שיהיה על יזמי התוכנית לצלוח על מנת להעביר את שטח המגרש שיוותר לאחר הפרשות לצורכי ציבור. ברור ששינוי היעוד של השטח הציבורי והפיכתו לשפ"פ אינו עומד בהוראות סעיף 2ד3.5 תד3.6 של תוכנית תא 5000 שאושרה ע"י הוולחוף. הדבר לא עומד לפני בתמ"א 1 סעיף 44 סעיף החופים. אני מצטרף לדעות חברי שהתוכנית הזו לא בשלה להפקדה והיא לא יכולה להיות מופקדת ואנחנו מבקשים לעצור הדיון לועדה אין הסמכות לדון בה. אנחנו נבקש לעתור ולדרוש שלא ידון בפני הועדה כאן. הועדה מכוונת לקלוע לדעתם של בעלי ההון של היזמים כאן וזה לא לטובתם של תושבי העיר לא משרת את התכנון הכולל ולא שומר על האינטרסים של תושבי העיר. אני מפנה אתכם לתכתובת עם הראלה אברהם אוזן ומה"ע והחלטות של הוולחוף. התשובות שהועדה נתנה הם תשובות לא ראיות ולא ענייניות. אני סבור שהמצגת שהוצגה מציגה באור חיובי את הכשלים של התוכנית ושל הניכוס של השטחים הציבוריים.

שולה קשת: מי זו חב' JTLV? אני סבורה שאין לועדה הסמכות. לא ברור מה התועלת הציבורית הגדולה בפרויקט הזה. לא ברור מדוע בשביל לשפץ את כיכר אתרים צריך לבנות 70,000 מ"ר סחיר? פרויקט של 2 מגדלי ענק על חוף הים על שטח ציבורי בעיר הלבנה. זה פרויקט שמחייב תועלת ציבורית עצומה וברור שאין כזה בפרויקט הזה. אפילו את ביטול השיקוע לא הצליחו למנף ולשפר את חציית הולכי רגל לכיוון הים מאלצים אותנו לחצות 6 נתיבים בשביל זה, אפילו השביל שיוורד לים אחרי החציה של האספלט עובר בשטח פרטי. קומות ציבוריות בנויות בהיקף של 4000 מ"ר שאף אחד לא מתחייב איפה יבנו אותם ולמה הן תשמשנה זו לא תועלת ציבורית לפרויקט כזה. מדוע העיריה מגבה תוכנית שמסכנת באופן תקדימי את 2 המשאבים הציבוריים הכי גדולים שהם הגישה לים והעיר הלבנה? איך השומרים של העיריה מאמצים את התזה הפרשנית של היזמים ולא דואגים לאינטרס הציבורי להשאיר את השטח הציבורי בידי הציבור. השדרה הזו צריכה להגיע לים באופן רציף בשטח שכולו בידי הציבור. איך יכול להיות שאחרי 6 שנים של מאבק ציבורי ואחרי פעמיים שקבלנו סטירת לחי בבימ"ש ואחרי שזכות המאבק יתווספו לקופה הציבורית 200 מיליון ₪ יותר ממה שאגף הנכסים בקש עבור החניון. תוכנית השימור העירונית 2650' נותנת מעמד סטטוטורי לעיר הלבנה תוכנית השימור סימנה את כיכר אתרים כשטח ביעוד גנים ושדרות כלומר שטח פתוח וקבעה אזורי חיץ שבהם אי אפשר לבנות מגדלים כמו כיכר אתרים. בפרוטוקולים הקודמים של כיכר אתרים במשך 6 שנים אמור לחברי מועצה שאין קשר לאונסקו ושימור ומופיע ציטוט של פרוטוקול מדיון אחר. מתברר שהיה דיון בוועדת השימור ושם הציגה סגנית מה"ע בפני 2 חברי ועדה

דו"ח בנושא מורשת. פתאום מצביעה ועדת השימור על המלצה לקבל את התוכנית של כיכר אתרים בגלל השפעה זנוחה על ערכי העיר הלבנה לא ברור מי הזמין את הדוח אבל מאוד ברור ששני מגדלים של 25 קומות עם 70 אלף מ"ר זו לא השפעה זניחה. השאלה המופנית לנציג הועדה המחוזית האם הליך המלצה של ועדת שימור עירונית זה הליך שמספק את הועדה המחוזית כדי שועדה תצביע בעד תוכנית חדשה שסותרת תוכנית שימור עירונית שאושרה בסמכות ועדה מחוזית?

כל מי שנוכח בחדר אין לועדה סמכות לדון בתוכנית. יש כאן רח"ק של 10 עד 11 אבל כדי שמי שיאשר את התוכנית תהיה הועדה המקומית וכדי שלא תסתור את ת"א 5000 או את הוולחוף אז הפכו את השטחים הפתוחים לשטחים פרטים וכך עוותו את חישוב הרח"ק. האם שתיבדקו אם התוכנית חורגת מסמכות הועדה המקומית תבחנו את חישוב הרח"ק באופן מהותי או תחשבו את הרח"ק כמו שמשיגה אותו העיריה. האם היועמ"ש בדקה את השיטה החדשה בחישוב הרח"ק מול הועדה המחוזית וקבלה אישור או שהיועמ"ש תחכה עם הבדיקה הזו עד להפקדה בפועל. מבחינה מהותית אנחנו התושבים מבינים שמה שמוכרים לנו תוכנית שסותרת את תמ"א 1 אומרת על חשיבות הגישה הציבורית לים, את תמ"א 12 לגבי איך צריך לתכנן מלונאות בים? תוכנית המתאר תמ"מ 5 לגבי השמירה של שטחי הציבור, ואת מה שתוכנית המתאר 5000 אומרת באותו הנושא. התוכנית סותרת את עקרונות שיעודכנו בתוכנית המתאר כאשר נאמר ע"י מינהל ההנדסה לחברי הועדה שהשפ"פ וזיקות הנאה זה אסון מבחינה ציבורית ותכנונית. אמרתם שזהו שטח שהגורמים הפרטיים ינסו לחסום, וזהו שטח שלא ברור מי יתחזק אותו אבל בכיכר אתרים אומרים שחוקי הפיזיקה והתכנון משתנים איך זה איך השפ"פ העצום שחוצץ בין השדרה לטיילת מסתדר בהיגיון התכנוני.

ציפי ברנד: אני מבקשת לדעת את נושא הסמכות. הפתיע נושא חוסר השיח עם בעלי הזכויות ואנשי הרודס כיוון שגזירת הזכויות וההגעה ל-70,000 מ"ר זו תוצאה של תחשיבים כלכליים. השאלה האם צריך לגזור כל כך הרבה זכויות מתוך החישובים הכלכליים? הייתי מבקשת את דעתה של היועמ"ש. זו תוכנית חשובה לעיר זו המרפסת של העיר הזו. תוכנית שעל שטח שהוא משאב לאומי ויש להסתכל בעין שיש כאן שיפור מסוים 2015. בסופו של דבר העניין העקרוני מה נשאר לציבור ומה התועלות לעיר ולציבור והנושאים הללו לא מקבלים את המענה הראוי והנכון ויש עוד הרבה עבודה. לדעתי לא היו הליכי שיתוף ציבור ראויים. הציבור ביקש לשמור גישה חופשית לים ולשמור על שטחי הציבור בידיו ולהשקיע בשיפוץ הכיכר ולא בבניה מסיבית של 70 אלף מטר לממן את זה כי לא צריך סכום כזה כדי להשקיע בשיפוץ הכיכר או שינוי בתוכנית. לצערי אין מספיק מזה בתוכנית. יש לנו כעירייה 150 מיליון ₪ נוספים שהיו מעבר לתכנון שלנו שנכנסו לתב"ר ואפשר היה לשקול את השיפוץ דרכם, כמו שהיה כסף לשפץ את כיכר דיזנגוף ולא רצנו לבנות עליה מגדל. יש שיפור בתוכנית אבל אין את הרוח הציבורית בה. יש כל מיני פתרונות אבל עדיין לא ברור שבילי הגישה למלונות כמו הרודס שרתון. העובדה שלא מחייבים את הרכב שיוord מצפון לדרום לפנות שמאלה בשד' בן גוריון ושמו את שטחי הציבור בחזית לפני הים עדיין זה לא פתור. בקשר לשטחי הציבור העברנו לחזית למגדל B למה המיקום שלהם לא מחייב? התהליך הזה הוא התהליך שאפשר לשמוע התנגדויות. ברגע שזה לא מחייב אפשר למצוא את שטחי הציבור קבורים בקומה 7 או 8 ויש תקדימים. שטחי הציבור צריכים להיות קבועים ורשומים בלי יכולת הזזה. איזה שימושים יכנסו? שלא יגמור כמו אולם הופעות או שזה יהיה שטח שישירת את הקהילה בים? למה לשים את שטחי הציבור מתחת למגדל מגורים? אנחנו נגיע לעיצוב ואז מי שיגור שם יהיו טייקונים שאני לא נגדם אבל אף אחד שיגור שם לא באמת ירצה שהציבור יהיה בקומות התחתונות שלו. אנחנו יודעים מה יקרה בסוף. מלונאות זה משהו ציבורי מדוע הוא מאחורה למה היא לא נכנסת מקדימה איפה שהמגורים למה המגורים לא מאחורה על הדברים הללו יש להקפיד. ביטול השיקוע – צוין כאן שיהיה רח' נעים. נפחי התנועה שנעשים באליעזר פרי הם לא רח' נעים. אין התייחסות לנתיבי גישה למלונות לעצירה של אוטובוסים לתיירים יש הרבה משמעותיות ואני לא רואה פתרונות. אם מדברים על מרחב מוטה הולכי רגל איך יכול להיות מבטלים שיקוע שלם בשביל לעשות מרחב מוטה הולכי רגל אז מדוע יש רק מעבר חציה אחד. יש מעבר חציה אחד שעובר דרך בן גוריון לכיכר אתרים וביטלתי שיקוע שלם והשארתי שם כביש לדברים הללו אין פתרונות. אני מבקשת התייחסויות כנ"ל גם לגישות לתת הקרקע איפה ואיך יש בחינה תוספתית של נתיבים.

