

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

**פרוטוקול מספר 0004-23
ח' אדר תשפ"ג 01/03/2023 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:29
בנוכחות: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, ענת בן לוי יליזרוב, ליאור שפירא, חן קראוס

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד אסף הראל אלחנן זבולון פנינה קראוס חן חיים גורן ענת בן-לוי יליזרוב	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חבר מועצה סגן ראש העירייה סגנית ראש העירייה מ"מ וסגן ראש העיריה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל שירה קאשי דקלו עו"ד פרדי בן צור רות אריאל חדוה מזרחי אירית סייג-אוריון, אדר' לריסה קופמן, אדר' אירינה זילברמן אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מתכנתת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אופירה יוחנן וולק מיטל להבי חן אריאלי	חברת מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג הוועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

פרוטוקול 0004-23 מיום 01-03-2023 אושר בישיבה 0005-23 מיום 15.3.2023

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

**פרוטוקול מספר 23-0004
ח' אדר תשפ"ג 01/03/2023 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:29
בנוכחות: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, ענת בן לוי יליזרוב, ליאור שפירא, חן קראוס

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 23-0002 מיום 08/02/2023			
אישור פרוטוקול 23-0003 מיום 15/02/2023			
תתל 70א'-רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022- / 2022-13200 13201 2022-13198/2022-13199 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א		1	.1
בורמה דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית מסלנט 15-23 (אי זוגיים) דיון בהפקדה	507-0898189	10	.2
שמחה הולצברג - יפו ג דיון בהפקדה	507-1111392	30	.3
נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון בהפקדה	507-0931964	42	.4
מתחם לקסוס תובל 6 -תוכנית עיצוב דיון חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)	507-0915892	62	.5
תכנית קרלטון דיון בהפקדה		70	.6
תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות		90	.7
	507-0643890	102	.8

בכבוד רב,
אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

התוכן	מס' החלטה
- תתל 70א'-רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13200 / 2022-13201 - 2022-13198/2022-13199	01/03/2023 1 - - '23-0004
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	

לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. 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 26/10/2022 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 תת"ל/70א.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתכנית והחליטה:

"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, למעט תביעות הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול וולנברג 22 (גו"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7078 חלקה: 3 תתי חלקות: 5, 15, 19, 20

כתובת: רחוב בן יהודה מס' 126

תובעים:

1. תת חלקה 5 – בוקשטיין ילנה ובוקשטיין פליקס.

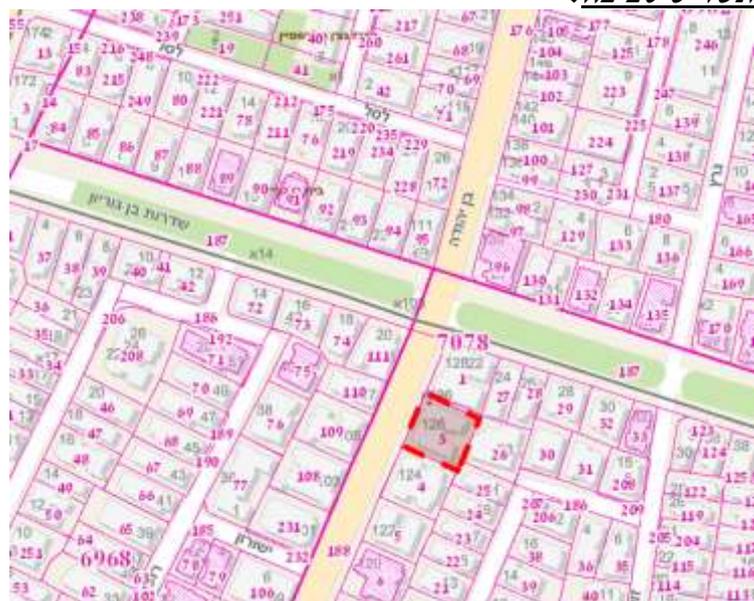
2. תת חלקה 15 – ששון יעל.

3. תת חלקה 19 – רשוקבן בלה.

4. תת חלקה 20 – לוי מנחם.

בא כוח התובעים: עו"ד קמר משה יהודה

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת חלקה 5 - 1,094,152 ₪

התוכן	מס' החלטה
- תתל 70א' - רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13200 / 2022-13201 - תתל 70א' - רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13198 / 2022-13199	01/03/2023 1 - 23-0004
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	

תת חלקה 15 - 1,111,679 ₪
תת חלקה 19 - 1,717,102 ₪
תת חלקה 20 - 2,020,047 ₪

טענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים חיים בן ארי):

שינוי תוואי המתע"ן מתת קרקעי לעילי ומטרדים סביבתיים הנגרמים לבתי ודירות המגורים הגובלים בתוואי.
אובדן מקומות חניה צמודים לדירות כתוצאה מחסימת הכניסה לחצר מהרחוב.
פגיעה בשווי הדירות עקב אובדן מקומות חניה.
מגבלת נגישות אל החלקה לרכב תפעולי, מסחרי, הסעת בני אדם ורכב להובלת משאות וחומרי בנין.
מגבלת אפשרויות לתוספת בניה עפ"י תכניות תא/5000 ו-תא/3616 א.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70א חתום ע"י חברת נת"ע.
מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי מר דורון חבקין ומר יוגב מנחם.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל:

- במצב תכנוני קודם תמ"א 4/א/23 יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין. התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח. כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטי בלבד. יובהר כי בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5 אשר קדמו לה ושונו על ידה, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.
- תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- לאור כל האמור לעיל, ההנחה העומדת בבסיס חוות דעת שמאי התובעים לפיה במצב קודם תוואי המסילה במצב קודם הינו תת קרקעי ובמצב חדש עילי הינה שגויה.
- בניגוד לנטען בעלמא בחוות דעת שמאי התובעים בדבר המטרדים הנגרמים לנכסים הגובלים בתוואי הרכבת הקלה בהיעדר כל אסמכתאות ותימוכין, הרי שיישומה של תת"ל 70א' יוביל לצמצום עומסי תנועה, לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – רכיבים משביחים אשר לא הובאו בחשבון במסגרת התביעה, בניגוד לדין.
- במסגרת פרויקט הרכבת הקלה מתוכנן, בין היתר, צמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיית " LRT " אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים.
- יודגש כי רח' בן יהודה מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבניין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבה הקרובה של הנכס הנדון.
- זאת ועוד, מעסקאות ההשוואה המפורטות לעיל עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם המבנה הנדון עלו בשנים האחרונות. לטעמי, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות שמוקמות מכוח תכנית תת"ל 70א', אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות.
- ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו. לטענת מומחים הסיבה לכך נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית.

התוכן	מס' החלטה
תתל 70א' - רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13200 / 2022-13201 - 2022-13198/2022-13199	01/03/2023 1 - - '23-0004
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	

- כן אפנה כאמור לשומתו המייעצת של השמאי המייעץ דוד דדון ביחס למקרקעין ברח' ארלוזורוב 170 בתל אביב אשר אוזכרה לעיל, בגין תביעה לירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית תת"ל 70א', כבענייננו, במסגרתה נקבע בנושא האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', כי קיימת השבחה ניכרת הן לנכסי מגורים הצמודים לקו הרכבת הקלה והן לנכסי מסחר הצמודים לקו הרכבת הקלה.
- התייחסות לטענה בדבר קיומם של מטרדים הנגרמים לחנויות ולמגורים הגובלים בתוואי הרכבת הקלה במסגרת תת"ל 70א', מתוכננות עבודות שדרוג הרחוב מבחינת מרחב הולכי הרגל, התווית שבילי אופניים, צמצום מס' נתיבי הנסיעה של רכבים פרטיים והתווית מסילת הרכבת הקלה. כאמור לעיל הקו הסגול צפוי לפעול בטכנולוגיית LRT (Light Rail Transit) המתאפיינת, בין היתר, בנסיעה שקטה, סביבה נעימה ולא בולטת ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. כלומר, לא רק שלא קיימת פגיעה בגין קיומם של מטרדים נטענים, אלא שקיימת השבחה. על כך ניתן להיווכח עפ"י מחירי הדירות ברחוב בן יהודה שנמכרו לאחר אישור התכנית במחירים הגבוהים ממחירי הדירות שנמכרו בטרם אישורה. כמפורט לעיל, ניתן אף להיווכח כי שיעור עליית המחירים ברחוב בן יהודה בו עובר תוואי הרכבת הקלה היה גבוה יותר משמעותית לעומת שיעור עליית המחירים ברחוב דיזינגוף בו לא עובר תוואי רכבת קלה.
- התייחסות לתחשיב שמאי התובע: תחשיב שנערך ביחס לדירות המגורים, הובאו בחשבון במצב התכנוני הקודם תוספות שווי כפולות בגין מקומות החניה, כלומר הן תוספת שווי עבור חניה צמודה והן תוספת שווי עבור מקומות החניה עצמם. לא ברור מדוע ניתן כפל שווי כאמור עבור מקומות החניה בגין החנויות הצמודות ובגין שווי מקומות החניה עצמם, עת הלכה למעשה מדובר באותו רכיב שווי. משכך, יש לדחות את תוספת השווי הכפולה כאמור ולהביא בחשבון אך ורק את תוספת השווי במצב התכנוני הקודם בגין מקומות החניה.
- מניתוח העסקאות שהציג שמאי התובע, ו"בהתאמה לחודש 09/2016 ולמיקום", שווי דירות מגורים חדשות בנות 2-3 חדרים ברחוב בן יהודה 174 בבניין עם מעלית וחניה הוערך על ידי שמאי התובע בסך של 56,000 ₪. יוער כי שמאי התובע לא הציג תחשיב ונתוני התאמה לזמן ולמיקום. מנתוני ההשוואה שהציג שמאי התובע, מתקבלים ערכים (לפני ביצוע התאמות) של כ-48,700 ₪.
- התייחסות לשיעור היוון שקבע שמאי התובע: שיעור ההיוון שנקבע על ידי שמאי התובע הינו 2.5%. מדובר בשיעור היוון הנמוך מהמקובל למקומות חניה. שיעור היוון מקובל למקום חניה הינו לפחות 5.5%. בהתבסס על נתוני שמאי התובע (הגם שהובאו בחשבון נתוני שכירות גבוהים וללא הפחתה למו"מ), ובחלוקה בשיעור היוון של 5.5%, יתקבל כי שווי מקום חניה (לא במתקן) הינו כ-230,000 ₪ וזאת עבור מקום חניה פרטית מקורה (שאינה חסומה).
- **סיכום**
כמפורט לעיל, לא קיימת ירידת ערך לנכס הנישום מהסיבות הבאות:
תת"ל 70א' לא שינתה את תוואי מפלס קו המתע"ן ביחס לתמ"א 4/23.
כפי שיפורט בתחשיב להלן, הבאתה בחשבון של חסימת הגישה לחניות, אינה מביאה לירידת ערכם של הנכסים הנדונים.
יש להביא בחשבון כי מימוש התכנית יבוצע לפחות בדחיה של 7 שנים ממועד אישורה ולפיכך יש להביא בחשבון את התועלת כלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה (ערר 9001/19 חברת פז נפט בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה (פורסם בבנו, 15.2.2022)).
בקביעת שווי מצב חדש מכוחה של תת"ל 70א' יש להביא בחשבון גם את הגורמים והאלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'. כמפורט בסקר המחירים דלעיל ופרוט הגורמים המשביחים, הקרבה לתוואי רכבת הקלה משביחה באופן ברור את שווי הדירה והחנות בענייננו. התחשיב שערך שמאי התובע שגוי, כפי שהוסבר לעיל.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 70א'-רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13200 / 2022-13201 2022-13198/2022-13199	01/03/2023 1 - - '23-0004
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	

לאור האמור לעיל וכמפורט בחוות דעתי, להערכתי לא קיימת כל פגיעה לנכסים הנדונים.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- מעיון במסמכים אשר צורפו לתביעה בענייננו, עולה כי התביעה ביחס לתת חלקה 19 הוגשה על ידי הגברת בלה רשוקבן, על אף העובדה כי אין היא בעלת הזכויות במקרקעין (בניגוד למצוין בתביעה), אלא שלזכותה רשומה הערת אזהרה בלבד ביחס לזכויות בתת חלקה זו.
- בעלת הזכויות בתת חלקה 19, כעולה מנסח הרישום, הינה הגברת בורשטיין רות, אשר לא הגישה את התביעה.

תת חלקה 19			
שטח במ"ר	חומר קומה	כניסה	החלק ברישום המשותף
105.42	תמימות-שישית	ב	105/1489

הגברות			
שטח במ"ר	עבד בתשרים	תיאור הגברת	סימון בתשרים
13.03	כחול	חיה	ב
45.56	כחול	נג בסנן	י
1.36	כחול	נג זוכית	יד

בעלויות			
רישום בית משותף	בוקאטין רות	ת.ז.	0518892
8572/2008	בטרומת		

הערות	
8572/2008/1007	יום בניה שיומם (בן יערה 126) בע"מ
8572/2008/1010	בריאנו בלה

- כלומר, התביעה לא הוגשה על ידי בעלת הזכויות בתת חלקה 19.
- נבהיר, כי התובעת בלה רשוקבן (אשר צוין במסגרת התביעה כי שם משפחתה שונה מברליאנט המופיע בנסח הרישום) לא צירפה ולא הציגה כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותה להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לתת חלקה 19.
- לאמור, יחידת התובעים בלה רשוקבן כלל לא ביססה את זכותה להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לתכנית תת"ל 70א' ביחס לתת חלקה 19.
- לאור האמור ובהתאם לקבוע בחוק ובדין, יש לדחות על הסף את התביעה ביחס לתת חלקה 19.
- למען הזהירות, יינתן להלן מענה לגופה של תביעה גם ביחס לתת חלקה 19 הנ"ל.

חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- 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.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 1 - - '23-0004	תתל 70א' - רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13201 / 2022-13200 2022-13198/2022-13199
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעות להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת הלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשוויים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעות בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.
- משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקוניה, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'

התוכן	מס' החלטה
תתל 70א' - רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13200 / 2022-13201 - 2022-13198/2022-13199	01/03/2023 1 - 0004 - 23ב'
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	

- שמאי התובעים התעלם לחלוטין בחוות דעתו מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממנועים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.
 - יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- הבאתן של זכויות מכוחן של תכניות תא/5000 ותא/3616א' כחלק משווי המקרקעין במצב התכנוני

הקודם

- יש לדחות את טענת שמאי התובעים במסגרת חוות דעת שמאי התובע על הבאתן בחשבון של זכויות מכוחן של תכניות תא/5000 ותא/3616א' כחלק משווי הנכסים במצב התכנוני הקודם.
- יובהר, כי טענה זו הלכה למעשה לא כומתה בבחינת שווי הנכסים במצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובעים ובשל כך יש לדחותה על הסף.
- למעלה מן הנדרש יובהר, כי תכנית כוללנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב, אשר קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאשרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לאמור, לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

התוכן	מס' החלטה
תתל 70א'-רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13200 / 2022-13201 - 2022-13198/2022-13199	01/03/2023 1 - 23-0004
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	

- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן, גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית תא/5000. **בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם בענייננו.**
- משכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית תא/5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.
- משכך, אין להביא בחשבון כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם ביחס למקרקעין, זכויות מכוחה של תכנית תא/5000.
- בעניינה של תכנית תא/3616א', הרי שתכנית זו אושרה בחודש ינואר 2018, כלומר לאחר אישור של תת"ל 70א' ומשכך ברי כי אין להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א' זכויות מכוחה.
- מהאמור עולה, כי יש לדחות הן על הסף והן לגופה את טענת שמאי התובעים לפיה יש להביא בחשבון כחלק משווי הנכסים במצב התכנוני הקודם זכויות מכוחן של תכניות תא/5000 ותא/3616א'.

שינוי תוואי קו המתע"ן מתת קרקעי לעל קרקעי, מטרדים ונגישות

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי עקב אישורה של תת"ל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב בן יהודה כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- כן נטען בחוות דעת שמאי התובעים, בעלמא ובהיעדר תימוכין ואסמכתאות, כי ייגמרו מטרדים לחנויות ולמגורים הגובלים בתוואי המתע"ן וכי תיווצר מגבלת נגישות אל המקרקעין לרכב תפעולי, מסחרי, הסעת בני אדם רכב להובלת משאיות וחומרי בנין.
- **יש לדחות את טענות התובעים מכל וכל.**
- ביחס לתוואי קו המתע"ן, במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים **ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.**
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, **ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.**
- זאת כאמור, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' בן יהודה.
- **יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.**
- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.
- לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעים.
- כן יש לדחות את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים בדבר המטרדים הנגרמים

התוכן	מס' החלטה
תתל 70א' - רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13200 / 2022-13201 - 2022-13198/2022-13199	01/03/2023 1 - 23-0004
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	

לחננויות ולמגורים הגובלים בתוואי המתע"ן – טענה אשר נטענה בעלמא ובהיעדר כל אסמכתאות ותימוכין. מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התוויית שבילי אופניים וכן התוויית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.
- לא זו אף זו, כעולה מחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בהתאם לסקר מחירים אשר הוצג במסגרתה, ברי כי העלייה הגבוהה והחדה במחירי הדירות ברח' בן יהודה בין השנים 2015-2018 נובעת, בין היתר, כתוצאה מהשפעתה החיובית של תת"ל 70א'.
- כן יש לדחות את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים בדבר מגבלות הנגישות למקרקעין אשר נטענו גם כן בעלמא ובהיעדר כל תימוכין וכימות. נדגיש, כי בהתאם להוראות תת"ל 70א' ומסמכיה, לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.
- יתרה מזו, נת"ע הצהירה מספר פעמים, לרבות במסגרת הליכי קידום ואישור התכניות בות"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין על ידי כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב וזאת בכפוף לתיאום ואישור מראש עם חברת נת"ע ועיריית תל אביב.
- **מהמקובץ עולה, כי יש גם לדחות את טענות שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ביחס לשינוי תוואי המתע"ן, המטרדים הנטענים ומגבלת הנגישות.**

החננויות

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ככל ואכן תקבע חסימה ביחס למקרקעין מכוחה של תכנית תת"ל 70א', הרי שגם הבאתה בחשבון בבחינת שווי הנכסים לאור אישורה של תכנית תת"ל 70א', תוך הבאתם בחשבון של כלל האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית זו ובהתאם לסקר המחירים אשר הוצג בחוות השמאית מטעם הוועדה המקומית, עולה כי לא חלה כל ירידה בערכם של הנכסים בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א' ובשל כך יש לדחות את התביעה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים נפלה שגגה מהותית באופן חישוב שווי של מקום חניה. כפי שהוצג נכונה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, את שווי של מקום חניה יש לקבוע לפי ערך מספרי אבסולוטי ולא כנגזרת משווי הנכס.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בבחינת שווי הדירות במצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובעים, הובא בחשבון שווי מקומות החניה בכפל, כלומר הן בשווי המלא והן תוך תוספת בשיעור של 10% לשווי כל נכס. ברי כי יש לדחות הבאה בחשבון כפולה של מקומות החניה במצב התכנוני הקודם, כפי שנקבע נכונה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון את התועלת כלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון חלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחננויות.
- **לאור האמור והמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית עולה, כי אף לאחר הבאה בחשבון של אובדן מקומות החניה, לא חלה ירידה בערכם של הנכסים.**

התוכן	מס' החלטה
2022-13201 / 2022-13200 - תיקים 126 - תתל 70א' - רחוב בן יהודה מס' 126 - תיקים 2022-13198/2022-13199	01/03/2023 1 - 23-0004
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לנכסים מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה 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 איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-23' מיום 01/03/2023 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: מדובר על תביעת פיצויים בגין הקו הסגול מקטע מערבי של 4 דירות ברח' בן יהודה 126. התובעים טענו לירידת ערך בגין שינוי תוואי הרכבת הקלה, מגבלות נגישות לרכבים תפעוליים ואובדן מקומות חניה לדירות.

אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה.

ראשית, כפי שפורט בחוות הדעת שלפניכם, אנו מבקשים דחייה על הסף לגבי תת חלקה 19 וזאת לאור אי הוכחת בעלות בתת החלקה.

כפי שפורט בחוו"ד השמאית מטעמנו לא היה שינוי בקו המתע"ן ותכניות קודמות לא קבעו את תוואי הרכבת הקלה (עילי או תחתני), בניגוד לעמדת התובע. לעניין הפגיעה במגבלות נגישות - קיימת התחייבות של נת"ע והוועדה המקומית לנגישות רכבים תפעוליים. לעניין מגבלות החניה - בהתאם לחוו"ד השמאית האלמנטים המשביחים שפורטו בהרחבה עולים על אובדן החניה.

בישיבתה מספר 0004-23' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, ענת בן לוי יליזרוב, חן קראוס, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית	01/03/2023 2 - - '23-0004

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

מיקום: בין רחוב בורמה לדרך בן צבי, בדופן הדרומית של שכונת קריית שלום, תל אביב-יפו.

כתובת: בורמה 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
7065	מוסדר		209,217		218

גבולות התכנית על רקע תצ"א



גבולות התכנית על רקע ייעודי קרקע – מצב מאושר



שטח התכנית: 3.588 דונם

מתכנן: פרצוב ארכיטקטורה – תמר פרצוב
אדריכל נוף: חלי אלול צלניקר

יזם: חברת עזרה ובצרון
מגיש: הועדה המקומית לתכנון ובניה, חברת עזרה ובצרון וב"כ הדיירים (עו"ד נורית כהן קצב)

בעלות: עיריית תל אביב יפו ופרטיים

מצב השטח בפועל:

התוכן	מס' החלטה
507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית	01/03/2023 2 - - '23-0004

רחוב בורמה ממוקם בגבול הדרומי של שכונת קריית שלום, בדרום העיר תל אביב-יפו. שכונת קריית שלום מאופיינת בבנייה נמוכה (טיפולוגיה של רביעיות) ובחלקה מבני שיכון בגובה עד 5 קומות. בתחום התכנון שני מבני שיכון מאורכים, המהווים דופן בין השכונה ובין דרך בן צבי שהינה עורק תחבורה ראשי. מדרום, ישנה רצועת שטח ציבורי פתוח ובסמוך אליה עובר תוואי הרכבת הקלה. מבני השיכון הקיימים הינם בני 4 קומות, ללא קומת עמודים, בני 40 יח"ד בכל בניין, סה"כ קיימות 80 יח"ד. מרבית יחידות הדיור נותרו במצבן המקורי, בגודל כ-58 מ"ר. תכנית ההרחבות מאפשרת הגדלת הדירה בכ-24 מ"ר, עד 82 מ"ר. כ-10% מהדירות הורחבו במסגרת תוכנית הרחבות, כך ששטח ממוצע ליח"ד כ-61 מ"ר.

מצב תכנוני קיים:
(1983) 3/06/13



תכנית רישום לשיכונים ציבוריים (תרש"צ) קביעת ייעוד מגורים עד 4 קומות, גן ציבורי ודרך. שטח התכנון: כ-23 ד'.

תא\2230 (1989)

תכנית הרחבה המאפשרת הגדלת הדירה בכ-24 מ"ר, עד 82 מ"ר לדירה. בנין בטיפוס N.

מדיניות קיימת:

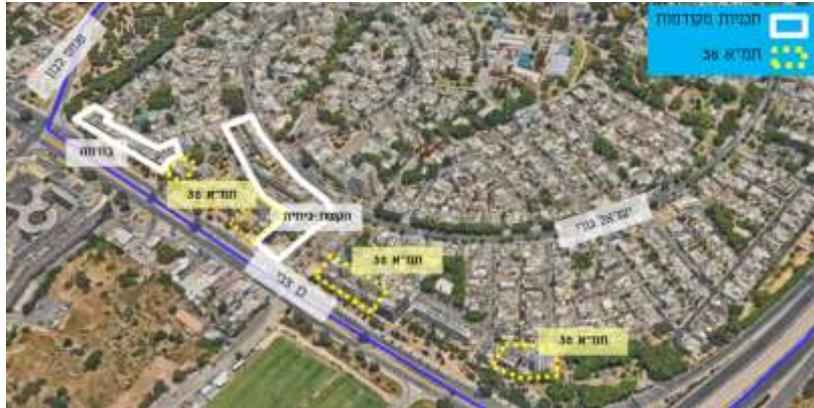
תא/5000 – תכנית המתאר לת"א-יפו

תשריט אזור יעוד: אזור 804, אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק 4. נספח עיצוב עירוני: הגובה המקסימאלי ע"פ תוכנית המתאר הינו 8 קומות, עם אפשרות עליית גובה עד 15 קומות.

נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: מרחב להתחדשות עירונית, מאפשר תוספת של 1 רח"ק וסה"כ 5 רח"ק. הנחיות מיוחדות: רחוב בן צבי הוגדר כרחוב פעיל ומעורב שימושים.

התוכן	מס' החלטה
507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית	01/03/2023 2 - 0004-23'

תכנית המתאר הותירה בידי הוועדה את שיקול הדעת בדבר הצורך בהכנת מסמך מדיניות לשכונת קריית שלום. לאור מיעוט התכניות המפורטות המקודמות במרחב השכונתי (אזור 804א' – קריית שלום) נעשתה התייחסות לנפחים, תמהיל יחידות דיור, מרחב ציבורי והקצאות לצרכי ציבור במסגרת התכנית המפורטת.



גבולות התכניות המקודמות במרחב השכונתי על רקע תצ"א

מצב תכנוני מוצע:

תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי – בינוי. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ומוסיפה זכויות בנייה והוראות בינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. תחום התוכנית המוצע כולל 2 חלקות בייעוד מגורים במלואן (חלקות 219,217) ו-0.2 ד' נוספים (חלקי חלקה 218) בשינוי ייעוד מדרך למגורים, זאת לטובת תכנון מיטבי עקב צורתו הלינארית של המגרש.

תפישה תכנונית:

- הצבת המבנים - שמירה על הצבת המבנים בהתאם למקצב המבנים הנוכחי לאורך רחוב בן צבי, מבנים אלו קיימים בהעמדת "דמקה" ומתחדשים באמצעות תמ"א 38 (עיבוי או הריסה ובנייה), עד גובה 8.5 קומות, בתהליכים שונים. מיקום בנייה מגדלית נקודתית במפגש הרחובות החרמש ובורמה, תוך שילוב מוקד ציבורי בנוי.
- מערך הולכי הרגל - חיזוק הקישוריות צפון-דרום, בין פנים השכונה לשטח הפתוח לאורך רחוב בן צבי ולתחנת הרכבת הקלה. כמו כן בשמירת המעבר מזרח-מערב מרחוב בורמה לשטח הפתוח ממערב (פארק החורשות).
- מפלס הקרקע - קומת הקרקע בכל המבנים כוללת מבואות כניסה ורצועת גינון מכיוון רחוב בורמה, וכן חזית פעילה למסחר בקנה מידה מקומי הפונה לדרך בן צבי ולפנים השכונה (ללא מגורים). כל קומת הקרקע נשמרת בזיקת הנאה לשהייה ומעבר של הולכי רגל, למעט אזורים בהם יש מערכות פרטיות. מיקומן הסופי של זיקות הנאה יקבע בתכנית העיצוב.

