

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

**פרוטוקול מספר 0004-22
ח' אדר תשפ"ב 09/02/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:27
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, רועי אלקבץ

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד אסף הראל מיטל להבי חן אריאלי רועי אלקבץ אלחנן זבולון מאיה נורי חיים גורן שולה קשת
מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה חברת מועצה מ"מ וסגן ראש העיריה חברת מועצה	

נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל הלל הלמן אלי לוי עו"ד פרדי בן צור מירי אידלסון דני ארצי רות אריאל אירית סיג-אוריון, אדר' פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' אורית בן אסא אלון סיגלר אירית לבהר גבאי אלה דוידוף
מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה מנהל אגף נכסי העירייה עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מנהלת לבינוי ופיתוח מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	

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

פרוטוקול 0004-22 מיום 09/02/2022 אושר בישיבה 0006-22 מיום 23/02/2022



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

**פרוטוקול מספר 22-0004
ח' אדר תשפ"ב 09/02/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:27
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, רועי אלקבץ

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 22-0001 מיום 12/01/2022			
אישור פרוטוקול 22-0002 מיום 26/01/2022			
תת"ל 71 - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים		1	.1
תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 1-3 ו-5 דיון בפיצויים		14	.2
גוש 6129, הפקעת מגרש לבנייני ציבור, כפר שלם דיון בהפקעה - דיון רגיל		30	.3
הרחבת בית הספר היסודי תל-חי דיון בעיצוב ארכיטקטוני		33	.4
התחדשות דרך השלום 105-117 דיון בסעיפים 77+78	_____0	39	.5
התחדשות דרך השלום 71-75 דיון בסעיפים 77+78	507-0951863	43	.6
התחדשות דרך השלום 77-85 דיון בסעיפים 77 + 78	_____0	46	.7
התחדשות דרך השלום 93-101 דיון בסעיפים 77 + 78	_____0	50	.8
מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)	507-0524777	54	.9
מרחב לוינסקי דיון נוסף	507-0636886	69	.10
ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	507-0740019	78	.11
הארכת תוקף לתכנית תא/3684 יבנאל צפון דיון בהפקדה		106	.12
בית קלקא דיון בהפקדה (4)		112	.13

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
תת"ל 71 - אבן גבירול 11 תת לקה 8	09/02/2022
דיון בפיצויים	1 - 0004-222

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל, חו"ד השמאים ירון להט ואוהד דנוס ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר המידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תתל/71.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה נוספת של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7085 חלקה: 15 תת חלקה: 8.
כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 11.
תובע: בירק עמית.

פירוט סכום הפיצויים:

659,000 ש"ח

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
09/02/2022	- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8
1 - - 0004-222	דיון בפיצויים

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים רן וירניק):

1. ירידת ערך בגין תת"ל 71ב באה לידי ביטוי בשינוי ייעוד חלק מהחלקה לדרך.
2. תת"ל 71ב' מייעדת חלק שטח מהחלקה לדרך וכתוצאה מכך נגרעות מהחלקה זכויות בנייה ו/או נפגעת אפשרות הניצול המיטבי שלה.

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אינג' רם סויצקי:

דחייה על הסף – אי הוכחת בעלות בנכס ביום הקובע

בהתאם למידע שהתקבל מהוועדה המקומית, ביום 8.1.2019 בוצעה עסקה בתת חלקה 8 בחלקה 15 בגוש 7085 (הדירה נשוא חוות הדעת). בהתאם לכך, הרוכש באותה עסקה, מר עמית בירק אינו הבעלים ביום אישור התכנית שהינו 23.5.2017. לאור זאת, אין למר בירק זכות להגיש תביעת פיצויים בגין אישור תת"ל 71 ב'.

תמ"א 23 כחלק מהמצב התכנוני הקודם

סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע כבר בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א/4. בתשריטי התכניות קיים סימון ברור של רחוב אבן גבירול (ראה פרק המצב התכנוני), באופן בו ניתן לזהות את הנכסים נשוא חוות הדעת. בהחלטה בערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב בפ"ת, נקבע כי ביחס לתמ"א 23 כי היא מסוימת דיה לבחינת פגיעה לפי סעיף 197 לחוק.

מצב תכנוני קודם

מזה עשרות שנים החלק המופקע משמש לצורכי ציבור למדרכה ושביל אופניים. בתכנית 336 סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת הוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בה כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.



לפיכך, תת"ל 71 ב' אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין.

מצב תכנוני חדש

חוות דעת התובעים מתבססת על תכנית תא/4562 שפורסמה לפי סעיפים 77-78 ע"י הוועדה

התוכן	מס' החלטה
- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים	09/02/2022 1 - - 0004-222

המחוזית.

בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני אלא בתכניות בניין עיר מאושרות ולכן, בחינת שמאי התובעים איננה נכונה.

בנכס נשוא חוות הדעת נוצלו כל זכויות הבניה ביום הקובע (למעט חדרי היציאה לגג).

השימוש המיטבי הינו התרת המבנה הקיים, שאינו כולל מקומות חניה תת קרקעיים.

עסקאות השוואה

מניתוח עסקאות השוואה ברחוב אבן גבירול, לפני ולאחר אישור תת"ל 71 ב' מצאתי כי השווי למ"ר עלה.

בשומת התובעים אין התייחסות לגורמים המשביחים:

- הפחתת תנועת האוטובוסים ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת תנועת כל הרכב ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת תנועת האוטובוסים.
- עליית שווי צפויה הנובעת ממגורים בקרבת רכבת קלה.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי מר עמית מרדכי בריק אשר על שמו רשומות זכות בעלות בגו"ח 7085/15, תת חלקה 8, הממוקמים ברחוב אבן גבירול 11, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הירוק" – מקטע מרכזי אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך 659,000 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין (להלן: שמאי התובעים" ו-"שומת התובעים" בהתאמה). כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר רמי סויצקי (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו.

תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

בראשית הדברים נציין כי שמאי התובעים אומד את קיומה של הפגיעה במקרקעין, כמו גם את היקפה, תוך התבססות, בין היתר, על זכויות בניה תיאורטיות הכלולות לכאורה בתמ"א 38

התוכן	מס' החלטה
- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8	09/02/2022
דיון בפיצויים	1 - - 0004-22ב' - 1

ובתכנית 507-0292060 – תכנית המצויה בשלבי הכנה, להתחדשות עירונית ברח' אבן גבירול (ס' 4 לשומת התובעים).

לאור קביעת שמאי התובעים, כי השימוש המיטבי והיעיל בשני מצבי התכנון הוא הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש – טוענים התובעים כי ההפקעה מכוח התכנית, בשטח של 93 מ"ר, הובילה לפגיעה ולהפחתת זכויות הבניה שניתן לממש במקרקעין. בהתאם לכך, לשיטת שמאי התובעים, סך הפגיעה לכל הבניין עומדת על סך של 8,764,000 ₪; ועל פיחלקו היחסי של התובע ברכוש המשותף – סכום התביעה הועמד על סכום של 659,000 ש"ח. רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליהם קיים בניין בן 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין הקיים בגו"ח 7085/13. סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, על ציר אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו שומת הוועדה המקומית).

ביום 5.1.1953 פורסמה למתן תוקף תכנית 336, במסגרתה נקבעו הוראות לפתיחת חנויות בבניינים הפונים לרחוב אבן-גבירול, ולשימוש זה בלבד. בנוסף, נקבע בסעיף 4(ה) לתכנית זו כי הוראות סעיף 78 בתכנית 58 יחול גם על רחוב אבן גבירול – סעיף הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א', במסגרתה נקבעה רשת המתע"ן במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתע"ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

ביום 23.5.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 71ב – היא התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הירוק, ברח' אבן גבירול במקטע שבין שד' נורדאו לבין רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי. נבהיר כי תוואי המתע"ן בגבול המקרקעין יהיה תת-קרקעי.

בנוסף לתכנית, וכמהלך תכנוני משלים, ביום 8.4.2019 אושרה תכנית תא/4658 (להלן: "התכנית המשלימה") (י.פ. 8195) ומטרתה היא הקטנת או איון הפגיעה הנטענת במגרשים שייועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן; וזאת באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה המותרת על פי תכניות מאושרות ובטרם אישור התכניות לקוי המתע"ן (והתכנית נשוא התביעה ביניהן).

הוועדה המקומית פנתה למשרד שמאי המקרקעין סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022 1 - - 0004-222'	- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים

התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

התניחות משפטית לתביעה

ג.1. עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

(א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)).

והיסוד השני - כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראי' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003)

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית - היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראי' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ"):

וכן ראי' ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"):

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. ראי' החלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן.

החלטת הועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע."

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת - על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנוקי ירידת הערך (ראה עוד - ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן

התוכן	מס' החלטה
- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8	09/02/2022
דיון בפיצויים	1 - - 0004-22

לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010).

רא' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997)רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020);

בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

לעומת זאת, בהלכה הפסוקה נקבעו גם עקרונות באשר לרכיבים ו/או גורמים שאין לקחת בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין (או בעת קביעת היקפה).

כך למשל, בהלכת בית המשפט העליון נקבע כי בעת בחינת שווי מקרקעין ערב אישור התכנית "הפוגעת", אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני אף אם השוק מייחס להן שווי – אלא אם כן מדובר בפוטנציאל תכנוני הנובע מתכנית שהופקדה ושמצויה בנקודת "אל-חזור" לאישורה. רא' בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 01.04.2020) (להלן: "עניין דלי דליה").

ג.2. דחיית התביעה על הסף - כישלון בהוכחת זכויות תובעים במקרקעין במועד הקובע כידוע, החוק מקנה זכות תביעה לפי ס' 197 לחוק למי שהיה בעל זכויות במקרקעין שנפגעו במועד הקובע; וכי על התובע מוטלת החובה להוכיח את זכויותיו במקרקעין במועד הקובע, באמצעות הצגת נסח מקרקעין.

ואולם, לתביעה נשוא חוות דעת זו לא צורף נסח מקרקעין; ולא זו בלבד אלא שממסמכים שהוצגו בפנינו על ידי נציגי הוועדה המקומית, עולה כי התובע רכש זכויותיו במקרקעין לאחר המועד הקובע – ביום 8.1.2019.

לפיכך, יש לדחות את התביעה כבר על הסף.

ג.3. דחיית טענות התביעה

גם בעניין הוכחת התנאי השני הקבוע בדין – הוכחת היקף הפגיעה – נראה כי התובעים כשלו בנטל המוטל עליהם על פי דין. לעמדה זו מספר אדנים.

בכל הנוגע לשווי המקרקעין ערב אישור התכנית – נפלו מספר פגמים:

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022 1 - - 22-0004	- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים

ראשית, לא נלקחו בחשבון תכניות רלוונטיות שחלו על המקרקעין ערב אישורה של התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעת תמ"א 23א ותמ"א 23/4 ו/או תמ"מ 5 על ערך המקרקעין במצב הקודם – מהן התכנית במצב החדש לא שינתה.

שנית, בשומת התובעים נלקחו בחשבון, בניגוד לדין, תכניות שאינן רלוונטיות - תמ"א 38 ותכנית בהכנה להתחדשות עירונית ברח' אבן גבירול :

בכל הקשור להתחשבות בתמ"א 38 - לעמדתנו, מדובר בפגם נוסף בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל הערכת שווי הלוקחת בחשבון זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ראי' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020 (והאסמכתאות המפורטות שם/

עוד ראי': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה; כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12/7/2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות. ראי' עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017):

ראי' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);

נוסיף ונציין כי ערטילאיות הזכויות הכלולות בתמ"א 38 נובעות גם מהעובדה כי על פי הוראות תמ"א 38, נדרש אישורו של מהנדס הוועדה המקומית לעמידת הבניין בתנאי הסף לתחולתה של תמ"א 38 לגביו – קרי כי הבניין טעון חיזוק. עמדה על כך לאחרונה וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה ת"א בערר תא/85020/15 שטרן יחיאל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (4.11.2021) – שם נקבע כי בהיעדר אישור מהנדס הוועדה המקומית למסמכים הנדרשים על פי נספח 2 לתמ"א 38, המעידים על עמידת הבניין בתנאי הסף של תמ"א 38, אין כל זכאות לקבלת התמריצים הכלולים בתמ"א 38.

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

בדומה, אין כל מקום להעריך את שווי המקרקעין על בסיס תכנית להתחדשות עירונית ברח' אבן גבירול – אשר טרם הופקדה. למעשה, התחשבות בתכנית זו ובפרויקט סותרת למעשה את הלכת

בית המשפט בעניין דלי דליה – שם כאמור נקבע כי אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני בהיעדר התקיימותם של שני תנאים מצטברים: הראשון (ואשר נקבע כמעין תנאי סף) – כי הפוטנציאל נובע מתכנית אשר הופקדה; השני – כי קיים "דבר מה נוסף" אשר הביא את התכנית למצב של "אל-חזור" מאישורה.

כיוון ששומת התובעים מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי ואשר אינו נובע משני התנאים שנקבעו בעניין דלי דליה ולמעשה אף אינו עובר את הרף המינימלי הנדרש לשם התחשבות בפוטנציאל תכנוני במסגרת תביעת פיצויים לירידת ערך – הרי שהשומה פגומה מיסודה. הנה כי כן, לעמדתנו, התבססות על פוטנציאל בעת קביעת שווי המקרקעין נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת פגיעה כלשהי ובהוכחת ירידת ערך.

בכל הקשור לבחינת שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון אלמנטים משביחים הכלולים בתכנית "הפוגעת" לכאורה. לעניין זה נפנה לשומת הוועדה המקומית שם מתואר מחד המצב הקיים – בו עסקינן ברחוב אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי ועמוס בעיר תל אביב, ומאיךך ובהתאם לחו"ד חברת "אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה" מחודש דצמבר 2020 – לפיה התכנית, והפעלת הרכבת הקלה מכוחה, תפחית את תנועת האוטובוסים וכלי הרכב בציר רח' אבן גבירול. בכך, כפי שקבע שמאי הוועדה המקומית, יופחתו עקב אישורה של התכנית, גם זיהומי האוויר והרעש הנובעים מתנועת כלי הרכב ככלל והאוטובוסים בפרט. הנה כי כן, התובעים כשלו גם בהוכחת היקף הפגיעה הנתענת – וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

בנוסף, ואפילו אם היה ניתן לבחון את קיומה של פגיעה (ואת היקפה) על בסיס זכויות מוקנות וכן זכויות מותנות ו/או תיאורטיות על פי תמ"א 38 ו/או תכנית להתחדשות עירונית ברחוב אבן גבירול – הרי שבחו"ד התובע לא נלקחה בחשבון כלל התכנית המשלימה אשר קובעת כי זכויות הבניה על פי תכניות שאושרו לפני התכנית המשלימה יחושבו על בסיס גודל החלקה, ללא התחשבות בהפקעות. הוראות התכנית המשלימה מאיינות למעשה את טענת התובע לפגיעה בזכויות בניה מוקנות בגין ההפקעה – וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה. מכל מקום, יודגש כי בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית השימוש המיטבי והיעיל במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים הממצה את כלל הזכויות המוקנות במצב הקודם (למעט חדרי יציאה לגג).

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.

כל הנתען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022	- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8
1 - - 0004-222	דיון בפיצויים

**תקציר חוות דעת עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור – ב"כ חברת נת"ע
החתומה על כתב השיפוי (חו"ד מלאה מצורפת להחלטה):**

התובע לא הוכיח את זכויותיו בנכס במועד הקובע – ולכן יש לדחות התביעה על הסף:

- כידוע, עפ"י הדין זכות התביעה מוקנית למי שהינו בעל המקרקעין או בעל זכות בהם במועד הקובע. כמו-כן, לתביעת 197 יש חובה לצרף נסח מקרקעין המעיד על זכויות התובע במועד הנ"ל.
- חרף האמור, לתביעה לא צורף נסח מקרקעין; לא הוסבר/פורט בתביעה מה מקור זכויותיו של התובע בנכס, באיזה מועד הוא רכש/מכר את זכויותיו כאמור, אם בכלל, והאם הן כוללות את זכות התביעה.
- עפ"י נסח מקרקעין מיום 27.1.18, בעלת הזכויות הרשומה בנכס, בשלמות, הינה- טמיר מרים, החל משנת 2017, ולא התובע.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה עקב אי צירוף מסמכים הכרחיים רלוונטיים, ואי הוכחת התביעה/ היעדר זכות תביעה.

התביעה התיישנה ויש לדחות אותה על הסף:

- עפ"י הפסיקה החלה בעניין, בתביעת פיצויים על התובע להוכיח שני תנאים מצטברים: האחד, כי התכנית נשוא התביעה גרמה לפגיעה בתכונות המקרקעין; השני- כי כתוצאה מהפגיעה ירד שוויים של המקרקעין, ובמידה וכן, מה שיעורה.
- במקרה דנן שני התנאים הנ"ל לא מתקיימים: תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א'4 (להלן: "תכניות העבר לרק"ל"). בתשריטי תכניות אלה קיים סימון ברור, מדויק, קונקרטי ומסוים של התוואי והרחובות בהם עובר הקו הירוק של הרק"ל, לרבות ברח' אבן גבירול בסמוך לחלקה.
- לעניין זה נקבע במספר החלטות, כי – תמ"א 23/א' מסוימת דיה לזיהוי ולבחינת פגיעה לפי סעי' 197 לחוק בגין שינוי ייעוד/סימון תוואי הרק"ל במסגרתה, ככל שנגרמה, על אף היותה תכנית מתאר ארצית. בהתאם לכך נקבע, כי את הפגיעה בגין סימון/שינוי ייעוד לתוואי הרק"ל שאושרו במסגרת תמ"א 23/א', וכל שכן בסמוך לרחובות ראשיים (כגון רחוב אבן גבירול) שעליהם נסמכת הרק"ל, היה לייחס לתמ"א 23/א', ולהגיש תביעה בגינה, ולא להמתין לתכנית מאוחרת יותר. והדברים האמורים יפים מכוח קל וחומר בנוגע לתמ"א/23/א'4.
- על אף האמור, בחו"ד התובע אין כל התייחסות לתמ"א/23/א'4 ולא ניתן כל הסבר להשמטתה מהמצב התכנוני במצב קודם. ובכך נפל פגם מהותי בעריכת חו"ד התובע.
- לאור האמור, ככל שנגרמה פגיעה בנכס עקב סימון תוואי הרק"ל ו/או שינוי הייעוד בשטח הכלול בתכנית, יש לייחס אותה במלואה לתכניות העבר לרק"ל, ולא לתת"ל. למיטב ידיעתנו, לא הוגשה תביעה בגין איזו מתכניות העבר לרק"ל, ולכן הפגיעה הנטענת בתביעה – התיישנה ויש לדחות אותה על הסף.

לחילופין- לא נגרמה ולא הוכחה פגיעה בתכונות המקרקעין עקב אישור התת"ל:

השטח הכלול בתת"ל אינו תורם לשווי הנכס/אינו מהווה שטח סחיר, כביכול, בין היתר מהטעמים הבאים:

התוכן	מס' החלטה
תת"ל 71 - אבן גבירול 11 תת לקה 8	09/02/2022
דיון בפיצויים	1 - 0004-222

- השטח הכלול בתת"ל מצוי כאמור בתחום שטח המשמש כמדרכות, והוא מצוי בשימוש ובזיקה חופשית, אינטנסיבית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו, ושל עיריית תל אביב, בפרט, מזה מעל 30 שנים. למעשה, הגורם לו יש שליטה אפקטיבית בשטח (תיקונים, העברת תשתיות, ניקיון וכיוצ"ב), הינו עיריית תל אביב.
- לגבי שטח זה תכנית 58 קובעת שימושים ציבוריים בלבד, ללא אפשרות לבנות בתת הקרקע לשימוש פרטי. ובהיתרים למבנה קיים סימון של הקולונדה ורחוב אבן גבירול מעברה.
- השימוש המיטבי בחלקה כולל את שווי המבנה הקיים והותרו AS IS, ודמי השכירות המתקבלים מהנכס ומיתר יחידות המבנה ו/או שוויים האובייקטיבי – אינם מושפעים כלל מאותו שטח המשמש כמדרכה.
- עפ"י סעיף 94 לחוק המקרקעין, מדובר אפוא בשטח המהווה "זיקת הנאה" למעבר בלתי מופרע של הציבור בכללותו, שהינה בלתי מוגבלת בזמן וברת רישום.
- כלומר, השטח הכלול בתת"ל שימש למדרכות ולשימוש כלל הציבור ועיריית תל אביב, בפרט, עוד קודם לאישור התת"ל, ונותר בשימוש ציבורי זה גם לאחר אישור התת"ל. וזאת, באופן שלא נפגעה/הוגבלה יכולתו של התובע להמשיך ולעשות את אותו שימוש שעשה בחלקה, והנאתו ממנה לא נפגעה/הוגבלה במאום עקב אישור התת"ל. למעשה, כלל המגבלות והסיכונים להם היו חשופים התובע ויתר הבעלים בחלקה בגין שטח זה, במצב קודם, רבים יותר מההנאה שהייתה להם ממנו לפני אישור התת"ל.

התביעה מתעלמת לחלוטין וללא כל הסבר מהוראות התכנית המשלימה לקווי מתע"ן, החלה על החלקה:

התכנית המשלימה אושרה חודשים רבים לפני הגשת התביעה, והיא מהווה תכנית משלימה לתת"ל, בהתאם להלכת קהתי (ע"א 4809/91 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' קהתי). עפ"י הוראותיה מלוא היקף זכויות הבניה שהיו מוקנות בחלקה במצב קודם, נשמרו בה ולא נפגעו במאום. ולכן שינוי ייעודו של השטח הכלול בתת"ל לתחנת תחבורה ציבורית, אף אינו משפיע על היקף הזכויות המוקנות בחלקה, במצב קודם ו/או על אפשרויות ניצולן.

בתביעת 197 – אין להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני ספקולטיבי בקביעת השווי במצב קודם:

- עפ"י התביעה, בחישוב שווי החלקה במצב קודם הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני בגין זכויות מותנות/ספקולטיביות הנובעות הן מתכנית אבן גבירול שבהכנה והן מתמ"א 38. זאת, בניגוד להלכה המפורשת שנקבעה לעניין זה ע"י ביהמ"ש העליון ובניגוד להוראות תמ"א 38. נסביר:
- בשורה של פסקי דין והחלטות ועדות ערר נקבע, כי בתביעות 197 אין להביא בחשבון, בעת קביעת שווי המקרקעין במצב קודם, פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות, אלא במקרה שבו הייתה קיימת ציפייה סבירה בנסיבות העניין, לאישור התכנית ותוספת הזכויות.
- בנוגע לשינוי תכנוני בתכנית – נקבעה ע"י ביהמ"ש העליון ההלכה, כי ציפיה סבירה בנסיבות העניין תיחשב רק במקרה שבו הופקדה תכנית ע"י מוסד התכנון המוסמך לאשר אותה, או לכל הפחות התקבלה על ידו החלטה להפקידה, והתקיים "דבר מה נוסף". קרי: במקרה שבו היה קיים סיכוי ממשי, גבוה, וקרוב לודאי כי התכנית תאושר ולא תידחה.
- באשר לפוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות מכוח תמ"א 38 – נקבע בפסיקה כי תמ"א 38 קובעת עקרונות כלליים, שצריכים להיבחן אל מול הנתונים, הצרכים והשיקולים התכנוניים המקומיים הקונקרטיים, בכל מקרה לגופו. מדובר אפוא בזכויות מותנות הכפופות לשיקול דעת נרחב של הועדה המקומית בשלב הרישוי, ולא בזכויות מוקנות או קנייניות. ועל כן, ניתן יהא להתחשב בהן, רק במקרה שבו ניתן היתר בניה בגינן, אז הן הופכות לזכויות קונקרטיות.

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022 1 - 0004-222'	- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים

- בנוסף לכך, על התובע מוטל הנטל להוכיח, בראיות משמעותיות, בין היתר: כי ניתנה חו"ד מהנדס הועדה המקומית ממנה עולה כי נדרש חיזוק המבנה; כי נחתם הסכם בין בעלי הזכויות ליזם/קבלן למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם; כי הוגשה בקשה להיתר לועדה המקומית וניתנה החלטה ליתן היתר בסמוך למועד הקובע; כי הבקשה כוללת פתרון חניה הולם; וכי לא היו גורמים אובייקטיביים שמנעו/סיכלו את האפשרות/ההיתכנות למימוש הזכויות עפ"י ההיתר.

- בענייננו: התכנית לאבן גבירול שבהכנה – טרם הופקדה ע"י הגורם המוסמך להפקידה (הועדה המחוזית), על אף שחלפו כבר מעל 5 שנים ממועד פרסום ההודעה על הכנתה; היתר בניה מכוח תמ"א 38 – לא הוצא בחלקה, ואף לא הוכח או נטען, למצער, כי המבנה טעון חיזוק, כי ניתנה החלטה לתת היתר או כי הוחל בהכנת בקשה להיתר, המצויה בשלבים מתקדמים.

- לפיכך, במצב קודם לא הייתה ציפיה סבירה בנסיבות העניין לאישור תוספת הזכויות מכוח תכנית אבן גבירול שבהכנה או מכוח תמ"א 38. ולכן לא ניתן היה להתחשב באיזו מהן בקביעת שווי הנכס במצב קודם.

בקביעת השווי במצב קודם, בחלופת הריסה ובניה מחדש – אין להביא בחשבון "כפל זכויות" הן מכוח תמ"א 38 והן מכוח תכנית אבן גבירול שבהכנה:

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עפ"י סעיף 14א. לתמ"א 38/ תיקון 3א', ודברי ההסבר לתיקון, בחלופת הריסה ובניה מחדש ניתן להביא בחשבון "כפל זכויות" אך ורק בנוגע ל-"יתרת זכויות" שהיו מוקנות עפ"י תכנית מאושרת ומפורטת, ושהיו ניתנות למימוש כתוספת בניה למבנה הקיים, במועד הקובע.

- במועד הקובע לתביעה לא הייתה בנכס "יתרת זכויות" מוקנות, שניתן היה לממש במבנה, מכוח תכנית אבן גבירול שבהכנה. ולכן, בקביעת שווי הנכס במצב קודם, בחלופה של הריסה ובניה מחדש – לא ניתן להביא בחשבון "כפל זכויות" הן מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' והן מכוח תכנית אבן גבירול שבהכנה, כפי שנעשה בתביעה.

התביעה אינה כוללת התייחסות לגורמים המשביחים מכוח התת"ל:

- בחו"ד התובע אין כל התייחסות לגורמים המשביחים מכוח התת"ל, בניגוד להלכה בעניין. ומדובר לטעמנו בשגגה מהותית שנפלה בעריכת חו"ד התובע.

- בחו"ד התובע מיוחסים מלוא ההשבחה/הגורמים המשביחים ממעבר תוואי הרק"ל – לתוכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א'4, בעוד שמלוא הפגיעה מהרק"ל מיוחסת לתת"ל. לטענת נת"ע מדובר בשגגה משפטית ושמאית מהותית שנפלה בעריכת חו"ד. שכן, במקרה בו מיוחסת מלוא הפגיעה לתת"ל, הרי שהיה על התובע לייחס לתת"ל גם את מלוא ההשבחה מהגורמים המשביחים.

- כפי שפורט בחו"ד דנוס, התת"ל כוללת גורמים משביחים רבים, ובהם: נגישות, הפחתת השימוש בכלי רכב ובתחבורה ציבורית, הפחתת רעש וזיהום אוויר בסביבת הנכס וכו'.

- בנוסף לכך, השמאים אוהד דנוס וירון להט ערכו חו"ד שמאית נוספת ומקיפה עבור נת"ע, במסגרתה נבחנה ההשפעה של הרק"ל בירושלים על מחירי הנכסים הגובלים בה פיזית, בין השנים 2019-1998. מחו"ד זו עולה באופן מובהק, כי גבילות פיזית ממשית לרק"ל ו/או לתחנותיה במטרופולין תל אביב מהווה משום השבחה לכלל הנכסים בהם היא גובלת – הן לנכסים שבייעוד/בשימוש למגורים והן לנכסים סחירים בייעודים אחרים – ולא ירידת ערך, על כל המשתמע מכך. וזאת, מעבר לעליית מחירי שוק הנדל"ן הכללית.

- לפיכך, נת"ע טען כי כלל הגורמים המשביחים בתת"ל מאיינים פגיעה כלשהי בנכס ו/או בחלקה, ככל שנגרמה, ואף גורמים לעלייה בשוויים ולהשבחתם ביחס למצב הקודם.

התוכן	מס' החלטה
- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דין בפיצויים	09/02/2022 1 - - '22-0004

תחשיב "ירידת הערך" בחו"ד התובעת שגוי ומבוסס על נתונים שגויים:

כפועל יוצא מהשגגות הנ"ל, מקדמי השווי שניתנו/לא ניתנו (למשל: ל"חצר מסחרית", לבניה במרתף, לפגיעה עקיפה בשטחי המסחר), התחשיב שנערך ושיעור הפגיעה שנקבע בתביעה מבוססים על נתונים שגויים והינם חריגים ושגויים על הצד הגבוה, באופן בלתי סביר, כמפורט לעיל ובחו"ד דנוס. על כן, לא ניתן להידרש לתחשיב שנערך כאמור ו/או לשיעור הפגיעה, שנקבעו באופן שגוי כתוצאה ישירה מכך.

לסיכום:

לאור האמור, נת"ע תטען כי עקב אישור התת"ל לא נגרמה וכל שכן לא הוכחה פגיעה כלשהי בתכונות השטח הכלול בתת"ל ו/או הגבלה בשימוש או בהנאה ממנו או מהחלקה, החוסה תחת סעיף 197 לחוק.

לא הוכחה ירידת הערך הנטענת בתביעה, ולחילופין - בנסיבות דנן יש להחיל את הוראת סעיף 200 לחוק התו"ב ולפטור מתשלום פיצויים:

- מכל האמור לעיל ובחו"ד דנוס עולה בבירור, כי חו"ד התובע נערכה באופן שגוי, בניגוד לעקרונות שמאיים מקובלים ו/או בניגוד להוראות הדין והפסיקה החלים בעניין, וכי לא הורם בתביעה הנטל הראייתי להוכחת זכות התביעה ו/או ירידת הערך/הפגיעה הנטענת. ועל כן, יש לדחות את התביעה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הזהירות בלבד, ככל שיקבע על אף האמור כי נגרמה ירידת ערך כלשהי (ולטענת נת"ע היא לא נגרמה כאמור), הרי שמדובר לכל היותר בירידת ערך זניחה ביותר בשיעור נמוך מאוד. עפ"י המבחנים שנקבעו בפסיקה בעניין זה, בנסיבות דנן ירידת ערך כאמור אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצוי בגינה. ועל כן, נת"ע תטען כי בכל מקרה היא חוסה תחת סעיף 200 לחוק התו"ב ויש לפטור מתשלום פיצוי כלשהו בגינה.

חו"ד השמאים אוהד דנוס וירון להט – מטעם חברת נת"ע החתומה על כתב השיפוי:

- סימונו של תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א' 4/ מהשנים 1998 ו- 2010 בהתאמה. בתשריטי התכניות הנ"ל קיים סימון ברור של נקודות ציון, כולל שמות רחובות דוגמת רחוב אבן גבירול, באופן שבו ניתן לזהות את מעברו של הקו הירוק ולקבוע ולסמן את גבול רצועת התכנון בתחום החלקה נשוא חו"ד. יצוין, כי רצועת התכנון נקבעה באופן ברור בתכניות הנ"ל, תוך שמיקומו הסופי של קו המתע"ן עצמו (בתחום אותה רצועת תכנון) כפוף לתכנון המפורט. לאור קביעות תמ"א/23/א' 4/ והפסיקה שניתנה בעקבותיה בתביעות לפי סעיף 197, הרי שתוואי הרק"ל סומן במקרקעי התובעת כבר במצב הקודם ולכן, היה עליה להגיש תביעה לפי סעיף 197 בגין אישור התמ"א. לא למותר לציין, כי התביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"א/23/א' 4/ – התיישנה. **תוצאת הדברים הינה, כי תת"ל/71ב לא יצרה במקרקעי התובע "פגיעה", כמובנו של מונח זה בסעיף 197, לעומת המצב התכנוני הקודם.**
- השטח אשר שונה ייעודו לתחנת תחבורה ציבורית בתכנית תת"ל/71ב, מהווה מדרכה בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה בפרט מזה עשרות שנים. אנו סבורים, כי סך המגבלות והחשיפה לבעלים גבוהות מהתועלות שעשויות להיות להם כתוצאה מהותרת הרישום הקיים. זאת ועוד, הוראות סעיף 78 בתכנית 58 (החלה על החלקה בהתאם לסעיף 4. ה לתכנית 336), קובעות במפורש שרצועות הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022	- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8
1 - - 0004-22ב'	דיון בפיצויים

על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב. כלומר, השטח ששונה ייעודו בתת"ל/71ב/אמור בכל מקרה לשמש ולהיות חלק מן הרחוב (כפי שקיים ומתבצע בפועל), תוך שאסורה בו כל בניה, כולל בניה בתת הקרקע (למעט לטובת עבודות ציבוריות).

- העובדה, כי השימוש המיטבי בחלקה כולל את שווי המבנה הקיים AS IS. כמו כן, אין השפעה ביחס לזכויות הבניה המוקנות (בהתחשב במבנה הקיים). בעניין זה, ראוי לציין את תכנית תא/מק/4658, המהווה תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו, בה נקבע, בין היתר, כי זכויות הבניה במגרשי המתע"ן יישמרו ויהיו בהתאם להיקפם במצב הקודם ונקבעו הוראות בקשר לקווי הבניין.
- אנו בדעה כי החלקה והנכסים נשוא חו"ד לא נפגעו, ולא חלה בהם כל ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל/71ב. אנו סבורים, כי תכנית תת"ל/71ב ומעבר הרק"ל מהווים גורמים שיש בהם משום להביא לתוספת שווי ולהשבחתו של הנכס בנדון.
- חו"ד שמאי התובע אינה מבוססת ואינה נתמכת בעובדות ובנתונים שיש בהם משום להוכיח פגיעה כתוצאה מראשי הנזק הנטענים. שמאי התובע אינו מרים את נטל הראיה הנדרש ועל כן, יש לדחות את התביעה על הסף. התייחסות מפורטת שלנו לחו"ד זו מהווה חלק מחוות דעתנו.

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה וכן את חוות דעת הגוף המשפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22ב' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0004-22ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, רועי אלקבץ

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5 דיון בפיצויים	09/02/2022 2 - - 0004-222

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל, חו"ד השמאי ירון להט ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי ועורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע קודם:

בתאריך 09/06/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תתל/71ב.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה נוספת של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7085 חלקה: 15 תתי חלקה : 1,2,3 ו-5
כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 11
תובעים: אלי ואלון שיגריס
בא כוח התובעים: עו"ד גיצלטר עמירם

פירוט סכום הפיצויים:

1,733,400 מל"ש

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י נת"ע

תשריט סביבה:

התוכן
- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5
דיון בפיצויים

מס' החלטה
09/02/2022
2 - - 0004-22ב'



מס' החלטה	התוכן
09/02/2022	- תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5
2 - - '22-0004	דיון בפיצויים

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים מאיר פרץ):

1. נזקים צפויים במהלך העבודות על הרכבת הקלה
2. אובדן זכויות בנייה לאור שינוי ייעוד בשטח של 93 מ"ר בחלקה.
3. ירידת ערך בגין מטרדים בשל מעבר הרכבת הקלה.

תקציר חוו"ד השמאי אינג' רם סויצקי – בא כוח הוועדה המקומית:

תמ"א 23 כחלק מהמצב התכנוני הקודם

סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע כבר בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א'.

בתשריטי התכניות קיים סימון ברור של רחוב אבן גבירול (ראה פרק המצב התכנוני), באופן בו ניתן לזהות את הנכסים נשוא חוות הדעת.

בהחלטה בערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב בפ"ת, נקבע כי ביחס לתמ"א 23 כי היא מסוימת דיה לבחינת פגיעה לפי סעיף 197 לחוק.

מצב תכנוני קודם

מזה עשרות שנים החלק המופקע משמש לצורכי ציבור למדרכה ושביל אופניים. בתכנית 336 סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת הוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בה כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.



לפיכך, תת"ל 71 ב' אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין.

מצב תכנוני חדש

חוות דעת התובעים מתבססת על תכנית תא/4562 שפורסמה לפי סעיפים 77-78 ע"י הוועדה המחוזית.

בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני אלא בתכניות בניין עיר מאושרות ולכן, בחינת שמאי התובעים איננה נכונה.

בנכס נשוא חוות הדעת נוצלו כל זכויות הבניה ביום הקובע (למעט חדרי היציאה לגג).

השימוש המיטבי הינו התרת המבנה הקיים, שאינו כולל מקומות חניה תת קרקעיים.

עסקאות השוואה

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - 0004-222

מנייתוח עסקאות השוואה ברחוב אבן גבירול, לפני ולאחר אישור תת"ל 71 ב' מצאתי כי השווי למ"ר עלה.

בשומת התובעים אין התייחסות לגורמים המשביחים:

- הפחתת תנועת האוטובוסים ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת תנועת כל הרכב ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת תנועת האוטובוסים.
- עליית שווי צפויה הנובעת ממגורים בקרבת רכבת קלה.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי ה"ה אלי ואלון שיגריס בקשר לגוו"ח 7085/15, תתי חלקות 1, 2, 3 ו-5, הממוקמים ברחוב אבן גבירול 11, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הירוק" – מקטע מרכזי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך 1,733,400 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מאיר פרץ ולימור מזור, שמאי מקרקעין (להלן: שמאי התובעים" ו-"שומת התובעים" בהתאמה).

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר רמי סויצקי (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו.

בחוות דעת התובעים מוצגות טענות לשני סוגי פגיעה:

הראשון – אובדן זכויות בניה בקומת הקרקע ובשתי קומות מרתף, כתוצאה מהפקעה של 93 מ"ר מכוח התכנית. הערכת קיומו והיקפו של סוג פגיעה זו מבוססת על חלופת הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש, כשימוש המיטבי במועד הקובע; כאשר יצוין כי בחירה בחלופה זו מוסברת על ידי שמאי התובעים בכל שהבינוי הקיים אינו מנצל את מלוא זכויות הבניה, ובין היתר זכויות לפי תכניות להתחדשות עירונית ולהקמת קומות מרתף (ס' 9(ה)-9(ו) בחו"ד התובעים).

התוכן	מס' החלטה
5 - תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - 0004-222

בבחינת אובדן זכויות הבניה בגין ההפקעה, מעריך שמאי התובעים את ירידת הערך בסך של 542,011 ₪ (שווי זכויות בקומת הקרקע ובשתי קומות מרתף בשני מצבי התכנון: -3,041,433 = 2,499,422 ₪).¹

השני – ירידת ערך בגין מטרדים. פגיעה זו מחלוקת על ידי שמאי התובעים לשני סוגי פגיעה: ירידת ערך קבועה בשווי המקרקעין בשיעורים של 10% ו-7% ליחידות המגורים והמסחר בהתאמה, ובסכום מצטבר (לכל תתי החלקות) של 569,775 ₪ (5,892,975 - 6,462,750 = 569,775 ₪).²

אובדן הכנסות במהלך תקופת ביצוע התכנית אשר מוערכת על ידי שמאי התובעים ב-5 שנים. ראש נזק זה מוערך על ידי שמאי התובעים בסך של 621,400 ₪ (עמ' 31 לחוו"ד התובעים). לסיכום, מעריך שמאי התובעים את סכום התביעה הכולל על סך של 1,733,400 ₪ (שם).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליהם קיים בניין בן 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין הקיים בגו"ח 7085/13. כמפורט בחוו"ד השמאית מטעם הוועדה המקומית, מדובר בארבע חלקות משנה כדלקמן: תת חלקה 1 מהווה דירת מגורים בקומת הקרקע בשטח רשום של 50.38 מ"ר. תת חלקה 2 מהווה חנות ומחסן בקומת המרתף וקרקע בשטח רשום של 34.09 מ"ר. תת חלקה 3 מהווה חנות בקומת הקרקע בשטח רשום של 21 מ"ר. תת חלקה 5 מהווה דירה בקומת קרקע בשטח רשום של 50.38 מ"ר. סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, על ציר אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו שומת הוועדה המקומית).

ביום 5.1.1953 פורסמה למתן תוקף תכנית 336, במסגרתה נקבעו הוראות לפתיחת חנויות בבניינים הפונים לרחוב אבן-גבירול, ולשימוש זה בלבד. בנוסף, נקבע בסעיף 4(ה) לתכנית זו כי הוראות סעיף 78 בתכנית 58 יחול גם על רחוב אבן גבירול – סעיף הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א, במסגרתה נקבעה רשת המתעין במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתעין – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתעין, העובר בסמיכות למקרקעין.

¹ ראו התחשיבים בעמ' 29-30 בחוו"ד התובעים, בשורות 'סה"כ שווי יחסי זכויות'.

² שם, ראו שורות 'סה"כ שווי בניין'.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - 0004-22

ביום 23.5.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 71ב – היא התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הירוק, ברח' אבן גבירול במקטע שבין שד' נורדאו לבין רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי.

נבהיר כי תוואי המתע"ן בגבול המקרקעין יהיה תת-קרקעי.
בנוסף לתכנית, וכמהלך תכנוני משלים, ביום 8.4.2019 אושרה תכנית תא/4658 (להלן: "התכנית המשלימה") (י.פ. 8195) ומטרתה היא הקטנת או איון הפגיעה הנטענת במגרשים שייועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן; וזאת באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה המותרת על פי תכניות מאושרות ובטרם אישור התכניות לקוי המתע"ן (והתכנית נשוא התביעה ביניהן).

הוועדה המקומית פנתה למשרד שמאי המקרקעין סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

התייחסות משפטית לתביעה

ג.1. עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197 ס' 197 קובע:

נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.
התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)).
והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראי' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).
וכן ראי' ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי: "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות".

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - 0004-22

עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא ליחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע.

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. ראו ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 07.02.2010). ראו בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנובעת בערכם של המקרקעין. ראו למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'] נא(2) 286 (1997). ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומנס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020);

בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

לעומת זאת, בהלכה הפסוקה נקבעו גם עקרונות באשר לרכיבים ו/או גורמים שאין לקחת בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין (או בעת קביעת היקפה).

כך למשל, בהלכת בית המשפט העליון נקבע כי בעת בחינת שווי מקרקעין ערב אישור התכנית "הפוגעת", אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני אף אם השוק מייחס להן שווי – אלא אם כן מדובר בפוטנציאל תכנוני הנובע מתכנית שהופקדה ושמצויה בנקודת "אל-חזור" לאישורה. ראו בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 01.04.2020) (להלן: "עניין דלי דליה").

כמו כן, נקבע כי אין לקחת בחשבון ואף אין לפצות בגין פגיעה זמנית הנובעת ממטרדים

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 1-3 ו- 5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - 0004-222

ארעיים שנגרמו (או ייגרמו לכאורה) בתקופת מימוש התכנית ורא' רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו- 56 אח'. רא' בנוסף ערר 9-266-287/08 כאמל אבו ני' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. ורא' בנוסף פסק דין של בית המשפט המחוזי בת"א 9310-09-16 בר בריאות ואח' נ' נת"ע.

עוד נקבע בהלכה הפסוקה כי אין לקחת בחשבון פגיעה כלכלית, קרי אובדן הכנסות, כתוצאה מאישורה של תכנית. רא' בר"מ 10510/02 הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ' יוסף כהן (נבו 31.01.2007).

ג.2. דחיית טענות התביעה

ג.2.1. כישלון בהוכחת זכויות התובעים בחלק מהמקרקעין

כאמור בפתח הדברים, התביעה הוגשה בגין פגיעה נטענת (ומוכחשת) בתת חלקות 1, 2, 3 ו-5.

עיון בנסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מגלב כי התובעים אינם רשומים כבעלי זכויות באלו מתתי החלקות במועד הקובע.

תת חלקה 1 – התובע מר אלון שיגריס אינו רשום כלל כבעל זכויות ועל כן אין לו זכות תביעה בגין תת חלקה זו. התובע מר אלי שיגריס רשום רק על 40/100 חלקים מהזכויות בתת חלקה זו. יתר הזכויות רשומות על שם מר יעקב שיגריס, אשר ככל הנראה הלך לעולמו. יצוין כי שמאי התובעים מפנה להערה הרשומה בדבר מינוי אלי שיגריס כמנהל עזבון, אולם לעמדתנו אין בכך כדי להצביע על זכות כלשהי שיש למר אלי שיגריס בזכויותיו של מר יעקב שיגריס.

לפיכך, זכות התביעה שיש לתובע מה אלי שיגריס עומדת לכאורה, לכל היותר, בגין 40/100 חלקים מתת חלקה זו והתביעה בגין יתר הזכויות בתת חלקה זו, דינה להידחות על הסף בהיעדר זכות תביעה בגינה.

תת חלקה 3 – רשומה בשלמות על מר יעקב שיגריס. יצוין כי שמאי התובעים מפנה להערה הרשומה בדבר מינוי אלי שיגריס כמנהל עזבון, אולם לעמדתנו אין בכך כדי להצביע על זכות כלשהי שיש למר אלי שיגריס בזכויותיו של מר יעקב שיגריס. לפיכך יש לדחות את מלוא התביעה בגין תת חלקה זו כבר על הסף.

ג.2.2. יש לדחות את הטענה לפגיעה בגין אובדן זכויות בניה

נזכיר כי ראש התביעה הראשון נובע לטענת התובעים משינוי ייעוד והפקעת רצועה של 93 מ"ר לטובת דרך. בשל כך, טוענים התובעים, נפגעה האפשרות להתקין שטחים של 93 מ"ר בשתי קומות מרתף, וכן נגרע שטח חצר בקומת הקרקע.

יש לדחות טענה זו על הסף כיוון שעוד בתכנית 336 (סעיף 4(ה)), שאושרה שנים רבות לפני אישור התכנית הפוגעת לכאורה, נקבע כי לא יורשו כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרגות או עבודות ציבוריות ברצועת הקרקע שבין קו הרחוב והבניין.

לפיכך, התכנית לא הביאה לכל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין בתחום ההפקעה (ברצועה של 93 מ"ר כאמור) ולכן יש לדחות את התביעה בעניין זה כבר על הסף – וזאת בין אם מחמת התיישנות הטענה (שהרי לכאורה היה ניתן להעלותה במועד אישור תכנית 336) ובין אם מחמת היעדר שינוי בתכנון המקרקעין והיעדר קיומה של פגיעה.

ממילא יש לדחות את הטענה לפגיעה בקומות המרתף, שכן בהתאם לשומת הוועדה

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022 2004-0004 - 2	- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5 דיון בפיצויים

המקומית (עמ' 35) השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים, לאחר שנוצלו כל זכויות הבניה במועד הקובע (למעט חדרי יציאה לגג) ואשר אינו כולל מרתפים תת קרקעיים. את המרתפים, לגביהם טוענים התובעים, לא ניתן להקים ללא הריסת המבנה, ובשל כך לא ניתן לתבוע פיצויים על פי סעיף 197, בגין קומות מרתף שאינן קיימות כלל במצבו המיטבי של המקרקעין במועד הקובע.

בהקשר זה יצוין כי ממילא יש לדחות את השימוש המיטבי שנקבע על ידי שמאי התובעים, שכן הוא מבוסס על התחשבות בזכויות הכלולות בתמ"א 38 ופוטנציאל תכנוני שמקורו (לפי הטענה, המוכחשת) בתכנית שבהכנה להתחדשות ברח' אבן גבירול. כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית, כל הזכויות מכוח תכניות תקפות במצב הקודם מוצו (למעט הקמת חדרי יציאה לגג) ובהתאם לכך המצב המיטבי הוא הבינוי הקיים.

בכל הקשור להתחשבות בתמ"א 38 - לעמדתנו, מדובר בפגם נוסף בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל הערכת שווי הלוקחת בחשבון זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ראו לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020 (והאסמכתאות המפורטות שם). עוד ראו: ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה;

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12/7/2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות. ראו עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017). ראו בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);

נוסיף ונציין כי ערטילאיות הזכויות הכלולות בתמ"א 38 נובעות גם מהעובדה כי על פי הוראות תמ"א 38, נדרש אישורו של מהנדס הוועדה המקומית לעמידת הבניין בתנאי הסף לתחולתה של תמ"א 38 לגביו – קרי כי הבניין טעון חיזוק. עמדה על כך לאחרונה וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה ת"א בערר תא/85020/15 שטרן יחיאל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (4.11.2021) – שם נקבע כי בהיעדר אישור מהנדס הוועדה המקומית למסמכים הנדרשים על פי נספח 2 לתמ"א 38, המעידים על עמידת הבניין בתנאי הסף של תמ"א 38, אין כל זכאות לקבלת התמריצים הכלולים בתמ"א 38.

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - '22-0004

כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

בדומה, **אין כל מקום להעריך את שווי המקרקעין על בסיס תכנית 4562** – אשר טרם הופקדה. התחשבות בתכנית זו סותרת למעשה את הלכת בית המשפט בעניין דלי דליה – שם כאמור נקבע כי אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני בהיעדר התקיימותם של שני תנאים מצטברים: הראשון (ואשר נקבע כמעין תנאי סף) – כי הפוטנציאל נובע מתכנית אשר הופקדה; השני – כי קיים "דבר מה נוסף" אשר הביא את התכנית למצב של "אל-חזור" מאישורה.

כיוון ששומת התובעים מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי ואשר אינו נובע משני התנאים שנקבעו בעניין דלי דליה ולמעשה אף אינו עובר את הרף המינימלי הנדרש לשם התחשבות בפוטנציאל תכנוני במסגרת תביעת פיצויים לירידת ערך – הרי שהשומה פגומה מיסודה.

לסיכום פרק זה – לעמדתנו, וכפי שאף עולה מחוות דעת השמאית של הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים לאובדן זכויות בניה בקומת הקרקע ובקומות המרתף, הן על הסף והן לגופן של דברים.

3.2.3. יש לדחות את הטענה לירידת ערך לאור מטרדים

גם בעניין זה, לדעתנו יש לדחות את התביעה על הסף – וזאת מהטעם שטענות התובעים בעניין זה כוללניות ובלתי מבוססות.

ראשית, יש לדחות טענה זו על הסף גם לאור הפגם החמור שנפל בשומת התובעים, אשר מתעלמת לחלוטין מקיומה והשפעתה של תמ"א 4/א/23 על המקרקעין במצב הקודם. כמו כן, גם בהתעלמות מתמ"א 23 ותמ"מ 5 – אשר קבעו את תוואי הרכבת – נפל פגם חמור; שהרי מדובר בתכניות בעלות חשיבות רבה לבחינת התביעה וזאת הן מהטעם כי היה על שמאי התובעים לבחון את השפעת תכניות אלה על ערך המקרקעין, במיוחד מקום בו תוואי הרק"ל כבר נקבע במסגרתן, כאשר בתמ"א 23 ובתמ"מ 5 נקבע תוואי תת-קרקעי (קביעה שלא שונתה בתמ"א 4/א/23, הגם שזו קבעה כי תוואי הרק"ל ייקבע בתכנית מפורטת – ובשים לב לעובדה כי התכנית קובעת תוואי תת-קרקעי בגבול המקרקעין).

פגמים חמורים אלה, כפי שנקבע בפסיקה המוזכרת לעיל – מחייבים את דחיית התביעה על הסף.

לעניין זה נציין כי שמאי התובעים אמנם מתייחס לתמ"א 23 ותמ"א 4/א/23 במסגרת השיקולים בבסיס חוות דעתו (עמ' 23, ס' יי לחו"ד התובעים) אולם טוען כי לאורן אין לייחס השבחה לתכנית, שכן ככל שנגרמה השבחה, הרי שמקורה בתכניות מתאר ארציות אלה. לדעתנו, נפל פגם בחו"ד התובעים אשר מצד אחד מבקשת לייחס השבחה (ככל שקיימת) לתכניות קודמות ולא לתכנית נשוא התביעה, אולם מאידך מתעלמת מכך לפי אותו היגיון יש לייחס את הפגיעה הנטענת, למעצר חלקה, לאותן תכניות מתאר ארציות שהן חלק מהמצב התכנוני הקודם. במילים אחרות, לא ניתן לאחוז את המקל משתי קצותיו מצד אחד לטעון כי לתכנית אין רכיבים משביחים כיוון שהם התקיימו עוד במצב התכנוני הקודם, ומאידך שלא לייחס את הרכיבים הפוגעים לכאורה לאותן תכניות מתאר ארציות שמהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם.

פגם זה מחזקת את עמדתנו לדחיית התביעה על הסף.

שנית, יש לדחות את הטענה לירידת ערך הנובעת ממפגעי רעש ורטט מהטעם כי הטענה לקיומם של מפגעים נטענים אלה, כל שכן עוצמתם – כלל לא הוכחו. בהתאם לכך, אף לא הוכח היקף הפגיעה. ודוק! על התובעים הייתה מוטלת החובה להוכיח את קיומם של מטרדי הרעש והרטט, וכן את עוצמתם בדרך של הצגת חוות דעת מטעם מומחים רלוונטיים לעניינים אלה. הימנעות התובעים מלעשות כן מביאה למסקנה כי הם כשלו בהוכחת היקף תביעתם, ויפים לעניין זה דברי וועדת הערר מהעת האחרונה ממש בערר (י-ם) 9003/21 יצחקי יעקב ו-99 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 29.9.2021) (להלן: "עניין יעקב").

כמו בעניין יעקב, גם בענייננו, התובעים לא הציגו חוות דעת כלשהי אשר תבסס את טענתם לקיומם של מטרדי רעש ו/או רטט, וכן לא הציגו חוות דעת אשר תבסס את הטענה לירידת ערך כתוצאה ממטרדים נטענים אלה. לפיכך, וכשם שנקבע בעניין יעקב, גם בענייננו יש לקבוע כי התובעים כשלו בהרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם לשם קבלת תביעתם לירידת ערך.

נוסיף ונציין כי כמו בעניין יעקב, גם בענייננו מדובר בסביבה עירונית ובעורק תחבורה משמעותי – ועל כן, גם בענייננו כלל לא ברור כי תוספת רעש (ככל שקיימת, דבר שלא הוכח), תוביל לירידת ערך.

נוסיף ונציין כי ירידת הערך הקבועה, בשיעורים של 10%-ו-7% (למגורים ומסחר בהתאמה) מבוססים על שומה מייעצת של השמאית המכריעה הגב' לבנה אשד בשד' ההסתדרות בחיפה (ס' 9 (יג) לחו"ד התובעים). כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, אין לעניין זה כל רלוונטיות לענייננו כיוון ששם דובר על מטרדים מהרכבת הכבדה, בעוד בענייננו מדובר ברכבת קלה המונעת בחשמל (רא' ס' 14.2.9 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית).

שלישית, כמפורט לעיל – על בסיס הטענות למטרדי רעש ורטט, טוענים התובעים לירידת ערך זמנית – בדמות אובדן הכנסות למשך תקופת עבודות ביצוע התכנית. כפי שפורט לעיל, נזק זמני אינו מסוג הנזקים ו/או פגיעות אשר ניתן לתבוע בגינם פיצוי על פי סעיף 197 לחוק; ובנוסף, ממילא גם לא ניתן לתבוע בתביעה לפי ס' 197 נזק בדמות אובדן הכנסות. לכן, גם משני טעמים אלה זה יש לדחות את התביעה כבר על הסף.

רביעית, ובשולי הדברים, נוסיף ונציין כי למיטב הבנתנו קיימת סתירה פנימית, למצער חלקית, בחו"ד התובעים אשר קובעת מחד כי השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש, ומאידך קובעת ירידת ערך בגין אובדן הכנסות לתקופת ביצוע התכנית וכן ירידת ערך קבועה ממטרדים. לא ברור בענייננו כיצד שתי קביעות אלה מתיישבות אחת עם השניה שכן כאשר הבניין המקורי נהרס ממילא אין הכנסות מנכסי המסחר שהיו בו.