הגינה הציבורית היא כולה שפ"פ, להציג אותו כגן ציבורי כאשר הוא שטח פרטי וכל התחזוקה האם אנחנו נותנים בסופו של דבר ל-40% מתוך היזמים לנהל לנו את הגישה המרכזית של התושבים לחוף הים היזמים ישלטו בנקודה הכי אסטרטגית בעיר. אני מבקשת התייחסות ברורה. הרי ברור שזה יגיע לערר ולמחוזית שוב איך אנחנו עוברים משטח ציבורי לשטח פרטי והאם זה בסמכות מקומית. זה פצע עירונית שצריך לטפל בו כמו שצריך. אני מסכימה בסוגיית הרח"ק עם שולה שהרח"ק שהוא הופך ל 11. לא יכול להיות שיהיה 5 דונם שפ"פ פרטי בין בן גוריון לטיילת שאנחנו צריכים להיות תלויים בנצבא גם אם יש לזה הצדקה משפטית אין לזה הצדקה תכנונית ואנחנו נתקע עם התוכנית הזו לעוד הרבה שנים. צריך ללכת עם זה למחוזית. אנחנו מציעים לבנות פזה מגדלים שהם בשימוש ציבורי, אנחנו יכולים להסתפק בהרבה פחות 70M אלף מטר וכולם ירוויחו מזה ונקבל את המרפסת הלבנה. כולנו יודעים שאין כמעט מגדלים בישראל ששיפרו את המרחב הציבורי משמעותית סביבה זה תקדים שמייצרים פה. יש מקומות בעיר שאסור לנו לבנות מגדלים ואסור לנו לפחד להגיד את זה.

חן אריאלי : התוכנית קובעת שתהיה החלפה של שימושים ציבוריים תת קרקעיים לשימוש מסחר ומלונאות על קרקעיים על קרקע זו הוראה מורכבת. שטחי ציבור תת קרקעיים הם לא שווי ערך לעל קרקעיים והם צריכים להיות נגישים ובעלי נראות. צריכה להיות להם גישה נפרדת.
ליאור שפירא : לדעתי אין מתחת למפלס המרינה.

חן אריאלי : בנושא השפ"פ 4.8 דונם של שפ"פ איכותי האם יש שטחים שהפכו מציבוריים לפרטיים ואם כן כמה. איך אפשר להבטיח את השימוש הציבורי בשפ"פ והאם תרשם הערת אזהרה. וצריך הוראות ברורות לאחזקת השפ"פ במיוחד לאור הגודל ושלא יהיה מוזנח. תועלות ציבוריות ברור איך תוכנית בסדר גודל כזה יש מקום לשלב דיון בהישג יד כתועלת ציבורית או תמהיל דירות עם דירות קטנות יותר, חניון ציבורי. אולי לשלב במלונות שילוב של חדרים ברמה של 3 כוכבים או לאפשר הקמה שלמלון יותר נגיש מלון שהוא בסמוך לים לאפשר תיירות עממית יותר. הפרויקט מספק המון מגורי יוקרה והדרך לאזן לפחות את המלונאות לעשות שגם מי שידו אינו משגת לבוא וללון בסמוך לים ולהנות מהעיר שלנו.

מיטל להבי : לא ברור מצב נכנס ומצב יוצא. בדרפט היתה התייחסות לחלקים ברכוש משותף נכנסו לסוגיית קנין נכנסים במקום לעבוד מתוך לחוקי התכנון והבניה שבהם אנחנו מתייחסים לשטח הקרקע שממנו נגזרות הזכויות. ראיתי בתקנון שבמצב המאושר יש לנו את מלון מרינה עם 3.5 דונם וחנויות עם 663 מ"ר ומועדון שיט 34 מ"ר אלו השטחים הסחירים הקיימים. איך גוזרים זכויות שמגיעים 80 אלף מטר משטחים סחירים שההיקף המקסימלי שלהם זה 4.5 דונם X 6 הם לא אמורים לקבל יותר מ 20,000 מ"ר. אני מעוניינת שהתוכנית תהיה מידתית ולא לתת רח"ק על שטחים ציבוריים. אם אנחנו נותנים כעיריה רח"ק על שטחים ציבוריים איפה אנחנו יכולים לקבל שטחים אקוולנטים במקום אחר וגם נמכור את האדמה בכסף מלא כדי שנקבל היטל השבחה, זו אדמה שלנו אנחנו צריכים לעשות עסקה אחרת.

מלון מרינה 3.5 דונם מסחרי מיוחד 1 דונם ובתוכנית המקורית היה 28 דונם 18 דונם שטחי ציבור ודרפט מובלע משפט מבוקש להחליט שטחי ציבור כיכרות וכד' ביעודים חדשים. לא אומרים את הכמות המדויקת או לא מדויקת של השטחים האלה. הוראות התוכנית צריכות להיות יותר ברורות. שטח המגרש הוא הקובע לצורך חישוב אחוזי הבניה ושטח הבניה זה החוק של תכנון ובניה. הנושא הזה עלה בועדה המחוזית נאמר אין בסיס עובדתי ונדרשת הבהרה בקשר לשטחים לעת בחינת הרח"ק כלומר והוולחוף הסכים עם הטעון הזה והעלה ספקות לגבי היקף הבינוי. גם בסיכום של הוולחוף וגם בתשובת העיריה ופס"ד נאמר שהתוכנית הזו חוזרת לוולחוף.

עיקר הקשר בין הים לשכונות הוא מזרח מערב לכן אני לא מאמינה בביטול השיקוע. מזרח מערב אם אנחנו לא מבטלים את השיקוע נותן רווח של שטחי על קרקעי איכותי על כביש תת קרקעי. לגבי צפון דרום יש לנו אחד על גבי טיילת החוף ואחד משופע בתוך השיקוע ואחד ממזרח לשיקוע זה יחסוך בעלויות הביצוע פחות סבל לסביבה, פחות מורכבות תנועתית, פחות הסדרי תנועה בתקופת הביצוע שיגרמו לסבל כי בינתיים הקו הסגול יהיה קשה וגם יהיה לנו היטל ההשבחה גבוה כי ככול שעלויות הפרויקט יורד הרווח בהיטלי ההשבחה עולה. כל התנועה והכניסות דרך הבניין המזרחי וכלל כלי הרכב צפון דרום שירות הכל יוצא מהצד המזרחי של הפרויקט, אבקש הדמיה והסבר של מה שנקרא יציאה מהכביש שיקוע לכיוון לכיוון דרום. לפי הדרפט יש שיקוע חדש אחרי שאתם מבטלים את הישן. תציגו מה נוצר בנתיב השירות של האוטובוסים דרך השרות של המלונאות. שבילי אופנים לדעתי הם בשיקוע והם מתעקלים בצורה שמקשה על רוכבי האופנים. רוחב מדרכה ירקון – דופן מזרחי רק 3 מ' זה מעט. מה הכדאיות של השיקוע? העקרונות?

זכויות הבניה והגובה על רקע הנתונים המשובחים שלא ברור מאיזה שטח הם הופקו זכויות הבניה הללו. הגובה – כל הגובה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת כלומר שמסתכלים מכיוון הים לכיוון מזרח הגובה הוא לא 25 קומות אלא יותר. מה הגובה ממפלס המרינה? יש כאן גם גובה קומות של 6 מ', 4.5 מ', 3.60 מ' ויש אפשרות לקומת מפלס ביניים בקומות הגבוהות שאינן נספרת במניין הקומות "אפשרות למפלס ביניים שלא תמנה במניין הקומות". קומה טכנית בגובה 10 מ' שאינה נלקחת במניין הקומות מעקה גג בגובה 5 מ' שאינו נלקח במניין הקומות.

אלון מטוס : קומה הטכנית תספר במניין הקומות.

מיטל להבי : זה מה שכתוב בתקנון. מפלס ביניים 50% מגודל קומה לא ימנה במניין הקומות. לגבי הזכויות 220 יח"ד 10% תותר תוספת בשיקול הדעת הועדה. אותם 220 יח"ד יכולות לקבל מרפסת שלא תחשב במנין השטחים העיקריים אז 220 X 14 מ"ר ולהוסיף ממ"ד וממ"ק כלומר 10 מ"ר תוספת לכל יח"ד.

300 חדרי מלון עם מרפסת שיכולה להגיע ל 7.5 מ"ר נגיד 6 מ"ר ממוצע, כל הדברים הללו שהם לא במניין מוספים לתכנית ומגדיל את הפרויקט. אפשר להמיר בין שטח שירות לעיקרי בתנאי ששטח השירות מינימום 25%. כרגע השטח העיקרי עומד על 70% והשטח שירות עומד על 40% תתארו לכם ששטח השירות יורד ל 25% כמה הוא מגדיל את השטח העיקרי בעוד שכתוב שמותר להמיר שטח שירות ועיקרי בתנאי שהשירות יישאר מינימום 25%. אם משהו יעשה תחשיב של הפרויקט הזה יגלה אלפי מטרים מעבר ל 80,000 שכבר יש ומעבר לשטחים שכבר יש. יש מעט שטחי ציבור והם לא מצדיקים את היותר שאנחנו עושים על שטחים ציבוריים. יש לנו כיכר ציבורית שהופכת לשפ"פ זיקת הנאה מיקום צורה בשלב האדריכלי. כמה רשום על שמנו ומיועד לציבור לפני לא מובן. אנחנו מפספסים המון ומשאירים המון לשלב התוכנית האדריכלית. השארנו לשלב העיצוב האדריכלי הרבה נושאים זה לא מקובל וזה לא יכול להעביר

תוכנית תבע, שהכל נשאר לשלב שבו אין לנו יכולת לחזור חזרה. נושא סוגיות סביבתיות אנרגיה מים נגר משטר רוחות הכל נדחה לתוכנית העיצוב. תשומת לבכם שמי הנגר משאירים 15% משטח השפ"פ לא משטח התוכנית זה לא תקין. אי אפשר לדבר על משבר אקלים ולא לדבר על חלחול מי נגר במיוחד שראינו את ההצפות בחורף האחרון ברח' הירקון. כתוב בזכויות שיכולים להעביר שטח מלונאות לצד המזרחי ולפנות זכויות למגורים בצד המערבי כלומר מעבירים הרבה מגורים לצד המערבי. למעשה זו הפרדה של בינוי זו לא הפרדה של ערכים לא הפרדה של תוכן. אתם שמים את המלון בצד המזרחי וזה כאילו מתאים לאונסקו כי אונסקו רוצה את המגורים בצד המזרחי מלונאות בצד המערבי. ועוד אפשר להעביר זכויות לצד המזרחי ולהוסיף זכויות של מגורים לצד המערבי. בתוכנית הזו אנחנו שוברים את כל הקונספציות שאמר מגורים לא ממערב לירקון להרברט סמואל. אונסקו נתנו רק למלון מרינה רח"ק 6 3.5 דונם. אונסקו לא התייחס לכיכר שהיא ציבורית שאין עליה זכויות בניה ואי אפשר להפוך את היעוד שלך ליעוד סחיר כל השטח הפתוח לא סומן כי הוא היה פתוח. מאיפה נגזרות הזכויות תציגו איך. כל הצופרים גובה מטרזים יש פה הרבה נדיבות עיקרון השיקוע אין יעוד חום בתוכנית הזו. גם נושא הסמכות יש לבדוק. אני לא מסכימה להשאיר את כל הדברים לתוכנית העיצוב האדריכלית.