עקרונות הבינוי:

- הקמת שלושה מבני מגורים חדשים בגובה 7 קומות + קומת גג חלקית בנסיגה, ובניין רביעי מזרחי בגובה 15 קומות. תתאפשר תוספת קומה למבנים המרקמיים לטובת הפחתת התכסית של מגדל המגורים, הנפחים הסופיים ייקבעו בתכנית העיצוב תוך השארת גמישות להתאמת הבינוי לתמהיל הסופי שייקבע.
- תוספת של 118 יח"ד למצב הקיים, סך הכל 198 יחידות דיור חדשות (בצפיפות מוצעת של 55 יחידות לדונם). רח"ק התוכנית המוצעת ממצה את הרח"ק המקסימאלי המתאפשר בתכנית המתאר – רח"ק 5 (4+1).
- קווי הבניין המוצעים (ראה תשריט מוצע): דרומה ומערבה - 0, צפונה לרחוב בורמה/החרמש – 2-3 מ', צפונה כלפי בנייה סמוכה – 6 מ' ומזרחה - 4 מ'.
- מרווח בין בניינים לא יפחת מ-8 מ'. בסמוך לבנייה מגדלית יישמר מרווח של כ-10 מ'.
- תכסית בינוי מוצעת עד 65%.
- לאור סמיכות לתחנת הרכבת הקלה וצורתו של המגרש הפרויקט מקודם ללא חניה. על כן בתת הקרקע מתוכנן חלל לשימוש מסחרי בהיקף של כ-30% משטח המגרש בתפקוד עצמאי.

תמהיל הדירות:

תמהיל הדירות המוצע מאפשר מגורים למגוון אוכלוסיות באזור. התמהיל כולל לפחות 25% יחיד קטנות בשטח כולל (פלדלת) של עד 60 מ"ר, לפחות 30% מיחיד בשטח כולל (פלדלת) של 70-80 מ"ר. ומאפשר פתרון מיגון משולב הכולל ממ"דים וממ"קים. תמהיל הדירות יקבע סופית בתכנית העיצוב. דירות התמורה כוללת תוספת של 12 מ"ר + מרפסת, בממוצע של כ-72 מ"ר ליחיד. שטח ממוצע ליחיד יזם כ-59 מ"ר.

הקצאה לצרכי ציבור: בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית, בשכונת קריית שלום מאזן חיובי של שטחי ציבור, שכן מרבית השכונה בנויה בטיפולוגיה של רביעיות עם אפשרות להרחבת גודל הדירות הקיימות, ללא תוספת יחיד. על כן לא צפויה תוספת יחיד משמעותית בשכונה.

- שטח למבני ציבור: שטח מבונה ציבורי בהיקף של כ-700 מ"ר בקומה אחת המתוכנן במשולב בקומות הקרקע של המבנים, כניסות ותפקוד באופן עצמאי ממבני המגורים. לבקשת אגף הנכסים התווספו לשטחים הציבוריים שטחי שירות בתת הקרקע בהיקף של כ-15% מהשטחים העיקריים העיליים המיועדים לשטחי ציבור.

תשריט מוצע:



תכנית קומת קרקע ופיתוח עירוני



התוכן	מס' החלטה
507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית	01/03/2023 2 - 0004-23'

תחבורה: בהתאם לחוו"ד התחבורתית מאגף התנועה

- התכנית המוצעת מגדילה את חתך רח' בורמה ל-2.5 מ' לטובת הרחבת המדרכות ותוספת נטיעות על ידי זיקות הנאה למעבר ושהייה בקומת הקרקע.
- התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לשתי תחנות הקו הירוק של הרק"ל: תחנת גיתית (כ-230 מ' מהתכנית) ותחנת אבו כביר (כ-120 מ' מהתכנית), בסמוך לנת"צ על דרך בן צבי.
- שבילי אופניים – בגבולה הדרומי של התכנית, בדרך בן צבי, מתוכנן שביל אופניים דו-סטרי במסגרת תכנית רק"ל הקו הירוק. מצפון לשטח התכנון, ברח' ישראל גורי, קיים שביל אופניים חד-סטרי לכל כיוון, אשר מאפשר נגישות לכיוון צפון.
- הנגישות הגבוהה לתחבורה ציבורית בשכונה כולה ובפרויקט זה בפרט, אפשרה לקדם פרויקט ללא חניה תת קרקעית. המסחר המתוכנן במתחם בעל אופי שכונתי-מקומי, ומיועד לשרת את דיירי המתחם והשכונה הקרובים. לפיכך, אינו מצריך הגעה ברכב וביקוש לחניות צמודות. יתרה מזאת, נקבע תקן חניה 0 בכדי לעמוד במגבלות הבדיקה הכלכלית וצורתו החריגה של המגרש.

איכות הסביבה: התכנון מייעד עירוב שימושים מצומצם ונקודתי של מסחר בקומת הקרקע ותת הקרקע ולא בקומות עליונות של המבנים. על כן ניתן פטור מהכנת נספח סביבתי. במסגרת התכנון נדרש לתת מענה לחדר טרפו סמוך. מיקומו הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
500%	(בנוי בפועל) 147%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
17940	(בנוי בפועל) 4995	מ"ר	
-	37%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
-	1251 מ"ר (משתנה)	מ"ר	
3 מבנים עד 7 קומות+ גג חלקית מבנה בן 15 קומות	4	קומות	גובה
54 גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר גובה קומת קרקע	11	מטר	
55%	32%		תכסית
0	0		מקומות חניה

הדמיה מצפון:



הדמיה מזרוע מערב:

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

פרויקט מסוג פינוי בינוי הינו הליך ארוך ומורכב, אשר משנה את המרחב הקיים ובכך משפיע על המרקם החברתי והקהילתי באזור. הליכי השיתוף ציבור וההליכים החברתיים, אשר נערכו במסגרת פרויקט זה, באו במטרה להתאים את מרחב התכנון החדש לצרכי הדיירים הוותיקים הקיימים, לצורך התחדשות

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023	507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה
2 - - '23-0004	דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית

והעלאת איכות החיים של התושבים, ותוך שמירה על הקהילה הקיימת ומתן אפשרות לדיוור הולם ובר-תחזוקה.

בתאריך 30.8.21 התקיימה תת-ועדה לשיתוף ציבור, בה הוצג הפרויקט ומתווה שיתוף הציבור המוצע, הכולל קשר אישי עם התושבים ובעלי הזכויות ומפגשים פתוחים לאורך כל תהליך התכנון. חברי הועדה אישרו את מתווה שיתוף הציבור שהוצג.

טרם הדיון בתכנית להפקדה בוועדה המקומית, התקיימו מספר אסיפות דיירים, כנסים, מפגשים, הן ברמת הדייר הבודד, דרך ועד הבניין, ועד לכלל המתגוררים בפרויקט. בכל מפגש הוצגו והוסברו חלופות התכנון, נשאלו שאלות ונענו תשובות.

במתחם הפרויקט המיועד להתחדשות: 2 בניינים (10 כניסות) ובהם 80 יחידות דיור, מתוכן 4 דירות דיור ציבורי (חלמיש) ו-76 בבעלות פרטית.

החל מתחילת קידום התכנון ועד הפקדתו נערכו כ-15 מפגשים עם נציגות הדיירים ועם כלל דיירי המתחם בנקודות זמן מהותיות בקידום התכנון.

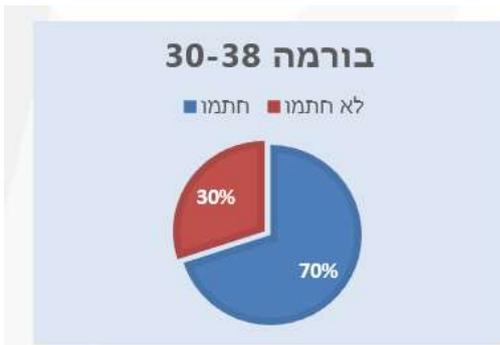
המלצות הנספח החברתי ורצונות הדיירים הוטמעו בתכנון המוצע ככל הניתן.

במתחם נערך דו"ח חברתי בשני שלבים, מיפוי ראשוני ודוח חברתי מלא הכולל המלצות להטמעה בתכנון והמלצות לליווי הדיירים, בהתבסס על ראיונות עומק בקרב 40 מדיירי המתחם (50% מיחידות הדיור).

תיאור ההסכמות:

תהליכי השיתוף, שנערכו לאורך התכנון ולקראת הדיון בוועדה המקומית להפקדת התכנית, כללו הכנת דו"ח חברתי, התייעצות עם הדיירים, בחירה וליווי של נציגות הדיירים והתייעצות רחבה יותר עם תושבי השכונה. **כל אלו ועוד תרמו מאוד לקידום ההסכמות במתחם הפרויקט, וכיום ישנה הסכמה גורפת לקידום הפרויקט על ידי רוב בעלי הדירות.**

יחד עם זאת ישנם כמה בעלי דירות שהביעו רצונם לחתום הישר מול היזם הנבחר, בנוסף ישנן מספר דירות בעלות סוגיות משפטיות (ירושה, דיור ציבורי).



זמן ביצוע:
שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספרי התכנית 507-0898189	שם התכנית תא/מק/5059 - התחודשות בורמה 20-38	מגיש התכנית חברת ערה וביצרון לשיכון בע"מ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו	עורך התכנית פרצוב ארכיטקטורה
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח תכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' העניין סמכות ועדה מקומית	מס' העניין בחוק	תואר כלכלי של התוכנית המפורטת	מהות העניין בחוק
52 א. (ג) חוק התכנון והשכנוע	מס' 507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה	התוכנית מאפשרת התחדשות עירונית בשטח שריית שלום, במתווה של סינון כניון, וכוללת הריסת 2 מבני שיכון קיימים וקמת 4 מבנים חדשים, בני 13-8 קומות, תוך מתן פתרונות סינון, בניית ותחילת	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר בוגלנית (בהתייחס לתוכנית תא.5000 (מתן חוק' 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנישאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי תשטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור חכנון 804א' – קריית שלום	יתולו הוראות מתחם התחדשות עירונית	+ השכונה מתוכננת בתכנית מפורטת אשר כוללת את כל החיבויים הרלוונטיים להתחדשות עירונית.
קביעת הוראות למתחמי תכנון טיפיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית		יתולו הוראות מתחם התחדשות עירונית סי' 5.3.2	+ מתחם התחדשות עירונית: התכנית כוללת רחיק ממוצע של 5 המהווה דרגה אחת מעבר לקבוע באזור היעד ותוספת קומות נוספות בדרגה אחת מעל לטבלה העיצוב.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	סי' 3.2.4 ס' 3.2.4 ראשי-מגורים	ייעוד מבאית מגורים ד'
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	סי' 3.2.4 (א) ס' 3.2.4 ראשי-מגורים	+ צפימות: 55.7 יחיד לדונם.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות נלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25% מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזורי יעד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית. בקומת הקרקע – מסחר 1 סי' 3.2.4 (א) 4	+ מסחר 1

<p>+ התכנית כוללת שימושים ציבוריים בקומות מבוטות</p>	<p>שימושים כלליים לפי סי' 3.1.1 (ז) - שימוש למגורים ומוסדות ציבור</p>		
<p>+ גודל התכנית כ-3.5 ד' (מעל 1.5 ד') ועל כן רחיק 4 ובנוסף רחיק 1 נוסף ציפ' אזור ההתחדשות העירונית.</p>	<p>סי' 3.2.4 (ב) גודל מגרש: • מתחת ל-0.5 ד': רחוק 2.5 • 0.5-1.5 ד': רחוק 2.5-3 • מעל 1.5 ד': רחוק 2.5-4 תוספת שטחי בניה עד לרחק מרבי בהתאם לשיקולים שנלקחו בחשבון (הקצאה ציבורית, תרומה למרקם עירוני)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ התכנית חלה במתחם להתחדשות עירונית - תוספת 1 רחיק.</p> <p>+ סי' 3.1.4 ח' - מרפסות למגורים</p> <p>+ סי' 3.1.4 ו': רחיק אחד נוסף למגדלות לשימושים ציבוריים</p>	<p>סי' 3.1.4 ב' - מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ שטחי הבניה על המוקסימליים על פי ענ</p> <p>+ יותרו שימושי מסחר 1 בתת הקרקע</p>	<p>סי' 3.1.5 (א) בהתאם למותר על פי תכניות 50% תקמות או עד משטחי הבניה שמעל הקרקע סי' 3.1.5 (ד) יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ בניה משולבת של מגורים בני 8-13 קומות.</p> <p>+ מתאפשרת עליית מדרגת גובה מתוקף מתחם להתחדשות עירונית.</p> <p>+ סי' 4.2.2 (א) 3</p> <p>+ סי' 4.2.2 (ג) - גובה קומות</p>	<p>סי' 4.2.2 (א) 1 - גובה הקומות על פי מספר העיצוב סי' 5.3.2 ועיפ' אזורי התחדשות עירונית ועיפ' סי' 4.2.5 בניה נקודתית חריגה לסביבתה</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (15 קומות)</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ תנאי לחיתר אישור תכנית עיצוב ומיתוח.</p> <p>+ תנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ תואם חוויית היחידה האסטרטגית</p>	<p>מהות התקצבות לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית, במפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להקדיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיייעוד שאינם למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לאו מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

<p>+ חוויית התחבורתית</p> <p>ביטול מקטע ברחוב בורמה והפיכתו לשצי"פ</p> <p>ע"פ תמ"מ 5, סי 2.4 (א, ב), קו בניין ע"פ חכמת המתאר,</p> <p>קו הבניין כלפי רח' בן צבי הוא 0, כולל חזית מסחרית, זאת על מנת לייצר חזית פעילה ורציפה כלפי רחוב קיבוץ גלויות</p> <p>+ תוואי המתעין</p> <p>מטמנוע בנספח הנוף</p> <p>+ תקן 0 בסמכות הועדה לקבוע בתכנית בחתאם לתקנות החניה</p>	<p>3.8.1 (ה)</p> <p>3.8.2 (ה) דרך מקומית</p> <p>דרך בן צבי - דרך עורקית רב עירונית</p> <p>על דרך עורקית רב עירונית המופיעה בתמ"מ 3 או בתמ"מ 5 יחילו תוראות התמ"מ או התמ"מ, על שינוייהן, לרבות שמירה על רצועת התכנון.</p> <p>קו הבניין לא יסחף מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתיים, הנמוך מבין השניים, לשיקול דעת הוועדה צמצום המרחק משיקולים אורבניים (סי 2.3.3.8.2)</p> <p>מתעין על דרך בן צבי - תוואי קו המתעין יוסמן בתכנית ויוטמש בתכנית כל הוראות הרלוונטיות. תיבחן התאמת חוראות התכנית לקו מתעין עתידי בהתייחס לשימושים, קו בניין למרחף, עיצוב קומת הקרקע, נגישות ומטרות חניה (סי 3.8.4)</p> <p>3.8.7 תקן החניה ייקבע בתכנית על פי התקן התקף על פי התקנות.</p>	<p>נספח התחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לטושים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תנאי חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>התכנית כוללת בנייה נובל בדרך עורקית רב עירונית עם זאת על פי המלכת הרשות לאיכות הסביבה אין צורך בחוות דעת סביבתית נוסח תוספת הבינוי משנית בחוקים מינוריים ואינם משנים באופן מהותי את המצב הקיים אשר כבר היום משמש למגורים.</p> <p>מערך תיאום מול הרשות לאיכו"ס.</p> <p>סי 6.10 מתייחס להיבטים של בניה ירוקה</p>	<p>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>סעיף 4.4.6</p> <p>בנייה ירוקה (4.4.3)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ שטח מנוי לחלחול סי 4.6.4</p> <p>+ </p>	<p>שטח מנוי לחלחול סי 4.6.4</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)</p>

הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) ברכות אגודה ורדיוסי מגן (4.6.3) ליקוד (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	ביוב סי' 4.6.5	ניסוח מים, ביוב, ליקוד
--	----------------	---------------------------

שימוש בסעיפים חוק-בטיחות ותוכנית המתאר - למי סעיף 62א (ד)	
התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים הספורטיים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	מותרות הסעיף
62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה קומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף
+	סעיף קטן (א1)
איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יושב	
+	סעיף קטן (א4)
קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	
+	סעיף קטן (א5)
שינוי הוראות בדבר בינוי או עיבוד אדריכליים	
+	סעיף קטן (א10)
קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין חקיקת קרקע הנדרשת לצורכי עיבוד ... בהתאם למפורט בסעיף	

הצהרה ותחיתום			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופו.			
מחשבוש			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תחיתום	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	425332735		29/3/22
מחשבוש			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תחיתום	תאריך
הראלה אברחם און, עו"ד	24389367		29.3.2022

ת.ת.ת. | 2022

תעתיקים
נבי אילנה סולמרי - ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
צוות התכנון

התוכן	מס' החלטה
507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה	01/03/2023
דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית	2 - 0004 - 23

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התושבים פנו אל מינהל ההנדסה בבקשה לקידום תכנית, היות ופניותיהם ליזמים פרטיים לא צלחו. לאור זאת, פנינו לחברת עזרה וביצרון שתקדם תכנית ביוזמת הוועדה המקומית. בדיקה כלכלית של ההצעה מצביעה על היתכנות כלכלית חיובית המצויה ברף התחתון. ניסיון העבר מצביע כי כלכליות של תכניות התחדשות עירונית גדלה עם הזמן וכך גם התמורות.

על כן מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:
תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0898189	שם התכנית תא/מק/5059- התחדשות בורמה 20-38	מגיש התכנית חברת עזרה וביצוע לשיכון בניימ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו	עורך התכנית פרצוב ארכיטקטור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח תכנית	
תל אביב יפו			
עירונית			
כפרית			
יש <input type="checkbox"/> אין <input checked="" type="checkbox"/>			
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף ברוחב	מהות הסעיף בחוק	תיאור כללי על התוכנית המפורטת המוצעת	
לענין סמכות ועדה מקומית	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת לבחירתם לתוכנית תא/5000 (מס' תוקף 2016.12.22)	התכנית מאשרת התחדשות עירונית בשכונת סמית' שבום, כמתרה של מניין בנינו, ומכללת הריסת 2 מבני שיכון קיימים והקמת 4 מבנים חדשים בגובה 5-8 קומות וזרוע סניף עירונית מניון, עושות נראות.	
<p>התכנית הונהגה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000. ממפורט להלן:</p>			
הסעיף הראשו בתוכנית המתאר	וזהו השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 804א – קריית שלום	יתולו הוראות מתחם התחדשות עירונית	+ השכונת מתוכננת בתכנית מפורטת אשר כוללת את כל החיובים והרלוונטים להתחדשות עירונית
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לבנין: - מתחם התחדשות עירונית		יתולו הוראות מתחם התחדשות עירונית סי' 5.3.2	+ מתחם התחדשות עירונית: התכנית כוללת רחיים ממוצע של 5, המתווה דרגת אחת מעבר לקבוע באזור היעד ותוספת קוסות ניסמות בדרגת אחת מעל לגובה היעוד.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סי' 3.2.4 ראשי-מגורים	ייעוד מבאית מגורים ד' מגורים ד'
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) תגדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור הייעוד, (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סי' 3.2.4 (א) מקבץ שימושים ראשי-מגורים	+ צפימות: 55.7 יחיד לדונם.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בחתום לאזור הייעוד, שימושים כללים, תשתיות נלווים – בכל אזורי הייעוד בכמוף להנחיות המפורטות.	מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25% מפורטים בשעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בחוראות התוכנית. בקומת הקרקע – מסחר 1 סי' 3.2.4 (א)	+ מסחר 1

<p>+ התכנית כוללת שימושים ציבוריים בקומות מבנות</p>	<p>שימושים כלליים לפי סי 3.1.1 (ג) - שימוש למבנים ומסודות ציבור</p>		
<p>+ גודל התכנית כ-3.5 ד' (מעל 1.5 ד') ועל כן רחיק 4, ובנוסף רחיק 1 נוסף עימ' אזור התחדשות העירונית.</p>	<p>סי 3.2.4 (ב) גודל מגרש: • מתחת ל-0.5 ד': רחק 2.5 • 0.5-1.5 ד': רחק 2.5-3 • מעל 1.5 ד': רחק 2.5-4 תוספת שטחי בנייה עד לרחק מרבי בהתאם לשיקולים שנלקחו בחשבון (תקצאה ציבורית, תרומה למרקם עירוני)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ התכנית תלת במתחם להתחדשות עירונית - תוספת I רחיק.</p>	<p>סי 3.1.4 ב' - מתחם התחדשות עירונית</p> <p>סי 3.1.4 ח' - מרפסות למגורים</p> <p>סי 3.1.4 ו' - רחיק אחד נוסף למפללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ שטחי הבניה על פי המקסימליים על פי 15</p> <p>+ יותר שימושי מסחר 1 בתת הקרקע</p>	<p>סי 3.1.5 (א) בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע</p> <p>סי 3.1.5 (ד) יותר כל השימושים המותרים שעל הקרקע למעט מגורים</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ בניה משולבת של מבנים בני 8-15 קומות.</p> <p>+ מתאפשרת עליית מדרגת גובה מתוקף מתחם להתחדשות עירונית.</p>	<p>סי 4.2.2 (א) 1 - גובה הקומות על פי מספר העיגוב</p> <p>סי 5.3.2 ועימ' אזורי התחדשות עירונית ועימ' סי 4.2.5 בניה נקודתית חריגה לסביבתה</p> <p>סי 4.2.2 (א) 3</p> <p>סי 4.2.2 (ג) - גובה קומות</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (15 קומות)</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ תנאי לחיתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח.</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגוון (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חמגרט, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ תואם תו"ד יחידה אסטריטגית</p>	<p>מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבע על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית בהתאם לתו"ד תיחידת האסטריטגית, כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או המרת שטחי בנייה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

<p>+ חו"יד תחבורתית</p> <p>ביטול מקטע ברחוב בורמה והפיכתו לשציף</p> <p>ע"פ תמ"מ 5, ס' 2.4(ב), קו בניין ע"פ תכנית המתאר.</p> <p>קו הבניין כלפי רח' בן צבי הוא 0, כולל חזית מסחרית, זאת על מנת ליצר חזית פעילה ורציפה כלפי רחוב קיבוץ גלויות</p> <p>+ תוואי המתעין מוטמע בגסספת הנוף</p> <p>+ תקן 0 בסמכות הוועדה לקבוע בתכנית בהתאם לתקנות החנייה</p>	<p>3.8.1 (ח)</p> <p>3.8.2 (ח) דרך מקומית</p> <p>דרך בן צבי - דרך עורקית רב עירונית</p> <p>על דרך עורקית רב עירונית המופיעת בתמ"מ 3 או בתמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"מ או התמ"מ, על שינוייה, לרכות שמירה על רצועת התכנון.</p> <p>קו הבניין לא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתיים, חומך מבין השניים, לשוקול דעת הוועדה צמצום המרחק משיקולים אורבניים נ"ס (2.1.3.8.2)</p> <p>מתעין על דרך בן צבי: תוואי קו המתעין יוסך בתכנית כל ההוראות הרלוונטיות. תיבחן התאמת הוראות התכנית לקו המתעין עתידו בהתייחס לשימושים, קו בניין למרתף, עיצוב קומת חקרקע, נגישות ופתרונות חנייה נ"ס (3.8.4)</p> <p>3.8.7 תקן החנייה ייקבע בתכנית על פי התקן התקף על פי התקנות.</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 - הוראות למרכיבי תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים תבאים: דרכים (3.8.2) חמרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>התכנית כוללת בנייה גובל בדרך עורקית רב עירונית עם זאת על פי המלצת הרשות לאיכות הסביבה אין צורך בחזית דעת סביבתית נוכח תוספת הביעוי נעשית בחיפוס מינוריים ואינם משנים באופן מהותי את חמצב הקיים אשר כבר היום משמש למגורים.</p> <p>נשך תיאום מול הרשות לאיכו"ס.</p> <p>ס' 6.10 מתייחס להבטחים של בניה ירוקה</p>	<p>הגדרת תכנית בעלת חשפנה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חזות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>סעיף 4.4.6</p> <p>בנייה ירוקה (4.4.3)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבת - סעיף 4.4 חזרת תכנית בעלת חשפנה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חזיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תשמוכות לסטות מתוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ +</p>	<p>שטח מניי לחלחול ס' 4.6.4</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 סרק תשתיות כולל תוראות בנושאים תבאים: מנרש תמועד לתשתיות (4.6.1)</p>

החיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אנירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	ביוב סי 4.6.5	נספחי מים, ביוב, ניקוז
---	---------------	------------------------

שימוש בסעיפי חוק בסעיף 171 לפי סעיף 862 (ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסווג את התוכנית הכוללת, ואולם העדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (14), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	שימוש בסעיף 862 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעשדים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברישות עירונית.
שימוש בסעיף 862 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעשדים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברישות עירונית.	מחות הסעיף
שינוי קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעד
שינוי קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
שינוי קטן (א)(5)	שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
שינוי קטן (א)(19)	קביעת תוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר ותמימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משמחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדר	025332935		29/3/22
שם ושם משמחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אנון, ע"ד	2438976-7		29.3.2022

01 ברה | דג

העתקים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשבוש מזכירות ועדה מחוזית)
גוות תכנון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-22' מיום 06/04/2022 תיאור הדיון :

עדי בן שטרית: תוכנית שהתושבים ניסו לקדם עם יזמים פרטיים ולא צלחו. ביקשנו מעזרה ובצרון סיוע בקידום התכנית ואכן בשנתיים האחרונות אנחנו עובדים יחד בשיתוף פעולה לגיבוש וקידום תוכנית. התוכנית מחזקת את דרך בן צבי, מוסיפה תמהיל מגוון של יחיד ושטחי ציבור ומסחר. אדריכל עומרי שפסר: מציג את התוכנית חן אריאלי: לגבי הקצאה לצורכי ציבור. האם זה יהיה מצב גם בעתיד שטחי הציבור? כי העובדה שיש מבנים ישנים בצורה של רבעיות מלמדת אותנו שחלק מהם אמורים להתחדש ואז צריך לחשב שטחי ציבור באופן שמסתכל על העתיד שיעמוד לשימוש ההתחדשות שתהיה שם ולא רק כרגע למה שנמצא שם. האם שבילי האופניים שמתוכננים שם האם הם חלק רשת שבילים, האם הרישות צפוף מספיק בעיניכם? האם כניסת השבילים דווקא במקומות שמוקפים כבישים סואנים לא צריכה להיעשות יעיל יותר כדי לוודא הרשת לא נגדעת בהסתכלות בחיבור לרשת אופניים בכל העיר שמתרחשת עכשיו? מה בנוגע להצלחה טבעית לאורך כל שביל האופניים כמו צמחי יעודית? מלי פלישוק: איזה שימושים מסחריים אתם מתכננים בתת קרקע יש כאן חידוש? עדי בן שטרית: שימושים מסחריים בתת הקרקע יכולים להיות סטודיו למחול או חדר כושר למשל. מבחינת שטחי הציבור כמובן שהחשוב של סך שטחי הציבור נעשה בהנחיית היחידה האסטרטגית, תוך בחינה של מוסדות הציבור בשכונה והוא תואם את המצב העתידי בשכונה. לגבי שביל האופניים הוא לא במסגרת התוכנית שלנו הוא נמצאת לציודנו אבל זה לא מתפקידנו לענות על כך. אולם אנחנו כן שומרים על מעברים בין הבניינים וגם מעבר של אופניים והולכי רגל בין רח' בורמה לבן צבי.

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 2004-0004 - 2	507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית

גיליה ברגר: קביעת שטחי הציבור נעשה על ידי העירייה שקובעת אותם והיחידה האסטרטגית. קבלנו פרויקט שנכנס בצפיפות מאוד גבוהה בשכונה שערכי הקרקע לא גבוהים לא בעבר ולא עכשיו. הרעיון של שטחי תת הקרקע הוא של עדי בסיס מצוות דרום וחשוב להגיד שנעשה מאמץ להכניס ברחק הזה את המדיניות העירונית למסחר מקומי וגם להניס שטחי ציבור וגם להגיע לכלכליות בפרויקט שיש לא מעט ממ"קים. בנוגע לשבילי האופנים זה לא רלוונטי לתוכנית הזו.