3.ג. התובעים לא הרימו את נטל הוכחת היקף הפגיעה

גם בעניין הוכחת היקף הפגיעה – נראה כי התובעים כשלו בנטל המוטל עליהם על פי דין. לעמדה זו מספר אדנים.

בכל הנוגע לשווי המקרקעין ערב אישור התכנית – נפלו מספר פגמים:

ראשית וכפי שצוין לעיל, לא נלקחו בחשבון תכניות רלוונטיות שחלו על המקרקעין ערב

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - 0004-222'

אישורה של התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעת תמ"א 23א' ו/או תמ"מ 5 על ערך המקרקעין במצב הקודם – מהן התכנית במצב החדש לא שינתה.

שנית, בשומת התובעים נלקחו בחשבון, בניגוד לדין, תכניות שאינן רלוונטיות - תמ"א 38 ותכנית 4562. כפי שפורט בהרחבה לעיל, התבססות על פוטנציאל בעת קביעת שווי המקרקעין נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת פגיעה כלשהי ובהוכחת ירידת ערך.

בכל הקשור לבחינת שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון אלמנטים משביחים הכלולים בתכנית "הפוגעת" לכאורה. לעניין זה נפנה לשומת הוועדה המקומית שם מתואר מחד המצב הקיים – בו עסקינן ברחוב אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי ועמוס בעיר תל אביב, ומאיךד ובהתאם לחו"ד חברת "אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה" מחודש דצמבר 2020 – לפיה התכנית, והפעלת הרכבת הקלה מכוחה, תפחית את תנועת האוטובוסים וכלי הרכב בציר רח' אבן גבירול. בכך, כפי שקבע שמאי הוועדה המקומית, יופחתו עקב אישורה של התכנית, גם זיהומי האוויר והרעש הנובעים מתנועת כלי הרכב ככלל והאוטובוסים בפרט. הנה כי כן, התובעים כשלו גם בהוכחת היקף הפגיעה הנטענת – וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

תקציר חוות דעת עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור – ב"כ נת"ע החתומה על כתב השיפוי (חו"ד מלאה מצורפת להחלטה):

יש לדחות את הטענה בדבר אי מתן הודעה מפורטת ואישית לכל בעל נכס, על אישור התת"ל ועל ביצוע העבודות מכוחה:

כל ההליך התכנוני שהתקיים בקשר עם התת"ל, לרבות ההליך התכנוני שקדם לאישור התת"ל והליך אישורה, נעשה בשקיפות מלאה עם הציבור, ופורסם בעיתונות וברשומות. לתובעים נמסרה הודעה אישית בכתב על הפקעת השטח הכלול בתת"ל לצורכי ציבור, ולפני תחילת

התוכן	מס' החלטה
5 - תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-1	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - 0004-222

העבודות בשטח קיבלו/יקבלו התובעים הודעה על כך, מראש. והכל, בהתאם להוראות הדין החלות בעניין.

התביעה התיישנה ויש לדחות אותה על הסף:

עפ"י הפסיקה החלה בעניין, בתביעת פיצויים על התובעים להוכיח שני תנאים מצטברים: האחד, התכנית נשוא התביעה גרמה לפגיעה בתכונות המקרקעין; השני - כי כתוצאה מהפגיעה ירד שווי של המקרקעין, ובמידה וכן, מה שיעורה. במקרה דנן שני התנאים הנ"ל לא מתקיימים: תואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א'4/ (להלן: "תכניות העבר לרק"ל"). בניגוד לנטען בתביעה, בתשריטי תכניות אלה קיים סימון ברור, מדויק, קונקרטי ומסוים של התואי והרחובות בהם עובר הקו הירוק של הרק"ל, לרבות ברחוב אבן גבירול בסמוך לחלקה. לעניין זה נקבע, כי - תמ"א/23/א' מסוימת דיה לזיהוי ולבחירת פגיעה לפי סעי' 197 לחוק בגין שינוי ייעוד/סימון תואי הרק"ל במסגרתה, ככל שנגרמה, על אף היותה תכנית מתאר ארצית. בהתאם לכך נקבע, כי את הפגיעה בגין סימון/שינוי ייעוד לתואי הרק"ל שאושרו במסגרת תמ"א/23/א', וכל שכן בסמוך לרחובות ראשיים שעליהם נסמכת הרק"ל (כגון רחוב אבן גבירול), היה לייחס לתמ"א/23/א', ולהגיש תביעה בגינה, ולא להמתין לתכנית מאוחרת יותר. על אף האמור, תכניות העבר לרק"ל לא הובאו בחשבון בתחשיב שבוצע בחו"ד התובעים, לקביעת השווי במצב קודם. ובכך נפל פגם מהותי בעריכת חו"ד התובעים. לאור האמור, ברי כי ככל שנגרמה פגיעה בנכסים עקב סימון תואי הרק"ל ו/או שינוי הייעוד בשטח הכלול בתת"ל, יש לייחס אותה במלואה לתכניות העבר לרק"ל, ולא לתת"ל. למיטב ידיעתנו, לא הוגשה תביעה בגין איזו מתכניות העבר לרק"ל, ולכן הפגיעה מכוחן הנתענת בתביעה - התיישנה ויש לדחות אותה על הסף.

לחילופין - לא נגרמה ולא הוכחה פגיעה בתכונות המקרקעין עקב אישור התת"ל:

השטח הכלול בתת"ל אינו משמש כ"חצר" של המבנה, והוא אינו מהווה שטח סחיר אשר תורם לשווי המבנה, כביכול, בין היתר מהטעמים הבאים:

השימוש בטרמינולוגיה - "חצר" מוטעה ומטעה. מדובר בשטח המצוי כאמור בתחום שטח המשמש כמדרכות, והוא מצוי בשימוש ובזיקה חופשית, אינטנסיבית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו, ושל עיריית תל אביב, בפרט, מזה מעל 30 שנים. למעשה, הגורם לו יש שליטה אפקטיבית בשטח (תיקונים, העברת תשתיות, ניקיון וכיוצא ב"ב), הינו עיריית תל אביב. בהיתרים שניתנו להקמת המבנה קיים סימון של הקולונדה ורחוב אבן גבירול מעבר. השימוש המיטבי בחלקה כולל את שווי המבנה הקיים והותרו AS IS, והוראות התת"ל אינן משפיעות על כך.

תכנית 58 קובעת לגבי שטח זה שימושים ציבוריים בלבד, ללא אפשרות לבנות בתת הקרקע לשימוש פרטי.

דמי השכירות המתקבלים מיחידות המבנה ושוויים האובייקטיבי של השטחים הבנויים בו - אינם מושפעים כלל מהשטח הכלול בתת"ל המשמש כמדרכה. עפ"י סעיף 94 לחוק המקרקעין, מדובר אפוא בשטח המהווה "זיקת הנאה" למעבר בלתי מופרע של הציבור בכללותו, שהינה בלתי מוגבלת בזמן וברת רישום. מכל האמור לעיל עולה בבירור, כי השטח הכלול בתת"ל שימש למדרכות ולשימוש כלל הציבור ועיריית תל אביב, בפרט, עוד קודם לאישור התת"ל, ונותר בשימוש ציבורי זה גם לאחר אישור התת"ל. וזאת, באופן שלא נפגעה/הוגבלה יכולתם של התובעים להמשיך ולעשות את אותו שימוש שעשו בחלקה ובנכסים, והנאתם מהם לא נפגעה/הוגבלה במאום עקב אישור התת"ל. למעשה, כלל המגבלות והסיכונים להם היו חשופים התובעים ויתר הבעלים בחלקה בגין השטח הכלול בתת"ל, במצב קודם, רבים יותר מההנאה שהייתה להם ממנו לפני אישור התת"ל.

בתביעת 197 - אין להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני ספקולטיבי בקביעת השווי במצב קודם:

עפ"י התביעה, בחישוב שווי החלקה במצב קודם הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני בגין זכויות תיאורטיות/ספקולטיביות הנובעות מתכנית אבן גבירול שבהכנה, בניגוד להלכה המפורשת שנקבעה לעניין זה ע"י ביהמ"ש העליון. ונסביר: בשורה של פסקי דין והחלטות ועדות ערר נקבע, כי בתביעות 197 אין להביא בחשבון, בעת קביעת שווי המקרקעין במצב קודם, פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות, אלא במקרה שבו הייתה קיימת ציפייה סבירה בנסיבות העניין, לאישור התכנית ותוספת הזכויות. בנוגע לשינוי תכנוני בתכנית - נקבעה ע"י ביהמ"ש העליון ההלכה, כי ציפייה סבירה בנסיבות יתחשב רק במקרה שבו הופקדה תכנית ע"י מוסד התכנון המוסמך לאשר אותה, או לכל הפחות

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - 0004-222

התקבלה על ידו החלטה להפקידה, והתקיים "דבר מה נוסף". קרי: במקרה שבו היה קיים סיכוי ממשי, גבוה, וקרוב לודאי כי התכנית תאושר ולא תידחה.

בענייננו: התכנית לאבן גבירול שבהכנה – טרם הופקדה ע"י הגורם המוסמך להפקידה (הועדה המחוזית), על אף שחלפו כבר מעל 5 שנים ממועד פרסום ההודעה על הכנתה. לפיכך, במצב קודם לא הייתה ציפיה סבירה בנסיבות העניין לאישור תוספת זכויות מכוחה. ולכן לא ניתן היה להתחשב בה בקביעת שווי הנכס במצב קודם.

התביעה מתעלמת מהשפעות התכנית המשלימה:

התכנית המשלימה, החלה על החלקה, אושרה חודשים רבים לפני הגשת התביעה. תכנית זו מהווה תכנית משלימה לתת"ל, בהתאם לפס"ד קהתי (ע"א 4809/91 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' קהתי). עפ"י הוראותיה מלוא היקף זכויות הבניה העל קרקעיות שהיו מוקנות בחלקה במצב קודם, נשמרו בה ולא נפגעו במאום. ולכן שינוי ייעודו של השטח הכלול בתת"ל – לתחנת תחבורה ציבורית, אף אינו משפיע על היקף הזכויות שהוקנו בחלקה, במצב קודם ו/או על אפשרויות ניצולן.

הטענות בדבר מטרדים סביבתיים ו/או פגיעות עקיפות לכאוריות בחלקה – לא הוכחו, ויש לדחותן:

בתביעה מועלות טענות בדבר מפגעים סביבתיים/פגיעות עקיפות. טענות אלה נטענו באופן כללי וסתמי ביותר, ללא כל פירוט, ותוך אזכור/ציטוט טענות אלה מתוך חו"ד/פסיקה שניתנו בנוגע לתכניות אחרות. כמו-כן, טענות אלה אינן מבוססות על נתונים כלשהם בנוגע לתת"ל, ומכל מקום הן לא הוכחו בחו"ד פרטניות, ולו בדוחק. לכן, יש להתעלם מהן ולא להידרש להן כלל. למען הזהירות בלבד, יוטעם לעניין זה, כי: בשורה של פסקי דין והחלטות נקבע, כי לא די להעלות טענות בדבר פגיעות עקיפות באופן סתמי/כללי, כפי שנעשה בתביעה. יתרה מכך, אף אין זה מספיק להעלותן בחו"ד שמאית. טענות אלה יש להוכיח באמצעות חו"ד מתאימות ופרטניות, תוך עריכת השוואה בין המצב הקודם למצב החדש, וקביעת שיעור הפגיעה בנוגע לכל נכס/יח"ד, בנפרד ובאופן מנומק. דבר שלא נעשה בענייננו, ולו בדוחק. למעלה מן הצורך, נערכו עבור נת"ע מספר חו"ד בנוגע להשפעות הרק"ל על הסביבה, המצי"ב לחו"ד דנוס. בחו"ד אלה נקבע כי – התת"ל לא גורמת למטרדים סביבתיים ו/או לפגיעות עקיפות כלשהן לנכסים הגובלים בתוואי הרק"ל ו/או הסמוכים לו, הן בתוואי התת הקרקעי והן בתוואי העל קרקעי. היפוכו של דבר – תוואי הרק"ל גורם להפחתתם במצב החדש, ביחס למצב התכנוני הקודם.

יש לדחות על הסף טענות ורכיבי פגיעה שנכללו בתביעה – שמקורם בנזקים כלכליים, במטרדים זמניים בתקופת העבודות או בהשפעות פסיכולוגיות על האדם:

בשורה של פסקי דין והחלטות נקבע כי תביעות לפי סעיף 197 לחוק נועדו לפצות בגין פגיעה אובייקטיבית וקבועה שנגרמה בתכונות המקרקעין, ולא בגין פגיעה באדם או בגין פגיעה זמנית בשלב ביצוע העבודות. בהתאם לכך נקבע, כי נזק כלכלי/אובדן הכנסות, נזק/מטרד אחר שנגרם בעת ביצוע העבודות למימוש התכנית, או כל נזק הנובע מחשש להשפעות פסיכולוגיות, ככל שנגרמו – הם נזקים הנגרמים לאדם, ולא למקרקעין. ולכן, אף אם הם היו מוכחים (דבר שלא נעשה בענייננו) – הם אינם ברי פיצוי במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק, ועל כן יש לדחות אותם על הסף.

התביעה אינה כוללת התייחסות כלשהי לגורמים המשביחים מכוח התת"ל:

בחו"ד התובעים אין כל התייחסות לגורמים המשביחים מכוח התת"ל, בניגוד להלכה בעניין, ומדובר בשגגה מהותית שנפלה בעריכתה. התת"ל כוללת גורמים משביחים רבים, ובהם: נגישות טובה יותר, הפחתת השימוש בכלי רכב ובתחבורה ציבורית, הפחתת רעש וזיהום אוויר בסביבת המבנה וכו'. בנוסף לכך, השמאים אוהד דנוס וירון להט ערכו חו"ד שמאית נוספת ומקיפה עבור נת"ע, במסגרתה נבחנה ההשפעה של הרק"ל בירושלים על מחירי הנכסים הגובלים בה פיזית, בין השנים 2019-1998. מחו"ד זו עולה באופן מובהק, כי גבילות פיזית ממשית לרק"ל ו/או לתחנותיה במטרופולין תל אביב מהווה משום השבחה לכלל הנכסים בהם היא גובלת – הן לנכסים שבייעוד/בשימוש למגורים והן לנכסים שחירים בייעודים אחרים – ולא ירידת ערך, על כל המשתמע מכך. וזאת, מעבר לעליית מחירי שוק הנדליין הכללית.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - '22-0004

לפיכך, נת"ע תטען, כי כלל הגורמים המשביחים בתת"ל מאיינים פגיעה כלשהי בחלקה ו/או בנכסים, ככל שנגרמה, ואף גורמים לעלייה בשוויים ולהשבחתם ביחס למצב הקודם.

תחשיב "ירידת הערך" בחו"ד התובעים שגוי ומבוסס על נתונים שגויים:

כפועל יוצא מהשגגות הנ"ל, שהינן מהותיות באופן היורד לשורשו של עניין, מקדמי השווי שניתנו (למשל: ל"יחצר מסחרית", לבניה במרתף, לפגיעה עקיפה בשטחי המסחר), התחשיב שנערך ושיעור הפגיעה שנקבע בתביעה – חריגים ושגויים על הצד הגבוה, באופן בלתי סביר, כמפורט לעיל ובחו"ד דנוס. על כן, לא ניתן להידרש לתחשיב ולשיעור הפגיעה שנקבע בתביעה, ויש לדחותם.

לסיכום:

לאור האמור לעיל, נת"ע תטען כי עקב אישור התת"ל לא נגרמה וכל שכן לא הוכחה פגיעה כלשהי (ישירה או עקיפה) בתכונות השטח הכלול בתת"ל ו/או הגבלה בשימוש או בהנאה ממנו, החוסה תחת סעיף 197 לחוק.

לא נגרמה וכל שכן לא הוכחה ירידת הערך הנטענת בתביעה, ולחילופין- בנסיבות דנן יש להחיל את הוראת סעיף 200 לחוק התו"ב לפטור מתשלום פיצויים:

מכל האמור לעיל ובחו"ד דנוס עולה בבירור, כי חו"ד התובעים נערכה באופן שגוי, בניגוד לעקרונות שמאיים מקובלים ו/או בניגוד להוראות הדין והפסיקה החלים בעניין, וכי לא הורם בתביעה הנטל הראייתי להוכחת ירידת הערך/הפגיעות הנטענות, ולו בדוחק. ועל כן, יש לדחות את התביעה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הזהירות בלבד, ככל שיקבע על אף האמור כי נגרמה ירידת ערך כלשהי (ולטענת נת"ע היא לא נגרמה כאמור), הרי שמדובר לכל היותר בירידת ערך זניחה ביותר בשיעור נמוך מאוד. עפ"י המבחנים שנקבעו בפסיקה בעניין זה, בנסיבות דנן ירידת ערך כאמור אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצוי בגינה. ועל כן, נת"ע תטען, כי בכל מקרה היא חוסה תחת סעיף 200 לחוק התו"ב ויש לפטור מתשלום פיצוי כלשהו בגינה.

חו"ד השמאים אוהד דנוס וירון להט – מטעם חברת נת"ע החתומה על כתב השיפוי:

סימונו של תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א'4 מהשנים 1998 ו- 2010 בהתאמה. בתשריטי התכניות הנ"ל קיים סימון ברור של נקודות ציון, כולל שמות רחובות דוגמת רחוב אבן גבירול, באופן שבו ניתן לזהות את מעברו של הקו הירוק ולקבוע ולסמן את גבול רצועות התכנון בתחום החלקה נשוא חו"ד. יצוין, כי רצועת התכנון נקבעה באופן ברור בתכניות הנ"ל, תוך שמיקומו הסופי של קו המתע"ן עצמו (בתחום אותה רצועת תכנון) כפוף לתכנון המפורט. לאור קביעות תמ"א/23/א'4 והפסיקה שניתנה בעקבותיה בתביעות לפי סעיף 197, הרי שתוואי הרק"ל סומן במקרקעי התובעת כבר במצב הקודם ולכן, היה עליה להגיש תביעה לפי סעיף 197 בגין אישור התמ"א. לא למותר לציין, כי התביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"א/23/א'4 – התיישנה. תוצאת הדברים הינה, כי תת"ל/71/ב לא יצרה במקרקעי התובעת "פגיעה", כמובנו של מונח זה בסעיף 197, לעומת המצב התכנוני הקודם.

השטח אשר שונה ייעודו לתחנת תחבורה ציבורית בתכנית תת"ל/71/ב, מהווה מדרכה בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה בפרט מזה עשרות שנים.

אנו סבורים, כי סך המגבלות והחשיפה לבעלים גבוהות מהתועלות שעשויות להיות להם כתוצאה מהותרת הרישום הקיים.

זאת ועוד, הוראות סעיף 78 בתכנית 58 (החלה על החלקה בהתאם לסעיף 4.ה לתכנית 336), קובעות במפורש שרצועות הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב.

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022	- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5
2004-0004 - 2	דיון בפיצויים

כלומר, השטח ששונה ייעודו בתת"ל/71ב אמור בכל מקרה לשמש ולהיות חלק מן הרחוב (כפי שקיים ומתבצע בפועל), תוך שאסורה בו כל בניה, כולל בניה בתת הקרקע (למעט לטובת עבודות ציבוריות).

העובדה, כי השימוש המיטבי בחלקה כולל את שווי המבנה הקיים AS IS. כמו כן, אין השפעה ביחס לזכויות הבניה המוקנות (בהתחשב במבנה הקיים). בעניין זה, ראוי לציין את תכנית תא/מק/4658, המהווה תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו, בה נקבע, בין היתר, כי זכויות הבניה במגרשי המתע"ן יישמרו ויהיו בהתאם להיקפם במצב הקודם ונקבעו הוראות בקשר לקווי הבניין.

אנו בדעה כי החלקה והנכסים נשוא חווי"ד לא נפגעו, ולא חלה בהם כל ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל/71ב. אנו סבורים, כי תכנית תת"ל/71ב ומעבר הרק"ל מהווים גורמים שיש בהם משום להביא לתוספת שווי ולהשבחתם של הנכסים בנדון.

חווי"ד שמאי התובעים אינה מבוססת ואינה נתמכת בעובדות ובנתונים שיש בהם משום להוכיח פגיעה כתוצאה מראשי הנזק הנטענים. שמאי התובעים אינו מרים את נטל הראיה הנדרש ועל כן, יש לדחות את התביעה על הסף. התייחסות מפורטת שלנו לחווי"ד זו מהווה חלק מחוות דעתנו.

חווי"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים וכן את חוות דעת הגוף המשפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, רועי אלקבץ

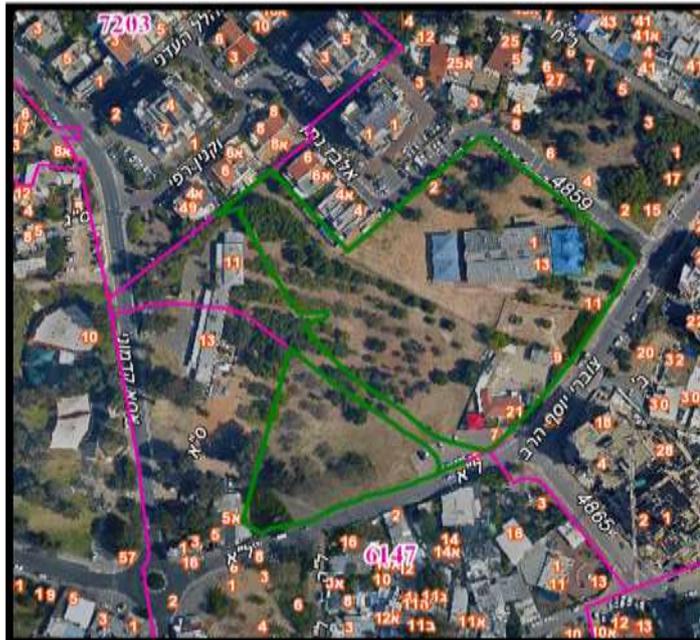
מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – מגרש להקמת בית ספר לאומנויות ומדעים, רח' הרב יוסף צוברי 7-13, כפר שלם

סימון שטח ההפקעה על רקע יעודי קרקע :



סימון שטח ההפקעה על רקע תצ"א משנת 2021 :



שטח להפקעה 

התוכן	מס' החלטה
- גוש 6129, הפקעת מגרש לבנייני ציבור, כפר שלם דיון בהפקעה - דיון רגיל	09/02/2022 3 - - 0004-22

גושים וחלקות בתכנית:

מזב השטח בפועל	ההפקעה יעוד	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
חלק ממבנה בית ספר תל חי סניף ושטח ריק ופנוי		4,029	4,291	מדינת ישראל	253	6129
חלק ממבנה בית ספר תל חי סניף, גני ילדים "פיתוח חותם"		7,165	11,819	מדינת ישראל	298	6129
שטח ריק ופנוי	מבנים ומוסדות ציבור	1,153	1,250	מדינת ישראל	84	6129
		535	11,293	מדינת ישראל	202	6129
		בשלמות	1,901	רשפ"ת	4	6147
		בשלמות	581	רשפ"ת	5	6147
		בשלמות	496	רשפ"ת	6	6147
		בשלמות	187	רשפ"ת	7	6147
		בשלמות	162	רשפ"ת	8	6147
		בשלמות	277	רשפ"ת	9	6147

מזב השטח בפועל:

שטח ההפקעה מהווה מגרש לבנייני ציבור עליו בנוי בית ספר תל חי סניף ומבנה המשמש לגני ילדים המיועדים לפינוי. במגרש מתוכנן לקום בית ספר חדש לאומנויות ומדעים. חלק מהמגרש הציבורי בבעלות העירייה ועל כן הוחרג מתחום ההפקעה.

מזב תכנוני קיים:

השטח ההפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י: תב"ע 2580 בתוקף לפי הודעה בי.פ 4330 מיום 27/08/1995 א' אלול תשנ"ה.

מזב חוקי:

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

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 253, 84, 202, 298 בגוש 6129 וחלקות 4-9 בגוש 6147 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22 ב' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון:

אלי לוי: מגרש ברח' יוסף צוברי 7-13. זהו חלק מסניף תל חי ויש שם גנים שלנו. מכיוון שהעירייה רוצה לעשות רביזיה ולהקים בי"ס חדש לאומנויות ומדעים. אנחנו רוצים להסדיר את הבעלות בשלמות כי הפקענו כל מיני חלקים כמו השטחים שלא מסומנים בירוק הם של העירייה בשלמות. עכשיו אנחנו

התוכן	מס' החלטה
- גוש 6129, הפקעת מגרש לבנייני ציבור, כפר שלם דיון בהפקעה - דיון רגיל	09/02/2022 3 - 0004-22

משלימים את ההפקעה ע"פ תוכנית 2580 כפר שלם השטחים יפורסמו לגביהם 5 ו 7 השטחים בחזקתנו והם פנויים
דורון ספיר : ההפקעה מאושרת
שולה קשת : זה שטח של מינהל קרקעי ישראל. והכסף שאמור להינתן הוא לפינויים של כפר שלם והאחריות לשטח אמורה להישאר בידיד המדינה עד להסדר הכולל. העיריה מבצע מחטף שיגרום לנזק גדול. נושא ההפקעה בדבר ביי"ס לאומנויות בעצם נועדו לזרות חול בעיניים כיום נמצא סניף של ביי"ס תל חי שאמור לעבור ברח' מעפילי אגוז. יש ביי"ס דתי לשטח יש הערת אזהרה של חוק פינוי בינוי אזורי שיקום כפר שלם ולא ברור אם מבחינה חוקים מותרת ההפקעה בשטח מחוק פינוי בינוי.
אלי לוי : לנושא ההפקעה הדברים של העיריה ככה שאין בעיה של פינויים במתחם הזה. ההכרזה היא משנות ה 60 התוכנית אושרה בשנת 75 וכל נושא המשק הסגור מתייחס לשטחים הסחירים. לכן אין שום מניעה להפקיע ואין ניגוד של סוגיות הוא בסיס .

בישיבתה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להפקיע חלק מחלקות 84,202, 253, 298 בגוש 6129 וחלקות 9-4 בגוש 6147 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, רועי אלקבץ

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022	תא/תעא/צ/2646(2) - הרחבת בית הספר היסודי תל-חי
4 - 0004-222'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי מתחם ביי"ס תל חי

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת נווה חן, מתחם ביי"ס תל חי, רחובות מעפילי אגוז ומשה דיין

כתובת: מעפילי אגוז 74, תל אביב יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7244	מוסדר		58	

שטח התכנית:

6.359 דונם

מתכונים:

אדריכל תכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: בארי בן שלום, אב אדריכלות נוף

יועץ בנייה ירוקה: מיכל ויטל, ויטל הררי

יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל: מתחם מבני ציבור, בייעוד שבי"צ.

בית ספר תל חי, ממוקם בין הרחובות מעפילי אגוז ממערב ומדרום, משה דיין במזרח ושביל הולכי רגל (מס' 4223) מדרום, מצפון מגרש בייעוד שבי"צ חלקה 57, ביי"ס רוז מצקין.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2646(2) - הרחבת בית הספר היסודי תל-חי	09/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '22-0004

בביה"ס קיים מבנה ראשי בן 3 קומות, הכולל בנוסף אגף מנהלה בן קומה אחת הכולל מרתף. בנוסף קיים, מבנה אולם ספורט בן קומה אחת וקומת מרתף בחלק הדרי' מז', מבנה בית כנסת הכולל כניסה נפרדת מרחוב מעפילי אגוז, מבנה צריף, ותט"ז.

מצב תכנוני קיים:

- תכנית מפורטת תא/2383 – "שינוי לתכניות מפורטות 807" התכנית מגדירה את המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

- תכנית העיצוב מתייחסת להריסת מבנה בית כנסת, אגף מנהלה בן קומה אחת וצריף קיים.
- תכנון אגף בן 3 קומות, בחלק המערבי ובצמוד למבנה הראשי. האגף מהווה הרחבה לבי"ס הקיים והשלמה ל 18 כיתות אס + 4 כיתות חינוך מיוחד מותאם לצרכי העיר.
- קומת הקרקע של האגף המוצע מכילה: מבואת כניסה, מנהלה, ספרייה, חדרי ספח, ובית כנסת עם כניסה נפרדת מרחוב מעפילי אגוז.
- קומות אי-ב' מכילות: 6 כיתות אס, 2 כיתות חינוך מיוחד, מרחבים מוגנים, חדר פרויקטים, וחדר רב תכליתי וחדרי עזר וספח.
- תבוצע הכנה לתוספת 2 קומות עתידיות לשימוש עבור צרכים עירוניים נדרשים.
- עקרונות הפיתוח: הפיתוח כולל הסדרת הכניסה הראשית לביה"ס מפינת רחוב מעפילי אגוז, (ממערב ומדרום) ("עם הפנים לשכונה"), הקמת מבנה שומר, חדר טרפו עילי וחדר אשפה, תט"ז קיים.
- פיתוח הנוף כולל שימור עצים קיימים, כריתה והעתקה (ע"פ הנחיית האגרונום). בנוסף מתוכננות 54 חניות אופניים כנדרש, הורדת והעלאת נוסעים יעשו מרח' מעפילי אגוז.
- עיצוב החזיתות והמעטפת: חזיתות המבנה יבוצעו בטיח אקרילי בהיר משולב גוונים באישור אדריכל העיר.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 קומות.
 גובה: כ-14.00 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
 תכסית: כ- 31% (כ-675 מ"ר), יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.
 מבנה כניסה הכולל מבנה שומר, חדר אשפה וח. טרפו עילי בתכסית של כ-53 מ"ר

קווי בניין:

קו בניין לחזית מזרחית רחוב מעפילי אגוז, דרך: 0 מטר.
 קו בניין לכיוון דרום רחוב מעפילי אגוז, ודרך מספר 4223, דרך: 0 מטר
 קו בניין לכיוון צפון, שב"צ, 0 מטר
 קו בניין לכיוון מזרח רחוב משה דיין, שצ"פ: 0 מטר

טבלת נתונים:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	תכנית תא/מק/צ
סה"כ זכויות בניה	38%	31%	400%
מ"ר אחוזים	כ-2,430 מ"ר	כ-2,015 מ"ר	25,436
שטח עיקרי	כ-2,430 מ"ר	כ-2,015 מ"ר	19,077 מ"ר
שטח שרות	0	כ-420	6,359 מ"ר
מרפסות	0	0	
גובה	3	3	10
מטר	כ-10.5	כ-14 מ'	40 מטר

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2646(2) - הרחבת בית הספר היסודי תל-חי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	09/02/2022 4 - - 0004-222

תכנית	מ"ר	כ-1,360 מ"ר	כ-675 מ"ר	3,815 מ"ר
-------	-----	-------------	-----------	-----------

תכנית פיתוח



הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. תיאור כללי – המבנה הינו בן 3 קומות וגג טכני
- ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים : גובה המבנה המתוכנן כ-14 מ'. גובה קומה כ-4.10 מ'. מפלסי קומות יקבעו בהתאם לחתך המוצע.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2646(2) - הרחבת בית הספר היסודי תל-חי	09/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0004-222'ב'

1.2 בניוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- ב. **שילוט**- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ג. **חזית חמישית** – מערכות טכניות: מיזוג, אינסטלציה וחשמל לא תבלוטנה מעבר למעקה הגג. יתכן ויידרש מאגר מים וחדר משאבות בקומת הגג, יאושר במסגרת היתר הבנייה. הגג יחופה בגוון בהיר ע"פ הנחיות בניה ירוקה.
- ד. **תאורה אדריכלית** - תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
- ה. **יחס להנחיות מרחביות** - המבנה מתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. **כניסות**: הכניסה הראשית למתחם ביה"ס מפינת רחוב מעפילי אגוז (ממערב ומדרום). הכניסה לאגף החדש הינה בסמוך לכניסה הקיימת. קומת הקרקע כוללת בית כנסת עם כניסה נפרדת מרחוב מעפילי אגוז. מפלס הכניסה הקובעת הינו +32.75, בהתאם למפלס הקיים. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.
- ב. **קומת הקרקע**: כוללת מבואת כניסה, מנהלה, חדר מורים, חדרי ספח ובית כנסת עם כניסה נפרדת.

1.4 נגישות - תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות. המבנה כולל מעלית נגישה.

1.5 תנועה - מתוכננות 54 חניות אופניים, ע"פ מדיניות הוועדה, בתחום הפיתוח בצד מזרח.

1.6 מערכות

- א. **תאים פוטו-ולטאים**: תבוצע הכנה למערכת תאים פוטו-ולטאים ע"ג הגג העליון.
- ב. **מערכות מיזוג אויר** – ימוקמו בגג המבנה, ויוסותרו ע"י מעקה גג בנוי.
- ג. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – מתוכנן חדר אשפה כחלק מביתן השומר בחזית המערבית, בתיאום עם מחלקת התברואה של עיריית תל-אביב-יפו. הפינוי יבוצע מרחוב מעפילי אגוז. באזור זה מתוכננת אבן שפה מונמכת.
- ד. **הנחיות אקוסטיות** – המבנה יתוכנן ויאושר ע"פ הנחיות יועץ אקוסטיקה באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2646(2) - הרחבת בית הספר היסודי תל-חי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	09/02/2022 4 - - '22-0004

- ה. **תאורה** – תאורה היקפית תמוקם ע"ג המבנה לרווחת משתמשי המבנה והציבור.
- ו. **כיבוי אש** - ברזי סניקה כחלק מגמל המים יתוכננו בנישות ייעודיות ע"פ הנחיות יועץ בטיחות באישור מחלקת כיבוי אש. רחבת כיבוי אש אם תדרש תמוקם ברחוב מעפילי אגוז. ייתכנו שינויים ע"פ אישור כיבוי אש.
- ז. **פילרים ומתקנים טכניים** - נישות לחשמל, גמל מים ותקשורת ימוקמו כחלק ומישור גדר ביה"ס, מיקום סופי יאושר כחלק מהיתר הבנייה.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים

- הפיתוח המוצע ישמור ככל הניתן על המצב הקיים, חצרות קיימות וכניסות למבנים קיימים. תוך שימור העצים הקיימים.

2.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר** - מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** - 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. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

3. מאפייני בניה ירוקה

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

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

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

ג. **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.

ד. **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 והמרופפים לשטחים המגוננים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2646(2) - הרחבת בית הספר היסודי תל-חי	09/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '22-0004

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

5. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית: התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו.

חו"ד משותפת: (מוגש על ידי מחלקת תכנון עיר-מזרח ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.

חדר הטרופיקה העילי החדש יכלול שני שנאים, עם הפעלת החדר החדש יפונה חדר הטרופיקה העילי הזמני הקיים בחזית המבנה והשטח יפותח כחלק מחצר בית הספר.

לעת מימושה של תכנית תא/מק/4970 "מעפילי אגוז 64-60" (תוקף 22/11/2021), כעת מקודמת תכנית העיצוב ובמסגרתה תתואם העתקת השנאים אל תת הקרקע במגרשים הסחירים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 תיאור הדין:

אורית בן אסא – מינהל החינוך: נציג תוכנית עיצוב לתוספת אגף בבית הספר תל חי. אנחנו בתוכנית זו מאחדים את הסניף הנמצא היום בכפר שלם ומפנים את המגרש בכפר שלם לטובת בית ספר חדש לאמנויות.

אדרי' עמיחי שגיא - אדום אדריכלים: מציג את התוכנית במצגת, לרבות סקר עצים מעודכן. אלעד דמשק – משרד אדריכל העיר: מבקש להסב את תשומת לב חברי הוועדה לעדכון למוצג בדראפט בנושא סקר העצים, בהתאם לסיור עם האגרונום באתר הומלץ על שמירה של משמעותית של רוב העצים במגרש, יחד עם זאת בהתאם למוצג במצגת, נמליץ על כריתה של 11 עצים והעתקנה של 4. עמיחי ממשיך במצגת

רועי אלקבץ: אני דירקטור בעזרה ובצרון האם אני יכול להצביע.

הראלה אברהם אוזן: אין בעיה

אלחנן זבולון: יש כאן תלמידים מה עושים איתם בזמן הביניים

אדרי' אלעד דמשק – משרד אדריכל העיר: התלמידים למדים היום בשלוחת תל חי בכפר שלם, אנחנו בונים את האגף בתחום בית הספר תל חי ברחוב מעפילי אגוז ומעבירים אותם. זבולון אלחנן: האם ביי"ס ימשיך לתפקד.

אלעד דמשק – משרד אדריכל העיר - יש במבנה קיים ויש X תלמידים, כרגע סניף קיים שמתפקד מחוץ לבי"ס, אנחנו מציגים תוכנית עיצוב שבונה אגף חדש שברגע שהוא יהיה בנוי יועברו התלמידים מכפר שלם לפה אין שלב בו לתלמידים אין פתרון.

אלי לוי: במידת הצורך נוכל למצוא הסדר זמני לבית הכנסת

דורון ספיר: מנהל אגף הנכסים אמר שימצא הסדר זמני

אלחנן זבולון: קיים שם מבנה המשמש בית כנסת כבר 50 שנה ויצא מכתב מאגף נכסים על פינוי מיידי וזה לא בסדר.

אלי לוי: נטפל בבית הכנסת וימצא פתרון בזמן הביניים.

חיים גורן: היה כתוב ביטול חניות. כמה מתוך כמה מי משתמש בחניה כי יש לנו בעיה עם חניות למורים. מיטל להבי: בדרפט כתוב רק 54 מקומות חניה לאופניים זה גם נמצא על ציר משה דיין, אין מספיק התייחסות לתנועה להגעה אל בית הספר.

אסף הראל: תראה את ההגעה אל בית הספר מבחינת שביל אופניים. בנוסף אבקש לבחון האם אפשר לבקש גג כ"כחול" להשהיית מי נגר?, אנחנו צריכים לעשות שימוש בגגות מבני הציבור. הבנתי שיש שם גג סולרי, לא צריך להיות מבנה ציבור שלא יהיה לו גג משמש, אני מעדיף שילוב גג "כחול" זה לא מעמיס מבחינה כלכלית, אבל למה לא גג "ירוק" מגוון אינטנסיבי וגם מנהל משהה נגר?

מיטל להבי: חלוקת שטח מאד יפה

רועי אלקבץ: צריך לדעת מה היקף החניה כי ידוע כמה מורים ישנם בבי"ס.

אלעד דמשק: אשיב במרוכז לכל השאלות - לגבי הגג העליון אנחנו מקדמים מבני ציבור עם עדיפות לגג פעיל ואם לא, אנחנו עושים גג או ירוק או חום או כחול בכל מקרה הגג מתוכנן כגג סולרי. תכנית זו

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022 4 - - '22-0004	תא/תעא/צ/2646(2) - הרחבת בית הספר היסודי תל-חי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מקודמת עם שילוב פוטו-וולטאיות בגג. במבנה הזה לא קודם פתרון של גג כחול. לנושא חניות האופניים, אנחנו נמצאים על דרך הטייסים במעפילי אגוז ומתוכננות X חניות לאופניים, אנחנו מעודדים הגעה באופניים אל מבני הציבור בעיר. מבחן ונשקול את האפשרות להוסיף חניות אופניים בתחום המגרש וגם גם מחוץ לגדר בית הספר.

אדר' יואב זילברדיק – מחלקת תכנון עיר, מזרח: לאורך כביש הטייסים יש שביל אופניים בשדרה משמעותית המאפשרת גישה ומדרכה קיימת אל שער בית הספר, בנוסף יש גם את אופני דן על כביש הטייסים. מעפילי אגוז הוא רחוב עם הרבה מאוד חניות בזכות הדרך. אפשר לרכב על המדרכה עד לשער בית הספר.

מיטל להבי: הפיקוח נמצא שם תסביר איך מגיעים לבי"ס עם אופניים.
אלעד דמשק – משרד אדריכל העיר: מדובר בבית ספר קיים, אנחנו רק משלימים 188 כתות + 4 יכתות חינוך מיוחד.

אסף הראל: החיבור בין דרך הטייסים לכניסה הראשית האם יש אפשרות להרחיב ולהמשיך את שביל האופניים עד לכניסה לבי"ס

אדר' יואב זילברדיק – מחלקת תכנון עיר, מזרח: נבדוק את האפשרות לשלב במצב הנתון ובהתחשה ברוחב המדרכה גישה נוכה לאופניים מהשביל בשדרה.

אודי כרמלי – מהנדס העיר: מראים לכם קשר אפשרי לשביל אופניים מזיורי. לנושא חניות עבור מורי בית הספר אני מציע שחברי הועדה יזמנו דיון. יש מגבלה תקציבים לעשות חניה במרתף בבי"ס אני צריך החלטה ניהולית תקציבי שמתייחסת לכך.

דורון ספיר: לזמן דיון בהנהלת העיריה שימוש בתת הקרקע במוסדות ציבור. לאשר את תוכנית העיצוב פה אחד

בישיבתה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, רועי אלקבץ, חיים גורן, מיטל להבי

רקע:

במרחב שיכון עממי ג' מקודמות תכניות התחדשות עירונית ע"י יזמים פרטיים. התכניות מצויות בשלבי קידום שונים, פירוט להלן (בירוק – תכניות מאושרות; באפור – תמ"א 38 בביצוע; בחום – בייס שושנה דמארי; בצהוב – תכניות בשלבי תכנון), ומוסיפות כמות משמעותית של יחידות דיור במרחב השכונה. מטרת פרסום מגבלות לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה היא להבטיח את קידומן של התכניות במרחב זה אשר בשלבי תכנון, ולאפשר לתוספת של יחידות הדיור להיות מתוכננת בצורה המיטבית ובראייה כוללת, עם הקצאות נדרשות למבני ציבור, לשטחי ציבור פתוחים, כולל פיתוח הדרכים והרחובות.



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 105-117 (אי-זוגי), רח' עמישב 48-36 (זוגי)

התוכן	מס' החלטה
105-117 - תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 77+78	09/02/2022
דיון בסעיפים 77+78	5 - - '0004-222



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	318, 94, 41-46	71

שטח התכנית: 16.90

מתכנן: פרסום 77-78 – מהנדס העיר באמצעות מחלקת התכנון. מגישה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתכנני התכנית:
 אדריכלים: קייזר אדריכלים ומתכנני ערים
 תנועה: אמאב
 אגרונום: שבתאי גונן
 איכה"ס: אתוס
 מתכנן נוף: מרחבים
 תברואה: ח.צ מהנדסים ויועצים

יזם: אחים דוניץ בע"מ

בעלות: קרן קיימת לישראל, רשות הפיתוח ועיריית תל אביב – יפו

מצב השטח בפועל:

7 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ('בנייני רכבת') בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 150 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה ללא בנייה בייעוד דרך/שצ"פ. כלל הדיירים במרחב התכנית רשומים תחת אגודה שיתופית.

מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית. תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0259184 תא/4386 המאבק על דרך השלום, תע"א מאושרת תא/תעא/צ/2664(6) ביי"ס לחינוך מיוחד שושנה דמארי.

מצב תכנוני קיים:

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399.

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117	09/02/2022
דיון בסעיפים 77+78	5 - - 0004-222

ישנו תיק מידע בתוקף בכתובת דרך השלום 113, להוספת מעלית. אין בכתובות אלו בקשות מידע נוספות בתהליך או בתוקף, בקשות מקוונות או בקשות רישוי פעילות.

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים תוך עירוב שימושים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון ליצור סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.

תיאור מטרות התכנון:

1. יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
2. התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, במגוון טיפולוגיות בנייה במבנים בני 8-19 קומות עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
3. קביעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום ובחזיתות לכיוון רח' מרטון ארנסט.
4. הקצאות קרקע ליעוד מבנים ומוסדות ציבור בצמוד לבית ספר "שושנה דמארי" ולייעוד שטחי ציבור פתוחים.
5. הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב.
6. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ממזרח-למערב בין הרחובות דרך השלום ועמישב.
7. הסדרת חנייה תת קרקעית למגורים ולמסחר בהתאם למדיניות הוועדה לתקני חנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התקיים מפגש יידוע ציבור בתאריך 27/1/2019 להצגת המדיניות העירונית לדרך השלום. במסגרת קידום התכנית יערכו מפגשי שיתוף ציבור לאחר אישור המתווה על ידי הוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע:

מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק:

1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-222 מיום 09/02/2022 תיאור הדיון:

עומר וולף: אנחנו נציג כאן יחד את ארבעת הנושאים על התחדשות בשיכון עממי ג', על דרך השלום. בפתח הדברים מעוניין לציין כי הדרפט בנושא 7 התעדכן לקו כחול מצומצם יותר, והועבר לחברי הוועדה דרפט מעודכן במייל. מציג את השטחים לפרסום 77-78.

אסף הראל: לא היה לנו מסמך מדיניות על דרך השלום?

אורלי אראל: דיברנו ואז אמרנו שנעשה תפיסה כוללת. אין דרישה למסמך מדיניות, אבל בגלל ריבוי הבקשות, וכל מה שרואים פה הוא בשלבים שונים של קידום שבעלי הקרקע חתומים עם יזמים, אנחנו רוצים לתת הנחיות ברורות לתכנון המפורט.

אודי כרמלי: הפרקטיקה למתחמי התחדשות עירונית היא שיש גורמים שברגע שמתחילים פרויקט של התחדשות עירונית פתאום פותחים תיקי מידע לתמ"א 38 או פתאום רוצים לעשות פעולות שיגדילו השווי היחסי של הנכס. לכן אנחנו באים ואומרים איפה אפשר לשנות, ומה המדיניות. נכון שדרך השלום כבר

התוכן	מס' החלטה
105-117 - תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום	09/02/2022
77+78 זיון בסעיפים	5 - - 0004-222

דנו, כי כבר אישרנו פרויקטים ותוכניות עיצוב. עכשיו הגענו לבשלות בתפיסה הכוללת, וכדי למנוע כאלה שרוצים לתקוע, אנחנו מעוניינים לעשות 77-78 שם ולהעביר מסר ברור, כי חלק מהתושבים לא מבינים. אסף הראל: כדי לחזק את היוזמות החזקות מיטל להבי: כדי לחזק את היוזמות הגדולות ולמנוע את היוזמות הקטנות. אודי כרמלי: הוועדה המקומית הביעה את דעתה שהיא בעד התחדשות עירונית מאשר פרויקטים נקודתיים שלא מטפלים בתשתיות מלי פולישוק: האם זה עולה בקנה אחד עם תכנית המתאר החדשה 5500? אורלי אראל: כן. באזור התחדשות עירונית אפשר לעלות ברח"ק ובדרגת גובה, ולכן 19 קומות כפי שמוצג כאן הן תכניות בסמכות ועדה מקומית מיטל להבי: לא ברור איך מ-7 קומות עולים ל-19 בגלל התחדשות עירונית. התכניות שיצאו בדרך, איזה בניה הם התוו באזור, אותו שטח ירוק (מה שאושר) מה אישרנו לבנות? בכל ועדה יש לנו 77-78 והרבה מהיוזמות הקטנות נבלמות לטובת התחדשות עירונית. אהבתי את תכנית מ' כי זה הצמיח יוזמות. אודי כרמלי: אתם הובלתם לתעדף את ההתחדשות העירונית, אתם הובלתם להראות תמונה כוללת. מיטל להבי: יש פה רחוב מורכב שתהיה בו חזית מסחרית, והעורף הוא עורף שכונתי שיצטרך לספוג את כל התנועה, איך מתייחסים לעורף, כדי שהחיים בעורף לא יהפכו לבלתי נסבלים. איך קופצים מ-7 ל-19 קומות ואיפה ה-19 קומות. חיים גורן: יש שביל אופניים על הדרך הזו? עומר וולף: יש בשלב זה בדופן השנייה. מיטל להבי: זו צדדי זה הכי בטוח, כי שמגיעים לצומת דו סטרי אי אפשר לחצות אותו חיים גורן: שצ"פ יש? האם נעשה תיאום במדיניות שלנו פה מול גבעתיים? היוזמות הקטנות מגיעות מלמטה, איך דואגים שהתושבים יקבלו את כל המידע למה עוצרים את הפרויקטים של התמ"א ואיך עוזרים להם לקדם את ההתחדשות. מיטל להבי: מה היקף החתימות שהם הביאו כדי שנעשה 77-78 אורלי הראל: תכנית המתאר סימנה אזורים להתחדשות עירונית מתוך נקודת מוצא שבאזורים הללו צריך לבחון התחדשות עירונית בהיבט הפיזי והחברתי. יש לנו תהליכי עבודה מובנים, שמעורבים בהם כל אגפי העירייה הרלוונטיים – מינהל חינוך, מינהל הנדסה, אגף הנכסים וכד'. יש צוות עבודה שבודק תכנית תכנית. ברגע שזה עומד בקריטריונים הרלוונטיים ממשיכים עם התכנית. עזרה ובצרון הם חלק מהעבודה, מהצוות איתם אנחנו עובדים. חלק מההתחדשות העירונית הם התסקירים החברתיים שאנחנו עורכים וההמלצות נכנסות כחלק ממערך התכנון ומה שיש להם השלכות פיזיות. העירייה פיתחה את תהליכי העבודה כדי לשפר את תכניות ההתחדשות העירונית. תכנית המתאר אומרת שבאזורי התחדשות עירונית לתת יותר רח"ק מ-4 ל-5 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה. עם תהליכי התחדשות עירונית, יש את נושא שטחי ציבור, גם בנויים – בי"ס, מרכזים קהילתיים וכד', חלקם במגרשים יעודיים וחלקם בשטח ציבורי בנוי. זאת כדי לאפשר שהתכניות יהיו כלכליות. בסה"כ צריך לרכז את הזכויות והבניה. רוב התכניות עד 9 קומות, יש להם עירוב של בניה פשוטה ועלויות אחזקה נמוכות יותר, ובניה רבת הקומות האחזקה יותר גבוהה. אם לא תהיה בניה חריגה בגובה אי אפשר להכניס את זכויות הבניה ונצטרך לוותר על שטחי ציבור שעל זה לא נוותר כי זה לא רק הדירה אלא גם כל המרחב הציבורי. תכנית המתאר קבעה שמקומות שבהם גובה הבניה עד 8 קומות, חריגה עד 15 קומות עם ההקלות מגיעים ל-19 קומות זה תהליך מובנה בזכויות הגובה בתכנית המתאר ואין כאן חריגה בתכנית המתאר. מיטל להבי: אף אחד לא אמר שמעל הגובה מותר להוסיף קומות ומעליה מותר להוסיף הקלות. איך הגובה משלש את עצמו בתוכנית המתאר אורלי אראל: בתכנית המתאר כתוב במקום שיש עד 8 קומות, עליה נקודתית ל-15 קומות, ועם תוספת הקלות במסגרת התב"ע ל-19 קומות. בלה גווארדיה אישרתם את כל המתחמים. חיים גורן: מה לגבי ההנגשה לתושבים? אורלי אראל: כל תכנית של התחדשות עירונית היא מונגשת לציבור, זו אחריות שלנו. בתכנית להתחדשות עירונית המתווה הוא מאד עמוק, נקודת המוצא שההתחדשות היא בשביל התושבים ומערך ההסברה הוא א"ב לתושבים. חיים גורן: תוך כמה זמן נפגשים עם התושבים מסבירים להם מה עשינו דורון ספיר: ברגע שהתכנית תהיה מוכנה ויש עקרונות תכנון ברורים מקיימים מפגש עם הציבור בהתאם להנחיות של הוועדה לשיתוף ציבור. אורלי אראל: מציגים מה יהיה בסביבה, מה בשביל הציבור מלי פולישוק: האם מה שאתה מביאה כאן זה שווה ל-5500. אורלי: בעדכון תכנית המתאר אין עדכון למרחב הזה, לא מצאנו לנכון לעלות לגובה או להוסיף זכויות בניה. עומר וולף: התכניות מוצמדות ליזמים, לצוותי תכנון קיימים וליוזמות קיימות, שהן עם אחוזי הסכמות מאוד גבוהים, ולכן הציבור מעוניין שהתכניות יקודמו. ה-77-78 יאפשר לתכניות הללו, שכבר מתקדמות היום, לרוץ.

התוכן	מס' החלטה
105-117 - תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום	09/02/2022
77+78 דיון בסעיפים	5 - 0004-222'

אודי כרמלי: אין נתון למספר החתימות התקף לקידום תכנית אבל כל התכניות הללו מקודמות על ידי תושבים וזימים כל אחת בנפרד, ולפני כל תכנית שתובא לוועדה היועמ"ש דואגת לבדוק את החתימות ושהם עומדים בתנאים באופן חוקי.

עומר וולף: המענה לנושא השטחים הפתוחים הוא בזיקות הנאה של כלל השטחים בין המבנים. זיקות הנאה לצורך הרחבת רחובות, למעברים בין דרך השלום ורחוב עמישב, וגם בין המבנים, זיקות הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. מבחינת הבינוי, לפי תכנית המתאר תא/5000, האזור מסומן לבנייה עירונית עד 8 קומות ועם ראסטר של בניה נקודתית חריגה לסביבתה. הבנייה הנקודתית החריגה לסביבתה נותנת מדרגת גובה נוספת, ובאמצעותה אנחנו מנסים ליצור המגוון המתאים עם עליות נקודתיות. כלל התכניות מקצות שטחים בקרקע למבני ציבור. גבעתיים מקדמים בימים אלה תכנית מתאר שתתווה את אופי הבינוי לאורך רצועת עממי ג' בגבול העיר. חיים גורן: לא ברור השצ"פים, אם רוצים לעשות גינה ציבורית מי עושה - אנחנו או גבעתיים? עומר: הדברים יבואו לביטוי בתכניות נקודתיות. דורון ספיר: אנחנו ב-77-78 עוד אין תכנית.

מיטל להבי: כשאתם מביאים את התכנית הכוללת תציגו את נושא התנועה, את הנגישות למקום, תגיעו עם פתרונות. להיות מתואם עם אגף התנועה. מול פארק אדית וולפסון היה מעבר חציה והוא בוטל. אני רוצה עבירות בין גינה למגורים, עבירות בין שתי דפנות הרחובות, אחרת אל תעשה מסחר. אם עושים רח' מסחרי זה אומר תעשה את הרחוב כך שמדבר עם שתי הדפנות. אם יש דופן מסחרי אתה צריך לייצר רח' ממותן תנועה, תעבדו על זה מראש. דורון ספיר: לאשר את כל פרסום הסעיפים 77-78 ל-4 הנושאים.

בישיבתה מספר 0004-222' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לפרסם הודעה לפי סעיף 77 הכנת תכנית ופרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק כלהלן:

1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

תוקף התנאים ל - 3 שנים.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי, אלחנן זבולון.

רקע:

במרחב שיכון עממי ג' מקודמות תכניות התחדשות עירונית ע"י יזמים פרטיים. התכניות מצויות בשלבי קידום שונים, פירוט להלן (בירוק – תכניות מאושרות; באפור – תמ"א 38 בביצוע; בחום – בי"ס שושנה דמארי; בצהוב – תכניות בשלבי תכנון), ומוסיפות כמות משמעותית של יחידות דיור במרחב השכונה. מטרת פרסום מגבלות לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה היא להבטיח את קידומן של התכניות במרחב זה אשר בשלבי תכנון, ולאפשר לתוספת של יחידות הדיור להיות מתוכננת בצורה המיטבית ובראייה כוללת, עם הקצאות נדרשות למבני ציבור, לשטחי ציבור פתוחים, כולל פיתוח הדרכים והרחובות.



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 71-75 (אי-זוגי), רח' עמישב 2-6 (זוגי), דרך הגבורה 28.



התוכן	מס' החלטה
71-75 - התחדשות דרך השלום	09/02/2022
507-0951863 תא/מק/4809 - התחדשות דרך השלום	6 - - '22-0004
77+78 דיון בסעיפים	

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	25-27	

שטח התכנית: 6.053 דונם

מתכנן: פרסום 77-78 – מהנדס העיר באמצעות מחלקת התכנון. מגישה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתכנני התכנית:
 רן בלנדר אדריכלים ובוני ערים בע"מ
 אגרונום – אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ
 יועץ סביבתי – aviv-amcg
 מודד – דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ
 נוף – סוזנה-ליהוא אדריכלות נוף
 יועץ פרוגרמה – aviv-amcg
 תשתיות – לביא נטיף אלגבריש (2014) בע"מ
 שמאי – פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ
 תחבורה – מ.ת.נ מערכות תחבורה

יזם: אפריקה התחדשות עירונית

בעלות: פרטיים, קרן קיימת לישראל.