מאיה נורי: מה שקיים היום זה סוג של עוול כמי שהולכת עם עגלה ומנסה להגיע מבן גוריון לים והדבר הכי מרכזי הוא נושא הנגישות אני מבקשת הבהרה לגבי ההפרש המפלסי בין בן גוריון לים. יש שביל שהוא מעוקל הבנתי שיש שביל עם מדרגות. אני מבקש הבהרה האם לכל מי שעם מוגבלות יכול להשתתף במרחב הציבורי למעבר מבן גוריון לתוך הים. אנחנו צריכים לעשות את המאמצים שתהיה נגישות לכיכר.

אסף הראל: יש איכויות טובות לתוכנית. התוכנית נותנת פתיחה לים שלא רואים בשום מקום בעיר וזה הישג. ההחלטה לביטול השיקוע היא נכונה. לויתי את התהליך 3 שנים ואם זו התוצאה עדיף לא לאשר את התוכנית כפי שהיא מוצגת היום. רצינו לפתור את כל המרחב מגורדון ומרחב המלונות ומרחב העצמאות. אז החלומות הגדולות ירדו ונשאר כיכר אתרים. כיכר אתרים היה מקום בעיר והמציאות הכריחה אותנו לוותר בשביל מעבר, אולי יהיה מקום למטה אבל אין מקום, אין את כיכר אתרים שהיה בשיאו. במרחב עירוני שיהיה נאה לשבת שם אבל לא הצלחתם ליצור משהו חליפי. כמו בתמח"ת אנחנו הורסים כדי לתקן כאן בשביל לעשות משהו הרסה אתה צריך להיות משוכנע עד הסוף ואני לא משוכנע. כאן העיר הלבנה הכרזת אונסקו מגדירה במפורש את מלון מרינה והמרחב כחלק מהעיר הלבנה. הטעות של תוכנית המתאר לתת 25 קומות בקו החוף ואני מקווה שנתקן אותה היום. במקום שעיר הלבנה אומרת מפורש תנו לי מקום אחד בעיר עם בניה נמוכה. אני לא מבין עקרונית כאנשים שהשימור והעיר הלבנה חשובים לנו ומרחב אתרים נותן לנו נגיעה של שימור בקו החוף, איך אנחנו מוותרים על זה, תמורת לעוד מגדל של 25 קומות על קו החוף בחזית עוד מלפני שורת המלונות. זה אקט לא ברור למעט המובן הכלכלי ותכנוני לא צריך שיהיה חומה העיר צריכה שהוא חלק מהעיר הלבנה. אמר ראש העיר איך אפשר להקל 3 קומים במקביל תמ"אות למיניהם אתם יודעים כמה משאיות יגעו למקום הזה ובשביל מה בסוף. זה לא שווה את זה ונייצר אתר בניה מסיבי בעיר שגם ככה נחנקת מאתרי בניה והפרויקט לא נותן מספיק בשביל לעבור את הסבל הזה. זה שצריך מגדל לכלכליות זה ברור הדיון בעצם על מגדל A. גם ההתרחבות של המגדלים היא לא אלגנטית. ממתי אנחנו עושים בעיר מגדלים שגדלים ומתרחבים כלפי מעלה? עוד באזור ההכרזה. זה מקומם. התכסית של המגדלים, שדיברנו על קו החוף דיברנו על 800 מ"ר, זה עוד פרויקט על קו החוף אבל איך הגענו ל- 1200 מ"ר, 1400 מ"ר כאשר במדיניות כתוב 800 מ"ר. אתם אומרים כדי שזה יהיה כלכלי

אבל אולי בעוד 5 שנים מחירי הנדל"ן יקפצו ומגדל אחד יספיק. צריכים לתכנן תכנונית וה800מ"ר צריכים להיות חלק מהמדיניות. מגדל C צריך להיות ומעדיף 20 קומות B1a צריכים להישאר בגובה שתוכנית ההכרזה מאשרת. מראה במצגת את המודל לקחנו את המודל ושמונו בנין ציבור מקדימה איפה שהמגדל אנחנו מקבלים בנין ציבורי על הים מקום שיכול להיות מקום בעיר ועכשיו זה בעייתי אנחנו צריכים לעשות מאחור מבנה מקומות 7 קומות ומגדל אחד. כל המקום על המרינה מקום שיכול להיות מקום חד פעמי בעיר. האם זה כלכלי האם היזמים יאמצו אולי כן אולי לא, זה חישוב אחר אבל בשביל זה אני אכניס משאיות ונרים שיקוע בשביל לעשות מקום עירוני.

ליאור שפירא: המגדל מאחורי הציבורי צריך להוריד.

אסף הראל: כן, צריך 2 מבנים מרקמים של 7 קומות אחד ציבורי אחד פרטי ועוד מגדל זה בעיני זה הדבר המיטבי. נותנים מבנים על קו החוף מבנה ציבור פלוס כל היתרונות בתכנית ופארק הירוק שעושים עם השיקוע זה WIN WIN האם צריך לחכות לא ידוע? אבל אנחנו מצביעים על משהו אוהבים.

ליאור שפירא: זה מקטין את השטח שהעירייה קבלה בתור תועלת ציבורית.

אלחנן זבולון: הסוגיה של יציאה מתוך הפרויקט לכיוון צפון מבחינה תחבורתית.

ליאור שפירא: הייתי שוקל להוריד את הגשר בין גן העצמאות למלון קרלטון.

מענים

שרית דנה עו"ד בשם JTLV: בעלת הזכויות בקרן היא שותפות נכסי אידית הבעלים שולם פישר. המצב היעוד התכנוני מדובר במגרש שהיעוד שלו הוא לא ציבורי אל יעוד סחיר שמשלב שימושים שונים. גודלו של המגרש הוא בתוכנית התקפה הוא משהו כמו 16 דונם זהו גודלו של המגרש שהיעודים בו הם סחירים. יש רכיבים ציבוריים וזהו לא מגרש של 3 דונם. במגרש הזה יש בית משותף עם מספר רב של

רבדים ושימושים כאשר יש חלקים ברכוש המשותף שמוצמדים ליחידה כזו או אחרת. מפלס הכיכר מה שהיום על שטח פתוח. אגב לא מיועד לא בתוכנית ולא בהיתר שטח ציבורי פתוח אלא כיכר עירונית והשטח הזה מוצמד הוא חלק מהרכוש המשותף, הוא חלק מהמגרש הסחיר שבו בנוי הבית המשותף והמפלס הזה הוצמד ליחידה בבית המשותף ששייכת לעיריית ת"א והחברה העירונית זה המצב התכנוני והקנייני של הכיכר. הוא לא שטח ציבורי פתוח והוא לא מיועד לשטח ציבורי פתוח.
מיטל להבי : על איזה מסמך את מתבססת?

עו"ד שרית זנה : על התוכנית התקפה והיתרי הבניה. היקף השטחים הבנויים בכיכר אתרים הוא לא 3000 מ"ר אלא 18,000 מ"ר וזה המצב הקיים. חישוב הרח"ק ע"פ תוכנית המתאר מחשבים משטח המגרש בתוכנית החדשה קרי את הרח"ק המרבי שהוא 6 שאנחנו לא מגיעים אליו מחשבים ע"פ תא 5000 משטח המגרש החדש. השטח שיקבע לשימושים סחירים במגרש החדש משם יגזרו זכויות הבניה. פה התעוררה שאלה והיו ערכאות ועד כה לא התקבלה אף ערכאה שכיון נטען ששטח כיכר הוא שצ"פ או שטח ציבור אחר ההוראות של תוכנית המתאר אינן מאפשרות להקטין אותו בתוכנית החדשה אלא בנסיבות ייחודיות כמו שהסברתי. היעוד של השטח הזה איננו שצ"פ לכן ההוראה בתוכנית המתאר איננה מגבילה את אפשרות שינוי היעוד שלה שטח הזה בתוכנית חדשה וכלן אין מגבלה סטטוטורית על גודל השטח שאפשר לקבוע לשימושים סחירים בתוכנית החדשה וזאת שאלה תכנונית שבעקרה נגזרת ונשאלה על המצב הקנייני הקודם שהוא כאמור לא שטח ציבורי ששייך לעירייה אלא מגרש סחיר שלעירייה יש בו יחידה שאלה מוצמד מפלס אחד מבין מפלסי הבית המשותף. כיוון שההוראה בתוכנית המתאר אוסרת על צמצום שטחים לא חלה כאן כי הוא לא שטח ציבורי. כיון שגודל המגרש שנקבע בתוכנית יוצר רח"ק פחות מ6 זו בהחלט תוכנית בסמכות הועדה המקומית ת"א זאת העמדה שהוצגה גם ע"י הועדה המקומית בפני הוולחוף ובפני ועדת הערר ובימ"ש המחוזי בעתירה שנדחתה אך לא מזמן בנוגע למסמכי המדיניות. בנוגע להחלטת הוולחוף שממנה ציטט עו"ד קולודני ההחלטה הזו בוטלה ועדת הערר של המועצה הארצית ביטלה את ההחלטה של הוולחוף ותיקנה את תוכנית המתאר תא 5000 בכך שאפשרה בינוי ממערב לירקון בשטח הזה בדיוק שקיים לכל אורך חופה של ת"א ואפשר תמהיל שימושים ובמפורש דחתה את הטענה שנידרש לחזור עם התוכנית הזו לוולחוף ולכן אין היום שום החלטה מחייבת ולא נדרש לחזור לוולחוף עם התוכנית הזו. אותו דבר בנוגע לטענה של הסקירה לתמ"א 1 שהיא לא חלה על התוכנית הזו יש לה הוראות מעבר ולכן כל תוכנית שתאושר מכוחה של 5000 איננה כפופה לתיקונים של תמא 1 שהוא תיקון מאוחר ולכן תמא 1 היא לא זו שמכריעה את התכנון הנדרש פה. זו העמדה של הועדה המקומית הן בוולחוף והן בבימ"ש. לכן התוכנית היא בסמכות הועדה המקומית וזה מותנה לשיקול דעתה.
המגרש הזה הוא מגרש סחיר במצב הקודם וחלקו של השטח שהיה מגרש סחיר במצב הקודם נותר מגרש סחיר במצב היוצא. המגרש הסחיר קטן יותר מהמגרש הסחיר במצב הקודם וחלקו מיועד שלשטחים ציבורים בשונה ממה שהיה בעבר. חלקו של השטח נדרש ע"פ התוכנית וההוראות להישאר פתוח לציבור עם זיקת הנאה לציבור מה שנקרא שפ"פ. התוכנית קובעת הוראות ברורות לעניין החובה להותיר את השטח הזה פתוח בעניין החובה להותיר שטחים למעבר לציבור והתוכנית ברורה מאוד בעניין הזה. הטענה ששצ"פ עדיף על שפ"פ היא כמובן טענה שיכולה להישאר אבל יש להבין את המחיר שלה. המחיר הוא הפקעה של קרקע פרטית סחירה עם זכויות בניה על המשמעות המודעת לכך. הפתרון לתוכנית הזו של קיטון רק של המגרש הסחיר בתוך חיוב בעל קרקע להעמיד לרשות הציבור עד כדי 5 דונם מתוך השטח על מנת שהציבור יוכל להשתמש בו שימוש חופשי שימוש בלתי מופרע הוא בוודאי איזון נכון בנסיבות הללו.
האופן שבו יתוחזק השטח שזו סוגיה שעלתה אפשר להסדיר במגוון גדול של אופנים החל מהוראות שקיימות בתוכנית דרך הסכמים. פתרונות קנייניים נוספים לשטח הזה בשלב רישום הבית המשותף הרי גם במצב החדש יהיה לנו בית משותף בכל מקרה אין פסול לחזק את השפ"פ לציבור גם בדיון ובהוראות להסדיר זאת. בנוגע לועדה המחוזית – שהיינו בדיון בוולחוף עמדתה הנחרצת של הועדה המחוזית היתה שצריך לשמר את התיקון לתכנית המתאר 5000 שאפשר כאן אגב הרבה יותר ממה שיש פה היום. הוא אפשר רח"ק גבוה של 40 קומות תמהיל בלתי מוגבל ולכן עמדתה של הועדה המחוזית לא סבורה שהשטח הזה לא צריך להישאר ללא בינוי. באותו ההקשר האמירות על המגדלים ממערב לירקון וזהו שטח כזה לא צריך להיות עם בינוי מגדלים וכן הלאה צריך לזכור שאנחנו בתא 5000 שקבעה שפה יהיה פתוח וניתן לבנות מגדלים של 25 קומות ופה רח"ק 6 ושיהיה פה מגורים וגם מלונאות אז לא מוכרחים לאשר תוכנית מפורטת שתואמת את התוכנית המתארית אבל זה לא דיון דה נובו. ההכרעות התקבלו בוועדה המחוזית ואושרו ע"י ועדת הערר של הוולחוף ולכן המסגרת התכנונית שבה הדיון הזה מתנהל בכל זאת צריכה להיות ברורה. אנחנו מיישמים תוכנית תקפה. פירטנו את נושא התועלות הציבוריות די בהרחבה החל משטחים ציבוריים שעוברים לבעלות העיריה כשלא היו בעבר, עבור לחניון שבשונה מהמצב הקיים היום שבו החניון הוא פרטי יהיה חניון לבעלות העיריה עבור דרך 4800 שטחים ציבוריים מבונים ולכן גם לעיריה יש תועלות משמעותיות בתוכנית הזו. מעבר לתועלות אי אפשר להגיד שטח פרטי פתוח בתוכנית להעמיד אותו לרשות הציבור בכל שעה ובכל יום מימות השנה זו לא תועלת ציבורית. אומנם זה לא נכס שעובר לבעלות העיריה ולכן התועלות הציבוריות מעבר לתועלות העירוניות בנכסים לבעלות העיריה שלא קיימים היום התועלות הציבוריות הוצגו והם מובהקות. מגורים מול מלונאות תא 5000 קבעה שיש פה תמהיל של מגורים ומלונאות וקבעה את הכללים לתמהיל ואין כאן חדש. מעבר לעבודה שהועדה המקומית אישרה מסמך מדיניות שהתוכנית הזו תואמת לו באופן מלא. גם קבעה את ביטול השיקוע וגם