עדי בן שיטרית: שבילי האופנים הם במסגרת חתך הרח' של בן צבי הם לא חלק מהתוכנית שלנו אבל אנחנו שומרים על מעברים בין הבניינים שתהיה נגישות לשבילי האופניים גם מדרום ומצפון.

חן אריאלי: הקצאה לצורכי ציבור האם לוקחים בחשבון תמונת עתיד?

עדי בן שיטרית: את שטחי הציבור אנחנו מקבלים עם היחידה האסטרטגית שבוחנת את מצב השכונה והצרכים העתידיים ומטמיעים אותם בתכנון. בתכנית זו יש 700 מ' שטח ציבורי בקומת הקרקע איכותי לטובת השכונה.

אירית סייג: קרית שלום היא ברובה שכונת צמודת קרקע ויש לה רק שוליים שמתחדשים. תוכנית אחת כבר אישרתם בצפון השכונה של אפוטושו ויש עוד תוכנית שתהיה בקרוב. אלו תוספות הזכויות וההזדמנויות היחידות לקבל עוד שטחי ציבור בשכונה.

ליאור שפירא: מה זה מוזיל הענין שאין שם חניה רוני: ענין אי החניה היא לא לטובת הפרויקט יש בעצם השפעות מקוזות. כאשר לא בונים מרתף חניה עלות החניה שהיא בערך 40 X 3500 היזם חוסך 120 אלף במקום חניה לדירה. מצד שני מחיר הדירה נמוך יותר ואנחנו מפחיתים כ 200 250 אלף שם לדירה תלוי בגודל הדירה.

ליאור שפירא: הדירות הללו צריכות נמוכות יותר ברבע מיליון שם גרוסומודו רוני קינסברנר: לא, זו פונקציה של גודל הדירה. ההנחה שדירות קטנות הם פחות רגישות להיעדר חניה מאשר דירות גדולות שמעידות על הרכב משפחתי שונה. זה מוזיל בערך ב 150 אלף שם.

זה 1,800,000 לדירה של 50 מ' רוני קינסברנר: הפרויקט מהודק מבחינה כלכלית. כך ש 30% הדירות יהיו ממקים ושימשיך המומנטום. דינור ישראל: 50 מ' מראה שווי של 30 35 אלף שם לפי סקר.

ליאור שפירא: נאשר את התוכנית להפקדה פה אחד

בישיבתה מספר 0012-22' מיום 06/04/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה כפוף לתנאים הבאים:
תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון וחיים גורן.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

דיווח הערות מינהל התכנון לתכנית לפי סעיף 109א:

התקבלה הערה טכנית של המחוז לעניין שטחי המצללות לשטחים הציבוריים. בהתאם להערה הטכנית מוצע להוסיף סעיף לתקנון כדלהלן: יותרו מצללות או סככות צל לשימושים הציבוריים בלבד, אשר ככל שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, בהיקף של עד 300 מ"ר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-23' מיום 01/03/2023 תיאור הדיון:

חן קראוס לא משתתפת בדיון

עדי בן שיטרית: תוכנית בורמה שנדונה בוועדה באפריל, אזכיר את עיקרי התכנית ואז את התיקון הטכני המבוקש. מדובר בתכנית התחדשות עירונית שמקודמת ע"י עזרה ובצרון, 80 יח"ד במצב הנכנס וכ-200 יח"ד במצב היוצא. הבינוי המוצע כולל 4 מבנים, אחד עד 15 קומות והיתר בינוי מרקמי. בקומת הקרקע 700 מ"ר לשימושים ציבוריים ומסחר. לבקשת מינהל תכנון ומבוקש לעשות תיקון טכני לניסוח הערות בטבלה 5 אפשרנו תוספת רח"ק למצללות בהיקף של רח"ק 1 ומבוקש לשנות זאת ל-300 מ"ר. חיים גורן: בפרויקט יש תועלת ציבורית בדמות מבנה של 700 מ"ר. אורלי אראל: זו לא תועלת זו הקצאה לצורכי ציבור.

התוכן	מס' החלטה
507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית	01/03/2023 2 - 0004-23

חיים גורן: יש כאן 200 יח"ד ללא חניה. האם אפשרי לעניין החניות גמישות זו או אחרת בויתורים בחלק להקצאות לצורכי ציבור לטובת התכנות כלכלית לחניות.

אורלי אראל: לא ניתן להפחית את ההקצאות לשטחי ציבור כי הם לאוכלוסייה העתידית שצריכה להגיע למקום ושטחי הציבור אמורים לשרת את האוכלוסייה העתידית אם נפחית בשטחי הציבור יכול להיות מצב שלא יהיו מספיק גני ילדים עבור ילדים שיגורו שם. לא ניתן תכנונית.

חיים גורן: בהנחה שאין מחסור לשטחי הציבור השכונה נמוכה לא צפויים פרויקטים גדולים. עדי בן שטרית: השכונה מתחדשת בדפנות שלה.

אורלי אראל: עפ"י תוכנית המתאר אנחנו מחויבים לקבל חו"ד של היחידה לתכנון אסטרטגית על ההקצאות עבור תוספת יח"ד והשטחים בכל תב"ע היחידה הכינה פרוגרמה והוצגה לכם ואותה כאגף התכנון מחויבים להכניס בתחום התכנון.

חיים גורן: אם יש מצב שכן אפשר לוותר על שטחי ציבור ולקבל שטחים ללא חניה ?

אורלי אראל: לא. יש להבחין בין אינטרס ציבורי לפרטי.

אלחנן זבולון: אלו 200 דירות שלא יהיו להם חניות. 200 משפחות ללא חניה.

חיים גורן: אלו לא יח"ד קטנות והם מיועדות למשפחות. בלי חניה המצב יהיה מאוד קשה ואפס חניה 200 יח"ד זה לא אפשרי זו בעיה לציבור.

עדי בן שטרית: המגרש שהתוכנית חלה עליו הוא מגרש צר, לתכנן חניה יעילה זה מאוד קשה. אנחנו 120 מ' מתחנת הקו הירוק של הרק"ל תחנת אבו כביר וכ-230 מ' מתחנת גיתית ואנחנו לא חושבים שיש צורך. דורון ספיר: לא אין אפשרות לגמישות.

מלי פולישוק: חניה לנכים לא תהיה?

דורון ספיר: חניה לנכים תהיה ע"פ חוק. לפיכך אנחנו מאשרים את התיקון.

חיים גורן: אני נמנע בהצבעה.

בישיבתה מספר 0004-23 מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מאשרת להוסיף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן: "וותרו מצללות או סככות צל לשימושים הציבוריים בלבד, אשר ככל שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, בהיקף של עד 300 מ"ר". לתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, ענת בן לוי יליזרוב, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
507-1111392 תא/מק/5120 - מסלנט 23-15 (אי זוגיים) דיון בהפקדה	01/03/2023 3 - 0004-23'

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

מיקום: חלקה הדרום - מזרחי של שכונת שפירא.

התוכנית גובלת ברחוב מסלנט ממזרח, שד' חכמי ישראל מצפון ורחוב בית חדש מדרום. בסמיכות לבית הקברות המוסלמי-שייח מוראד מדרום מערב ומבני מגורים בדופן המערבית.



כתובת: רחוב מסלנט 15-23 (אי זוגיים), רחוב בית חדש 9, רחוב חכמי ישראל 116
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6974	מוסדר	חלק	117, 116	

שטח התכנית: 3.22 דונם

תכנית זו מקודמת ביוזמת בעלי הדירות בסיוע עזרה וביצרון אשר קידמה הליך תכנוני טרם מכרז יזמי. לאור מגבלות מרחב התכנון, תכנית זו מקודמת בהתאם לסעיף 62א(א)(21) לחוק התכנון והבניה (תיקון 139 -קביעת הוראות בתכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש, כהגדרתה בסעיף 70א, בהתאם להוראות סעיף 70ב ובכפוף לתנאים הקבועים בסימן ד') ובהתאמה לתכנית המתאר וסעיף 62א(ד)(א1)(ב)(3) לחוק.

מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

יזם: עזרה וביצרון בשם בעלי הנכסים ב"כ עו"ד אילת בהרי ועו"ד יעל בועז.

בעלות: פרטיים, חלמיש (קיימות 4 יח"ד ציבורי), עת"א (בעלות על תחום הדרך)

מתכנן: הפלטפורמה העירונית בע"מ

מצב השטח בפועל:

בתחום הקו הכחול קיימים 2 מבני שיכון בני 4 קומות: מבנה צפוני בהפניה לכיוון שד' חכמי ישראל הכולל 16 יח"ד. מבנה דרומי בהפניה כלפי רחוב מסלנט, כולל קומת קרקע מונמכת לשימוש מסחרי בהפניה לכיוון רחוב בית חדש. המבנה כולל 24 יח"ד ו-7 יח' מסחר (לפי היתר)- סה"כ 40 יח"ד בשני המבנים בשטח ממוצע ליח"ד קיימת כ-69 מ"ר. (עיקרי, לפי היתר כולל שטחי מרפסות) מצפון חלקה ביעוד דרך הכוללת חניות ניצבות לאורך שד' חכמי ישראל. רחוב מסלנט הממוקם בדופן המזרחית של הפרויקט משופע מצפון לדרום (הפרש מפלסים בין החלק הצפוני לדרומי של כ-3 מ'). בדופן המזרחית של רחוב מסלנט, קיימים פרויקטים בתהליך היתר תמא 1\38 לחיזוק ותוספת.

מצפון קיים שטח ציבורי - מרכז קהילתי שכונתי.

ממערב הפרויקט גובל בחלקת בית הקברות המוסלמי שייח' מוראד.

מדיניות קיימת:

תכנית אב שכונת שפירא (2006) - תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענין גובה הבינוי, שימושים ופיתוח.

התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית. מסמך המדיניות מגדיר את מרחב השיכונים בדופן מסלנט כ"אזור ללא שינוי" בשימושי מגורים (שיכונים).

תא\9142-עדכון תכנית האב – מדיניות שכונת שפירא (2022)

נועד להגדיר מתווה התחדשות כולל לשכונה בהבט התכנוני-חברתי בהתאם לעקרונות תכנון וכלים עדכניים. מסמך זה מתייחס לתכנון המפורט הרצוי במרחב השכונתי תוך שימת דגש על היקף ואיכות ההקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בר השגה, איזון גובה הבינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ונופי ליצירת מרחב פעיל. לאור מתווה קידום התכנית מומלצת חריגה ממדיניות תא\9142 לנושא הקצאת קרקע לשטחי ציבור (ניתנת הקצאה מבונה כחלף) ודיור בהישג יד בהתאם למדיניות הדיור העירונית.

תא\5000 – תכנית המתאר (2016)

- **תשריט יעודי קרקע:** שכונת שפירא - אזור 803, אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה. שימושים מותרים - מגורים וקומה מסחרית בקרקע, התכנית מגדירה רח"ק מירבי 3.0.
- **נספח עיצוב עירוני:** גובה בינוי לפי תכנית עד 4 קומות. תכנית זו חורגת ממגבלת מספר הקומות המותרת בתכנית המתאר ולכן מקודמת מתוקף סעיף 62א(א)(21) לחוק התו"ב.
- **מתחמי הוראות מיוחדות:** אזור 803 – דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה (ראה מדיניות שכונת שפירא תא/9142 אושרה בשנת 2022)

מצב תכנוני קיים:

- **תא\594 (1962)-** קביעת אזור מגורים, הגדלת שטח לבנייני ציבור והתווית דרכים. שטח התכנון: 10.5 ד' זכויות בניה: נגזרות כפונקציה של מס' יח"ד מקסימאלי וטיפוסי בניה מוגדרים בכל מגרש. התכנית קובעת צפיפות של עד 135 יח"ד בשטח התכנית. גובה בניה לא יעלה על 4 קומות, שימוש מותר – מגורים וחזית חנויות.
- **תא\2408 (1989)-** תכנית הרחבות. יעוד קיים: מגורים וקומת חנויות. מקנה תוספת שטח של 22 מ"ר לכל יח"ד.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. קידום הליך התחדשות בהתאם לתיקון 139 (סעיף 62א(א)21) לחוק התכנון והבניה ("חלופת שקד" לתמא 38), לאור חריגת מספר הקומות מהמותר בתכנית המתאר מ4 קומות ל7 קומות.
2. התחדשות שני מבני שיכון במתווה הריסה ובניה מחדש, תוך שמירה על בניה מרקמית וקומת קרקע פעילה.
3. יצירת דופן פעילה כלפי הרחובות הסובבים והוספת שימושים לשטחי מסחר ושטחים למוסדות ציבור בהיקף של 400 מ"ר (שטח כולל).
4. הקצאת שטח פרטי פתוח (בהיקף של כ- 0.8 דונם) בזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור המפותח כחלק רציף והמשכי לרחוב מסלנט.
5. תוספת 56 יח"ד (סה"כ 96).
6. קידום אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.
7. מתן פתרונות חניה בתת הקרקע-2 קומות חניה בתקן מקסימלי של 0.8 ליח"ד מעל 55 מ"ר.

8. הנחיות לניהול מי נגר, הוראות לעניין איכות הסביבה, בניה ירוקה וניהול מי נגר וכדומה.
9. הנחיות לקידום תכנית עיצוב כתנאי להוצאת היתר בניה.
10. לאור מגבלות הפרויקט בהבט התכנוני (מגבלות תכנית המתאר תא\5000) ובהבט הכלכלי דירות התמורה אינן כוללות תוספת שטח. (בהתאם לבקשתם התמורה ניתנת כחניה פרטית), שטחם הסופי של דירות התמורה יקבע בהתאם למכרז יזמי מטעם בעלי הנכסים.

תשריט מוצע-



פירוט יעודים/שימושים:

מגורים-2.24 דונם, חזית מסחרית, שטח פרטי פתוח-0.77 דונם, שביל – 0.21 דונם

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		מתחת לקרקע		מעל הקרקע ²		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
170%	5,135	30%	2,644	-	-	161.5%	5,208	מגורים
-	-	-	76	-	-	13%	435	מסחר
2.5%	60	-	40	-	-	12.5%	(1)360	ציבורי

(1) בשטחי הציבור יתאפשר המרת שטח עיקרי לשירות וההפך. בנוסף יוקצה עד כ-70 מ"ר(עיקרי) לטובת שטח חוץ מקורה כתלות בתכנון שיקבע סופית בתע"א.

1 - % מסך השטח העל קרקעי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד: עד-94

צפיפות: 31 יח"ד/דונם

שטח ממוצע ליח"ד: כ-70 מ"ר (עיקרי+שירות) -מענה משולב ממ"ק וממ"ד

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 7 קומות (קרקע+5 קומות טיפוסיות+קומת גג חלקית למגורים)
מספר הקומות כולל את כלל הקומות כולל קומה טכנית.
גובה: עד 28 מ' (גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ, גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מטר, גובה קומה עליונה לא יעלה על 5)
תכסית: עד 70% כולל מרפסות (משטח מגרש ביעוד מגורים).

קווי בניין:

רחוב מסלנט - 3 מ'

שד' חכמי ישראל – 3 מ'

רחוב בית חדש – 0 מ'

צידי (מערב) – לא יפחת מ- 2.5 מ' בחלק הגובל בשטח בית הקברות, לא יפחת מ- 4 מ' בחלק הגובל במבני הרביעיות (צמודי קרקע).
קומות הקרקע כלפי הרחובות ההקפיים (שדרות חכמי ישראל ו"בית חדש") יבנו בנסיגה אשר תוגדר כזיקת הנאה למעבר ושהייה כחלק רציף והמשכי למדרכה.



עקרונות ודברי הסבר נוספים:
חוו"ד היחידה האסטרטגית:
הקצאות לצרכי ציבור:

בהנחה לגודל משק בית והרכב גילאים בדומה למצב כיום בשכונה (תת רובע 82) עבור תוספת של 56 יח"ד (123 תושבים) ידרשו לפי פרוגרמה 0.3 דונם שטח למבני ציבור ו-0.6 דונם שטח ציבורי פתוח (לפי 5 מ"ר לנפש). (התכנית מציעה חלף הקצאה מקרקע לשטח ציבורי מבונה) בשל התוספת המצומצמת של הדירות בתכנית ומגבלות הגובה – המענה לצורכי הציבור הניתן בתכנית מוצע כגינה פתוחה לציבור שמוגדרת כשפ"פ עם זיקת הנאה ושטחי ציבור בנויים בשטח של כ-400 מ"ר (ללא הצמדת שטח חצר, ניתן להוסיף לשטחים אלו שטח מרפסת מקורה של עד 70 מ"ר/היקפם הסופי ומיקומם יקבע בתכנית העיצוב).
השטחים ציבוריים מבוניים ימוקמו בקומת הקרקע עם ובמידת הצורך בקומות מעל (בהתאם לשימוש הציבורי עליו יוחלט בשלב תכנית העיצוב)
להבטחת הפעלה תקינה של שטחי הציבור המבוניים יש להקצות שטח בתת הקרקע, בקרבה לשטחים הציבוריים שלא יפחת מ 15% משטחי הציבור המבוניים מעל לקרקע.

מנגנוני תחזוקה: לאור מאפייני התכנית מוצע לכלול, במסגרת התכנית ו/או בהסכם נלווה, הנחיות למנגנוני תחזוקה בהתייחס לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח.

דיוור בהישג יד: על פי מדיניות הדיור העירונית (אושרה אוגוסט 2022) יש להקצות יח"ד בהיקף שלפחות 10% מסך יחידות הדיור בתכנית. לאור המתווה ועל פי הבדיקה הכלכלית נכון למועד זה הרווח היזמי אינו מאפשר הקצאת יחידות דב"י ועל כן מוצע על ידי מהנדס העיר לא להחיל על תכנית זו את מדיניות הדיור לגבי הקצאת דב"י.

תועלות ציבוריות: בהתאם לתכנית המתאר העירונית, לא נדרשות תועלות ציבוריות נוספות.

תמהיל דירור:

תכנון שטחי הדירות בתמהיל שטחים מגוון הכולל:

- לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר (פלדלת)
- לפחות 30% דירות בינוניות גדולות בשטח של 70-100 מ"ר (פלדלת)
- לפחות 15% דירות גדולות מעל 100 מ"ר. (פלדלת)

תמהיל שטחי דירות מדויק יקבע בתכנית העיצוב בהתאם להנחיית מהנדס העיר או כל גורם מטעמו. יש לשמור על תמהיל מגוון של שטחי מסחר הכולל יחידות מסחריות קטנות בדומה למצב הקיים בשטח של 30-50 מ"ר.

התייחסות לסביבה:

העמדת המבנים וקביעת קווי הבניין לוקחים בחשבון את הבינוי הקיים בשכונה ממערב של בתים צמודי קרקע, תוך שמירת מרחק שלא יפחת מ-4 מ' מגבול המגרש ונסיגות בקומות העליונות. בחלק הדרום-מערבי של המתחם, הבינוי נסוג משטח בית הקברות בקו בניין 2 מ' על מנת להמנע מפגיעה במרחב הקיים. בדופן הצפונית כלפי רחוב חכמי ישראל מוצע לייעל את מפלס הרחוב תוך צמצום החניה העילית לטובת מרחב ציבורי מגוון בסמיכות לשימושי המסחר המתוכננים בדופן. הדופן כלפי רחוב מסלנט מאפשרת הרחבה של המרחב העירוני לאזור שהייה, המפותח בהתאם להפרישי המפלסים הקיימים ברחוב.

איכות סביבה - מצ"ב התייחסות לנושאי איכות סביבה לדרפט:**• זיהום קרקע:**

סקר היסטורי אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בינואר 2022 בכפוף לתיקון תכנית הדיגום לגזי קרקע. נדרש לבצע את הדיגומים טרם הריסת המבנים. במידה ונדרשת הריסת המבנים, יש לקבל מכתב מסכם מטעם המשרד להגנת הסביבה בנושא זיהומי קרקע וגז קרקע כשלב מקדים לכל פעולות הבניה/חפירה/דיפון.

• אסבסט:

בוצע סקר אסבסט מתארי שאושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה בנובמבר 2022. יש לפנות את האסבסט שנמצא טרם ביצוע עבודות כלשהן במקום.

• נגר עילי:

הפתרונות לנושא נגר עילי יתואמו ויאושרו מול רשות המים בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית וחוו"ד הידרולוגית.

• נושאים נוספים:

במסגרת תקנון התכנית הוטמעו הנחיות לנושאים אלו ולנושאי אקוסטיקה, איכות אויר וקרינה לשלבי תכנית העיצוב והיתרי הבנייה.

בניה ירוקה-

לאור גובה הבניה התכנית פטורה מביצוע דוח מיקרו - אקלים.

הוטמעו הנחיות רלוונטיות במסמכי התכנית

הבניה תעמוד בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת גולד לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

מחלקת תברואה (פינוי אשפה):

לאור הקפי הפרויקט המצומצמים, פתרון פינוי אשפה מתוכנן בקומת הקרקע, במסגרת הנפח הבנוי. מורחק מחזיתות הרחוב ופונה לאזורי התפעול ודפנות הצד. פתרון זה תואם ברמה העקרונית ותכנונו הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

גנים ונוף: סקר עצים מפורט הוצג לפקיד היערות העירוני – אג'ר' חיים גבריאל, הסקר עודכן בהתאם להנחיותיו.

תנועה -**הולכי רגל:**

הגישה למתחם כיום היא דרך הרחובות ההקפיים: מסלנט, בית חדש וחכמי ישראל. רוחב המדרכות ברחובות ההקפים למרחב התכנון כ-3 מ'. הדופן כלפי רחוב מסלנט ורחוב חכמי ישראל מאפשרת הרחבה של המרחב העירוני ותחום המדרכות בזיקות הנאה למעבר ושהייה. מרחב זה ימפותח בהתאם להפרשי המפלסים הקיימים ברחוב ויכלול מרחב מגונן לרווחת הציבור. רוחב המדרכה המוצע כלפי רחוב "בית חדש" לא יפחת מ-4 מטר.

שביל אופניים:

ברח' חכמי לובלין בשכונת שפירא ובדרך קיבוץ גלויות קיימים שבילי אופניים. יתר הרחובות הפנימיים בשכונה ממותני תנועה כך שמתאפשר בהם תנועת אופניים במשותף.

תחבורה ציבורית:

התכנית המוצעת נמצאת בסמוך למערכת הסעת המונים מתוכננת, תכנון קו המטרו M1 - תחנת "קריית שלום" הינה התחנה הכי קרובה נמצאת במרחק של כ-380 מ דרומית לפרויקט. ריכוז קווי אוטובוס לאורך רחוב קבוץ גלויות, חכמי ישראל מאפשרים מרחקי ההליכה תקינים ומקובלים מהמתחם אל תחנות התחבורה הציבורית

תקן חניה:

מרחב התכנון מוגדר באזור ב' (תקנות התכנון והבניה) - הנמצא במרחק אווירי שבין 300 מ' ועד 600 מ' מציר מתע"ן. תקן החניה המקסימלי למגורים בפרויקט זה יהיה 0.8 ליח"ד למעט ליחידות דיור קטנות (של כ-55 מ"ר) אשר יתוכננו ללא חניה. המסחר המתוכנן בעל אופי שכונתי-מקומי ומיועד לשרת את דרי המתחם והשכונה הקרובים ולפיכך אינו מצריך הגעה ברכב או הצמדת חניות. (תקן חניה 0) רמפת החניה תתוכנן מרחוב "בית חדש" ותמוקם בנפח הבנוי בלבד, רמפת הירידה לכלי רכב תתוכנן בתחום הנפח הבנוי בלבד ושיפוע הירידה יתחיל מקו הבניין. חניה תפעולית \ הורדת נוסעים ככל שתידרש, תקבע בתכנית העיצוב ומוצע שתשולב ברחוב חכמי ישראל במפרץ החניה הקיים כיום.

עתיקות:

התכנית ממוקמת בסמיכות לתחום בית הקברות המוסלמי ואתר עתיקות מוגדר 907/0: "ייפו, אל-שיח' מראד" י"פ: 4023 : עמ' 3858 מיום 09/07/1992 : בהתאם לחוות רשות העתיקות מתאריך 9.11.22 יידרש תיאום ואישור רשות העתיקות לתחילת עבודות.

התייעצות עם הציבור:

התכנית מקודמת ביוזמתם של בעלי הדירות על ידי ב"כ הדיירים עו"ד אילת בהרי ועו"ד יעל בועז בסיוע חברת עזרה וביצרון אשר קידמה את הליך התכנון טרם מכרז יזמי.
היקף ההסכמות לקידום התכנון עומד על 23 מתוך 36 יח"ד בבעלות פרטית- כ 63% הסכמות בנוסף קיימות 4 יח"ד בבעלות חלמיש אשר אישרו עקרונית וידרשו לחתימה על הסכם מול היזם לכשיבחר.

במסגרת הליך התכנון נערכו מפגשים עם הדיירים 15/11/21, 18/10/21, 23/06/21, 24/03/21. מתווה שיתוף ציבור אושר על ידי תת ועדה לשיתוף ציבור במסגרת המדיניות הכלל השכונתית שאושרה בשנת 2022 (תא\9142). המתווה שאושר כלל הצגה של כלל התוכניות במרחב השכונתי בתהליכי קידום לתושבי השכונה באופן שוטף אחת לכשנה. (נערך מפגש ב2021, 11.9.22) במפגש 11.9.22 הוצגה התכנית במסגרת התכניות המקודמות בשכונה: עקרונות תכנון, היקף הזכויות יח"ד המוצעות, הקצאות לשטחי ציבור וכד'), במפגש נכחו 60 מתושבי השכונה. כמו כן, התקיים מפגש לבעלי הנכסים במרחב התכנון והשכנים הסמוכים ב23.2.23 להצגת התכנון המוצע ושלביות מימושו.