מצב השטח בפועל:

3 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ('בנייני רכבת') בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 96 יח"ד ו-8 יחידות מסחריות.

מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית. תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0216960 תא/4245 מתחם הורדצקי.

מצב תכנוני קיים:

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399. אין בכתובות אלו בקשות מידע בתהליך או בתוקף, בקשות מקוונות או בקשות רישוי פעילות.

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים תוך עירוב שימושים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון ליצור סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.

תיאור מטרות התכנון:

8. יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
9. התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, במגוון טיפולוגיות בנייה במבנים בני 8-19 קומות עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
10. קביעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום ודרך הגבורה.
11. הפרשת שטח ציבורי מבונה כחלף להקצאת קרקע למבני ציבור, הקצאות שטח ציבורי פתוח עבור מעבר בין דרך השלום ורח' עמישב, הגדרת שטחים ביעוד שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.
12. הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב.

התוכן	מס' החלטה
71-75 השלום דרך התחדשות דרך 4809/מק/תא/507-0951863	09/02/2022
דיון בסעיפים 77+78	6 - - 0004-222'

13. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ממזרח-למערב בין הרחובות דרך השלום ועמישב.
14. הסדרת חנייה תת קרקעית למגורים ולמסחר בהתאם למדיניות הוועדה לתקני חנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

התקיים מפגש יידוע ציבור בתאריך 27/1/2019 להצגת המדיניות העירונית לדרך השלום. במסגרת קידום התכנית יערכו מפגשי שיתוף ציבור לאחר אישור המתווה על ידי הוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע :

מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק :

4. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
5. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
6. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-222' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון :

עומר וולף : אנחנו נציג כאן יחד את ארבעת הנושאים על התחדשות בשיכון עממי ג', על דרך השלום. בפתח הדברים מעוניין לציין כי הדרפט בנושא 7 התעדכן לקו כחול מצומצם יותר, והועבר לחברי הוועדה דרפט מעודכן במייל. מציג את השטחים לפרסום 77-78.

אסף הראל : לא היה לנו מסמך מדיניות על דרך השלום?

אורלי אראל : דיברנו ואז אמרנו שנעשה תפיסה כוללת. אין דרישה למסמך מדיניות, אבל בגלל ריבוי הבקשות, וכל מה שרואים פה הוא בשלבים שונים של קידום שבעלי הקרקע חתומים עם יזמים, אנחנו רוצים לתת הנחיות ברורות לתכנון המפורט.

אודי כרמלי : הפרקטיקה למתחמי התחדשות עירונית היא שיש גורמים שברגע שמתחילים פרויקט של התחדשות עירונית פתאום פותחים תיקי מידע לתמ"א 38 או פתאום רוצים לעשות פעולות שיגדילו השווי היחסי של הנכס. לכן אנחנו באים ואומרים איפה אפשר לשנות, ומה המדיניות. נכון שדרך השלום כבר דנו, כי כבר אישרנו פרויקטים ותוכניות עיצוב. עכשיו הגענו לבשלות בתפיסה הכוללת, וכדי למנוע כאלה שרוצים לתקוע, אנחנו מעוניינים לעשות 77-78 שם ולהעביר מסר ברור, כי חלק מהתושבים לא מבינים.

אסף הראל : כדי לחזק את היוזמות החזקות

מיטל להבי : כדי לחזק את היוזמות הגדולות ולמנוע את היוזמות הקטנות.

אודי כרמלי : הוועדה המקומית הביעה את דעתה שהיא בעד התחדשות עירונית מאשר פרויקטים נקודתיים שלא מטפלים בתשתיות

מלי פולישוק : האם זה עולה בקנה אחד עם תכנית המתאר החדשה 5500?

אורלי אראל : כן. באזור התחדשות עירונית אפשר לעלות ברח"ק ובדרגת גובה, ולכן 19 קומות כפי שמוצג כאן הן תכניות בסמכות ועדה מקומית

מיטל להבי : לא ברור איך מ-7 קומות עולים ל-19 בגלל התחדשות עירונית. התכניות שיצאו בדרך, איזה בניה הם התוו באזור, אותו שטח ירוק (מה שאושר) מה אישרנו לבנות? בכל ועדה יש לנו 77-78 והרבה מהיוזמות הקטנות נבלמות לטובת התחדשות עירונית. אהבתי את תכנית מ' כי זה הצמיח יוזמות.

אודי כרמלי : אתם הובלתם לתעדף את ההתחדשות העירונית, אתם הובלתם להראות תמונה כוללת.

מיטל להבי : יש פה רחוב מורכב שתהיה בו חזית מסחרית, והעורף הוא עורף שכונתי שיצטרך לספוג את כל התנועה, איך מתייחסים לעורף, כדי שהחיים בעורף לא יהפכו לבלתי נסבלים. איך קופצים מ-7 ל-19 קומות ואיפה ה-19 קומות.

חיים גורן : יש שביל אופניים על הדרך הזו?

עומר וולף : יש בשלב זה בדופן השנייה.

מיטל להבי : דו צדדי זה הכי בטוח, כי שמגיעים לצומת דו סטרי אי אפשר לחצות אותו

התוכן	מס' החלטה
71-75 השלום דרך התחדשות 4809/מק/תא/507-0951863	09/02/2022
דיון בסעיפים 77+78	6 - - '22-0004

חיים גורן: שצ"פ יש? האם נעשה תיאום במדיניות שלנו פה מול גבעתיים? היזמויות הקטנות מגיעות מלמטה, איך דואגים שהתושבים יקבלו את כל המידע למה עוצרים את הפרויקטים של התמ"א ואיך עוזרים להם לקדם את ההתחדשות.

מיטל להבי: מה היקף החתימות שהם הביאו כדי שנעשה 77-78

אורלי הראל: תכנית המתאר סימנה אזורים להתחדשות עירונית מתוך נקודת מוצא שבאזורים הללו צריך לבחון התחדשות עירונית בהיבט הפיזי והחברתי. יש לנו תהליכי עבודה מובנים, שמעורבים בהם כל אגפי העירייה הרלוונטיים – מינהל חינוך, מינהל הנדסה, אגף הנכסים וכד'. יש צוות עבודה שבודק תכנית תכנית. ברגע שזה עומד בקריטריונים הרלוונטיים ממשיכים עם התכנית. עזרה ובצרון הם חלק מהעבודה, מהצוות איתם אנחנו עובדים. חלק מההתחדשות העירונית הם התסקירים החברתיים שאנחנו עורכים וההמלצות נכנסות כחלק ממערך התכנון ומה שיש להם השלכות פיזיות. העירייה פיתחה את תהליכי העבודה כדי לשפר את תכניות ההתחדשות העירונית. תכנית המתאר אומרת שבאזורי התחדשות עירונית לתת יותר רח"ק מ-4 ל-5 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה. עם תהליכי התחדשות עירונית, יש את נושא שטחי ציבור, גם בנויים – בי"ס, מרכזים קהילתיים וכד', חלקם במגרשים יעודיים וחלקם בשטח ציבורי בנוי. זאת כדי לאפשר שהתכניות יהיו כלכליות. בסה"כ צריך לרכז את הזכויות והבניה. רוב התכניות עד 9 קומות, יש להם עירוב של בניה פשוטה ועלויות אחזקה נמוכות יותר, ובבניה רבת הקומות האחזקה יותר גבוהה. אם לא תהיה בניה חריגה בגובה אי אפשר להכניס את זכויות הבניה ונצטרך לוותר על שטחי ציבור שעל זה לא נוותר כי זה לא רק הדירה אלא גם כל המרחב הציבורי. תכנית המתאר קבעה שמקומות שבהם גובה הבניה עד 8 קומות, חריגה עד 15 קומות עם ההקלות מגיעים ל-19 קומות זה תהליך מובנה בזכויות הגובה בתכנית המתאר ואין כאן חריגה בתכנית המתאר.

מיטל להבי: אף אחד לא אמר שמעל הגובה מותר להוסיף קומות ומעליה מותר להוסיף הקלות. איך הגובה משלש את עצמו בתוכנית המתאר

אורלי אראל: בתכנית המתאר כתוב במקום שיש עד 8 קומות, עליה נקודתית ל-15 קומות, ועם תוספת הקלות במסגרת התב"ע ל-19 קומות. בלה גווארדיה אישרתם את כל המתחמים.

חיים גורן: מה לגבי ההנגשה לתושבים?

אורלי אראל: כל תכנית של התחדשות עירונית היא מונגשת לציבור, זו אחריות שלנו. בתכנית להתחדשות עירונית המתווה הוא מאד עמוק, נקודת המוצא שההתחדשות היא בשביל התושבים ומערך ההסברה הוא א"ב לתושבים.

חיים גורן: תוך כמה זמן נפגשים עם התושבים מסבירים להם מה עשינו

דורון ספיר: ברגע שהתכנית תהיה מוכנה ויש עקרונות תכנון ברורים מקיימים מפגש עם הציבור בהתאם להנחיות של הועדה לשיתוף ציבור.

אורלי אראל: מציגים מה יהיה בסביבה, מה בשביל הציבור

מלי פולישוק: האם מה שאתה מביאה כאן זה שווה ל-5500.

אורלי: בעדכון תכנית המתאר אין עדכון למרחב הזה, לא מצאנו לנכון לעלות לגובה או להוסיף זכויות בניה.

עומר וולף: התכניות מוצמדות ליזמים, לצוותי תכנון קיימים וליוזמות קיימות, שהן עם אחוזי הסכמות מאוד גבוהים, ולכן הציבור מעוניין שהתכניות יקודמו. ה-77-78 יאפשר לתכניות הללו, שכבר מתקדמות היום, לרוץ.

אודי כרמלי: אין נתון למספר החתימות התקף לקידום תכנית אבל כל התכניות הללו מקודמות על ידי תושבים ויזמים כל אחת בנפרד, ולפני כל תכנית שתובא לוועדה היועמ"ש דואגת לבדוק את החתימות ושהם עומדים בתנאים באופן חוקי.

עומר וולף: המענה לנושא השטחים הפתוחים הוא בזיקות הנאה של כלל השטחים בין המבנים. זיקות הנאה לצורך הרחבת רחובות, למעברים בין דרך השלום ורחוב עמישב, וגם בין המבנים, זיקות הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. מבחינת הבינוי, לפי תכנית המתאר תא/5000, האזור מסומן לבניה עירונית עד 8 קומות ועם ראסטר של בניה נקודתית חריגה לסביבתה. הבנייה הנקודתית החריגה לסביבתה נותנת מדרגת גובה נוספת, ובאמצעותה אנחנו מנסים ליצור המגוון המתאים עם עליות נקודתיות. כלל התכניות מקצות שטחים בקרקע למבני ציבור. גבעתיים מקדמים בימים אלה תכנית מתאר שתתווה את אופי הבינוי לאורך רצועת עממי ג' בגבול העיר.

חיים גורן: לא ברור השצ"פים, אם רוצים לעשות גינה ציבורית מי עושה - אנחנו או גבעתיים? עומר: הדברים יבואו לביטוי בתכניות נקודתיות.

דורון ספיר: אנחנו ב-77-78 עוד אין תכנית.

מיטל להבי: כשאתם מביאים את התכנית הכוללת תציגו את נושא התנועה, את הנגישות למקום, תגיעו עם פתרונות. להיות מתואם עם אגף התנועה. מול פארק אדית וולפסון היה מעבר חציה והוא בוטל. אני רוצה עבירות בין גינה למגורים, עבירות בין שתי דפנות הרחובות, אחרת אל תעשה מסחר. אם עושים רח' מסחרי זה אומר תעשה את הרחוב כך שמדבר עם שתי הדפנות. אם יש דופן מסחרי אתה צריך לייצר רח' ממותן תנועה, תעבדו על זה מראש.

דורון ספיר: לאשר את כל פרסום הסעיפים 77-78 ל-4 הנושאים.

התוכן	מס' החלטה
71-75 - התחדשות דרך השלום	09/02/2022
507-0951863 תא/מק/4809 -	0004-22' - 6
דיון בסעיפים 77+78	

בישיבתה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לפרסם הודעה לפי סעיף 77 הכנת תכנית ופרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק כלהלן:
1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
 2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
 3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

תוקף התנאים ל – 3 שנים.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי, אלחנן זבולון.

התוכן	מס' החלטה
77-85 - תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום	09/02/2022
77 + 78 דיון בסעיפים	7 - 7 - 0004

רקע: במרחב שיכון עממי ג' מקודמות תכניות התחדשות עירונית ע"י יזמים פרטיים. התכניות מצויות בשלבי קידום שונים, פירוט להלן (בירוק – תכניות מאושרות; באפור – תמ"א 38 בביצוע; בחום – בייס שושנה דמארי; בצהוב – תכניות בשלבי תכנון), ומוסיפות כמות משמעותית של יחידות דיור במרחב השכונה.

מטרת פרסום מגבלות לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה היא להבטיח את קידומן של התכניות במרחב זה אשר בשלבי תכנון, ולאפשר להיקף תוספת גדול של יחידות דיור להיות מתוכנן בצורה המיטבית ובראייה כוללת, עם הקצאות נדרשות למבני ציבור, לשטחי ציבור פתוחים, כולל פיתוח הדרכים והרחובות.



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 77-85 (אי-זוגי), רח' עמישב 8-16 (זוגי).



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	72, 28-32	

שטח התכנית: 12.26 דונם

מתכנן: פרסום 77-78 – מהנדס העיר באמצעות מחלקת התכנון. מגישה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתכנני התכנית:
ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ
דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ
סיסטמה
דני אלמליח – אגרונום

יזם: קבוצת יובלים.

בעלות: פרטיים, קרן קיימת לישראל ועיריית תל אביב – יפו.

מצב השטח בפועל:

5 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ('בנייני רכבת') בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת, הכוללות סה"כ 180 יח"ד. בנוסף חלקה ללא בנייה בייעוד שביל להולכי רגל.

מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית. תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0403873 תא/מק/4513 דרך השלום 87-89, תכנית מאושרת 507-0216960 תא/4245 מתחם הורדצקי.

מצב תכנוני קיים:

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399.

התוכן	מס' החלטה
77-85 - תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום	09/02/2022
77 + 78 דיון בסעיפים	7 - - '22-0004

אין בכתובות אלו בקשות מידע בתהליך או בתוקף, בקשות מקוונות או בקשות רישוי פעילות.

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים תוך עירוב שימושים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון ליצור סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.

תיאור מטרות התכנון:

15. יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
16. התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, במגוון טיפולוגיות בנייה במבנים בני 8-19 קומות עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
17. קביעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום.
18. הקצאות קרקע ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
19. הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב.
20. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ממזרח-למערב בין הרחובות דרך השלום ועמישב, ומצפון-לדרום לאורך הרחובות.
21. הסדרת חנייה תת קרקעית למגורים ולמסחר בהתאם למדיניות הוועדה לתקני חנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התקיים מפגש יידוע ציבור בתאריך 27/1/2019 להצגת המדיניות העירונית לדרך השלום. במסגרת קידום התכנית יערכו מפגשי שיתוף ציבור לאחר אישור המתווה על ידי הוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע:

מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק:

7. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
8. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
9. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון:

עומר וולף: אנחנו נציג כאן יחד את ארבעת הנושאים על התחדשות בשיכון עממי ג', על דרך השלום. בפתח הדברים מעוניין לציין כי הדרפט בנושא 7 התעדכן לקו כחול מצומצם יותר, והועבר לחברי הוועדה דרפט מעודכן במייל. מציג את השטחים לפרסום 77-78.

אסף הראל: לא היה לנו מסמך מדיניות על דרך השלום?

אורלי אראל: דיברנו ואז אמרנו שנעשה תפיסה כוללת. אין דרישה למסמך מדיניות, אבל בגלל ריבוי הבקשות, וכל מה שרואים פה הוא בשלבים שונים של קידום שבעלי הקרקע חתומים עם יזמים, אנחנו רוצים לתת הנחיות ברורות לתכנון המפורט.

אודי כרמלי: הפרקטיקה למתחמי התחדשות עירונית היא שיש גורמים שברגע שמתחילים פרויקט של התחדשות עירונית פתאום פותחים תיקי מידע לתמ"א 38 או פתאום רוצים לעשות פעולות שיגדילו השווי היחסי של הנכס. לכן אנחנו באים ואומרים איפה אפשר לשנות, ומה המדיניות. נכון שדרך השלום כבר דנו, כי כבר אישרנו פרויקטים ותוכניות עיצוב. עכשיו הגענו לבשלות בתפיסה הכוללת, וכדי למנוע כאלה שרוצים לתקוע, אנחנו מעוניינים לעשות 77-78 שם ולהעביר מסר ברור, כי חלק מהתושבים לא מבינים.

אסף הראל: כדי לחזק את היוזמות החזקות מיטל להבי: כדי לחזק את היוזמות הגדולות ולמנוע את היוזמות הקטנות.

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85	09/02/2022
זיון בסעיפים 78 + 77	7 - - '22-0004

אודי כרמלי: הוועדה המקומית הביעה את דעתה שהיא בעד התחדשות עירונית מאשר פרויקטים נקודתיים שלא מטפלים בתשתיות מלי פולישוק: האם זה עולה בקנה אחד עם תכנית המתאר החדשה 5500? אורלי אראל: כן. באזור התחדשות עירונית אפשר לעלות ברח"ק ובדרגת גובה, ולכן 19 קומות כפי שמוצג כאן הן תכניות בסמכות ועדה מקומית מיטל להבי: לא ברור איך מ-7 קומות עולים ל-19 בגלל התחדשות עירונית. התכניות שיצאו בדרך, איזה בניה הם התוו באזור, אותו שטח ירוק (מה שאושר) מה אישרנו לבנות? בכל ועדה יש לנו 77-78 והרבה מהיוזמות הקטנות נבלמות לטובת התחדשות עירונית. אהבתי את תכנית מ' כי זה הצמיח יוזמות. אודי כרמלי: אתם הובלתם לתעדף את ההתחדשות העירונית, אתם הובלתם להראות תמונה כוללת. מיטל להבי: יש פה רחוב מורכב שתהיה בו חזית מסחרית, והעורף הוא עורף שכונתי שיצטרך לספוג את כל התנועה, איך מתייחסים לעורף, כדי שהחיים בעורף לא יהפכו לבלתי נסבלים. איך קופצים מ-7 ל-19 קומות ואיפה ה-19 קומות. חיים גורן: יש שביל אופניים על הדרך הזו? עומר וולף: יש בשלב זה בדופן השנייה. מיטל להבי: דו צדדי זה הכי בטוח, כי שמגיעים לצומת דו סטרי אי אפשר לחצות אותו חיים גורן: שצ"פ יש? האם נעשה תיאום במדיניות שלנו פה מול גבעתיים? היוזמות הקטנות מגיעות מלמטה, איך דואגים שהתושבים יקבלו את כל המידע למה עוצרים את הפרויקטים של התמ"א ואיך עוזרים להם לקדם את ההתחדשות. מיטל להבי: מה היקף החתימות שהם הביאו כדי שנעשה 77-78 אורלי אראל: תכנית המתאר סימנה אזורים להתחדשות עירונית מתוך נקודת מוצא שבאזורים הללו צריך לבחון התחדשות עירונית בהיבט הפיזי והחברתי. יש לנו תהליכי עבודה מובנים, שמעורבים בהם כל אגפי העירייה הרלוונטיים – מינהל חינוך, מינהל הנדסה, אגף הנכסים וכד'. יש צוות עבודה שבדק תכנית תכנית. ברגע שזה עומד בקריטריונים הרלוונטיים ממשיכים עם התכנית. עזרה ובצרון הם חלק מהעבודה, מהצוות איתם אנחנו עובדים. חלק מההתחדשות העירונית הם התסקירים החברתיים שאנחנו עורכים וההמלצות נכנסות כחלק ממערך התכנון ומה שיש להם השלכות פיזיות. העירייה פיתחה את תהליכי העבודה כדי לשפר את תכניות ההתחדשות העירונית. תכנית המתאר אומרת שבאזורי התחדשות עירונית לתת יותר רח"ק מ-4 ל-5 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה. עם תהליכי התחדשות עירונית, יש את נושא שטחי ציבור, גם בנויים – ביי"ס, מרכזים קהילתיים וכד', חלקם במגרשים יעודיים וחלקם בשטח ציבורי בנוי. זאת כדי לאפשר שהתכניות יהיו כלכליות. בסה"כ צריך לרכז את הזכויות והבניה. רוב התכניות עד 9 קומות, יש להם עירוב של בניה פשוטה ועלויות אחזקה נמוכות יותר, ובבניה רבת הקומות האחזקה יותר גבוהה. אם לא תהיה בניה חריגה בגובה אי אפשר להכניס את זכויות הבניה ונצטרך לוותר על שטחי ציבור שעל זה לא נוותר כי זה לא רק הדירה אלא גם כל המרחב הציבורי. תכנית המתאר קבעה שמקומות שבהם גובה הבניה עד 8 קומות, חריגה עד 15 קומות עם ההקלות מגיעים ל-19 קומות זה תהליך מובנה בזכויות הגובה בתכנית המתאר ואין כאן חריגה בתכנית המתאר. מיטל להבי: אף אחד לא אמר שמעל הגובה מותר להוסיף קומות ומעליה מותר להוסיף הקלות. איך הגובה משלש את עצמו בתוכנית המתאר אורלי אראל: בתכנית המתאר כתוב במקום שיש עד 8 קומות, עליה נקודתית ל-15 קומות, ועם תוספת הקלות במסגרת התב"ע ל-19 קומות. בלה גווארדיה אישרתם את כל המתחמים. חיים גורן: מה לגבי ההנגשה לתושבים? אורלי אראל: כל תכנית של התחדשות עירונית היא מונגשת לציבור, זו אחריות שלנו. בתכנית להתחדשות עירונית המתווה הוא מאד עמוק, נקודת המוצא שההתחדשות היא בשביל התושבים ומערך ההסברה הוא א"ב לתושבים. חיים גורן: תוך כמה זמן נפגשים עם התושבים מסבירים להם מה עשינו דורון ספיר: ברגע שהתכנית תהיה מוכנה ויש עקרונות תכנון ברורים מקיימים מפגש עם הציבור בהתאם להנחיות של הוועדה לשיתוף ציבור. אורלי אראל: מציגים מה יהיה בסביבה, מה בשביל הציבור מלי פולישוק: האם מה שאתה מביאה כאן זה שווה ל-5500. אורלי: בעדכון תכנית המתאר אין עדכון למרחב הזה, לא מצאנו לנכון לעלות לגובה או להוסיף זכויות בניה. עומר וולף: התכניות מוצמדות ליוזמים, לצוותי תכנון קיימים וליוזמות קיימות, שהן עם אחוזי הסכמות מאוד גבוהים, ולכן הציבור מעוניין שהתכניות יקודמו. ה-77-78 יאפשר לתכניות הללו, שכבר מתקדמות היום, לרוץ. אודי כרמלי: אין נתון למספר החתימות התקף לקידום תכנית אבל כל התכניות הללו מקודמות על ידי תושבים ויוזמים כל אחת בנפרד, ולפני כל תכנית שתובא לוועדה היועמ"ש דואגת לבדוק את החתימות ושהם עומדים בתנאים באופן חוקי. עומר וולף: המענה לנושא השטחים הפתוחים הוא בזיקות הנאה של כלל השטחים בין המבנים. זיקות הנאה לצורך הרחבת רחובות, למעברים בין דרך השלום ורחוב עמישב, וגם בין המבנים, זיקות הנאה

התוכן	מס' החלטה
77-85 - תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום	09/02/2022
77 + 78 זיון בסעיפים	7 - - '22-0004

לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. מבחינת הבינוי, לפי תכנית המתאר תא/5000, האזור מסומן לבנייה עירונית עד 8 קומות ועם ראסטר של בניה נקודתית חריגה לסביבתה. הבנייה הנקודתית החריגה לסביבתה נותנת מדרגת גובה נוספת, ובאמצעותה אנחנו מנסים ליצור המגוון המתאים עם עליות נקודתיות. כלל התכניות מקצות שטחים בקרקע למבני ציבור. גבעתיים מקדמים בימים אלה תכנית מתאר שתתווה את אופי הבינוי לאורך רצועת עממי ג' בגבול העיר. חיים גורן: לא ברור השצ"פים, אם רוצים לעשות גינה ציבורית מי עושה - אנחנו או גבעתיים? עומר: הדברים יבואו לביטוי בתכניות נקודתיות. דורון ספיר: אנחנו ב-77-78 עוד אין תכנית. מיטל להבי: כשאתם מביאים את התכנית הכוללת תציגו את נושא התנועה, את הנגישות למקום, תגיעו עם פתרונות. להיות מתואם עם אגף התנועה. מול פארק אדית וולפסון היה מעבר חציה והוא בוטל. אני רוצה עבירות בין גינה למגורים, עבירות בין שתי דפנות הרחובות, אחרת אל תעשה מסחר. אם עושים רח' מסחרי זה אומר תעשה את הרחוב כך שמדבר עם שתי הדפנות. אם יש דופן מסחרי אתה צריך לייצר רח' ממותן תנועה, תעבדו על זה מראש. דורון ספיר: לאשר את כל פרסום הסעיפים 77-78 ל-4 הנושאים.

בישיבתה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לפרסם הודעה לפי סעיף 77 הכנת תכנית ופרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק כלהלן:
1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
 2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
 3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

תוקף התנאים ל – 3 שנים.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי, אלחנן זבולון.

רקע:

במרחב שיכון עממי ג' מקודמות תכניות התחדשות עירונית ע"י יזמים פרטיים. התכניות מצויות בשלבי קידום שונים, פירוט להלן (בירוק – תכניות מאושרות; באפור – תמ"א 38 בביצוע; בחום – בייס שושנה דמארי; בצהוב – תכניות בשלבי תכנון), ומוסיפות כמות משמעותית של יחידות דיור במרחב השכונה. מטרת פרסום מגבלות לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה היא להבטיח את קידומן של התכניות במרחב זה אשר בשלבי תכנון, ולאפשר לתוספת של יחידות הדיור להיות מתוכננת בצורה המיטבית ובראייה כוללת, עם הקצאות נדרשות למבני ציבור, לשטחי ציבור פתוחים, כולל פיתוח הדרכים והרחובות.



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 93-101 (אי-זוגי), רח' עמישב 24-32 (זוגי)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	93, 36-40	71

שטח התכנית: 12.48

מתכנן: פרסום 77-78 – מהנדס העיר באמצעות מחלקת התכנון. מגישה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתכנני התכנית:
כנען שנהב אדריכלים
צפור גרשון צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: אורון נדל"ן.

בעלות: פרטיים, קרן קיימת לישראל ועיריית תל אביב – יפו

מצב השטח בפועל:

5 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 180 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה ללא בנייה בייעוד דרך/שצ"פ.

מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית. תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0403873 תא/מק/4513 דרך השלום 87-89, תכנית מאושרת 507-0216960 תא/4245 מתחם הורדצקי.

מצב תכנוני קיים:

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399. ישנן בקשות מידע בתהליך במהות של תמ"א 38 בכתובות: דרך השלום 93, 95, 97, 99.

התוכן	מס' החלטה
93-101 - תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום	09/02/2022
דיון בסעיפים 78 + 77	8 - 0004-222'

אין בכתובות אלו בקשות מידע בתוקף, בקשות מקוונות או בקשות רישוי פעילות.

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים תוך עירוב שימושים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון ליצור סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.

תיאור מטרות התכנון:

22. יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
23. התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, במגוון טיפולוגיות בנייה במבנים בני 19-8 קומות עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
24. קביעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום ובחזיתות לכיוון רח' מרטון ארנסט.
25. הקצאות קרקע ליעוד מבנים ומוסדות ציבור ולייעוד שטחי ציבור פתוחים.
26. הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב.
27. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ממזרח-למערב בין הרחובות דרך השלום ועמישב וצפון-דרום לאורך הרחובות.
28. הסדרת חנייה תת קרקעית למגורים ולמסחר בהתאם למדיניות הוועדה לתקני חנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התקיים מפגש יידוע ציבור בתאריך 27/1/2019 להצגת המדיניות העירונית לדרך השלום. במסגרת קידום התכנית יערכו מפגשי שיתוף ציבור לאחר אישור המתווה על ידי הוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע:

מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק:

1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-222' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון:

עומר וולף: אנחנו נציג כאן יחד את ארבעת הנושאים על התחדשות בשיכון עממי ג', על דרך השלום. בפתח הדברים מעוניין לציין כי הדרפט בנושא 7 התעדכן לקו כחול מצומצם יותר, והועבר לחברי הוועדה דרפט מעודכן במייל. מציג את השטחים לפרסום 77-78.

אסף הראל: לא היה לנו מסמך מדיניות על דרך השלום?

אורלי אראל: דיברנו ואז אמרנו שנעשה תפיסה כוללת. אין דרישה למסמך מדיניות, אבל בגלל ריבוי הבקשות, וכל מה שרואים פה הוא בשלבים שונים של קידום שבעלי הקרקע חתומים עם יזמים, אנחנו רוצים לתת הנחיות ברורות לתכנון המפורט.

אודי כרמלי: הפרקטיקה למתחמי התחדשות עירונית היא שיש גורמים שברגע שמתחילים פרויקט של התחדשות עירונית פתאום פותחים תיקי מידע לתמ"א 38 או פתאום רוצים לעשות פעולות שיגדילו השווי היחסי של הנכס. לכן אנחנו באים ואומרים איפה אפשר לשנות, ומה המדיניות. נכון שדרך השלום כבר דנו, כי כבר אישרנו פרויקטים ותוכניות עיצוב. עכשיו הגענו לבשלות בתפיסה הכוללת, וכדי למנוע כאלה שרוצים לתקוע, אנחנו מעוניינים לעשות 77-78 שם ולהעביר מסר ברור, כי חלק מהתושבים לא מבינים. אסף הראל: כדי לחזק את היוזמות החזקות

התוכן	מס' החלטה
93-101 - תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום	09/02/2022
77 + 78 זיון בסעיפים	8 - 0004-222'

מיטל להבי: כדי לחזק את היוזמות הגדולות ולמנוע את היוזמות הקטנות. אודי כרמלי: הוועדה המקומית הביעה את דעתה שהיא בעד התחדשות עירונית מאשר פרויקטים נקודתיים שלא מטפלים בתשתיות מלי פולישוק: האם זה עולה בקנה אחד עם תכנית המתאר החדשה 5500? אורלי אראל: כן. באזור התחדשות עירונית אפשר לעלות ברח"ק ובדרגת גובה, ולכן 19 קומות כפי שמוצג כאן הן תכניות בסמכות ועדה מקומית מיטל להבי: לא ברור איך מ-7 קומות עולים ל-19 בגלל התחדשות עירונית. התכניות שיצאו בדרך, איזה בניה הם התוו באזור, אותו שטח ירוק (מה שאושר) מה אישרנו לבנות? בכל ועדה יש לנו 77-78 והרבה מהיוזמות הקטנות נבלמות לטובת התחדשות עירונית. אהבתי את תכנית מ' כי זה הצמיח יוזמות. אודי כרמלי: אתם הובלתם לתעדף את ההתחדשות העירונית, אתם הובלתם להראות תמונה כוללת. מיטל להבי: יש פה רחוב מורכב שתהיה בו חזית מסחרית, והעורף הוא עורף שכונתי שיצטרך לספוג את כל התנועה, איך מתייחסים לעורף, כדי שהחיים בעורף לא יהפכו לבלתי נסבלים. איך קופצים מ-7 ל-19 קומות ואיפה ה-19 קומות. חיים גורן: יש שביל אופניים על הדרך הזו? עומר וולף: יש בשלב זה בדופן השנייה. מיטל להבי: דו צדדי זה הכי בטוח, כי שמגיעים לצומת דו סטרי אי אפשר לחצות אותו חיים גורן: שצ"פ יש? האם נעשה תיאום במדיניות שלנו פה מול גבעתיים? היוזמות הקטנות מגיעות מלמטה, איך דואגים שהתושבים יקבלו את כל המידע למה עוצרים את הפרויקטים של התמ"א ואיך עוזרים להם לקדם את ההתחדשות. מיטל להבי: מה היקף החתימות שהם הביאו כדי שנעשה 77-78 אורלי אראל: תכנית המתאר סימנה אזורים להתחדשות עירונית מתוך נקודת מוצא שבאזורים הללו צריך לבחון התחדשות עירונית בהיבט הפיזי והחברתי. יש לנו תהליכי עבודה מובנים, שמעורבים בהם כל אגפי העירייה הרלוונטיים – מינהל חינוך, מינהל הנדסה, אגף הנכסים וכד'. יש צוות עבודה שבדק תכנית תכנית. ברגע שזה עומד בקריטריונים הרלוונטיים ממשיכים עם התכנית. עזרה ובצרון הם חלק מהעבודה, מהצוות איתם אנחנו עובדים. חלק מההתחדשות העירונית הם התסקירים החברתיים שאנחנו עורכים וההמלצות נכנסות כחלק ממערך התכנון ומה שיש להם השלכות פיזיות. העירייה פיתחה את תהליכי העבודה כדי לשפר את תכניות ההתחדשות העירונית. תכנית המתאר אומרת שבאזורי התחדשות עירונית לתת יותר רח"ק מ-4 ל-5 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה. עם תהליכי התחדשות עירונית, יש את נושא שטחי ציבור, גם בנויים – ביי"ס, מרכזים קהילתיים וכד', חלקם במגרשים יעודיים וחלקם בשטח ציבורי בנוי. זאת כדי לאפשר שהתכניות יהיו כלכליות. בסה"כ צריך לרכז את הזכויות והבניה. רוב התכניות עד 9 קומות, יש להם עירוב של בניה פשוטה ועלויות אחזקה נמוכות יותר, ובבניה רבת הקומות האחזקה יותר גבוהה. אם לא תהיה בניה חריגה בגובה אי אפשר להכניס את זכויות הבניה ונצטרך לוותר על שטחי ציבור שעל זה לא נוותר כי זה לא רק הדירה אלא גם כל המרחב הציבורי. תכנית המתאר קבעה שמקומות שבהם גובה הבניה עד 8 קומות, חריגה עד 15 קומות עם ההקלות מגיעים ל-19 קומות זה תהליך מובנה בזכויות הגובה בתכנית המתאר ואין כאן חריגה בתכנית המתאר. מיטל להבי: אף אחד לא אמר שמעל הגובה מותר להוסיף קומות ומעליה מותר להוסיף הקלות. איך הגובה משלש את עצמו בתוכנית המתאר אורלי אראל: בתכנית המתאר כתוב במקום שיש עד 8 קומות, עליה נקודתית ל-15 קומות, ועם תוספת הקלות במסגרת התב"ע ל-19 קומות. בלה גווארדיה אישרתם את כל המתחמים. חיים גורן: מה לגבי ההנגשה לתושבים? אורלי אראל: כל תכנית של התחדשות עירונית היא מונגשת לציבור, זו אחריות שלנו. בתכנית להתחדשות עירונית המתווה הוא מאד עמוק, נקודת המוצא שההתחדשות היא בשביל התושבים ומערך ההסברה הוא א"ב לתושבים. חיים גורן: תוך כמה זמן נפגשים עם התושבים מסבירים להם מה עשינו דורון ספיר: ברגע שהתכנית תהיה מוכנה ויש עקרונות תכנון ברורים מקיימים מפגש עם הציבור בהתאם להנחיות של הוועדה לשיתוף ציבור. אורלי אראל: מציגים מה יהיה בסביבה, מה בשביל הציבור מלי פולישוק: האם מה שאתה מביאה כאן זה שווה ל-5500. אורלי: בעדכון תכנית המתאר אין עדכון למרחב הזה, לא מצאנו לנכון לעלות לגובה או להוסיף זכויות בניה. עומר וולף: התכניות מוצמדות ליזמים, לצוותי תכנון קיימים וליוזמות קיימות, שהן עם אחוזי הסכמות מאוד גבוהים, ולכן הציבור מעוניין שהתכניות יקודמו. ה-77-78 יאפשר לתכניות הללו, שכבר מתקדמות היום, לרוץ. אודי כרמלי: אין נתון למספר החתימות התקף לקידום תכנית אבל כל התכניות הללו מקודמות על ידי תושבים ויזמים כל אחת בנפרד, ולפני כל תכנית שתובא לוועדה היועמ"ש דואגת לבדוק את החתימות ושהם עומדים בתנאים באופן חוקי.

התוכן	מס' החלטה
93-101 - תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום	09/02/2022
דיון בסעיפים 78 + 77	8 - - '22-0004

עומר וולף: המענה לנושא השטחים הפתוחים הוא בזיקות הנאה של כלל השטחים בין המבנים. זיקות הנאה לצורך הרחבת רחובות, למעברים בין דרך השלום ורחוב עמישב, וגם בין המבנים, זיקות הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. מבחינת הבינוי, לפי תכנית המתאר תא/5000, האזור מסומן לבנייה עירונית עד 8 קומות ועם ראסטר של בניה נקודתית חריגה לסביבתה. הבנייה הנקודתית החריגה לסביבתה נותנת מדרגת גובה נוספת, ובאמצעותה אנחנו מנסים ליצור המגוון המתאים עם עליות נקודתיות. כלל התכניות מקצות שטחים בקרקע למבני ציבור. גבעתיים מקדמים בימים אלה תכנית מתאר שתתווה את אופי הבינוי לאורך רצועת עממי ג' בגבול העיר. חיים גורן: לא ברור השצ"פים, אם רוצים לעשות גינה ציבורית מי עושה - אנחנו או גבעתיים? עומר: הדברים יבואו לביטוי בתכניות נקודתיות. דורון ספיר: אנחנו ב-77-78 עוד אין תכנית. מיטל להבי: כשאתם מביאים את התכנית הכוללת תציגו את נושא התנועה, את הנגישות למקום, תגיעו עם פתרונות. להיות מתואם עם אגף התנועה. מול פארק אדית וולפסון היה מעבר חציה והוא בוטל. אני רוצה עבירות בין גינה למגורים, עבירות בין שתי דפנות הרחובות, אחרת אל תעשה מסחר. אם עושים רח' מסחרי זה אומר תעשה את הרחוב כך שמדבר עם שתי הדפנות. אם יש דופן מסחרי אתה צריך לייצר רח' ממותן תנועה, תעבדו על זה מראש. דורון ספיר: לאשר את כל פרסום הסעיפים 77-78 ל-4 הנושאים.

בישיבתה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לפרסם הודעה לפי סעיף 77 הכנת תכנית ופרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק כלהלן:
1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
 2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
 3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

תוקף התנאים ל – 3 שנים.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי, אלחנן זבולון.

התוכן	מס' החלטה
מעגנת רדינג - 4564/מק/תא/507-0524777	09/02/2022
דיון בהפקדה (4)	9 - - '22-0004

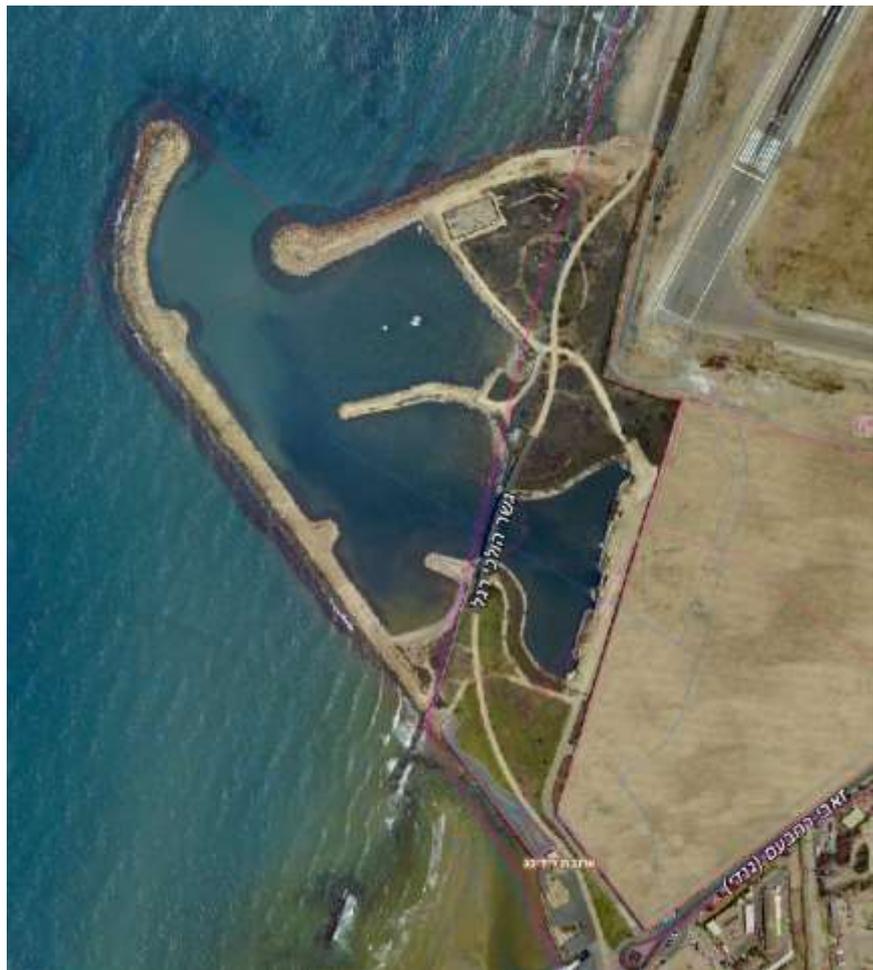
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה
מטרת הדיון: בהמשך להחלטת ההפקדה ונוכח חוות הדעת, הנחיית הועדה המקומית על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית תא/מק/4564 השמשת מעגנת רדינג, כאשר המשרד להגנת הסביבה במחוז ת"א מתבקש לעדכן את ההנחיות שנתן להכנת המסמך הסביבתי ולקבען כהנחיות לתסקיר, כמפורט בהמשך המסמך.
להלן החלטות הועדה הקודמות.

מיקום: התכנית משתרעת על שטח יבשתי של כ 100 ד' בתחום היבשה וכ-58 ד' ימיים.

התכנית ממוקמת:

- ממערב לתחנת הכוח רידינג ונמל התעופה דב הוז.
 - מזרחית לים.
 - צפונית לגשר ווקופ (גשר רידינג) ותל כודאדי.
 - מדרום לים, לטיילת החופית ולחוף הים.
- בתחום התכנית עובר שביל ישראל מדרום לצפון.

כתובת: מעגנת רידינג



גושים וחלקות בתכנית:

התוכן	מס' החלטה
4564/מק/תא/507-0524777 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 9 - 0004-222'

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
60218	לא מוסדר	חלק		999
6900	מוסדר	חלק		8-9, 11, 24-25, 27

* הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

שטח התכנית: 157.152 דונם

מתכנן: אדר' מיכאל וינד - חב' ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ, מחלקת תכנון צפון- אגף תכנון העיר בתיאום עם חברת אתרים

יזם: ועדה מקומית תל-אביב-יפו.

בעלות: מדינה ועיריית תל-אביב יפו חברת חשמל מחזיקה בנכס מזה שנים.

מצב השטח בפועל: השטח מהווה חלק מאזור המוכרז כנמל תל-אביב ואינו פעיל כנמל מזה שנים. מבחינה סטטוטורית, הוגדר השטח בתמ"א 3/א/10 "תחנת הכח רדינג" כבריכת קירור. התמ"א קבעה כי תנאי להפיכת המקום למעגנה ציבורית יהיה קידום תכנית מפורטת למקום.

בתחום התכנית יש 3 בריכות: 2 בריכות חיצוניות משמשות כמעגנה לא פעילה הבריכה השלישית משמשת בפועל בריכה ממנה שואבת חברת חשמל מי קירור לתחנת הכוח רדינג. בין בריכת מי הקירור ל-2 הבריכות קיים חיץ פיזי למניעת מעבר ו/או סחף אנשים לבריכת הקירור. מעל קיים גשר ברוחב 5 מ' המאפשר המשכיות של טיילת רדינג. בנוסף קיימים מבנים לשימור ותחנת גז חופית.

מדיניות קיימת: המעגנה אינה פעילה. הכניסה לכלי שיט חסומה. כניסת הציבור אסורה בגלל היבטי בטיחות וסכנות בגלל שאיבת מי קירור לתפקוד תחנת הכח. ע"פ מסמך המדיניות שהוצגה ואושרה בוועדה המקומית ביום 6.6.18 החלטה מס' 10.

מצב תכנוני קיים:

תכניות החלות במקום:

- תמ"א 10 שינוי א 3 - תכנית מתאר ארצית חלקית לתחנות כוח ורשת החשמל - תחנת הכוח ת"א – בתוקף מיום 24.05.2016. התכנית מאפשרת שינוי יעוד השטח למעגנה.
- תמ"מ 5 – מתייחסת לחיבורים וצירים לאזור המעגנה.
- תמ"מ 5/13 – התכנית בהכנה. הוראות ושימושים ע"פ תכנית זו הוטמעו בתא/5000 התכנית תאפשר:
 - טיילת חופית וציר ירוק עירוני ראשי.
 - פארק חופי.
 - מעגנת נופש, ספורט ודיג.
- תא/ 5000 – תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו – בתוקף מיום 18.12.2016. התכנית מאפשרת:
 - מעגנת נופש וספורט ודיג.
 - ים בתחום שיפוט עירוני.
 - אישור כל השימושים הנדרשים למעגנה.
 - תמ"א 37 /ט כניסת גז

מצב תכנוני מוצע:

בהתאם לתכניות החלות במקום, מקודמת תכנית מפורטת למעגנת נופש וספורט ימי במעגנת רדינג. זאת ע"י קביעת הוראות להפיכת המעגנה הקיימת למעגנה פעילה. מוצעים כ-300 מקומות עגינה. התכנית מתבססת על השמשת מערך המזחים הקיים, תוך ביצוע שינויים הנדסיים נדרשים, על בסיס מודלים ימיים שנעשו במעבדות ימיות: העמקת קרקעית המעגנה, חיזוק והגבהת שוברי הגלים, בניית מערך רציפים צפים כולל מערך תשתיות נלווה. בנוסף, קובעת התכנית הוראות ליצירת עורף יבשתי למעגנה הכולל דרכי גישה, פיתוח סביבת המעגנה כשטח ציבורי פתוח, קביעת מבנה מסחר, שירותים, אחסנה, מינהל וכד'.

פירוט יעודים/שימושים:

יעוד	שימוש	שטח - מ"ר - שטח כולל
מעגנה תחום יבשתי		
	מסחר	375
	תפעול וניהול חינוך ימי	1125
	מתקנים הנדסיים	210
		1500+210
סה"כ		

1. תחום יבשתי- מתייחס לעורף המעגנה שוברי הגלים והרציפים
2. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.
3. שטח מבני הציבור מיועד עבור מתקני תפעול ושירות לשטחי המעגנה.
4. השטח המפורט עבור מתקנים הנדסיים הינו עבור תחנה קיימת להפחתת לחץ גז אשר נבנתה מכח היתר מס' תא/רש"גז/5010.

פרוגרמת שימושים מוצעת:

פונקציה עיקרית	שימושים
שצ"פ	פארק חופי, נופש ופנאי. נטיעות, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט ומצללות
שוברי גלים	טיילת ציבורית
רציפים	עגינת כלי שייט, אירועים וירידים זמניים
תשתיות ייעודיות	מדרון הורדה - ממשה מערכות חשמל, ביוב, מים, תקשורת משטח להצבת מנוף
אחסנה	מחסנים עבור צרכי המעגנה, כלי שיט שטחים לאחסנה פתוחה
חינוך וספורט ימי / אחר	מועדון שייט, כיתות לימוד, משרדים שירותים, מקלחות, אחסנה
מנהלה ותפעול	מנהלת המרינה מרפאה, משטרה- ע"פ הצורך

התוכן	מס' החלטה
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 9 - - '22-0004

תאי שירותים, מקלחות, תאי איחסון	
שימושים מסחריים	בית קפה, קיוסק, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים, מתקני הצללה

* בשטח החופי: תותר הקמת מתני משחק וספורט ומתקני הצללה.

** בשטח הימי: ייועד מקום עבור ספורט ימי שיתן מענה עבור כ- 20% מהפעילות במקום.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה:

1. תיאור מערך מוצע:

- זיקת הנאה למעבר רכב ע"פ המוצע בתשריט- עבור רכב חירום, תפעול, העלאה והורדת נוסעים בלבד.
- לא תתאפשר חניה בשטחי התכנית, למעט חניית נכים.
- המקום ישורת ע"י מערך חניונים קיימים באזור.
- שבילים להולכי רגל יפותחו ברוחבים ע"פ הוראות תכנית המתאר ברוחב של כ-12 מ' כמסומן בתשריט.
- הגשר הקיים מעל בריכת ההשקטה יורחב בהתאם לשבילי המתחברים, לטובת הולכי הרגל ורוכבי אופניים.
- תתאפשר טיילת להולכי רגל על פני שוברי הגלים.
- בשטח הימי כניסת אנשים מבוקרת: לאזור רציפי העגינה.
- בריכת מי הקירור: תמנע כניסת שחינים וכלי שיט לבריכת מי הקירור באמצעות מחסום.
- הרציפים המוצגים בתכנית הבינוי הינם מנחים בלבד.

תשתית ימית מוצעת:

- תשתית המעגנה בתחום הימי תתבסס על שיקום מערך שוברי הגלים הקיים ומערך של מזחים ורציפים צפים- עבור כ-300 כלי שיט.
- מערך המזחים וכמות מקומות העגינה מתבסס על הנחת תכנון של עומק מינימלי של כ-3.5 מטרים בשטח המעגנה ביחס למפלס אפס ארצי.
- בחזית השטח הימי יבנה רציף המשכי למעבר הציבור. רוחבו יאפשר מעבר לציבור.

תשתיות רטובות:

- תשתית המים יתחברו לצינור קיים החל מרח' זאב רחבעם גינדי וימשיכו בתוואי הטיילת בחלקו התחתית של גשר הולכי הרגל.
- תשתית הביוב תסתמך על שתי משאבות ביוב נקודתיות אשר ישאבו עד לתחנת איגודן הקרובה.

תשתיות חשמל ותקשורת:

- התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" ממזרח.

התוכן	מס' החלטה
מעגנת רדינג - 4564/מק/תא/507-0524777 דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 9 - 0004-222'ב'

- תיקבע בהוראות התכנית זיקת מעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות בתחום שבין בריכת השקטת המים ותחנת הכח רידינג באופן שלא יפריע את מעבר הציבור בשטח המסומן בתשריט כזיקת מעבר.

עיצוב ופיתוח:

עיצובה המוצע של המעגנה נגזר מהשימוש בתשתיות הנדסיות קיימות תוך התאמתם להיקפי השירות הנדרשים. בהתאם, נשמרה צורתה ההיסטורית של המעגנה בד בבד להשמשתה באופן מחודש. התכנון מציע פיתוח היקפי אשר יהא נגיש לציבור וייצר מוקדי פעילות ופנאי סביב רציפי כלי השיט באופן שייצר מקום מפגש חדש, חי וחיוני של העיר והים.

פיתוח ונוף:

פיתוח אקסטנסיבי וצמחיה מקומית עפ"י עקרונות תכנית הפיתוח של משרד ברוידא מעוז. הגיון בסביבה חופית נדרש למטרות אסתטיות, הצללה בימות הקיץ והגנה מפני רוחות בחורף. התנאים הסביבתיים:

- קרקע חולית המקשה על התפתחות צמחייה.
 - מיעוט במים.
 - רוחות עזות מכיוון הים (הכוללות רסס מלוח וגרגרי חול).
 - הפיתוח ישמר ברובו ברוח הפיתוח הקיים - צמחיה מקומית, חסכונית במים ומתאימה לסוג הקרקע ורסס הים.
- יתאפשרו פרגולות להצללה, שטחן יהיה מעבר לזכויות הקיימות, ויקבע בתכנית העיצוב והפיתוח- זאת מאחר ולא תהיה הצללה מנטיעות. חומרי הגמר יהיו מבודדים ככל הניתן במטרה להוריד את תחושת החום במקום.

היבטים סביבתיים:

חוו"ד סביבתית, נעשתה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א מתאריך מרץ 2018, הונחה יועץ הסביבה לערוך מסמך סביבתי בן ארבעה פרקים:

1. מצב קיים
2. תיאור התכנית המוצעת
3. הערכת השפעות סביבתיות
4. המלצות להוראות בתכנית

נושאים סביבתיים שנבחנו:

1. סיכונים – מחומ"ס, ממערכות שאיבה
2. זיהום ים
3. אוקיינוגרפיה ועליית מפלס הים
4. איכות מים וסדימנט
5. השפעות רדינג – רעש, איכות אויר, סיכונים, קרינה
6. היבטים סביבתיים בהקמה ובתפעול
7. תנועה ונגישות הציבור

חקירות ימיות באזור התכנית:

1. אוקיינוגרפיה – משתני גלים וזרמים
 2. בטימטריה – מיפוי קרקעית המעגנה וסביבתה
 3. אופטימיזציה של מיקום מזחים במעגנה
 4. בדיקות איכות מים וסדימנט במצב קיים
 5. מודלים לתנועת חולות וגופי מים
 6. איכות צפויה של מי המעגנה
 7. סקר ערכי טבע בים ובשפך הירקון
- (כלל הסקרים והמודלים לקראת סיום ועריכה).

קיימות:

- בפיתוח ובינוי ילקחו בחשבון עקרונות קיימות:
- הקטנת אי החום העירוני ע"י שימוש בחומרים בהירים, וחומרים ידידותיים
 - שימוש בפנלים סולריים בשאיפה לספק חשמל הנדרש לתאורה וכד'
 - אפשרות שימוש באנרגית גלים ו/או בטורבינות רוח קטנות
 - הקמת מצללות באזורי מעבר ושהייה

התוכן	מס' החלטה
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 9 - - 0004-222ב'

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

- חיזוק ושיפוץ מרכיבי המעגנה הקיימת כגון שוברי גלים.
- הסרת מפגעים נופיים כגון גדרות תיל לטובת שיפור המופע הסביבתי ויחד עם זאת לשמור על בטיחות הציבור.
- תכנון ההפרדה הפיזית הנדרשת של בריכת הקירור משאר חלקי התכנית.
- פיתוח של השטחים הציבוריים לפעילויות פנאי ונופש, שטח לפעילויות חינוך ימי, ומבנים בתחום המעגנה יקודמו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח- באישור הועדה המקומית.
- פיתוח המפרץ הדרומי – לצרכי חינוך וספורט ימי.