קבעה את התמהיל וגם התייחסה לתכסיות ומיקום מבנים הכל אפשר להתחיל מההתחלה אבל אי אפשר להתעלם מזה שהתקבלו החלטות ובבמ"ש. טענת המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים ושה יוצר חריגה. תא 5000 דיברה על רח"ק שטח כולל מותר לבניה כלומר שאנחנו צריכים לעמוד ברח"ק בין אם זה שטחים עיקריים ובין אם זה שטחי שירות. לכן הטענה שההמרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות גורמת לחריגה איננה טענה נכונה. בנוגע לתוכנית העיצוב נאמר שהותרו נושאים רבים להחלטה לתוכנית העיצוב שלא כמו ברגיל. אני חושבת שהוראות התוכנית עומדות תחת הקונספט של התוכניות המפורטות של תא בכלל. תוכנית העיצוב הוא שלב תכנוני ויש כאן החלטה של ועדה מקומית. זה השלב שבו מפרטים רבים מהנושאים שתלויים בתוכנית המתאר שנושא אחד העליתם זהו תמהיל השטחים הציבוריים אני חושבת שבתוכנית שאמורה לעמוד על קנה במשך עשרות שנים קיבוע של איזה סוג של שטחים יהיו או משרדי רווחה או ביי"ס או גן ילדים זה לא דבר נכון לעשות ודווקא הותרת גמישות בעבור העיריה מה יהיה תמהיל השימושים הוא הדבר הנכון שמאפשר לעירייה מעת לעת בכל מקרה זה לא עניינו של היזם. מיקום השטחים הציבוריים אין לזה גמישות התוכנית קובעת באיזה מבנים יהיו שטחים ציבוריים. הגמישות נותן רק לעירייה.

התוכנית כוללת איחוד וחלוקה והיא חייבת לכלול טבלאות או"ח שאם לא כן לא תהיה ישימה, והנה יוצרים עוד הליך תכנוני שאין לנו ענין או תועלת. טבלאות או"ח והחלוקה נערכו ע"פ דין ע"י שמאים מקצועיים אבל מעבר לזה נבדקו ע"י העירייה הטענה שטבלאות נערכות ע"י גורם אובייקטיבי היא טענה מפתיעה. אני בטוחה שעו"ד שוב ליווה מאות תוכניות שהוכנו ולעולם הטבלאות נערכות ע"י אחד ממגשי התוכנית גם כאשר העירייה איננה שותפה כגון בתוכנית שלא בית משותף ובעל זכויות של 75% יכול להגיש תוכנית. לעולם הטבלאות נערכות ע"י מגיש התוכנית ולא ע"י הועדה המחוזית, לכן הטענה איננה נכונה. חובתו של כל מוסד תכנון לבדוק את כל מסמכי התכנון לרבות הטבלאות וכך הועדה המקומית עשתה. הטבלאות נערכו ע"פ אמות המידה וע"פ חוק. הטיעון שהחניון נרכש ב340 מיליון ואיך שבמצב הנכנס הוא נישום רק ב60 מיליון הרי אין חולק וכך עולה מהמסכים של הפירוק שיתוף, שהחניון נרכש ב340 מיליון בהסתכלות על שווי הנתח שתקבל היחידה הזו בבית המשותף במצב היוצא, זה עולה בבירור שערך השמאי קציר לצורך הפירוק והשיתוף. זה לא ששווי החניון במצב הנכנס והמצב בהסתכל על המצב התכנוני הקודם שווה 340 מיליון ובמצב היוצא נרכשה פה יחידה בבית המשותף בהסתכלות על צפי ההשבחה של הקרקע. התוכנית הוגשה כדין ואין שום מניעה לברר את כל הטענות בשלב הבא. תוכנית לא חייבת להיות מוגשת ע"י כל בעלי הזכות בקרקע בוודאי כאשר הועדה המקומית מצטרפת אליה. הדרישה כיוון שיש לנו בעל זכות בקרקע להקפיא את הליכי התכנון ננסה ללבן איתו את הדברים. לגבי עו"ד מנוח אנחנו לא נכנסים למגרש של מלון הרודס ובוודאי לא צריך להקפיא את הליכי התכנון בשביל לתאם כל הדברים. כל מה שהוא דיבר עליו אלו דברים של תכנון מפורט וגם יבוצע התיאום עכשיו זה לא לשלב התב"ע ולכן אין סיבה לעכב את ההפקדה של התוכנית.

יוני גרוסווסר אדר': עלתה שאלה לגבי נגישות ונגישות תחבורתית רוחב המדרכות. התוכנית הזו היא תוכנית שתוכננה ותחת סד לא פשוט שכל מחלקות מה"ע שסרק אותם במסרקות קשות וכללים ברורים שנקבעו טרם התחלת התכנון. חלק מהכללים נקבעו בתשתית התוכנית אסטרטגית והמדניניות שאושרה ע"י הועדה המקומית ונקבעו ככלים ראשונים במעלה שאין לסטות מהם על מנת לקדם את התכנון התבועי המפורט.

הכניסות והיציאות של הרכבים כניסה אחת מכיוון צפון ויציאה לכיוון דרום. כניסה אחת מכיוון דרום ויציאה אחת לכיוון צפון. הדבר נעשה ע"מ שלא יהיה כניסה אחת ויציאה זאת נעשה על מנת שלא כל רכב שיגיע מדרום יצטרך להקיף חצי עיר כדי להגיע מכיוון צפון. אין צד אחד מעומס מהצד השני ותוך כדי זה נשמר המעבר לכלי רכב גבוהים, אך ורק מכיוון צפון וזה משום שהם ממשיכים למנהרת השירות שממשיכה דרומה למתחם המלונות כפי שמופיע היום.

מיטל להבי: תסביר לנו את השיקוע המינהור החדש.
יוני גרוסווסר: שיקוע – יש הבדל בין שיקוע שעושים עבור רכב גבוה משאיות לרכב פרטי. על מנת לצאת לכיוון דרום בלבד ישנה אפשרות לצאת לרכב למשאיות דרך מנהרת השירות של המלונות ואפשרות לרכב פרטי לצאת דרומה במרכז התוכנית, ושמה יש רמפה כדוגמת רמפת רכב פרטי באיכלוב רמפה שיוצאת ממרכז הכביש הדבר מאפשר לא למקם רמזורים ולתת לרכב לצאת ולהשתלב בתנועה.

מדרכות – המדרכות הם במינימום של 8 מ', ברוב התוכנית המדרכות יותר רחבות. יש גם מרחב ציבורי גדול סביב המדרכות האלה בגלל שברובו הוא קצה השדרה וכיכר וגם הירידה לכיוון הפארק. כל מדרכות והשיקועים הם בשיפוע מתחת ל5% דבר שלא מחייב הקמה מעקות בתוכנית.