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
רח"ק 3		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
8,833 מ"ר	כ- 3,942 מ"ר	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
לי"ר	לי"ר	מ"ר	
7 ק'	4 ק'	קומות	גובה
עד 30 מ' גובה קומה טיפוסית 3.3 מטר גובה קומת קרקע עד 6 מטר גובה קומה עליונה עד 5 מ' עד 70% ממגרש המגורים	-	מטר	
	כ 36%		תכסית
תקן החניה המקסימלי למגורים עד 0.8 ליחיד, למעט דירות קטנות מכ 55 מ"ר אשר יתוכננו ללא חניה. תקן חניה למסחר 0, תקן חניה לשטחי הציבור בהתאם לתקן התקף בהוצאת ההיתר.	ללא חניה		מקומות חניה

זמן ביצוע:
לי"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5120 507-111392	שם התכנית מסלנט 15-23 (אי זוגיים)	מגיש התכנית ועדה מקומית תל אביב-יפו	עורך התכנית הפלטפורמה העירונית
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלח התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך לתפקד את התכנית ולאתרה			
<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:			

<p>+ התכנית מקודמת בחתאם לרחק מקסימלי 3 (חתאמת לטעיף 70' רחוק, אין חריגה מ400% משטח הבניה הקיים בחיתר כנדרש)</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה: 3.2.3 (ב) רח"ק בטיסי 1 ורח"ק מירבי 3 צפיפות מינימלית 12 יחיד/דונם (נטו)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה חמרי.</p>
<p>+ +</p>	<p>3.1.4 (ה) - מרפסות למגורים 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רח"ק)</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרמי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרהושים לפיחם הנועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה חמריי חקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ מבח תכנית ע'1</p>	<p>3.1.5 שטחי בניה בתת חקרקע (בחתאם לתכניות התקפות)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת חקרקעים - 3.1.5</p>
<p>+ התכנית חורגת מגספח העיצוב העירוני לנושא מספר הקומות ומוגשות מתוקף סעיף 70 לחוק ובחתאמת לסעיף 62א(ז)א(1)א(ב)3 לחוק - תוספת עד 3 קומות מעבר לגובה המותר בתא 5000- סח"כ עד 7 קי + גובה קומה ציבורית אינו יחשב כקומה טיפונית ולא יפחת מ4 מי נטו.</p>	<p>בחתאם לנספח העיצוב העירוני ובספוף לטעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6. בהוראות התוכנית. 4.2.2(ג)1-גובה הבניה גובה קומה טיפונית לא יעלה על 3.8 מטר</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 4 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגת לשימור/ ועלית מעל מספר הקומות חקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ + + +</p>	<p>סעיף 4.2.3-הוראות לבניה במדרונות 4.2.1(ב)הוראות כלליות בנושא בניה בחתאם לנספח בינוי. 4.2.1(ג) תנאי לחיתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח. הנחיות בדבר נטיעות מוטמעות בתקנון. (סעיף 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 בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ עפ"י חו"ד יחידה אסטרטגית + התכנית מקצה 400 מ"ר למוסדות ציבור מבונים. כמו כן, הקצאת שטח פרטי פתוח עם זיקת חטא לציבור בחיקף של כ 0.8 דונם.</p>	<p>מנות חקקצאת לנרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת. סעיף 4.1.1(ד)2-א-הקצאת שפיי שטח ציבורי מבונה</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>4.1.1 הקצאת לנרכי ציבור - סעיף הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+ התכנית כוללת שטח ביעוד "שביל" המורחב באמצעות זיקת חטא במגרש הפרטי</p>	<p>סעיף 3.6 - מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים א, שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבלת בדבר שינוי ייעוד (ז).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי הייעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב ציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1-3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגודה 'מרחב ציבורי'</p>

שימוש בסעיף 62א(א) לתוכנית המרחב													
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א(א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>סעיף</th> <th>מהות הסעיף</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>סעיף קטן (א1)</td> <td>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א4)</td> <td>קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א5)</td> <td>שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א19)</td> <td>קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע חנדרכת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</td> </tr> <tr> <td>סעיף 62א(א) (21)</td> <td>קביעת חוראות בתכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול חריסה ובנייה מחדש, כחגדרתח בסעיף 70א, בהתאם לחוראות סעיף 70 ובכפוף לתנאים הקבועים בסימון ד'.</td> </tr> </tbody> </table>	סעיף	מהות הסעיף	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	סעיף קטן (א5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א19)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע חנדרכת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף 62א(א) (21)	קביעת חוראות בתכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול חריסה ובנייה מחדש, כחגדרתח בסעיף 70א, בהתאם לחוראות סעיף 70 ובכפוף לתנאים הקבועים בסימון ד'.
סעיף	מהות הסעיף												
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד												
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית												
סעיף קטן (א5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים												
סעיף קטן (א19)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע חנדרכת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.												
סעיף 62א(א) (21)	קביעת חוראות בתכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול חריסה ובנייה מחדש, כחגדרתח בסעיף 70א, בהתאם לחוראות סעיף 70 ובכפוף לתנאים הקבועים בסימון ד'.												

תצהיר יחתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מוחק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	25332735		12.2.2023
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		9.2.2023

ה ברעם | 2017

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

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפר)

- ממליצים לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית היות ותכנית זו בעלת חשיבות בהתחדשות השכונה באופן מאוזן ואיכותי.
 - תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - תאום חוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית ותיקון המסמכים על פי הנחייתה.
 - תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-23ב' מיום 01/03/2023 תיאור הדיון:

עדי בסיס : מוצגת תכנית המקודמת לפי סעיף 62א(א) (21) לחוק (תיקון 139) במתווה תב"ע תמ"א. לאור כך שהיו מגבלות למגרש ברמה הכלכלית והתכנונית. לסיכומו של דבר על אף החסמים יצאה תכנית מאוד טובה אבל חשוב להבין את המתווה. זוהי תכנית שאין בה תמורות לדיירים בשטח (בשלב הליך התכנון) והיא מקודמת לפי התמ"א. אדריכל איקו עובד : מציג את התכנית. תכניות מקודמות בסביבה, עקרונות התכנון. חיים גורן : יש הקצאות לצרכי ציבור?
עדי בסיס : כן, יש הקצאות 400 מטר מרובע שטח ציבורי מבונה.
רוני קינסבורנר : תנאי למתן תוקף חתימה על כתב שיפוי ועל כתב התחייבות לתחזוקה של שטחים פרטיים (שפ"פים).
דורון ספיר : התוכנית מאושרת פה אחד.

בישיבתה מספר 0004-23'ב' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. הועדה המקומית מצטרפת כמגישה לתכנית.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ותיקון המסמכים על פי הנחייתה.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.
5. כתנאי למתן תוקף יהיה חתימה על כתב שיפוי והסכם תחזוקת זיקות הנאה ושפ"פ מול היחידה הכלכלית.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן קראוס, ענת בן לוי יליזרוב.

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

התוכן	מס' החלטה
507-0931964 תא/מק/4814 - שמחה הולצברג - יפוג דיון בהפקדה	01/03/2023 4 - 23-0004

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

מיקום: יפוג'

ממערב: חריף אייזיק, מצפון: מגרש 3404, פרדס דכה, מזרח: שדרות ירושלים, מדרום: הולצברג שמחה

כתובת:

תל אביב-יפו: מייזל זלמן 2-24 (זוגיים), 5-11 (אי זוגיים), קרוא ברוך 5-11 (אי זוגיים), 6, 14-24 (זוגיים).

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	סוג גוש	חלקה	חלקי חלקה
6999	מוסדר	144-164, 136-142, 130, 127	134, 132, 128, 126
7000	מוסדר	144	142, 140, 139
7050	מוסדר		139
7153	מוסדר	404-407, 401, 399, 396, 394, 392, 385, 383, 72	,174, 169, 124, 111-113, 78, 75, 74 409, 393, 389, 363

שטח התכנית:

44.9 דונם

תחום התכנון: על גבי תצ"א



עורך התוכנית:

אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים בע"מ
 יועץ תנועה: אבירם אגאי - דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ
 יועץ פיתוח: ליאור לוינגר - סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ
 מודד: דטהמפ - מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ
 אגרונים: שבתאי גונן - גונן עצים וסביבה בע"מ
 אשפה: ירוחם איש-גור - סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ
 תשתיות: פלג נדיב - מלין מהנדסים בע"מ
 סביבה: שלומי עמר - אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ
 בנייה ירוקה: אנני גולד - גולד הנדסה יעוץ תרמי ובנייה ירוקה
 שמאי: זהר שלפמן - שמאי מקרקעין
 נספח חברתי: הריברטו וינטר - דיאלוג

יוזמי התכנית: אלברטו גבסו ובניו בע"מ, ב"כ הדיירים עו"ד נריה כהן, משרד פלס, מוזר כהן ושו"ת

מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, אלברטו גבסו ובניו בע"מ

בעלות: מדינת ישראל, פרטיים, רשות מקומית, רשות הפיתוח

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית כולל 20 מבני שיכון קיימים בני 4 קומות ו-16 יח"ד כל בנין (סה"כ 320 יח"ד) – אשר נבנו בשנות ה-50, ו-4 מבנים קיימים בני 8 קומות ו-32 יח"ד כל בנין. (סה"כ 128 יח"ד) אשר נבנו בשנות ה-70. סה"כ 24 מבנים ו-448 יח"ד. הכניסות לבניינים מתוך הרחובות הפנימיים זלמן מייזל וברוך קרוא. במרכז התוכנית מבנה דיור מוגן של חלמיש, בן 2 קומות שאינו חלק ממרחב התכנון. במרכז התכנית שטחי חניה עיליים המשמשים את תושבי השכונה. לאורך רחוב שמחה הולצברג שטח ציבורי פתוח בשטח של כ-8 דונם בדופן, הכולל מקבצי עצים בוגרים ומתפקד כשדרה בציר מזרח - מערב וכמרחב תפר בין בת ים ויפו. שלאורכו, בדופן הצפונית ממוקמים מרבית מבני המגורים. לאורך שדרות ירושלים שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ-8 דונם, המהווה מרחב מגוון במפלס מוגבה מהשדרה. כניסת רכבים למרחב התכנון מתאפשרת משמחה הולצברג בלבד. כאשר הדרך המאושרת מצפון חסומה על ידי בניה שאינה מוסדרת. שטח התכנון נמצא בסמוך לתוואי הרקל (הקו האדום) ובמרחק של כ-200 מ"ר ממיקום התחנה.

מדיניות קיימת:

תא 9080- מדיניות שיכוני דרום יפו (2017) -

מסמך המדיניות מגדיר את המדיניות הרצויה להתחדשות במרחב דרום יפו, ומנחה את הפעולות הרב תחומיות הנדרשות בו כתשתית להכנת תוכניות מפורטות. זאת על מנת לחולל שינוי מתוך נקודת הנחה כי לצד התכנון הפיזי בכלל ובמגרשי מגורים בפרט, מחוללי השינוי הם הקהילה המקומית, המרחב הציבורי ומבני הציבור.

לאור הרצון לקדם תכנון כולל ומאוזן למרחב הנדון תוך ייעול ושיפור המרחב הציבורי, מערך הדרכים ושילוב המבנים בני 8 קומות במתווה שיפוץ והרחבה, הומלץ לחרוג ממסמך המדיניות בנוגע ל-8 בניינים אשר הוגדרו להתחדשות במתווה תמא 38, ולקדם תכנית כוללת המשלבת בינוי-פינוי-בינוי ושיפוץ ארבעה בניינים בהתאם להמלצת המדיניות תוך עמידה בעקרונות המדיניות לנושאים הבאים:

- שמירה על אוכלוסייה קיימת, תוך שילוב אוכלוסייה חדשה.
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים.
- חיזוק הרחובות וקשרים לסביבה. במערך התנועתי מוצע יצירת המשך לרח' ברוך קרוא וקישור לפרדס דכה.
- בהבט אופי הבניה ביפו ג' ממליצה המדיניות מדרג גבהים וכי עיקר ההתחדשות תהיה בלב השכונה ע"י בנייה חדשה וגבוהה (אזור פרדס דכא), תוך שימת דגש לתכנון מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים ומערך התנועה.
- לאורך שדרות ירושלים תתאפשר בנייה מרקמית עד 8 קומות מעל חזית מסחרית פעילה, והגבהה נקודתית עד 15 קומות כלפי פנים השכונה. לאורך שמחה הולצברג ישולבו תוספת משמעותית של מבני ציבור ובנייה גבוהה לאורכו. תכנית זו תואמת את עקרונות הבינוי המוצעים במדיניות, תוך התאמתם לתכנית המתאר המאושרת.



התוכן	מס' החלטה
507-0931964 תא/מק/4814 - שמחה הולצברג - יפו ג דיון בהפקדה	01/03/2023 4 - 23-0004

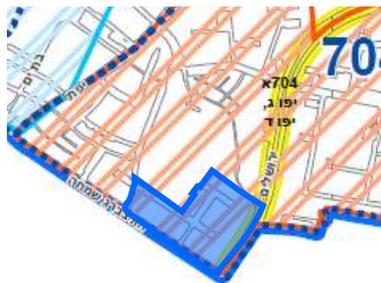
תכנית המתאר תא/5000 (2016)

- **נספח אזורי ייעודי:** אזור 704 ייעוד מגורים בבנייה עירונית. רחק מקסימלי 4 (תוספת רחק 1 מתוקף "מתחם להתחדשות עירונית")
- **נספח מתחמי תכנון:** אזור 704 א', מתחם להתחדשות עירונית. –אפשרות לחישוב רחק ממוצע
- **נספח עיצוב עירוני:** מסומן עד 8 קומות בחלקה הצפוני של התוכנית, ומרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בחלקה הדרומי של התוכנית על הציר של שמחה הולצברג.(עד 15 קומות) (תתאפשר עליית מדרגת גובה מ8 ל15 מתוקף "מתחם התחדשות עירונית")
- **טבלת הוראות מיוחדות-** אזור המסומן כמרקם לבנייה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק מירבלי 5.
- על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 704 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת (מאושרת 2017).
- ר-71-שדרות ירושלים, ציר ירוק עירוני, ציר מעורב
- **נספח תחבורה:** שדרות ירושלים-שביל אופניים, דרך עורקית עירונית

נספח עיצוב (תא/5000):



נספח מתחמי תכנון (תא/5000):



תשריט ייעודי קרקע (תא/5000):



תוכניות תקפות:

- **תא\ 2544** הרחבות דויר – יפו ג' (1993) יעוד קיים: אזור מגורים 4 קומות, אזור מגורים 8 קומות, חניה פרטית, שטח ציבורי פתוח ושבילים, דרכים וחניה ציבורית. תכסית המבנה: כ- 50%-56% זכויות בניה: תותר הוספת בניה בתוך "התחום המכסימלי להרחבה" ובהתאם לשטח הדירה הקיימת כדלהלן: עד 70 – עד 90 מ71-76 – עד 101 מ93-77 – עד 110 *כ-35% הרחיבו את דירתם (בעיקר לאורך רחוב מייזל זלמן \ ברוך קרוא)

- **3/05/21** שכונה ג' – יפו, 577ג' (1972) יעוד קיים: אזור מגורים 4 קומות, אזור מגורים רב קומות, דרך, שטח ציבורי פתוח, חניה פרטית תכנית זו באה להסדר רישום מקרקעין בלבד עפ"י מצב הפתוח והבניה בשטח ואינה מבטלת הוראות קיימות עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת בכל הנוגע לזכויות בניה.

- **432** תכנית מתאר יפו, (1955) יעוד קיים: שטח ציבורי פתוח, שטח לתכנון יחידת שכנות תכסית המבנה: כ-40% הצפיפות המוצעת בשטח התכנית תהיה 8 יח"ד לדונם והכנת תכנית מפורטת.

- ג'1, ע'1

התוכן	מס' החלטה
507-0931964 תא/מק/4814 - שמחה הולצברג - יפוג דיון בהפקדה	01/03/2023 4 - - 0004-23

תשריט מצב מאושר



יעודי קרקע קיימים: דרך מוצעת, מגורים ג', מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, חניה פרטית. זכויות בנייה במצב הקיים: 39,098 מ"ר. מספר יחיד קיימות: 448 יח"ד. צפיפות ממוצעת: 23 יח"ד לדונם. גודל יח"ד ממוצעות: 75 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות המרחב בשכונת יפוג' הכוללת מתווה משולב של הריסת עשרים בניינים קיימים במתווה בינוי-פינוי-בינוי. בנוסף התוכנית כוללת חיזוק (תוספת מרחבים מוגנים דירתיים) ותוספת מרפסות לארבעה בניינים קיימים. בנוסף, התוכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב, צפיפות, שימושים ומערך הדרכים. בהתאם למדיניות שיכונת יפוג דרום המאושרת תא 9080 ותוכנית המתאר תא 5000. הבינוי החדש מציע בנייה חדשה משולבת מגדלית ובנייה מרקמית, תוך תוספת שימושי מסחר. חיזוק מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים על ידי ארגון מחדש של השטחים הפתוחים הקיימים, זיקות הנאה, תוספת מגרשים למוסדות ציבור ושיפור מערך הדרכים. מתחם חלמיש (מבנה לדיור מוגן) אינו נכלל בקו הכחול של התוכנית.

תיאור מטרות התכנון:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.
 2. פינוי והריסת 20 מבנים בני 4 קומות הכוללים 320 יח"ד.
 3. קביעת הנחיות לשיפוץ ותוספת מרפסות ומרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ל-4 מבנים הכוללים 128 יחידות דיור קיימות, ללא תוספת קומות או יחידות דיור.
 4. קביעת הוראות לבניית כ-888 יחידות דיור חדשות בתמהיל מגוון ובממוצע כולל של כ-78 מ"ר (פלדלת) (תוספת של 568 יח"ד) - סה"כ 1016 יחידות דיור בכלל מרחב התכנון.
 5. שינוי ייעוד קרקע קיים: מגורים ג', מגורים ד', דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח וחניה פרטית לייעודים הבאים: דרך מוצעת ומאושרת, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ג', מגורים ד', שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח.
 6. הגדרת שטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע על פי תוכנית המתאר העירונית תא/5000.
 7. ארגון מחדש של מערך השטחים הפתוחים תוך שמירה על איכותו כמרחב ציבורי שכונתי.
 8. הסטת רחוב ברוך קרוא מערבה לטובת המשכיות של דרך סטטוטורית מאושרת מצפון.
 9. קביעת שני מגרשים חדשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ-2.9 דונם.
 10. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם בשטח כולל של כ-2500 מ"ר.
 11. קביעת הוראות בינוי:
- מרחב תכנון א'- לאורך שדרות ירושלים, ארבעה מבנים עד 9 קומות (קרקע + 7 + ק. גג חלקית) ומגדל עד 25 קומות (קרקע + 23 + ק. גג חלקית).
- מרחב תכנון ב'- חמישה מגדלים בגובה משתנה מ-15 עד 25 קומות (קרקע + 23 + ק. גג חלקית)
- מרחב תכנון ג'- בניין עד 9 קומות (קרקע + 7 + ק. גג חלקית) ומגדל עד 15 קומות (קרקע + 13 קומות + גג חלקית).

12. קביעת הוראות לחזית מסחרית רציפה לאורך שדרות ירושלים וקומות הקרקע. כולל הוראות בעניין זיקות הנאה למעבר ושהייה ממושכת של הולכי הרגל.
13. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחנייה, כניסות לחניונים, זיקות הנאה, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה ואפשרות למעבר נקודתי לתשתיות בלבד מתחת לרחובות בין תאי השטח השונים.
14. קביעת הוראות ותנאים בהליך רישוי לרבות הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
15. קביעת הוראות לאיכות סביבה, בנייה בת קיימא וניהול מי נגר.
16. קביעת הוראות לשלבויות הבניה והריסת המבנים.

תשריט מצב מוצע: (על רקע בניה קיימת)



שלבויות ביצוע: (על רקע בניה קיימת)



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	מ"ר	שטח עיקרי		שטחי שירות		סה"כ (על קרקעי)
		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
מגורים ג' (משופצים)	10,731					12,267
				1,536		
מגורים ד' (פינוי-בנייה)	59,174					85,868
				26,694		
מסחר	1,975			225		2,200

(1) 2,500	(3) 375	400			(2)2,100	ציבורי	
סה"כ - 102,835							
מ"ר=רחק 5							
11,540		(2) 2140			(2) 9,400		שטח למוסדות
					400%		ציבור

סך השטחים הסחירים במגרש מגורים ג' ו-ד' ושפ"פ הוא כ 20.567 דונם
 (1) לשטחים הציבוריים הבנויים יתווספו הצרות ו/או מרפסות בשטח של לפחות 400 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.
 (2) לשטח למוסדות ציבור ולשטח ציבורי מבונה תתאפשר המרה משטח עיקרי לשירות וההפך.
 (3) לשטחי הציבור המבונים יוקצה 15% שטח שירות נלווים בתת הקרקע הכלול בסך הזכויות בתת הקרקע.

צפיפות ויחידות דיון

- במבני המגורים המיועדים לשיפוץ – סה"כ 128 יח"ד ששטחן יעמוד על כ 79-86 מ"ר. **צפיפות**: 35 יח"ד לדונם (נטו)
- בתאי השטח להריסה ובנייה יחידות הדיון החדשות (יזם + תמורה) - סה"כ 888 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 78 מ"ר (פלדלת). צפיפות: 58 יחידות לדונם (נטו).
- שטח יח"ד מינימלי של יחידת דיון לא יפחת מ-45 מ"ר.

תמהיל דיון

- מקסימום 35% מיחידות הדיון יהיו דירות בשטח כולל של עד 65 מ"ר, ולפחות מחציתן בשטח 51-65 מ"ר.
- לפחות 15% מכלל יחידות הדיון החדשות יהיו בשטח שבין 85-110 מ"ר.
- תמהיל סופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח ויחייב יצירת מגוון של דירות קטנות, בינוניות וגדולות.
- תמהיל שטחי המסחר יאפשר מגוון יחידות מסחריות קטנות, בינוניות וגדולות ויקבע סופית בתכנית העיצוב.
 *כל השטחים מתייחסים לשטח עיקרי+ממ"ד

דיון בהישג יד

על פי מדיניות הדיון העירונית (אושרה אוגוסט 2022) יש להקצות כ-88 יח"ד בהישג יד המהוות 10% מיחידות הדיון המוצעות בתכנית. על פי הבדיקה הכלכלית (שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1) נכון למועד זה (2023) נוכח הרווחיות הנמוכה לא מתאפשר הקצאת יחידות דב"י. יחד עם זאת, הכללת הדירות המיועדות לחיזוק והרחבה במרחב התכנון מהווה מלאי דירות משמעותי המאפשר שמירה על אוכלוסיה ותיקה, שיפור תנאי הדיון תוך שמירה על עלויות תחזוקה נמוכות. לאור זאת, ממליץ מהנדס העיר שלא להכליל את מדיניות הדיון העירונית לגבי דיון בהישג יד בתכנית זו.

נתונים נפחיים

- הבינוי המוצע (תא שטח 108-105) כולל 12 בניינים של בנייה מרקמית משולבת עם מגדלים: חמישה בניינים בבנייה מרקמית עד 9 קומות, שבעה מגדלים 14 עד 24 קומות וקומת גג חלקית לאורך רחוב שמחה הולצברג.
- שטח קומת המגדל לא תעלה על 700 מ"ר (כולל מרפסות), גובהם משתנה בין 14-25 קומות כאשר גובהם הסופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים ותכנון מטבי.
- תכסית מקסימלית - עד 65%
- מרווח בין בניינים מגורים מרקמיים לא יפחת מ-8 מטרים, מרווח במגורים סמוך לבניה מגדלית לא יפחת מ-12 מ'.
- במבנים המשופצים (תא שטח 103-100) ישמר הבינוי הקיים של 8 קומות, כולל תוספת מרחבים מוגנים (12 מ"ר) ומרפסות בהיקף של כ-12 מ"ר מרפסת. קומת הקרקע תשמר לטובת שימושים משותפים לרווחת הדיירים.
- במבנים על שדרות ירושלים תחויב חזית מסחרית רציפה וקולונדה ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים כלפי השדרה, בנסיגות אלו תוגדר זיקת הנאה לציבור לטובת הרחבת המדרכה.

גובה הקומות

- גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטרים.
- גובה קומת טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברטו.
- גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מטרים לבניינים המרקמיים (עד 9 קומות), ו-6 מטרים לבניה גבוהה (רב קומות כהגדרתו בחוק). גובה זה כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון.
- גובה קומה ציבורית לא יפחת מ-4.5 מטר. גובהו הסופי יקבע בהתאם לשימוש שיקבע בשלב תכנית העיצוב.

מרפסות

- ככלל, לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין. למעט, בתא שטח 105, תותר הבלטת מרפסות לשדרות ירושלים מעבר לקו בניין קדמי עד 1.2 מטרים ולא יותר מ-1.6 ממישור חזית המבנה (הנמוך מביניהם) ובקו בנין אחורי עד 1.6 מטרים.

תנועה וחניה

- מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית. קווי אוטובוס לאורך שמחה הולצברג ושדרות ירושלים, כמו כן סמיכות לתחנת רכבת קלה (הקו האדום).
- הולכי רגל- רוחב המדרכה בשדרות ירושלים הינו כ-5-8 מטר, לא כולל את מרחב הקולונדה בדופן המסחרית.

- רוחב המדרכה בשמחה הולצברג הוא 5 מטר כאשר בחלקו שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב כולל של 2.7 מטר שבילי הולכי רגל מקיפים את כלל המתחם ובמרחבים הציבוריים הפתוחים.
- מערך התנועה ההקפי מבוסס על הארכת ופתיחת רחובות קיימים, המשך רחוב מייזל זלמן לרחוב אייזיק חריף והסטת רחוב ברוך קרוא מערבה כך שימשיך דרך מאושרת הקיימת מצפון (במרחב פרדס דכא).
- תקן החנייה המקסימלי למגורים יהיה 1:0.8. או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר-הנמוך מבניהם. לדירות קטנות מ- 50 מ"ר יקבע תקן חניה 0. תקן החניה למסחר יהיה 0, תקן לשטחי ציבור יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.
- יותר 3 עד 4 כניסות לחניונים תת קרקעיים מרחוב מייזל זלמן וברוך קרוא בלבד. לא תותר כניסה לחניה מרחוב שדרות ירושלים ושמחה הולצברג. רמפת הירידה לכלי רכב תתוכנן בתחום הנפח הבנוי בלבד ושיפוע הירידה יתחיל מקו הבניין.
- הסדרי התנועה והחניה יתחשבו בפתרון החניה המוצע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. פתרון החניה הסופי, כניסות לחניה, אזורי תפעול למסחר ומיקום רחבות כיבוי אש יוצג במסגרת נספח העיצוב האדריכלי לאישור אגף התנועה.
- פתרון החניה ופריקה וטעינה בכלל הפרויקט יהיה בתת הקרקע בלבד למעט בתאי שטח 100B-103B בהם תתאפשר באופן חלקי חניה עילית לטובת הציבור והנגשת מגרש "חלמיש" והמגרש למוסדות ציבור.
- בשלב תכנית העיצוב יתאפשר חיבור **תת קרקעי נקודתי** של מערכות פנאומטיות לפינוי אשפה בין מגרשים סמוכים מתחת לשטח ציבורי פתוח וואו ו"דרך" בכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים. זאת ללא פגיעה בבתי גידול של עצים בוגרים.
- ניתן להסדיר מעבר כלי רכב פרטיים מתחת לדרך או שצ"פ ככל שהתכנון ממליץ על כך בשל אילוצים תכנוניים וחוסר האפשרות להסדיר רמפה עצמאית. בכפוף לאישור המחלקה המשפטית ועמידה בתנאים המוגדרים בתכנית המתאר.

תוכנית הקומה הטיפוסית:



הדמייה-מבט מזרח



שלביות המימוש: הפרויקט ימומש בשלושה שלבים:
מרחב תכנון א': כולל את שיפוץ ארבעת המבנים המיועדים לעיבוי, בניית 5 בניינים בדופן שדרות ירושלים ולאחר אכלוסן הריסת 7 בניינים בלב השכונה.
מרחב תכנון ב': כולל הריסת 10 מבנים ובניית 5 בניינים חדשים, במקביל להסטת מקטע דרך "ברוך קרוא" מערבה וחיבורו לרחוב שמחה הולצברג, וכן פתיחת תחום הדרך זלמן מייזל וחיבורו לאיזיק חריף.
מרחב תכנון ג': כולל הריסת 3 בניינים (ברוך קרוא 5,7,9) ובניית 2 חדשים, בכפוף להשלמת הסטת מקטע הדרך "ברוך קרוא" מערבה. (תאי שטח 500-502)
*ככל והסטת הדרך "ברוך קרוא" מבוצעת ניתן לממש את שלב ב' וג' במקביל.

אחוד וחלוקה:

התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965. קידום הליך ההתחדשות במתווה משולב של שיפוץ והרחבת בניינים קיימים והליך פינוי-בינוי חייבו חלוקה של מרחב התכנון לשני תחומי אחוד וחלוקה נפרדים. האחד, כולל את הבניינים המשופצים והשני, כולל את כלל פרויקט הפינוי-בינוי וכלל השטחים הפתוחים והציבוריים.

לאור העובדה שבמסגרת מתחם להריסה ובניה מחדש מתווספות יח"ד חדשות, מתחם זה מקצה את שטחי הציבור הנדרשים לכלל מרחב התכנון.