מתווה לקידום התכנית:

- אישור להפקדה בועדה המקומית.
- אישור המשרד להגנת הסביבה- אגף ים וחופים
- אישור וולחוו"ף
- הפקדה בפועל

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

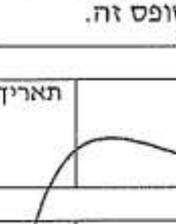
זיהוי התכנית			
עורך התכנית אדרי מיכאל וינד חבי ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים (2001) בע"מ	מגיש התכנית הועדה המקומית	שם התכנית נופש וספורט ימי במעגנת רדינג	מספר התכנית תא/4564 507-0524777
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)
סוג הרשות			
תכנית כוללת בשטח התכנית	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	שם הרשות (בה חלה התכנית)	
<input type="checkbox"/> אין	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	תל אביב יפו
מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

			הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.		
	ל"ר	ל"ר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	<input type="checkbox"/>	
גובה מוצע: 6.5 מ' לכל המבנים	לפי סעיף 3.6.7 (ג)- הוראות לגובה מרבי: 6.5 מ' בקו החוף גובה מספנה 10 מ'	לפי תשריט אזורי ייעוד: מעגנת נופש ספורט ודייג	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	<input type="checkbox"/>	הוראות גובה ועיצוב
מסמכים נלווים רלוונטיים לעיצוב עירוני: נספח בינוי ופיתוח נספח תנועה תוך התייחסות לסביבה תקרובה.	לפי סעיף 4.2.1 (ב)- מסמכים נלווים נדרשים לתכנית מפורטת נספח בינוי ופיתוח לפי דרישת ועדה התייחסות לסביבה הקרובה לפי דרישת מהנדס העיר.	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וסי' 3.1.3 (ב))	<input type="checkbox"/>	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	<input type="checkbox"/>	הקצאה לצרכי ציבור
ל"ר	ל"ר	ל"ר	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבעו בנין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות	<input type="checkbox"/>	
הוראות ונספחים רלוונטיים: שימושים מותרים לפי סעיף 3.6.7 שטחי בניה לפני סעיף 5.4 תא שטח 101 א. בהוראות התכנית המוצעת סעיף 6.2 "תנאי להיתר בניה" אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח ואישור הולחויף.	לפי סעיף 3.6: ס.ק. (א) שימושים מותרים עפ"י אזור היעוד ס.ק. (ב) שטחי בניה בהתאם למפורט בהוראות / המאושר ס.ק. (ג) תנאי להיתר יהא אישור נספח פיתוח תוך התייחסות לשטחים גובלים	בכל שטח התוכנית: לפי המסומן בתשריט אזורי הייעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה, קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	<input type="checkbox"/>	מרחב ציבורי
לאור זאת מומלץ לועדה המקומית: לקבוע תקן חניה מוקטן של 8 מקומות חניה לנכים, רכב תפעולי ואוטובוסים, שכן בסמיכות למעגנת קיימים מקומות חניה ציבוריים.	סעיף 3.8.7: יכולת לקבוע תקן חניה מופחת באישור הועדה המחוזית. תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה), התשמי"ג 1983 תוקנו ביוני 2016, כאשר התקנה שהסמיכה את הועדה המחוזית להקטין תקן	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הנאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ץ (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חיונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	<input type="checkbox"/>	תחבורה

	<p>חניה בוטלה. במקומה תוקנה תקנה 2(ב) המתירה למוסד התכנון להקטין את תקן החניה המזערי כאשר ראה שיש בכך כדי לענות על צרכי התחבורה באזור.</p>			
<p>התכנית אינה נכללת ברשימת השימור</p>	<p>ל"ר</p>	<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>הוראות ונספחים רלוונטיים: תסקיר סביבה כחלק ממסמכי התכנית</p>	<p>יידרש אישור ולחויף כתנאי לאישור נדרש תסקיר סביבה עפ"י סעיפים 4.4.1, 4.4.2</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חות דעת סביבתית (4.4.2) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>הוראות ונספחים רלוונטיים: תסקיר סביבה כחלק ממסמכי התכנית ידרש אישור ולחויף כתנאי להפקדת התכנית</p>	<p>סעיף 4.5.1: בתכנית הכוללת אתר עירוני נקודתי יש לערוך בדיקה תכנונית מוקדמת</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>ניקוז: תכנית בנייה מרבית מוצעת 3.08% מתבקש שהועדה המקומית תאשר פטור מנספח ניקוז בשל היות המעגנה קיימת ביוב: נערך נספח ביוב ומים כולל פתרונות טיפול בשפכים בסעיף 6.2 (2) מופיע תנאי להיתר בהתייחסות לעמידה בתכנית אב ו/או הנחיות מרחביות.</p>	<p>סעיף 4.6.4 ניקוז תכנית פנויה מינימלית של 15% לתכנית מעל 25 ד' ו/או תחום פשט הצפה נדרש נספח ניקוז, ניתן לקבל פטור מהועדה. סעיף 4.6.5 ביוב יש להראות פתרון טיפול בשפכים תנאי להיתר עמידה בתכנית אב ו/או הנחיות מרחביות לטיפול בשפכים</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
			<p>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)</p>	
			<p>(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	

הוראות כלליות להכנת תוכניות

	מהות הסעיף	סעיף	
זיקת הנאה למעבר ברכב	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)	לפי סעיף 62א (ד) אפשריים לשימוש סעיפי חוק

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082519		12/6/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		12.6.2018

תן ברעם | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בועדה המקומית בתנאים הבאים:

1. אישור הועדה לפטור מתכנית ניקוז
 2. אישור הועדה להקטנת תקן חניה
 3. תנאי להפקדה הינו השלמת הבחינה הסביבתית ואישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה, אגף חופים וים והולחוו"ף..
- בהתאם לכך מבוקש לתת הארכה של 3 חודשים נוספים מעבר לקבוע בחוק.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12/06/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12/06/2018

בישיבתה מספר 18-0011' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום וידון בשבוע הבא.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל ומיטל להבי

בישיבתה מספר 18-0013' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 9 - 0004 - 22

מהלך הדיון:

מיכאל וינד : מציג את תוכנית המעגנה על פי מצגת.
אורית ברנדר : המעגנה מתוכננת לכ-300 כלי שיט. עומק המעגנה 3.5 מ' עבור כלי שיט בגודל בין 10-20 מ' אורך. אלה כלי שיט קטנים ובינוניים. מאחר ומשמישים את המעגנה הקיימת ולא מרחיבים אותה – גודל כלי השיט מותאם לקיים. קבלנו את הפרוגרמה מאגף הספנות ממשרד התחבורה.
ליאור שפירא : למה מיועדת המרינה
אורלי אראל : לוקחים מעגנה קיימת ומשמישים אותה והתב"ע הזו נועדה להשמיש אותה עבור עבוד צורכי העיר.

רות מעוז : אדריכלית-תכנון את פארק רידינג ושאלתי איך שומרים על פארק רידינג וכל מה שהוא עושה לציבור המשתמשים ולהולכים ברגל שגם להם יש זכות להנות ממנו.
אורית ברנדר : קדמנו מדיניות והצגנו את ההתייחסות לנושא הפיתוח תוך כוונה להשאיר את אותו אופי פיתוח. בנוסף בתוכניות הגובלות שדה דב ורוקח אבן גבירול מתוכננים שטחי פארק מאוד גדולים כך שבראייה כוללת לאורך חזית הים יש שימושים מגוונים חלקם טבע וים ואחרים עם שימושים יותר אינטנסיביים. יש דרישה לשימושי מעגנה.
מתן קטן : בנוגע למעבר הרגלי יש שטח הירוק שזכות כביש היא מן חניה ומשאיר שטח צר מאוד להולכי רגל מה בנוגע לרצף הליכה מצפון לדרום ?
אורית : גם היום, בגלל תשתיות תחנת הכח רדינג, אין מקום להולכי רגל. התכנית מציעה הרחבת הגשר הקיים עבור הולכי רגל ורוכבי אופנים.
מתן נחום : זכות המעבר להולכי רגל ורוכבי אופנים זהו דבר שהועדה צריכה להתחשב במקום.
אורית : אנחנו מיטיבים את המצב הקיים והיא יאפשר מעבר להולכי הרגל. כניסת רכב תהיה רק עבור העלה והורדת נוסעים ומעבר לרכב חירום.
מתן נחום : מה בנוגע לעיצוב הנופי של הפארק כי היום יש משהו מאוד מוגדר.
אורית : יש מדיניות שהוצגה ואושרה בוועדה. המדיניות התייחסה לאופי הפיתוח וקבעה כי יש לשמור על אופי הפיתוח הקיים היום.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן, שמואל גפן מיטל להבי

להלן סקירת ההתנהלות והנושאים שטופלו במהלך של כשנה וחצי:

קידום התכנית:

בישיבתה מספר 18-0013 ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית מעגנת רדינג והחליטה לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות. חוות הדעת ציינה כי השלמת הבחינה הסביבתית ואישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה, אגף חופים וים והולחו"ף מהווים תנאים להפקדה. לשם השלמת הבחינה הסביבתית נתנה ארכה של 4 חודשים.

תיאומים עם המשרד להגנת הסביבה:

הבחינה הסביבתית הושלמה והוגשה למשרד להגנת הסביבה בתאריך 23.8.2018.
תגובת המשרד להגנת הסביבה, התעכבה בין היתר בגלל מינויים חסרים במשרד.
דיונים בוולחו"ף:
בתאריך 12.12.2018 הובאה התכנית לדיון בוועדה ממיינת של הולחו"ף והוחלט להביא את התכנית לדיון במליאת הולחו"ף בכפוף להשלמות הנספח הסביבתי.
סקר ערכי טבע:
בתאריך 23.12.2018 העביר המשרד להגנת הסביבה דרישה להשלמות, ביניהן דרישה להשלמת סקר ערכי טבע. הביצוע התעכב חודשים רבים בשל קשיים במתן אישורי צלילה וביטוחים ליועץ הסביבה.
בתאריך 2.7.2019 הוגש למשרד להגנ"ס נספח סביבתי לאחר ההשלמות המבוקשות.
אישור הולחו"ף:

התוכן	מס' החלטה
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 9 - - '22-0004

בתאריך 27.5.2020 הוצגה התכנית בפני מליאת הוולחויף והתקבל אישור להפקדת התכנית בכפוף לתיקונים אשר בוצעו.

תיאומים עם חברת חשמל:

במשך כל התקופה, פעל צוות התכנית להגעה להסכמות עם חברת חשמל אשר מפעילה את תחנת הכח רדינג ושואבת מים מבריכת הקירור. לאחר מספר דיונים והתכתבויות בין העירייה לחברת החשמל הגיע המהלך למבוי סתום עד לחוסר מענה כלל.

בתאריך 23.1.2020 התקיימה בחברת החשמל פגישה עם ראש חטיבת נכסים ולוגיסטיקה. בפגישה הודגשה חשיבות ודחיפות העברת המעגנה מבחינת האינטרס הציבורי והוסבר שניתן מענה לדרישות המקצועיות של החברה אשר נבדקו ע"י גורמים מקצועיים.

חברת חשמל הסבירה שהיא טרם סיימה את עבודת המטה בנושא.

מאחר וניתן מענה מלא לכל הדרישות המקצועיות שהעבירה חברת החשמל, ולאור הקושי בקבלת הסכמתם לקידום תכנית המעגנה, הוחלט להביא את התכנית להפקדה ללא קבלת אישור ח"י.

הלן עדכונים שנעשו בהתאם להנחיות הוולחויף:

פירוט יעודים/שימושים:

יעוד	שימוש	שטח - מ"ר - שטח כולל
מעגנה תחום יבשתי		
	מסחר	375
	ספורט וחינוך ימי, תפעול וניהול	1125
	מתקנים הנדסיים	210
סה"כ		1,500+210
מעגנה תחום ימי		
	שוברי גלים, רציפים, מזחים, מגדלור, מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת	

5. תחום יבשתי- מתייחס לקדמת ולעורף המעגנה כהגדרתם בתא/5000

6. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה בתכנית זו.

7. השטח המפורט עבור מתקנים הנדסיים הינו עבור תחנת גז קיימת אשר נבנתה מכח היתר מס' תא/רש"גז/5010.

פרוגרמת השימושים הורחבה

פרוגרמת שימושים מוצעת:

שימוש	תכליות
שצ"פ	פארק חופי, נופש ופנאי. נטיעות, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט ומצללות
חינוך וספורט ימי	מועדון שייט, כיתות לימוד, משרדים, שטחי אחסון, מלתחות
שוברי גלים	טיילת ציבורית, מגדלור, קיוסק, מתקנים לאנרגיה מתחדשת ע"פ הצורך, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים
רציפים	עגינת כלי שייט
תשתיות ייעודיות	מדרון הורדה - ממשח - במידת הצורך מערכות חשמל, ביוב, מים, תקשורת מנוף - במידת הצורך
אחסנה	מחסנים עבור צרכי המעגנה, כלי שיט שטחים לאחסנה פתוחה
מנהלה ותפעול	מנהלת המרינה

התוכן	מס' החלטה
מעגנת רדינג - 4564/מק/תא/507-0524777	09/02/2022
דיון בהפקדה (4)	9 - - '22-0004

מרפאה, משטרה- ע"פ הצורך	
תאי שירותים, מקלחות, תאי איחסון	
מסעדה, קיוסק, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים, מתקני הצללה, מועדון צלילה, מועדוני שיט	שימושים מסחריים

* בשטח החופי: תותר הקמת מתקני משחק וספורט ומתקני הצללה.
** בשטח הימי: לפחות 20% מסך השטח ייועד לספורט וחינוך ימי.

תשתית ימית מוצעת:

- שיקום והגבהת מערך שוברי הגלים הקיים.
- הארכת שובר הגלים הצפוני שמטרתה הקטנת הכניסה לטובת השקטת מי המעגנה
- מערך של מזחים ורציפים צפים- עבור כ-300 כלי שיט.
- לפחות 20% מסך השטח הימי ייועד לפעילות ספורט וחינוך ימי.
- העמקת המעגנה עד לעומק מינימלי של כ-3.5 מטרים ביחס למפלס אפס ארצי.

מסקנות הדוח הסביבתי:

היבטים סביבתיים:

מעגנת רדינג לאחר שדרוגה המתוכנן כשירה לאפשר שימוש עירוני של ספורט, חינוך ימי ונופש בתנאי הסרת סיכונים ותוך שמירה על סדרת הכללים המוצעים בהוראות התכנית.

בהתאם למסקנות הנספח תבוצע בדיקת איכות מים של מי המעגנה בכל עת שרשות נחל הירקון תכריז על אי כשירות לשייט בגלל זיהום פוטנציאלי.

תנאים סביבתיים להגשת היתר הבנייה:

- הגשת מסמך סביבתי לשלב ההיתר, המתבסס על המסמך הסביבתי שהוגש לתכנית, לצורך קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה. המסמך הסביבתי יכלול את הנושאים הבאים:
- תיאור עבודות ההקמה, סילוק מסלע טבעי, פסולת בניין, עודפי עפר, הנחיות לשימור ערכי טבע ימיים ובכלל זה יתייחס לרצועת סלעי החוף מצפון למעגנה,
- הנחיות למניעת שפכי שמנים, דלקים, פסולת והרחפה העלולים לפגוע בערכי הטבע,
- תוצאות דיגום מי ים וסדימנט
- הצגת המתקנים הסביבתיים במעגנה.

תנאי לתחילת עבודות ההעמקה במעגנה יהיה אישור הגנ"ס או הוועדה להיתרי הטלה, לפי העניין, לתכנית חפירה במעגנה הימית אשר תכלול אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות של עבודות החפירה ואישור פתרון להטמנת/הטלת הסדימנט המזוהם.

סיכונים

- תנאי להיתר הפעלה יהיה בדיקה ודווח לרשות להגנת הסביבה בעיריית ת"א יפו שיתייחסו להעדר סיכונים ורדיוסי סיכון חורגים מתחנת הכח רדינג אל מקבלי סיכון ציבוריים בשטח המעגנה ובכלל זה התייחסות למתקן ה-PRMS.
- לא יהיו מקורות הצתה קבועים ברדיוס של 50 מ' מפתח הצינור (הקיים) לשחרור יזום של גז.

גלישת ביוב

מנהלת המעגנה תמסד מול השפדן תקשורת קבועה לקבלת הודעות מקדימות על הזרמת שפכים מצינור השפדן הסמוך. פעילות ספורט ימי תאסר חצי יום טרם ההגלשה המתוכננת או באופן מיידי בעת הגלשה שלא תוכננה. הפעילות הספורטיבית במעגנה תחודש עפ"י ניטור מתאים בהתאם לקריטריוני משרד הבריאות לחופי רחצה.

קיימות:

בפיתוח ובבינוי ילקחו בחשבון עקרונות קיימות:

התוכן	מס' החלטה
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 9 - 0004-222'

- הקטנת אי החום העירוני ע"י שימוש בחומרים בהירים, וחומרים ידידותיים
- שימוש בפנלים סולריים בשאיפה לספק חשמל הנדרש לתאורה וכד'
- אפשרות שימוש באנרגית גלים ו/או בטורבינות רוח קטנות
- הקמת מצללות באזורי מעבר ושהייה
- שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה
- שימוש באמצעים לחיסכון במים
- חומריים ידידותיים לטיפול בכלי שיט
- מתקן ייחודי למצברים וחומרי ניקוי ועוד.

נושאים אלו יקודמו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח- באישור הועדה המקומית והולחו"ף. תכנית זו תהווה תנאי להגשת היתר בנייה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את החלטת הועדה המקומית להפקדת התכנית. החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

חוו"ד נוספות :

מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון

מומלץ לאשר את החלטת הועדה להפקדה ולהפקיד בפועל את התכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-20'ב' מיום 08/07/2020 תיאור הדיון :

עתליה רזניק : מציגה את התוכנית ע"פ מצגת. תוכנית העיצוב והפיתוח תגיע לוולחוף. אודי כרמלי : אם רוצים להכניס ציוד למרינה מביאים רכב תפעולי בדיוק כמו שהמרינה בגורדון עובדת. זה הקו הסגול שהיא מציגה. זה לא על חשבון הריצה ורוכבי האופניים. יש שם דרך אבל פנימית של חב' החשמל. במרינה הרצליה יש מקום ליאכטות מאוד גדולות. הגשר של הולכי הרגל והאופניים התוכנית תרחיב אותו מלי פולישוק : הגשר לאורך הטיילת זה מה שקיים היום או מרחיבים אותו. אורית ברנד : יהיה צריך לשקם אותו ולא נוגע בחופים הצפוניים של ת"א. אסף הראל : בעצם אין לציבור אפשרות לשבת מול מים אודי כרמלי : החלק הצפוני המפותח זה מקום שאתה יכול לשבת ליד סירות? אסף הראל : האם אנחנו דואגים למוסד שבו אנחנו רוצים לשמור סירות קטנות כמו מפרשיות וכד' אורלי אראל : לא בתב"ע זו חב' אתרים. אודי כרמלי : המעגנה מותאמת ל60מ – כאן אי אפשר לעשות ליאכטות גדולות, כל החינוך הימי יהי למטה בחלק הדרומי, כל אלה לא צריכים מים, בלילה הם עולים לקרקע הם לא עוגנים.

בישיבתה מספר 0011-20'ב' מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את החלטת הועדה המקומית להפקדת התכנית. משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

להלן סקירת ההתנהלות והנושאים שטופלו במהלך השנה וחצי האחרונות :

קידום התכנית:

בישיבתה מספר 0011-20'ב' מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית מעגנת רדינג והחליטה לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחוו"ד צוות. לאור הרצון להגיע להסכמות מול חח"י נמשך התיאום מולם לנושא שמירה על פעילות תחנת הכח רדינג והשאיבה מבריכת הקירור עם

התוכן	מס' החלטה
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 9 - 0004-222'

הפעלת המעגנה. במסגרת תיאום זה, נדרש אישור משרד האנרגיה בתור הגורם המוסמך בתחומי החשמל כי אין צורך בשטח המעגנה להבטחת צרכי ייצור החשמל באתר רדינג. בהתאם לכך התקיים הליך תיאום מול משרד האנרגיה, חח"י ונתגז, ועודכנו מסמכי התכנית ככל הניתן בהתאם לבקשות הגורמים, למעט בקשות אשר סותרות את הנחיות תכנית המתאר תא/5000 ותמ"מ 5. מאחר ולאחר שנה של עבודה מאומצת לא התקבל אישור, הוחלט להמשיך בקידום התכנית ולאשרר את החלטת ההפקדה.

תאום מול המשרד להגנת הסביבה:

תכנית מעגנת רדינג הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית אשר תוכננה בין השנים 2017 – 2021, עברה דיוני וולחוי"ף ונמצאת לקראת הפקדה בועדה המקומית. התכנית עוסקת בהשמת המעגנה הצמודה לתחנת הכח רדינג אשר שימשה את חברת החשמל כבריכת השקטת מי קירור. בהתאם, הבריכה הפנימית תמשיך ותשמש לצורך זה, כל עוד תחנת הכח רדינג פועלת במתכונתה הנוכחית ואינה נכללת בתחום הקו הכחול של התכנית שבנדון. תכנון השמשת מעגנת רדינג החל לאחר קידום תכנית מתאר שדה דב תא/4444 מס' 507-0403931 שכללה במקור מעגנה גדולה בת כאלף סירות על בסיס מעגנת רדינג הקיימת. עבור תכנית שדה דב שכללה בתחילה את שטח מעגנת רדינג נערך תסקיר השפעה על הסביבה מפורט ביותר על פי הנחיות שנתנו כדין ע"י הגנ"ס בתאריך 10/4/2016 ואושרו ע"י הועדה המחוזית. החקירות שהונחו בתסקיר כללו את שטח המעגנה הקיימת ושימשו כמידע רקע לתכנית השמשת המעגנה הקיימת.

בתחילת הליך התכנון של השמשת מעגנת רדינג הקיימת הוחלט, באישור המשרד להגנת הסביבה ויועצי הועדה המחוזית, להכין למעגנת רדינג מסמך סביבתי הקרוי חוות דעת ולא תסקיר, שכן באותה עת הצפי היה שהתסקיר שיוכן לתכנית תא/4444 יכלול את שטח המעגנה. החלטה זו התבססה על הוראת סעיף 3(ב) בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג – 2003 (להלן: תקנות התסקירים) אולם, לקראת הפקדת תכנית שדה דב תא/4444 הוחלט מטעמים שונים לגרוע מהתכנית את החלק הימי, כולל שטח המעגנה, ולהסתפק באותו שלב בקידום ואישור החלק היבשתי, כך שלמעשה התסקיר שאושר לתכנית תא/4444 לא כלל את החלק הימי ובכללו את המעגנה.

לפיכך על פי תקנה 12(1) בתקנות התסקירים – קיימת חובה להכין תסקיר השפעה על הסביבה עבור תכנית המעגנה, שכן כאמור לעיל בסופו של יום תכנית תא/4444 לא כללה את שטח המעגנה ולא אושר לה תסקיר כדין.

מבדיקה שנעשתה מול הגורמים במשרד להגנת הסביבה עולה, שהגם שמבחינת המשימות והחקירות הסביבתיות המסמך הסביבתי למעגנת רדינג כלל את כל הנחוץ והמקובל בתסקירים ונערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, לא ניתן לראות במסמך זה תסקיר לתכנית המעגנה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

בהמשך להחלטת ההפקדה ובהתאם למפורט מעלה מתבקשת הועדה להחליט על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית תא/מק/4564 השמשת מעגנת רדינג כאשר המשרד להגנת הסביבה במחוז ת"א מתבקש לעדכן את ההנחיות שנתן להכנת המסמך הסביבתי ולקבעם כהנחיות לתסקיר.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-222'ב' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון:

אורלי אראל ואלי לוי לא משתתפים בגלל שהם דירקטוריון הראלה אברהם אוזן: הועדה החליטה שהיא רוצה להפקיד את התוכנית בינתיים קידמו את תוכנית שדה דב ועשו תסקיר השפעה על הסביבה שכולל את המעגנה ובסוף זה לא קרה. כדי שהתוכנית תוכל להתקדם הועדה צריכה לקבל החלטה על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה ואח"כ התוכנית תחזור לדיון ורק אח"כ נוכל להמשיך עם הליך הפקדת התוכנית. דורון ספיר: אנחנו מחליטים לעשות תסקיר השפעה לסביבה ולפנות למשרד הגנת הסביבה. למה נותנים רק 4 חודשים להכנת התסקיר

התוכן	מס' החלטה
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 9 - 0004-22'

עתליה רזניק: זה הפורמט אבל אפשר להאריך אותו שולה קשת: איך התוכנית מסתדרת עם החלטת המועצה הארצית לא לקדם מרינות חדשות. איך מבחינה משפטית ומבחינה ערכית תכנוני למה לבזבז שטח לבעלי יכטות? דרור נחמיאס: המשימות שנתנו לחוו"ד הסביבתי שהוגשה ונדונה צריכות להיות זהות למשימות התזכירות ורק הכותרת צריכה להשתנות. אנחנו מקווים שהמשרד להגנת הסביבה יחשוב גם כך. העבודה קיימת ואנחנו מצפים שהשינויים יהיו מעטים ושהכותרת תשתנה מחוו"ד לתסקיר. באשר לתוכנית המעגנות ככל שזכור לי המעגנות הקיימות אף אחד לא יפרק אותן כולל מעגנת רידינג הקיימת ותוכנית המעגנות התייחסה אליה בחיוביות. עתליה רזניק: מדובר במעגנה קיימת והתצורה שלה כבר קיימת זה לא אותו הדיון, זה לא מעגנה מורחבת יש שם השמשה של המעגנה הקיימת והארכה מינורית של אחד משוברי הגלים והתצורה נמצאת משנות ה-70.

נמנעת: מיטל להבי
בעד: דורון ספיר, אסף הראל, אלחנן זבולון, חן אריאלי

בישיבתה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהמשך להחלטת ההפקדה ובהתאם למפורט מעלה הועדה מחליטה על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית תא/מק/4564 השמשת מעגנת רדינג כאשר המשרד להגנת הסביבה במחוז ת"א מתבקש לעדכן את ההנחיות שנתן להכנת המסמך הסביבתי ולקבעם כהנחיות לתסקיר.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אסף הראל, מיטל להבי

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

התוכן	מס' החלטה
4557-0636886 תא/מק/מק - מרחב לוינסקי	09/02/2022
דיון נוסף	10 - - '22-0004

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

מטרת התכנית: תכנית איחוד וחלוקה ועדכון אופי הבינוי בהמשך לתכנית תא\3277(2010).

רקע: תא\4557 מקודמת כתכנית איחוד וחלוקה כהמשך לתכנית תא\3277 משנת 2010 - "תכנית להתחדשות עירונית בסביבת התחנה המרכזית החדשה" ובהתאם לעקרונות התת"ל משנת 2017. מטרת תכנית זו לאפשר מימוש תכנית תקפה להתחדשות עירונית ותוספת מגורים בהמשך למרקם הוותיק של השכונה מצפון מחד ומאידך לחזק את המשך רצועת המע"ר בסמוך למרחב התחנה המרכזית מדרום לרחוב לוינסקי.

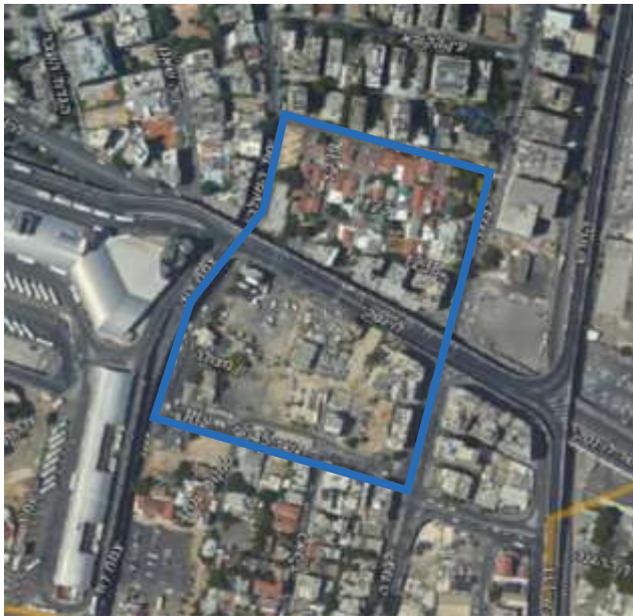
במקביל, מקודמים מספר מהלכים להקמת מסופי תחבורה נקודתיים בעיר, בשילוב צמצום טבעת הדרכים בסביבת התחנה המרכזית אשר יובילו להקטנת היקף והשפעת האוטובוסים בטווח המידי ושיפור המרחב העירוני.

מיקום:

אזור: מרחב לוינסקי, נווה שאנן.

תאור גבולות: רח' ראשון לציון בצפון, רח' לבנדה במזרח, רח' צמח דוד במערב ורחוב ענתבי מדרום. במרכז המרחב - רחוב לוינסקי

שטח התכנית: 33.309 ד



צוות התכנון:

עורך התכנית: אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים
 שמאות- גרשטיין וקראט
 אדריכלות נוף - ליאור לוינגר
 מהנדס תנועה - דגש הנדסת תנועה
 מהנדס תשתיות- לבל
 איכות סביבה - לשם שפר איכות סביבה
 יעוץ חברתי - עמליה רימלט
 אגרונום-דורון לנג

יום: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו.

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9 0 3 6		כל הגוש	1-11,13-29	
6 9 4 4	לא מוסדר		84-86,90-91,93,98-100,104-108,116,118-121,138,140,149-154	64-65,111-113,139
6 9 7	מוסדר			29

				7
18		ה	מוסדר	7 0 6 0
22,24,35-39	10-21,23,25-34,41	ה	מוסדר	9 0 3 5

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון נחלק לשני אזורים עיקריים:

המרחב הצפוני: הדופן הצפונית של רחוב לוינסקי כוללת רצועה צרה של בתי מגורים ומבני תעסוקה ותיקים (משרדים, מלאכה, אחסנה) שגובהם בין 3 ל-5 קומות, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. במרכז המרחב בצפוני קיימת שכונה של כ-30 מבנים צמודי קרקע הבנויים על מרבית השטח.

המרחב הדרומי: מדרום לרח' לוינסקי קיים שטח שברובו אינו מבונה. בשטח זה קיימים מגרשי חניה ומס' מבנים בני 2-3 קומות. רחוב צמח דוד, המשיק לקירות הבטון הרציפים של מבנה התחנה המרכזית ולהמשכו של הוויאדוקט, כולל לאורכו חניונים לרכב ממונע מוניות שירות.

מצב תכנוני מאושר:

התכנית מקודמת בהתאם לסעיף 62א. לחוק התכנון והבנייה בהתאם לזכויות הבניה המאושרות בתא\3277. זאת מפני ששטחי הבנייה המאושרים כיום בתא\3277 גבוהים משטחי הבנייה המוגדרים בתכנית המתאר- תא/5000.

תכנית תא\3277: (אושרה למתן תוקף : 2010) עקרונות תכנון:

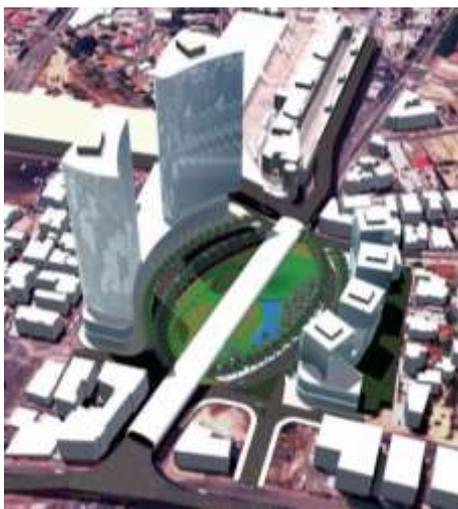
מצפון לרח' לוינסקי - מרחב צפוני -הקמת 4 מבני מגורים בני 9 קומות מעל 4 קומות מסד מסחריות- סה"כ 13 קומות . היקף המגורים – עד 250 יח"ד, סך השטחים המבונים מעל הקרקע - 41,740 מ"ר . מצפון למגורים מוצע שצ"פ שמתחתיו דרך תת קרקעית ציבורית בשטח כ-3 ד'.

מדרום לרח' לוינסקי-מרחב דרומי

הקמת שני מגדלי תעסוקה שגובהם 33 קומות מעל 4 קומות מסד למסחר ותעסוקה-סה"כ 37 קומות סך השטחים המבונים מעל הקרקע - 113,350 מ"ר

לאורך רח' לוינסקי - שצ"פ ששטחו 7.5 ד', מעליו הוויאדוקט כאשר רחוב לוינסקי עצמו מתפצל לשתי דפנות מבונות מעוגלות כשהרק"ל צמודה לאחת הזרועות ההיקפיות.

תא\3277 (2010)קבעה כי "הוועדה המקומית רשאית להתיר המרת של שטחי משרדים לשטחי מגורים בעשר הקומות העליונות של המגדלים ועד 160 יח"ד. בכפוף להוראות הבניה המפורטות בסעיף 13. " (הכוללות הוראות בניה לאישור הרשות לאיכה"ס)



התכנית לא כללה טבלת איזון והותירה עריכת איחוד וחלוקה לשלב עתידי. (הדמייה תכנית מאושרת תא\3277)

תת"ל 70 א' - הקו הסגול של הרק"ל (2017):
 תכנית זו קבעה את תוואי הרק"ל הסופי לאורך רח' לוינסקי והגדירה את מיקום התחנות.
 תוואי הרק"ל שאושר בתכנית זו שינה באופן מהותי את אופי הבינוי והצבת המבנים שאושרו בתכנית
 תא/3277 כמפורט בסעיף הבא (תוואי המסילה שהוערך בעת תכנון תא/3277 היה צפוי לעבור בסמוך לדופן
 המעוגלת של הבינוי ובפועל עובר ברחוב לוינסקי וחוצה את השצ"פ המתכונן)

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון

- ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים - כולל טבלאות הקצאה. (סעיף 62א(א1))
 - התאמת תכנית תא/3277 לתת"ל/70א- תוואי רק"ל הקו הסגול העדכני, תוך תכנון מרחב לוינסקי כחוליה עירונית איכותית ומחוברת.
 עקב החריגה בשטחי הבניה במצב המאושר מתכנית המתאר, טווח הגמישות שניתן לתכנית בסמכות וועדה מקומית בשטח זה הינו מצומצם וע"פ סעיף 62א לחוק. התכנית החדשה מציעה התאמת התכנית המאושרת לתוואי הרק"ל, התאמת אופי הבינוי ומיקום השטחים הפתוחים בצורה מיטבית ואיכותית, ללא הפחתת שטחי הבניה או היקף השטחים הפתוחים.

- בהתאם, תקבע התוכנית הוראות מחייבות לבינוי ועיצוב אדריכלי ליצירת מרחבי תכנון חדשים :
- קביעת קווי הבינוי לקומת הקרקע, לקומות המסד ולמגדלים. סעיף 62א(א4)
 - עדכון הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי, פיתוח נוף והנחיות סביבתיות. סעיף 62(א5)
 - הגדרת הגובה המותר לבניה בהתאם להקלות בחוק. סעיף 62א(א9)
 - קביעת זיקות הנאה בין המגרשים בתחום התוכנית למטרת יצירת מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור. 62א(א19)
 - הוספת שימוש במגרש המיועד לתעסוקה לשימוש לצרכי ציבור. סעיף 62א(א20).

פירוט יעדים/שימושים:

מגורים מעל קומת מסחר ומלונאות, שטח מבונה לצרכי ציבור, בנייני תעסוקה מעל קומת מסחר, שטח ציבורי פתוח לרווחת התושבים ודרך משולבת לפיתוח נופי.
 לאורך רחוב לוינסקי- שדרה עירונית שכוללת מדרכות רחבות, חזיתות פעילות, ציר רק"ל ותנועת כלי רכב (בהתאם לתכנון הרק"ל).



שטחי בנייה [1] ומגבלות בנייה – מצב מוצע ומצב מאושר

מצב מוצע (תא/4557)	מאושר (תא/3277)	
<p>** המרת 18,000 מ"ר מתעסוקה למגורים ותוספת של 160 יח"ד³ המרת 3500 מ"ר מתעסוקה לשטח מבונה לצרכי ציבור. יתרת השטחים ללא שינוי</p>	29,600 מ"ר *	מגורים ומלונאות
	250 יח"ד	מסחר
	7,440 מ"ר	שטח מבונה לצרכי ציבור
	700 מ"ר	גובה מירבי
	שינוי מ-13 קומות לעד 18 קומות	ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה (מע"ר)
	104710 מ"ר**	תעסוקה
	8969 מ"ר	מסחר
	שינוי מ-37 קומות לעד 42 קומות	גובה מירבי
	151,419 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה בתחום התכנית בתחום התכנית

סה"כ שטחים בנויים-

29,600 מ"ר למגורים, 104,710 מ"ר לתעסוקה, 16,409 מ"ר למסחר, 700 מ"ר מבונה לצרכי ציבור.

*מתוך שטחי המגורים עד 4,250 מ"ר ישמשו למלונאות.

עקרונות ודברי הסבר נוספים- עיצוב:

תכנון רח' לוינסקי כרחוב עירוני רחב (כ30 מטר) ע"פ חתך הרחוב המתוכנן בת"ל 70. הרחוב בעל חזיתות מסחריות, רצועת הליכה רחבה שנועדה לאפשר תנועה אינטנסיבית של הולכי רגל בין תחנת רכבת ההגנה, התמח"ת, תחנות הקו הסגול ואזורי התעסוקה והמגורים שיפותחו במרחב כולו.

מרחב צפוני- דופן פעילה כלפי רחוב לוינסקי בעירוב שימושי תעסוקה ומגורים. בדופן רחוב לבנדה, דופן פעילה הכוללת עירוב שימושים של מגורים ומלונאות, מעל קומות מסחר ותעסוקה. בלב המרחב הצפוני מתוכנן שטח ציבורי פתוח לרווחת המשתמשים השונים לתרבות ופנאי הממשיך את מרקמה ההיסטורי של שכל נוח שאנן מצפון.

מרחב הדרומי- בדופן המזרחית, בניה מגדלית. בדופן המערבית לאורך רחוב לבנדה, מבנה לשימושי תעסוקה ותעשייה נקייה עד 10 קומות בסמוך למגדל מגורים ומלונאות. במרכז מרחב התכנון שטח ציבורי פתוח לרווחת המשתמשים השונים. תוך שמירה על מעבר חופשי ונגיש וחזוק ציר צפון ודרום בין השכונות נוח שאנן ושפירא.

בשני המרחבים הצפוני והדרומי ישולבו שטחי ציבור מבונים כפי שקובעת תכנית זו.



[1] שטחי הבנייה הינם שטח כולל, עיקרי ושירות, מעל הקרקע, לא כולל מרפסות
³ המרת שטחי משרדים לשטחי מגורים בעשר הקומות העליונות של המגדלים ועד 160 יח"ד ואת בהתאם לסמכות הועדה המקומית במסגרת התכנית המאושרת. אופן תחשיב היקף שטחי הבניה המוגדרים נעשה על בסיס הכפלה יח"ד המקסימליות המותרות בתכנית (160 יח"ד) בשטח ברוטו ממוצע בתכנית ובתנאי עמידה בהקצאות לצרכי ציבור.



תחבורה, תנועה, תשתיות:

מרחב התכנון נגיש מאוד למערכת הסעת המונים בטווח אזור א' (350 מ') מתחנת רכבת ההגנה וכן מהתחנה המרכזית. בנוסף, מתוכנן ומאושר בלב מרחב התכנון מעבר הקו הסגול של הרק"ל. תקני החניה המקסימלים לתעסוקה עד 1:350, למגורים עד 1:0.5 למלונאות 0 ולמסחר עד 1:100 או התקן התקף בעת הוצאת היתר-הנמוך מביניהם, תקן החניה הסופי יבחן בתכנית העיצוב ויקבעו לעת הוצאת ההיתר. כמו כן תקני חניה לדרו גלגלי בהתאם לתקן הארצי. רח' לוינסקי ישא תנועת רק"ל דו סטרית וכן תנועת רכב (פרטי+תח"צ) חד סטרית לכיוון מזרח. התכנון מציע מענה לרציפי חניה למוניות שירות לאורך רח' ענתבי וצמח דוד וכן חניית מוניות בתת הקרקע במשותף עם חניה תת קרקעית לרכב פרטי. בהיבט ההליכתי, מטרת התכנית היא לצמצם את תכסית הבינוי האינטנסיבית כפי שאושרה בתא\ 3277, לפתוח את צירי ההליכה צפון-דרום, תוך יצירת מרחב איכותי למעבר ושהייה ממושכת בעבור המשתמשים. תכנית זו מתואמת עם אגף התנועה ועם נת"ע בנוגע לתכנון הרק"ל העדכנית.

תושבים:

תכנית זו נדונה בועדה המצומצמת לשיתוף ציבור במאי 2018. המתווה שאושר כלל פגישות ותיאום עם מינהל קהילה, ועד השכונה והפעילים, מפגש עם בעלי הנכסים, מפגש יידוע תושבים המתגוררים בסמוך ומפגש עם תושבים המתגוררים במרחב התכנון בעלי מעמד קנייני בבירור. המרחב מורכב ממגוון אוכלוסיות חלקן תושבים ותיקים וחלקם מהגרי עבודה, באזור זה מקבץ מבני דת (בתי כנסת וכנסיות) בעלי חשיבות רבה לאוכלוסיות השונות המתגוררות בשכונה. במהלך השנה האחרונה נערכו שלושה מפגשים עם בעלי העניין השונים בשטח התכנון ליידוע בדבר התהליך הצפוי. עקב מורכבותו של הפרויקט נדרשת התארגנות יזמית ולא נקודתית על מנת להוציא אותו לפועל, כך גם עולה חשיבות אגוד וליווי של הדיירים ובעלי הנכסים בתהליך, לאור תהליכי החתמות בשטח וחוסר ודאות התושבים לגבי אופן התהליך, זכויות ושלביות ביצוע.

איכות סביבה:

הסוגיה הסביבתית המשמעותית הינה איכות האויר המושפעת מנוכחות אוטובוסים רבים באזור והן כלי רכב פרטיים. המקורות לזיהום אוויר – זיהום רקע בעיר, זיהום מכיוון נתיבי איילון, זיהום מויאדוקט האוטובוסים שמשמש גישה לאלפי אוטובוסים ביום, ועוד. נערך מודל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובליווי של הרשות לאיכות הסביבה וקיימות בעיריית ת"א-יפו. תוצאות המודל הגדירו את הגובה המינימלי למיקום שימושים רגישים (מגורים), בהתאם לתוצאות הבדיקה עודכן אופי הבינוי כך ששימושי המגורים יהיו מעל הגובה המותר (משתנה בין 31-37 מטר), כאשר בקומות הנמוכות ימוקמו שימושי מסחר, תעסוקה ושימושים שאינם רגישים. מגבלות אלו מהמירות תוך הנחת המשך פעילותה של פעילות האוטובוסים

והיא דוקט בסמוך למרחב התכנון. זאת על מנת ליצור ודאות ולאפשר מימוש בניה באופן מיידי ללא צורך בבדיקות נוספות.

ככל ויהיה שינוי בהקפי התנועה או איכות האוויר לעת תכנית העיצוב ניתן יהיה לשנות את מיקום השימושים הרגישים בהתאם לחו"ד סביבתית בתאום מול הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לנושא זה.

הקצאות לצרכי ציבור:

אזור שכונת נווה שאנן בה ממוקם הפרויקט מאופיין באוכלוסיית מעבר ובמצב פיזי ירוד של חלק מהמבנים, של המרחב הציבורי ושל שרותי הציבור. באזור קיים מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים והיצע השטחים המיועדים למבני ציבור אינו נותן מענה מספק לאוכלוסייה הקיימת.

עם מימוש תכניות הבניה למגורים המתוכננות באזור ייווצר מחסור הן בשטחים פתוחים והן בשטחים למבני ציבור. בהתאם לכך, חשוב כי תכניות המקודמות בשכונה ירחיבו ויחזקו את מערך שטחי הציבור בשכונה, ויתנו מענה ציבורי איכותי עבור תוספת האוכלוסייה העתידה להתגורר במסגרת יחידות הדיור המוצעות בהן.

שטח ציבורי מבונה-

נערכה פרוגרמה לצורכי ציבור עבור האוכלוסייה העתידה להתגורר ב-160 יח"ד, בהנחה לגודל משק בית והרכב גילאים בדומה לצפון רובע 9 (2.5 נפשות למשק בית)

עפ"י הפרוגרמה נדרש שטח למבני ציבור של כ- 1.3 דונם. בהמרה לשטחי ציבור בנויים (כחלף הפקעה): כ- 3,500 מ"ר (במסגרת שטחי התעסוקה בתכנית). (זאת בהתאם לסעיף 62א(א)20 לחוק התכנון והבניה). שטח זה ניתן בנוסף ל-700 מ"ר בנוי המאושרים כיום במתחם הצפוני.

תוספת יחידות דיור בתכנית במסגרת המרת שטחי תעסוקה תתאפשר בכפוף למתן מענה לצורכי הציבור כנדרש לעיל. לשטחי הציבור יוצמדו שטחי חוץ. היקף שטחי החוץ ומיקומם, מיקום ותכנון סופי של שטחי הציבור יקבע במסגרת תכנית העיצוב, בהתייחס לשימוש הציבורי הרצוי ולמגבלות איכות הסביבה.

יש להטמיע בהוראות התכנית הוראות להבטחת איכות שטחי הציבור הבנויים (מצורף), כולל אפשרות לגמישות בגובה הקומות על מנת לאפשר שימושים ייחודיים כגון אולם ספורט, בריכת שחייה, אולם הופעות וכדו'.

שטח ציבורי פתוח-

התכנית משנה יעוד בשטח של כ-3.5 דונם משטח ביעוד דרך לשטח ביעוד שרך משולבת המאפשרת פיתוח נופי ברצף מהשטח הציבורי הפתוח. שטחים אלו מאורגנים מחדש כשתי עתודות קרקע משמעותיות ואיכותיות לרווחת המשתמשים (סה"כ כ-10 ד')

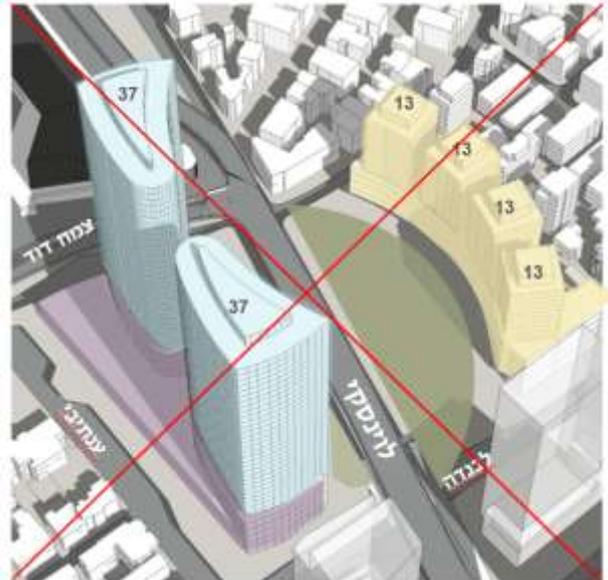
שלביות מימוש:

התכנית מתייחסת למרחב התכנון כמתחם אחד וחלוקה אחד להתחדשות, אך מאפשרת מימוש התכנית בשני שלבים צפוני ודרומי ביחס לרחוב לוינסקי, ככל ותכנית העיצוב תתייחס לכלל המרחב.

זמן ביצוע: ל"ר

הדמייה מצב מוצע (תא\4557)

הדמייה מצב מאושר (תא\3277)



מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 80

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית: 45571 שם התכנית: מתחם לוינסקי מניש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו שרד התכנית: עדו אלונים			
אזהרות חשובות ומועצה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד): <input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה) <input type="checkbox"/> עצמאית <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת			
סוג הרישות: שם הרישות (בה חלה התכנית): סוג הרישות (יש לסמן אחד בלבד): תכנית כוללת בשטח התכנית			
תל אביב יפו עירונית <input checked="" type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/>			
מוסד התכנון המוסמך לתמוך את התכנית ולאשרה התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: <input checked="" type="checkbox"/>			

מספר התכנית: 45571 שם התכנית: מתחם לוינסקי מניש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו שרד התכנית: עדו אלונים	סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד): <input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה) <input type="checkbox"/> עצמאית <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	סוג הרישות: שם הרישות (בה חלה התכנית): סוג הרישות (יש לסמן אחד בלבד): תכנית כוללת בשטח התכנית
תל אביב יפו עירונית <input checked="" type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/>		
מוסד התכנון המוסמך לתמוך את התכנית ולאשרה התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית		
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: <input checked="" type="checkbox"/>		

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מאות הסעיף
תוכנית מס' 62 למעט: (א) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (ב) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (ג) – הגדלת מספר יחיד, (ד) – תוספת שטחי בנייה ברשת עירונית.		
	סעיף קטן (א)1	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
	סעיף קטן (א)4	קביעה או שינוי בקו בניין חקמנע בתכנית
	סעיף קטן (א)5	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)9	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחלפות)
	סעיף קטן (א)19	קביעת הוראות לעניין תריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחצברח... ולעניין הפקעת קרקע המדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
	סעיף קטן (א)20	הוספת שימוש לצורכי ציבור במגרש המיועד לתעסוקה בתכנית שאישרה רשות המחוזית, ובלבד שלאחר הוספת השימוש כאמור, השטח הכולל המותר לבניית שנתר בייעוד תעסוקה במגרש לא יפחת מ-70% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש שיועד לתעסוקה לפי החכמת שאישרה הרשות המחוזית, במסגרת, ו"צורכי ציבור" – כהגדרתם במס' 3.

תצהיר וחתמות			
בדקתי את סוגיית חשבות של התכנית ליל, ומצאתי כי התכנית היא במסגרת ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף 6 בסיפוס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אוהד כרמלי, אדרי	02432735		1-2-2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אורן, ע"ד	2438976-9		21.1.2022

הערות
גב אילנה טולמי – ראש ע"פ (מחשוב מזכירות נסיה מחוזית)
צוות תכנון

816112021

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין, אגף תכנון עיר.
4. אישור סופי של תקנון התכנית על ידי מחלקת הרישוי.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22'ב' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון :

אירית סייג : זהו דיון בנושא תכנית אחוד וחלוקה למתחם לוינסקי 3277 תוכנית שאושרה ב2010. זמן רב אנחנו עובדים על התוכנית הזו בעיקר מול איכות הסביבה ומול תנועה במטרה לקדם תכנון איכותי תוך שמירה על זכויות הבניה שניתנו בתוכנית. התוכנית מקודמת ע"פ סעיף 62 לחוק התכנון והבניה היות והזכויות שנמצאות בה הם מעבר לתוכנית המתאר. זכויות הבניה תאומות לתוכנית 3277.

מיטל להבי : לדעתי התוכנית הזו צריכה לעבור לסמכות הועדה המחוזית

עדי בסיס : מציגה את השטח התכנון במצגת הכולל קרקע בבעלות מרובה של פרטיים ומיעוט של עיריית ת"א. בחלק הצפונייש שיכונים ובמרכזו בניה צמודת קרקע. יש כאן עבודה צמודה עם המחלקה המשפטית ואנחנו בסמכות הועדה המקומית וזאת בעקבות חריגה מתוכנית המתאר. מטרת התוכנית: ביצוע או"ח לתוכנית מאושרת והתאמתה לתוואי הרק"ל המאושר תוך עדכון הנחיות בניוי, פיתוח והנחיות סביבתיות. זו התוכנית הראשונה שמקודמת במרחב התחנה המרכזית ותהווה מנוף להתחדשות המרחב החדש. מציגה את המתחם במצגת: התכנון המוצע, המצב המאושר (3277 ותתל 70א), עקרונות התכנון והשטחים, הרחבת השטח הנופי והפיתוח המוצע, מגבלות איכות אוויר והתאמת הבינוי אליהם

אודי כרמלי : יש תוכנית בתוקף שציירה מצב סטטוטורי שלא תואם את המצב על פיוהתקדמה נתייע והרכבת הקלה. כתוצאה מכך נוצרמצב אורבני בעייתי. אנחנו עובדים במסגרת הקופסא ולא יכולים לגרוע או לשנות מהתוכנית הקיימת. זה כמו משחק לקחת את הקוביות ולסדר מחדש ונעשתה עבודה מצויינת. **שולה קשת :** מדובר בתוכנית חדשה הכותרת היא רק או"ח וחלוקה במסגרת תוכנית קיימת זה לא נכון. זו תוכנית שמשנה את יעודי הקרקע את אופי הבינוי גובה ואת הזכויות במגרשים תוכנית חדשה ולא תוכנית או"ח. העירייה רוצה לשמר את הרח"ק והרח"ק גבוה מהמותר בתוכנית תא 5000 והתשובה לא מלאה. לפי סעיף 62א לחוק, לועדה המקומית סמכות לקדם תוכנית שחורגת מהמתאר אם התוכנית החדשה לא משנה את היקף זכויות הבניה אז למה מטעים אותנו ואומרים לנו שזו רק תוכנית או"ח?. התוכנית ישנה ועתידה להתבטל בשנת 2025. התוכנית אומרת שצריך להשלים את הבניה עד 2025 אחרת היא מתבטלת אז אין מה לעשות עם או"ח. בנוסף מדובר בתכנון נקודתי ותא 5000 קבעה שבאזור תכנון 802 חייבים מסמך מדיניות כולל ולא נמצא מסמך כזה. למרות מאמצי צוות התכנון, ההנחה היא שרמפות הגשרים והתחמ"ת נשארים כי ראש העירייה מתעקש להשאיר את התחמ"ת. התוכנית הישנה מנוגדת לתוכנית המתאר לא רק בהוראות הרח"ק אלא בנושאים החברתיים כמו דיוור בהישג יד, איכות שטחי הציבור והתייחסות לקהילות המקומיות בגלל הסיבות הללו ועוד החליטו לקרוא לתוכנית הזו תוכנית או"ח. אני פונה להראלה ודורון כי הקידום של תוכנית זו היא טעות. או שנתכנן לפי תא 5000 או שנעביר את הסמכות לועדה המחוזית.

הדיון הקודם היה במאי 2020 שלא מופיע בדפרט. נאמר שם הצגת מס' חלופות שמציגות את התוכנית המורחבת של כל אזור התחמ"ת עד מתחם השומרון. בפועל אין חלופות ואין ראייה כוללת על נווה שאנן למרות שבקשנו חומר. בנוסף הגדלת שטחי הציבור במידת האפשר, למעשה שטחי הציבור הפתוחים קטנו כי חלק מהשצ"פים הפכו לדרך משולבת וחלק הם לא שצ"פים יש מתחתם חניון. לגבי שטחי הציבור הבנויים אין שום התחייבות שהם ישרתו את הקהילה המקומית ויכול להיות שאלו יהיו משרדי העירייה בקומה 17. אני מתכתבת עם מינהל הנדסה כבר שלוש שנים ואומרים שאין אפשרות להגדיל את שטחי הציבור בנווה שאנן ולא סביר שהתוכנית החדשה מוסיפה 160 יח"ד למצב המאושר. המשרד להגנת הסביבה קבע שהאזור של נווה שאנן הוא האזור המזוהם ביותר בישראל באזור של התחמ"ת ואין פתרון לשטחי הציבור.

בנוסף נושא שיתוף הציבור - התוכנית לא הוצגה ולא היה שיתוף ציבור אלה רק יידוע. המשפחות שגרות שם לא מבינות בדיוק את שטח התוכנית ומה עומדים לעשות.

(מקריאה מתוך מכתב של אחד מנציגי השכונה) אנחנו נציגים במתחם לוינסקי מערערים על הגוש והחלקות שלנו גוש 6944 כמסחרי. אנחנו מחזיקים בדירות מגורים ובמס' חנויות בקומת הקרקע ונראה כי עומדים לפגוע בזכויותינו. לא ניתן שיפגעו בזכויותנו ויתייחסו אלינו כעלה נידף נא תקנו את המעוות כמטרה לקדם את הפרוייקט". גם לפי תקן השמאי אמורים להתחשב בפועל במצב הנכנס.

לא הגיוני להשאיר כל כך הרבה החלטות לשלב תוכנית העיצוב. זהו שלב שאין אפשרות לא לציבור ולא לחברי הועדה להתנגד כגון תמהיל הדירות מיקום זיקות ההנאה תמהיל יח"ד וכד'. לא סביר להשאיר את

שווי הזכויות לתוכנית העיצוב. למשל אם מתכננים בראיה כוללת ודואגים לאיכות החיים לא יכול להיות שלא יהיה ברור שטחי הציבור בתוכנית.

לא הגיוני שיפרסמו טבלה שמאית לפני שהמשפחות בשכונה לקחו ע"ד ושמאי ויוצרים מצב לא הוגן לעשרות משפחות, השמאי התעלם ממה שמוצג בשטח. הוא מציע למי שיש דירה בשטח לקבל כמה מ"ר במגדל תעסוקה, אין זה הגיוני יש שם דירות שאי אפשר להעלם מהמצב בפועל גם אם הדירות יושבות על יעוד ישן, לא הגיוני שהשמאי נתן לאיזו חב' דתית זכויות מגורים לא ברור למה. בתוכנית שמוצגת היום היא יותר טובה אבל עדיין לא מספיק טובה. בשביל להפקיד את התוכנית צריך לקיים שיתוף ציבור מלא ולהציג חלופה סופית. לא ראינו תחשיב כלכלי שמסביר מדוע אין דיוור בהישג יד שכל כך זקוקים לו בנווה שאנן במיוחד כשהוחלט להוסיף 160 יח"ד. פרוגרמה לשטחי ציבור אי אפשר להתעלם, יש מחסור חריף בשטחי ציבור בטח שמוסיפים דירות לפרויקט.