שביל האופנים ממשך מהשדרה ויורד אל הפארק ההפרש בין קצה השדרה לטיילת במפלס המרינה הוא קצת פחות מ6 מ'. השינוי המהותי במסגרת התוכנית האסטרטגית, תוכנית המדיניות שאישרתם, היה שהעיקול בכביש יצר את כיכר קצה השדרה ואפשר להתחיל את השיקוע מוקדם יותר וזה הפך את הירידה לים יותר מתונה. (מציג במצגת) זה דבר אדיר והירידה בשביל האופנים ממשך באופן רציף. בתכנון הקודם היתה גאומטריה אחרת. היציאה במרכז הכביש לכיוון דרום (מציג במצגת). ברגע שמגיעים לקצה השדרה השדרה נפתחת אל החוף. הגן החדש נמצא במדרון ונמצא בו שביל במרכזו להולכי רגל ושביל לאופניים. שביל להולכי רגל הוא בשיפוע של פחות מ5% מה שלא מחייב שום מעקה וסביב שטח פתוח. היו המון דיונים על איכותו של השטח הזה. השטח הזה בגלל שהוא במדרון בצידי הפארק ישנם גם מדרגות

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - 0001-222'

כמו טרסות ומאפשרות עליה וירידה מהירה יותר ויש שטחי ציבור ומסחר. לגבי מימוש יעוד של המבנה המרקמי בקצה שד' בן גוריון, בגלל שזהו מבנה שהוא בנפח של תוכנית הרובעים והגישה היתה שהאזור שהוא המשך של תוכנית הרובעים ומסתיים בנפח שמתאים לתוכנית הרובעים, אז יעוד השטח הוא נקבע ביעוד של מלון והמלון שיש לו קומת קרקע מסחרית הוא חלק מהחיים של אותה כיכר בן גוריון הם לא רק שדרה של הולך רגל אלא מרחב ציבורי של המון אנשים והמלון שיהיה בקצה השדרה הוא תרומה מצוינת לחיי הרחוב בקצה השדרה.

התנועה לצפון ישנה יציאה מתחת למבנה של קצה השדרה. בעצם המבנה של קצה השדרה במפלס רח' הירקון באגף המזרחי של הירקון, כמעט כל קומת הקרקע שלו משמשת כרמפת כניסה ויציאה רכבים פרטיים ומשם יש את היציאה לכיוון צפון.

מאיה נורי: כשמדברים על נגישות מדובר על שכל אחד יוכל להשתתף באופן שווה במרחב. המילה התאמות היא לא מציינת השתתפות כזו. כאן אמא עם עגלה או אדם עם מוגבלות יש אפשרות אחת והבנתי יש הרבה מדרגות, גם בשביל השמאלי וליד הבנין וגם בצד השני השאלה המרחב יכול לייצר השתתפות ויותר אופציות לאנשים שנמצאים על כסאות עגלים וכד'. האם נעשתה חשיבה על מרחב האפשרויות בהשתתפות במרחב.

ליאור שפירא: היציאה לכיוון צפון צריך שילוב בתנועה

אלחנן זבולון: יש כאן 2 בנינים + חניון וכולם יכנסו לבנין הקטן ויצאו לכיוון צפון זה לא ישים זה לא פרקטי

ליאור שפירא: זו לא מנהרה ולא שקועה ויצרכו לחכות שיתנו להם זכות להיכנס **יוני גרוסווסר**: הירידה לים לאדם עם כסא גלגלים או עם עגלת ילדים היא לא בשביל אופניים אלא בשביל הולכי רגל שהוא 5% ואני מסמן אותו זהו שביל הולכי רגל בלבד. משום שכל המרחב העליון הוא מרחב ציבורי גם כן אותה מרפסת ציבורית שהיא במפלס הירקון אפשר במרפסת למקם גם מעליות שיחברו את מפלס רח' הירקון גם עם מפלס הטיילת אין בעיה לעשות זאת וזו הערה נכונה.

לגבי היציאה צפונה היא לא מקובלת החשיבה שכל המכוניות יוצאות ונכנסות בו זמנית אלא נהוג בחשיבה תחבורתית 50% מגיע מצפון ו50% מדרום. יש כאן ירידה ברמפה הזו יש כוונה להפחית בכמות הרמפות וזו החלטה גורפת בעיר לצמצם את כמו הרמפות. אפילו אנו בוחנים לצמצם עוד רמפה במרחב הזה אבל זה יישאר לתוכנית העיצוב. זה לא בעייתי שיש כניסה ויציאה מרח' הירקון לכיוון צפון.

ציפי ברנד: מבחינת הכניסות אני מצדיקה את החידוד של אלחנן. איפה רואים ביטוי למרחב מוטה הולכי רגל אם אנחנו מבטלים שיקוע ועד ארלוזורוב מבן גוריון לא רואים משהו שהוא לטובת הולכי הרגל. מעברים יותר מעניינים. רואים כביש שהוא לא נעים ואין ביטוי של העדפת הולכי רגל. מה קורה עם הגינה הציבורית שהופכת להיות שפ"פ שטח ירוק שינוהל על ידי היוזמים הזכרתי את נצבא.

מיטל להבי: היוזמים אומרים שזה שטח שאנחנו עושים לכם טובה שאנחנו נותנים לכם שפ"פ. חבל על השאלות גם ככה זה יגיע לבימי"ש. גם הטענה שזה לא שטח ציבורי אלא שעושים לנו טובה עם השפ"פ גם היא תבדק.

ציפי ברנד: ההשאלה איך מקדמים את האזור הזה בצורה הוגנת כלפי האינטרס הציבורי.

שולה קשת: מי עומד מאחורי נכסי אידית? את עו"ד של חב' נת"ע איך את יכולה לייצג גם את האינטרס של נת"ע וגם של היוזמים לחסום את כל רח' הירקון והטיילת?

ליאור שפירא: אני מבקש תשובה רק על תשובה מי עומד מאחורי נכסי אידית.

עו"ד שרית דנה: בעל הענין העיקרי הוא מר שולם פישר עומד מאחורי נכסי אידית

עו"ד קולודני: במסמך המדיניות נאמר מפורשות שנדרשים חו"ד גם בנושא התחבורתי והסביבתי והקנייני ובעיקר הכלכלי. לא הומצאו שום חו"ד והם נדרשות לפני שממשיכים בדיון כאן. לא ברור איך הדיון הגיע לכאן בלי החו"ד. עבר שנה וחצי ואין אף אחת מהחו"ד וזה נדרש וזה תנאי שעל בסיסו צריך להתקדם. אי אפשר לנהל דיון ענייני בלי החו"ד. מסמך המדיניות קיים והוא נכתב כדי שאפשר יהיה לממש את התוכנית הזו. הוא נכתב כדי לאשר את התוכנית מראש ולכן במסמך המדיניות אין בו דבר ופנינו גם לוולחוף לגבי מסמך המדיניות שהוא חסר תועלת מהטעמים שצוינו מקודם.

עו"ד דנה היא מאד משכנעת אמרה שהשטח הציבורי הוא לא ציבורי חשבתי שהוא יעלה בשלב מאוחר אבל בהגינותה היא אומרת את זה כאן ועכשיו שהשטח הציבורי הוא לא שלכם הוא שלנו השפ"פ עומד לשרת את דיירי הבנינים ואין דרך בעולם להסכים לזה. הועדה המקומית צריכה להעמד על הרגליים האחוריות ולהגן על השטחים הציבוריים שכשמה כן הן הם שטחים של הציבור ולא של היוזם. עו"ד דנה לא הציגה ולו ראייה אחת שהשטח הציבורי הוא פרטי שפ"פ.

הראלה אברהם אוזן: אתייחס לנושא הסמכות התאמת התוכנית לתוכנית 5000 ונושא כיכר במצב הקיים ושפ"פ ובמצב החדש. התוכנית הזו נבחנה על ידי והגעתי למסקנה שהיא עומדת בתוכנית 5000 ולכן כנדרש בחוק חתמתי על טופס סמכות שמסביר מדוע התוכנית עומדת בהוראות 5000. בניגוד למה שהוצג ע"י עו"ד קולודני הוא הראה לכם שקף ובו ציטוט מפסקה בהחלטה של המועצה הארצית פסקה 195. רק שבציטוט המשפט האחרון נשמט ממנה, המשפט אומר שכל הסוגיה התוכנית במצב הקודם והאם זה שצ"פ שטחי ציבור כן או לא לא נבחנה. כתוב "יובהר כי בשלב זה טרם בוצע בחינה מעמיקה של שאלות אלה איננו מכריעים בהם" כל הנושא שהוצג למועצה הארצית היא החליטה שלא להכריע בו והחליטה לתקן את 5000 להקטין את מספר הקומות והרח"ק. היא קבעה שאם תוכן בועדה המקומית תוכנית

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - 0001-222'

שתואמת את 5000 התוכנית הזו לא תצטרך להגיע לוולחוף. התוכנית שחלה היום 1211 והתוכנית שמתקנות אותן, התוכניות הללו קובעות את כיכר אתרים כשטח מסחרי ולא ציבורי ולא כשצ"פ או שב"צ. זה נכון שבתוכניות הללו המפלס של הכיכר מסומן במקרא שלה בצבע תכלת והוא מיועד לכיכר, למדרכה. אבל זה לא הופך את השטח הזה לשטח ציבורי. השטח שבמפלס הקרקע, כשסיימו לבנות את המבנים והכיכר ונרשם בית משותף, הוא הוצמד לעיריה, אבל זה לא הופך אותו לשטח של שצ"פ במצב הנכנס. במצב היוצא כל תוכנית שהיא מגיעה אליכם מכח 5000 אנחנו עובדים לפי הוראות 5000. תוכנית 5000 מתייחסת למגרשים בתחום התוכנית שהם מתוכננים לא מתייחסים למצב הקודם אלא למה שהתוכנית מתכננת מחדש. התוכנית מתכננת מחדש שטח שהוא סחיר ולכן הרח"ק נגזר בהתאם הוראות לתוכנית 5000. הטענות שנטענו בעבר ועדיין נטענות הן טענות שאומרות שהשטח הציבורי, אותה מדרכה אותה כיכר במצב הקודם לא צריך להכניס כשטח קרקע למגרש התכנוני החדש. טענות אלו אנחנו לא מקבלים אותם ככה לא עובדים לפי תוכנית 5000. העבודה של 5000 היא גזירה של הרח"ק משטח מוצע ומאחר ואנחנו ערים לעובדה שיש פה כיכר ציבורית שקיימת בפועל בשטח נרחב, התוכנית החדשה אמורה לתת מענה ציבורי לפחות כמו אותה הכיכר שהיה במצב הנכנס. זה התוכנית שהוצגה בפניכם, ראייתם תוכנית שכוללת כיכר ושפ"פ עם זיקות הנאה לציבור שהם זיקות הנאה קנייניות לציבור ומרחב ציבורי שהוא לדעת המתכננים משפר את המצב הקיים מבחינה תכנונית.