הבטים כלכליים:

למסמכי התכנית צורפה בדיקה כלכלית שנערכה על ידי שמאי מטעם היזם בהתאם לתקן השמאי 21.1 המהווה מסמך רקע. חווי"ד זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה תוך דרישה להתאמות בהתאם לעמדת העירייה. כתוצאה מבדיקה זו נערכו התאמות שמאיות ותכנוניות על מנת להגיע לאיזון בין המתחמים השונים הכלולים בתכנית.

תשומת הלב: היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי עקרונות היסוד אינן בהכרח חופפות, יחד עם זאת פערים אלו אינם משמעותיים ונדונים כחלק מהליך אישור חוות הדעת. בסופו של יום, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחווי"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח.

לאור כך, היות ושלושת שלבי המימוש עומדים בסף הכדאיות הנדרשת (כ-20%-לפני הטל השבחה) הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם:

שלב א': כ-22%

שלב ב': כ-21% (כולל מבנה ציבורי בנוי בשטח של כ-2,500 מ"ר)

שלב ג': כ-20%

*הרווחיות כפי שמוצגת לעיל הינה לפני היטל השבחה

מבדיקה שנערכה על ידי אגף ההכנסות נמצא כי היקף הזכויות בכל אחד משלושת המתחמים המרכיבים את התכנית הינו בעל התכנות כלכלית חיובית ולפיכך – מהפן הכלכלי- כל אחד מהמתחמים יכול להתממש באופן פרטני ובלתי תלוי.

לאור שיעורי הרווחיות המפורטים לעיל הומלץ משיקולים כלכליים, לא לכלול בפרויקט יח"ד דב"י.

שטחים לצרכי ציבור –

רקע: שכוונת יפו ג' ונווה גולן מאופיינות במשקי בית גדולים יחסית – ממוצע 2.7 נפשות למשק בית, לעומת 2.2 הממוצע העירוני ו-2.4 הממוצע ביפו. בכל אזור דרום יפו ניכרת עלייה בגודל משקי הבית משנת 2008, וניתן לשער כי מגמה זו תימשך.

התוכן	מס' החלטה
4814/מק/תא/507-0931964 - שמחה הולצברג - יפוג	01/03/2023
דיון בהפקדה	4 - - 223-0004

השכונה צפויה לעבור תהליכי התחדשות משמעותיים, אשר יכפילו את כמות יחידות הדיור (פי 2), ישנו את האפיון הדמוגרפי ואת תמהיל חזקת הדיור, ויעמיסו על השימוש בתשתיות ובשירותים הציבוריים. כבר כיום ישנה מצוקה של שטחי ציבור והשכונה אינה מספקת את כלל המענים לתושביה. חלק נרחב משטחי הציבור בשכונה מצוי בתחום שטח פרדס דכה ואינו אפקטיבי כיום ובשנים הקרובות עד לקידום תכנית והסדרת הבינוי בשטחים אלה. לאור זאת, חשוב כי כל תכנית התחדשות בשכונה תייצר הקצאה נאותה, איכותית ונגישה של מגרשים למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים.

הקצאות לצרכי ציבור:

בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגית יוקצו בתכנית:

- **שטח קרקע ביעוד למבני ציבור** – שני מגרשים בשטח 2 ד' ו-0.9 ד'.
- מגרשים אלו יתאימו עבור מענה לצורך של 2 כיתות מעון ו-2 כיתות גן, או עבור שימושים נורמטיביים נוספים שיידרשו עבור תוספת האוכלוסייה.
- **שטחים מבונים במבנים סחירים** – 2500 מ"ר ציבורי מבונה ב-4 הקומות התחתונות במגדל מגורים בפינת הרחובות אייזיק חריף / שמחה הולצברג תוך גמישות למיקומו בבנין הסמוך למגרש למוסדות ציבור.
- מיקום שטחי הציבור המבונים יהיה במגרש 108 (בנין מספר 12) או במגרש 107 (בנין מספר 8) ויקבע סופית בתכנית העיצוב בהתאם לשימוש שיקבע.
- שטחים אלה יוכלו לתת מענה לשירותים קהילתיים שונים החסרים בתחום התכנית המוצעת ובסביבתה כגון: שירותי חינוך, בריאות ומוקדי תרבות-שימוש הסופי יקבע בתע"א.
- השטחים המבונים יתוכננו בהתאם לעקרונות הבאים:
 - נראות ונגישות מקסימלית אל ומהמרחב הציבורי הסביבות
 - כניסה ומערכות נפרדות, עצמאות תפעולית מלאה
 - קומת הקרקע במגדל, למעט גרעין ושטחי שירות מינימליים נדרשים עבור רכיב המגורים, תשמש לשטח הציבור, אלא אם יוגדר אחרת בשלב תכנית העיצוב.
 - יוצמדו שטחים תומכים לטובת השימושים הציבוריים: כ-350 מ"ר בתת הקרקע, שטח חוץ בקרקע ו/או מרפסות שלא יפחת מ-400 מ"ר.

שטחים פתוחים – התכנית המוצעת משמרת את היקף השטחים הציבוריים הפתוחים במצב הסטטוטורי התקף והוא נמצא בעודף לצורך הנורמטיבי בשצ"פ. התכנית משפרת את השלד הציבורי במרחב התכנית וסביבתה וכי יש לוודא שארגונם מחדש ישמור על שטח איכותי רציף לטובת השכונה תוך חיזוק צירים צפון-דרום.

איכה"ס:

נספח סביבתי לתכנית אושר. (גרסת דצמבר 2022)

- **אקוסטיקה:** במסגרת הנספח הסביבתי נערך חיזוי רעש לקולטים השונים בתכנית ונמצא כי קיימות חריגות במגרש 105 – מגורים ומגרש 401 – מבנה ציבור. שידרשו טיפול אקוסטי.
- במסגרת התכנון המפורט נדרש לעמוד בקריטריון האקוסטי של: 40 דציבל בחדר מגורים/שינה עם חלון סגור. כמו כן, ניתנו הנחיות לשלב התכנון המפורט להפחתת רעש ממערכות מכאניות במבנים, מבנה ציבור ומסחר.
- **אסבסט:** נערך סקר אסבסט חיצוני למבנים שאושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 4.12.2022. לשלב היתר הבנייה נדרש להשלים את הסקר לבצע סקר פנימי טרם תחילת עבודות בשטח התכנית. בנוסף נתנו הנחיות למניעת מטרדים בזמן העבודות, פתרונות למניעת זיהום אויר ממערכות נידוף, גנרטורים, הוצאת אויר מחנוונים לשלב התכנון המפורט.
- **בניה בת קיימא:** על המבנים הקיימים בתחום התוכנית לעמוד בדרישות התקן ת"י 1045 לבידוד תרמי.
- על המבנים החדשים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובת"י 5282.

- **ניהול מי נגר:** לפחות 15% משטח המגרשים ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים ובורות חלחול. גגות המבנים יתוכננו כגג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול").

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ייעשה באופן המאפשר קליטה וניהול מי נגר, בהתאם להמלצות נספח הניקוז וניהול נגר, ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש ויקבע בתכנית העיצוב.

עצים בוגרים:

בתחום התוכנית קיימים כ-190 עצים, התוכנית מציעה שימור של 107 עצים (בדגש על שדרת העצים הותיקה לאורך שמחה הולצברג) והעתקה של 14 עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה, עצים אלו המיועדים להעתקה יועתקו בשטח התוכנית או בסמוך לה, במפרט העתקה שיאושר על ידי פקיד היערות העירוני ובליווי אגרונום מומחה לעצים.

תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.

במסגרת הפיתוח החדש ינטעו עצים חדשים בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התוכנית.

התוכן	מס' החלטה
507-0931964 תא/מק/4814 - שמחה הולצברג - יפוג דיון בהפקדה	01/03/2023 4 - - 0004-23'

כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי "אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

-בשטחי הפיתוח מעל בניה בתת קרקע תחויב אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים. השטחים הפתוחים במגרשים הסחירים יפותחו ברצף אחיד והמשכי בממשק עם השטחים הציבוריים הפתוחים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

הליך קידום התכנית החל בשנת 2016 במינוי נציגויות בכל בניין, מינוי משרד עורך דין וצוות תכנון. 2017-2018 נבחר יזם מטעם הדיירים, הקמת מינהלת דיירים, כתב ההסמכה ומסמך עקרונות של בעלי הדירות מול יזם התכנית. (למעט ברוך קרוא 5,7,9)
ב2019 הוחלט על קידום תכנון כולל על כלל המתחם מתוך רצון לתכנון מטבי ומאוזן בעבור כלל הבניינים אשר אושר בפורום מהנדס העיר בתאריך 9.5.2021.
בשנת 2021 הוגשו המלצות הנספח החברתי.
אוקטובר 2021- מפגש תושבים ברוך קרוא 5,7,9- הצגת עקרונות התכנון לנציגות בעלי הדירות (במקביל להליך בחירת עו"ד מטעמם) והסכמה על מתווה קידום המתחם מימוש נפרד (בשלב ההיתר)

בהתאם להחלטת תת ועדה לשיתוף ציבור אשר נערכה ב20.6.22

13.9.22 – נערך מפגש לכלל תושבי השכונה ומרחב התכנון להצגת התכנון המקודם במרחב התכנון ובסביבתו, במפגש נכחו 100 משתתפים אשר נערך במרכז קהילתי בני ברית.

14.12.22 – נערך מפגש פרטני לבעלי הנכסים בברוך קרוא 5,7,9 להצגת התכנון המוצע, לוחות הזמנים הצפויים והתהליך העתידי. אשר לבקשתם, חולקה התכנית הכוללת למספר מתחמי מימוש נפרדים.

בהתאם למידע שהועבר מהיזם: היקף ההסכמות העדכני בכלל המתחם (כולל דיור ציבורי):

- כל הבניינים כולל עיבוי ופינוי בינוי: 81.36%

- בנייני העיבוי: 83.59%

- בנייני הפינוי בינוי: 80.47%

דו"ח סקר חברתי: בוצע על ידי חברת "דיאלוג"-במהלך שנת 2020-2021

ההמלצות נערכו על סמך סקר שנערך ב191 נשאלים, מיפוי של 95% מיחידות הדיור, ניתוח חומרי רקע ונתוני עירייה, ראיונות אישיים עם בעלי הדירות, אנשי מקצוע ועורכי הדין.

ההמלצות להליך קידום התכנית עסק בצורך בייצוג לכלל בעלי הנכסים, תוך הבחנה בין ברוך קרוא 5,7,9 ויתרת בעלי הנכסים בפרויקט אשר כל קבוצה נדרשת לייצוג מטעמם (עורך דין דיירים ונציגות מסודרת).

עיקר המלצות הסקר עסקו בצורך בליווי מקצועי ושיתוף ציבור בתקופה הבנייה והאכלוס, חשש הדיירים מהתארכות הפרויקט והחיים לצד אתר בניה, אל מול הצורך בחיזוק תשתית קהילתית במתחם ושמירה על אוכלוסיות רגישות.

מתן מענה למגוון אוכלוסיות קיימות וחדשות על ידי תכנון מרחב עירוני איכותי, הכולל מגוון דיור הנותן מענה לכלל האוכלוסיות, שילוב דיור בר השגה, וחשיבות ביסוס מנגנוני תחזוקה שוטפת וארוכת טווח למרחב המגורים הבנוי והפתוח לאחר אכלוסו.

ברמה התכנונית ניתן דגש על תכנון מרחב הליכתי בעל קישוריות, חיזוק צירי תחבורה נגישים ושילוב ציבורי איכותי. עיקר ההמלצות הוטמעו במסמכי התוכנית.

טבלת השוואה:

עבור המבנים המיועדים לשיפוץ

מצב מוצע (זכויות מתוקף תא/5000)	מצב קיים	נתונים	
		סה"כ שטחי בניה עיקריים	אחוזים
290%	290% (ברוטו)	סה"כ שטחי בניה עיקריים	אחוזים
10731	10731 ברוטו	סה"כ שטחי שירות	מ"ר
41%		גובה	אחוזים
1536 (תוספת ממדים 12 מ"ר ליח"ד)		תכנית קומת בינוי	מ"ר
8		מקומות חניה	קומות
31		מספר יחידות	מטר
כ-55%	כ-40%		
---	---		
128	128		

עבור הפינוי/בינוי

התוכן	מס' החלטה
507-0931964 תא/מק/4814 - שמחה הולצברג - יפוג	01/03/2023
דיון בהפקדה	4 - - '23-0004

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע (זכויות מתוקף תא/5000)
סה"כ שטחי בניה עיקריים (מגורים, מסחר וציבורי בנוי)	21,565 מ"ר	63,249
סה"כ שטחי שירות (כולל ממ"ד לפי 888 יח"ד)	6469 מ"ר	27,319
גובה	קומות	עד 9 קומות למבנים מרקמיים עד 14 למבנים מגדליים
	מטר	עד 88.9 מ' לבניה מגדלית עד 36.1 מ' - בניה מרקמית גובה קומה טיפוסית 3.3 מ' גובה קומה עליונה עד 5 מ' גובה קומת קרקע עד 6 מ' 65% (כולל מרפסות)
תכסית קומות בינוי	---	---
מקומות חניה	---	עד 640 עד 0.8 עבור יחידות המגורים (למעט ליחידות חדשות מתחת לכ- 50 מ"ר). תקן חניה למסחר-יהיה 0 תקן חניה לשטחי ציבור בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.
מספר יחידות	448	עד 888

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0931964	שם התכנית תא/4814 - התחדשות עירונית יפוג - שמחה הולצברג	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה - ת"א-יפו אלברטו גבסו ובניו בע"מ	עורך התכנית אדריכל גדעון בר אוריין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

<p>למבנים ומנסדות ציבור וקומות מבונות ציבוריות</p>			
<p>+ התכנית קובעת רח"ק ממוצע 5 בחתום לסעיף 5.3.2 (ד).</p> <p>+ מתחם.</p>	<p>ס. 3.2.4 (ב): רח"ק מירבי - 4</p> <p>רח"ק מירבי - ע"פ סעיף 5.4; 704א: רח"ק 5</p> <p>ס. 5.3.2 (ג): מתחם. התחדשות עירונית תוספת 1 לרח"ק ס. 3.4.2 (ב) ציר מעורב שטחי בנייה</p>	<p>704א: יפוג, יפוג ד' - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים</p>	<p>ס. 3.1.4 (ה): שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים</p> <p>ס. 3.1.4 (ו) שטחי בנייה עבור מצללות בשימושים ציבוריים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ לפי ע"פ 15</p> <p>+ מתחם</p>	<p>ס. 3.1.5 (א): שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בחתום למותר על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.</p> <p>ס. 3.1.5 (ח): לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ עלייה ממדרגת גובה מ-8 ל-15 קומות לפי סעיף 5.3.2 (ג) מתחם להתחדשות עירונית</p> <p>+ מתחם שבו יש חבדלי גובה למעלה מ-8 ק' בבינוי גובל מתוכנן בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.</p> <p>+ בינוי העולה על 20 ק' צירוף גספחים; בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלים.</p> <p>+ גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' בבניין בגובה 12 ק' ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א1): מס' הקומות לפי נספח עיצוב עירוני 8 ק'</p> <p>סעיף 4.2.2 (3): מתחם שבו יש חבדלי גובה למעלה מ-8 ק' בבינוי גובל מתוכנן בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.</p> <p>סעיף 4.2.2 (ב): בינוי העולה על 20 ק' צירוף גספחים; בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלים.</p> <p>סעיף 4.2.2 (ג1): גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' בבניין בגובה 12 ק' ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית</p>	<p>704א: יפוג, יפוג ד' - נספח עיצוב עירוני - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר /בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

<p>גובה קומה טיפוסית במבנה ציבורי</p> <p>סעיף 4.2.5 + סעיף 4.2.6 מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה סעיף 5.4, 704 א' באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים, תחאפשה בניה עד 25 קומות.</p> <p>לאורך רחוב שמתה הולצברג התכנית קובעת גובה עד 25 קומות באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה.</p>			
<p>+</p> <p>סעיף 4.2.1: כללי</p> <p>סעיף 4.2.3 הוראות לבניית במרווח שבין קו בנין לגבול מגרש</p> <p>סעיף 4.2.4: הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.</p> <p>+</p>	<p>כלל שטח התכנית.</p>		<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>תואם הור"ד יח' אסטרטגית הקצאת שני מגרשים ביעוד למוסדות ציבורי בשטח כולל של כ- 2.9 ד' + 2500 מ"ר שטחים ציבוריים מבוזים</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א-ח)</p>		<p>הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיעוד שאינם למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>שטחי הבניה במבני הציבור יהיו עד רח"ק 4 ובתכנית של עד 80% ובהתאם לסביבה</p> <p>+</p> <p>3.5.1 (ג) הוראות</p> <p>+</p> <p>3.5.1 (ד) הגבלות בדבר שינוי יעוד</p>	<p>סעיף 3.5.1 מבני ציבור (א) (1) שימושים לפי צ' לפי סעיף 2.5.3 (ב) 3.5.1 (ב) שטחי בניה</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט באזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>

<p>+ התכנית ממוקמת בסמוכות לציר ירוק עירוני (שד' ירושלים) אינו כלול בתכנית</p>	<p>סעיף 3.6 – מרחב ציבורי 3.6.1 (א) מרחב ציבורי 3.6.1 (ב) שטחי בנייה 3.6.1 (ג) הוראות מגבלות 3.6.1 (ד) בדבר שינוי ייעוד 3.6.13 ציר ירוק עירוני 3.6.14 רחוב עירוני ומקומי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, ציר ירוק עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חוף, 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, אוור לספורט)</p>
<p>+ קיימת חוות דעת תחבורתית לשיקול דעת הוועדה הקטנת קו בניין לשד' ירושלים ל-3 מ' מילימטר בתנאי לחזית מסחרית רציפה. + בוצע תיאום מול נת"ע ביטול דרך מקומית ויצירת דרך מקומית חדשה</p>	<p>ס. 3.8.1 כללי 3.8.1 (ח) תכנית המוסיפה מעל 100 יחיד 3.8.2 (ד) (3) דרך עורקית עירונית 3.8.4 קווי מתאר</p>	<p>בהתאם לנספח תחבורה: כלל שטח התכנית</p>	<p>3.8 – חוראות למרכיבי תחבורה – (3.8.1) כולל הוראות כלליות (3.8.2) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.7) תקן חנייה</p>
<p>+ חוות דעת סביבתית + מעורבים + קו ומעלה 20 ס. 4.4.2: חוות דעת סביבתית. ס. 4.4.3: בניה גרוקה ס. 4.4.4: הנחיות מרחביות כתאי לחיתר.</p>	<p>ס. 4.4.1 (ב) תכנית תקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות דרך עורקית עירונית (שד' ירושלים) 4.4.1 (ד) שימושים מעורבים 4.4.1 (ח) בינוי של 20 קו ומעלה ס. 4.4.2: חוות דעת סביבתית. ס. 4.4.3: בניה גרוקה ס. 4.4.4: הנחיות מרחביות כתאי לחיתר.</p>	<p>בכל שטח התכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. 62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מהות הסעיף	סעיף
איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)
קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א4)
שינוי בדבר הוראות בנייה	סעיף קטן (א5)
סימון הריסה בתשריט מצב מוצע. קביעת זיקת הנאה.	סעיף קטן (א19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנדה הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		16.2.2023
הוועף המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		2.1.2023

ק ברעם | 2017

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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפוג)

לאור חשיבות התכנית או ממליצים לוועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.
מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. כניסת הועדה המקומית כמגישת התכנית
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
4. אישור סופי של מסמכי האחד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. אישור אגף הנכסים בנוגע לשלבויות פינניים
6. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

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 0004-23/ב' מיום 01/03/2023 תיאור הדיון:

חיים גורן לא משתתף בדיון בשל היותו דירקטור בחלמיש.

התוכן	מס' החלטה
507-0931964 תא/מק/4814 - שמחה הולצברג - יפוג	01/03/2023
דיון בהפקדה	4 - 2023-0004

עדי בסיס : מוצגת תוכנית הגדולה ביותר ביפוג של התחדשות עירונית הכוללת יותר מ-1000 יחידות דיור. מרחב התכנון כולל ארבעה בניינים קיימים בבניה של 8 קומות שנכללו במרחב התכנון מתוך הרצון להתחדשות יותר רכה שמאפשרת שמירה על בניה איכותית ותיקה שמתוחזקת, שמירה על האוכלוסייה שגרה בה ובניה הכוללת היבטי תחזוקה נמוכים יחסית. הכללה של בניינים אלה, שכוללים 128 יח"ד, הם מבחינתנו שווה ערך לדיור בהישג יד שלא ניתן להקצות בפרויקט הזה. ההיבט הכלכלי התייחס לשיפוץ, הרחבה וחיזוק הבניינים, לכן לא תהיה הקצאה של דב"י אלא שיפוץ והכללה של בניינים האלו. גידי בר אוריין : מציג את התוכנית במצגת : תכניות המקודמות בסביבה, עקרונות התכנון האדריכליים, שלביות המימוש והיבטים נופיים ותנועתיים.

חיים גורן : כיצד נעשה הליך שיתוף הציבור? והתייחסות לבניינים על ברוך קרוא. חן קראוס : מאוד משמח לראות בדראפט את דו"ח סקר חברתי. מברכת על האמירה לשמור על האוכלוסייה הקיימת תוך שילוב עם האוכלוסייה החדשה, באיזה דרך זה ייעשה בפועל? מה בנוגע לדיור בהישג יד?

ענת בן לוי יליזרוב : מה בנוגע לחניות של המסחר ופריקה וטעינה? אסף הראל : אני מברך על הפרויקט כי עמדנו בהבטחה לתושבים של יפוג כאשר לפני 4 שנים הפרויקט היה תקוע והיום התוכנית מובאת להפקדה זהו פרויקט חשוב במיוחד תודה לכולם. גידי בר אוריין : בנוגע לתנועה יש צלב של כניסת רכב (בשני רחובות ראשיים). הפריקה וטעינה מתבצעת ברמפה (מצביע במצגת). כאשר כל האשפה היא פניאומטית בתת הקרקע וכאשר נכנסת משאית לכיוון הדחסנית ובכך כל האזור (העילי) משתחרר מרחבת. יש רמפה נוספת שהיא לחניה (לרכב פרטי).

עדי בסיס : זו תכנית במתווה משולב, שזה לא קורה הרבה שיש הזדמנות כזו. אדגיש שזו לא תכנית עירונית אלא של יזם פרטי. כאשר היה שתוף פעולה טוב. הליך שיתוף ציבור היה ארוך וטוב, יש נציגות מסודרת של הדיירים. הליך מסודר של הנציגות שהיו מעורבים בכל התהליך גם ישירות מול היזם וגם מולנו ומפגשי תושבים.

לגבי ברוך קארו 5,7,9 מדובר בשלושה בניינים שהיה חוסר הסכמות והביעו חששות מפרויקט כל כך גדול ורצו להביא יזם מטעמם. הבהרנו שני דברים וגם שיננו את התוכנית בגלל הבקשה שלהם. מצד אחד אנחנו לא מקדמים תוכנית נקודתית ל3 הבניינים במרחב כל כך גדול וברור לכולם למה. כולל תכנית עיצוב אבל כן אפשרנו חלוקה למתחמי מימוש כאשר כל מתחם מאוזן כלכלית וזה נבחן ארוכות ע"י השמאים. כדי שיוכלו להוציא מכרז יזמי בשלב ההיתר ובכך נתנו להם את השליטה והכח בתהליך. הם כן צריכים לחכות לסיום התהליך (התכנוני) ונדרשים להענקת דרך כדי לממש את המגרש החדש שלהם. אבל יכולים לממש בנפרד

גם להם יש נציגות מסודרת ועורכת דין ומפגשי השיתוף פוצלו כדי להימנע, באופן טבעי, ממשוהו נפיץ. אנחנו בקשר עם שתי הנציגויות. כל מה שיכולנו להטמיע בתוכנית ולסייע להם עשינו.

לגבי השמירה של האוכלוסייה, מתווה העיבוי מאפשר 128 יח"ד של תושבים שנשארים לגור במתחם והוא גם ממומש בשלב הראשון. כתנאי למימוש ראשון בתוכנית וזה ערך גדול מאוד לתכנית לעשות מתווה משולב שגם מאפשר שלביות וגם לא פוגע באיכות חיים של אף אחד. אומנם אין דיור בהישג יד בהתאם למדיניות העדכנית החדשה שלנו אבל הערך החברתי נשמר פה בצורה גדולה ואפילו לא מוגבל בזמן כמו הדב"י, כפי שהוא מוגדר בחוק. כך שיש יתרונות.

חיים גורן : עצם שמירת האוכלוסייה לפעמים זה יותר חשוב מאשר לתת דב"י. עדי בסיס : גם בהיבט התחזוקה של וועד בית וכד'.

חן קראוס : בדראפט מצוין שנת 2023 במועד הדוח הכלכלי, למה הכוונה?

עדי בסיס : לפעמים באים ואומרים על הפרויקט שהוא "לא כלכלי" (לנושא הקצאת הדיור בהישג יד) והשאלה הבאה המתבקשת היא מתי נערך הדוח. ולכן ציון השנה בדראפט. הבדיקה נעשתה עם היחידה הכלכלית ממש חודש לפני הפקדה ובדקנו שאין דלתא שפספסנו.

אסף הראל : אני רוצה להוסיף לנושא הזה, חלק מהתהליך בשכונות צפופות במצב הנכנס שהם יהיו צפופות אקסטרה ביחס לרוב העיר (לאחר ההתחדשות) ולכן בניגוד למקומות אחרים בעיר אנחנו מבקשים את המינימום הדרוש לכלכליות של הפרויקט בשביל לשמור על איכות של מי שמתגורר שם. חן קראוס : בסוף היכולת לייצר דב"י במקומות כאלה הוא חשוב ולכן צריך למצוא את הדרך גם שימור אוכלוסייה ותיקה וגם דב"י, ולהעמיד את הכדאיות הכלכלית.

מלי פולישוק : מצטרפת לברכות. הדיור מוגן הוא ממוקם באמצע ואמרתם שזה אזור סגור לרכב, אנשים מבוגרים חולים צריכים לעיתים אמבולנס האם יש נגישות לבנין? המבנים המשופצים האם יש תוספת מיגון? ממ"ד?

עדי בסיס : לגבי התוספת הבניינים המשופצים מקבלים תוספת ממ"ד של 12 מ' + מרפסת וכמובן חיזוק. ללא תוספת קומות או יחידות דיור וקומת הקרקע נשמרת לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים. התוספת היא רק ברמה הדירתית.

לגבי חלמיש, כמובן נשמר גישה של רכב, היום יש שם חניות כחול לבן והגישה הזאת נשמרת. זה רחוב ללא מוצא שמיועד לא רק לחלמיש, אלא כגישה לשטח ציבורי עתידי שנדרש גישה של רכב. זו דרך שכונתית מצומצמת.

התוכן	מס' החלטה
507-0931964 תא/מק/4814 - שמחה הולצברג - יפוג דיון בהפקדה	01/03/2023 4 - - '23-0004

דורון ספיר : מברכים על הפרויקט פה אחד.

בישיבתה מספר 0004-23' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. הועדה המקומית נכנסה כמגישת התכנית
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
4. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין .
5. אישור אגף הנכסים בנוגע לשלביות פינניים
6. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. תנאי לאישור התכנית , ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.
8. תיקון טכני בסך יח"ד במצב המוצע וגובה קומה גג.