לא יכול להיות שמקטינים את סך שטחי הציבור הפתוחים בתוכנית הזו ואין הצדקה שחלק המשטחים הפתוחים יהיו מעל חניונים. הרצון של המתכננים להתאים את עצמם למציאות של התמח"ת וגם ליצור רחוב עירוני בלוינסקי גורם לכך שהמגורים יהיו בקומות הגבוהות. כלומר פחות מתאים למשפחות דתיות וכנראה יותר יקר. צריך להוסיף הוראה בתוכנית שאומרת שהתוכנית תמומש רק בכפוף לפינוי התמח"ת. צריך לתקן את תסקיר הסביבה שיתאים למסוף החדש שראש העיריה רוצה להקים ברח' החרש. משרד להגנת הסביבה כולל טבע ודין הודיע שזה האזור מזוהם. התקן חניה לשטחי התעסוקה חייב להיות אפס כדי לצמצם את היקף הרכב הפרטי בשכונה. תעשו רחובות שחוצים את שני הבלוקים הגדולים בשכונה. בלוקים גדולים לא מתאימים למאפיינים של השכונה וההליכה הרגלית תהיה לא נעימה. כרגע מותר שתי רמפות וזה לא נכון כלכלי ותנועתי לחבר את הרמפות לחניונים. יזם אחד קשור בשני. בניי המגורים הם לא 12 קומות בפועל יהיו יותר מ20 קומות. ואת כל הרשימה הזו צריכים לתקן לפני שממשיכים עם התוכנית.

בת עמי סולמי תושבת: אנחנו בעלי הבתים חיים ברווחה אל תגעו בבתינו שלנו. אתם רוצים לגעת ברכוש שלנו שתפו אותנו. בגלל עיריית ת"א אנחנו לא יכולים לרשום את הזכויות שלנו בבתיים. מקום המדינה 50 שנה יש לנו מסמכים ואי אפשר לרשום אותם כי עיריית ת"א הפקיעה אותם היא האדון ואנחנו אפס. אנחנו לא אוויר ואם אתה רוצה להעביר אותי מבית קרקע לבית על קומות שתף אותי. זה לא יעבוד. אנחנו נלחם על הבתים. שתפו אותנו בתוכניות אני לא אעבור מקומת קרקע לקומה 20 כי כל התוכניות הגדולות לא יעבדו לעיריית ת"א.

הראלה אברהם אוזן: תוכנית 3277 היא תוכנית מתאר שאישרה הועדה המחוזית ב2010. התוכנית קבעה את המסגרת. התוכנית שלנו לא שינתה אותה לא את יעודי הקרקע ולא זכויות הבניה. היא מאפשרת את מימוש זכויות הבניה ויעודי הקרקע והשימושים שקבעה הועדה המחוזית. תראו בתוכנית המתאר שרטוט של מתחם שבמרכזו יש שצ"פ שנראה כמו כדור פוטבול ובאמצע עבר הקו של הרכבת שזה שונה ולכן התוכנית שלנו היתה צריכה להתאים את עצמה. זוהי תוכנית איחוד וחלוקה ואם תראו את טופס הסמכות שאני ומה"ע חתמנו עליו הטופס משתמש אך ורק בסמכויות שיש לוועדה המקומית. לפי החוקר אין שימוש בתוכנית 5000 לא משנים שום דבר מהמסגרת שקבעה הועדה המחוזית ולכן זה מדויק להגיד שזוהי תוכנית של איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.

אסף הראל: ואם עוברות 15 שנים הראלה אברהם אוזן: " בתוכנית המתאר שאישרה הועדה המחוזית ביצעו 3 מתחמי התוכנית יבוצעו תוך 15 שנה ממועד הוצאת היתר לאחד המתחמים. במידה ולא הסתיים תוך 15 שנה כאמור התוכנית תהיה על הזכויות הבניה המכוונות לה בטלה ומבוטלת על אף האמור לעיל הועדה המחוזית רשאית להאריך את מועד 15 השנים כאמור ע"פ בקשת הועדה המקומית ו/או מה"ע מבלי שהדבר יחשב בשינוי תכונות זו" ויש עוד 3 שנים עד ש15 השנה הסתיימו. אנחנו כרגע מכינים תוכנית או"ח על כל המורכבות שלה. נוכל לפנות לוועדה המחוזית ואפשר כבר בתקנון התוכנית לתקן את ההוראה הזו.

אסף הראל: אם לא פנינו לוועדה המחוזית להאריך את התוכנית מה קורה ברגע זה לזכויות ולתוכנית האם העיריה חשופה לתביעה?

הראלה אברהם אוזן: ההוראה מאפשרת גם לוועדה ו/או למה"ע לפנות. כרגע התפיסה היא לממש את התוכנית. זו תוכנית מורכבת זו תוכנית או"ח ללא הסכמת הבעלים. אילו אף אחד לא יעשה דבר היא תפקע ולא יהיה בה כלום.

אסף הראל: אודי ודורון אמרו שהשאלה איך מכניסים את הזכויות הקיימות לקופסא החדשה יש המון זכויות וקופסא קטנה.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו מכינים או"ח ולא צריכים לחכות לסוף 15 שנה כדי לפנות לוועדה המחוזית.

אסף הראל: התוכנית המקורית המאושרת העמיסה זכויות.

דורון ספיר: ברגע שמאשרים תוכנית יש חובה ציבורית לקדם את התוכנית בתום לב ואם לא מקדמים את התוכנית ולא נותנים את המסגרת הסטטוטורית אנחנו לא פועלים בתום לב. לדעתי נהיה חשופים לתביעה אם לא נפעל בתום לב.

הראלה אברהם אוזן: אם היתה מתקבלת החלטה שלא רוצים את התוכנית המשמעות שחוזרים למצב

הקודם לתוכניות המנדטוריות, אתה חוזר לתכנית תא44 ול-F.

דורון ספיר: האם אין לנו חובה לקדם את כל ההליכים הסטטוטוריים בתום לב?

הראלה אברהם אוזן: התוכנית של מתחם לוינסקי היתה מקובלת עלינו וידענו שהשלב הבא יהיה או"ח. הענין שעד שמצאו לזה תקציבים ולקח הרבה שנים זה משהו אחר. לא היתה כוונה של הועדה המקומית להתנער מהתוכנית זה לא היה בשום מצב ושום מקום. בתשריט רואים את הכדור בייסבול שיושב באמצע על בעלות פרטית של אנשים שהלכו לישון בבוקר עם מגרש סחיר וקמים בבוקר על שצ"פ והם הגישו תביעות בטענה שפגענו בהם כי הם היו על שטח סחיר והגישו תביעות. אז הסברנו שהם לא הבינו שצריכה להיות פה תוכנית של איחוד וחלוקה במסגרתה יקבלו את הסחיר. התוכנית לא היתה ברורה באופן של כתיבת התוכנית כשרוצים איחוד וחלוקה - בתשריט היה צריך לשים בפסים. פנינו לוועדה המחוזית והתקבלה החלטה לתוכנית שמבהירה שבתוכנית יהיה שלב של או"ח והתביעות נמחקו או הוקפאו, זו תוכנית משביחה שנותנת המון זכויות בניה.

אסף הראל: אני חולק על כמות הזכויות שקיים בתב"ע הנוכחית האם עוד אפשר לחכות שהיא לא תתממש?.

הראלה אברהם אוזן: אתה לא יכול. כי אם לפני 10 שנים הועדה היתה חושבת שהתב"ע הזו לא ראויה היא היתה צריכה לפעול בנושא הזה. ההוראה שקבועה בתב"ע הזו היא נועדה לזרז את התהליכים.

מיטל להבי: בזמנו חלקינו התנגדנו לתוכנית. התוכנית הזו נשענת על תוכנית 3277 וידענו שתעבור שם רכבת והפס שמסומן באמצע הכיכר נועד לרק"ל. היו מסמכים מחייבים אחד המסמכים היה נספח תנועה מחייב ע"פ תמא 23 תאפשר קו רכבת לתוכנית (מקריאה מתוך הנספח). מטרת התוכנית היה מרכז עסקים ראשי, היה גם לקבוע הוראות בנושא איכות סביבה וטיפול אקוסטי ואסטיט בנושא האוטובוסים. היתה אמירה לתנאי מחייב לגובה הבנינים והעמדה שלהם. נספח הבינוי היה מחייב במיקום המבנים ופריסת השימושים בהם. הוא יהיה מחייב בנושא השטחים הפתוחים.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו השתמשנו בסמכויות שלנו ועשינו שינויים בקווי בנין זו תוכנית או"ח שאפשר להזיז מגרש ממקום א' לב'. את יעודי הקרקע שלו אנחנו יכולים לפצל. אלו סמכויות שיש לכל ועדה מקומית בארץ.

מיטל להבי: היה דיון 13.5.2013 שהיה בו כשל טכני ולא ניתן לראות את פרוטוקול הדיון אבל ניהלנו דיון ארוך והיו ההחלטות שבקשנו שיבואו אלינו שוב כמצע לדיון חוזר בתוכנית לוינסקי ואני לא רואה שההחלטות שהחלטנו בוצעו. בכל מקרה אני חושבת שתוכנית עם זכויות מופרזות, העמדה בשטח לא מוסיפה ערך למקום ואין הסתכלות רחבה לתחנה המרכזית במיוחד שמביאים כזה נתח..

אסף הראל: כשקראתי את החומר היה עדיף שתהיה תב"ע חדשה עם עוצמות פחותות. אבל אני מבין מדברי היועמ"ש שזה לא רלוונטי. אני כן מקבל את הנחת היסוד שזו הקוביה. זו תוכנית שמשפרת ועושה עם אותן זכויות ועם שצ"פ יותר גדול עבודה אורבנית יפה. אני מציע שאם ניקח את המגדל הכי קרוב לאיילון שיש לו 2 קומות ציבוריות ונעשה הצרחה בבנין הנמוך לבין המגדל (מציע בשקופית) והיינו מזיזים את המגדל לדופן לוינסקי וכלפי הפארק יקבל מבנה ציבור עם גג ירוק שמשקיף על הגינה שהיא תוביל למגדל המים ולמבנה ציבור כאן יהיה מרחב יפה. החלק השני עם השצ"פ העירוני מתוכנן טוב וזו המלצתי בהינתן עם הזכויות הקיימות.

חיים גורן: יש בתי כנסת שערי ציון על לוינסקי וביה"כ במגדל המים מה קורה איתם? מלי פולישוק: אני מסכימה עם מיטל ואסף הופתעתי לא לקרוא את הדברים בדרפט. אין רקע למה לקח 12 שנה ומה קודם בזמן הזה, כל הדברים הללו צריכים להיות בדרפט.

מיטל להבי: יש התייחסות למוניות שירות וכנראה יש בעלות שם. הנושא של העלאת רמת השירות למשתמשים באמצעים ציבוריים שירותים בתוך המרחב נראה חשוב. בדרפט לא ברור מה יהיה? מאחר ויש שם שירות אני מצפה שבדרפט הדבר היה יותר ברור.

אורלי אראל: תוכנית השומרון היא תוכנית בתוקף והיא הובאה להפקדה לאישור תוכנית של או"ח לארבעה מרחבי התכנון של מרחב השומרון וזו תוכנית שרצה לה. מדוע התוכנית לקחה 11 שנה, כי התכנון של נת"ע ושינוי מיקום הקו הסגול טרף את הקלפים והיה צריך להיערך לזה. נושא איכות הסביבה היה מורכב ורק בשנתיים האחרונות הוקמה תחנת ניטור נקודתית במרחב התכנון שעזרה לנו לחשוב על התכנון מחדש כך שיענה על הבעיות הסביבתיות במקום ויאפשר מימוש מידי של התכנית ללא מגבלות נוספות. בנוסף, לא ידענו אם התחנה המרכזית תפונה ומה משרד התחבורה רוצה, והכל היה באוויר. היום התשובות יותר מחודדות. נכון זה לא היה צריך להיות 11 שנה. יש תוכניות שלוקחות יותר מהר או לאט. אנחנו מקדמים 400 תוכניות בשנה ויש תוכניות שהמורכבות שלהם קשה. גם מרחב השומרון והתוכניות הללו לקחו זמן.

עדי בסיס: לגבי היבט החברתי קיימנו שלושה מפגשים בשנתיים האחרונות עם תושבים: במפגש הראשון השתתפו 75 בעלי נכסים ובמפגש השני היו 35 פעילים ותושבי השכונה גם שולה היתה, במפגש השלישי היה פרונטלי עבור אלו שמתגוררים לאורך רח' ראשון לציון שלא רשומים בטאבו ובעצם רשומים כאגודה שיתופית, זהו אזור מאד מורכב. תושבי מרחב ראשון לציון בשלבים של בחירת עו"ד ולכן אנחנו לא חוששים שהם לא יקבלו מענה ראוי. המגרש שהוקצה בעבורם ביעוד מסחר ותעסוקה אך הוא כולל שימושי מגורים ויחידות דיור. חשוב להדגיש כי בעתיד הטבלאות של או"ח עלולות להשתנות לאור עדכון נסחי הטאבו, השווי והמדידה האנליטית ולכן צריך להיזהר מלהסתכל בטבלאות האו"ח כמסמך סופי עד לשלב ההפקדה בפועל. כמו כן אנחנו נסייע לכל הבעלים שירצו להגיש התנגדות.

ביה"כ בסמוך למגדל המים אינו נכלל בשטח התכנית ואנחנו לא נוגעים בו אלא מרחיבים את המרחב על ידי גינת כיס. בנוגע לביה"כ ברחוב לוינסקי אלו בנינים מוסדרים בטאבו, יש לבדוק אם בית הכנסת הוא בבעלות או שכירות. לפי נסחי הטאבו זה לא הקדש.

עדי בסיס: אתם מדברים על בית הכנסת ברח' לוינסקי אני יודעת שיש בנין שהוא בבעלות של עמותה שהם הבעלים של הבנין בו יש את הבית כנסת בלוינסקי אנחנו נבדוק. מרבית השטח של התוכנית הוא מוסדר בניני שיכון עם תשריט בית משותף. בחלק הצפוני ברח' ראשון לציון יושבת האגודה השיתופית שרשומה בטאבו. מדובר בכ- 25 משפחות. בתוך המרקם יש מס' בעלי קרקע בודדים שהמעמד שלהם לא ידוע ויצטרכו לתת מענה למתגוררים אלה במהלך שלביות המימוש. המענה של הפיצויים וההסכמות יעשה בקביעת השלבויות. אנחנו מבינים את המורכבות של מתחם ראשון לציון וקבלנו תקצוב לבצע ליווי חברתי. האינטרסים של צמודי הקרקע הם שונים וכל אחד צריך סיוע בתהליך עם אישור התוכנית.

לגבי הטענה של מיטל לגבי הנחיות בניני מחייבות, התוכנית אומנם מאפשרת גמישויות לתוכנית העיצוב אבל זה לא אומר שאנחנו לא מייצרים ודאות, קווי הבנין, מיקום וגובה הבנין לא ישתנה. הדברים הבסיסיים נשארים. תכנון החניה ומערכת הדרכים היום היא מסמך מנחה. תוכנית 3277 חייבה הרבה דברים והגבילה את התכנות המימוש, היום אנחנו משאירים כמסמך מנחה כי זה המהלך הנכון בתהליכי תכנון מורכבים וארוכים מסוג זה. מכיוון שאנחנו לא יודעים מה עם עתיד התחנה בהבט התחבורתי והסביבתי. כבר היום ניתן לפתח את הרחובות הללו, אבל משאירים את הגמישויות.

עדי בסיס: לגבי שטחי הציבור, אכן יש מחסור גדול בנווה שאנן אבל הבשורה של תכנית זו היא תוספת 3500 מ"ר בנוי שניתנים בכפוף להמרת שטחי תעסוקה למגורים כפי שאפשר תכנית 3227.. זה הרבה שטח ושטח איכותי. לגבי השימוש זה יקבע לפי הצורך העירוני בעת מימוש התכנית, יש תהליך ממושך המלווה על ידי יחידה אסטרטגית כדי לקבוע מה יהיו השימושים.

חיים גורן: האם מי שיש לו זכות קניינית אנחנו יודעים לוודא שזוהי זכות למגורים או שיקבל זכות למגורים?

אסף הראל: אם ההצעה היא מקובלת איך מכניסים אותה להחלטה?.

מיטל להבי: מה היקף השצ"פ היוצא והנכנס. מה האיכויות של השצ"פים אני רוצה לראות את התוכנית התנועתית והתשובה לגבי ההמוניות שירות שרח' ענתבי הוא רחוב של מוניות שירות.

דורון ספיר: שולה שאלה לגבי חלק מהשצ"פים שהפכו לדרכים ואין פתרון לשטחי ציבור ואין דיור בהישג יד ולא היה שיתוף ציבור וזה משאיר יותר מידי דברים לתוכנית העיצוב.

מלי פולישוק: נאמר שבשנים האחרונות יש יותר זיהום בעיר. המתחם הזה אכן המקום הזה הכי מזהם בארץ בגלל קרבתו לתמח"ת וגם בזבוז עוד שטח ולא ברור גם מבחינת תחבורתית והיקף האוכלוסייה והשירותים שהתושבים צריכים להכניס גם תעסוקה וגם מגורים.

עדי בסיס: לגבי הצעתו של אסף אין מניעה לשנות את מיקום המגדל תוך שמירה על הגובה הבניה מינימלי לשימושים רגישים ולדרוש בתוכנית העיצוב אגף נפרד לשטחי הציבור תוך שמירה על מגבלות איכות אוויר. זו לא תהיה קרקע ציבורית אבל אפשר שזה יהיה שטח ציבורי בנוי משולב עם שימושי מסחר בקומת הקרקע. אפשר להכניס להחלטה ואפשר להכניס סעיף בתוכנית העיצוב לסוגיה הזו. לגבי מוניות השרות, בתקנון החדש בתנאים להוצאת היתר יש סעיף ספציפי לתחנת המוניות וזה בגלל שהם בעלי קרקע בתוכנית ולכן נדרשים לתת להם את המענה בעת מימוש התוכנית. יש להם את הזכויות בטאבו לקבל שטח עבור משרדים, שטח תפעולי וגם חניות בתת הקרקע כמחסנית לכלי הרכב שאינם בשימוש. הקמת חניה למוניות ברחוב ענתבי מאוד מורכב מבחינת הכניסה לחניון לתמח"ת. כבר היום התכנון של הרחוב לא קשור לתוכנית ויכול להתממש ברמה המיידית ככל שיהיה רצון וצורך וכניסה לתכנית העבודה העירונית. יש נספח תנועה מסודר עם תכנון חניה חתכי רחוב המוצעים, כל המסמכים מוזנים במערכת ונגישים לכולם.

לגבי היקף שטחי השצ"פ, השטח הציבורי לא נגרע במטר הוא נשמר ואף גדל. הקווקו שרואים (מציגה בשקופית) זה פתוח נופי שהוא למעשה על חשבון הדרכים המעגליות שמבוטלות מהתכנון המקורי. זהו השטח שבו חשבו שהרכבת הקלה תעבור במתחם. את השטח הזה אין צורך להשאיר לאור התפיסה של הפחתת נפחי תנועה באזור ושינוי תוואי הרק"ל. לכן השטח הזה מאורגן מחדש, מוצמד לשצ"פ והופך למרחב נופי פתוח. שטח זה מוסיף עוד כ-3.4 דונם לשצ"פ.

המצב הנכנס אליו התיחסה מיטל הוא לא יכול להיות לפי 3277 שאחריה אושרה התת"ל והפחיתה עוד כ-1.4 דונם משטח השצפ שאושר ב-3277. בנוסף התת"ל חצה את השצ"פ ויצר שטח ירוד גם באיכות וגם ברמת השטח.

מבהירה כי בעת תכנון 3277 לא ידעו שהתת"ל יעבור בצורה הזו.

דני ארצי: לגבי המגורים - השמאי במסגרת ההקצאות מנסה שמי שנכנס במגורים הוא גם מוציא אותם כמגורים. אבל יש לו אילוצים של קרוב ככל האפשר לפי מה שהחוק דורש. כמו כן במסגרת אילוצים שיש להכניס חלקה מסויימת לכל ההקצאות או משרדים אבל השאיפה לתת מוגרים למגורים.

חיים גורן: בסוף כמות יח"ד היא יותר קטנה אז למה זה מורכב שהיום יכול לקבל את הזכויות בתעשייה והמסחר?

דני ארצי: משתדלים לתת את התעסוקה לתעסוקה והמגורים למגורים

עדי בסיס : בנוגע לבית הכנסת בלוינסקי, מדובר על בנין מוסדר ואם הם רשומים כביה"כ הם יקבלו ביה"כ אם הם רשומים כמגורים הם יחליטו האם ברצונם לקבל שימוש זהה במימוש. תעבירו לי את שם ביה"כ ונברר.

אלחנן זבולון : אני לא יודע מה מצבו הקנייני של ביה"כ. האם משהו בדק את שטחי הציבור שלו. דורון ספיר : אתם מדברים על שני דברים שונים את מדברת על זכויות והוא מדבר על מתפללים. אלחנן רוצה שאנשים ימשיכו להתפלל במבנה מסויים ואת מדברת על אם זה מגורים או זכויות. השאלה האם ימשיך להיות שם ביה"כ זה כמו ביי"ס שנמצא בשטח פרטי אנחנו רוצים לדעת מה קורה להמשך הפעילות שלו.

עדי בסיס : מבחינת שימוש גם שטחי הציבור בעתיד יכולים להכיל שימוש דת. אם מפעילי ביה"כ ירצו להמשיך להפעיל אותו זה יבחן במסגרת המימוש של הפרויקט אין שום מניעה. דורון ספיר : הוא אומר במידה שאין זכויות לביה"כ ולא ימצא פתרון לביה"כ מכיוון שזה מגורים וזה יעלם הוא רוצה שבמסגרת שטחי הציבור ימצא פתרון לביה"כ. אלחנן זבולון : ממתי בסמכותה של ועדת תכנון ובניה לאשר הקצאות? דורו ספיר : זה לא הקצאה זה אומר בגלל שיש ביה"כ הועדה מעדיפה את השימוש לביה"כ. עדי בסיס : אני יכולה להוסיף להנחיות בתקנון שיש לתת מענה למבנה הדת בשטח המתחם ואז יבחנו את ההקצאה הילה אשכנזי -אגף נכסים : אם בית הכנסת נמצא בחלקה 107 אז הבי"כ בבעלות עירונית ככל שאין הסדרה במסגרת הסכמים אנחנו נסדיר את זה שיהיה ביה"כ. נבקש שיהיה לבית הכנסת מענה במסגרת התוכנית. דורון ספיר : הניסוח המוצע שיש למצוא פתרון למבנה הדת בשטחי הציבור בתוכנית.

עדי בסיס : לגבי הדיוור בהישג יד, התוכנית הזו לא לקחה בחשבון זה היה הרבה לפני שדנו במושגים כאלו. לא ניתן לדרוש אותם במסגרת המגורים מההמרה. שטחי מגורים בהמרה אלו שטחי מגורים משולבים בבניית עסוקה ומסחר במגרשים שנועדו למע"ר. זו תוספת שימוש ולא באה על חשבון מישהו אחר. ההמרה מאפשרת תוספת של 3500 מ' מבונה זו בשורה ענקית לתוכנית. שטחי הציבור ניתנים במסגרת סעיף 20 לחוק מתוך שטחי ההמרה בכפוף לחו"ד 3500 מ' תוספת. בנוסף זה יהיה בסמכותנו לייצר שימושים של דוור רווחה וכד'.. אבל בשטח ציבורי. דורון ספיר : דוור בהישג יד זה סוג של שימוש מגורים. ה-160 יח"ד בשיקול דעת של הועדה, אם אנחנו רוצים אנחנו יכולים לא לאשר. זה אומר שאנחנו יכולים לדרוש עוד תנאי זה דוור בר השגה על 160 יח"ד הללו.

עדי בסיס : אתה שואל האם אפשר להמיר דירות לדירות בהישג יד? האם אפשר להוסיף לתוכנית שימוש של דוור בהישג יד? דורון ספיר : סעיף ההמרה אלו לא דירות של זכות מוקנת ואם זה שיקול דעתנו אנחנו יכולים להתנות תנאים.

הראלה אברהם אוזן : אמרנו בהתחלה שאנחנו עובדים עם מסגרת מאוד מצומצמת. אורלי אראל : אבל בזכות ההמרה אנחנו מקבלים את שטחי הציבור אודי כרמלי : זה במסגרת הזכויות המאושרות שאתה יכול לעשות את ההמרה. אם לא תעשה את ההמרה לא תקבל את שטחי הציבור, כל דירה שאתה הופך לדב"י את גורע מהשטח הציבורי. כי נתת את התועלת הציבורית בדב"י.

הראלה אברהם אוזן : אנחנו עובדים עם תוכנית המתאר אם יש הוראה שיש בה המרה אני עובדת לפיה. אני לא יכולה להחליט שזה דב"י כי אני לא עובדת לפי 5000. חיים גורן : המענה לא מספק על נושא הזכויות של המגורים תמורת מגורים השאלה אם יש מה לעשות בנדון.

אודי כרמלי : פה חלק מהמטרה של הפקדת התוכנית זה לקבל גם התנגדויות. ברגע שמישהו נכנס במצב X ויוצא בהפסד עליו להגיש התנגדות. אנחנו מתכווננים לעזור בהגשת התנגדויות ואנחנו משתמשים בהתנגדויות הללו ככלי תכנוני בונה. עד שלא נוכל להבין את המצב לא נוכל להגיד אחד לאחד כל מטר מגורים שהופך למטר מגורים שם. ברגע שהתמונה מוצגת וכל בעלי הזכויות מקבלים ובוחרים את כל הפריסה של כל טענות והבעיות, המגמה היא כן לעשות את זה. הכיוון שלנו קודם לעזור לתושבים אנחנו עוברים טענה טענה, לא יהיה מצב שמישהו יפגע נקודתי בצורה חורגת מהכלל. שולה קשת : בלי הקשבה לצרכים של נווה שאנן לא תהיה תוכנית אין טעם לקבל החלטה ואני אעשה הכל שהתוכנית הזו לא תתממש. כל עוד יש תחנה מרכזית לא נסכים לתוכנית כזו. דורון ספיר : הצעת החלטה כמו שמנוסחת ע"י מה"ע ובנוסף

עדי בסיס : גמישות מיקום השטח הציבורי בחלק הצפוני והתייחסות למבנה דת ולבתי כנסת שיקבלו מענה בתוכנית החדשה דורון ספיר : הועדה מנחה את הצוות המקצועי למצוא פתרון למבנה הציבורי שיש לתת מענה כאגף נפרד למבנה הציבורי בסמוך לשצ"פ הצפוני. לגבי ביה"כ הם חייבים לקבל מענה עוד בשלבויות התכנון לשני בתי הכנסת.

הצבעה :

בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורון, אסף הראל, מאיה נורי
הוחלט פה אחד

**בישיבתה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין, אגף תכנון עיר.
4. אישור סופי של תקנון התכנית על ידי מחלקת הרישוי.
5. בתכנית העיצוב העתידית, תפורט שלביות הביצוע תוך מענה למבני הדת בשטח התכנון והמשך פעילותם.
6. בתכנית העיצוב העתידית יוצגו מיקומי שטחי הציבור המבונים תוך התייחסות למרחב החוץ. השטח הציבורי בתא שטח 100 ימוקם בדופן הצפון-מערבית של הבינוי בסמיכות וברצף למפלסי הפיתוח תוך אפשרות לשילוב שימושים נוספים שאינם למגורים וכאגף נפרד המאפשר תפקוד ציבורי מטובי.

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

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

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	09/02/2022
דיון בהפקדה	11 - - '22-0004

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

מיקום:

- בצפון: רחוב 3817 (תוואי המסילה)
- במזרח: חלקות 29-26, 32-31, 38 בגוש 7283 גוש בהסדר
- בדרום: רחוב יפו
- במערב: רחוב הרצל

כתובות:

- דרך יפו: 17, 19, 21, 23, 25, 27, 27א, 29, 29א, 29ב, 31, 31א, 31ב, 33
- גת רימון: 2, 4, 6, 8, 10, 10א, 10ב, 12, 12א, 14, 14א, 16, 16א, 3, 5, 7, 9
- הרצל: 21, 23, 23א, 25

שטח התכנית: 6.156 דונם



גושים וחלקות בתכנית:

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
21-22, 26, 123-124, 127, 135	23-25, 48-49, 199, 201, 203-207	חלק	לא מוסדר	6925

מתכננים:

- אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
- מתכנן פיתוח ונוף: מאזא אדירכלות נוף
- יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים
- יועץ תנועה: אייל הנדסת כבישים ותנועה
- תשתיות וניקוז: ארז גלבע
- יועץ שימור: נאור מימר

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - - '22-0004

מגיש: וויי-בוקס גת רימון בע"מ, ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

יזם: וויי-בוקס גת רימון בע"מ

בעלות: וויי-בוקס גת רימון בע"מ, פרטיים על פי המפורט בטבלת בעלויות, עיריית תל אביב יפו, קק"ל, מדינת ישראל

מטרת התכנית:

1. תוספת זכויות בנייה לטובת שימושים עבור אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
 2. יצירת מגרש ציבורי בשימוש שצ"פ/שב"צ.
 3. שימור מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר.
- הכל בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 והנחיות מדיניות מרחב המסילה תא/9032.

המצב הקיים:

מצב השטח בפועל:

1. בחלקו המזרחי - בתאי שטח מוצעים A100, B100 ותא שטח A600 : קרקע פנויה ממבנים, אשר נהרסו לפני כחודש על פי תב"ע מאושרת.
2. בחלקו המערבי - בתאי שטח מוצעים A101, B101 ותא שטח B600 : מבנים קיימים בני 1-4 קומות, חלקם מבנים ארעיים וסככות. לאורך רחוב דרך יפו קיים מסחר לאורך הרחוב ומעליו שימוש מגורים ומשרדים. כל המבנים הקיימים מיועדים בתכנית המוצעת להריסה, למעט 2 מבנים לשימור על פי תכנית 2650ב' על רחוב הרצל : דרך יפו 17/ הרצל 25 ("בית פונרוב") והרצל 23 ("בית ברין").

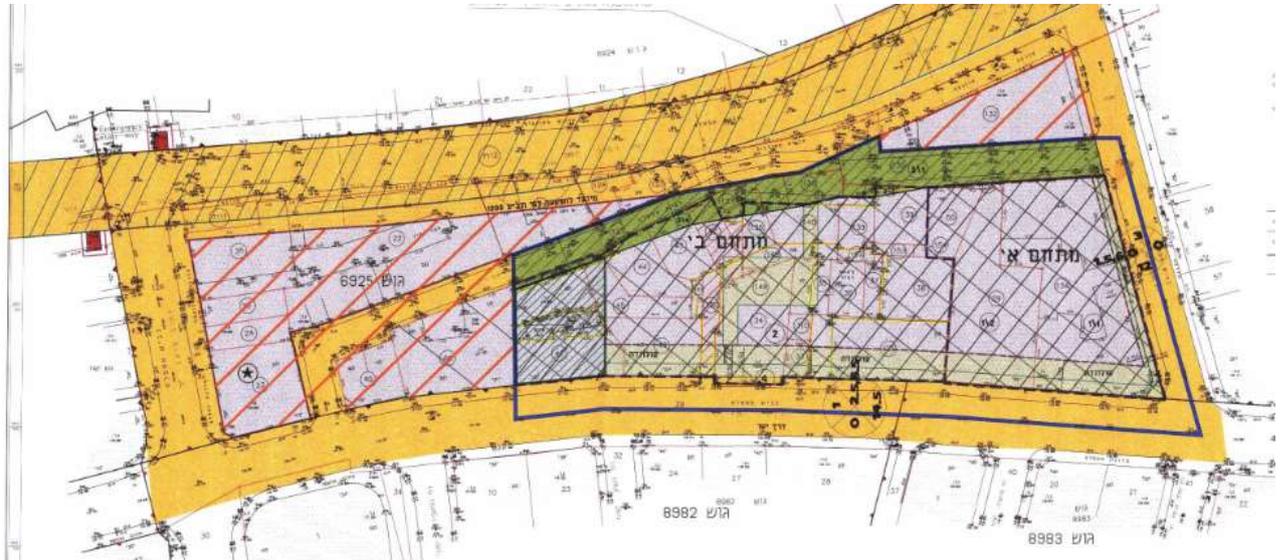
מצב סטטוטורי קיים:



תשריט מצב קיים

בתאי שטח מוצעים A100, B100 ותא שטח A600:**תוכנית תקפה תא/3419 "מתחם ניבה"**

תכנית תא/3419 "מתחם ניבה" קבעה מתחמי בניה: "מתחם א" (לא נכנס לגבול התכנית המוצעת) ו-"מתחם ב"; וקבעה שינוי ייעוד קרקע בשני המתחמים ל"מרכז עסקים ראשי" (מע"ר) ושטח פרטי פתוח. כמו כן התכנית קבעה את תחום חלק דרך גת רימון שבתחום התכנית כשטח ציבורי פתוח.



תשריט תכנית תא/3419

תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/3419 - תכנית עיצוב "מתחם ניבה":

בתאריך 05.08.2020 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה את תכנית העיצוב האדריכלית תעא/3419- מתחם ניבה- עבור מתחם א + ב.
תכנית העיצוב קבעה את אופן השתלבותם של השימושים, לרבות מסחר, תעסוקה, מגורים ושטח ציבורי בנוי.

התכנון כולל 4 קומות מסד בבנייה מרקמית המלווה את רחוב יפו בהתאם לגובה הבינוי במתחם א' לשמירה על בנייה מרקמית רציפה המאפיינת את הרחוב. מעל הבינוי המרקמי מתוכנן מגדל, בנסיגה של 8 מ' מדופן קומת המסד כלפי רחוב יפו, בגובה עד 26 קומות סה"כ (לא כולל קומות טכניות) ממפלס הרחוב, בהתאמה למדיניות מרחב המסילה תא/9032.
בקומת הקרקע תכנית העיצוב מציעה קולונדה על דופן רחוב יפו בהתאם לתכנית תא/3419 המאושרת, ויצירת שטח פתוח בזיקת הנאה בשטח של 770 מ"ר (מתוכם 420 מ"ר ביעוד שפ"פ). שטחים אלו ירשמו כזיקות הנאה לשימוש הציבור במסגרת היתר הבנייה.

יעודים: מרכז עסקים ראשי בשטח 2,412 מ"ר, שפ"פ בשטח 420 מ"ר, שצ"פ בשטח 696 מ"ר ודרך בשטח 41 מ"ר.

זכויות מותרות לפי תכנית תקפה תא/3419 ותכנית עיצוב מאושרת תעא/3419: 18,092 מ"ר שטח כולל מעל הקרקע- מתוכם, מגורים/מלונאות: 4,523 מ"ר, משרדים: 12,769 מ"ר, שטחים ציבוריים בנויים: 800 מ"ר.

בתאי שטח מוצעים A101, B101 ותא שטח B600:

תוכנית תקפה: תא/1200

יעוד: שטח לתכנון בעתיד

תוכנית תא/2650 ב' לשימור מבנים בתל-אביב: הוכרזו לשימור שני מבנים קיימים - בית ברין (מבנה ברחוב הרצל 23, 23א') ובית פונרוב (מבנה בדרך יפו 17/הרצל 25).

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	09/02/2022
דיון בהפקדה	11 - - '22-0004

תכנית המתאר תא/5000:

- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 8 קומות עם בניה נקודתית חריגה מסביבתה, בכפוף למסמך מדיניות.
- רח"ק מירבי: 12.8
- טבלה 5.4 בהוראות תא/5000

ראו הערות	ראו הערות	ראו הערות	תשריט אזורי הייעוד נספח עיצוב עירוני	רחוב אילת - בניה נקודתית חריגה מסביבתה לאורך רח' אילת
<p>בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר יפ"י מסמך מדיניות ונד 40 קומות. תכנית י שאינה תואמת את מסמך המדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם ויכול גם את הבינו מדרום לרח' אילת, בצומת עם רחוב אליפלט.</p>				



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000



נספח תחבורה מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000

מדיניות קיימת:

תא/9032 (מדיניות מרחב המסילה)

התכנית ממוקמת בתחום מרחב המסילה ומתייחסת לעקרונות מסמך המדיניות אשר אושר בתאריך 18.11.2020 מסמך המדיניות קבע מרחבים משניים אשר ניתן לקדם בהם תכנית מפורטת במסגרת תכנית המתאר ובסמכות הועדה המקומית. תחום התכנית הינו במרחב משנה "ניבה-גת רימון".

עקרונות תכנון מרחב ניבה – גת רימון

1. תחום: בין הרחובות נחלת בנימין במזרח, הרצל במערב, רחוב יפו בדרום ופארק המסילה בצפון (ניתן יהיה להחריג מתחום תכנית את מתחם א' המוגדר בתכנית תא/3419).
2. ישמרו מעברים מזרח – מערב וצפון-דרום, ככול הניתן על בסיס מעברים הקיימים, ובתוספת מעברים נוספים.

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022 11 - - '22-0004	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה

3. בתחום זה תתאפשר הקמתם של עד שני מגדלים, בזיקה למע"ר רוטשילד הסמוך. תוספת שימוש מלונאות, בנוסף/במקום שימושי משרדים ייבחנו במסגרת התכנון המפורט, על ידי היחידה האסטרטגית ובכל מקרה השימוש המלונאי ייבחן במסגרת תכנית העיצוב.
4. תכנית שתקודם בתחום זה תבטל את הקולונדה על דופן רחוב יפו, אשר מוגדרת בתכנית התקפה, תא/3419.
5. הרחבת רחוב יפו, לטובת נטיעות והרחבת מדרכה, תבחן במסגרת תכנון מפורט.

מצב תכנוני מוצע:

- התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למדיניות המסילה תא/9032. קביעת מגרשים ביעודים: עירוני מעורב, שפ"פ ושטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור.
- א. התכנית קובעת 3 מגרשים:
- מגרש 100 מורכב מתאי שטח A100 בייעוד עירוני מעורב בו תתאפשר בנייה ותא שטח B100 בייעוד שפ"פ ללא בניה מעל ומתחת לקרקע.
 - מגרש 101 המורכב מתא שטח A101 בייעוד עירוני מעורב בו תתאפשר בנייה ותא שטח B101 בייעוד שפ"פ ללא בניה מעל ומתחת לקרקע. מגרש A101 כולל 2 מבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור תא/2650/ב
 - מגרש 600 – מגרש בייעוד ציבורי הנוצר מאיחוד שצ"פ קיים והקצאות קרקע מהמגרשים הפרטיים. המגרש כולל שני תאי שטח – A600 הקצאה של מגרש 100, B600 הקצאה של מגרש 101.
- ב. במגרשים 100 ו-101 בייעוד עירוני מעורב ושפ"פ:
- זכויות בנייה בהתאם לתכנית המתאר עד רח"ק 12.8 בכל מגרש.
 - שימושים מעורבים בהתאם לתמהיל תכנית המתאר: 75% תעסוקה ומשרדים, 25% מגורים בשילוב מסחר בקומת הקרקע. בנוסף ישולבו שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים.
 - בכל אחד מהמגרשים תתאפשר הקמת מבנה עם 4 קומות מסד מרקמיות ומגדל עד 40 קומות סה"כ. המגדלים ייבנו בנסיגה מרח' יפו בהתאם למדיניות מרחב המסילה.
 - הוראות התכנית ביחס למגרש 100 הן הוראות של תכנית מפורטת, היא כוללת איחוד וחלוקה ומכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה. הוראות התכנית ביחס למגרש 101 הן הוראות של תכנית מפורטת, ללא איחוד וחלוקה. תנאי למתן היתר בניה למגרש 101 הינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה.
- ג. במגרש 600 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:
- זכויות בניה בהתאם לתכנית תא/מק/צ' עד רח"ק 2.7
 - שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית תא/מק/צ' – חינוך, קהילה, תרבות וספורט, דת, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מנהל וחירום עירוניים וכד'.
 - הבינוי כולל בניה מרקמית בגובה 4 קומות לשמירת אחידות הבניה המרקמית של המגדלים לאורך רחוב דרך יפו, ומעל גובה זה בנייה של עד 3 קומות נוספות בנסיגה מרחוב יפו בהתאם למדיניות מרחב המסילה.
 - 40% משטח המגרש יותר כשטח פתוח ללא גידור וללא בניה על קרקעית כחלף שטח שצ"פ קיים

טבלת זכויות והוראות בניה:

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
			5890	17668		100A	תעסוקה	עירוני מעורב	
	70		1802	4480		100A	מגורים	עירוני מעורב	
			450	1120		100A	דיור מיוחד	עירוני מעורב	
			380	1130		100A	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב	
40		70	16172	32920	2572	100A	<סך הכל>	עירוני מעורב	
			4970	14903		101A	תעסוקה	עירוני מעורב	
	60		1459	3840		101A	מגורים	עירוני מעורב	
			365	960		101A	דיור מיוחד	עירוני מעורב	
			290	873		101A	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב	
40		70	13875	27660	2161	101A	<סך הכל>	עירוני מעורב	
7		50	8400	945	2835	1400	600A, 600B	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

הערות לטבלה:

- א. תתאפשר המרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה במסגרת היתרי בניה.
- ב. שטחי השרות הסופיים יקבעו על פי הקבוע בתקנות החוק. ניתן להמיר לכל שימוש שטחים המופיעים בעמודה שטחים עיקריים לשטחי שרות בכל ייעוד כל עוד יישארו לפחות 25% שטחי שירות.
- ג. השטחים המופיעים בטבלה, בעמוד שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות, כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.
- ד. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. ומהווים עד 25% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים. ניתן לנייד שטחים בשימוש מגורים לשימושים אחרים באותו מגרש.
- ה. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ונספח הבינוי.
- ו. ניתן יהיה לנייד שטחים לשימושים הציבוריים בין מגרשים 100 ו-101 לאחר קבלת חוות דעת מהדס העיר והיחידה האסטרטגית.
- ז. לא יותר ניוד זכויות המוגדרות כמת קרקעיות עיקריות או שרות אל מעל הקרקע.
- ח. יותרו עד 6 קומות מתחת לקרקע.
- ט. השימוש מבנים ומוסדות ציבור בטבלה מתייחס לשימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים.
- י. שטחים עבור מרפסות לשימוש מגורים ומלונאות יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש למלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות למלונאות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - - '22-0004

שימושים:

במגרש 100 ו-101

לפי תמחיל תכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למדיניות תא/9032 (מדיניות מרחב המסילה):
בקומת הכניסה:

- יותרו שימושי מסחר, מבואות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, חצר פריקה וטעינה, חדרי אשפה.

בקומות הבניה המרקמית:

- יותרו שימושים מגוונים, בכלל זה תעסוקה, מגורים, מלונאות, מסחר בילוי ופנאי ושימושים ציבוריים.

- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.

- לכיוון חזיתות הבנייה המרקמית לא יתאפשרו שימושי אחסנה, שימושים טכניים, או כל שימוש אחר שיצור חזית אטומה.

בקומות המגדל:

- תעסוקה, מסחר, ושימושים בעלי אופי ציבורי

- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.

- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.

- שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים.

- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית.

שימוש בגגות:

- שימושים למשתמשים בבניין, בכלל זה בריכות שחייה, אזורי ישיבה, שהייה, בילוי, אוכל, אלמנטי הצללה והמערכות המינימליות המחויבות.

- כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו.

- בכל מקרה מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקות הגגות.

במרתפים:

- חניה, אחסנה וכד' ובנוסף יותרו כל השימושים שמעל הקרקע למעט חדרי מלון ומגורים.

בבניינים לשימור:

- יותר מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומלונאות.

- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.

במגרש 600

- שימושים ציבוריים בנויים בהתאם לתכנית תא/מק/צ' וכן שטחים פתוחים

- בקומות הקרקע יותרו שימושי מסחר עד 5% מזכויות הבנייה

- במרתפים יותרו שטחי חניה, אחסנה ושימושים ציבוריים.

קומות וגבהים:

במגרשים 100 ו 101 :

מספר הקומות המרבי יהיה עד 40 קומות: 4 קומות בבניה המרקמית ו- 36 קומות במגדלים כולל קומות טכניות.

- גובה בניה המרקמית יהיה עד 21 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג

- גובה המגדל לא יעלה על 162 מטר ממפלס הכניסה הקובעת. בכפוף למגבלות תעופה. המגדלים יבנו בנסיגה של 8 מטר מקו הבניין הקדמי לאורך דרך יפו, על מנת לשמור על גובה בניה מרקמית לאורך הרחוב.

- גובה קומת הכניסה עד 6.5 מטר ברוטו. תא/5000 קובעת גובה קומת קרקע עד 6 מ'. חריגה זו היא על דעת צוות התכנון העירוני ולהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר חריגה מהוראת בינוי זו.

- גובה קומות בבניה המרקמית יהיה עד 4.5 מטר ברוטו

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022 11 - 0004-222'	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה

- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטר ברוטו
- גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.6 מטר ברוטו
- גובה קומות הטכניות יהיה לפי המינימום הדרוש ולא יותר מ 10 מטר. ניתן לאשר חלוקה של קומה טכנית למפלסי ביניים לצורך התקנת מתקנים טכניים. חלוקת הקומה הטכנית למיפלסים לא תיצור קומה נוספת.
- תתאפשר גמישות בגובה הקומות הרשום לעיל, ובכללן הקומות הציבוריות אשר תיבחן במסגרת תכנית העיצוב, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה מגובה הבניה המרקמית המירבית ובגובה המגדל המירבי.
- גובה 2 קומות העליונות של המרתף יתוכנן כך שיאפשר בעתיד תכנון שטחים עיקריים ולא יהיה נמוך מ 3.5 מטר ברוטו. הגובה הסופי של קומות המרתף, לרבות שתי הקומות העליונות ייקבע בתכנית העיצוב.

בתא שטח 600 (מבנה ציבור) :

- מספר הקומות המרבי יהיה עד 7 קומות: 4 קומות בבניה המרקמית ו- 3 קומות בנסיגה כולל קומות טכניות, גובה הקומות לא יעלה על הגבהים הבאים :
- גובה קומת הכניסה עד 6.5 מטר ברוטו
- גובה קומות בבניה המרקמית יהיה עד 4.5 מטר ברוטו
- גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מטר ברוטו
- תתאפשר גמישות בגובה הקומות הרשום לעיל, אשר תיבחן במסגרת תכנית העיצוב לאור השימושים בשטחם אלה, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה מגובה הבניה המרקמית המירבית.

תכסית בינוי :

- תכסית קומות המגדל (קונטור חיצוני של הקומה ברוטו, כולל מרפסות, פירים, בליטות וכדומה) : עד 1200 מ"ר לקומה.
- תכסית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובלטות) במגרשים 100 ו- 101 : עד 70%*.
- *תא/5000 קובעת באזור הייעוד תכסית עד 60%, חריגה מהוראת בינוי זו נובעת מאופי הבנייה מלוות הרחוב והשטחים הפתוחים והציבוריים והיא בהמלצת צוות התכנון העירוני. להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר חריגה מהוראת בינוי זו.
- תכסית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובלטות) במגרש 600 : עד 50%
- תכסית הבנייה בתת הקרקע לכל מגרש תהיה עד 85%.

קווי בניין :

בהתאם למדיניות מרחב המסילה קווי הבניין ייצרו בנוי מרקמי מלווה רחוב, בהתייחסות לקווי הרחובות הקיימים ולקווי הבניין של המבנים לשימור.

א. לכיוון דרום רחוב יפו לכל המבנים :

- קו בניין לבנייה המרקמית בכלל זה קומת הקרקע יהיה 2.5 מטר. כך תתאפשר הרחבת מדרכות לאורך רחוב יפו
- קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) יהיה 10.5 מטרים

ב. לכיוון צפון- פארק המסילה :

- במגרש 100
- קו בניין לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) 3 מטר לשפ"פ
- קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) : 0 לשפ"פ
- במגרש 600
- קו בניין 4.5 מטרים
- במגרש 101
- קו בניין לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) 4.5 מטרים
- קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) 0 מטר

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - - '22-0004

ג. לכיוון מזרח ומערב:

- במגרש 100
- קו בניין מזרחי לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) - 0. קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) 3 מטר
- קו בניין מערבי - 4.5 מטרים
- במגרש 600
- קו בניין מזרחי - 4 מטרים
- קו בניין מערבי - 0 מטרים
- במגרש 101
- קו בניין מזרחי במגרש 101 - 0 מטרים
- קו בניין מערבי במגרש 101 - 6 מטרים מהמבנים לשימור לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) . קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) 0 מטר מהמבנים לשימור.
- ד. קווי בניין למבנים לשימור יהיו על פי הקונטור הקיים, בהתאם לתיק התיעוד, בהתאם לחוות דעת מחלקת השימור ולאישור במסגרת תכנית עיצוב.
- ה. קווי בניין למרתפים יהיו עד גבול תא השטח ולפחות עד 85% תכסית המגרש. לא יותרו מרתפים בתאי שטח ביעוד שפ"פ במגרש 100 ו-101

מגורים:

תמהיל

- שטח יחידות דיור ממוצע יהיה כ 80 מ"ר עיקרי. לפחות 15% דירות קטנות מאוד 35-50 מ"ר עיקרי.
- התמהיל וגודל יחיד יקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב.
- במידה והתאפשר על פי ההוראות, ההנחיות ותקנות פיקוד העורף, פתרונות המיגון שינתנו לדירות יהיו מרחבים מוגנים קומתיים לא יותר מרחב מוגן דירתי בקומות הטיפוסיות, אלה באישור מהנדס העיר במסגרת תוכנית העיצוב.
- לא יותר איחוד דירות.

דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:

- 5% מהשטחים הסחירים במגרשים 100 ו 101 יהיו דירות בהישג יד
- תמהיל יחידות הדיור בהישג יד ישקף ככל הניתן את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט ועד שטח מקסימלי של כ-100 מ"ר.

מלונאות:

- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
- השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישור לפני הוצאת היתר בנייה.
- ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, בלשכת רשם המקרקעין לבעלות אחודה על כל שטחי המלון למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- היקף השטחים, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בכפוף לסעיף א לעיל.

מסחר:

- א. שטח המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-200 מ"ר בכל בניין במגרשים 100 ו-101. שטח המסחר ואורך חזית מסחרית ייקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב.
- ב. המסחר יהיה רציף ככל האפשר
- ג. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך החנות, לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.
- ד. לכל השטח המסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - - '22-0004

ה. בכל מגרש יוקצה שטח להצבת דחסן לקרטונים ואזור למחזור בקבוקים וכדומה.

ו. השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור.

ז. קומות הקרקע יהיו בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעל אופי ציבורי, יפנו חזית קדמית מסחרית לרחוב יפו ולפארק המסילה, ולרחוב הרצל, כל זאת לפחות 70% מחזית כל מבנן (כולל מבואות לכל השימושים) וזאת במטרה ליצירת חזית רחוב פעילה. (המבנים לשימור לא יכללו בחישוב 70%).

ח. רוחב יחידה מסחרית יהיה עד כ- 10 מ' ולא יתאפשר איחוד יחידות, זאת כדי לשמור על פעילות מסחרית מגוונת לאורך הרחובות. גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטר ויקבע בתכנון מפורט בהתאמה למיקום הבניין ולחזיתות המסחריות הסמוכות לו, (לא כולל במבנים לשימור)

ט. תתאפשר הקמת קומת ביניים בקומה המסחרית בהתאם לתקנות החוק, במסגרת השטחים המותרים. קומה ביניים לא תחשב במניין הקומות.

פיתוח המרחב הציבורי:

- א. מעברים להולכי רגל:
המעברים הקיימים להולכי רגל במרחב יישמרו כך שבמקום המעבר הקיים בין רחוב גת רימון לפארק המסילה תכנית זו מציעה 2 מעברים:
- מעבר אחד מרחוב יפו לבין פארק המסילה במגרש 100 ובתא שטח 600 ברוחב לפחות ברוחב 8.5 מטר
 - מעבר נוסף במגרש 101 בין המגדל החדש לבין המבנים לשימור ברוחב של 6 מטר.
- ב. פארק המסילה:
בכל הדפנות הפונות למרחב המסילה בכל המבנים בתחום התכנית ישמרו מעברים חופשיים לציבור, כמו כן בינוי המבנים, פיתוח השטח שימושים בקומת הכניסה של המבנים וכניסות למבנים יתייחסו לחזית הפארק.
- ממשק עם פארק המסילה- התכנית מציגה הפרש מפלסים מתון בחיבור עם הפארק כפי שתואם עם נת"ע
- ג. כיכר:
תכנית זו מציע כיכר ברחוב הרצל בין פארק המסילה עד למבנה לשימור (תא שטח 101B ביעוד שפ"פ)
- ד. הרחבת מדרכות:
קו הבניין לכיוון רח' יפו יאפשר פיתוח המרחב ההולכי הרגל במקטע רחוב זה.
- ה. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.
- ו. תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל השטח הלא מבונה בתחום כל התכנית לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.
- ז. יינתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.

הקצאות לצרכי ציבור:

- א. בהתאם למדיניות מרחב המסילה תא/9032 נדרשת הקצאה של לפחות 30% משטח הקרקע לצרכי ציבור במסגרת איחוד וחלוקה שיירשם על שם עיריית תל אביב-יפו. ניתן להחליף את הקצאה לשטחי ציבור (קרקע) בשטחים ציבוריים בנויים לשיקול דעת הוועדה המקומית. שטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו במבנים לשימור.
- תכנית זו מציעה הקצאת מגרש 600 ליעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בו יבנה מבנה ציבור לפי זכויות התואמות את תכנית צ' בתכנית עד 50% ועל פי הוראות הבינוי המפורטות בתכנית. שטח המגרש הציבורי הינו 1400 מ"ר ונוצר מאיחוד שצ"פ קיים, והקצאות קרקע מהמגרשים הפרטיים. לפחות 50% משטח המגרש ישמש לשטחים פתוחים, כשטח השצ"פ במצב הקיים. כך

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - - '22-0004

מתאפשרת הקמתו של מגרש ציבורי רגולרי עליו ניתן להקים מבנה ציבור ולשמור על השטחים הפתוחים. ותאפשר הקמת מבנה הציבורי על כל אחד משטחי הקצאות המגרשים הפרטיים.

ב. בנוסף וכדי להשלים את השטח הנדרש להקצאה לשטחי ציבור, התכנית קובעת שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים במגרשים הסחירים, מתוך הרח"ק המותר בכל בניין, בשטח של 1510 מ"ר ברוטו במגרש 100 ו-1163 מ"ר ברוטו במגרש 101. סה"כ 2673 מ"ר ברוטו.

- השטחים הציבוריים הבנויים נקבעו על פי פרוגרמה לשטחי ציבור על ידי היחידה לתכנון אסטרגטי ובהתאם לתכנית תא/5000.

- השטחים הבנויים לצרכי ציבור ימוקמו בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. הכניסה אליהם תהיה נפרדת ככל הניתן ומיקומם הסופי יקבע במסגרת התכנית העיצוב בכפוף למדיניות העירונית ולהוראות אגף מבני ציבור לשטחים ציבוריים בנויים.

ג. הקצעת שפי"פ ללא בנייה מעל ומתחת לקרקע בשטח 566 מ"ר ומעברים פתוחים ביעוד העירוני מעורב בשטח של כ-974 מ"ר, כולם עם זיקות הנאה שתירשם כדן. בשטח זיקות הנאה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.

איחוד וחלוקה:

א. תחום איחוד וחלוקה בתכנית זו כולל את מגרש 100 ותא שטח A 600, כמסומן בתשריט. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

ב. תנאי למתן היתר בניה למגרש 101 יהיה הכנת תכנית וחלוקה למגרש 101 ותא שטח B600.

תועלת ציבורית:

- התועלת הציבורית שנקבעה הינה שילוב דיור בהישג יד.
- בנוסף התכנית מוסיפה דיור בהישג יד מעבר לתועלת הציבורית כך שסך הדיור בהישג יד יהיה בהיקף של 5% מהשטחים הסחירים במגרשים 100 ו 101.
- היקף הדיור להישג יד המפורט בתכנית משקף הן את התועלות הציבוריות והן את שטחי הדיור בהישג יד הנוספים כאמור לעיל.