רוני קינסבורג: התחזוקה של השפ"פ תהיה ע"י העיריה כנגד תשלום של היזם כך מהבחינה הזו מובטח התשלום בסך מיליון ארבע מאות אלף ש"ח לדונם לצמיתות. אם תאשרו גם פה השפ"פים יתוחזקו על ידי העיריה. לערכתי יש משהו כמו 100 הסכמים לתחזוקת שפ"פ וזהו נוהל שגרתי.

אלחנן זבולון: איך מוודאים שלא יוציאו אדניות ויפתחו יפה את השפ"פים

רוני קינסבורג: יש הסכם.

מיטל להבי: עד שלא תפתור לי את מגדלי תל אביב אני לא קונה אף הסכם

אודי כרמלי: יש שם הסכם ברור מאוד והראתי לך אותו אולי את לא אוהבת אותו אבל זה ההסכם.

ציפי ברנד: ומה עם גינדי

אלחנן זבולון: אני בטוח שיהיה קשה להשתלט כי זה מקום אסטרטגי מאוד אבל צריך לוודא.

ציפי ברנד: זה הגישה לים.

רוני קינסבורג: התחזוקה על ידי העיריה יש הערות אזהרה על פניו הכל מעוגן. זה רשום גם בתקנון של התוכנית. לגבי התועלות הציבוריות של התוכנית הן בקצה העליון העליון של הסקלה. ממוקם בקצה של הסקלה. לפי מדיניות חוף הים של ת"א מרכיב המלונאות פטור מתועלות ציבוריות. ונשאר מרכיב התועלות הציבוריות על מגורים. לגבי הקצאות לצורכי ציבור יוצא שהיזמים מקדמים הסכם תועלות ציבוריות על 220 יח"ד כאשר הם נותנים לציבור 350 מקומות חניה. התזה של עו"ד שוב על 220 יח"ד המטלה הציבורית 350 מיליון ש"ח היא בקצה העליון של הסקלה ומדובר פה על תועלות ציבוריות מקסימליות. אני לא מכיר פרויקט שנותן בגודל כספי כזה כאלה תועלות ציבוריות. 4800 זה הקצאות לצורכי ציבור ויש תועלות ציבוריות איכותיות שהם תוכנית עיצוב והנספחים והתועלת הציבורית של 350 מקומות חניה זו התועלת הציבורית של הפרויקט וזה בקצה העליון של הסקלה. ערכנו בדיקה כלכלית והופצה לחלק מחברי הועדה ולצורך העניין ולפי הדו"ח הכלכלי כדי להגיע ל-20% רווח לפני היטל השבחה היה נדרש היקף של זכויות בניה ולפי התמהיל שבצעם שהמצב שהיה שם של שטחי הציבור שחלקן היה צריך לבנות על ידי היזם וחלקם על ידי העיריה. לקראת הדיון בועדה המקומית שיפרנו עמדות ולכן כל שטחי הציבור הם כולם נבנים על ידי היזם.

מיטל להבי: אתה מוריד לו מהיטל ההשבחה.

רוני קינסבורג: מחצית

מיטל להבי: אבל אתה נותן לו את השטח הציבורי בלי כסף וזכויות בניה.

אלון מטוס: לענין התועלות מעבר לתשובה של רוני. אני רוצה להדגיש שהתכנית תורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי ולתכנון העירוני. אין אף תוכנית לאורך חוף הים שמצליחה לממש את ההגדרה המאוד ברורה בתוכנית המתאר לפתוח צירים גם לתנועה וגם למבט לחוף הים והתוכנית הזו זו התרומה המשמעותית שלה מעבר לתועלות הנוספות כמו חניון ציבורי עירוני בתת הקרקע, בבעלות העיריה. התוכנית הזו אחד מהעקרונות שהצבנו שהיא תהיה ישימה. הבינוי כאן ברמת המיקום הוכתב על ידי המרחב הציבורי. כל טענה שמבקשת להשאיר את השיקוע במצבו הקודם היא פוגעת בהנגשה. התפיסה התכנונית שלנו שצריך לבטל את השיקוע כדי לייצר נגישות ורציפות יותר טובים במרחב הציבורי. אנחנו מבקשים להוסיף לחו"ד הצוות יתקיימו מעליות והדבר הזה יתקיים. לגבי השפ"פ אנחנו עשינו מאמץ הוא מתוכנן כך שהיכולת לנכס אותו היא כמעט ולא קיימת גם הרוחב שלו וככל שהוא מתפרס למטה וגם הדפנות שלו הזיקה של השפ"פ אל השטחים הבנויים היא לא זיקה הדוקה כמו במקומות אחרים שנתקלים. במקרה הזה יהיה מאד קשה מאד לנכס את השפ"פ ומעבר לתשובות לגבי זיקת ההנאה המחייבת המחויבת והרשומה כדין ומבטיחה פעילות ציבורית 24/7 שהייה ומעבר למשך 24/7 ולכל אורך כל השנה.

ציפי ברנד: מה זה זיקה לא הדוקה לשפ"פ

אסף הראל: אתה יכול להופיע במקום כזה האם העיריה יכולה לאשר שם הופעה.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - - 0001-222

הראלה אברהם אוזן: השאלה במרחב הציבורי שהעיריה מאשרת הופעות או ההפגנות הכל תלוי במרחב הזה באיך הוא נראה לא רק בבעלות שלו. זיקות ההנאה שיהיו לציבור כאן הם למעבר ושהייה זו תהיה זיקת הנאה לציבור.

אסף הראל: כלומר לא נוכל לעשות הופעה כמו שאנחנו יכולים לעשות בכיכר הבימה

אלון מטוס: לדעתי גם הפעילות היום בכיכר אתרים היא מוגבלת.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים לשפר את זה

אלון מטוס: מעבר לשאלה המשפטית שהראלה נתנה את הדעת עליה ועל המעמד שלו סטטוטורית ונכסית שאינו מעמד של שצ"פ, התוכנית מספקת מארג של שטחים שהם פתוחים לשימוש הציבור באותו שטח שקיים היום במגוון דרכים שבו היום הציבור יכול לעשות שימוש בשטח הכיכר.

אסף הראל: היום אתה יכול לעשות הופעות?

אתה לא יכול להגיד במשפט אחד שאתה לא יכול להתחייב ומצד שני לא יודע.

אודי כרמלי: אם זו הסוגיה נוכל להכניס להסכם. אתם מראש מגיעים מתוך עמדה שהעירייה לא יודעת לשמור על השטחים שלה.

אסף הראל: אנחנו אומרים בוא נגיד מה לא וכל האחרים מותר ברגע שאתם אומרים שזה מעבר יוצא מזה שכל האחרים אסור. לכן שהניסוח הוא כזה שאומר מה מותר לנו במקום מה אסור לנו שיגיד וכל השאר יהיה מותר.

אורלי אראל: אפשר להגיד זיקת הנאה גם לשימוש ואז זו תהיה אחריות והחלטות של העיריה.

ציפי ברנד: אז היום ילך על כל דבר לבית משפט.

ליאור שפירא: האם העיריה יכולה לעשות כל מה שעולה בדעתה בשטח הזה?

הראלה אברהם אוזן: כל מה שעולה בדעתה זה יותר מידי

אופירה יוחנן וולק: האם מינהל קהילה יכול להחליט לעשות הצגה שעושה לילדים או כל דבר שמינהל הקהילה עושה.

אורלי אראל: לכן הצענו זיקת הנאה גם בשימוש

אסף הראל: מה זה שימוש?

אורלי אראל: לשימושי קהילה רווחה ספורט תרבות וכן הלאה.

אלחנן זבולון: האם הדיירים יכולים להוציא אדניות פרחים כדים בשטחם שהוא שצ"פ.

הראלה אברהם אוזן: בכל ההוראות של השפ"פים יש הוראה שאומרת שהוא צריך להיות פתוח ומה אפשר לשים בו. אם אתה מתכוון לשים כדים ולחסום את המעבר אז לא. השאלה אם הכדים הם חלק מהפתוח הנופי וחלק מהיופי של השפ"פ אז זה דבר אחר. אך אם הכדים יהיו מכשול אז לא, זה רשום בתקנון.

אלון מטוס: תכנון השפ"פ כפוף לתוכנית עיצוב שהיא תאושר ותובא לאישור בהמשך לה יהיה היתר בניה. זה בדיוק כמו בכל מקום אחר היכולת להוציא אדניות או להציב גדרות בניגוד למה שמצוין לתוכנית עיצוב או בהיתר זה מעבר לחוק אבל תהיה שליטה.

ציפי ברנד: אבל תוכנית עיצוב לא כפופה להתנגדויות.

אסף הראל: היזמים באים ואומרים שהם רוצים לדאוג לשפ"פ ושמים שומרים במתחם, הם רוצים שכל כמה מטרים יעמוד שומר ששומר שיהיה נקי, מותר להם?

הראלה אברהם אוזן: אנחנו רוצים שאת השפ"פ הזה תתחזק העיריה.

אסף הראל: הם רוצים שמירה לא תחזוקה למען הסדר הציבורי

הראלה אברהם אוזן: השפ"פ הזה אמור להתנהג כחלק מהמרחב הציבורי זה מה שהתוכנית תקבע ומי שאמור לפקח זה הפיקוח העירוני ולא שומרים פרטים.

מיטל להבי: בשוק העליה היה גן משחקים שהפריע לדיירים אז בהתחלה הגיע פיקוח שדרש שקט בין 2-4 עד שבסוף הסירו את המתקנים כדי שהילדים לא יגיעו להפריע לדיירים. כל השפ"פים הם בעייתיים ובצדק מי רוצה אצלו בחצר הפרטית, אי אפשר להפוך שטח ציבורי לשפ"פ.

אלון מטוס: המעמד של הכיכר השטח התכלת הוא לא מעמד של שצ"פ היום. אני מתייחס למהות של השטחים הפתוחים והמהות כוללת בקצה של שד' בן גוריון רחבה עירונית שהיא בבעלות של העיריה. זה דבר שלא קיים היום כל הבעלויות מורכבות. והתוכנית מציגה שטח פתח לציבור ביעוד כיכר עירונית ויכול להיות ביעוד שצ"פ אנחנו חושבים שכיכר עירונית זה יותר מתאים בבעלות מלאה עירונית.