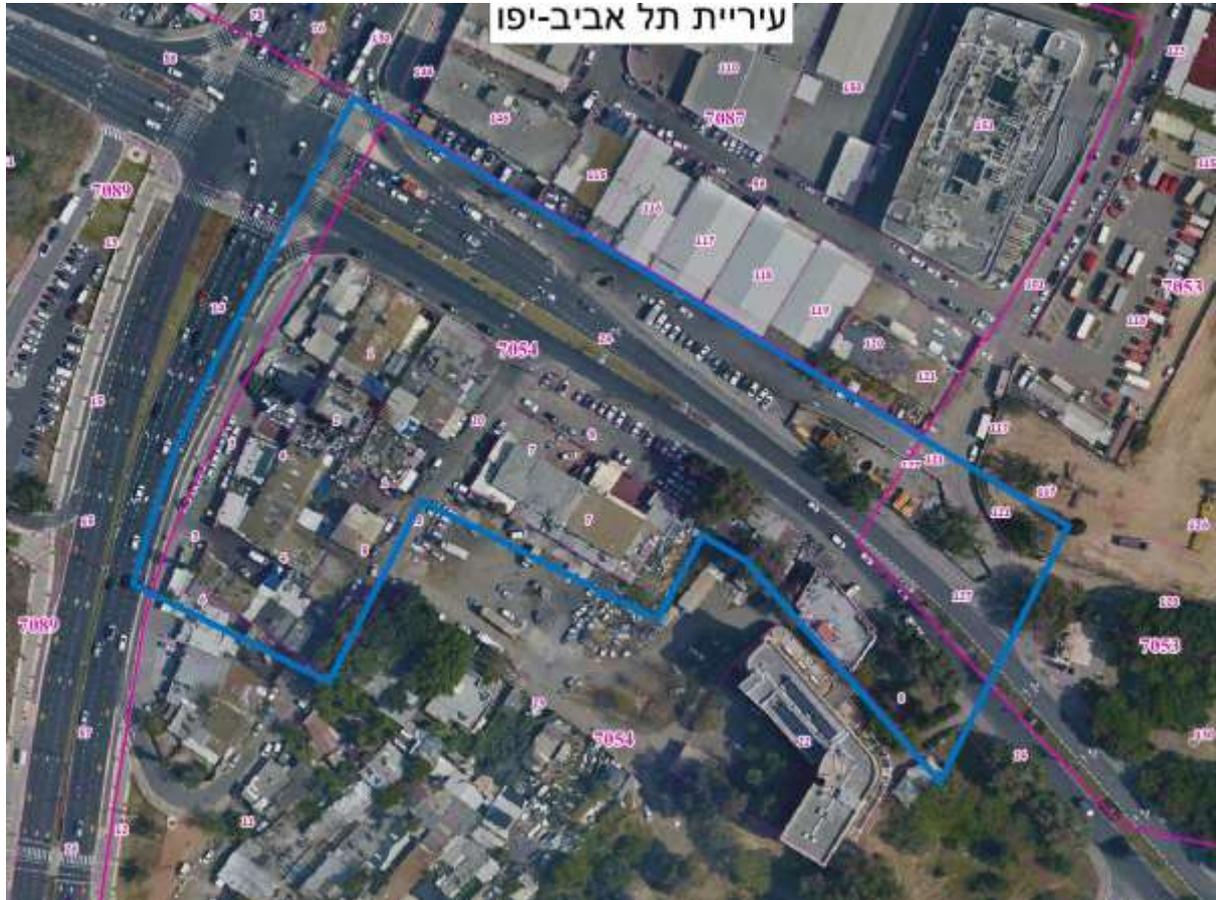
משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, חן קראוס, אסף הראל, ענת בן לוי יליזרוב, אלחנן זבולון

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
81-ו-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	01/03/2023
דיון בהפקדה	5 - 0004-23ב'

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

מיקום: תל אביב - יפו



כתובת: דרך בן צבי 36

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053		חלק		121-127
7054		חלק	1-5,7	6-8,20,23-24
7089		חלק		14-15,57-58

שטח התכנית:

22.55 דונם

מתכנן: רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ

יזמים: קבוצת מגדל בן צבי, עת"א

בעלות: קבוצת מגדל בן צבי (פרטיים), הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, רמ"י

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
5 - 23-0004	דיון בהפקדה

מצב השטח בפועל:

מבנים קיימים. מגורים, מוסכים ומסחר. דרך קיימת.

מדיניות קיימת:

תא/5000:

אזור 707 ב' נווה עופר החדשה.

יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית, אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, מוקד תעסוקה חדש רח"ק מרבי: 5 באזור מגורים בבניה עירונית, 6 באזור מעורב לתעסוקה ומגורים, 12.8 במוקד תעסוקה חדש. האזור מסומן כאזור להתחדשות עירונית בנספח אזורי התכנון.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/4100 נס לגויים (507-0915892).

יעודים מאושרים: מסחר תעסוקה ותיירות, דרך מוצעת, דרך קיימת.

זכויות ומגבלות בניה:

40,652 מ"ר מעל הקרקע (עיקרי+שרות), 61,023 מ"ר (שרות) בתת הקרקע.

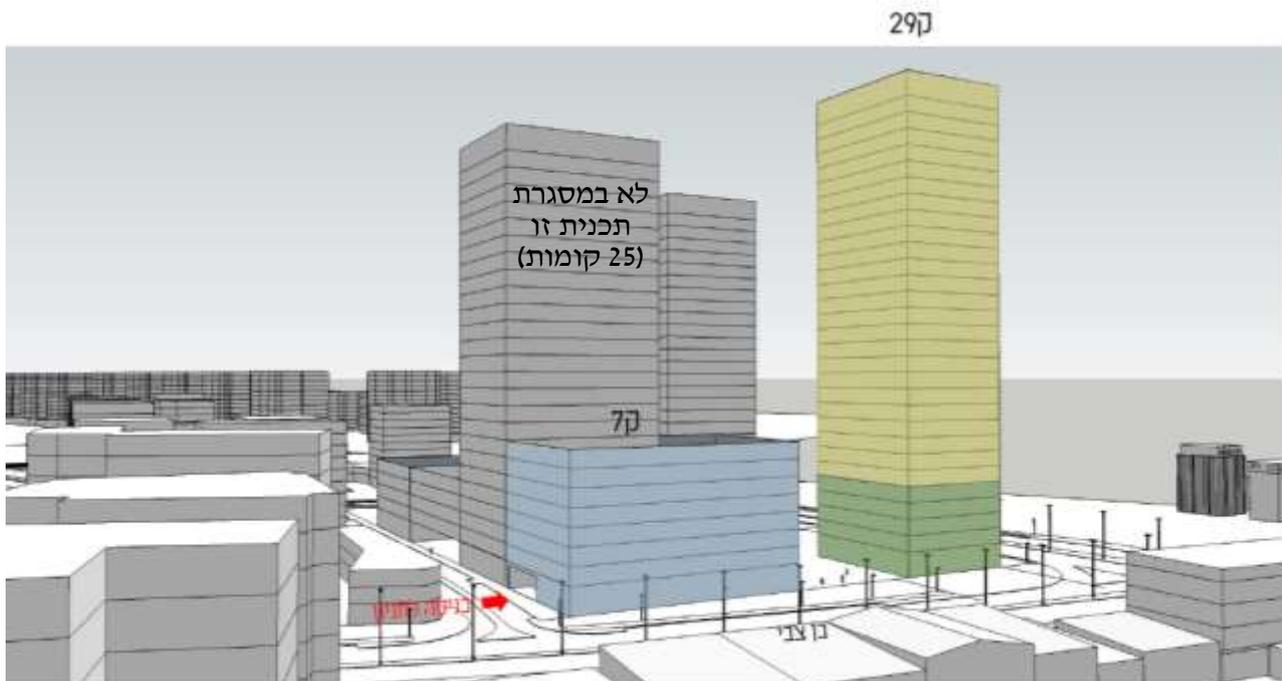
מגדל 25 קומות + מבנה מרקמי 3 קומות.

שימושי מסחר בקומת הקרקע + תעסוקה/מלונאות מעל קומת הקרקע.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

תכנית לאו"ח ללא הסכמת בעלים, בהתאם לתכנית מאושרת תא/4100 נס לגויים (507-0915892).





עיקרי התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. חלוקת מגרש 30, שנקבע בתוכנית הראשית (תא/4100), לשני תאי שטח נפרדים.
3. מימוש עצמאי של כל אחד מתאי השטח.
4. תוספת למספר הקומות המרבי בבנין המרקמי (תא שטח 2) מ-3 קומות בתוכנית הראשית ל-6 קומות בהתאם לתא/5000, ללא תוספת זכויות.
5. הוראות לזיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע בתא שטח 2 לצורך גישה לחניון תא שטח 1.
6. סימון זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל 24/7, בהתאם להוראות התוכנית הראשית.
7. הגדרת קווי בניין בין המבנים שבתאי שטח 1 ו-2 בהתאם לגמישות שמאפשרת התוכנית הראשית.
8. יתר ההוראות יהיו בהתאם לתוכנית הראשית תא/4100 נס לגויים (507-0915892).

פירוט יעדים/שימושים: ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.

זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית למעט המפורט לעיל שיקבע על פי תכנית זו.

התוכן	מס' החלטה
81-01-81 - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	01/03/2023
507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - דיון בהפקדה	5 - - '23-0004

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	
61023		12205	43	0		28447		
900								

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מגדל 29 קומות + מבנה מרקמי 7 קומות
 גובה: מגדל 106.4 מ' מבנה מרקמי 34.4 מ'
 תכסית מירבית: 55% בשני תאי השטח במצטבר – לפי הוראות תכנית תא/4100. לאחר הפיצול תהיה התכסית 32% בתא שטח 1 ו-90% בתא שטח 2.
 קווי בניין: קו בנין 0 לרחובות בו צבי והיינריך היינה. קווי הבניין האחרים - לפי תשריט.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

כניסה לחניון משותף דרך המבנה המרקמי (תא שטח 2). תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 1 - קבלת היתר לרמפה במגרש 2.
 מתקני אשפה וחניה תפעולית ימוקמו בתת הקרקע.
 תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי. תכנית העיצוב תכלול תנאים למתן היתר בניה, לרבות הסכם חתום בין בעלי הזכויות בתא שטח 1 לבין בעלי הזכויות בתא שטח 2 באשר לביצוע רמפת הכניסה לחניונים, הסדרי התנועה הנובעים ממנה, תחזוקתה וכיו"ב.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים	
		סה"כ זכויות בניה	אחוזים
		40,652	מ"ר
		40,652	אחוזים
			מ"ר
29	25		קומות
			מטר
55	55		תכסית
93 רכב פרטי + 6 מ.ח. לנכים + 4 משאיות + 144 אופנועים + 115 חניות אופניים.	233 רכב פרטי (כולל מ.ח. לנכים) + 4 משאיות + 137 אופנועים + 137 אופניים		מקומות חניה

חוערה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חונת דעת מהנדס החוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0915892	שם התכנית נס לגויים, תבנית איחוד וחלוקה למגרש 30	מגיש התכנית חועידת המקומית לתכנון ובניה	עורך התכנית אדרי' מנזר רוזנפלד
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג החוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מוטאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב		תכנית כוללת בשטח התכנית	
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש למרס נשא אחד לפרות שכו התכנית עוסקות, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עממאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתחיתוס לתוכנית תא/5000) (מתן תוקף 22.12.2016)	62 א. 2) חוק החייב התשכ"ב	ביצוע איחוד וחלוקה בהסכמת למגרש 30 ביעוד מסחר תעסוקה (תיירות בהתאם לתכנית הראשית תא/4100 (5070141317) יינס לגויים ייטוי הוראות בינוי ותוספת קומות בהתאם לתוכנית המתאר בשטח 22.55 דונם בן הרחובות בן-צבי, הינריך היינח 3865- הנמצא בשכונת טוה עפר החדשה (נס לגויים).
התוכנית הוגה בסמכות ועדה מקומית כיון שזיא עסיקת רק בנושאים חותאמים את תוכנית הכוללת תא/5000, כמפורט לחלו.		

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסתייח מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ו)
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואלם ועדה מקומית תהיה מסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף תאמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה קומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	מאות הסעיף
+	סעיף קטן (א1) איחוד וחלוקה של מגרשים לא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד
+	סעיף קטן (א4) קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א4) קביעת גובה ומספר קומות חקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5) שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א8) כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (תקלות)
+	סעיף קטן (א19) קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין חקפת קרקע הנדרשת לעורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר והתייגות			
בדקתי את שוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (אזקו את העיגול) כמסומן בסעיף 2) בטופס זה.			
מחברים חותמים:			
שם וטם משפחת	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אורי	09780806-5		22-2-23
דיוני המשפטי לוועדה:			
שם וטם משפחת	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארון, עויד	2438976-9		22.2.2023

תאריך: 2023

הערת: נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מאושב מוכירות ועדה מחוזית) צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	01/03/2023
דיון בהפקדה	5 - 0004-23'

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)
מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
3. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה מול אגף הכנסות מבניה.

תנאים לאישור התכנית :

1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 22/02/2023
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 22/02/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-23' מיום 01/03/2023 תיאור הדיון :

אילן פרי : תכנית 4100 למתחם נס לגויים בצפון שכונת נווה עופר, שאושרה בשנת 2016, מנחה לקדם תכניות לשלושה מתחמים לאיחוד וחלוקה. היום מגיעה התוכנית הראשונה לאיחוד וחלוקה במגרש 30. מרקוס פיינשטיין : מציג את התוכנית במצגת. תוכנית או"ח. אסף הראל : האם יש על רחוב היינריך היינה חזית מסחרית? מרכוס פיינשטיין : יש חזית מסחרית לאורך רחוב היינריך היינה, אחריה רחבה ציבורית ואח"כ, מחוץ לתחום התכנית שלנו, בניין נוסף שהוא גם מחויב בחזית מסחרית. חיים גורן : האם האו"ח מאפשר לנו לממש זכויות של העיריה בלי תלות בדברים אחרים? אילן פרי : האו"ח נדרש לפי תוכנית 4100 שאושרה ב-2016 ומחלקת את מגרש 30 בין בעלים פרטיים, מגרש נפרד של רמ"י וזכויות לעיריית ת"א במשותף עם הפרטיים. לעירייה יש זכויות במגדל יחד עם בעלים הפרטיים. מרכוס פיינשטיין : כל הפרויקט הוא ביעוד מסחר, תעסוקה ותיירות. אין מגורים בפרויקט. בכל התוכנית הראשית 4100 יש סדר גודל של 1,600 יח"ד. מגרש 30 נמצא בפניה היחידה בפרויקט שהיא לא למגורים אלא ליעודים שצינו. אסף הראל : זו הפינה הלא מאפיינת של הפרויקט. אירית סייג : כן ולא : מאפיינת מכיוון שמדובר שלאורך היינה אנחנו רוצים לעשות מוקדי תעסוקה ואתם תראו זאת בכל הצמתים. אלחנן זבולון : האם נבדקה אפשרות למטלה של חניון צמוד לבלומפילד? אורית סייג : זו תוכנית רק של או"ח. דורון ספיר : ישנן תוכניות שהתנינו זאת בשימוש במגרשים לשם חניה. אילן פרי : מבוקש להוסיף לחו"ד צוות : תנאי להפקדה השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה.

בישיבתה מספר 0004-23' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
6. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.

התוכן	מס' החלטה
81-ו-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	01/03/2023
דיון בהפקדה	5 - - '23-0004

7. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה מול אגף הכנסות מבניה.

תנאים לאישור התכנית:

1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, ענת בן לוי יליזרוב, חן קראוס, ליאור שפירא, אסף הראל

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

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום וגבולות התכנית:

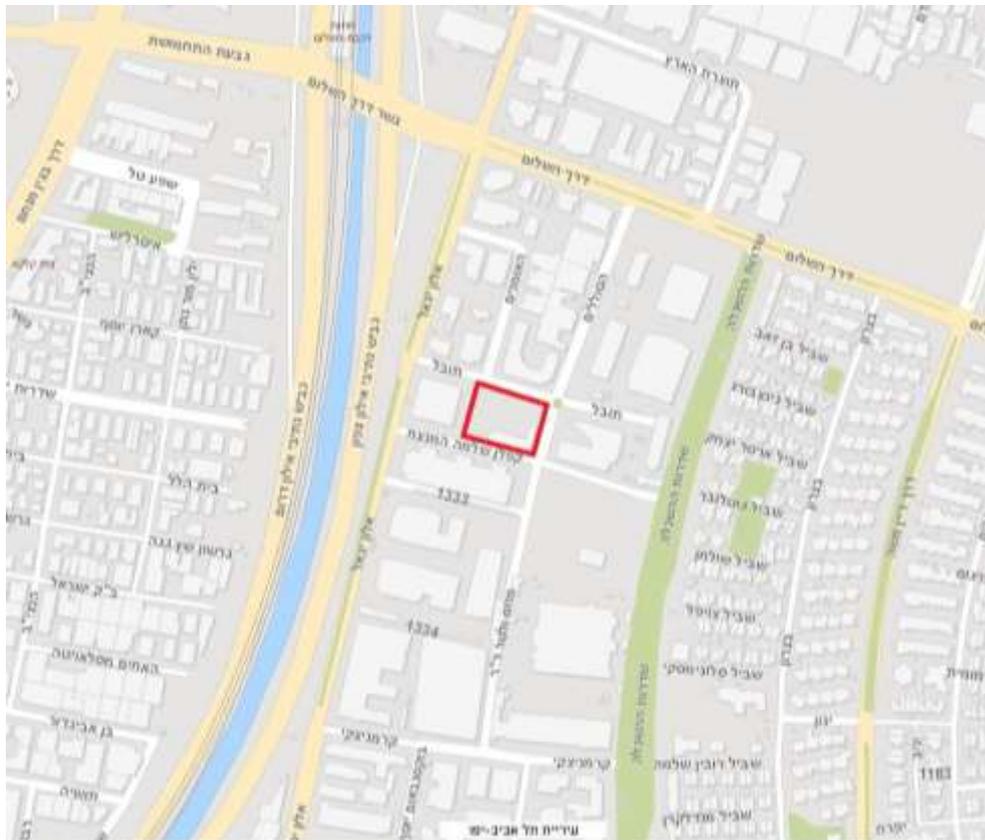
רח' תובל 8, פינת רחוב הסוללים 12. אזור תעסוקה ביצרון

בצפון – רח' תובל

בדרום – מדרחוב קפלן שלמה המנצח

במזרח – רח' הסוללים

במערב – חלקה 57 – מגדל אלקטרה'



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק	66	

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב דיון חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)	01/03/2023 6 - 0004 - 23

שטח התכנית:

4.035 ד'

מתכננים:

אדריכל התכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: מאזא – אדריכלות נוף
יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ
יזם: יוניון נכסים בע"מ
בעלות: עיריית תל אביב יפו בחכירה לחברת יוניון נכסים בע"מ

מצב השטח בפועל:

בביצוע עבודות חפירה, דיפון וביסוס.

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית – תכנית תא/4626 – 'מגדל לקסוס'
2. תכנית - 3255 'שטחים ציבוריים, זכויות והוראות בניה במתחם ביצרון'
3. תכנית מס' 1043 א' 'שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו'
4. אישור תכנית עיצוב ע"י הועדה המקומית מהווה תנאי למתן היתר בניה בתכנית תא/3255 ובתכנית תא/4626
5. סה"כ זכויות מאושרת ע"פ תב"ע תכנית תא/4626 – 'מגדל לקסוס' - 48,448 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

- המגרש מצוי באזור התעסוקה ביצרון בין הרחובות תובל, רח' הסוללים ורח' שלמה קפלן המנצח. במגרש בחלקו הצפוני מוצע מגדל בן 42 קומות ובחלקו הדרומי מבנה פביליון בעל חזיתות מסחריות וכיכר הפונה לרחוב קפלן שלמה המנצח. זאת בהתאם להוראות התב"ע המותירות מגדל בן עד 45 קומות ומבנה פביליון בגובה של עד 2 קומות + שטח טכני מקורה.
- שימושים: המגדל יכלול שימושים של תעסוקה, חזיתות מסחריות/ פעילות ושטחים לשימושים ציבוריים, בהתאם להוראות התב"ע. בקומת הקרקע חזיתות מסחריות לכיוון רחובות תובל והסוללים ואל הכיכר. אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ 46% ואורך החזית לרחוב הסוללים לא יפחת מ 100%, עומקם לא יפחת מ- 5 מ'. חזית לכיוון שלמה קפלן תהיה בעלת אופי מסחרי למעט שטחים לטובת תפקוד של המבנה.
 - מבנה המגדל המוצע בן 38 קומות מעל קומת הקרקע + 4 קומות גג המשלבות שטחים טכניים ושטחים פעילים פתוחים. סה"כ מעל הקרקע 42 קומות.
 - בסמוך למגדל מתוכנן, מבנה פביליון בגובה של עד 2 קומות בעל חזיתות מסחריות בקומת הקרקע. יתאפשר שימוש לשטח טכני מקורה בקומת גלריה.
 - בקומות ראשונה ושניה של המגדל יוקצו 1,800 מ"ר שטח עיקרי ו630 מ"ר שטח שירות עיליים לטובת שטחי ציבור לפי פרוגרמה של עת"א, סה"כ 2,430 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 6 - 0004-23'	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב דיון חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)

1. בדופן המגרש המערבית תהיה נסיגה בקומת הקרקע ברוחב של 3.5 מטר על מנת לייצר מעבר מקורה חלקית בגובה של כ-6 מ', המחבר את רח' האומנים אל הכיכר ואל רח' קפלן המנצח.
2. לאורך החזית המערבית ולאורך הרחובות קפלן ותובל תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים כמופיע בתשריט תכנית תא/4626 - 'מגדל לקסוס' ובתנאי שיגיע עד לדופן הבניה בכל המקומות בהן מסומנת זיקת ההנאה. שטח זיקת הנאה במפלס הפיתוח 1,486 מ"ר. זיקות ההנאה יסומנו במקומות שנקבעו בתב"ע ועד לחזית המבנה. זיקות ההנאה תהיינה פתוחות לציבור בכל שעות היממה בכל ימי השבוע והשנה. התחייבות לכך תוגש במסגרת היתר הבניה.
3. השטחים ואופן פריסתם יהיו בהתאם לתכנית הראשית ואין במצוין בתכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בניה או שימושים שלא נקבעו בתב"ע.
4. במגרש מתוכננות 5 קומות מרתף עבור חניות פרטיות, ציבוריות וחניות המיועדות לשימושים הציבוריים, מחסנים, מקלחות, שירותים, גרעיני בניין ומתקנים טכניים.

תכנית העיצוב מובאת לאישור הוועדה כשהיא תואמת להוראות התב"ע. כמו כן, במקביל מקודמת תב"ע של ניווד זכויות משימור. תכנית העיצוב משקפת גם את החלופה שתתקבל מתוספת השטחים:

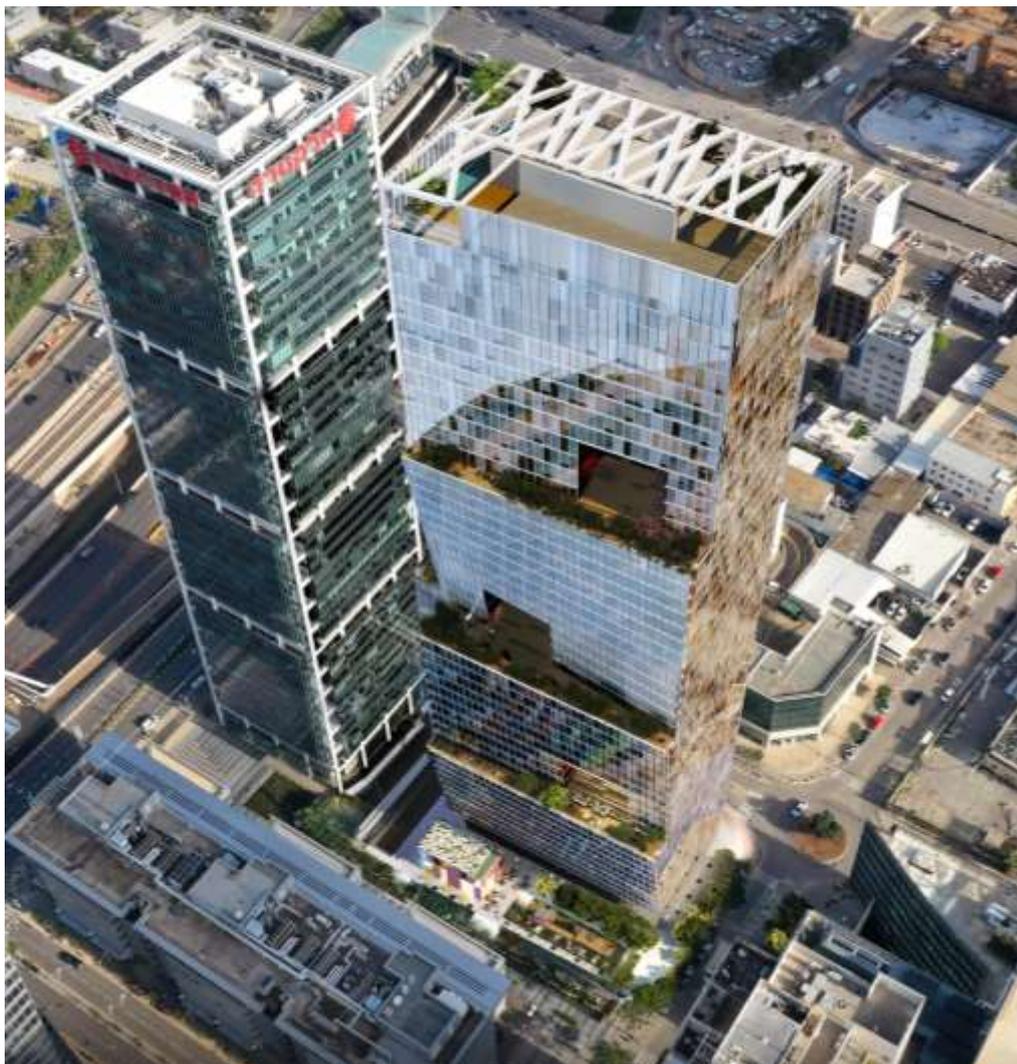
במסגרת תכנית "תא/מק/1/4626 - ניווד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל "לקסוס" יועברו סה"כ כ-7,700 מ"ר שטחים עיקריים וכ-35% שטח שירות נלווה (2,692 מ"ר). השטחים יפרסו במסגרת הנפח המוצג. תוספת הזכויות במגדל לקסוס תיועד לתוספת שטחים עיקריים עבור משרדים ב 16 הקומות המוצגות כקומות חלקיות בעלות חלל עובר לקומות 14-11 יתווספו כ-550 מ"ר עיקרי לקומה, לקומות 21-18 יתווספו כ-550 מ"ר עיקרי לקומה, לקומות 30-27 יתווספו כ-550 מ"ר עיקרי לקומה, לקומות 25 ו-35 יתווספו 550 מ"ר ולקומות 36 ו-38 יתווספו כ-1050 מ"ר עיקרי לקומה עם אופציה לפתיחת אטריום, סה"כ כ-9,800 מ"ר עיקרי וכ-3,430 מ"ר שטחי שירות, סך הכל כ-13,230 מ"ר.

חישובי השטחים עבור תוספת שטחים מניוד טרם נקבעו סופית ועלולים להשתנות בהתאם לתב"ע לניוד.