מבנים לשימור:

- א. בשטח מגרש 101 קיימים 2 בניינים המיועדים לשימור. שנקבעו בתכנית תא/2650 / ב.
- כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם הבניינים המוגדרים לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד מלא, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.
 - הוראות התוכנית תא/2650/ב' כולל נספח ג יחולו על כל המבנים לשימור בתחום התוכנית, למעט פרק ד'
 - כל התמריצים והזכויות שלא נוצלו בגין תכניות קודמות ימחקו מכל המבנים לשימור בתחום התוכנית. תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לפי תקנה 27.
 - לא תותר תוספת בניה על המבנים מעבר למבנה המקורי בהתאם לתיק התיעוד.
 - הריסת תוספות מאוחרות על פי תיק תיעוד מלא ובתיאום עם מחלקת שימור.
 - ביצוע שימור של 2 המבנים בפועל, באישור מחלקת שימור, יהווה תנאי לאכלוס המגדל במגרש 101

ב. אחזקת המבנים לשימור:

- כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתם של המבנים לשימור תעשה בהתאם לתיק התיעוד המלא להיתר בניה הכולל הנחיות שימור ולתוכנית זו, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בניין, גדר, גינון, ניקוז, חנייה, התרת מתקנים על גג הבניין וכולי.
- לעניין זה תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין, שתיוחד למגרש 101.
- תחול חובת שיפוץ ואחזקה על פי חוק עזר עירוני

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - 0004-222

- מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה רשאי להורות על ידי משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס, לבצע פעולות אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה העבודות שיידרשו לשם אחזקה של מבנה לשימור יכלל את כל הפעולות כפי שמופיעות בתוכנית תא/2650/ב' נספח ג סעיף 2.2

ג. לפחות 50% מהאבן הכורכרית במבנה המיועד להריסה בכתובת גת רימון 10 תישמר בעת ביצוע ההריסה ותשולב בנינוי או בפתוח של התכנון החדש. אופן השילוב יקבע בתוכנית העיצוב.

תנועה וחניה:

בהתאם למדיניות תכנון התנועה והחניה במרחב המסילה מוטה מערכת תחבורה להסעת המונים, וזאת לפי הוראות תכנית מתאר תא/5000

פתרון תנועה בתכנית:

1. הגישה לחניון התת קרקעית ל-3 תאי השטח תהיה מרמפה בתא שטח 100 מרחוב יפו. תירשם זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לרכב בין מגרש 100 למגרש 600, ובין מגרש 600 למגרש 101.
2. פריקה וטעינה ופינוי אשפה תוסדר בקומת הקרקע במגרש 100 ו 101 ומגרש 600.

מקומות חניה:

א. התכנית מציעה תקני חניה מופחתים. תקני החנייה הם מקסימליים ויעמדו על 1:350 חניות למ"ר תעסוקה, 1:0.5 חניות ליחיד בשטחי המגורים, 1:15 (מ"ח לחדרי מלון) בשטחי המלונאות, או על פי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. יתר השימושים יהיו על פי התקן התקף בעת היתר בניה.

ב. החניונים ינוהלו כחניון ציבורי בבעלות פרטית ולא תותר הצמדה של החניות, למעט לדירות המגורים ולשטחים הציבוריים הבנויים. חניות למלונאות במידה ותיקבע יוקצו במסגרת בתכנית העיצוב.

ד. תותר תוספת מקומות חניה מעבר לתקן עבור רכב שיתופי בהתאם להנחיות עיריית תל אביב, במסגרת תכנית העיצוב.

ה. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים

ו. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, סידור מקומות החניה לאופניים תתבצע על פי ההנחיות המרחביות המעודכנות

ז. כניסות מרחוב יפו יתאפשרו בכניסה ויציאה ימינה בלבד, בכפוף למגבלות הנת"צ ברחוב.

ט. פריקה וטעינה ופינוי אשפה תוסדר בקומת הקרקע במגרשים 100 ו 101 ו-600 ותקבע באופן סופי בתכנית העיצוב.

י. נדרש לתכנן חניות עם עמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות העמדות תקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

יא. קומות המרתף העליונות יתוכננו כך שיאפשרו שימוש עתידי לשימושים עיקריים, על ידי ביטול חניות והסבתם לשימושים עיקריים, במסגרת תכנית העיצוב ובאישור המשרד להגנת הסביבה (בנושא שימושים עיקריים בתת הקרקע)

יב. תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החניות המשמשות את השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים במגרשים 100 ו-101, לבין החניות המשמשות את יתר השימושים.

יג. מיקום מקומות החנייה עבור השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יהיה במפלס החנייה העליון לשימוש חניה, בסמוך לגרעין הבניין, כך שתתאפשר גישה נוחה לשטח הציבורי.

יד. תשמר זיקת הנאה לטובת כניסת רכבים למתחם א' (לפי תכנית תא/ 3419 במידה ותהיה הריסה ובניה מחדש במתחם א'.

טו. תקן החניה למגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור יהיה לפי תכנית תא/מק/צ'. תקן החניה לשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה:

א. תקינה לבנייה ירוקה:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות ושאיפה לרמת platinum, ו בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. תקינה ליעילות אנרגטית:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי ממוצע B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	09/02/2022
דיון בהפקדה	11 - - '22-0004

שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מים:

חסכון במים שפירים יעשה על ידי מאגר מים ייעודי לאיסוף מי מזגנים לצורכי השקיית השטחים הפתוחים החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281 יוסף מתקן מינרליזציה / דיסון כנדרש.

ד. סקר אנרגיה:

בהמשך לסקר אנרגיה המצורף לתכנית, ייושמו מסקנות הסקר אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה להלן:

- תכנון חזיתות בהיבטים פאסיביים סולאריים ושילוב מערכות אלקטרו מכאניות לחיסכון מירבי.
- בהתאם להנחיית העירייה להיקף ייצור מינימלי של אנרגיה ממקורות מתחדשים, חושב פוטנציאל ייצור אנרגיה פוטו וולטאית בתחום התוכנית עבור המגדל במתחם ב'. לפי מסקנות הסקר, יש לשלב בתוכנית של מגדל זה אמצעי ייצור של אנרגיה מתחדשת בהספק שנתי שלא יפחת מ 195,495 קוט"ש/שנה שמהווה 50% מפוטנציאל ייצור האנרגיה המחושב.
- עבור המגדל במגרש 101 פוטנציאל ייצור אנרגיה פוטו וולטאית יחושב לשלב תוכנית העיצוב ויושמו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בתחום התוכנית לפי הנחיות העירייה.
- יש לרכז מערכות טכניות על הגג בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן לשם מיקסום האפשרות להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות /או תרמו סולריות. יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.
- במבנים בהם קיימות קומות מגורים, יש לעמוד בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה) צש"ף-2019 פרק י"א: "מערכות לחימום מים והפקת אנרגיה".
- בחינת נושא התקדמות לו"ז הספקת הגז בשלב תכנוני מפורט יותר לצורך בדיקת רלוונטיות ליישום הכנה למערכות גז, בהיבט סימון מיקום עתידי של כל המערכות הנחוצות ליישום המערכת מתוך ראייה של כדאיות כלכלית ליום.
- יבוצע סקר אנרגיה בשלב תוכנית העיצוב ע"פ דרישות העירייה ויוגש לאישור עבור כל מבנה בנפרד.

ה. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

- 1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.
- 2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

ו. סינוור

בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו האמצעים הבאים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני:

- הקטנת שטח הזיגוג באמצעות הוספת אלמנטים אטומים.
- הוספת מרפסות ואלמנטים להצללה.
- בחירת זיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (בהתאם להנחיות המרחביות)

ז. זיהום קרקע

ביצוע בדיקת גז קרקע אקטיבי ודיגומי קרקע במיקומים המוצעים יבוצעו על פי אישור המשרד להגנת הסביבה ובוצעו טרם הריסת מבנים. לאחר הריסת המבנים באתר ופינוי פסולת הבניין וככל שתדרש על ידי המשרד להגנת הסביבה, תבוצע השלמה של סקר הקרקע בשאר חלקי האתר ובצוע מיגון נגד גזי קרקע, ככל שידרש, בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה.

ח. אקוסטיקה

חוו"ד אקוסטית תתייחס למערכות מכניות בבניין, מיגון דירתי לרעש תחבורה, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים, מסחר, בריכת שחייה ככל שתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.

ט. קרינה

נדרש מרחק הפרדה מחדר טרפו של 10 מ' מאזורי שהייה ממושכת. יש לבצע סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.

י. מניעת מטרדי רעש ואבק באתר הבנייה

יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ח כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - - '22-0004

עצים:

א. עצים לשימור:

- על העצים הבוגרים בתשריט בסימון של עץ לשימור תחול המדיניות העירונית בנושא עצים של עיריית תל אביב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. הנחיות לעצים חדשים:
1. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, מתוך רשימת הפרטים המאושרים על ידי משרד אדריכל העיר.
 2. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 3. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
 4. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
 - בתחום ה תוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.
 - יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט ושימוש בעצים כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.
 - עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום ה תוכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום ה תוכנית לא יפחת מ-10 - 4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף עץ הרחוב הקבוע בסביבת ריצופים קשים יהיה 4.5 מ' לפחות.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 לי לפחות.
 - נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).
 - מיני העצים שיינטעו בתחום ה תוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
 - העצים שיינטעו יהיו בוגרים בהתאם למדיניות העירונית.
 - עצים שישמשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
 - ככלל, לצורך הפחתת אי החום העירוני יידרשו נטיעות במרחב הציבורי והפרטי.
5. בעת הכנת תוכנית עיצוב יש להראות את אחוז הצל מהעץ הקיים והעצים המתוכננים.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

- א. תנאי להיתר בנייה למגרש 100 הינו עדכון תכנית העיצוב המאושרת ע"י מהנדס העיר לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מעודכנת.
 - ב. תנאי להיתר בנייה למגרש 600 הינו אישור מהנדס העיר לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח במגרש 600.
 - ג. תנאי להיתר בנייה למגרש 101 הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית איחוד וחלוקה ולתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח במגרש 101 אשר תאושר לאחר אישור מחלקת השימור לתיקי תיעוד מלאים למבנים לשימור במגרש.
- תוכנית העיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו וכמו כן, תכלול את הנושאים הבאים:
1. קביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הקרקע.
 2. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת הכניסות למגורים ולשימושים הציבוריים בשטחים הציבוריים הבנויים משטחי ההתעסוקה, המלונאות, והמסחר; קביעת מיקום הדיור בהישג יד; קביעת תמהיל שטחי הדיירות והדיור בהישג יד.
 3. קביעת גובה קומות סופי.
 4. קביעת השימושים הציבוריים בשטחים הציבוריים בנויים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	09/02/2022
דיון בהפקדה	11 - - '22-0004

5. בעיצוב חזיתות הבניה המרקמית , בחזיתות הקרקע המסחרית, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב וכן למבנים לשימור ; ויוצגו הנחיות לעיצוב אלמנטים להסתרת המתקנים על הגג.
6. קביעת עיצוב המגדלים כך שיהיה בעל מאפיינים של אזור מרכז עסקים ראשי.
7. מיקום, בשטח כל מגרש, למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים בעת אישור התוכנית.
8. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.
9. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים
10. קביעת מפלסים בפיתוח מול פראק המסילה וקביעת מפלס 0.0 של המבנים.
11. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
12. קביעת פתרונות למיקום מערכות טכניות עבור מבנים לשימור, עבור מגרש 101 בלבד.
13. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום השטחים הפתוחים בתחום במגרש 600 , בתחום שטח פרטי פתוח ובתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גרטור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
14. לסה"כ שטחי המסחר, מטבחי מלון יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
15. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
16. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
17. תיאום מעבר התשתיות העירוניות בתחום זיקת ההנאה על דרך יפו מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
18. קביעת חצרות, מרפסות או גג מקורה לשטחים הציבוריים הבנויים בהתאם לשימוש שיקבע.
19. חיזוי רעש תחבורה בחלקים השונים של המבנה לצורך קביעת המיגון האקוסטי
20. הנחיות כלליות למיקום מערכות מכאניות וקביעת אלמנטים אקוסטים למערכות מכניות ושילובם כחזית חמישית
21. מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, בהתאם להנחיות חברת החשמל והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
22. נדרשת הפרדת פירים בין מסחר ותעסוקה ככל שיאושרו מעבדות רפואיות, תעשיות עתירות ידע וכולי.
23. בשימוש מלונאי, יש לקבוע היכן יהיו שטחי הציבור או השטחים המשותפים כגון מטבח, חדר אוכל וכד'
24. מסתורי כביסה :
- פתרון למסתורי כביסה במגדלים יבחן במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות אדריכל העיר.
25. קביעת תחום והיקף סופי של זיקות הנאה.

טבלת השוואה שטחי בניה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים
עירוני מעורב		תעסוקה מיוחד		
32920 מ"ר שטח כולל		18,092 מ"ר שטח כולל לפי תא/3419		מגרש 100
7,852 מ"ר		4,523 מ"ר		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
70 יח"ד		48 יח"ד		מגורים מתוך סך הזכויות
80 מ"ר		70 מ"ר		מספר יח"ד
40 קומות		27 קומות		גודל יח"ד ממוצעת
129		131		מספר קומות
				חניה
27660 מ"ר שטח כולל		0 לפי תא/1200 קיימים 2 מבנים לשימור בשטח 922 מ"ר שטח כולל		מגרש 101
6624 מ"ר		0		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
60 יח"ד		0		מגורים מתוך סך הזכויות
80 מ"ר				מספר יח"ד
40 קומות		0		גודל יח"ד ממוצעת
105		0		מספר קומות
				חניה
1510 מ"ר במגרש 100 1163 מ"ר במגרש 101 3780 בתא שטח 600 (ציבורי)		800 מ"ר במתחם ב' במתחם ב'		מבנים ומוסדות ציבור מתוך סך הזכויות

הדמיות:





עדכון הציבור:

בתאריך 13.05.21 החליטה תת הועדה לשיתוף הציבור בעניין התכנית על הליך של עדכון הציבור. בתאריך 25.7.2021 נערך מפגש עדכון הציבור להצגת תכנית מתחם ניבה-גת רימון. המפגש נערך באמצעות מערכת זום והשתתפו בו כ-20 תושבים. במפגש הוצגה התכנית, הוסבר הרקע והתכנון עצמו וניתן זמן לשאלות ולמענה.

התייעצות עם ועדת השימור:

התכנית כוללת שני מבנים לשימור ולכן הוצגה בתאריך 13.06.21 בועדת השימור, בדגש על מתווה שימור שני המבנים.

סוכם:

1. וועדת השימור מאשרת את הבקשה.
2. במצב הנוכחי מחלקת השימור מוצאת לנכון לשמר את שני המבנים הנ"ל בלבד.
3. אם במהלך 30 הימים הקרובים תדלה המועצה לשימור אתרים מידע חדש ומהותי בנוגע ליתר המבנים הקיימים במתחם, המידה יועבר לעיון חברי וועדת השימור.

בהמשך לדיון העבירה המועצה לשימור אתרים והחברה ההיסטורית ת"א-יפו חו"ד היסטורית ראשונית ובא נטענה החשיבות בשימור סמטת גת רימון והוצגה חלופה תכנונית הכוללת שימור מבנים נוספים. מחלקת השימור בחנה את המידע במכתב, לא מצאה בו מידע מהותי חדש והמליצה על המשך קידום התכנית כפי שהיא מוצעת. מכתב תגובה הועבר ליו"ר ועדת השימור ונשלח בהמשך גם לחברי ועדת השימור. דיון בנושא בועדת השימור נקבע לתאריך 06.02.22, כמה ימים לפני הדיון להפקדה בועדה המקומית. עדכון לגבי הדיון יינתן לחברי הועדה המקומית לעת הדיון להפקדה.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - 0004-222'

חוות דעת סביבתית:

- הוכן נספח סביבתי לתכנית, נושאי איכות הסביבה אושרו בתאריך 6.12.2021.
- במסגרת הנספח הוכן סקר היסטורי – תנאי לדיון בהפקדה, שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ב- 2.5.2021 בכפוף לתנאים שהוטמעו בתקנון.
- בנוסף, נושאי השימושים והדרישות, אקוסטיקה, איכות אויר, קרינה, אסבסט הוטמעו בתקנון ובנספח הסביבתי ובהוראות ותנאים לשלבי תוכנית העיצוב והיתרי הבניה.
- היח' לתכנון בר קיימא ובנייה ירוקה אישרה את סקר האנרגיה - חישוב המתודולוגיה העקרונית אושר. כמו כן אושר לדחות סקר אנרגיה + סנוור לשלב תכנית העיצוב, ולכלל מגדל בנפרד.
- נספח ניקוז מאושר
- מיקרו אקלים - אושר על אף פגיעה סביבתית. סוכם שבתקנון תירשם דרישה לתקן LEED gold
- בשאיפה platinum לתנאי שתיבחן האפשרות במסגרת תכנית העיצוב.
- הוראות התכנית – אושר לאחר עדכון דרישת תקן LEED.

חוות דעת תחבורתית

בהתאם לסעיף 3.8.1 ה' שבהוראות תכנית המתאר של העיר תל אביב - יפו (תא/5000), להלן חוות דעת תחבורתית למתחם הנדון אשר אושרה ע"י אגף התנועה:

תשתית לתנועת הולכי רגל -

במסגרת התכנית הנדונה מוצע קו בניין לקומת כניסה ובניה מרקמית שמוסיף כ- 3.2 מטר לרוחב המדרכה (סה"כ כ- 5.5 מטר רוחב במצב המוצע) לטובת הולכי הרגל באזור.

בין הבניינים בתכנית מוצעים 3 מעברים ציבוריים (צפון-דרום) שמאפשרים גישה בין דרך יפו לבין פארק המסילה לטובה תנועת הולכי רגל ומיקרו-ניידות. רוחב המעברים כדלקמן:

- המעבר ממערב למגדל בעירוב שימושים במגרש 101 – ברוחב של לפחות 6.0 מטר
- המעבר ממערב למבנה ציבור במגרש 600 – בהתאם להחלטות העירייה בעניין אופן הקמת המבנה הציבורי
- המעבר ממערב למגדל בעירוב שימושים במגרש 100 – ברוחב כשל לפחות 8.5 מטר

בדופן הצפוני של המתחם מוצע קו בניין שמאפשר מעבר ברוחב של כ- 4.5 מטר לטובת תנועת הולכי רגל בשטח בין הבינוי המוצע לבין אזור פארק המסילה.

רחוב קיים בשטח התכנית (רח' גת רימון) מתבטל לטובת שצ"פ והולכי רגל.

תשתית לתנועת אופניים

הגישה למתחם הנדון מתאפשרת באמצעות שבילי אופניים כדלקמן:

- שביל קיים ברח' יהודה הלוי שנמצא בביצוע בפארק המסילה צמוד לפרויקט בצד צפון.
- שביל מתוכנן ברח' נחלת בנימין ממזרח לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.
- שביל מתוכנן ברח' הרצל ממערב לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.
- שביל מתוכנן בדרך יפו מדרום לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.
- במסגרת התכנון התנועתית של הפרויקט מוצע מתקני חניית אופניים כדלקמן:
- כ- 66 מקומות חניית ציבוריים לאופניים במפלס הקרקע בשטח פתוח בצד הצפוני של הפרויקט צמוד לפארק המסילה.
- כ- 366 מקומות חניית לאופניים במפלס התת-קרקעי הראשון של חניון הפרויקט.
- סה"כ כ- 432 מקומות חניית לאופניים מספק עודף של כ- 19 מקומות ביחס למדיניות.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - - '22-0004

תחבורה ציבורית

במצב הקיים המתחם הנדון מקבל רמת שרות גבוהה של תח"צ באמצעות קווי אוטובוס על הצירים הראשיים כדלקמן:

- בדרך יפו צמוד לפרויקט קיים נת"צ מערב-מזרח וקווי אוטובוס בתדירות של כ- 20 אוטובוסים לשעה בכל כיוון בשעות השיא.
 - ברח' אלנבי במרחק של כ- 150 מטר ממזרח לפרויקט קיים נת"צ בציר דרום-צפון וקווי אוטובוס בתדירות של כ- 130 אוטובוסים לשעה בכל כיוון בשעות השיא.
 - בעתיד הקרוב יופעל הקו האדום של הרכבת הקלה בציר פארק המסילה צמוד לפרויקט (בתוואי תת-קרקעי). התחנה הקרובה הינה תחנת אלנבי במרחק של כ- 200 מטר ממזרח לפרויקט.
 - בהמשך מתוכנן הקו הסגול של הרכבת הקלה בציר אלנבי (בתוואי במפלס הקרקע). התחנה הקרובה הינה תחנת יהודה הלוי במרחק של כ- 180 מטר מצפון לפרויקט.
 - הפרויקט מעודד השימוש בתח"צ ובאמצעים לא-מוטוריים במסגרת הפחתת מצאי החניה בהתאם תקני החניה של מדיניות מרחב המסילה. מצאי החניה לרכב פרטי חושבו על פי התקנים להלן:
 - מגורים – 0.5 מקומות חניה לכל יח"ד.
 - משרדים – מקום חניה לכל 350 מ"ר שטח עיקרי.
 - ציבורי – מקום חניה לכל 100 מ"ר שטח עיקרי.
 - מסחר – מקום חניה לכל 50 מ"ר שטח עיקרי.
- בהתאם לתקני החניה הנ"ל מוצע היקף חניה כדלקמן (סה"כ ל- 3 המגרשים של התכנית):
- פרטי – 218 מקומות חניה
 - תפעולי – 3 מקומות חניה
 - אופנועים – 308 מקומות חניה
 - אופניים – 432 מקומות חניה

סיכום

התכנית המוצעת כוללת התייחסות ושיפורים ניכרים לתשתית הולכי רגל, אופניים, גישה לתח"צ בהתאם למדיניות התחבורתית של הוועדה המקומית תל אביב - יפו.

פרוגרמה להקצאות ותועלות לצרכי ציבור:

להלן מסמך הפרוגרמה להקצאות ותועלות לצרכי ציבור כפי שהופץ על ידי היח' לתכנון אסטרטגי -

א. מצב תכנוני נכנס:

תא שטח	שטח בנייה במצב הנכנס	רח"ק	יחידות דיור מאושרות / קיימות (על פי נתוני ארנונה)
מתחם ב' (תא) שטח 100 בתכנית המוצעת)	18,092 מ"ר לפי תכנית תא/3419	6.424 [גודל מגרש במצב הנכנס 2,816 היוצא 2,572 מ"ר]	50 יח"ד
מתחם ג' (תא שטח 101 בתכנית המוצעת)	4,657 בניינים קיימים בפועל [נבדק על ידי היזם] סטטוטורית – שטח לתכנון בעתיד	1.8 [גודל מגרש במצב הנכנס 2,580 היוצא 2,161 מ"ר]	33 יח"ד
סה"כ	22,749 מ"ר	4.2	83 יח"ד

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - 0004-222'

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000:

אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בינוי עד 40 קומות, רח"ק מרבי - 12.8.

ב. מצב תכנוני מוצע:

סה"כ	תא שטח 101	תא שטח 100	
12.8	12.8	12.8	רח"ק
4,733 מ"ר	2,161 מ"ר	2,572 מ"ר	שטח קרקע לחישוב זכויות
60,582 מ"ר	27,660 מ"ר	32,921 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות
45,431 מ"ר	20,741 מ"ר	24,690 מ"ר	שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר (75%) – עיקרי + שירות
12,116	5,532	6,584	שטח בנייה מוצע למגורים [20% מסך השטחים הסחירים] כ- 114 יחידות דיור סה"כ
3,029	1,383	1,646	שטחי בנייה עבור דב"י [5% מסך השטחים הסחירים] כ- 30 יחידות דיור סה"כ
130 יח"ד	60 יח"ד	70 יח"ד	יח"ד מוצעות סה"כ [כולל דיור בר השגה] 80 מ"ר עיקרי ליח"ד

ג. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת 47 יח"ד למצב הקיים בפועל, לפיכך לא תבחן בפרויקט זה הקצאה לפי תדריך הקצאות הקרקע עבור תוספת יח"ד. לפיכך, ההקצאה עבור כלל תוספת השטחים תיבחן לפי הפרקטיקה הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים. 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.

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה:

הסבר	סה"כ	תא שטח 101	תא שטח 100	
		4,567	18,092	זכויות במצב הנכנס
רח"ק 12.8 לפי תכנית המתאר, אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	60,582	27,660	32,921	זכויות במצב היוצא
שטח לחישוב זכויות לאחר הפקעות מוצעות	5,412 מ"ר	2,580 מ"ר	2,816 מ"ר	שטח המגרש
הפקעה מוצעת בתכנית למגרש בייעוד ציבורי. יחד עם 737 מ"ר שצ"פ בתב"ע המאושרת מתקבל מגרש ציבור של 1400 מ"ר.	663 מ"ר	419 מ"ר	244 מ"ר	הפקעה מוצעת
חישוב הדלתא בין זכויות הבנייה המקסימאליות לבין הזכויות המאושרות / הקיימות* 40%	-	33% 27661(-) 0.4*27661/(4657)	18% 0.4*32922/(32922-18092)	שיעור ההקצאה הנדרש עבור תעסוקה
800 + מ"ר מבונה מכוח תכנית 3419	1.36	0.85 (2580*33%)	0.507 (2816*18%)	שטח קרקע נדרש

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - - '22-0004

	2,673	0.43=0.85-0.419 1242=2.7*430 1163 מ"ר	0.263=0.507-0.244 710=2.7*263 710+800 1,510 מ"ר	המרה לשטח בנוי [הפחתה של הקצאת קרקע והכפלה ברח"ק [2.7
--	-------	--	---	--

ד. המלצה לנושא שטחי הציבור:

קרקע ציבורית:

התכנית קובעת מגרש מפוספס חום ירוק רגולרי על ידי ביטול שצ"פ לינארי [כיום רחוב גת רימון] וצירופו להקצאות התכנית לשטחי הציבור. שטח המגרש המוצע סה"כ כ-1.4 דונם. כמחצית המגרש [0.66 דונם] הינה הקצאה של קרקע עבור מוסדות ציבור וכמחציתה שצ"פ. תקנון התכנית יקבע הוראות בינוי למגרש שישמרו על היחס בין היעוד למוסדות ציבור לבין יעוד השטח הפתוח. כמו כן הוראות התכנית יבטיחו את העברת הקרקע הציבורית לידי העירייה פנויה משימוש כתנאי להוצאת היתרי בנייה. הקרקע תועבר בשלביות בהתאם למימוש המתחם הרלוונטי.

שטחי ציבור מבונים:

בנוסף להקצאת הקרקע יתקבלו שטחי ציבור בנויים בכל אחד מן המגדלים כמפורט לעיל:

1,510 מ"ר בתא שטח 100

1,163 מ"ר בתא שטח 101

שטחים פתוחים:

התכנית מציעה מגרש ציבורי שב"צ-שצ"פ בשטח 1.4. מעבר לכך התכנית להציג חיבור ראוי ואיכותי לשצ"פ המסילה, כמו גם פתרונות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור 24/7 בהתאם להנחיות צוות התכנון.

תמהיל יחידות דיור מוצע: [תמהיל סופי יקבע לעת תכנית העיצוב]

יחידת דיור ממוצעת תהיה בשטח 80 מ"ר פלדלת.

תמהיל רצוי:

15% קטנות מאוד 35-50

35% קטנות 51-85

35% בינוניות 86-100

15% גדולות מעל 100

תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת:

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

היקף התועלת הציבורית יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה: 0.2 (מקדם) *

הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום * שווי מ"ר לתעסוקה בפרויקט.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - - '22-0004

תחשיב עבור מגרש 100

$$[32,920 - (9.9 * 2,572)] * 0.2 = 1,491m^2$$

תחשיב עבור מגרש 101

$$[27,660 - (8.5 * 2,161)] * 0.2 = 1,858m^2$$

סה"כ היקף התועלת הציבורית הינו 3,349 מ"ר, בהתאם לתחשיב זה מוצע כי התועלת הציבוריות תהיה דיור בהיקף יד בהיקף של 5% משטחי הבנייה הסחירים. יחידות הדב"י יתוכננו על פי תיקון 120 לחוק בהפחתה מקסמיאלית של 40% ממחיר שוק. משך השכירות לפחות 20 שנה. תמהיל יחידות הדב"י ישקף ככל הניתן את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט אך לא יכלול דירות מעל 100 מ"ר. התמהיל הסופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהגדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0740019	שם התכנית תא/מק/4816 ניבה - גת רימון	מגיש התכנית ויי-בוקס גת רימון בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רנילה" (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להמקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מיון הסעיף בחוק
תכנית לתוספת זכויות בניה בשטח כולל של כ- 6 דונם, מוצע חלוקה ל-3 מגורים: מגורים ציבורי ו-2 מגורים פרטיים אשר בכל אחד מהם יבנה מבנה חדש בעיריית ירושלים.	א. 52 (1) חוק הת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתו תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחספת המגנים 502	אזור מסמן מדיניות בתאריך 18.11.2020 + המדיניות מתייחסת לחיבטים הבאים: שילוב מגדלים בגנייה עירונית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחספת המגנים 502	תואם מדיניות מאושרת – כפיל +
	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית

<p>+</p> <p>השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי-תעסוקה יעד מבאית. עירוני מעורב דרך שטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור</p>	<p>יעדי קרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר, אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p> <p>התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1 ומסחר 1. קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי-מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) חזית מסחרית</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>קביעת עד 25% מחשבתים הסחורים העל קרקעיים לשימוש למגורים בתחום מגרשים 100-101 שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת-מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים. התכנית קובעת מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור 5% מסחר נלווה לשימושים ציבוריים</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) וסעיפים 3.1.1 (ד) שימושים נוספים: 3.1.1 (ו) שימושים כללים: 3.1.1 (ח) שימושים נלווים לצרכי ציבור:</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ו) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>קביעה ותוספת שטחי בניה מעל הקרקע כך שסה"כ השטחים הכוללים במגרש 100 יהיו 32920 מ"ר, ובמגרש 101 יהיו 27660 מ"ר -רחיק 12.8 קביעת תועלת לרחיק המרבי: דיוור בחישג יד כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ד) (1)</p> <p>תכסית בינוי תקבע בהתאם לסעיף 462 (א)(5) לחוק ל- 70% תכסית על מנת לשמור על רצף בינוי רחוב יפו בהתאם לעקרונות מסגרת המדיניות וכן בעקבות המבנים הקיימים לשימור</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א)(2), באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעיי: מגרש גדול מ- 1.5 דונם רחיק בסיסו - 4.2 רחיק מרבי - 12.8 קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3 (ד) (1) וסעיף 3.1.3 (ד) (3) סעיף 3.3.2 (ג) תכסית בניה</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2 בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p> <p>+</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 (ח) קביעת תוספת שטחים עבור מרססות למגורים ולמלונאות.</p> <p>3.1.4 (ו) קביעת שטחים למצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>סעיף כללי לא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4</p>
<p>+</p> <p>+</p> <p>שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת-קרקע</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) בתכנית המתאר קביעת שטחי בניה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע סעיף 3.1.5 (ד)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מספר הקומות עד 40 קומות בהתאם לנספח העיצוב העירוני.</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובמסגרת לסעיפים 4.2.5-4.2.6 (2)(א)</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות דבר' בניה נקודתית חריגת לטובתה' ועליה מעל מספר הקומות תקבוע בנספח העיצוב.</p>

<p>הגישור בין הגבוהים בבניה המובלת נעשה על ידי הבניה המרמזת המותרת עד גובה של 21 מ' ונסיגת המגדלים</p> <p>מגורך לתכנית מספחי בינוי, תחבורה, תשתיות ואקולוגי</p> <p>מבוקשת גמישות בגובה הקומות על פי סעיף 5(A)(א)62</p>	<p>4.2.2 (ב)</p> <p>4.2.2 (ג)</p>		<p>(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p> <p>+</p> <p>בנוסף התכנית קובעת כי תכנית עיצוב פתוחה תנאי לחיתך</p>	<p>תנאי לחיתך הנחיות מרחביות בגינה בין קווי בניין לקני מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בגינה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>תואמת חוויית היחידה לתכנון אסטריטגי.</p>	<p>לפי סעיף 4.1.1 (ג) בתכנית המתאר</p>	<p>אזור תעסוקה מטרוסולימי סמוך לחסעת המונים</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 היעדה תהליט להפקיד תכנית המכללת תוספת שטחי בניה... או תמורת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לאר פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>תכנית זו מקצת 1,400 מ"ר שטח בתא שטח 600, ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור.</p>	<p>סעיף 3.5 – מבני ציבורי</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחילו על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>
<p>+</p> <p>קביעת זיקת הגנה בכל השיטה הלא בני בתחום המגורשים הסחירים</p> <p>ברחוב הרצל רוחב מדרכת 4 מטר בלבד הואיל והמבנים לשימור אינם מאפשרים הרחבת המדרכת מעבר לכך.</p> <p>ובדרך יפו התכנית מוסיפה 2.5 מטר כך שרוחב מדרכת 5 מטר. והאת הואיל והמגרש צר באופן יחסי וקיימת הנחיה מדיניות להרחקת המגדל 8 מ' מתחילת הבינוי.</p>	<p>לפי סעיף 3.6.1 (א)-(ד)</p> <p>לפי סעיף 3.6.14 (ב)-</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי עיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני</p>
<p>+</p> <p>חוות דעת תחבורתית מתאריך 30.1.2022</p> <p>ביטול דרך מקומית הכולאה בין שניים המסילה לבין השפיים</p> <p>תקן חניה ללא תוספת חניה בגין תוכניות בתכנית זו מעבר לתכנית תקפת.</p> <p>קביעת תקן לרכב זו נגללי האופניים.</p>	<p>לפי סעיף 3.8.1 (א), (ב) ו(ה)</p> <p>סעיף 3.8.2 (ה) דרך</p> <p>סעיף 3.8.7 - תקן חניה</p> <p>3.8.2, 1 ושבייל אופניים</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+</p> <p>קיים תיק תיעוד מקדים 26 מבנים לשימור על פי תכנית 2650.</p> <p>התקיימה ועדת שימור בתאריך 13.6.21</p>	<p>סעיף 4.3.1 – 4.3.3</p>	<p>מבנה לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1)</p>

התכנית קובעת הוראות לשיטור המבנים	במכנית הסוכנות, או בתכנית מאושרת	בכל שטח התוכנית	במכנית הסוכנות, או בתכנית מאושרת
+	סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בניה ירוקה תנאי לחיזור הנחיות מרחביות	סעיף 4.4 הגדרת התכנית בעלת השפעה סביבתית [4.4.1] חוות דעת סביבתית [4.4.2] בנייה ירוקה [4.4.3] חניאות מרחביות [4.4.4] תנאים להפקדה [4.4.5] השפעות לטווח מוראות סעיף 4.4	סעיף 4.4 הגדרת התכנית בעלת השפעה סביבתית [4.4.1] חוות דעת סביבתית [4.4.2] בנייה ירוקה [4.4.3] חניאות מרחביות [4.4.4] תנאים להפקדה [4.4.5] השפעות לטווח מוראות סעיף 4.4
+	הכנת נספח ביוט 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) ו (ב) 4.6.5	סעיף 4.6 התשתיות - סעיף 4.6 מיקום התשתיות כולל הוראות בנושאים הכאמין: הנחיות כלליות לחבנות תכנית [4.6.2] ניסוח [4.6.4] ביוט [4.6.5]	התכנית מתחברת לתשתיות קיימות הוראות בתכנית לבני תנאים לחיזור בנייה קיים נספח מים וביוב ונספח ניקוז קיים נספח ניהול מי נגר נספח תשתיות התכנית משאירה לפחות 15% משטח כל מגיש, נקי מכל תכנית מעל ומתחת לקרקע חומף לצורך חטויל מי נגר, השחיות, נטישת עצים ובורות חטויל

שימוש בסעיפים חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	סעיף	מותרת הסעיף
התכנית בסטטוס ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתוו את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחית מוסמכת לפסול בתוכנית כאמור, על אף האסור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה קומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	איחוד וחלוקה של מגורים לפי שינוי בשטח הכולל של כל יעוד
קביעת הוראות לאיחוד /או חלוקה בהסמכת כל הפעלים בכל תחום התכנית	סעיף (4)(א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
שינוי בקו בניין	סעיף (5)(א)	הוראות בינוי
שינוי תכנית ושינוי גובה	סעיף (19)(א)	זיקת הגאח והפקדה

תצהיר וחתומות			
ברקתי את סוגיית הסוכנות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסטטוס הנה מקומית/מחוזית, (מחקר את חסיונות) כמסומן בסעיף (ג) בתוספת זו.			
חתימת הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כהן, אדר רעל זיאב (אסי)	04849517		2.7.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארון, שייך	2477776-9		2.2.2022

ק בימ | 2017

השתתפו
בני אילנה סולמן - ראש עץ (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
עוזת הכתר

351890|2019

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - 0004-222'

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר גובה קומת קרקע עד 6.5 מ' ותכנית בינוי עד 70%, ולאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. 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 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-222' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאמה לתוכנית המתאר ולמדיניות המסילה. התוכנית מתפקדת כדופן הדרומית של מע"ר רוטשילד ומשמשת דופן דרומית למע"ר ההיסטורי.
 יזם : YBOX, אדריכל מנדי רוטברד ממשה צור : מציג את התוכנית

אסף הראל : האם הדופן אטומה עד שיבנה המבנה ציבור מה נקבל בדופן זה?
 מנדי רוטברד : חזית קו אפס ואם הבנין יבנה לפני מבנה הציבור אז תהיה חזית שנצטרך לעשות משהו זמני עד שמבנה ציבור יבנה.

אלון מטוס : המגרש המערבי ידרוש תוכנית או"ח בשביל להתממש. סביר להניח שמבנה הציבור ירצה להבנות עד אז וקיים חיבור של הקומה ציבורית במגדל עם מבנה הציבור עצמו וזה יכול לקרות במקביל.
 אסף הראל : יידרש שם או"ח.

אלון מטוס : במגרש המערבי ידרש או"ח ובמזרחי אנחנו כבר באו"ח. באופן תאורטי קיימות מגוון אפשרויות להקמת המבנה הציבורי במגרש הציבורי. גם בהקצאה של המגרש המזרחי בנפרד, ואם העיריה תבחר היא תוכל להקים מבנה בשלבויות ואם העיריה תבחר גם אחרי ההקצאה קיימות אפשרות לבנות במגוון צורות.

מיטל להבי : במדיניות מתחם המסילה נעשתה עבודה מאוד מדוקדקת פעם ראשונה שנשברה מדיניות המסילה היה מתחם לפיד ועכשיו תוכנית שאישרנו ב2020 לא ברור שאינסופיות של הדיון. יוצאים מכאן עם זכויות בניה וחוזרים לפה לבקש עוד. לא משנה מה הסיבה.
 אורלי אראל : גת רימון היא תוכנית ישנה. זה בהתאם למדיניות המסילה וזה בהתאם לתא 5000 אין פה שוני.

אלון מטוס : אלו תוכניות שמתאימות לתוכנית המתאר. התוכנית עברה כמה שלבים ומדיניות מרחב המסילה העדכון האחרון אושר ב2020 כלל כבר את המסגרת של התוכנית כפי שהיא מוצגת היום.
 מיטל להבי : הצגת לנו תוספת זכויות במתחם במגדלים האחרים.
 אורלי אראל : בהתאם לזכויות הבניה של תא 5000 וזה הוצג לחברי הועדה. הראנו את הפוטנציאל התכנוני למגרשים האלה.

מיטל להבי : כלומר מעבר לתוספת מגדל גם הכפלה של זכויות הבניה.
 אלון מטוס : לא. ב2011 העדכון כלל את המגדלים והמדיניות ב2020 כללה את האפשרות למגדל נוסף ביחס למדיניות ב2011 בלפיד. שני המגדלים בתכנית זו כבר סומנו במדיניות המסילה לפני העדכון.
 מיטל להבי : אבל זה לא בקנה המידה הזה. זה פי שתיים ממה שסומן
 אלון מטוס : אחת המטרות של המדיניות היתה להתאים את נפחי הבניה והשימושים לתא 5000.
 מיטל להבי : בתא 5000 אומרים לנו אנחנו מטמיעים את מסמכי המדיניות אבל אף אחד לא אמר שתהיה תוספת זכויות בגלל שמטמיעים מדיניות מסילה בגלל 5000.
 אלון מטוס : הצגנו את העדכון שכלל זכויות בניה לפי תא 5000.

מיטל להבי : שנה אחרי שנה שדנים וכל הזמן מבקשים עוד זכויות בניה. במקום כזה להביא מגדלים הפוכים בסיס דק ומשולש הפוך אין את זה באף מקום בעיר. זה בדיוק למה קמה קבוצה להציל את נווה צדק מהפחד של המגדלים. דיון בר השגה אתה שם תועלת ציבורית ונותן לו 3029 מ' ואומרים שזה 30 יח"ד וגם שדיון בר השגה לא יהיה יותר מ100 מ' אני מבקשת שתגדיל את מס' יח"ד להשגה כך ש 3029 ישקף את הגודל שאנחנו רוצים. כמה דיון בר השגה אתה יכול להוסיף.

חיים גורן : אתם נותנים זכויות בניה ומקבלים מבני ציבור בשטח של 3000 מ"ר, על איזה בסיס אתם מנסחים לפי איזה חישוב? האם יש יכולת איזה סוג של שימושי ציבורי צריכים באזור?

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	09/02/2022
דיון בהפקדה	11 - - '22-0004

אודי כרמלי: אחת הסיבות שמדיניות המסילה חזרה זה בגלל שהיא התוותה את הרעיון לאורך רח' אילת יש שורת מגדלים שהיא קצה המע"ר וזה החיבור אל צפון יפו. אותה מדיניות מאז הגיעה תא 5000 עשינו מהלך שמתאים בין המדיניות לתא 5000 היתה הלימה ביניהם למעט עוד מגדל בלפיד. גם כאן יש מצבים שאנחנו נאלצים לקדם תב"ע שהולמת תמא שהולמת תב"ע אבל בגלל שאנחנו מייצרים מסגרת ברורה גם של מתאר ומדיניות אבל כל התוכניות נמצאות בהלימה לתוכניות הללו. התוויון קו ברור על המסילה של גבהים, נפחים של זכויות מה אפשר מה אי אפשר. במדיניות המסילה לא בכל מקום הגענו למקסימום. לכן הקו הוא קו ברור ופוגשים תוכנית אחרי תוכנית כי מדובר בבעלים ומימושים סיפור של מושע זה עוד מקרה טוב. בתוצרת הארץ הועדה אישרה 5 או 6 תבעות שונות שכולם נסבו סביב אותו בנין. כל אחד מהם הוא מהלך סטטוטורי אחר. אותנו מעניין שיהיה בנין ובשלביות ראויה ושהפרויקט הזה יש בו תרומה ציבורית ראויה.

כל פרויקט שמנוהל ע"י מינהל הנדסה עובר כמה תחנות בדרך. התחנה הראשונה היא היחידה האסטרטגית שרואה את כלל השירותים שנמצאים באזור ואת רף הזכויות ובכל פרויקט יש שוני. כל אחד מהם יש להם משמעות אחרת יש פה אינפוט תכנוני שנכנס כדי לנסות לקבל את התוצר הציבורי הראוי ביותר. כאן קבלנו שלד ציבורי שיש בנין ציבורי על קרקע ציבורית שלנו ששולח זרועות בקישוריות מלאה לשני הבנינים. פה ישבו אנשי היחידה האסטרטגית ובדקו את כל רף ההקצאות ורף התועלות. ברגע שאתה מוסיף יח"ד אז יש מחיר ציבורי והמחיר הזה אנחנו משקללים אותו. אם זה מתנ"ס או שטח ציבורי שלא יודעים מה יהיה שם, או מקווה בית כנסת שלא בהכרח קובעים בתב"ע אבל נותנים את הנפח שיכול להכיל את זה לדוגמא כמות גן וכד'. המחיר הציבורי מתאקלם לאיזשהו נפח וקבלנו נפח משמעותי וההישג הגדול של משנה נבנה לא נבנה כל פרויקט בפני עצמו נותן קומה ציבורית שתדע לעבוד יחד עם המבנה הציבורי הזה.

דורון ספיר: האם יש נוסחה שאומרת תוספת של 3 קומות לבנין כזה נותנת שטחי ציבור?
אודי כרמלי: בוודאי. יש טבלאות ליחידה האסטרטגית ונוסח שמחשבים את הדברים הללו. ובשלב כזה לא יודעים מה הפרוגרמה מה גם אנחנו משתדלים לא לעשות את זה בתב"ע כדי להשאיר את הגמישות לעירייה בזמן המימוש. בזמן הזה עושים את הסקירה ורואה בדיוק מה צריך במקום. אם נסמן גן ילדים ולמעשה צריך משהו אחר נצטרך לעשות תבע חדשה.

חיים גורן: אבל תצטרך ביי"ס למה לא לסמן
אודי כרמלי: כי כאן אני יודע להגיד לך בוודאות שפה לא יהיה ב"ס. היחידה האסטרטגית יודעת לווסת את השטחים והשימושים.
חיים גורן: בנושא השימור.

מיטל להבי: הבנין לשימור רואים שזה פוגע בקו הרחוב, יש בליטה ברח' ואין רחוב יותר רחב. עד כמה הבנין חשוב ומה עומד להיות היעוד שלו.

מאיה נורי: לגבי הקישוריות בפארק המסילה האם יש הפרשי גבהים. להסתובב בפארק המסילה יש הרבה ערכים של שימור אבל יש פחות נגישות האם יש קשר בין הפרויקט והאם יש "דרכי מילוט" מהפארק.
אודי כרמלי: שיש בנין לשימור אנחנו מנסים לשקלל כל הזמן. עדיין יש שם פתרון המדרכה נעשית קצת יותר צרה אבל יש שם שביל אופניים. זו לא בליטה לתוך הכביש. כל הפרויקט הזה הוא יושב על פארק המסילה ומאפשר מעברים מפארק המסילה לרחוב אילת. הוא דיפוזי יש שם מעבר בצבע ירוק חום שמכריח מעבר במפלס אחד מהמסילה לאילת. עושים פשרות וזה לא מבטל את הנגישות.
אלון מטוס: היה דיון בתוכנית העיצוב לגבי הפרש גבהים קטן והאם כל השטח יושפע באופן אחיד או לחילופין תהיה מדרגת ישיבה. יש חיבורים מסוימים ששם יהיה חיבור ישיר ואולי כדאי לעשות שיפוע מתון או מדרגה הנושא נסגר בתוכנית עיצוב. המדרגה תהיה מדרגת ישיבה והמקום הזה יהיה אחד המקומות הנגישים במרכז העיר.

אסף הראל: יש שם מדרגה והמעבר החציה לא מגיע לבני.

אלון מטוס: צומת הרצל מוקפת כולה במבנים לשימור.

מיטל להבי: לא חייבים לתת רח"ק מקסימלי ולא יוצרים מדרכות שוות.

אלון מטוס: לא ניתן להרחיב את רח' אילת קטגורית אבל במקומות שניתן להרחיב את הרחוב התוכנית מרחיבה

מיטל להבי: צומת זה המקום הכי בעייתי. צומת של הרצל דרך אילת מדרגה של 2 מטר אנחנו עושים משהו לא בסדר מבחינת ההזרמה של האנשים במרחב. וזה לא משנה בגלל גינה או כל דבר אחר. מקום כזה שישחזרו ב%50. יש שביל אופניים איך הוא התחבר.

אסף הראל: אפשר לאסור כניסה של רכבים פרטיים. ועדת השימור אימצה את המלצת הדרג המקצועי שזיהתה את שני המבנים לשימור על הרצל כעיקר התוכנית וראתה את כל היתרונות החיבור לפארק

המסילה כעדיפה על שימור הדרך ההיסטורית של גת רימון והיו הרבה דיונים והתקבלה החלטה טובה.

מיטל להבי: מה בנוגע ליחידות הדיור בר השגה? אתה צריך להגדיל את הכמות. תמהיל יח"ד הדב"י ישקף את תמהיל יח"ד הדיור אך לא יכלול דירות מעל 100מ' לפי 3029 לחלק ל 30 אז כל דירה היא מעל 100מ' אז אתה צריך להגדיל את הכמות.

אלון מטוס: השטח הוא ברוטו ואם צריך להגדיל את כמות מבחינת מספרית, השטחים הם שטחים צריך להגדיל את מס' יח"ד בגלל שהשטחים יותאמו אז נעשה את זה

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	09/02/2022
דיון בהפקדה	11 - 0004-222'

מיטל להבי: כל שטחי הבניה המפורטים כאן כוללים ממדים מרפסות ברוטו כולל שטחי שירות אלון מטוס: 5% מסך השטחים הסחירים בתוכנית יוקצו לדב"י.
מיטל להבי: אז הכל זה ברוטו ברוטו? 100 מ' ליח"ד כולל את הממ"ד המרפסת והמדגרות אז זה לא 100 מ' זה לא 3029 אלא 3000 שטח ושירות. גם ה-12,000 מ' זה ברוטו.
אלון מטוס: אכן ממליצים לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים חתימה על הסכם דב"י למגרש 100 ו-101 כתנאי להפקדה בפועל בנוסף למגרש 101 חתימה על הסכם דב"י של כל בעלי המקרקעין במסגרת תוכנית האו"ח העתידית. הסרת תביעות קיימות קודמות השלמת מסמכי תיאום או"ח. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

הצבעה: דורון ספיר, מאיה נורי, אלחנן זבולון, אסף הראל מיטל להבי לאשר פה אחד.

טוביה חיסדאי: אני מייצג את בעלי החלקות של מתחם ג' למעט וויבוקס. בעלי החלקות לא קבלו זימון מוקדם לישיבה הזו. התוכנית הוכנה ע"י וויבוקס בלי מעורבות של מתחם ג'. אנחנו מבקשים שכל הדיונים יובאו לידיעתנו. בעלי החלקות פועלים בהסכמה ובוחרים יזם למתחם ג'. אנחנו מתנגדים לאופן ההתייחסות לשטחי המלונאות ולחלוקת שטחים בתוכנית. מתנגדים לדחיית שלב חלוקת שטחי המלונאות לתוכנית העיצוב ומבקשים ששטחי המלונאות יחולקו בתב"ע עצמה. דחיית חלוקת שטחי המלונאות נובעת מהרצון להתחמק מעינה הפקוחה של הועדה ונציגי הציבור על חלוקה צודקת. במהלך שיחה עם עיריית ת"א בה הודיעה העירייה כי שהזכויות המוקצות ל 2 המתחמים יחד הן של 12 אלף רבוע אולי במקרה חב' וויבוקס הודיע לבורסה על הסכם עם רשת פתאל להקמת מלון על שטח זה בדיוק. כלומר היא מתכוונת להשתמש בכל שטחי המלונאות שניתנות לפרויקט ולמנוע בכך ממתחם ג' את האפשרויות התכנוניות להקמת המלון. אם תועבר חלוקת שטחי המלונאות לשלב תוכנית העיצוב תוכל וויבוקס לממש את תוכניתה. בנוסף ככל שתקבע שימוש מלונאי תרשם תקנה 27 לחוק בשלכת המקרקעין לבעלות אחודה לשטחי המלון. כלומר ברגע שיבנה מתחם ב' לא תהיה אפשרות למתחם ג לבנות מלון. בעלי החלקות מתנגדים להצמדת הבנין הציבורי לבנין של מתחם ג'. אנחנו נבדוק את התוכנית ונעביר דורון ספיר: רוב הדברים שדיברת עליהם הם מחלוקות קנייניות מנדי: ההחלטה לא לדון על שטחי המלונאות זו היתה החלטה של מה"ע הראלה אברהם אוזן: שמורה הזכות להגיש התנגדות לתוכנית הזו היא עדיין לא פורסמה אפשר להתייחס לטענות התכנוניות.
אלון מטוס: גם שטחי הבניה וגם השימושים שמתאפשרים בתוכנית הם יחסיים לגודל המגרש. אין פה איפה ואיפה בשום תחום בכלל בעניין המלונאות. היעוד זה אזור תעסוקה מטרופוליני אנחנו יודעים להמיר במסגרת מסוימת שטחי תעסוקה למלונאות. לא מובטחים שטחי מלונאות. דווקא נוצרה השוואתיות.

בישיבתה מספר 0004-222' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. חתימה על הסכם דב"י למגרש 100 ולמגרש 101 כתנאי להפקדה בפועל. למגרש 101 חתימה על הסכם דב"י של כל בעלי המקרקעין במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה העתידית.
2. הסרת תביעות קיימות קודמות.
3. השלמת תיאום מסמכי איחוד וחלוקה.
4. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אסף הראל, מאיה נורי, זבולון אלחנן

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מטרת הדיון:
הארכת תוקף תכנית תא/3684 - "יבנאל צפון"

תכנית תא/3684 - "יבנאל צפון" אושרה למתן תוקף בסמכות ועדה מחוזית בתאריך 21/07/2008 ומטרתה שיקום האזור והחייאתו, תוך שמירה על אופי הבנייה ועל המרקם הקיים בשכונת נווה צדק באמצעות שינוי יעוד הקרקע מ"אזור לתכנון בעתיד" לאזור "מגורים מיוחד", קביעת שימושים, זכויות בניה, גובה קומות והנחיות עיצוב.

התכנית קבעה זמן ביצוע בסעיף 18:

18. זמן ביצוע:

אם תוך 15 שנים מיום תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויתולו הוראות התכנית הראשית.

בתאריך 21/7/2023 יפקע תוקף התכנית ולפיכך התכנית מקודמת תכנית חדשה להארכת תוקף.

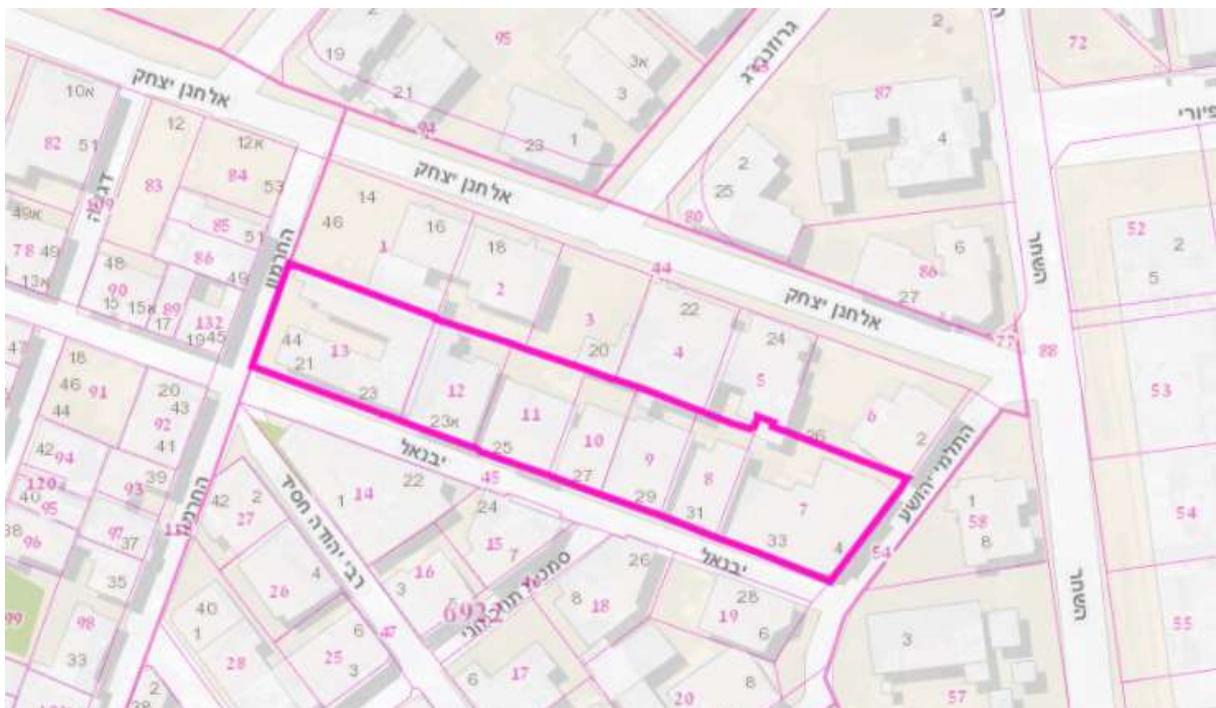
מיקום: בצפון: גוש 6922 חלקות: 1,2,3,4,5,6 הפונות לרחוב יצחק אלחנן

במזרח: רחוב התלמי

בדרום: רחוב יבנאל

במערב: רחוב החרמון

כתובת: רחוב יבנאל 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6922	מוסדר	חלק	7-13		

התוכן	מס' החלטה
תא/5119 - הארכת תוקף לתכנית תא/3684 יבנאל צפון	09/02/2022
דיון בהפקדה	12 - - '22-0004

שטח התכנית: 2.320 מ"ר

מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: התכנית כוללת 7 מגרשים ומומשה באופן חלקי. בשני מגרשים הוצאו היתרי בניה ומוצו זכויות הבניה מתוקף התכנית במלואן. בחמישה מגרשים קיימים מבני מגורים ותיקים של קומה אחת וזכויות הבניה מתוקף תכנית זו לא מוצו.