כנ"ל לגבי שטח רחוב ששטח המיסעה הוא שטח שהופך להיות בבעלות ציבורית דבר שלא קיים היום כל שטחי השפ"פ כאמור הם שטחים בזיקת הנאה שאנחנו מגדרים את מליאת האפשרות לגידורם. נותנים את מיטב ההגדרות שיוכלו לשמש שטחים ציבוריים והחוויה של המשתמש בהם תהיה חוויה ציבורית ובנוסף על כל אלה כל השטח שאינו בנוי סביב המבנים כולו בזיקת הנאה לשימוש הציבור, גם בשטח שהוא ביעוד סחיר. זיקת ההנאה נותן לציבור באופן נגיש להגיע ולהנות גם מהתצפית. בשיתופי הציבור דובר על איכויות בתוכנית ואחת מהם היתה המבט הגבוה ליפו האיכות הזו הצלחנו לשמר בתוכנית. במהלך השיתופי ציבור נשמעה גם דעה שלא מחבבת את ההפרדה המפלסית. הטענה התכנונית המהותית שהפרדה מפלסית היא זו שהיא בעייתית וממנה מבקשים לצעוד קדימה למרחב ציבורי רציף שיאפשר נגישות. לגבי מיקום מבני הציבור הנושא הזה היה לפתחנו, כל הגורמים המקצועיים ניתנה להם האפשרות להביע דעתם. אם מבנה הציבורי יהיה בשטח האחורי או קדימה זה נקבע על ידי הגורמים הקובעים בעיריית ת"א כנ"ל לגבי השטחים הציבוריים במפלס הטיילת. עיקר החזית היא של שטחים ציבוריים ראינו את

התוכניות בנספח הבינוי שטח ציבורי נרחב שיגדיל את שטחי השימושים הקיימים במרחב בריכת גורדון והמרינה. נשאלה השאלה למה לא ניתן לקבע את השטחים הללו. זו היתה דרישה עירונית שלנו לא לקבע את השטחים כי עיריית ת"א לאפיין בצורה מדויקת גם במיקום וגם בשימוש את השטחים האלה כמה שיותר קרוב למימוש של התוכנית. בתב"ע ניתן לקבוע את השטחים הללו אם תבחרו לעשות זאת ניתן לעשות זאת אבל לא בטוח שהגורמים בעירייה ירצו לעשות זאת כנ"ל לגבי השימושים. לגבי השימושים שיקבעו בשלב תוכנית העיצוב השימושים יהיו לפי המסמך של היחידה האסטרטגית והוא יכלול מרכיבים שנוגעים לשימושים מוטיים, קהילתיים ועירוניים. ההרכב של הדברים הללו בתוך 4800 מ"ר כרגע אנחנו לא יכולים להגיד מה יהיה. התוכנית מחויבת לשמירת הנגישות והמעברים של כל המגרשים השכנים מחויבת להתאים את המפלסים שלה למפלסים הקיימים במגרשים השכנים.

בינוי – 15% קרקע פנויה מבניה מתוך סך כל המגרשים הסחירים הם מרוכזים בשטח השפ"פ. זה המקום ההגייוני לרכז אותם מתוך כוונה לרכז מרחב שהוא יותר ציבורי ומאפשר צמיחה של עצים עד כמה שניתן אל מול רוח הים.

גבהים – יש משחק עם גבהי הקומות. אנחנו בקשנו שיהיה ציון הגובה המירבי של קומות המסד והמגדל. מתאפשרות קומות יותר גבוהות במסד ממכלול של שיקולים. קומות יותר גבוהות וגם רחבות. קומות המסד התחתונות הם יותר רחבות מקומות המגדל מתוך הכרה של היכולת שלהם לייצר פעילות סביבם ופעילות ציבורית בחלקם ומעוניינת לקבל שטחים רחבים. חלק משיקולים לגבהים שלהם ניתן בגלל שבחצי הצפוני מדובר בקומות ציבוריות. הדרישה הציבורית היא אפילו לקומות יותר גבוהות. היינו מחויבים לשמור על גובה מרקמי רציף של גובה הבינוי של רובע 3 עם הבינוי המרקמי עם קומות המסד עם ניסיון ליצור רציפות.

מיטל להבי : רוב השטח של המסד הוא לא ציבורי רובו נמצא במפלס המרינה.

אלון מטוס : גובה מפלס המרינה הוא קבוע בתוכנית 6 מ' זה הפרש גבהים

מיטל להבי : זה עוד 6 מ' על 108 מ' לכיוון הים לכיוון מזרח ועוד 5 מ' גובה לכיסוי מתקנים טכניים

אלון מטוס : גובה הקומות הטיפוסיות במגדל הוא קטן יותר ממה שאנחנו יכולים לאפשר כאן. צמצמנו כאן מתוך ההבנה שנדרש לאפשר קומות יותר גבוהות. גובה הכולל של המגדל הוא כגובה של מגדל של 25 קומות וכולל התייחסות לצרכים האמיתיים בין השאר הצרכים של המתקנים הטכניים לטובת התחזוקה של המגדל, טיפול בקומה הנמוכה שתתן מענה לכל מפלסי הגגות שבחלקם יש פעילות ולכן אפשרנו את הגבהים הללו.

התכסיות כוללות שטח פירים שלא נספר בזכויות הבניה ושטח מרפסות. אלו התכסיות.

מיטל להבי : זה לא מופיע בדרפט זה מופיע בתקנון 1850 מ"ר

אלון מטוס : קורא בדרפט 1850 מ"ר לקומות המסד, לא לקומות המגדל

מיטל להבי : תוספת הזכויות כמה מטרים המרפסות ?

אורלי אראל : מרפסות הם שטחים נוספים מעל השטחים בתוכנית המתאר בכל התוכניות שלנו של תעסוקה מגורים התחדשות עירונית זה הנוהג והנוהל של כל התוכניות מאז שאושרה תוכנית המתאר. גם השטח במרפסות הם מעבר לתכסית תמיד.

מיטל להבי : התכסית של המגדלים גדלה לא של המסד

אלון מטוס : ציינתי מה שכתוב בדרפט ובתקנון הוא שתכסיות כוללות שטחי פירים ומרפסות ואם זה לא כתוב אז נוסיף את זה לחו"ד צוות אלו תכסיות מקסימליות כולל מרפסות. אכן התכסית במסד שונה מקומות המגדל ויותר רחבה. אנחנו נוודא בהוראות התוכנית ובתקנון שהתכסיות כוללות שטח פירים שלא נספר במנין זכויות הבניה ושטח מרפסות.

יעל נויפלד מהיחידה לתכנון אסטרטגי : עיגנו את השטחים הציבוריים בחזית למפלס המרינה שטחים שנרצה לקבל זה מעוגן בטבלה 5 בהוראות התוכנית שזה החלק הקריטי בתוכנית. אפשרות לשנות את שטחי הציבור היא לבקשת גורמי העיריה מהסיבה שטחי מפלס המרינה נמצאים מתחת לכניסה הקובעת. הם מאד איכותיים בחזית לים אבל יכול להיות שאנחנו לא נרצה את כל עומק הקומה ולא ידוע מה כמות השטחים. (מעלים שקופית) יש כאן שטחים שלא חשופים לאור ולאוויר אבל יכול להיות שהעירייה תרצה אותם כדי שהיא תוכל לשים שימושים תומכי מרחב המרינה שאנחנו לא נרצה לראות בחוץ או בחזית לקדמת הים, לכן הם מופיעים כשטח ציבורי ולעירייה יש את האפשרויות החוקיות לנהל אותם אם לא נרצה לקבל את העומק בשטחי הציבורי וזו הגמישות של התוכנית. אני מדברת על שטחי הציבור המבונים הם מסומנים בצבע כתום (מצביעה במצגת). אני מתייחסת לשאלה למה אנחנו לא מתחייבים – בקשנו ועגנו בטבלה 5 זו ההוראה המכריעה שיהיו שטחים ציבוריים בחזית למרינה ושטחים האלה נרצה לקבל, אבל בקשנו גם להשאיר גמישות בגלל שהמרינה היא מתחת למפלס הירקון וחלק מהשטחים האלה הם שטחים שנמצאים במפלס תת קרקעי. אם לא נרצה את כל העומק התפעולי הזה ונחליט שהוא לא דרוש לנו.

ציפי ברנד : הוא לא שלנו? של מיהו?

יעל נויפלד : לא הוא לא שלנו. במצב היוצא אלו שטחים שהם בלב המגרש הסחיר המגדל המגורים שעתיד לקום ושטחים מבונים שהעיריה מקבלת בלב המגרש הסחיר 2 המגדלים. זו השאלה למה אנחנו לא מקבלים את השטחים במעמד התוכנית ולמה אנחנו משאירים לנו את הגמישות לתוכנית העיצוב. לתוכנית יש הקצאות ותועלות אז זו ההקצאה של התוכנית ולא התועלת וצריך להפריד ביניהם. ההקצאה נעשית

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - - 0001-222'

בגלל הצורך בשטחי ציבור שאנחנו מזהים שהתוכנית תייצר וזו הקצאה שהתוכנית נותנת זה לעומת רכיב התועלות שהוא רכיב כלכלי.

עו"ד שמואל שוב : עוד לא ברור לי מי יזם התוכנית. היזם היחיד שאני מכיר פה זו הועדה המקומית של עיריית ת"א. כי מדברים פה על JTLV ומכיוון שזה בית משותף אין לו סמכות להגיש תוכנית. לעמדתנו אם נסתכל לפי טבלת הקצאות אז JTLV היא בעלת מיעוט בבית המשותף ואנחנו בעלי הרוב. לא כמו שנאמר ע"י עו"ד דנה הקניה לא היתה בגלל פוטנציאל או המחיר לא משקף פוטנציאל. אם היו לוקחים שמאי נטרלי שהיה מסתכל איך מופעל החניון וכמה התשואה שלו היו רואים שלמעשה במועל יש ערכים שונים לחלוטין וטבלה שצריכה להיערך שונה לחלוטין ויש לבחון איפה נמצאים. לא ברור איך חברי הועדה יצביעו כאשר אף אחד לא בדק את הטבלה בוודאי לא בחודשים האחרונים שזה מופעל על ידינו ואפשר לרשום ערכים אמיתיים. נאמר שתמיד יזם לוקח שמאי מטעמו הדבר רחוק מלהיות נכון דוגמא במתחם של סומל עמדה הועדה המקומית שמי שיבדוק את טבלת ההקצאות יהיה שמאי מטעמה אברהם כץ ולא נתנה ליוזמים להביא שמאי מטעמם. JTLV לקחה שמאי שמייצג אותה בהליכי השיתוף במגמה ברורה ומתייחסת להקטנת שווי החניון כדי לקנות אותו. יש שם נתונים בלי בדיקה ולכן הועדה לא יכולה לאשר את הטבלה הזו. בנוסף נאמר הטבלאות עומדות בתקן ואם נבדוק את הטבלאות לא כוללות דבר מאשר אומר תקן 15 עם הדוגמאות איך צריכות להראות טבלאות ולא בכדי כי היה קשה להתמודד. בנוסף אותם טבלאות אף אחד לא נתן הסבר איך מהטיטה לפני שבועיים אף אחד לא אמר איך זה הפך לשווי אקוולנטי ומי שינה את הדברים כדי ליצור מסמך. בקשנו ואנחנו מבקשים נאמר על החניון יש פה יזם מרכזי שצריך להקשיב לו ובכל מקרה שמשתכלים באם מחליטים שכן להפקיד תפקידו את התכנון אבל נושא הטבלאות צריך להיות שקוף מול כולם וחייב לצאת על ידי שמאי נטרלי שבודק את התשואות של כולם. אני מקבל מכתב מהיועץ המשפטי איך עו"ד דנה יודעת עליו שהיא לא מכותבת ואני מדבר בשם הרוב הבית המשותף מבחינת הזכויות הם חייבים להיות מעוררים והועדה שמקבלת את ההחלטה חייבת לתת את הדעת.