עיקרי הוראות תכנית העיצוב

- א. הוראות העיצוב האדריכלי (בינוי): הקמת מגדל בן 42 קומות (קרקע + 38 + 4 קומות גג טכניות המשולבות עם שטחים פעילים פתוחים) ומבנה פביליון בגובה של עד 2 קומות שבו יתאפשר שימוש לשטח טכני מקורה בקומת גלריה.
- ב. הוראות לתכנון השטחים הפתוחים: פיתוח כיכר הפונה לרח' קפלן, פיתוח המגרש באופן המשתלב עם מפלסי הרחובות המקיפים והפיתוח הקיים ברחוב קפלן, רצועת שפ"פ, נטיעת עצים, בתי גידול עבורם, חומרי גמר בפיתוח.
- ג. הוראות לתכנון בר קיימא.
- ד. הוראות בדבר סידור מערכות טכניות.
- ה. תנאים לפתיחת בקשה להיתר בנייה ואכלוס

הדמיות המבנים



מבט מדרום

התוכן

תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב
דיון חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)

מס' החלטה

01/03/2023

6 - - '23-0004



מבט מצפון מזרח

תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי:

1.2 פריסת קומות המגדל:

1. בקומת הקרקע מתוכננות חזיתות מסחריות/ פעילות, מבואת כניסה למשרדים ומבואת כניסה נפרדת לשטחי העירייה. אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ-46% ואורך חזית מסחרית לרחוב הסוללים לא יפחת מ-100%, עומקן לא יפחת מ-5 מ'.
2. תכנית העיצוב מציגה את התכנון למגדל משרדים אולם בתבע ניתן להמיר שטחים לשימושים נוספים כגון: מלונאות ואולם אירועים. במידה והיזם ירצה להשתמש בשטחי המגדל ליעודים אלו, יהיה צורך לקבל אישור מהנדס העיר טרם הגשת בקשה להיתר וזאת במידה ויהיה מדובר בשינויים שאינם מהותיים לתכנית העיצוב.
3. שטחים לשימוש ציבורי ימוקמו בקומות ראשונה ושניה, סה"כ 2,430 מ"ר עיקרי ושירות.
4. שאר קומות המגדל עד לגג טכני ישמשו לתעסוקה ובכלל זה שטחי תמך כגון שטחים טכניים וכדומה. 34 קומות תעסוקה אשר מתוכן יתאפשר שימוש להסעדה בכ-5 קומות, וארבע קומות גג טכני/ פעיל.
5. בקומות 12, 22 ו-32 מתוכננות מרפסות גג פעילות בשטח של כ-243 מ"ר, כ-298 מ"ר וכ-283 מ"ר, בהתאמה.

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 6 - 23-0004	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב דיון חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)

6. מבנה הפביליון בשימוש מסחרי בגובה של עד 2 קומות. יתאפשר שימוש לשטח טכני מקורה בקומת גלריה. גג הפביליון ישמש כגג ירוק.

2.2. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

1. המגדל בן 42 קומות בגובה עד 170 מ' מעל הכניסה הקובעת. גובה קומת הקרקע הינו עד 6 מ'. בחלקה באזור הלובי ובאזור החזיתות המסחריות
2. קומות 5-4, 10-14, 17-21, 24-25, 26-30, 34-36 ו- 37-38 מחוברות בחלקן כך שנוצר חלל עובר גבוה, זאת בהתאם לסעיף 2.1.4. בתב"ע המאפשר חיבור בין קומות המגדל באופן שלא ישפיע על החזית. במקביל מקודמת תכנית לניוד זכויות אשר מאפשרת השלמת הקומות וסגירת החלל העובר כמתואר במסמכי התכנית.
3. מתוכננות 9 קומות מיוחדות בהן יותר חלל קומה גבוה יותר. בקומות הראשונות מתוכננת קומה טכנית בגובה כפול כולל גלריה טכנית חלקית. קומות 11-12, 21-22, 31-32 קומות בגובה 4.20 מ'. וקומות 35 ו-37, הן קומות מיוחדות גבוהות בגובה כפול.
4. גובה קומת מרתף ראשונה עד 6 מ' וגובה קומת מרתף טיפוסית עד 3.5 מ'.
5. גובה הפביליון עד 14 מטר והינו עד 2 קומות וקומה טכנית.
6. יתאפשרו יצירת חיבורים בין הקומות.

2.3 זיקת הנאה:

לאורך החזית המערבית ולאורך הרחובות קפלן ותובל תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים כמופיע בתשריט תכנית תא/4626 - 'מגדל לקסוס' ובתנאי שיגיע עד לדופן הבניה בכל המקומות בהן מסומנת זיקת הנאה. לאורך רחוב הסוללים, זיקת הנאה ברוחב משתנה בין 7-8.5 מטר מהדופן הבנויה עד קו מגרש. שטח זיקת הנאה במפלס הפיתוח 1,486 מ"ר מתוכם, כ-400 מ"ר ביעוד של זיקת הנאה לאורך הרחובות תובל והסוללים עבור הרחבת תחום המדרכה הקיימת. זיקות ההנאה יסומנו במקומות שנקבעו בתב"ע ועד לחזית המבנה. זיקות ההנאה תהיינה פתוחות לציבור בכל שעות היממה בכל ימי השבוע והשנה. כחלק מפיתוח זיקות ההנאה יתוכננו מדרכות, רצועות נטיעות מחללות, חניות אופניים וגניות עם כ-65 מקומות ישיבה. שטחי זיקת הנאה ישמשו למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימי השבוע התחייבות לכך תוגש במסגרת היתר הבניה.

שטחי ציבור בנויים:

בתכנית כלולים כ-2,430 מ"ר שטחים לשימושים ציבוריים והם ימוקמו בקומות הראשונה והשנייה. השימושים שנבחרו הינם מרכז למזדקנים בעלי מוגבלויות ומשרדים למינהל שירותים חברתיים. מבוקש כי לא תמוקם קומה טכנית בצמידות לשטחים אלו. במידה והדבר לא יתאפשר ובאישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור, תותר קירבה של הקומה הטכנית לשטחים הציבוריים ובתנאי שיתוכן חלל הפרדה. על כל המתקנים הטכניים לעמוד בדרישות ובתקנים המחמירים ביותר לנושא שימושיים ציבוריים. מוצג

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב דין חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)	01/03/2023 6 - - '23-0004

פלנום בדופן המערבית – הנושא ייבחן ובמידה והפלנום יזוז תתאפר הכנסת אוויר וציוד בתאום עם אגף הנכסים, אגף מבני ציבור ואדריכל העיר.
כל הפתרונות למיקום מתקנים טכניים ואוורור מתקנים טכניים בסמיכות לשטחים הציבוריים יידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה וכן התייחסות לנושא פתיחת חלונות מבואת הכניסה תותאם לדרישות אגף הנכסים ואגף מבני ציבורי בהתאמה לשימושים שנקבעו. כמו כן יש לתת מענה להורדה והעלאת נוסעים בתאום עם אגף התנועה.
תנאי לחתימה על תעכנית העיצוב יהיה תאום התכנון והטמעת כל דרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים.

2.4 קווי בנין:

קוי הבניין לפי המופיע בתשריט התכנית תא/4626
קו בנין צפוני לרחוב תובל: 4 מ'
קו בנין מזרחי לרחוב הסוללים: 4 מ'
קו בנין דרומי: 3 מ'
קו בנין מערבי: 15.5 מ' בקומת הקרקע ו-11.5 מ' ביתר הקומות

2.5 קומת הקרקע/קומת הכניסה:

א. כניסות המבנים:

- הכניסות למבנים תתאפשרנה מכל הרחובות המקיפים, מזיקת ההנאה והכיכר העירונית. כניסות מרחובות הסוללים ותובל אל חזיתות מסחריות/פעילות. כניסה מרחוב קפלן אל לובי משרדים. כניסה מחזית מערבית בחלק הצפוני אל לובי מבנה ציבור.
- תתאפשר הפרדה בין השימושים השונים- לובאים, כניסה לשטחי הציבור וכו'.
- הפביליון מסחרי והכניסות תקבענה בהתאם לחלוקה המסחרית.

ב. כניסות החניון:

- כניסה לכלי רכב פרטיים ותפעוליים תהיה מרחוב תובל בסמוך לרמפה הקיימת של מגדל אלקטרה.
- עמדות הבידוק לחניון ימוקמו בתוך שטח החניונים במפלס 2-.
- כניסת/יציאת החונים בחניון תעשה דרך מעליות ומדרגות שימוקמו בחניונים, כמופיע בתכנית. אלמנטים אלה יהיו בתחום המבנים.

2.6. חזית חמישית:

- גג הפביליון: גג הפביליון יפותח כ"גג ירוק" ככל שניתן בכפוף לאילוצי תכנון.
- יותר שימוש בגג מעל השטח הטכני של הפביליון למתקנים טכניים ותאים פוטו-וולטאים בתנאי שיהיו מוסתרים כראוי ולא יפגעו במופע המבנה ולא יעלו על הגובה המותר בתכנית הראשית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב דיון חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)	01/03/2023 6 - - '23-0004

- גג המגדל: יתאפשר שימוש בגג המגדל כגג פעיל בשילוב של ריכוז שטחים טכניים במספר קומות. בשטחי גג פנויים בקומה 39 מתוכננת מרפסת גג עם פיתוח הגג כ"גג ירוק". יותר מ- 80% בסה"כ משטח הגג הכולל שלא משמש למערכות תוכנן כ"גג מועיל" שכולל גג כחול (מעכב נגר) 405 מ"ר וגג מגוון ופעיל כ-600 מ"ר. שטחים שאינם מגוונים ירוצפו או יכוסו בדק עץ ו/או באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר. יותר שימוש בחומרים נוספים בכפוף לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
- בקומות 12, 22 ו-32 מתוכננות מרפסות גג פעילות בשטח של כ-243 מ"ר, כ-298 מ"ר וכ-283 מ"ר, בהתאמה.

2.7. נגישות

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

2.8. תנועה

תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.

תקן חניה:

תקני חניה עפ"י תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לתקן של אזור א' קרי תקן של 1:240 לשימוש של משרדים ותעסוקה.

יותר עד 40 מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן. חניות אלו תהיינה פתוחות לציבור ללא הצמדת מקומות חניה מסומנים ובתעריפי עיריית תל אביב-יפו.

אולם, כלל שלא ניתן יהיה לבצע בקרה ראויה על השימוש בחניות החניון הציבורי, ימוקמו ויסומנו חניות אלו בצורה רציפה וצמודה, בתת הקרקע בקומה מינוס 1 או מינוס 2 כפי שייקבע בחוזה ההקמה.

לכל הפחות 20 מקומות חניה תת קרקעיים בנויים, אשר ישרתו את המבנה הציבורי, שיוקמו בתת הקרקע בתא שטח 100 כהגדרתו בתכנית בנין העיר, ע"י ועל חשבון החוכר וימסרו למחכיר ללא תמורה כשהם בנויים בהתאם להוראות חוזה ההקמה כהגדרתו להלן. מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחניה לרוכבי אופניים, במרתפים החניה, בהתאם לתקנים לעת הוצאת היתרי בניה

2.9. השוואה לתכנית הראשית

הערות – שינוי – נושאים מיוחדים	מבוקש	תא/מק/4626	
	42	45	מספר קומות
על פי סעיף 4.1.2 א-4. (6).	עד 6 מטר	עד 6 מטר	גובה קומת קרקע
על פי סעיף 4.1.2 א-4. (6).	3.80 מטר	3.80 מטר	גובה קומה טיפוסית
	קומות 3/4, 11-12, 21-22, 31-32, 35 ו-37, קומות	9	כמות קומות מיוחדות גבוהות

	מיוחדות גבוהות סה"כ 9		
קומות מחוברות	ניתן לחבר בין קומות המגדל באופן שלא ישפיע על החזית	קומות 5-4, 10-14, 17-21, 24-25, 26-30, 34-36 ו- 37-38 מחוברות	על פי סעיף 4.1.2-4.1.2. בתב"ע.
גובה סופי של המבנה	170 מטר מעל פני הקרקע	170 מטר מעל פני הקרקע	
מספר קומות פביליון	מבנה בן עד 2 קומות + שטח טכני מקורה.	מבנה הפביליון בגובה של עד 2 קומות. יתאפשר שימוש לשטח טכני מקורה בקומת גלריה	גובה קומת קרקע עד 6 מ' גובה קומה מעל עד 3.8 מ' גובה קומה טכנית עד 3.8 מ' ובכל מקרה לא יעלה על 14 מ'
שימושים פביליון	מסחרי	מסחרי	
חזיתות מסחריות/ פעילות קומת קרקע	בקומת הקרקע מופנות חזיתות מסחריות/ פעילות אל רחובות תובל והסוללים ואל הכיכר בחלקו הדרומי של המגרש. אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ-46% ואורך חזית מסחרית לרחוב הסוללים לא יפחת מ-100%, עומקם לא יפחת מ-5 מ'. חזית לכיוון שלמה קפלן המנצח תהיה בעלת אופי מסחרי למעט שטחים לטובת תפקוד סביר של המבנה.	חזית מסחרית / פעילה בהתאם לתב"ע	
שימושים מעל הקרקע	תעסוקה, לרבות מסחר, משרדים, שירותים בעלי אופי ציבורי, מרפאות, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחי שירות.	בהתאם לתב"ע	
עומק בתי גידול	1.5 נטו	בעומק משתנה בין 0.4-1.5 מ'	
שטח פנוי מבניה	תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח	15% משטח המגרש פנוי מבינוי על ותת קרקעי	

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב	01/03/2023
דיון חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)	6 - - '23-0004

--	--	--	--

2.10. מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים :

מערכות טכניות ימוקמו על גג המגדל, או כחלק ממעטפת הבניין, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה ובאופן שימנע מפגע חזותי, ישתלב בעיצוב הבניין, ובכל מקרה במסגרת הגובה המרבי המותר.

התקנת מתקנים טכניים תהיה בהתאם לתקנים (חשמל, גז בטיחות וכדומה), ובהתאם לדרישות איכות הסביבה.

חדרי הטרפו ימוקמו בתת הקרקע. תכנונם ומיקומם יהיה בהתאם לתקנים ולדרישות חח"י.

ב. מערכות מיזוג אוויר :

תתוכנן מערכת מיזוג אוויר והכנסת אוויר צח. חלקי המערכת יהיו בתחום הגרעין, ובשטחים הטכניים הייעודיים בקומות הגג, בקומות המרתף ובקומות טכניות בתוך המגדל.

לשירותים ולמטבחונים בבניין תהייה מערכת אוורור מכאנית באמצעות מפוחי יניקה על הגג ומערכת תעלות אוויר מתאימה.

ג. איורור חניונים :

הוצאת האוויר מהחניון תעשה בדופן הרמפה, דרך מעקה מחופה רפפה בגובה של כ-1 מ' מעל מפלס הפיתוח. בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעת"א.

יניקת אוויר תעשה דרך רפפה במפלס הפיתוח בצמוד לדופן מלבן הצמחיה שבכיכר הפונה לרח' סוללים.

הוצאת אוויר חם מהגנרטור תתבצע דרך חלל אוויר (פלנום) עד לפתחים שימוקמו מעל לקרקע בדופן המערבית של המגדל בגובה של מעל 5 מטר מעל מפלס הרחוב. הפתחים יבוצעו באופן אשר ישתלב בעיצוב חזית המגדל ולא יפגעו באפשרות לפתיחת חלונות בשטחים הציבוריים ובמבנה בכלל.

צינור פליטת אגוז מהגנרטור יעלה דרך פיר בגרעין המגדל עד למפלס הגג.

אוורור חדר חח"י יהיה דרך רפפה הפונה לכיוון רמפת הירידה לחניון. הרפפה תהיה במפלס קיר החניון ותשתלב בעיצוב הכללי של קיר זה, כמופיע בתכניות.

הכלל בכפוף לאישור איכות הסביבה לתכנית זו.

ד. אוורור שטחים מסחריים :

לבתי האוכל תתוכנן מערכת מנדוף הכוללת פיר יניקה, ממטבח המסעדה ועד לגג הבניין.

על הגג תהיה יחידה מיוחדת ליניקת מנדפי המסעדות ולסינון ריחות.

היחידה תהיה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה ותכלל מסנני פחם פעיל.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור :

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב דיון חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)	01/03/2023 6 - 0004-23

יתוכנן מערך אצירה, שינוע, דחיסה ופינוי בתאום עם אגף התברואה על בסיס התפלגות זרמים (יבש ורטוב) ומחזור. חדרי האשפה המרכזיים למתחם ומתקני המיחזור יתוכננו וימוקמו במרתף העליון. הפינוי יהיה תת קרקעי.

1. הנחיות אקוסטיות:

בהתאם לדוח אקוסטי ולדרישות איכות הסביבה, אשר יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה.

2. תאורה:

תאורת חזיתות המבנה תהיה בתחום המגרש בלבד. פתרון התאורה לרבות תאורת כותרת הבנין תותר בכפוף לאשור מהנדס העיר או מי מטעמו לעת הוצאת היתר בניה.

3. כיבוי אש:

רחבת כיבוי אש תקום בחלק הצפון מערבי של המגרש ותסומן בהיקף קומת הכניסה על פי הנחיות כיבוי אש.

ברזי סניקה יותקנו בנישות ייעודיות באופן אשר ישתלב בפיתוח המגרש, בכפוף לאישור כיבוי אש ויוצגו בתכנית.

4. מים:

במבנים ייעשה שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים לשימושים המותרים כגון השקיה, בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח:

1. השטחים הפתוחים בתכנית כוללים:

לב המתחם - כיכר מלבנית לינארית המוגדרת כשטח פרטי בזיקת הנאה לציבור בפינה הדרום מזרחית של המגרש. הכיכר גובלת ברחוב הסוללים, מקושרת במעבר ברוחב 7 מ' לרחוב תובל ובגשרים קלים לרחוב שלמה קפלן המנצח. במרכז הכיכר, גן הממוסגר ע"י אזור מרוצף עבור הולכי רגל ולשימוש המסחר בדפנות. בתוך הגן וסביבו אזורי שהייה ושיבה חופשית. הצמחייה עשירה ומורכבת מזנים רב שנתיים ועונתיים המתאימים לתנאי האור והצל הקיימים.

2. בתחום זיקות הנאה המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות עד לכיכר המרכזית ובתחומה. למעט באזורים הנושקים לאלמנט המים הקיים ברחוב קפלן המנצח. שם יפעל היזם לחבר את הכיכר אל רח' קפלן המנצח באמצעות גשרים בבניה קלה ולהסיר את הגדרות הקיימות סביב אלמנט המים הקיים - בתאום עם בעלי המגרש השכן ובכפוף לאילוצי תכנון ותקינה.

3. לאורך המעבר שבין רח' תובל וקפלן תהיה רצועה מפותחת ברוחב של כ-3 מ'. בתחום זה יהיו מקומות ישיבה ומקומות לשתילת צמחיה, כמופיע בתוכניות.

4. נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflective Index) SRI מקדם החוזר קרינה/חום) עפ"י הערכים שיקבעו בחו"ד סביבתית.

א. מדרכות בהיקף המתחם:

השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 6 - - '23-0004	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב דיון חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)

ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור אדריכל, אגף שפע ודרכים. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.

ב. ריצוף בכיכר, במעברים וברחובות בתחום המגרש:

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כריצוף, ירוצפו באבן טבעית/יציקת בטון/טרצו/גרנוליט או חומר אחר באישור אדריכל העיר ואגף שפע ודרכים. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.

ג. שבילי אופניים:

שבילי אופניים ישולבו בהיקף המגרש עפ"י תכנית הפיתוח והתנועה.

ד. גדרות:

בשטח זיקות ההנאה המגרש לא יתאפשר הקמת גדרות, מעקות, או שינויים מפלסיים. למעט מעקה בנוי להפרדה בין מגרש הפרויקט למגרש מגדל אלקטרה בדופן המערבית ובנוסף ככל שידרשו לפי התקן מעקות כלפי בריכת המים הקיימת במדרחוב קפלן המנצח, שבדופן המגרש הדרומית

ה. צמחייה ונטיעות עצים:

- עומק גנני מינימלי לבתי גידול יהיה בעומק משתנה בין 1.5-0.4 מ'. בכיכר מתוכנן בית גידול מרכזי בכל שטח הכיכר.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 22 קו"ב.
- העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יתוכננו בתי גידול באופן אשר מונע שקיעת המצעים כגון: אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

ו. תאורה וריהוט רחוב:

- ספסלי הישיבה ישולבו ברחובות המחברים בין הכיכר למעטפת הפרוייקט וע"פ פרטי עת"א. בתחום הגן המרכזי תתאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית בכיסאות/ספסלים.
- אשפתונים יהיו מפוזרים בתחום הפרוייקט.
- תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה. בתחום המעבר לרחוב תובל תתאפשר בנוסף ע"י שילוב תאורה בחזיתות/קירוי המבנה בתיאום עם האדריכל.
- כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 6 - - '23-0004	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב דיון חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)

4. בניה ירוקה - בהתאם להנחיות הועדה המקומית

התכנית תעמוד בשו"ע בינלאומי כדוגמת תקן LEED ובהנחיות הועדה המקומית

- **אנרגיה:** הבניין מתוכנן ליעד חיסכון אנרגטי של לפחות 30%, לפי שיטת ASHRAE 90.1 נספח G, במתודולוגיית whole building energy analysis.
- **ניהול מי נגר:** שטחי חלחול ושיטות טיפול במי נגר תוכננו על פי הנחיות עיריית תל אביב יפו על בסיס דרישה לטיפול ב- 30 מ"ק נגר לדונם ולכן הכמות של מי נגר הנדרשת לטיפול הינו 113.5 מ"ק. טיפול במי הנגר מתוכנן כשילוב של שתי שיטות: חלחול טבעי של 14.5 מ"ק דרך הגינה בגודל 204 מ"ר שמהווה שטח חלחול ללא בנייה מתחת, והשהיית מי נגר בכמות של 99 מ"ק באמצעות מצע מעכב בגג בשטח של 405 מ"ר ובור איגום לאיסוף מי גשמים ממרפסות ושאר אזורים בנויים בנפח של 6.5 מ"ק.
- **בניה ירוקה:** הפרויקט קיבל אישור מקדמי ל-LEED ברמת PLATINUM. תקן ה-LEED המקודם הינו LEED Core and Shell (גרעין ומעטפת) גרסת V4.
- **דירוג אנרגטי:** מאחר והבניין מקודם במסגרת תקן LEED, הניתוח האנרגטי של הבניין בוצע לפי שיטת תקן ASHRAE 90.1 2010, להישג של חיסכון אנרגטי בשיעור של 30% או יותר.
- **דו"ח תרמי:** הוכן דו"ח תרמי עקרוני לבניין ומסקנותיו מוצגות בנספח הקיימות.
- **חזית חמישית:** יותר מ- 80% בסה"כ משטח הגג הכולל שלא משמש למערכות תוכנן כ"גג מועיל" שכולל גג כחול (מעכב נגר) 405 מ"ר וגג מגונן ופעיל כ-600 מ"ר.
- **סככות פאנלים סולאריים:** מעל הגג העליון מערכת ייצור אנרגיה שמש PV בשטח 200 מ"ר.
- **תשתיות אנרגיה:** כל תשתיות אנרגיה הקווייות (חשמל, גז, מים חמים) יהיו תת קרקעיות.
- **עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים:** תוכננו ל-2% ממקומות החניה לרכב פרטי.
- **חניות אופניים:** תוכנן חדר גדול לחניית אופניים בקומת מרתף 1- שכולל מלתחות ומקלחות לרוכבי אופניים ותשתיות לטעינת אופניים חשמליים.
- **זיקת הנאה:** פיתוח הבניין הגובל לשטח הציבורי כולל אזורים להנאת הציבור הפתוחים 24 שעות ביממה, כל ימות השנה.
- **עצים ובתי גידול:** כמות העצים בתכנית הפיתוח עומדת בכלל של עץ אחד לכל 50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. תכנית הפיתוח נבדקה במודל הצללה ונמצאה נותנת מענה לדרישות צל במרחב הציבורי ברוב שעות הבדיקה. גודל בתי גידול ומבחר צמחייה תוכננו לפי הנחיות תכנית עיצוב של העירייה ומוצגים בחוברת עיצוב.

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב
6 - - '23-0004	דיון חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)

- **חיסכון במים:** מתוכננת מערכת לאיסוף מי עיבוי מזגנים והעברה למערכת השקייה של הפיתוח, כולל מתקן דישון. חישוב החיסכון במים הוצג בנספח הקיימות.

4.1. דו"ח רוחות:

מתקיימת עמידה מלאה בקריטריון לרוחות בכל השכיחויות ולפיכך לא נדרשים אמצעים למיתון רוחות.
פרוט מסקנות הדו"ח:
שכיחות רוחות במהירות מעל 6 מ/שנ:
ממצאי הבדיקה מצביעים על עמידה בקריטריון לשכיחות רוחות מעל 6 מ/שנ.
השכיחות המקסימלית במפלס הולכי הרגל סביב הבניין הנבדק עומדת על 8% ואינה צפויה לחרוג מהקריטריון.
סביב מבנים מחוץ לתכנית חזויה הגברה של הרוח (בעיקר ע"י רוחות מערביות) מעל לקריטריון אך הגברה זו נמצאת במרחק ניכר מהתכנית ואינה נובעת מהשפעות בינוי התכנית.
שכיחות רוחות במהירות מעל 9 מ/שנ:
ממצאי הבדיקה מצביעים על עמידה בקריטריון לשכיחות רוחות מעל 9 מ/שנ.
השכיחות המקסימלית במפלס הולכי הרגל סביב הבניין הנבדק עומדת על 0.6% ואינה צפויה לחרוג מהקריטריון.

4.2. דו"ח הצללות:

מסקנת דוח ההצללה:
מבדיקות ההצללה עולה כי נדרשת תוספת צל בקיץ לאורך החזית הדרומית של המגדל.
לצורך כך ימוקמו שימשיות או גוונים ואלמנטי הצללה קלים בנוסף לעצים.
מסקנות הדו"ח יוטמעו בתכנית בתאום עם האדריכל ואדריכלית הנוף.

5. גמישות:

- במגדל תתאפשר גמישות בגובה של מספר קומות במסגרת הגובה הכללי המותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- שינויים שאינם מהותיים, יתאפשרו בסמכות מהנדס העיר ולא יידרשו חזרה לוועדה המקומית.

6. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב
6 - - '23-0004	דיון חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- אישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים בפרויקט

7. תנאי למתן היתר :

- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- סימון ברור של זיקות ההנאה במסמכי ההיתר ומתן התחייבות לנושא.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

8. תנאי לאכלוס :

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

חווד אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח:

מומלץ לאשר את התכנית תוך עמידה בדרישות הבאות והשלמת אישורים של הגורמים המפורטים מטה :

1. תנאי לחתימה על תעכנית העיצוב יהיה תאום התכנון והטמעת כל דרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים.
 - מבוקש כי לא תמוקם קומה טכנית בצמידות לשטחים אלו.
 - במידה והדבר לא יתאפשר ובאישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור, תותר קירבה של הקומה הטכנית לשטחים הציבוריים ובתנאי שיתוכן חלל הפרדה.
 - על כל המתקנים הטכניים לעמוד בדרישות ובתקנים המחמירים ביותר לנושא שימושיים ציבוריים.
 - מוצג פלנום בדופן המערבית – הנושא יבחן ובמידה והפלנום יזוז תתאפר הכנסת אוויר וציוד בתאום עם אגף הנכסים, אגף מבני ציבור ואדריכל העיר
 - כל הפתרונות למיקום מתקנים טכניים ואוורור מתקנים טכניים בסמיכות לשטחים הציבוריים יידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה וכן התייחסות לנושא פתיחת חלונות יש להגדיל את מבואת הכניסה לשביעות רצון אגף מבני ציבור ואגף הנכסים יש לתת מענה להורדה והעלאת נוסעים בתאום עם אגף התנועה.