בחלקה 8 קיים מבנה מגורים של 2 קומות וכן בניה בתוך חלל הגג המשופע שנבנה בהיתר מספר 12-0305 מתאריך 23.12.12.

בחלקה 13 קיים מבנה מגורים של 3 קומות וכן בניה בתוך חלל הגג המשופע שנבנה בהיתר מספר 16-0906 מתאריך 17.11.16.



תכנית המתאר תא/5000:

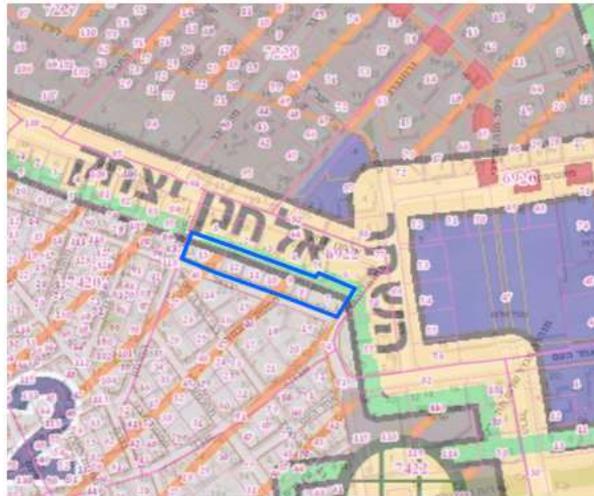
תשריט אזורי ייעוד – אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה; רח"ק בסיסי 1, רח"ק מירבי 3. התכנית בתחום רדיוס של 500 מ' לסימבול כיכר עירונית וסימבול מוסד ציבורי עירוני חדש.

תשריט עיצוב עירוני – מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות.

נספח אזורי תכנון – אזור תכנון 502 עבור מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות: תכניות מפורטות לתוספת זכויות בניה וקומות יקודמו רק לאזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בניה. התכניות ייערכו בהתאם לעקרונות הבאים:

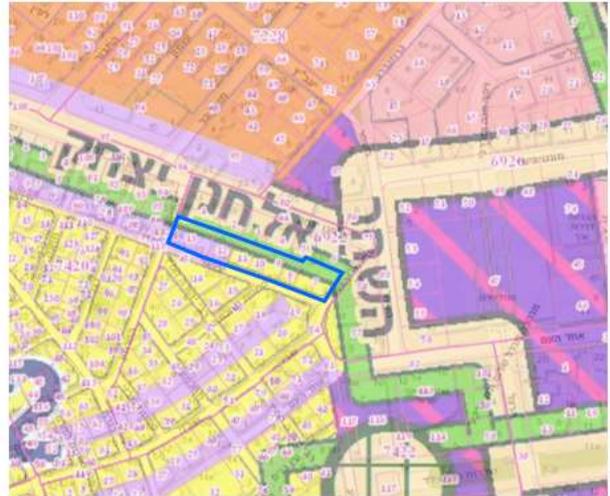
רחובות יותוו בהמשך לרחובות הקיימים; ישמרו מאפייני המרקם ההיסטורי ובכלל זה גודל המגרשים האופייני.

בהתאם לסעיף 1.4.5 מתכנית המתאר סימבול כיכר עירונית וסימבול למוסד ציבורי עירוני חדש מצוי בטווח של 500 מ"ר משטח התכנית. התכנית אינה כוללת את שימוש הקרקע שכן אין בכך צורך מכיוון שמדובר בבית ספר קיים ברחוב המרד ובכיכר עירונית קיימת ברוטשילד 1.



נספח עיצוב עירוני

מקרא
 עד 4 קומות
 מרקם בנוי לשימור



תשריט אזורי ייעוד

מקרא
 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
 ציר ירוק עירוני
 חזית מסחרית
 כיכר עירונית
 מוסד ציבורי עירוני חדש

מצב תכנוני קיים בקרבת התכנית:

תכנית תא/3866 – תפרי נווה צדק דרום מזרחיים אושרה למתן תוקף בתאריך 9/1/2018 שמטרתה שמירה על האופי הבנוי והמרקם הקיים באמצעות שינוי יעוד הקרקע מ"אזור לתכנון בעתיד" לאזורי מגורים מובהקים הממשיכים את נפחי הבניה האופיינית לשכונה, קביעת זכויות בניה, גובה מבנים עד 2 או 3 קומות עם בניה בחלל הגג בקו אפס לרחוב, מתן הנחיות עיצוב לתוספת בניה ולבניה חדשה והגדרת בנינים לשימור וקביעת הוראות לשימורם.

תכנית תא/2277 – נווה צדק ושבזי אושרה למתן תוקף בתאריך 7/11/1991 שמטרתה שמירת המרקם הקיים ובניינים בעלי ערך אדריכלי באמצעות שינוי יעוד הקרקע מ"אזור לתכנון בעתיד" לאזורי מגורים, קביעת זכויות בניה, שימושים, גובה מבנים עד 2 או 3 קומות עם בניה בחלל הגג, מתן הנחיות עיצוב לתוספת בניה ולבניה חדשה והגדרת בנינים לשימור וקביעת הוראות לשימורם.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/3684 - "יבנאל צפון" - אושרה למתן תוקף בתאריך 21/07/2008 בסמכות ועדה מחוזית. התכנית שינתה את יעוד הקרקע מ"אזור לתכנון בעתיד" לאזור "מגורים מיוחד".

זכויות בניה:
 במגרשים הקיצוניים (1 ו-7) היקף הבניה לא יעלה על 240% משטח מגרש + בניה בתוך חלל הגג, כפוף למגבלת גובה, קווי בניין ותכסית.
 במגרשים הפנימיים (2-6) היקף הבניה לא יעלה על 160% משטח מגרש + בניה בתוך חלל הגג, כפוף למגבלת גובה, קווי בניין ותכסית.

מספר קומות:
 במגרשים הקיצוניים (1 ו-7) (למגרשים שגודלם מעל 300 מ"ר) בגובה עד 3 קומות ובניה בחלל הגג.
 במגרשים הפנימיים (2-6) בגובה עד 2 קומות ובניה בחלל הגג.

שימושים: למגורים וכן הפעלת עסק בחלק מיחידת המגורים עבור הדייר המתגורר באותה יחידה, מותרת חזית מסחרית לכיוון רחוב התלמי בלבד,

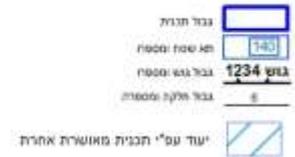
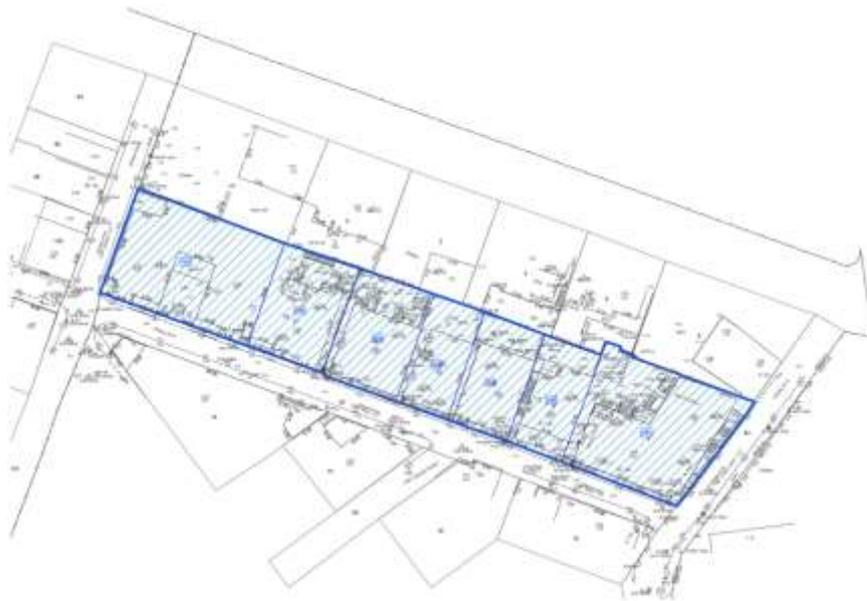
כמו כן התכנית קבעה הוראות בנוגע לתכסית, צפיפות, קווי בניין, הנחיות לתוספת בניה על בניינים קיימים, הנחיות עיצוב, מרתפים, חניה, ואיחוד הכניסות לחניה.

תכנית תא/1200 – פיתוח מנשיה אושרה למתן תוקף בתאריך 3/7/1975 הגדירה אזורים נרחבים בשכונת מנשייה בייעוד של "אזור לתכנון בעתיד".

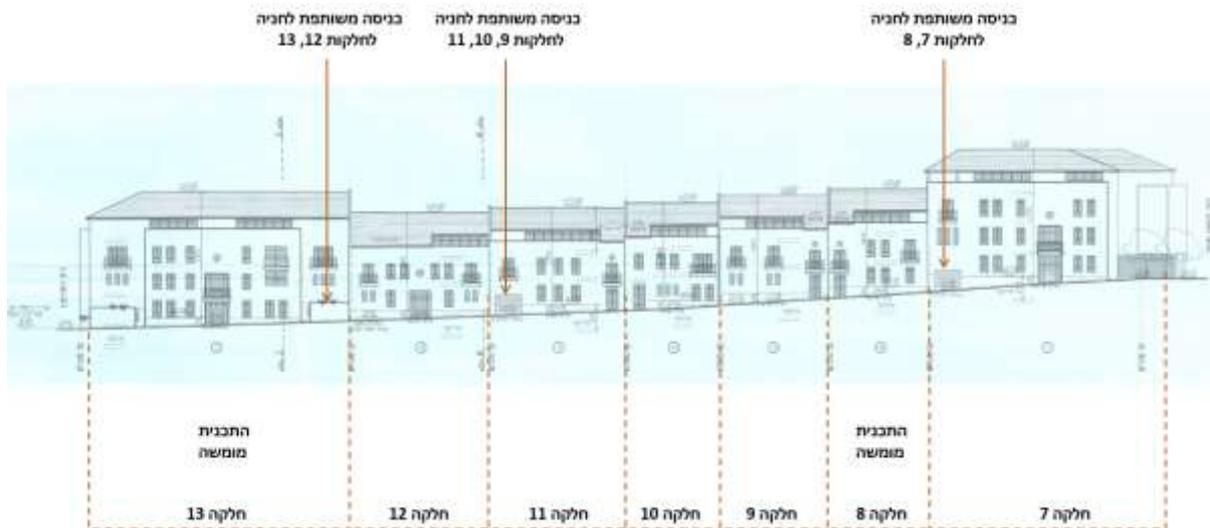
תשריט מצב קיים



תשריט מצב מוצע



נספח בינוי



מטרת התכנית:

הארכת תוקף תכנית תא/3684 "יבנאל צפון" כך שייקבע תוקף תכנית שוטף. בכל יתר הנושאים יחולו הוראות התכנית המאושרת תא/3684 "יבנאל צפון".

תכנית תא/3684 "יבנאל צפון" אושרה למתן תוקף בתאריך 21/07/2008 בסמכות ועדה מחוזית וקבעה נפחי בניה התואמים את הוראות תכנית המתאר.

התכנית התייחסה לכל המגרשים כמרחב תכנון אחד וקבעה למגרשים סמוכים כניסות משותפות לחניה והנחיות בינוי משותפות. התכנית מומשה במלואה בשני מגרשים: חלקה 8 וחלקה 13 בלבד. בחמישה מגרשים התכנית לא מומשה בשל דייר מוגן בחלקה אחת או ריבוי בעלויות ביתר החלקות. בחלקה 10 נעשה שיפוץ ללא מיצוי זכויות מתוקף התכנית.

עם פקיעת תוקף התכנית יחולו הוראות תכנית 1200 עם יעוד קרקע של "אזור לתכנון בעתיד" ויהיה צורך בקידום תכנית חדשה על פי עקרונות תכנית תא/3684 "יבנאל צפון".

התוכן	מס' החלטה
תא/5119 - הארכת תוקף לתכנית תא/3684 יבנאל צפון	09/02/2022
דיון בהפקדה	12 - 0004-22

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז ומחלקת השימור):

תכנית תא/3684 - "יבנאל צפון" עודנה בתוקף עד תאריך 21/7/2023. התכנית להארכת תוקף מוגשת על ידי הועדה המקומית ומומלץ לאשר את הארכת תוקף התכנית היות שהתכנית תואמת את תכנית המתאר ואת עקרונות התכנון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון :

טל מלץ : תוכנית ממוקמת בשכונת נווה צדק ברח' יבניאל. כוללת 7 חלקות ומומשה באופן חלקי. מדובר בהארכת תוקף לתוכנית 3684 שקודמה עם תוקף של 15 שנים ושינתה את היעוד מאזור לתכנון בעתיד לאזור מגורים מיוחד. מציגה את התוכנית. הראלה אברהם אוזן : התוכנית הזו כולה עומדת בהוראות תכנית תא/5000? טל מלץ : כן
אודי כרמלי : להחלטה לבדיקת השירות המשפטי במידה ואפשר לעשות בסמכות מקומית אז נשנה. מיטל להבי : תוכנית מידתית מה לכיוון יצחק אלחנן, מה יש בכתום?
טל מלץ : זה מצב קיים זו תוכנית 3866 תפרי צדק וחל יעוד מגורים מיוחד באותן חלקות ובחלק כבר יוצאים היתרים.
דורון ספיר : לאשר את ההארכה התוקף עם הערה.
הראלה אברהם אוזן : אם נגיע למסקנה שאפשר להעביר את התוכנית לסמכות מקומית נשלים טופס סמכות חתום.
במידה והשרות המשפטי מגיע למסקנה שהתוכנית היא בסמכות מקומית, הועדה מאשרת הארכת תוקף בסמכות מקומית בכפוף לחתימה על טופס סמכות ע"י מה"ע והיועמ"ש אחרת, ניתן להעביר את התכנית לאישור הועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

במידה שהתכנית בסמכות מקומית, לאשר את התכנית בכפוף לחתימה על טופס סמכויות. במידה שהתכנית בסמכות מחוזית, לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה מחוזית לצורך הארכת תוקף לתכנית היות שהתכנית תואמת את תכנית המתאר ואת עקרונות התכנון.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, מיטל להבי, אלחנן זבולון.

התוכן	מס' החלטה 09/02/2022
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	13 - - '0004-22

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת מונטיפיורי.

מצפון-רחוב איסרליש, ממזרח רחוב הנצי"ב, מדרום רחוב יוסף קארו וממערב רחוב מנחם בגין.
חלקות גובלות: גוש 7109 חלקות: 12, 11, 7, 406, 348.

כתובות: רחוב מנחם בגין 116, 118, 120, 122, 124. רחוב הנצי"ב 35, 37. רחוב יוסף קארו 3, רחוב איסרליש 2, 4.

מפת התמצאות:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7109	מוסדר	חלק מהגוש	281,314

שטח התכנית: 3.264 דונם (שטח רשום).

מתכנן: מייזליץ כסיף אדריכלים

אדריכל נוף: מייזליץ כסיף אדריכלים

יועץ תנועה: ד.ג.ש הנדסה

שמאי: צביקל שפיגל חברה כללית

יועץ סביבתי: אלפא פרויקטים ירוקים

מודד: מ.א מיפוי מדידות

קונסטרוקציה: דוד מהנדסים

מעליות: דוד ניב מהנדסים

אלומיניום: PCO

קרקע: בלנק לרר

יזם: נכסי אופטימה בנין והשקעות בע"מ

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - 0004-222'

מגיש : נכסי אופטימה בנין והשקעות בע"מ, רועי רחמים, א.ב. מתכננים, פרסידא, רמת החייל, אל.אל.סי וגני בן צבי המהווים **86.19% מבעלי זכויות המקרקעין.**

בעלות : נכסי אופטימה בנין והשקעות בע"מ ואחרים.
להלן פירוט הבעלים ומגישי התכנית :

פירוט רשימת בעלים :

יזם ומגיש	63.82%	נכסי אופטימה
	3.32%	י. קארו
מגיש	6.27%	רועי רחמים
מגיש	6.21%	א.ב. מתכננים
	6.10%	שאפ
מגיש	9.89%	פרסידא, רמת החייל, אל.אל.סי וגני בן צבי
	0.46%	רושה ורוזנצוויג
	0.43%	משפחת רוזנצוויג
	2.29%	רוישץ ושטייניץ
	0.43%	י. קארו
	0.79%	דור האבן

מצב השטח בפועל :

בית קלקא הקיים הוא מבנה משרדים מאורך בגובה 9 קומות קומות מעל קרקע מסחרית וחניון תת קרקעי עם מדרכה במפלס מפוצל העוברת בתחום המגרש. לכיוון רחוב הנצי"ב קיים מבנה חניה של 4 מפלסים על קרקעיים עם גישה מרחוב הנצי"ב.
ממזרח, התכנית גובלת ברחוב הנצי"ב בשני מבני מגורים בגובה 2 ו-3 קומות ובמבנה משרדים בגובה 4 קומות. מדרום, בפינת רחוב יוסף קארו והנצי"ב קיים מבנה מגורים בגובה 8 קומות ומבנה מגורים בגובה 3 קומות.
גשר בית קלקא נהרס בדצמבר 2021 כחלק מעבודות הביצוע של שדרת הקריה.

מדיניות קיימת לשכונת מונטיפיורי :

לשכונת מונטיפיורי, הוכנה תכנית אב שאושרה על ידי הועדה המקומית בתאריך 23.9.2009 ועודכנה בתאריך 9.1.2019.
על פי המדיניות, בית קלקא ממוקם בתחום דופן השכונה עם הנחיה לבינוי של עד 14 קומות לכיוון הרחובות ההיקפיים במטרה ליצור מעטפת בינוי היקפית לשכונה ועד 7 קומות כלפי פנים השכונה. תכנית האב קבעה 4 מיקומים נקודתיים לאורך דופן השכונה בהם קיימת אפשרות לקידום תכניות לבינוי מגדלי כאשר אחת מהן היא בית קלקא.
בתחומי השכונה ההיסטורית, תכנית האב מגדירה בינוי מרקמי של 6 קומות וקומה חלקית. בתכנית האב עולה מחסור בשטחי ציבור בנויים ופתוחים בשכונה.

שדרת קריה תא/9113 :

שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה בין הרחובות בגין והמסגר. התכנון נמצא בשלבי ביצוע וכולל הרחבת מדרכות, סלילת שבילי אופנים, הסדרת נתיבי תחבורה ציבורית, רמזור צמתים, חידוש ושדרוג תאורת רחוב, מצלמות ותקשורת, החלפת קווי מים, בויב וניקוז, הטמנת רשת חשמל, פיתוח גינון, נטיעות עצים וריהוט רחוב.

תכנית המתאר תא 5000

תשריט אזורי יעוד - דופן השכונה מסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים עם רח"ק מרבי 12.8 במגרשים מעל 1.5 דונם. התכנית בתחום רדיוס של 500 מ' לסימבול כיכר עירונית וסימבול מוסד ציבורי עירוני חדש.

נספח עיצוב עירוני - דופן השכונה מסומן כמרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה.

נספח אזורי תכנון - אזור ייעוד 602 שכונת מונטיפיורי עבורו נדרשת הכנה של מסמך מדיניות כתנאי לאישור תכנית מפורטת נקודתית.

ר-61 רחוב מנחם בגין: מוגדר כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות ומותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית, שיתייחס לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת קרקעיים המחוברים לתחנות הרכבת הקלה.

בטבלת הוראות מיוחדות באזור המסומן כמרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה: בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך המדיניות ולא יותר מ-40 קומות.

602	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת	תשריט אזורי ייעוד	נספח אזורי תכנון	נספח עיצוב עירוני
	אזור תעסוקה מטרופוליני	3.5	7	ראו הערות
	יחולת הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית במרקם 5, סעיף 3.3			
	במסגרת מסגרת לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשני יחודית וברחוב הנביא, כלבו.			
	במסגרת מסגרת לרחוב ישראל בק יותנו מגורים עד 30%.			
	גובה: עד 7 קומות.			
	באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה:			
	בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ-40 קומות			

נספח תחבורה:

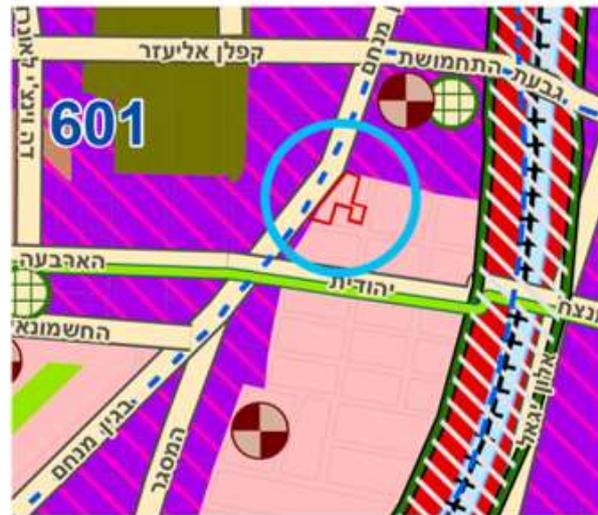
רחוב בגין מסומן כציר מתעיין של הקו האדום, כדרך עורקית רב עירונית עם שביל אופניים, בין שני מפרידנים, עם נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית ובקרבה למתח"ם עירוני ומחלף השלום.

בהתאם לסעיף 1.4.5 מתכנית המתאר סימבול כיכר עירונית וסימבול למוסד ציבורי עירוני חדש מצוי בטווח של 500 מ"ר משטח התכנית. שימושי קרקע אלה אינם כלולים בתחום התכנית משום שיכללו בתכנית עתידית. מרחב שפע טל אותר כשטח עם פוטנציאל גבוה לעירוב שימושים אינטנסיבי ונקבע בתמ"א 70 מתח"מ.

מיקום בתכנית המתאר



נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון



תשריט אזורי ייעוד



נספח תחבורה



נספח עיצוב עירוני

מצב תכנוני קיים :

בית קלקא : תכנית 1760 (משנת 1976) קובעת 5 קומות משרדים מעל 2 קומות חנויות, 223.4% בניה. תכנית 1760א' (משנת 1984) משרדים, חניות וחנויות + גשר עילי להולכי רגל, 250.5%. תכנית 1760ב' (משנת 1986) המרת קומת חניות למשרדי ממי"י, בניית מבנה חניה, 245.9%. תכנית 1760ג' (משנת 1994) התרת קומת משרדים חלקית על הגג בתנאי אישור תכנית למבני ציבור במקום אחר בעיר.

יעוד קיים : מסחרי מיוחד

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) :

על פי היתר 5/3176 משנת 1976 וכן היתר 4/950554 משנת 1995 למבנה חניון : סה"כ קיים בהיתרים 11,048 מ"ר מעל הקרקע, 3,255 מתחת הקרקע (רשום) וחניון עילי פתוח בשטח של 1,666 מ"ר.

התכנית נמצאת מחוץ לתחום מגבלות הגובה של רשות שדות התעופה (המגנל"ה) - תמ"א 2/4

מתע"ן ותח"צ :

התכנית ממוקמת בלב אזור מוטת תחבורה ציבורית עם רצף של תחנות אוטובוס לאורך רחוב בגין, בקרבת תחנת השלום של רכבת ישראל ותחנת יהודית של הקו האדום של הרכבת הקלה הנמצאת בבניה.

הקו האדום תמ"מ 1/5 (2003) : תכנית לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה שיעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת יהודית הסמוכה.

קו המטרו M2, תת"ל/102 אושרה להפקדה בתאריך 20/05/2020 והועברה לפרסום בתאריך 13/10/2020. בתחום הקו הכחול של התכנית נעשה פרסום על פי סעיף 77, 78. תוואי קו המטרו M2 עובר בתחום שכונת מונטיפיורי ההיסטורית בצמוד לדופן השכונה ומקשר בין תחנות תע"ש השלום והחשמונאים. התוואי עובר בתכנית בית קלקא במגרש 16 בייעוד שצ"פ וחלות עליו מגבלות תכנון לביסוס ובניה בתת הקרקע.

מדיניות קיימת בסביבה :

התכנית נמצאת על רצף המע"ר המטרופוליני שקבעה תכנית המתאר ובו עוצמות הבניה הגבוהות ביותר. הבינוי לאורך רחוב בגין כולל מגדלים קיימים, בשלבי בניה או תכנון כמו המע"ר הצפוני, דרום הקריה, השוק סיטונאי, שפע טל, עזריאלי, קריית הממשלה ועזריאלי שרונה (60 קומות).
תא/4801 בגין 114 (טרם פרסום לאישור למתן תוקף) – התכנית ממוקמת מדרום לבית קלקא ברחוב בגין פינת רחוב קארו עבור מבנה בגובה 14 קומות לשימושי מלונאות, ציבור ומגורים מעל חזית מסחרית.

התוכן	מס' החלטה 09/02/2022 13 - 0004-222'ב'
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה מגדל של 60 קומות בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, שטחים ציבוריים בנויים ומגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים שימוקמו בקומות הגבוהות של המגדל. התכנית כוללת שטחים ציבוריים בנויים בשטחי המגדל ושצ"פ בשטח של כ-400 מ"ר. לצד המגדל, מתוכנן מבנה עצמאי בגובה 14 קומות מעל קומה מסחרית המיועד לשימושים ציבוריים מעל חניון פרטי. המבנה ממוקם במגרש ששטחו כ-800 מ"ר עליו מוצע להקים מבנה בשטח 6,500 מ"ר על קרקעי הכולל שימושי מסחר בקומת הקרקע לכיוון רחוב בגין, שימושים ציבוריים מגוונים ב-3 הקומות מעל קומת הקרקע ודב"י ציבורי ביתר הקומות.

תיאור מטרות התכנון:

חיזוק המע"ר המטרופוליני על ידי תוספת זכויות לשימושי תעסוקה, מסחר, ציבור ומגורים. הסדרת המרחב הציבורי ברחוב בגין בהתאם לתכנית שדרת הקריה ליצירת מעבר רחב ונגיש להולכי הרגל. חיזוק תהליכי ההתחדשות העירונית בשכונת מונטיפיורי על ידי הריסת מבנה החניה העילי וקביעת שטח ציבורי פתוח במקומו לרווחת הציבור, קביעת מבנה ציבורי עצמאי ושטחי ציבור מבונים בקומות המגדל כמענה למחסור בשטחי ציבור, חידוש, הנגשת וחיזוק המעבר בין רחוב קארו לרחוב בגין.

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים:

התכנית הינה תכנית איחוד בהסכמת כל הבעלים במסגרת התכנית תחולק חלקה 314 ל-3 מגרשים: מגרש 14, מגרש 16 ומגרש 17.

תשריט מצב מוצע:

התכנית מגדירה 3 מגרשים עם 3 אזורי יעוד:

1. מגרש 14 בייעוד עירוני מעורב לטובת הקמת מגדל בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, שטחים ציבוריים ומגורים.
2. מגרש 16 בייעוד שצ"פ.
3. מגרש 17 בייעוד שב"צ / מסחר ושטחי ציבור לטובת הקמת מבנה ציבור עצמאי.

מוצעות שתי חלופות לייעוד המבנה הציבורי העצמאי בתכנית בתא שטח 17 להחלטת הועדה המחוזית:

חלופה א' מציעה הליך של רישום תלת ממדי כך שהמבנה העל קרקעי יהיה בייעוד ציבורי (חום) ובבעלות ציבורית. החניון בתת הקרקע יהיה בייעוד סחיר ובעלות פרטית. יתרת השטח בתת הקרקע שלא ישמש כחניון יהיה בייעוד ציבורי (חום) ובבעלות ציבורית.

חלופה ב' מציעה ייעוד משולב ציבורי וסחיר (ייעוד מפוספס) כך שהתכנית תגדיר במגרש שטחים ציבוריים בנויים (ללא הוראות בדבר רישום תלת ממדי). השטחים העל קרקעיים ויתרת השטח בתת הקרקע (שלא ישמש כחניון) מיועדים לשימוש ציבורי בלבד (כשטחי ציבור מבונים) ויועברו לידי העירייה בהליך של איחוד וחלוקה. החניון בתת הקרקע יהיה שטח סחיר בבעלות פרטית.

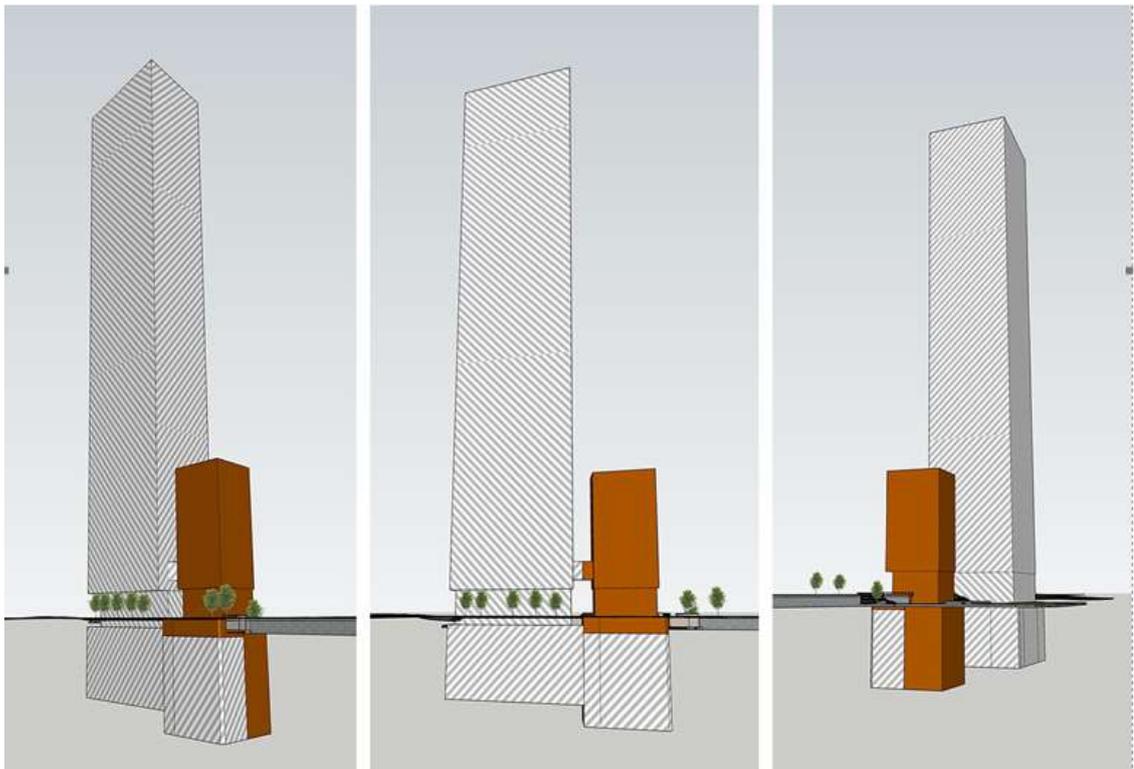
בשתי החלופות מתקבל מבנה ציבורי עבור מגוון שימושים ציבוריים בנפח ובהיקף שטחים זהה הכולל, בין היתר, שימוש דב"י ציבורי לפי סעיף 188 לחוק (ככל ובמבנה לא ייעשה שימוש אחר לצורך מגורים למעט דב"י) בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית) התשע"ה-2014.

תשריט מצב מוצע חלופה א': רישום תלת ממדי

המבנה העל קרקעי יהיה בייעוד ציבורי (חום) ובבעלות ציבורית; בתת הקרקע מוקצה כ-60% מתא השטח לטובת חניון בייעוד סחיר ובעלות פרטית. יתרת השטחים בתת הקרקע תהיה בייעוד ציבורי.



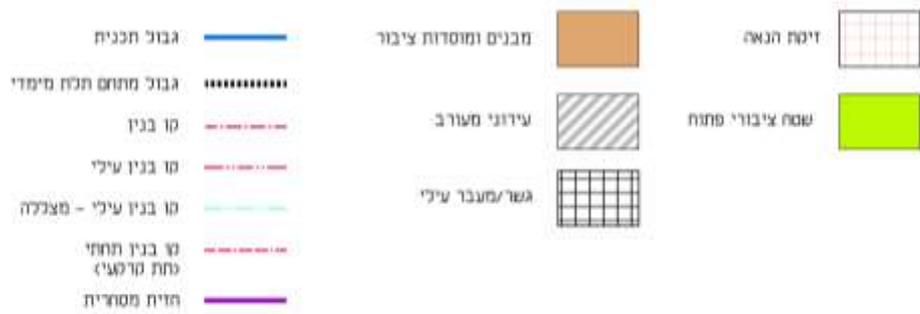
נספח תלת ממדי עקרוני:



תשריט מצב מוצע חלופה ב': ללא רישום תלת ממדי.
תא שטח 17 בייעוד משולב ציבורי וסחיר (מפוספס חום / אפור).



מקרא:



פירוט יעודים ושימושים:

1. **מגרש 16 בייעוד שצ"פ** - גינה שכונתית פתוחה לטובת הציבור.
2. **מגרש 17 בייעוד שב"צ**
 - א. מעל הקרקע – במפלס רחוב קארו ומפלס רחוב בגין שימושי מסחר ומבואות.
 - ב. מעל הקרקע - שימושים ציבוריים לפי סעיף 188 לחוק ותכנית צ'. יותרו שימושי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מנהל חרום עירוניים לרבות מתקני תפעול וכן דיור בר השגה.
 - ג. תינתן אפשרות לחיבור בגשר על קרקעי בין מבנה הציבור לשטחי הציבור המבונים בקומות המגדל במגרש 14.
 - ד. בתת הקרקע – יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט שימושי מגורים וכן יותרו שימושים לחניה, אחסנה, שטחי שירות המשרתים את השטחים העיקריים, תפעול ולוגיסטיקה.
3. **מגרש 14 בייעוד עירוני מעורב** -
 - א. בקומת הקרקע – מסחר, כניסות ומבואות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים.
 - ב. בתכנית העיצוב האדריכלי ייבחן השימוש המסחרי בקומה שמעל קומת הקרקע.
 - ג. מעל קומת הקרקע – תעסוקה, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי, מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים וכן שימושים המשרתים את השטחים העיקריים הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים.
 - ד. תינתן אפשרות לחיבור בגשר על קרקעי בין שטחי הציבור המבונים בקומות המגדל למבנה הציבור במגרש 17.
 - ה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים ויחידות מלונאיות ובנוסף חניה (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים), שירות, תפעול, פריקה וטעינה, אחסנה לוגיסטיקה, אצירה ופינוי אשפה, שימושי תרבות ופנאי, מועדוני לילה ומופעים, מועדוני כושר ובריאות, חדרי חוגים למיניהם, מסחר ומסחר 2 - פעילות זו תותר בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת התשתיות הנדרשות.
 - ו. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים והפיכת שטחי חניה לשטח עיקרי עבור השימושים המותרים בתת הקרקע וכן לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.
 - ז. לא תותר בניה בתת הקרקע מתחת דרך הכניסה לחניון, בצמוד לשצ"פ במגרש 16.

מספר קומות וגובה

מגרש 14:

- המגדל יהיה עד 60 קומות.
- גובה קומה טיפוסית למגורים ולמשרדים עד 3.8 מטר.
- גובה קומת קרקע במפלס רחוב בגין עד 11 מ' במבואות ועד 5.5 למסחר.
- גובה קומת גינת השמים לא יפחת מ- 6 מ' ולא יעלה על 9 מ'.
- גובה הקומות הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

מגרש 17:

- מבנה הציבור יהיה עד 14 קומות ממפלס רחוב בגין.
- גובה קומת קרקע במפלס רחוב בגין עד 5.5 מ'.
- גובה קומת קרקע במפלס רחוב קארו עד 4 מ'.
- גובה הקומות הציבוריות יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש.

קווי בניין

קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט, בנספח בינוי וכמפורט להלן:

קומת מרתף	קומה טיפוסית	קומת קרקע	קווי בניין למגדל במגרש 14:
--------------	-----------------	-----------	----------------------------

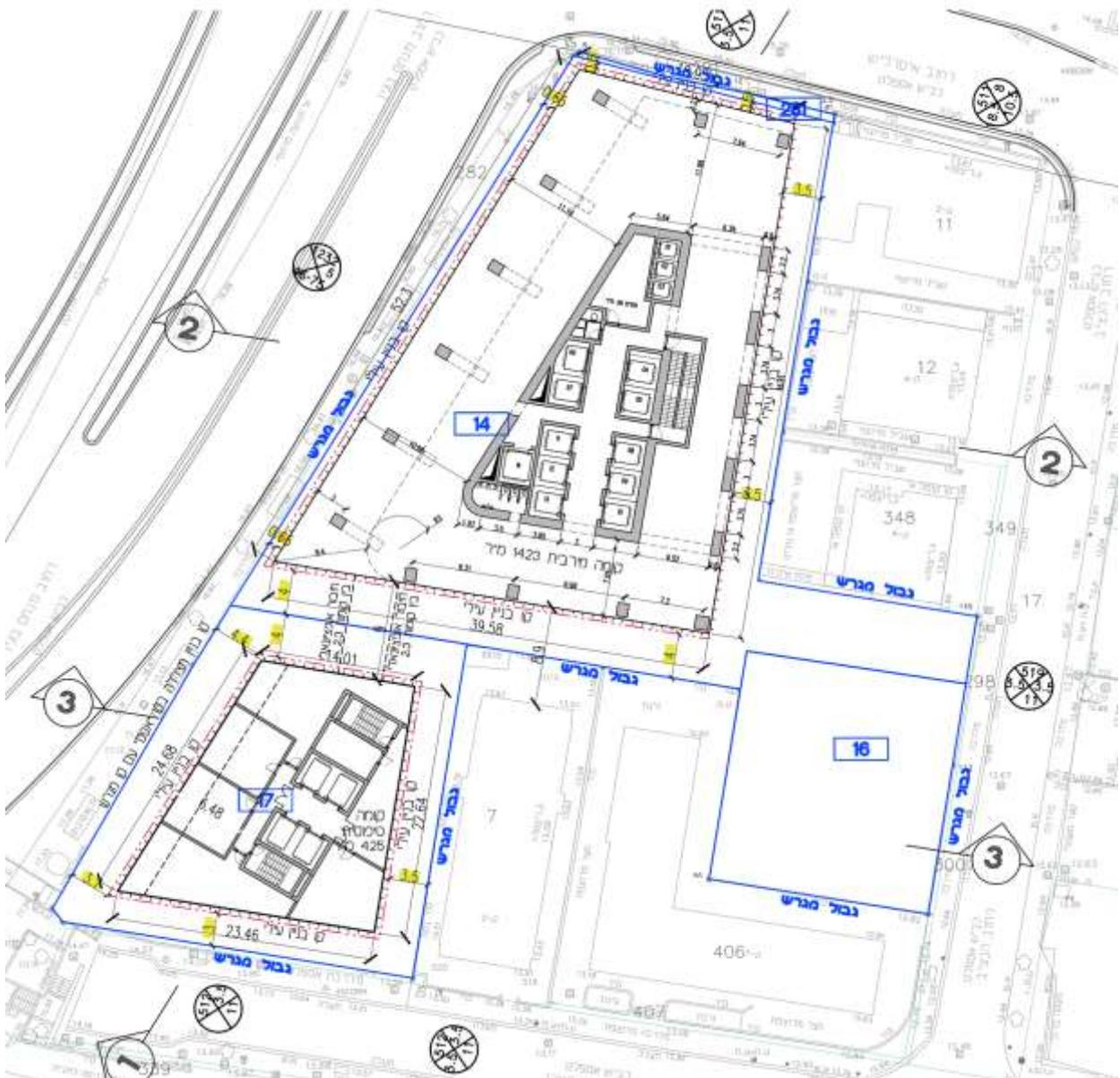
התוכן	מס' החלטה 09/02/2022 13 - - '22-0004
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	

0	0.65 מ'	7.25 מ'	מערבי לכיוון רחוב מנחם בגין
0	0.5 מ'	2 מ'	צפוני לכיוון רחוב איסרליש
3.5	3.5 מ'	3.5 מ'	מזרחי לכיוון חלקות 11,12,348
0	4(*) מ'	4.5 מ'	דרומי לכיוון מגרש 17

קומת מרתף	קומה טיפוסית	קומת קרקע	קווי בניין למבנה הציבור במגרש 17:
0	3.7-4.4 מ'	6.5-7.25 מ'	מערבי לכיוון רחוב מנחם בגין
0	4 מ'	4.5 מ'	צפוני לכיוון מגרש 14
0	3.5 מ'	4 מ'	מזרחי לכיוון חלקה 7
0	3 מ'	3.5 מ'	דרומי לכיוון רחוב קארו

הערות: (*) יותר חיבור בגשר בקו בנין "0" בין המגדל למבנה הציבור. למצללה מעל השטחים הציבוריים והמדרכה הציבורית תמוקם בהתאם לתשריט ולקווי הבניין.

תכנית קומה טיפוסית:



התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - 0004-222'

חזית מסחרית:

סימון חזית מסחרית בהתאם לתשריט לאורך רחוב בגין ובחזית לרחוב קארו. שטח המסחר לא יפחת מ-190 מ"ר ברוטו במגרש 14. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מטר. שטח המסחר ואורך החזית יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב.

השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך המסחר שבקומת הקרקע.

קירוי לאורך רחוב בגין:

תחום המדרכה ברחוב בגין העובר בגבול מגרש 14 מקורה על ידי המגדל להרחבת המרחב הציבורי לצורך מעבר הולכי רגל, שביל אופניים, מיקום תחנות אוטובוס ורצועת תשתית ונטיעות. המדרכה המקורה תפותח באופן המשכי למדרכה שבזכות הדרך. גובה הקירוי לא יעלה על 11 מ' ויהיה קונזולי וללא עמודים קונסטרוקטיביים. הגובה הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

תחום המדרכה ברחוב בגין העובר בגבול מגרש 17 מקורה על ידי מבנה הציבור להרחבת המרחב הציבורי לצורך מעבר הולכי רגל, שביל אופניים, מיקום תחנות אוטובוס רצועת תשתית ונטיעות. המדרכה המקורה תפותח באופן המשכי למדרכה שבזכות הדרך. גובה הקירוי הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

הצללה בתחום התכנית:

במגרש 17 מוצע לאפשר מצללה עד קו המגרש המזרחי לכיוון רחוב בגין. גובה המצללה ינוע בין 6.5 מ' ועד 12 מ'. גובה המצללה הסופי ייקבע במסגרת לתכנית העיצוב.

מבט מרחוב בגין



מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטח המרפסות, ייועד למרפסות למגורים בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתכנית. ניתן לבחון במסגרת תכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף יכלל בשטחים העיקריים המותרים בתכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת.

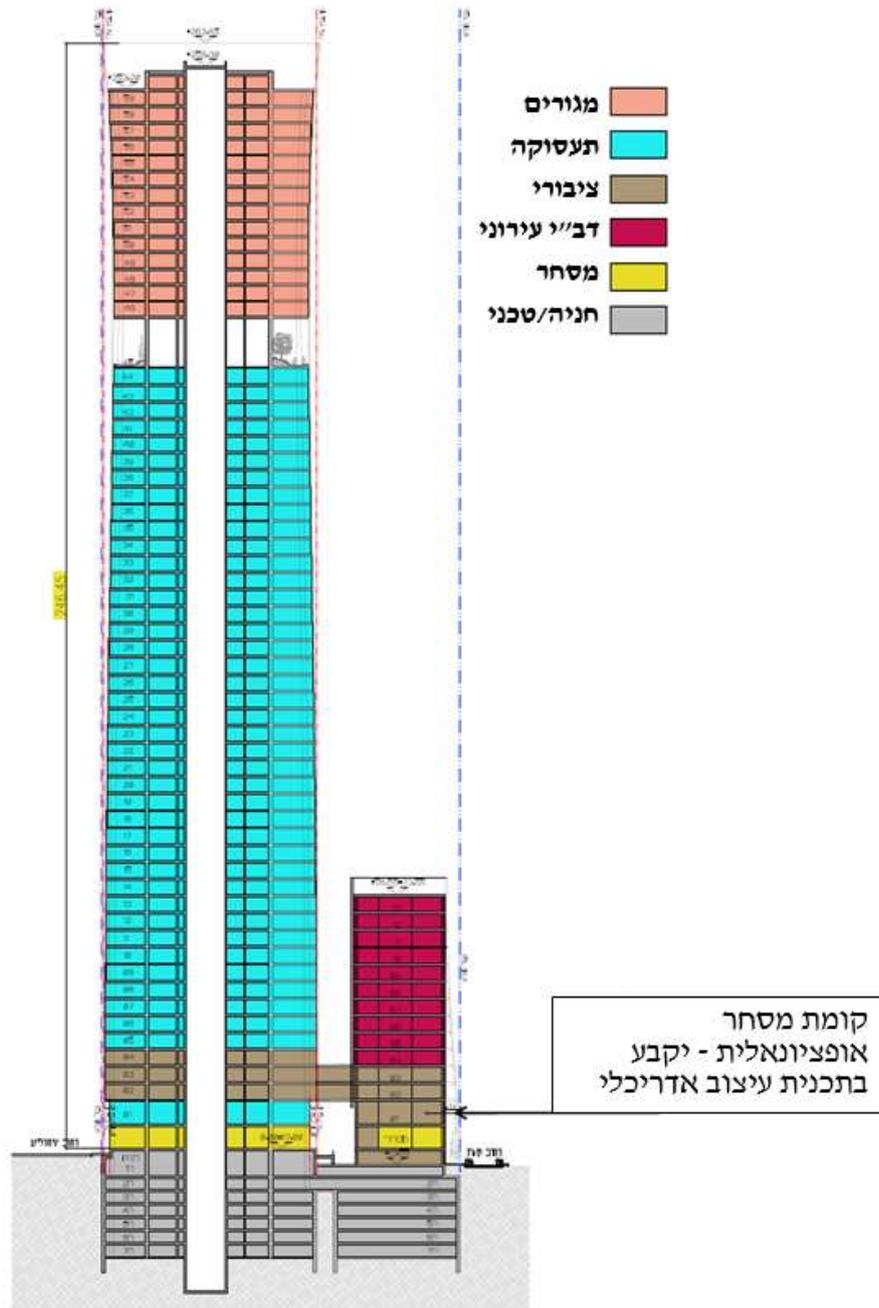
גינת שמיים:

קומת הפרדה בין קומות המשרדים וקומות המגורים המהווה מרחב פתוח למבקרים למבקרי המגדל ובו גינון, מרחב שהייה ותצפית וכן הסעדה (מסחר). גובה חלל "גינת השמיים" לא יפחת מ-6 מטר ולא יעלה על 3 קומות. גינת השמים תהיה פתוחה לציבור בהתאם להנהלת המגדל ויקבעו לגביה שעות פעילות לשהייה.

גשר מחבר בין המגדל למבנה הציבור:

בין המגדל שבמגרש 14 והמבנה הציבורי שבמגרש 17 מוצע לאפשר מעבר עילי (גשר) לחיבור מבנה הציבור עם שטחי הציבור הבנויים בקומות המגדל. המעבר יהיה המשכי למפלס הקומה וימוקם בהתאם לסימון בתשריט. רוחב המעבר לא יפחת מ-4 מ'. רוחב המעבר, גובהו ומיקומו יתואמו בתכנית העיצוב האדריכלי.

חתיך (צפון-דרום) המציג את פריסת השימושים בתכנית



התוכן	מס' החלטה 09/02/2022 13 - - 0004-222
	תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)

תמהיל יחידות דיור:

נתוני המגורים בתחום ייעוד עירוני מעורב:

	ממוצע יח"ד 80 מ"ר עיקרי
49	מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר:
67	מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר:
28	מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר:
18	מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר:

סה"כ יח"ד: 162 בשטח המגדל (מספר מירבי).

שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף, יאוחד בקומות העליונות של המגדל ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.

התמהיל וגודל יחידות הדיור יקבע סופית על ידי הוועדה המקומית בעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי לאחר קבלת חוות דעת ממהנדס העיר או מי מטעמו.

פתרון מיגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגרש 14.

לא יותר איחוד דירות - ייחשב סטייה ניכרת.

תכסית בינוי:

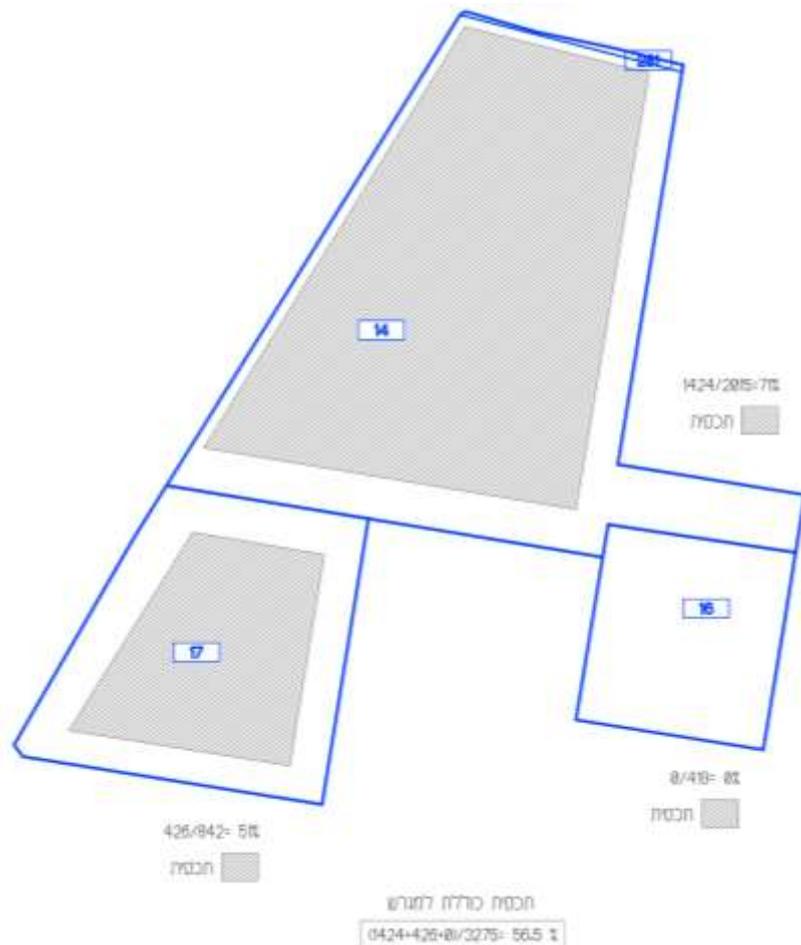
התכסית במגרש 14 הינה עד 71% משטח מגרש 14.

התכסית במגרש 17 הינה 51% משטח מגרש 17.

תכסית המרתפים תהיה עד 85% בכל מגרש.

התכסית הכוללת עבור כל הבינוי המוצע הינה 56.5% מכל שטח התכנית.

תרשים תכסית כוללת בתכנית:



זכויות בניה:
טבלת זכויות בניה לפי יעודים:

סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע ורח"ק	שטחי שירות				שטח עיקרי				גודל מגרש	תא שטח	יעוד
	מתחת לקרקע (*)	(1)	מעל הקרקע	סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע	מ"ר			
	(2)	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר			
75,000 מ"ר (רח"ק 37.4)	367%	8,564	40%	21,429	53,571		2669%	53,571	2,007	14	עירוני מעורב
6500 מ"ר (רח"ק 7.7)	712%	6,129 (**)	40%	1,857	4,643		551%	4,642.86	842	17	שב"צ
								419			שצ"פ

(*) הערה: תותר המרה של שטחי שירות לטובת שטחים עיקריים בהתאם לאמור בשימושים בתת הקרקע.
 (***) הערה: חלק משטחי המרתפים (5,557 מ"ר) של מגרש 17 ישמשו עבור חניון שימושי מגרש 14 בהתאם לנספח הבינוי והתנועה.
 (1) - % מהשטח העיקרי
 (2) - % משטח הקרקע

פירוט שטחים לפי שימושים:

שירות				עיקרי				תא שטח	יעוד	
מסחר	מגורים	תעסוקה	גינת שמים וקומות טכניות	מסחר	מגורים**	תעסוקה	מסחר (קרקע) + גינת שמים*			
1,071	5,089	11,981	3,112	176	2,679	12,723	37,730	439	14	עירוני מעורב
1,646				211	4,114	0		529	17	שב"צ
שירות				עיקרי (אופציונלי***)						
				8,564					14	עירוני מעורב
				6,129					17	עירוני מעורב

** היקף שטחי המגורים (עיקרי + שירות) הינו עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים.

הקצאות לצרכי ציבור:

שטחים ציבוריים בנויים:

בהתאם לפרוגרמה שהתקבלה מהיחידה לתכנון אסטרטגי בתאריך 06/2020, התכנית מציעה מגרש למבנה ציבור בשטח של 0.84 דונם עם זכויות בניה ל-6,500 מ"ר, מגרש לשטח ציבורי פתוח בשטח של 0.42 דונם וכן שטחים ציבוריים בנויים במגדל במגרש 14 בהיקף 3,750 מ"ר כאשר 1,050 מתוכם יחשבו כתועלת ציבורית.

הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו ממוקמים באזור נפרד בלובי המגדל ויופרדו עם מעלית וגרמי מדרגות עצמאיים.

במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם וגובה הקומות.

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - 0004-222'ב'

קביעת השימוש לשטחים ציבוריים בנויים ומיקומם, לרבות שילוב שימושים רגישים, ייעשה בכפוף לביצוע מודל פיזור מזהמים והצגת תוצאות מודל איכות האוויר ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. יוקצו שטחי שירות עבור השטחים ציבוריים בתת הקרקע בהיקף של 15% מהשטחים העיליים של השטחים הציבוריים הבנויים אשר ייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלית ומיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם. יוקצו חניות לשטחים הציבוריים הבנויים על פי התקן התקף לפי השימוש שייקבע בתכנית העיצוב. תכנון השטחים הציבוריים הבנויים יעשה בהתאם להוראות הגנריות לשטחי ציבור בנויים אשר יכללו בהוראות התכנית.

תועלת ציבורית:

בהתאם להוראות תכנית המתאר תא 5000, בגין העלייה ברח"ק, עד לשטח הבניה המרבי, תוספת זכויות הבניה מותנה בקביעת תועלת ציבורית. היקף התועלת הציבורית בתכנית הינה 6,389 מ"ר. 1,050 מ"ר מתוך שטחים אלה יכללו בשטחי הציבור הבנויים במגדל ולהקמת שטחים במבנה הציבור במגרש 17 בהיקף שייקבע בהתאם לשווי הקרקע.

רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, שטח ציבורי פתוח במגרש 16 וכן שטח ציבורי בנוי או שטחים מבונים במגרש, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בהליך של איחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או/שיעבוד מסוג שהוא.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי להיתר בנייה הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש 14 על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול, בין היתר, הנחיות לעיצוב המגדל, התייחסות לעיצוב חזיתות ובכלל זה קירוי קומת הקרקע, חזית מסחרית, אופן עירוב שימושים עם מגורים, חומרי גמר ופיתוח נופי, התייחסות למפלס הקרקע, קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית, תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בחזית לרחוב בגין, הצללות, השפעות סביבתיות וכו'.