שולה קשת : הבנתי שהוראות תמא 1 משחררות את התוכנית החדשה מכפיפות לתמ"א 1 כי התוכנית המפורטת החדשה תואמת תא 5000 וזה מספיק אני צודקת?

הראלה אברהם אוזן : במענה שנתתי לא התייחסתי לתמא 1 אבל אם את מדברת על תמא 1 המדיניות שהכנו תואמת את תמא 1, כי בתמא 1 יש הוראות מעבר ואנחנו עומדים בהוראות המעבר של תמא 1.

שולה קשת : הוראות המעבר אומרות שכל תוכנית חדשה מפורטת צריכה לעמוד בתמא 1 והיועמ"ש של הוולחוף כתב 17.3.21. שהתוכנית של כיכר אתרים חייבת לעמוד בכל הוראות תמא 1 כי תוכנית מפורטת חדשה. השאלה אם לא נעמוד בקריטריונים של תמא 1? האם ראוי לחסום את המעבר לים בשטח פרטי בשום פנים ואופן לא. נגישות מהותית זה שטח ציבורי בבעלות הציבור שטח פתוח של עירייה. אם אנחנו דורשות להגיע לים דרך שטח פרטי יודעות היטב שלא תהיה נגישות מהותית ולהיפך תהיה חסימה מהותית. מינהל הנדסה אומר לנו שזה לא שפ"פ אלא שצ"פ אבל קוראים לו שפ"פ כדי שיהיו ממנו זכויות ויעשו ישראלולוף ברח"ק. לא ברור מי עומד מאחורי JTLV חב' הכנסת ברקת ואפילו יהלומן מועצה דתית זה לא נכון להגיד רק שולם פישר וחבל שמפת האינטרסים כאן לא שקופה.

דיון פנימי:

אלון מטוס : נוסף לחו"ד הצוות הגמישויות שניתנות בתוכנית בתמהיל לא יכול על תמהיל הדירות הקטנות בתוכנית.

תיקונים:

כאמור חו"ד היא להמליץ להפקדת התוכנית בתנאים הבאים חתימה על כתב שיפוי.

השלמת תיאום לרישום על שם העירייה של שטחים פתוחים בחזית המבנה הציבורי כפי שסוכם.

סיום תיקון מסמכי התוכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

לגבי היציאה לכיוון דרום הפורטל לכיוון דרום אז נוודה שהוא לא מחויב ולעת תוכנית העיצוב ובהמשך

בהיתר הבניה ניתן אפשרות להימנע להקים אותו במידה ויתאפשר מענה תנועתי לכיוון דרום

מיטל להבי : מה החלפה לדרום

אודי כרמלי : אנחנו חושבים שאפשר לפתור את היציאה דרומה מהמתחם דרך כביש השרות שמזין את

הכל ולהימנע מפורטל ואנחנו מבקשים שזה יהיה חלופה

אסף הראל : אני מסכים

אורלי אראל : הפורטל הוא לא חובה וניתן את הפתרון לעת תוכנית העיצוב

מיטל להבי : מפקידים בלי תוכנית סביבתית בלי כלכלית תחבורתית

אלון מטוס : זה לא נכון. התוכנית כוללת את כל הנספחים הנדרשים שתוכנית המתאר דורשת. בכלל זה

נספח סביבתי מיקרו אקלים שנותן הנחיות לתוכנית העיצוב וגם נספח תחבורתי שאושר ע"י אגף התנועה.

אלו חו"ד שנדרשות ע"פ תוכנית המתאר.

ליאור שפירא : אנחנו רוצים שתבחנו את האופציה גם דרום וגם צפון.

אודי כרמלי : זה לא נכון רמפה צפון. אתה רוצה רמפה צפון?

ליאור שפירא : זה יהיה אסון זה לא משתלב

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - - 0001-222

הפתרון הטוב צפון זה מה שנכנס היום כמו המנהרה של קרלטון ונכנס לשם במקום שיהיה פורטל באמצע הכביש.

אלון מטוס : הטענה היציאה צפונה הוא יוצא מתחת למבנה המרקמי הטענה שהיא לא מספקת.
ליאור שפירא : יש צומת ותנועה כל הזמן למה אתה מונע מהחלופה הזו
אודי כרמלי : אנחנו רוצים ליצר עיר במפלס הולכי הרגל ויודעים שההשפעה של פורטלים כאלה לא מתחיל ונגמר ביציאה של הפורטלים אלה מתחיל ונגמר גם לפני ואחרי
ליאור שפירא : אבל זה תת קרקעי
אודי כרמלי : לא. תסתכל על הפורטל של הבימה הוא מתחיל מאמצע הרחוב בתרס"ט הרחוב מת מה שאני עושה זה כמו בהוברמן זה מה שאנחנו מציעים. רמפה צפונה שיוצאת מתחת לבניין המרקמי וזה נמצא אחרי הרמזור כך שאין בעיה להשתלב בתנועה.
אלון מטוס : התוכנית לא תכיל מחויבות לפורטל לכיוון דרום ולעת תוכנית העיצוב והיתר הבניה תיבחן האפשרות לבטל אותה ולעשות שימוש בדרך השירות ליציאה דרומה.
המשך חו"ד

במסגרת תכנית העיצוב תוצג הנגשה ישירה ממרפסות התצפית לכיוון הים.
תחזוקת השטח הפתוח יתוחזק על ידי עיריית תל אביב-יפו בהיוון היזם ובמסגרת הסכמים שיחתמו עם בעלי הקרקע.
יתווספו לשימושים ציבוריים בשפ"פ בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, כאשר זיקת ההנאה בשטח השפ"פ תהיה גם עבור שימושים ציבוריים.
הראלה אברהם אוזן : לנושא השמאי החיצוני ולטענות עו"ד שוב. מאחר והשמאי של התוכנית הוא שמאי שהיזם התוכנית מביא ועובר ביקורת של שמאי הועדה המקומית. אני מציעה במקרה הזה למעלה מן הצורך שהטבלאות יועברו לבדיקה של שמאי חיצוני מטעם העירייה שהוא יעשה את הבקרה לטבלאות.
ליאור שפירא : מקובל
אודי כרמלי : אחת הטענות שהועלו שהשומה מוטה ע"י שמאי התוכנית.

אסף הראל : שבנין Bi A לפי בניה מרקמית הבנין המערבי בנין ציבור כולל שטחים והבניין מאחור מסחרי או מגורים לפי שקול דעת היזמים מגדל C לא צריך שפ"פ.
ציפי ברנד : מציעה שמבנה הציבור והשימושים הציבוריים הם יהיו במבנה נפרד בחזית לים שהשימושים הציבוריים יוגדרו במבנה נמוך בנפרד. השטח הפתוח יהיה ציבורי ולא שפ"פ. שהתועלת הכלכלית תבחן מחדש אני מסתכלת על רווח שעשינו כעירייה על 150 מיליון שלא ספרנו אותו קודם לכן ואם יש מקום להשתתף להוריד את זה למגדל אחד. מכל השומות יש מצב ואפשר להוריד למגדל אחד גבוה של מלונות מגורים מכסימום קומות שאפשר לצד זה מבנה ציבור נפרד עצמאי. אני עדיין חושבת שהסמכות היא מחוזית.

אסף הראל : מאחדים את ההצעות.
ליאור שפירא : 25 קומות של היזם ואחד ציבורי.
מיטל להבי : אני רוצה להוסיף שזכויות הבניה יגזרו מהשטחים הסחירים בתב"ע.
נורי מאיה : נושא המעליות נמצא בהצעות
ליאור שפירא : כן.

הצבעה:

בעד ההצעה של ציפי ואסף
בעד : אסף הראל, ציפי ברנד, מיטל להבי חן אריאלי
נגד : גל שרעבי דמאיו, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, שלמה מסלאוי, ספיר דורון ומאיה נורי.
ההצעה החלופית נפלה.

ליאור שפירא : הצבעה בעד המלצת מה"ע עם כל התיקונים
בעד : גל שרעבי דמאיו, שלמה מסלאוי, דורון ספיר, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ליאור שפירא
נגד : אסף הראל, מיטל להבי, ציפי ברנד
התקבלה ההצעה של המלצת מה"ע עם כל התיקונים.

בישיבתה מספר 0001-222' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. חתימה על כתב שיפוי.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	12/01/2022
דיון בהפקדה	5 - - '0001-222

2. השלמת תיאום לרישום על שם העירייה של שטח מרפסות התצפית שבמפלס הרחוב בחזית מבנה הציבור המערבית והדרומית.
 3. התכנית תכלול חיבור נגיש בין אזור מרפסות התצפית לכיוון הים לבין מפלס הטיילת.
 4. יותר שימוש בשטח השפ"פ עבור שימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, כאשר זיקת ההנאה בשטח השפ"פ תהיה גם עבור שימושים ציבוריים אלו זאת בנוסף למעבר ולשהייה של הציבור 24 שעות ביממה לאורך כל ימות השנה.
 5. שטח השפ"פ יתוחזק על ידי עיריית תל אביב-יפו במסגרת הסכמים שיחתמו עם בעלי הקרקע.
 6. הגמישות המתאפשרת לאיחוד דירות לא תחול על הדירות הקטנות כפי שהוגדרו בהוראות התכנית.
 7. יציאת רכב פרטי מהחניון דרומה דרך הפורטל ברחוב החדש לא תהיה מחייבת במסמכי התכנית. לעת תכנית העיצוב או לעת היתר הבנייה תבחן האפשרות ליציאת רכב פרטי דרומה דרך מנהרת השירות הקיימת.
 8. בתקנון התכנית יובהר כי תכסיות המבנים כוללות פירים ומרפסות.
 9. מסמכי האיחוד והחלוקה ייבחנו על ידי שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית ויתוקנו ככל הנדרש.
 10. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 11. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 12. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
- משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, מיטל להבי, אסף הראל, זבולון אלחנן, גל שרעבי, שלמה מסלאוי חן אריאלי, ציפי ברנד.

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