זיקת הנאה:

השטחים המסומנים כזיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וכן זיקת הנאה למעבר רכב הינם כמסומן בתשריט. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בכניסה למרתף החניה במגרש 14 לצורך גישה לחניה במגרש 17. זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום מקרקעין. בשטח המסומן לזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- א. **נגישות תחבורתית לתכנית:** מיקומה של התכנית נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית עם נתיב תחבורה ציבורית ותחנות אוטובוס לאורך רחוב בגין, בסמיכות לקו האדום של הרכבת הקלה, תוואי מטרו העתידי M2, בקרבה לתחנת השלום ורכבת ישראל.
- ב. מתוכננת כניסה אחת לכלי רכב ולשירות מרחוב הנצי"ב המשרתת את החניון של המגדל במגרש 14 ומבנה הציבור במגרש 17. כלי הרכב הנכנסים לפרויקט יורדים ברמפה של מהלך אחד לחניון אוטומטי הממוקם במגרש 17. בחניון סידורי חניה לנכים, לאופניים ולאופנועים בהתאם לדרישות התקן כמופיע בנספח התנועה.
- ג. הפריקה והטעינה וסידורי האשפה יהיו בקומות המרתף העליונות במגרש 14 בהתאם לנספח התנועה.
- ד. **חניון:** חניון כלי הרכב ממוקם בתת הקרקע של המגדל ומבנה הציבור כמערכת אחת המשרתת את כל השימושים. תירשם זיקת הנאה למעבר רכב למגרש 17.
- ה. **חנית אופניים:** בפרויקט מוצעים שני חניוני אופניים אוטומטיים: אחד מרחוב בגין והשני מהכניסה לרכב ברחוב הנצי"ב.

התוכן	מס' החלטה 09/02/2022 13 - - '22-0004
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	

1. תקן החניה:

תקן חניה למגורים 0.5 ליחידת דיור אחת. דירות קטנות ללא חניה ולא יחושבו בתקן החניה למגורים. תעסוקה - 1: 350 (משרדים ומלונאות) חניות לתעסוקה. מסחר - 0. יוקצו חניות לשטחים הציבוריים הבנויים על פי התקן התקף לפי השימוש שייקבע בתכנית העיצוב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. תקני החניה יהיו תקני חניה מרביים ויקבעו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה, המחמיר מבניהם. לא תותר הצמדה וסימון מקומות חניה לשימושי מסחר ותעסוקה.

מרתפים

תכנית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש, עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים, בהתאמה לתמ"א/1 ולמדיניות העירונית. בקומות החניון העליונה יוקצה תחום למעבר תשתיות ונטיעות לאורך רחוב בגין ברוחב 6 מטרים ובעומק 2 מטר אשת תתואם מול צוות התכנון של שדרת הקריה. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומות המרתף והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1 ומסחר 2 תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.

תיאום מול נת"ע – מתאריך 04/02/2021

התכנית חופפת לתוואי המטרו M2 בהתאם לתת"ל 102 שפורסמה להערות הועדות המחוזיות והשגות הציבור ביום 25.09.2020 ולתוואי הקו האדום העובר בדרך מנחם בגין בהתאם לתמ"מ 1/5. תוואי המטרו עובר במנהרה תת קרקעית בתחום מגרש 16 בייעוד שצ"פ והכניסה לחניה במגרש 14 בייעוד עירוני מעורב. תוואי הרק"ל התת קרקעי של הקו האדום עובר בצמוד למגרש ממערב. קיימת חפיפה לתמ"מ/1/5 בייעוד דרך וזיקת הנאה, ללא בינוי. בתוואי המטרו העובר בשטח התכנית לא מתוכננת כל בניה בתת הקרקע. לאור זאת, מקובל על נת"ע בכפוף לקביעה בהוראות התכנית חובת תיאום עם נת"ע ובהתאם להוראות תת"ל 102 כתנאי למתן היתר בניה.

גשר בית קלקא נהרס בדצמבר 2021 כחלק מביצוע עבודות שדרת הקריה. הגשר שימש למעבר הולכי הרגל. מפגישה שנערכה בתאריך 11.4.2019 אצל ראש הרשות לתחבורה תנועה וחניה העירונית, הובהר כי אין צורך להפרדה מפלסית במקום גשר קלקא על פי הקריטריונים העירוניים למעברי חציה והפרדה מפלסית שנוסחו בנובמבר 2019.

עיצוב:

א. המרחב הציבורי:

הבינוי בתכנית מסדיר את המרחב הציבורי ומאפשר הרחבת מדרכות לתנועת הולכי רגל והוספת שביל אופניים לצד תחנות האוטובוס לאורך רחוב בגין. שטח המדרכה יהיה בזיקת הנאה לציבור בקירוי קונזולי של המגדל, ללא עמודים, בגובה של 11 מ' מעל פני המדרכה ובהמשך למדרכה שבייעוד דרך. המרחב הציבורי יהיה רחב ובמישור אחיד ויכיל רצועת עזר ונטיעות עם תחנות אוטובוס, שביל אופנים ומדרכה רחבה של 5 מ' לכל הפחות. התכנון מציע חזית מסחרית ליצירת דופן רחוב פעילה לרחוב בגין ויוסף קארו.

ב. עיצוב המגדל:

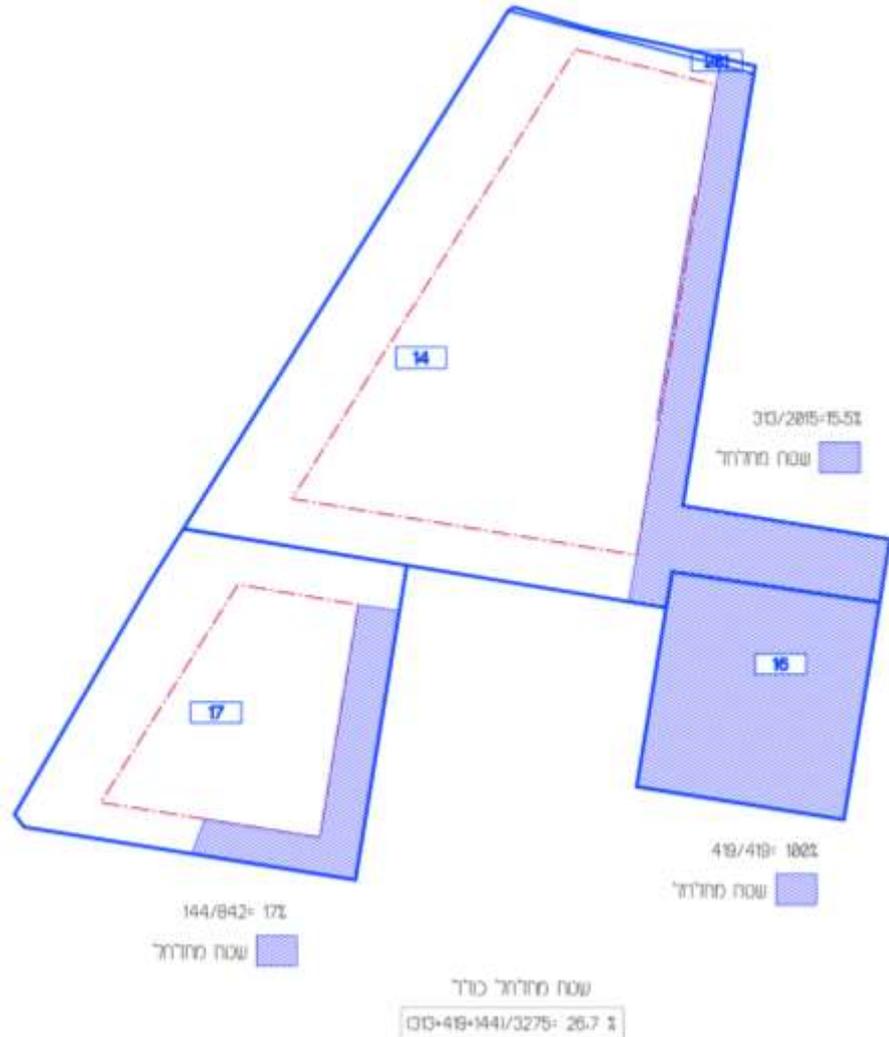
המגדל המוצע ממוקם מול מגדל עזריאלי שרונה ובנפחי בניה דומים ומצטרף לרצף המגדלים לאורך רחוב בגין. לכיוון מבני המגורים בבניה מרקמית, מיצר המגדל מרחב מגוון במפלס הכניסה מרחוב איסרליש הכולל גינה פנימית, הנמצאת בין עמודי המגדל עם תקרה בגובה של 6 קומות. חזיתות המבנה יתוכננו תוך מאמץ למניעת סנוור חוזר. כל המתקנים הטכניים של המגדל יהיו נסתרים מכיוון המגדלים השכנים והולכי הרגל.

התוכן	מס' החלטה 09/02/2022 13 - - '22-0004
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	

איכות סביבה :

1. חלחול:

בכל מגרש יוותר לפחות 15% שטח פתוח מעל ובתת הקרקע חופף לטובת לחלחול השהייה וניהול מי נגר ונטיעות עצים.



2. שטחים פתוחים:

בשטח התכנית קיימים הפרשי מפלסים בין רחוב בגין לרחוב הנצי"ב. מפלס הכניסה הראשי הוא מרחוב בגין ובו מדרכות רחבות, חזית מסחרית בקומת הקרקע לדופן רחוב פעילה ומבואות לשימוש המשרדים ולובי המגורים במגדל. בתכנית הפיתוח ישולבו חניות אופניים לאורך הרחוב. במפלס רחוב הנצי"ב מוצע שצ"פ לרווחת הציבור עם מעבר בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור לרחוב בגין. בתחום המגדל מתוכננת גינה מקורה בקו הבניין הצידי ממזרח המהווה חיץ ירוק בין המבנים השכנים והמגדל המוצע.

3. בנייה ירוקה: התכנון האדריכלי של המגדל, בוצע בשילוב אנליזות ממוחשבות לצורך מתן מענה

- אופטימלי להיבטים סביבתיים. הדו"ח אושר בתאריך 02/07/2020 על ידי היחידה לתכנון בר קיימא.
- א. בוצעה אנליזה של הצללת קרינת שמש ומניעת מטרדי חום לדיירי הבניין ועל סמך הממצאים נבחרה מעטפת בניין איכותית ביותר בהיבט חיסכון באנרגיה ונוחות תרמית וויזואלית.
- ב. בוצע ניתוח למניעת מטרדי סנוור בסביבה הקרובה כתוצאה מקרינה המוחזרת ממשטחי החזית, וניתוח אור יום בשטחי הפנים העתידיים. ממצאי הניתוח משולבים בתכנון המעטפת.

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - '22-0004

- ג. בוצע דו"ח רוחות והצללות שבחן את זרימת הרוח בדגש על השטח הציבורי בקומת הקרקע והנחה על צעדים לעמידה בקריטריונים המוגדרים. כמו כן בוצע ניתוח לבחינת זכויות השמש של הבניינים הסמוכים.
- ד. כלל הדו"חות קובעים כי אין הבינוי מהווה מפגע הן מבחינת רוחות והן מבחינת הצללה, ונותן מענה תכנוני למניעת סנוור.

איכות סביבה ובניה ירוקה:

- סקר איכות אוויר** אושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה בתאריך ה- 05.04.2021
- א. במסגרת תכנון הפרויקט יתוכננו וישולבו עקרונות של בנייה הירוקה, ובכלל זאת ביצוע בדיקות אקלימיות של רוח והצללה על מנת לשפר את צמצום צריכת האנרגיה והשפעתו על סביבתו. בין היתר יכלול הפרויקט מערכות מיזוג יעילות, שימוש באנרגיה סולרית וכד'. צוות מקצועי המתמחה בנושא בנייה ירוקה מלווה את התכנית עד לשלב התכנון המפורט. התכנית משקפת סקרים ובדיקות של מיקום ותצורת המגדל.
- ב. במסגרת תכנית העיצוב ותנאי להיתר בניה יהיה תאום התכנון עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, באשר ליישום המלצות אקלימיות ואקוסטיות והטמעת ההמלצות בהיתר ובאשר לאורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור.
- ג. בהוראות התכנית ניתנת התייחסות למעטפת המבנה, עצים, מחזור פסולת בניין, גג כחול, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, בניה ירוקה ויעילות אנרגטית.

מפגש עדכון ציבור:

בועדה המצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 01/11/2020 בה השתתפו דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, פרדי בן צור, אורלי אראל, לריסה קופמן, רבקה פרחי וטל מלץ הוחלט כי התכנית תוצג לתושבי שכונת מונטיפיורי לפני דיון בועדה המקומית.

מפגש עדכון ציבור לתכנית בית קלקא התקיים ביום רביעי, בתאריך 11/8/2021. המפגש פורסם באתר הדיגיטל ונשלח לאזורים הרלוונטיים עם קישור לרישום מראש למפגש. נציגי מנהל קהילה הפיצו את הפלייר בקבוצות הוואטסאפ ובפייסבוק וכן הוצבו שני גליונות מודפסים של המודעה, אשר נתלו במקום קריא ונגיש במיקום בולט בשכונה. תזכורת למפגש וקישור לזום נשלח ביום האירוע במייל לנרשמים מראש.

המפגש התקיים באמצעות קישור ZOOM, בליווי יועצת שיתוף הציבור, הילה שריר-כהן מחברת גיאור-קרטוגרפיה ובו הוצג התכנון המוצע על ידי אדריכל אודי כסיף. במפגש נכחו יזם התכנית, צוות ניהול הפרויקט, נציגי אגף תכנון העיר, נציגי מנהל קהילה ויועצת שיתוף הציבור. למפגש נרשמו 79 איש כאשר בפועל נכחו במפגש 26 משתתפים.

לאחר סיום הצגת התכנית של בית קלקא נפתח דיון להתייחסויות הציבור, ניתנו תשובות לשאלות שנכתבו בצ'אט וניתנה אפשרות לשאלות בעל פה. בתום המפגש הוצגה תכנית בגין 114. במהלך המפגש נשאלו שאלות לגבי גובה המבנים, כיצד הוא נקבע ומדוע גובה המבנים הוא שונה. בהיבטים של תנועה וחניה עלתה התעניינות בנוגע לכמות מקומות החניה, מיקום הכניסות, האם יתאפשר שימוש בחניון לתושבי הסביבה והאם שדרות יהודית יפתח לתנועה לרחוב בגין. בהיבטים סביבתיים עלו שאלות בנוגע להשפעת המבנה על סביבתו מבחינת משטר רוחות וסינוור, האם על פי תקני בניה ירוקה וכן מהם לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט.

לסיכום, ניתנו תגובות חיוביות מצד התושבים שתומכים בהתחדשות השכונה. סיכום המפגש הופץ לכל מי שנרשם לכנס בתאריך 10/11/2021

טבלת השוואה:

מוצע	קיים		
64%	34%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
2,092.00	1,104.80	מ"ר	
60	10	קומות	גובה
246	40	מטר	
57%	34%		תכנית בכלל התכנית
81,092	11,048	מ"ר	סך זכויות בנייה מעל הקרקע
תעסוקה, מסחר, משרדים, מגורים, ציבורי	תעסוקה ומסחר		שימושים

זמן ביצוע:
15 שנים.



עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה
היחידה לתכנון אסטרטגי

י"ט בסיון, התש"פ
11 ביוני, 2020
סימוכין : 21788320

לכבוד : רבקה פרחי, טל מלץ - צוות מרכז
עורך הפרוגרמה : רוני עברי – היחידה לתכנון אסטרטגי

הנדון : פרוגרמה לצורכי ציבור - בית קלקא



1. תיאור הפרויקט

שטח התכנית: 3.276 דונם (הקו הכחול של התכנית)

מצב תכנוני נכנס - לפי תא/1760ג':

אזור מסחרי מיוחד - 3.27 דונם שטח סחיר.

רח"ק במצב הנכנס - 3.39

תעסוקה - 6,783 מ"ר ברוטו (2.08 רח"ק)

מסחר - 2744 מ"ר ברוטו (0.84 רח"ק)

חניה - 1,520 מ"ר ברוטו (על קרקע, 0.46 רח"ק)

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000:

בתשריט אזורי יעוד דופן שכונת מונטיפיורי מסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים רח"ק מרבי 12.8 במגרשים מעל 1.5 דונם.

בנספח אזורי תכנון אזור ייעוד 602 - א שכונת מונטיפיורי עבורו נדרשת הכנה של מסמך מדיניות כתנאי לאישור תכנית מפורטת נקודתית.

ר 61 - רחוב מנחם בגין: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית. בטבלת הוראות מיוחדות באזור המסומן כמרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה: בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך המדיניות ולא יותר מ- 40 קומות.

ייעוד קרקע במצב המוצע:

2.007 דונם לעירוני מעורב

0.842 דונם לשטח ציבורי חום

0.415 דונם לשטח ציבורי פתוח

מצב תכנוני מוצע – זכויות בנייה:

חלופת 60 קומות		
מחושב למגרש סחיר בלבד	35.5	רח"ק מוצע (מחושב)
	2.007 דונם	שטח קרקע לחישוב זכויות
זכויות בנייה לפי דראפט לפורום (יולי 2020)	81,500 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות
	71,250 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה מגרש סחיר – עיקרי + שירות
כולל גינת שמיים וקומות טכניות	52,823 מ"ר	שטח לתעסוקה
לא כולל מסחר במגרש ציבורי	615 מ"ר	שטח למסחר





שטח למגורים	17,812 מ"ר	על מגרש סחיר בלבד, ללא מגרש ציבורי (25% מסך השטחים הסחירים במגרש הסחיר)
שטח ציבורי בנוי במבנה הסחיר	3,750 מ"ר	
יח"ד	162 יחיד	
שטח בנוי על מגרש ציבורי	6,500 מ"ר	כולל מסחר במגרש הציבורי

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח גודל משק בית 2.5, שה"כ תוספת אוכלוסייה צפויה בין 440 תושבים בשטח התכנית.

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים*:

שטח נדרש נורמטיבית (דונם)	
1.2	שב"צ מקומי (דונם)
0.1	שב"צ כלל עירוני (דונם)
1.3	סה"כ שב"צ (דונם)**
2.0	שצ"כ (דונם)***

* הניתוח מתבסס על התדריך החדש של מנהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.

** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.
*** תוספת השצ"כ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוניים". לא כולל שטחים "שצ"כ כלל עירוניים". שה"כ 5 מ"ר לפס.

עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

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

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

הסבר	חלופת 60 קומות	
מצב תכנוני נכנס - לפי תא/1760ג	3.39	רח"ק לפי תכניות תקפות
	35.5	רח"ק מוצע
	2.007 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבניה.	36%	שיעור ההקצאה הנדרש
	75%	שיעור תעסוקה ומסחר בחלופה
שטח המגרש * שיעור ההקצאה הנדרש * 75%	0.54 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)



3. המלצות

שטח למבני ציבור:

היקף שטח הקרקע למבני ציבור הנדרש לפי התחשיב הנורמטיבי הינו 1.3 דונם, בנוסף, נדרש שטח ציבורי בהיקף של 0.54 עבור שימושי התעסוקה. סה"כ 1.84 דונם. כיוון התוכנית מציעה מגרש למבנה ציבור של 0.84 דונם (עם זכויות בנייה ל-6,500 מ"ר). עבור יתרת השטח הנדרש בהיקף 1 דונם לפי יחס יחס המרה לשטח בנוי של 2.7 התוכנית נדרשת לייצר 2,700 מ"ר נוספים כשטח ציבורי בנוי במבנה הסחיר.

בפרויקט מוצע שטח ציבורי בהיקף של 3,750 מ"ר ברוטו. מדובר ב- **1,050 מ"ר ציבורי מעבר לנורמה, לפיכך**

שטח זה (1,050 מ"ר) יחשב כתועלת ציבורית.

התוכנית נותנת מענה לשטחי הציבור הנדרשים.

שטחים פתוחים:

בתכנית מוצע מגרש לשצ"פ בשטח של 415 מ"ר. כלומר, במגרש ששטחו במצב הנכנס 3.27 דונם התוכנית מייצרת מגרש ציבורי שאמור לשמש כגינת כיס במקום מבנה חנייה, באזור בו קיים מחסור משמעותי בשטח ציבורי פתוח¹. יש לוודא שתכנון השטח הנ"ל ייצר מרחב ציבורי פתוח, איכותי, מקושר ומזמין פעילות. בנוסף לכך, על התכנית להציג חיבור ראוי ואיכותי למרחב הסובב אותה, כמו גם פתרונות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור בהתאם להנחיות צוות התכנון.

4. תועלת ציבוריות - אופן החישוב לגבי היקף התועלת

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ואו שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ואו מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה. **היקף התועלת הציבורית** יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה: $0.2 \cdot (\text{מקדם}) \cdot \text{הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום}$ (דהיינו: $41.149 - 71.25$) * שווי מ"ר לתעסוקה בפרוייקט.

לפיכך, היקף התועלת הציבורית יהיה בשווי הבא:

$$6,389 \text{ מ"ר} = (75 - (75 + 11.105) / 2) \cdot 0.2$$

תועלות ציבוריות מוצעות: קביעת מגרש ציבורי באחד מהאזורים בעיר שנמצאים במחסור שטחי ציבור עם עדיפות לשכונת מונטיפיורי, בניית יחידות דיור בהישג יד, תוספת שטח ציבורי בנוי בפרויקט (ראה סעיף 3 לעיל), דיור בהישג יד, ניוד בפועל של שטחים לשימור.

¹ פירוט מטה בסעיף 5 - "מרחב התוכנית"





5. מרחב התוכנית

- תוכנית **בית קלקא** ממוקמת בשולי שכונת מונטיפיורי. השכונה תחומה ע"י עורקי תחבורה ראשיים מכל צדדיה ומהווה "אי במע"ר" המקיים בתוכו מרקם עירוני.
- בבואנו לבחון את הצורך בשטחי ציבור בפרויקט הספציפי נדרשת בחינה רחבה יותר של סביבת התוכנית על מנת לקבל תוצר תכנוני העונה על הצרכים בשכונה כולה. בחינה תכנונית שכזו מערבה עבור השכונה בשנים האחרונות ביחס למדיניות שכונת מונטיפיורי ובהמשך עודכנה עבור התוכנית המקודמת ל"שטחים ציבוריים בשכונת מונטיפיורי" (תא/4504). התוכנית הנ"ל מנסה לענות על המחסור בשטחי ציבור באמצעות הפקעה של שטחים למבני ציבור ולשטחים פתוחים בשכונה.

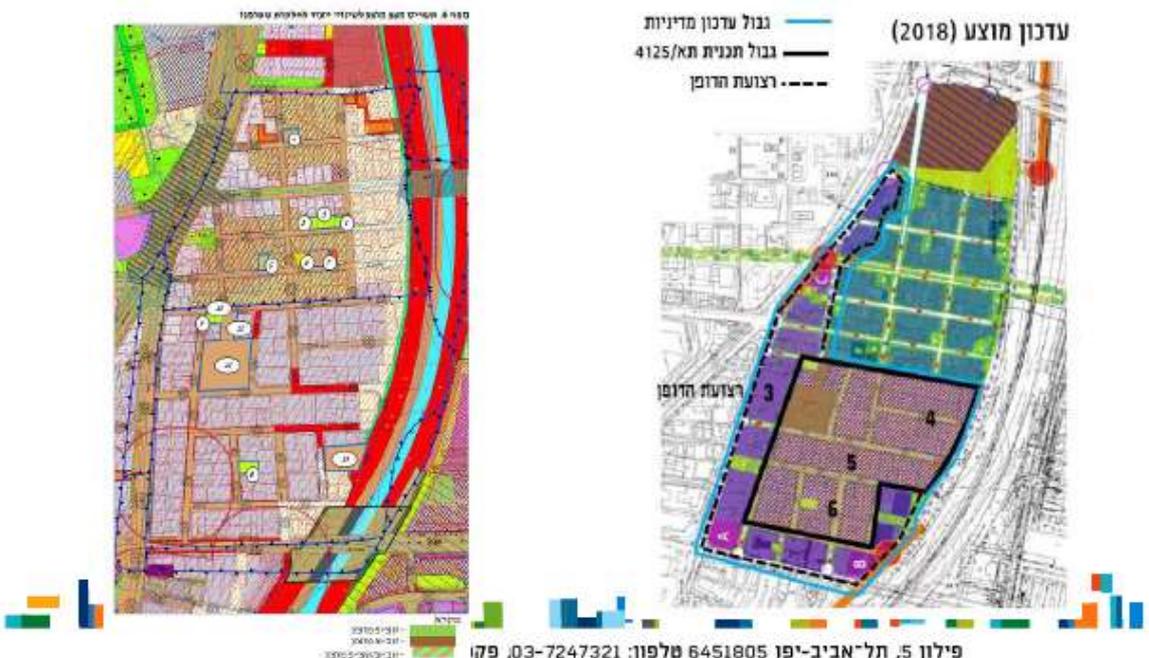
- בעדכון הפרוגרמה לצורכי ציבור שנערך בספטמבר 2017 עלו בין היתר המסקנות הבאות:

1. **שטחים ציבוריים פתוחים** - בשל המחסור הגדול בשטחים פתוחים וירוקים מוצע ששאר המגרשים שירכשו יהיו מיועדים לגינות מגוונות שימושים (גני משחק, התכנסויות, מנוחה) ומפוזרות במידת האפשר על פני כל השכונה. יש לציין כי היקף השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה מותנה באיכות מגרשים ובהיבטים הכלכליים. הדגש אם הוא באיתור השטחים לאו דווקא בהיקף השטחים, אלא באיכותם לייצר גינות ראויות ופיזורם הנכון בכל חלקי השכונה!

2. **שטחי ציבור מבוזרים ופתוחים בפרויקטים לתעסוקה** - תוכנית האב הגדירה את דופן השכונה כאזור לתעסוקה עם זכויות בניה גבוהות מאלה המאפשרות כיום. ההמלצה היא כי בכל פרויקט לתעסוקה תיבחן האפשרות להקצאת שטחים מבוזרים בתוך הפרוייקט לטובת הציבור וכלל שניתן גם הקצאה לטובת שטחים פתוחים וחללי ציבור פתוחים.

- כלומר, התוכנית המוצעת בית קלקא מייצרת גינה ציבורית קטנה על חשבון מבנה חניה באזור בו צפוי מחסור גדול בשצ"פים. כמו כן התוכנית מייצרת מגרש ציבורי עתיר זכויות בנייה ושטחים ציבוריים בנויים בתוך הפרוייקט בהיקף משמעותי שיוכלו לשמש את תושבי השכונה ואו שימוש כלל עירוני/מטרופוליני

- **תכנית אב לשכונת מונטיפיורי – תא/9011 (מינאר 2019) | שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי - 4504**



מס' החלטה	התוכן
09/02/2022 13 - - 0004-222'	תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)



הנדון: תקציר חוות דעת סביבתית

בית קלקא מגדל ILDC, מנחם בגין תל אביב, גוש 7109 חלקה 314

1. כללי

כתובת אתר: מנחם בגין 120 תל אביב.

גוש : 7109

חלקה : 314

נקודת ציון מרכזית: 180310/664293

שטח התוכנית: 3,276 מ"ר

גובה טופוגרפי: כ-20.0 מטר מעל פני הים.

2. תקציר

חוות הדעת הסביבתית נערכה במסגרת תבייע לתכנית 5070161992, תא/4984

חוות הדעת ממליצה לאשר את התוכנית, וזאת לאחר בדיקת עמידו

הקיימות, וכן מפאת שדרוג התשתיות החזותיות והציבוריות במקום. התכנון והמפרטים המוצגים

עומדים בקנה אחד עם ההוראות הסביבתיות הקיימות.

3. המלצה

לעניות דעתנו מומלץ לאשר את התוכנית.

4. אישורי הרשות לאיכות סביבה

- סקר היסטורי ותוכנית דיגום קרקע וגז קרקע – הוגש בתאריך 12/2020 ואושר בתאריך 22/03/2021.
- סקר אסבסט – הוגש בתאריך 26/10/2020.
- סקר איכות אוויר – הוגש בתאריך 23/02/2021 ואושר בתאריך 05/04/2021.
- סקר אקוסטיקה – הוגש בתאריך 12/2021.
- סקר רוחות והצללות – הוגש בתאריך 03/2020 ואושר בתאריך 02/07/2020.
- סקר אנרגיה לתכנון בר קיימא – הוגש בתאריך 19/11/2020 ואושר בתאריך 29/12/2021.
- סקר סנוור ועומס חום הוגש בתאריך 04/2020.



5. סיכום נושאים שנבדקו

5.1 סקר היסטורי

בשימושי הקרקע שנסקרו נמצאו שימושים המהווים סיכון לזיהום ופוטנציאל לזיהום קרקע מסוג שמנים ודלקים (TPH DRO+ORO), תרכובות אורגניות נדיפות וחצי נדיפות (VOCs+SVOCs) ומתכות. בהתאם נכתבה תוכנית לביצוע בדיקות קרקע ובדיקות גזי קרקע TO-15, לאחר הריסת המבנה.

5.2 איכות אוויר

המזהמים שנבדקו הם חנקן דו-חמצני (NO₂) וחלקיקים נשימיים (PM_{2.5}), שהם מזהמים אופייניים למקורות פליטה תחבורתיים. תוצאות החיזוי מראות כי באזור התוכנית לא צפויות חריגות מערכי סביבה שעתיים ושנתיים למזהם NO₂, ומערכי סביבה יממתיים ושנתיים למזהם PM_{2.5}.

5.3 סקר אנרגיה

הומלץ על שילוב אלמנטים לחיסכון אנרגטי אשר ימקסמו את הביצועים האנרגטיים של הבניין בהתחשב בעירוב השימושים הקיימים בו. כן הומלץ על שילוב מערכות פוטו-וולטאיות בגג ובחזיתות ועל בחינת ייצור חשמל בגג. בשל העובדה כי הפרויקט מכיל שימושים שונים, הומלץ גם לתכנן תשתית מתאימה לעמדות טעינת רכבים חשמליים מעבר לאחוז המינימלי הנדרש.

5.4 הצללות

בבחינת השפעת תצורת המבנה על גגות המבנים הנמצאים במניפת הצל של הפרויקט, נמצא כי למרות תוספת ההצללה על המבנים הסמוכים, כלל הגגות זוכים לאזכיות שמש מלאות על פי הנדרש בתי"י 5281 (4 שעות שמש לפחות ביממה). כלל חזיתות המבנים מכיוון דרום מזרח ודרום מערב הנמצאים תחת מניפת הצל של הפרויקט זוכים לחשיפת קרינה מספקת על פי המוגדר בתקן. הרוב המוחלט של המבנים בעלי חזית דרומית זוכים לחשיפת קרינה מספקת על פי המוגדר בתקן, מלבד מבנה קריית הממשלה אשר מחצית מחזיתו הדרומית אינה זוכה לשמש חורפית. לא קיימים שטחים פתוחים תחת מניפת הצל של הבניין, למעט גינה ציבורית מדרום למבנה אשר זוכה לחשיפה מספקת לשמש חורפית על פי המוגדר בתי"י 5281.

5.5 רוחות

כיווני הרוח הדומיננטיים באתר הם מכיוון דרום מזרח, צפון מערב ודרום מערב. ניתוח תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריון לרוחות הולכי רגל על פי דרישות ת"י 5281 ברוב המוחלט של השטחים בסביבת הפרויקט. בפינה הצפונית של החזית המערבית הפונה לרחוב מנחם בגין, ישנה חריגה מקריטריון נוחות, עבור רוחות במהירות הגבוהה מ-6 מ/ש. בחלק זה יש לשלב אמצעים להגנה מרוחות כדוגמת עצים או מעקות.



5.6 אקוסטיקה

המבנה המתוכנן מסווג כ"מבנה ג – בניין באזור שהמקרקעין בו משמשים למטרות מגורים ולאחד או יותר מהשימושים הבאים: מסחר, מלאכה ובידור".
הפרויקט ממוקם באזור בו תנועת הרכבים הינה גבוהה. רעש הרקע האופייני נובע מתנועה בכבישים המקומיים. עפ"י מפת חשיפה לרעש תחבורה של עיריית תל אביב יפו, מפלס הרעש הצפוי מתנועה בחזית נמוך מקריטריון $Leq = 64 \text{ db (A)}$ ולא נדרש תכנון מיגון אקוסטי מיוחד נגד רעש תחבורה לרבות בנועטפת המבנה.

5.7 אסבסט

סה"כ אסבסט שנמצא בכלל השטח עומד על כ- 40 מ" + 2 מ"ר, הניתנים לפינוי עפ"י נהלי המשרד להגנת הסביבה לפני הריסת המבנה וע"י קבלן מורשה בעל רישיון.

בברכה,
תהילה בן סימון דני מאיר
All-e ייעוץ סביבתי

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - - '22-0004

24.11.2020
411-10/2729/20

לכבוד
אלון סיגלר
היחידה לתכנון ארוך טווח
אגף התנועה
עיריית תל אביב

א.נ.,

הנדון: בית קלקא במסגרת תב"ע תא/4984 חוות דעת תחבורתית לפי תא/5000

בהתאם להנחיות תכנית המתאר (סעיף 3.8.1), להלן חוות דעת תחבורתית לתכנית המוצגת בפני חברי הוועדה המקומית: .:

1. רקע

- 1.1 הפרויקט ממוקם סמוך לרחוב בגין ותחום ברחובות הבאים:
- א. מצפון - רחוב איסרליש.
 - ב. ממזרח - רחוב הנציב.
 - ג. מדרום - רחוב יוסף קארו.
 - ד. ממערב - רחוב בגין.
- 1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית ברחוב מנחם בגין וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:
- א. ברחוב מנחם בגין עובר קו אדום עם תחנה צמודה בצומת הרחובות יהודית ובגין.
 - ב. ברחוב מנחם בגין מתוכננים נתיבי תח"צ כולל מהיר לעיר.
- 1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:
- מגורים כ- 175 יח"ד.
 - משרדים כ- 34,286 מ"ר.
 - מסחר כ- 1,144 מ"ר.
 - מבני ציבור כ- 3,585 מ"ר.
 - סה"כ כ- 42,145 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - 0004-222ב'

2. תקני חניה

- 2.1 תקני החניה בתכנית נקבעו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית
- 59 חניות ל-117 יח"ד לפי תקן 0.5 ליח"ד, 88 יח"ד קטנות ללא חניה.
- 98 חניות למשרדים לפי תקן 350:1.
- 10 חניות למבני ציבור לפי תקן 100:1.
- סה"כ 167 חניות תת קרקעיים

2.2 רכב זו גלגלי

- על פי תקן החניה הארצי נדרשים בפרויקט 323 אופניים ועוד 212 אופנועים.
- חניות האופנועים תוכננו במפלס 2- והאופניים תוכננו ב-3 מתקנים אוטומטיים כאשר הגישה למתקנים הינה מקומת הקרקע, ממרתף 1- וממרתף 2-.

3. נגישות וחניונים

- 3.1 הכניסה לחניון מרחוב הנציב שהוא הרחוב המשני במערכת הדרכים.
- הכניסה משמשת לרכב פרטי ולרכב תפעולי. היות והכניסה מרחוב הנציב נמוכה מדרך בגין הרי שהגישה למפלס החניה היא כמעט ללא רמפה.
- כניסה זו תשרת את המגדל ומבנה הציבור ותסומן בזיקת הנאה למעבר רכב.
- קיים חניון מתחת לשטח המגדל וכן חניון ממוחשב בתת הקרקע של המבנה הציבורי.

4. מערך תנועה הקפי

- 4.1 מערך התנועה ההקפי מתבסס על תכניות של שד' הקריה ברחוב בגין כאשר תכניות אלו אמורות להתממש עם תחילת הפעלת הקו האדום.
- עיקרי התכנית הם הרחבת מדרכות, נטיעות עצים, והסדרת נתיבים לתח"צ, הוספת שבילי אופניים ושינויי בכיווני הנסיעה ברחובות בגין והמסגר בצד הדרומי שלהם.
- 4.2 ברחוב בגין מתוכננים שבילי אופניים דו סטריים משני צידי הרחוב ברוחב 2.5 מ'.
- 4.3 רוחב המדרכה ברחוב בגין משביל אופניים ועד לבנין כ- 8 מ' נטו.
- רוחב המדרכה ברחוב ישראליש עד לקוו בנין 4.75 מ'.

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - - '22-0004

5. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת זכויות הדרך בדרך בגין לטובת מדרכות רחבות ושביל אופניים דו סטרי ומאפשרים מיקום תחנות אוטובוס מסודרות.

בכבוד רב,

 אבירם אגאי

לוט : טבלאות מאזן החניה מתוך נספח התנועה לתכנית

העתקים : גבי שירן שמש - אדריכלית התכנית
 אדר' אודי כסיף - אדריכל התכנית
 אדר' טל מלץ - אגף בנין ערים עת"א
 אדר' רבקה פרחי - אגף בנין ערים עת"א

התוכן	מס' החלטה 09/02/2022 13 - - 0004-222'
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

- להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
1. לאשר כי לא נדרשת מדיניות לרחוב בגין ר-61 לפי שיקול דעת הועדה המוקנה לוועדה בכתב לתכנית המתאר כך שהתכנית הנ"ל לא תידרש בהכנת מדיניות לרחוב בגין מהנימוקים שתכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות.
 2. לאשר כי בתחום התכנית חל ייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים ומרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, וזאת בהתאם לסעיף 1.4.4 בסעיפי הפרשנות לתכנית המתאר :
"מקום שתשריטי התכנית קובעים איתור פוליגוני, קווי או נקודתי, שאינו מאפשר דיוק במיקום, בגודל ובגבול, ייקבעו אלה בתכנית עתידית ולא יהא בכך שינוי לתכנית זו".
 3. נושאים לבחינת הועדה המקומית ביחס לתכנית המתאר :

גובה קומת קרקע

בסעיף 4.2.2 (ג) (1) מתכנית המתאר - גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. מבוקש גובה קומת הקרקע כולל קומה חלקית במגדל במגרש 14 אשר לא יעלה על 11 מטרים. חלק מתחום המדרכה מקורה על ידי המגדל לצורך הרחבת תחום המדרכה ברחוב בגין ליצירת מרחב ציבורי איכותי.

תכסית

- בסעיף 3.3.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. במגרש 14 מבוקשת תכסית בינוי אשר לא תעלה על 71% בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק. התכסית הכוללת עבור כל הבינוי המוצע הינה 57% מכל שטח התכנית. תכסית הבינוי נובעת מגודל החלקה שקטן לאחר הקצאת שטחי קרקע לשצ"פ ולמבנה ציבור.
4. חתימה על כתב שיפוי, הסכם תועלות ציבוריות וכתב התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים כתנאי לדיון בוועדה המחוזית.
5. תיאום היקף שטחי המסחר בחזית לרחוב בגין.
6. הכנת מסמכי תכנית בהתאם להוראות תכנית המתאר (למעט רח"ק, מספר קומות ותכסית), בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ועריכת סבב הערות לתכנית.
7. אישור הגורמים העירוניים הרלוונטיים למסמכי התכנית כתנאי לדיון בוועדה המחוזית.
8. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-222' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון :

טל מלץ : התוכנית ממוקמת ברח' בגין בדופן שכונת מונטיפיורי לצד רחוב ישראליש. התכנית מקודמת בסמכות ועדה מחוזית ומציעה מגדל של 60 קומות עבור שימושי תעסוקה מסחר ומגורים של עד 25% מהשטח הסחיר העל קרקעי לצד מבנה ציבור עצמאי בגובה 14 קומות ושטח קרקע בייעוד שצ"פ לכיוון רחוב הנצי"ב. מציגה את עקרונות התוכנית.
אודי כסיף : מציג את התוכנית במצגת.

מיטל להבי : כל הקו הכחול הזה לא נראה טוב. הנה המסר של תא/5500 - מגדל נקודתי סותר מדיניות מונטיפיורי בלי מסמך מדיניות. המבנה הזה מראה כמה כן צריך לדרוש מסמכי מדיניות. מקריאה מתוך המדיניות של מונטיפיורי. בעיניי זו תוכנית תקדימית בהיקף ובגובה וצריך לדבר עליו ובראיה כוללת של שכונת מונטיפיורי שהיא שכונה חסרה של שטחי ציבור, היה קושי רב עם התושבים, ועשינו כמה הפקעות אבל אף אחד לא מראה את המבט הכולל.

75 אלף מ' סחיר 2.1 דונם כלומר יש כאן רח"ק מעל 36 זה 3000% תקנו אותי אם זו טעות. איך הגענו לזה. יש פה תוספת חריגה מול תוכנית המדיניות וגם חריגה מול תוכנית המתאר 5000 מדברת על 40 קומות איך הגענו לכוזה דבר. יש לנו את הרכבת הקלה ומדברים על קיבולת מלאה ברכבת הקלה והמטרות גם אם רוצים לקחת אותו בחשבון צריך לעשות פה שלביות. התשובה של בערך על רוחבי מדרכות וכמה מוסיפים לנו וכמה קווי הבנין החישוב צריך להיות מדויק. יש לנו את כל התועלות שמייצרים 6500 מ' וזיקות הנאה שתהיה פתוחה בשעות הפעילות של הבנין אני חושבת שיש פה תוספת חריגה שאפילו החריגה ב5000 לא מצדיקה את עצמה. גם המדיניות והעדכון דיבר על 14 קומות ולא יותר מזה. כשעדכנו את המדיניות ושאלתי איך עולים מ7 ל14 אז הסבירו לי שזה יהיה סופי 14 כולל כל ההקלות. זה חוזר על עצמו כל פעם שיש תוכנית עם תוספת זכויות נותנים עוד זכויות אני מתנגדת לתוכנית נקודתית שסותרת

מדיניות ובאה בלי מסמך מדיניות מעודכן ומראה מה 5500 עומדת לעשות ולכן 5500 לא תעבור בלי מסמכי מדיניות.

אסף הראל: תכנונית עבודה יפה. זה בדיוק המקום ל-60 קומות אבל אני מחכה למגדל שיהיה בלי חניות. אתם במקום הכי משורת בארץ מבחינת תחבורה ציבורית ומוסיפים עוד חניות - בשביל מה? אני לא חושב שצריך לאשר חניון מתחת למבנה ציבור - אין סיבה. מה שנכנס מתחת למגדל לא צריך להיכנס מתחת למבנה הציבור. מבנה הציבור שבקומת הקרקע לא צריך שיהיה מסחר. אפשר לעשות הרבה מאוד דברים פעילויות עירוניות וכד' ולא מסחר. הגינה הציבורית בשמיים זה סוג של שפ"פ שמימי אך זה עובד מה לפי החוק מה מותר לציבור לעשות שם? איזה שימושים מותרים בגינה הזו. הקו הכחול לא להיט, לא השתכנעתי. כל מיני זרועות ומובלעות אולי אפשר לעשות משהו אחר בקו כחול יותר מרשים כי אולי צריך לעשות תיקון. אני לא אוהב את החיבור בין הבניינים למה צריך גשר? חיים גורן: מצטרף לענין הקו הכחול

מלי פולישוק: בענין התת קרקע מתחת למבנה הציבורי, צריך להיות גמישות בשימוש בתת הקרקע. טל מלץ: המדיניות מגדירה באזור הדופן 14 קומות אבל באזור של בית קלקא היא מדברת על בניה מגדלית. במדיניות מסומנות ארבע נקודות לאורך הדופן בהן תותר בניית מגדלים ואחד מהם בבית קלקא. שם מתאפשר בינוי עד 40 קומות ברח"ק 12.8. נעשה עדכון מדיניות ב-2019 לפיו מתאפשרת בניה מגדלית נקודתית חריגה לסביבתה ובה מתאפשר בינוי של עד 40 קומות בנקודות מסויימות כפי שמופיע במדיניות (מציגה בשקף יש סימונים העיגולים A B C ובית קלקא מסומן באות D ושם מותר בניה מגדלית על פי מדיניות שכונת מונטיפיורי תא/9011. מבחינת הרח"ק הוא גבוה והחלקה היא מעל 3 דונם שנלקח ממנה חלק מהשטח לשצ"פ ולמבנה הציבורי. הרח"ק הוא 25 משטח החלקה המקורי ורשום רח"ק יותר גדול כי שטח החלקה קטן לטובת הקצאה לשצ"פ ולמבנה ציבור. מגודל החלקה החדשה מתקבל רח"ק 37.4 שמדבר על 3740%.

מיטל להבי: למה מלבישים על 2.1 דונם.

טל מלץ: כולל שטח מבנה הציבור והשצ"פ מתקבל רח"ק 25 אודי כרמלי: בוא נניח שלא עושים את המספרים האלה והולכים על 12.8 על כל החלקה 3264 ואז לא נוכל להפריש את השטח הציבורי והירוק. זה הפרויקט היחיד שיש במע"ר שמפריש קרקע ציבורית. זה המקום הכי אינטנסיבי במדינה אם לא פה אז איפה? המקום הכי נגיש הכי מקושר עם כל צירי הגישה מכל סוג שהוא. אפשר להגיד נלך לפי המתאר 12.8 נקבל בנין מאוד מסיבי בן 40 קומות בלי שטח ציבורי ובלי מבנה ציבורי נפרד ואז מה הרווחנו. באנו עם הצעה כזו מכיוון שאלו בדיוק המקומות בהם אנחנו רוצים לפרוץ את המתאר. זה החישוב מברוטו לנטו. היום המנגנון כופה עלינו לא לייצר שטחים ציבוריים. כל מטר שאני מפיקה זה -12.8 בבנין אז האינטרס כמה שפחות להפקיע. פה באים עם חלופה שעושים שטח ציבורי נטו שצ"פ אמיתי ומבנה ציבורי לדיור בהישג יד בבעלות עירונית לצמיתות. יש תועלות ציבוריות אדירות וחלק מהן זה בדיוק ההסבר לקו הכחול המזור. ההעצמה במע"ר נועדה לאפשר מרחב ציבורי מצויין.

מיטל להבי: אנחנו מגיעים ל-24 רח"ק למה במקום כזה?

אודי כרמלי: אין בעיה לחתוך את הזכויות ולקבל את הזכויות לפי המתאר. מיטל להבי: גם המתאר מקנה תועלות, הרי ברח"ק המקסימלי במתאר אני מקבלת תועלות. אם אני לא מקבלת תועלות אני לא נותנת רח"ק מקסימלי אז מגיע לי תועלות. אודי כרמלי: זה שאת נותנת שטחי תעסוקה במע"ר זה לא עונש לעיר, זו זכות לעיר.

מיטל להבי: מונטיפיורי מאד צפופה

אודי כרמלי: מונטיפיורי היא אי במע"ר מתוך התפיסה הזו שהיא שכונה בבינוי מרקמי שנמצאת בלב המטרופולין. חלק בלשמור על מונטיפיורי זה לעבוד על הדפנות זה בדיוק מה שמסמך המדיניות אומר. זה עלה גם בדיוני החוקר על תוכנית המתאר. צריך לראות מה נכון לעשות כאן.

אסף הראל: זה נכון שהבניין הקטן על קארו לא מצטרף?

אודי כרמלי: ואז היית מקבל קו כחול יותר משונן.

אסף הראל: איך מאפשרים תמ"א של 3 קומות. חוסר חשיבה

אודי כרמלי: זה חלק מהרחוב. זה בדיוק הבלאנס ושמירה על שיווי המשקל בין הדופן לפנים השכונה.

אורלי אראל: היה ניסיון להכניס את הבעלים של הבנין השכן והם לא הסכימו הם רוצים היתר מתוך התמ"א. בסוף לכשהתב"ע תאושר לצורך הוצאת היתר בניה נדרש אישור כל בעלי הקרקע. אם בעל

הקרקע לא מוכן, התבע תהיה בתוקף אבל לא ניתן להוציא היתר. צריך שבעלי הקרקע יחתמו על היתר.

רצינו שהמגרש השכן יצטרף לתכנית אבל הם רוצים להוציא היתר בניה מתוקף התמ"א.

מיטל להבי: אז מה.

אורלי אראל: אם רוצים שפרויקט יצא לפועל צריך להבין את תחום התכנון לקידום תוכנית.

אודי כרמלי: כשאני נכנס לתוך שכונת מונטיפיורי אני לא רוצה לראות חלק מהדופן

אודי כסיף: היה פה יידוע ציבור שהיו בו 40 שכנים ותושבים.

מיטל להבי: כתוב 25 תושבים

אודי כסיף: רצינו להראות לועדה את רוחב המדרכות (מציג בשקופית כל מקום כמה מטר מדרכה).

מנעו להראות את כל העבודה היתה עבודה מקיפה הבנין הקיים מגיע עד הקו הכחול ולא מאפשר את

הרוחב של הדרך המתוכנן בתוכנית של הקרייה. לנושא החניה היו הרבה דיונים בסופו של דבר החניון

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - '22-0004

משרת גם את הציבור ואנשים עם מוגבלויות תקן אפס למסחר. אולי נמצא בהמשך פתרון ונקטין את כמות החניות ברור לנו שהעיר הולכת לכיוון הזה.

אודי כרמלי: הסעיף הגנרי בסמכות הועדה לעשות הסבה של שטחי החניון לשטחים עיקרים לשימוש תת הקרקע אנחנו ממשיכים עם המגמה הזו ונעשה את זה גם כאן.

אסף הראל: יש שם שטחים עיקריים בתת הקרקע ובסמכות הועדה להפוך שטחי חניה לשטחים עיקריים. אודי כרמלי: ברגע שאני שם את השטחים העיקריים זה נכנס כחלק מסך השטחים העיקריים של הפרויקט ברגע שאני נותן את זה כאופציה זו הסוכריה ליום להפוך שטחים שהם לא שטחים עיקריים לשטחים עיקריים. הוא מוציא היתר בניה שעושה הסבה לשטחים און טופ.

אודי כסיף: לגבי הגשר זה מגורים במקום לא פשוט והאפשרות לא לרדת לרחוב אלא ללכת ישר אל החדר כושר או כל שימוש אחר שהעיריה תחליט להקים כאן זו איכות חיים וגם העובדה שמהרחוב יראו תנועה של אנשים שעוברים מצד לצד זה יתרון. היזמים בשמחה יורידו את הגשר.

אסף הראל: בתור מעודדי העירוניות אדם יכול לרדת לרחוב וללכת לחדר כושר

אודי כרמלי: הסוגיה היא לאפשר תפעולית לשני השטחים החומים לעבוד ביחד בהתאם לשימוש שיבחר. טל מלץ: המסחר בקומת הקרקע של המבנה הציבורי הוא אפשרות לשיקול דעת העיריה אורלי אראל: המסחר הוא בדומה למה שמתאפשר במסגרת תוכנית צ' טל מלץ: זיקות ההנאה שמסומנות הם רגילות בכל ימי השבוע בכל שעות היממה. לגבי גינות השמים צויין כאפשרות לפי שעות המגדל.

אורלי אראל: זה לא שפ"פ ולא בזיקת הנאה ואתה לא יכול להבטיח זו לא גינה ציבורית.

אסף הראל: למה מאפשרים חניה מתחת למבנה ציבור בסוף מישהו לא יאשר תלת מימד.

אודי כרמלי: אנחנו מעריכים שאפשר לעשות תכנית עם הוראות בתלת מימד.

אסף הראל: מה בוער לשים עוד חניות במבנה ציבור.

אודי כרמלי: אפשר לעשות המרה לשטחי חניה. מה רע שיהיה שם מסחר קמעוני, מועדון ביליארד זה המקום הרצוי למיצוי שימושים בתת הקרקע.

אסף הראל: שיהיה ציבורי למה מתחת למבנה הציבורי.

אודי כסיף: מבחינת תכנונית הפרשנו שני שטחים שהיו שטחי חניות אז לא נשאר הרבה מקום. היות ואנחנו לא מעוניינים לבנות חניות מתחת לשפ"פ זו הפשרה.

אסף הראל: כמה חניות נגרעות

אודי כסיף: זה השטח היחידי שאפשר לעשות חניון אוטומטי ופה אנחנו מכניסים את רוב החניות 160 מקומות חניה. בשאר השטחים אין לנו מרחב. מציג את העמודים שמחזיקים את ה60 קומות.

נושא החניון נצטרך לפתוח ואנשים עם מוגבלויות זקוקים לחניות הללו.

אסף הראל: אם אתה רוצה חניות למוגבלויות קבלת 2 חניות ועוד 10 חניות נגישות

אודי כסיף: יכול להיות שבשלב הבאים אולי היזם יחליט על תקן אפס

אסף הראל: אנחנו צריכים לאשר עכשיו

אודי כסיף: לכן אנחנו מבקשים מהועדה להתגמש בנושא הזה.

אסף הראל: אם נלך לקראתכם איך תעזרו לנו עם הגינה? האם אנחנו יכולים לבוא לשם לתצפית עם הכתה?

אודי כסיף: אני לא רואה מגבלה אבל יש מעל שעות מסוימות לא הינו רוצים לראות צפיפות בגינה

אסף הראל: אפשר לרשום עם זיקת הנאה לציבור

אודי כסיף: אם ניתן מבחינה משפטית אין לנו התנגדות לרשום את גינת השמיים בזיקת הנאה.

הראלה אברהם אוזן: מדובר על גג הבנין מה זה משנה אם זיקת הנאה בשטח פתוח או קומה בבנין אם יש הסכמה של הבעלים אפשר לרשום את זה.

אודי כסיף: יהיה כאן מסחר וזה יהיה אינטרס לציבור זה בשטח של 2000 מ'.

אסף הראל: יש שם שירותים ציבוריים.

אודי כסיף: יש שם בית קפה.

אלכס מרייאש סמנכל הכשרת היישוב: בכוונת היזם הרעיון של גינת שמים הגיע שתכננו את הבנין וקידמנו את הרעיון והמטרה היא כן לממש אותו ואם צריך לכתוב את זה בתקנון הבית המשותף שזה יבטיח שהשטח הפרטי ויאפשר גישה לציבור זו הייתה הכוונה. הכשרת היישוב תדאג שזה התקיים. שנים אנחנו עובדים על הפרויקט הזה.

אודי כרמלי: יובטח השימוש הציבורי בקומת הגג המוצעת כגינת שמיים ציבורית באמצעות מנגנון משפטי שיבטיח כניסה חופשית לציבור שהייה ושירותים ציבוריים.

דורון ספיר: כולל שירותים ציבוריים. לגבי החניון?

אורלי אראל: זה נמצא בכל מקרה.

טל מלץ: נדרש לוודא תיאום מול נת"ע וגם חתימה על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים והסכם תועלות כתנאי להעברה למחוז.

הצבעה

בעד: אסף הראל, חיים גורן, אלחנן זבולון, דורון ספיר ליאור שפירא פה אחד אושר להפקדה.

התוכן	מס' החלטה 09/02/2022 13 - 0004-22ב'
	תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)

בישיבתה מספר 0004-22ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:
1. לאחר שהועדה שמעה את הנימוקים כי תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. בהתאם לכך, מחליטה הועדה כי אין צורך בהכנת מסמך מדיניות לרחוב בגין ר-61 וזאת על פי שיקול הדעת המוקנה לה על פי תכנית המתאר תא/5000
 - לאשר כי בתחום התכנית חל ייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים ומרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, וזאת בהתאם לסעיף 1.4.4 בסעיפי הפרשנות לתכנית המתאר.
 2. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות וכתב התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים כתנאי להעברת המסמכים לדיון בועדה המחוזית.
 3. תיאום היקף שטחי המסחר בחזית לרחוב בגין.
 4. לוודא השלמת תיאום ואישור נת"ע לחפיפה עם קו המטרו העובר בתחום התכנית.
 5. יובטח השימוש הציבורי בגינת השמיים הציבורית באמצעות מנגנון משפטי שיבטיח כניסה חופשית לציבור לטובת שהייה ושימושים ציבוריים כולל שירותים ציבוריים.
 6. הכנת מסמכי תכנית בהתאם להוראות תכנית המתאר (למעט רח"ק, מספר קומות, תכסית והוספת שימוש דב"י לשימושים הציבוריים), בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ועריכת סבב הערות לתכנית.
 7. אישור הגורמים העירוניים הרלוונטיים למסמכי התכנית כתנאי לדיון בועדה המחוזית.
 8. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, זבולון אלחנן, מיטל להבי