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב
6 - 0004-23	דיון חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)

2. אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים: סימון זיקות ההנאה, עיצוב ושימוש הפאביליון, חומרי הגמר בפיתוח ובמעטפת
3. אישור אגף שפע לפיתוח
4. מומלץ שהשטחים בזיקות ההנאה יתוחזקו בהתאם לפרוט הבא:
 - תחזוקת השטח הפתוח לאורך החזיתות המערבית והדרומית באחריות פרטית.
 - תחזוקת השטח הפתוח לאורך החזיתות הצפונית והמזרחית באחריות העירייה.
 - תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה הצגת הסכמה על עקרונות ההסכם לנושא זה
5. אישור היחידה לבניה בת קימא
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה
7. אישור היחידה לאיכות הסביבה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון:

איסרא חג'אזי: מדובר בתוכנית עיצוב-למגדל בן 45 קומות שתואם את התב"ע תא/מק/4626 התקפה, מגדל תעסוקה עם שטח מסחרי בקומת הקרקע, זיקות הנאה ומרחב ציבורי רחב. משה צור: מגדל עם עיצוב לא שגרתי עם דאגה אקלימית לחזיתות, קמפוסים עם שטחים פתוחים וירוק על הבניינים ולטובת איכות החיים של העובדים. מנדי רוטברד: מציג תוכנית עיצוב במצגת. משה צור: הבניין לא שגרתי בהשקעה שלו, בניין שמיועד לחברות הייטק שחלקן לא מעוניינות להגיע לת"א ואנו בבניין הזה מציעים להם איכויות חיים שהן לא יכולות למצוא בבנין אחר בת"א או מחוץ לת"א. בנוסף לכיכר הפתוחה בקומת הקרקע. מנדי רוטברד: ממשיך בהצגת התוכנית. משה צור: החזית עוסקת בנושא של הקטנת הסינוור גם באיכות אקלימית פנימה. השילוב של שניהם הגנה אקלימית שלא נעשתה עד עכשיו. מנדי רוטברד: ממשיך בהצגת תוכנית. אסף הראל: כמה חניות לאופניים ולרכב? מנדי רוטברד: 20 חניות של העיריה עוד 40 ציבוריות ועוד 197 לרכב, 394 לאופניים. אסף הראל: במקום כזה שצמוד למטר ולרכבת להוסיף 200 חניות זה חטא על פשע. משה צור: יש משהו שיפריע לחברות להגיע לת"א זה בגלל החניה, ולכן הגענו לכמות חניה כזו. אסף הראל: מבחינת אדריכלות יש פה הישגים יפים. השאלה שלי: החזית פונה לדרום כלומר חצי שנה חצי משעות היום השמש הישראלית תפריע למה לא פניתם לצפון? יש הצללה אבל במרחב במדרגות הגדולות זה לא מוצלל. אם היית פונה לצפון השמש הרבה יותר נעימה. החזית הצפונית נראה מגדל גנרי היא לא מתכתבת עם החזית היצריתית הדרומית. זה חבל, מי שרואה את הבניין מדרך השלום לא רואה האיכויות האדריכליות שהגעתם אליה בחזית הדרומית. קומת הקרקע לא צריך את קופסת זכוכית! למה היא משמשת למה היא עדיפה על עוד מרחב פתוח עוד ירוק האם חסר מסחר? משה צור: קומת הקרקע - בהסתכלות ממזרח למערב במרחב שפתוח לציבור אם לא הייתי עושה משהו שעוצר אותו אז הייתי מקבל רמפות שיורדות למגדל אלקטרה. נושא הפביליון הוא חיובי ומשפר את הכיכר. אסף הראל: איפה שכתוב דיינר היית מקבל הרבה יותר מרחב? משה צור: המרחב הוא גדול מספיק. לגבי ההפניה של הבניין היא נובעת אצלנו מהקונטקסט העירוני. בצד הדרומי יש שביל הולכי רגל עם מרחב גדול של גינות ומים ולכן גם הבניין מפנה את הירוק שלו לשם ומתחבר יחד. מבחינת השטחים והצמחיה עשינו גגוני הצללה ואנחנו נותנים הרבה עצים. בצפון העצים האלה לא כל כך גדלים. ליאור שפירא: האם באמת אנשים יבואו למפרסת הזו? זה יותר אדריכלי נוף? כמה אנשים כבר יגיעו? אסף הראל: יש לך 200 איש בכל מקבץ כזה. ליאור שפירא: כמה זה רלוונטי ה-400 איש לפרויקט כזה גדול?

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 6 - 0004-223'	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב דיון חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)

משה צור: יש את הגגון שנותן הצללה וצמחיה שיושבים בצל העצים, זה יהיה בקיץ. הפבליון עוצר את הרוחות ונותן תוכן לחלל.

אסף הראל: למה הוא בחלל כפול יש גם ישיבה בפנים?

משה צור: זה עניין של פרופורציות אדריכליות וגם רצינו שישבו בפנים.

אסף הראל: אני מבין את התשובה לגבי המרפסות ויש יתרונות בהפניה לכיוון דרום. לגבי שטח הקרקע אפשר לעשות רק קיוסק קטן ולחסום את האוויר. כך יהיה הרבה יותר מרחב, הפבליון פוגש את הבניין וזו נקודת החולשה של הפרויקט.

משה צור: הצמחיה על הגגות אם מטפלים בה כמו שצריך העצים יהיו מדהימים. לגבי הקרקע, רצינו ליצור חלל שיש לו דופן עם איכות שלו ואני משוכנע שהחלל מדהים והפבליון זה השחקן המרכזי.

אסף הראל: כל הפבליון היה צריך להיות עצים ומדשאות היה עדיף.

משה צור: בעצוב מידטאון כולם התנגדו והיום כולם יודעים שזה אחד המקומות הכי יפים בת"א.

אסף הראל: יפה וצפוף.

ליאור שפירא: לעניין המרפסות זה עניין שולי לעומת זאת בעניין הפבליון אני מסכים עם אסף.

משה צור: אפשר לקצר את הפבליון ולעשות אותו ריבועי ויותר צמחיה. גודל הפבליון לא קריטי.

אסף הראל: האם יש הוראות מינימום למסחר? אנחנו מחוייבים לבנות את כל המסחר הקיים בתב"ע?

הראלה אברהם אוזן: אם התב"ע נותנת x מטרים של מסחר והבעלים רוצה לממש?

אסף הראל: הבעלים לא רוצה, הוא אומר שהוא מחויב.

הראלה אברהם אוזן: התב"ע לא מחייבת זו החלטה שלו. צריך לראות מה כתוב בתב"ע.

אסף הראל: אני מכבד את דבריך אבל צריך קיר פעיל שיעבוד כמו קיוסק.

דורון ספיר: הצעה - לאשר את תוכנית העיצוב ולעניין הפבליון נשאר את זה לדיון נוסף מול אדריכל העיר והצוות המקצועי עם היזם. מבחינה תב"עיתית תעדכנו אותנו בישיבה הבאה.

הראלה אברהם אוזן: מינימום מסחר בתב"ע הוא 750 מ"ר.

אורלי אראל: מעל או מתחת לקרקע?

דורון ספיר: תמצאו את הפיתרון עם משה צור לגבי הפבליון.

משה צור: אני מציע להקטין את שטח הפבליון לחצי.

אורלי אראל: כמה מסחר יש היום? הפבליון הוא 150 מ"ר.

ליאור שפירא: כמה שטחים עם הפבליון

הראלה אברהם אוזן: שטח עיקרי עבור מסחר מעל ומתחת לכניסה הקובעת לא ייפחת מ-750 מ"ר.

אורלי אראל: אנחנו לא כתבנו בדבר את המספר ההצעה בהתאם למה שאומר האדריכל זה 750 מ"ר, לא בדקנו את זה.

דורון ספיר: אמרתי שאנחנו מאשרים את תוכנית העיצוב למעט הפבליון. נושא הפבליון יידון שנית מול גורמי המקצוע. אדריכל העיר אנשי המקצוע והיזם ויעדכנו את הוועדה בהקדם האפשרי.

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 26) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את תכנית העיצוב האדריכלית למעט לנושא הפבליון אשר לגביו יערך בירור נוסף עם מה"ע ואדריכל העיר וגורמי המקצוע והם יעדכנו את הוועדה בהקדם האפשרי.
- על תוכנית העיצוב לעמוד בדרישות הבאות והשלמת אישורים של הגורמים המפורטים מטה:
1. תנאי לחתימה על תעכנית העיצוב יהיה תאום התכנון והטמעת כל דרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים.
- מבוקש כי לא תמוקם קומה טכנית בצמידות לשטחים אלו.
- במידה והדבר לא יתאפשר ובאישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור, תותר קירבה של הקומה הטכנית לשטחים הציבוריים ובתנאי שיתוכן חלל הפרדה.
- על כל המתקנים הטכניים לעמוד בדרישות ובתקנים המחמירים ביותר לנושא שימושיים ציבוריים.
- מוצג פלנום בדופן המערבית – הנושא ייבחן ובמידה והפלנום יזוז תתאפר הכנסת אוויר וציוד בתאום עם אגף הנכסים, אגף מבני ציבור ואדריכל העיר
- כל הפתרונות למיקום מתקנים טכניים ואוורור מתקנים טכניים בסמיכות לשטחים הציבוריים יידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה וכן התייחסות לנושא פתיחת חלונות

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 6 - 0004-23	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב דיון חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)

- יש להגדיל את מבואת הכניסה לשביעות רצון אגף מבני ציבור ואגף הנכסים יש לתת מענה להורדה והעלאת נוסעים בתאום עם אגף התנועה.
- אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים: סימון זיקות ההנאה, עיצוב ושימוש הפאביליון, חומרי הגמר בפיתוח ובמעטפת
 - אישור אגף שפע לפיתוח
 - מומלץ שהשטחים בזיקות ההנאה יתוחזקו בהתאם לפרוט הבא:
 - תחזוקת השטח הפתוח לאורך החזיתות המערבית והדרומית באחריות פרטית. תחזוקת השטח הפתוח לאורך החזיתות הצפונית והמזרחית באחריות העירייה.
 - תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה הצגת הסכמה על עקרונות ההסכם לנושא זה
 - אישור היחידה לבניה בת קימא
 - אישור אגף התנועה לנספח התנועה
 - אישור היחידה לאיכות הסביבה

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, ענת יליזרוב, אסף הראל, חן אריאלי, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

צוות מזרח יחד עם משרד אדריכל העיר ממליצים לקידום תכנית עיצוב שתכלול מבנה פביליון, מבנה נפרד ממגדל התעסוקה. ובכך לייצר חזירת מסחרית פעילה רחבה בגבול התכנית.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-23/ב' מיום 01/03/2023 תיאור הדיון:

איסרא חגי'אזי: התוכנית נדונה באוקטובר והיה צריך לחזור לועדה בכדי לעדכן את הוועדה בחלופה הנבחרת והיא החלופה של הפביליון. מציגה את החלופות עם הפביליון ובלי הפביליון. מציגה במצגת. אודי כרמלי: החלופה היא בין שתי חלופות של מרחב ציבורי. התב"ע מגדירה שם שטח מסחרי שחייב להיות בקומת הקרקע. השאלה היא של מרחב ציבורי האם נכון לייצר פינה יותר רחבה עמוקה שמוסיפה עוד חזית פעילה עם שתי קומות או מרחיבים את קומת הקרקע ומושכים 4 מ'. ליאור שפירא: האם הקרקע תהיה מורחב 4 מ' אם יהיה הפביליון. המעבר הרציף נמצא ונשאר. אסף הראל: האם אפשר להפחית שטחי מסחר בשביל שיהיה שטח פתוח. אודי כרמלי: שטחי מסחר הם נשמות אפו של המקום הם הכי חשובים במקום הזה. הקדמתי שהשיקול הוא ארכיטקטוני שהופיע בתב"ע. אסף הראל: להגיד שבגלל התב"ע נזיז את קו הבנין כדי לעמוד במספר זה לא נכון. אודי כרמלי: הסיפור הוא איך אנחנו תוספים המרחב הציבורי של מרחב בצרון. בלוק מגדלי אלון הרעיון היה להכניס בכל בלוק 2 קני מידה. גם מרקמי ולא לקלוע אנשים בין שני קירות גבוהים זה עיקרון תכנוני חשוב לא רק בגלל שהכלכלה מסתדרת אל מתוך תפיסה של לעשות לגיטימציה מרחבית. ככל שיש חזיתות מסחריות התחושה של האדם שהמרחב הוא שלו. ליאור שפירא: אם הזכויות צריכות להיות בקומת הקרקע הפביליון הוא 2 קומות? אני לא חייב שהכל יהיה בקרקע אפשר לפצל לקומה השנייה? אודי כרמלי: זו התבע שהגדירה זאת כך שאפשרה מסחר בקומת הקרקע. ליאור שפירא: שבקשנו לצמצם את קומת הקרקע אמרת שאתם חייבים? למה אנחנו לא יכולים להגדיל את הזכויות בקומה השנייה. אודי כרמלי: כך כתוב בתב"ע בשטח הזה והראתה איך היא פורסת את השטחים.

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 6 - 0004-23'	תא/תעא/תא/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית עיצוב דיון חוזר בעיצוב ארכיטקטוני (2)

אסף הראל: אתה יכול לנייד מהפביליון לבנין ואם אתה יכול לנייד למה אתה לא יכול לנייד מהקרקע לקומה הראשונה.

אודי כרמלי: שטחי מסחר בקומה הראשונה של הבנין והענין הוא של המרחב הציבורי.

אסף הראל: איך לא עושים פביליון

אודי כרמלי: אני שומר על רף השטחים.

אסף הראל: אנחנו אומרים אם אפשר לנייד מהפביליון לבנין אז מדוע אי אפשר לנייד מהקרקע לקומה ראשונה אתה באותו סך שטחים.

שטחי מסחר בקומה הראשונה של בנין הם שטחי בנין לא נצלים ושנית ולא ברור אם יש הגדרה כזו בתב"ע. מדובר במרחב ציבורי טוב.

אסף הראל: צריך מבנה אבל יותר קטן שמתכתב עם הקיוסקים עם שירותים כמו ברוטשילד מבנה אנושי קטן.

אודי כרמלי: בקשתם בחינה מחודשת נעשתה בחינה מחודש ומשרד האדריכלים עבד על זה. אנחנו חושבים שזו החלופה הטובה ביותר.

מנדי רוטברד: יצרנו מגרש עם תכנית שמותר לבנות 60% וצמצמנו כדי להיות בצל של מגדל אלקטרה. ולא להרחיב את הסילוואטה וכדי לייצר במעבר פיאה, יכולנו לעשות בנין יותר רחב. כדי שפיאה תחיה יש דופן שהיא יכולה להיות נמוכה, הגדלנו ראש ליצור פיאה זה טוב. יש כאן מקום מזמין.

אסף הראל: אתה תפגע בדיררים שלך לא לי אנחנו לא חושבים שצריך להצר, בקשנו אלטרנטיבות לפביליון.

דורון ספיר: אנחנו לא רוצים להצר את המעבר כולם מסכימים על כך אז מה החלופות לכך?

אביגדור פרויד: התחושה שם לא פשוטה היום עוברים בין 2 מגדלים שבנויים באלכסון. מהסלולים עד יגאל אלון אתה עובר בין 2 קירות והולך הרגל מאד קטן. הפביליון שובר את התצורה בין היחס בינך לגבהים הללו. לו היה תלוי בקולי הפביליון יהיה במקום הוא יצור תחושה נפלאה בין היחס של הולכי הרגל לבניינים הגבוהים, אחרי הפביליון אין מבנה.

שושנה בר לב: מציגה במצגת 4 חלופות עם ובלי הפביליון, יש לנו מרחב בזיקת הנאה כל מי שרוצה יכול להיות בו. הפביליון לא יכול להיות בכל מקום.

דורון ספיר: יש 2 חלופות חלופה עם פביליון או בלי פביליון.

אסף הראל: צריך שם במרחב לתת תחושה יותר ציבורית ושזה יהיה לזה ביטוי. כמו כן שהמבנה יכיל שירותים ציבוריים.

אודי כרמלי: בקשה שאפשר להכניס לפרוטוקול

מיקי זיידמן: מה קורה לתוכנית העיצוב ככל שתאושר או לא תוכנית הניוד? כי תוכנית הניוד היא תוכנית נפרדת שהיא חריגה מ5000 ו5500 תוכנית הניוד מוטמעת בתוכנית העיצוב.

שושנה בר לב: תוכנית העיצוב מציגה שתי חלופות, חלופה אחת שתואמת את התב"ע וחלופה אחת שמאפשרת למגדל לגבוה במידה ויאושרו זכויות מניוד. היא לא מאשרת את הזכויות מניוד היא לא נותנת שום לגיטימציה לתוכנית הזו התוכנית תובא לוועדה כתוכנית ניוד בנפרד. יש חלופה שמציגה זאת.

הצבעה:

בעד המלצת מה"ע עם הפביליון: דורון ספיר, ענת בן לוי יליזרוב, זבולון אלחנן, חיים גורן, אסף הראל, נגד: ליאור שפירא

בישיבתה מספר 0004-23' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתוכנית והחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב שתכלול מבנה פביליון, מבנה נפרד ממגדל התעסוקה. הועדה מבקשת לוודא קיומם של שירותים ציבורים לשרות הציבור הרחב בפביליון.

משתתפים: דורון ספיר, ענת בן לוי יליזרוב, זבולון אלחנן, חיים גורן, אסף הראל, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
תא/5207 - תכנית קרלטון דיון בהפקדה	01/03/2023 7 - - '23-0004

*הדראפט הוכן על ידי המתכננים מטעם היזם ללא תיאום עם עיריית ת"א-יפו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית לתכנון ובניה

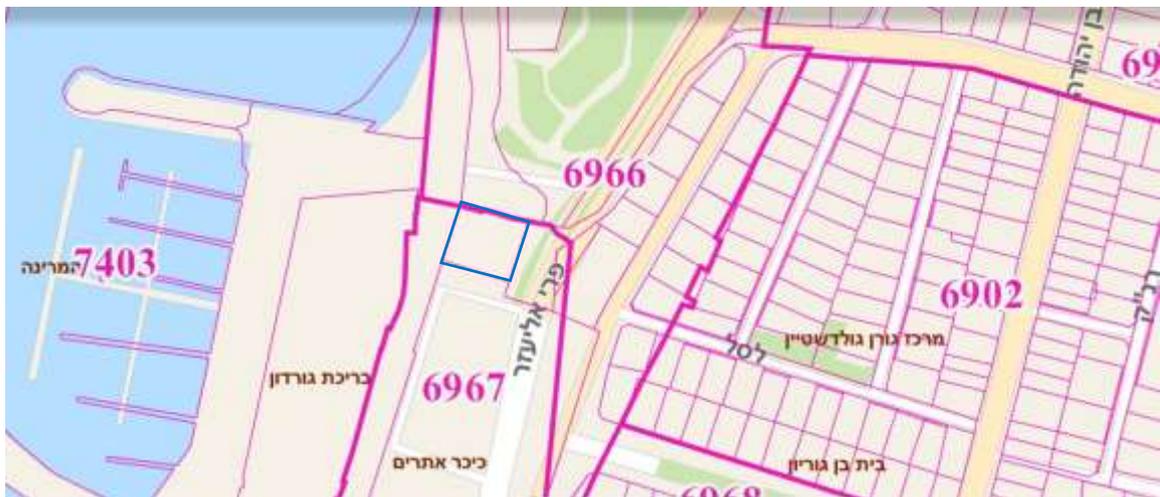
מיקום:

- בצפון: דרך גישה למרינה
- במזרח: רחוב פרי אליעזר
- בדרום: תא שטח A202 בתוכנית תא/מק/5057 כיכר אתרים
- במערב: בריכת גורדון

כתובות:

רחוב פרי אליעזר 10

שטח התכנית: 1.4 דונם



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6966	מוסדר	חלק	57	-
6967	מוסדר	חלק	8	-

מתכננים:

- אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
- מתכנן פיתוח ונוף: עומרי עוז אמר
- יועץ בנייה ירוקה: חברת אנווירוניט בע"מ
- יועץ תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ
- תשתיות וניקוז: גלבוע מהנדסים יועצים

מגיש: א.מ.ש. תיירות ונכסים בע"מ

יזם: א.מ.ש. תיירות ונכסים בע"מ

התוכן	מס' החלטה
תא/5207 - תכנית קרלטון דיון בהפקדה	01/03/2023 7 - - 0004-23

בעלות: א.מ.ש. תיירות ונכסים בע"מ

מטרת התכנית: תוספת זכויות בניה ותוספת קומות וגובה עבור מבנה מלון ומגורים

המצב הקיים:

מצב השטח בפועל:

במגרש ממוקם מלון קרלטון ב-100% תכסית המגרש. המלון פעיל

מצב סטטוטורי קיים:



תשריט מצב קיים

תוכניות תקפות תא/2365, תא/1211 ד, תא/1211 א
התכנית הראשית קבעה ייעוד קרקע אזור מלונאות

תכנית המתאר תא/5000:

- תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות, אזור מוטה מלונאות, גובל עם חזית מסחרית על רחוב פרי אליעזר, בתחום חוק הגנת הסביבה החופית- חוף הים
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 25 קומות, גובל בתחום הכרזת העיר הלבנה ומרקם בנוי לשימור
- מתחם לתכנון הוראות מיוחדות 301ג, מרינה תל אביב, כיכר אתרים ובריכת גורדון
- סימון שביל אופניים על רחוב פרי אליעזר.
- רח"ק מירבי 6:
- טבלה 5.4 בהוראות תא/5000

הרח"ק המירבי יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 לעיל ובהתייחס להיבטים הבאים:	6	תשריט אזורי ייעוד	אזור מוטה מלונאות
<ul style="list-style-type: none"> * שמירת מבנים לים * יצירת קשרים אל חוף הים * קביעת זיקות הנאה לציבור. 			

3.7.2 אזור מוטה מלונאות

על תכנית באזור מוטה מלונאות יחולו ההוראות הבאות:

- (א) לא פחות מ- 30% משטחי הבניה בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות.
- (ב) בחישוב שטחי הבניה לשימושי מלונאות מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית העתידית לא יילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות קודמות למלונאות.
- (ג) במגרשים ששטחם פחות מ- 1 דונם רשאית הועדה לפטור את התכנית מהאמור בס"ק א' לעיל, בכפוף להתייחסות הבדיקה התכנונית המוקדמת לעניין זה.
- (ד) התכנית תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות השילוב בתכנית של חניה ציבורית תת-קרקעית.

<ul style="list-style-type: none"> • יחולו הוראות מתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. • ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו בכפוף להוראות שלהלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הרחבת הבינוי בעורף המעגנה (מרינה תל אביב) בחיקף של עד 3,000 מ"ר, מעבר למבני הקבע הקיימים, רק עבור הצרכים התפעוליים של המעגנה עבור שימושים ציבוריים (כגון: שטחי אחסנה, טיפול בסירות, חינוך ימי וכדו'), בכפוף לבחוסה כוללת של ההשפעות על הסביבה. לא יותרו שימושים מסחריים במסגרת ההרחבה, למעט מועדוני ספורט ימי ושימושים נלווים. 2. ניתן יהיה לצמצם את קידמת המעגנה בהתאמה לקיים בשטח, לרבות חלוקתה לשני מפלסים. רוחב קידמת המעגנה לא יפחת מ-7.0 מ'. 3. הבטחת המשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מצידו זה אל אזור החוף. • תכנית להרחבת שטחי העגינה בים מעבר לפעילות הקיימת תופקד בכפוף לאישור הוולחוף. • לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון, למעט במבני התחום בין רח' הירקון לרח' אליעזר פרי ובשטח כיכר אתרים. • תכנית עתידית לכיכר אתרים: ייקבע תמהיל השימושים, שיכלול שימושי מגורים, מלונאות ומסחר בצד העצמת ושידרוג המרחב הציבורי ופתיחת שדרת בן גוריון לחוף הים. רחיק מירבי: 7.5. גובה מירבי: 40 קומות. 	+	ראו הערות	ראו הערות	נספח אזורי תכנון	301 מרינה תל אביב כיכר אתרים ובריכת נורדון
--	---	-----------	-----------	------------------	--



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000



תשריט אזורי יעוד מתוך תא/5000



נספח תחבורה מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000

התוכן	מס' החלטה
תא/5207 - תכנית קרלטון	01/03/2023
דיון בהפקדה	7 - - 0004-23

מדיניות קיימת:

תא/9133 (כיכר אתרים, מרינה ת"א, בריכת גורדון)
מסמך המדיניות קבע ביטול שיקוע רחוב פרי אליעזר ובמקום השיקוע יוקם רחוב אליעזר פרי במפלס הקרקע שיתוכנן מחדש ופיתוח של המרחב הפתוח.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית זו מקודמת במקביל לתכנית כיכר אתרים. תכנון המרחב הציבורי ומערך הדרכים בתוכנית זו ובתוכנית כיכר אתרים מבוסס על העלאת רחוב אליעזר פרי למפלס רחוב בן גוריון וביטול שיקוע הכביש הקיים.

התכנית קובעת את הריסתו של מלון קרלטון הקיים והקמת מבנה חדש למלונאות ולמגורים הכולל חזית מסחרית המשכית לאורך טיילת החוף. הריסת המבנה מאפשרת השלמת רצף תכנוני מכיכר אתרים לגן העצמאות והפיכת רחוב אליעזר פרי לרחוב עירוני עם חזיתות מסחריות/פעילות, הכולל מדרכת הולכי רגל ושביל אופניים המשכיים, במפלס הכביש.

השטח הפתוח התחום בין המלון לגן העצמאות ישמש כשטח פתוח לרווחת הציבור, הכולל מדרכות, אזורי גינון, שבילי אופניים, הורדת נוסעים למלון, off drop, כפי שקיים היום, וכן הסדרה של גישה למרינה.

החזית המזרחית והדרומית של הבניין נגישות הולכי רגל: מצפון גשר המקשר לגן העצמאות, מדרום כיכר אתרים וממזרח שדרות בן גוריון. חזיתות אלה יכללו מסחר ו/ או שימושים ציבוריים וכניסה ראשית למלון. חזית המערבית של המבנה, הפונה אל טיילת החוף, תכלול רצועת מסחר רצופה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעודי קרקע מהיעוד מלונאות, למגורים ותיירות.
2. קביעת שימושים למלונאות, מסחר ומגורים.
3. קביעת הוראות לשטחי ציבור בנויים וקביעת הנחיות לגביהם.
4. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע, בתת הקרקע וקביעת תוספת שטחים עבור מרפסות.
5. קביעת הוראות בנייה מספר קומות, קווי בניין ותכנית.
6. קביעת הוראות פיתוח למערך השטחים הפתוחים.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לציבור.
8. קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
9. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובנייה ירוקה.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

טבלת זכויות והוראות בניה:

מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
			שטח כולל	שטח כולל	גודל מגרש מוחלט			
מעל הכניסה הקובעת	(1) 270			14300		130	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים ותיירות
				400		130	מסחר	מגורים ותיירות
	(3) 80			(2) 9300		130	מגורים	מגורים ותיירות
				(4) 1000		130	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותיירות
(6) 25		85	(5) 9500	25000	1400	130	<סך הכל>	מגורים ותיירות

- (1) מספר חדרי מלון מירבי.
- (2) מתוכם עד 6400 מ"ר שטח עיקרי.
- (3) מספר יחידות דיור מירבי.
- (4) מתוכם עד 700 מ"ר עיקרי.
- (5) מתוכם עד 2000 מ"ר עיקרי.
- (6) 25 קומות מעל הכניסה הקובעת ובנוסף קומה טכנית.

שימושים:

מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין:
מלונאות (כולל כל השירותים הנדרשים לתפעול המלון כגון: בריכה, ספא, חדרי אוכל וכדומה)
מסחר
מגורים
שימושים ציבוריים.
מבואות לשימושים השונים.
שימושי בידור, בילוי ופנאי
שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים לרבות שימושים לרווחת אורחי / מבקרי המלון.
יותר שימושים תומכי רכיבה לחניית רכב דו גלגלי, כמו כן שימושים תומכי רכיבת אופניים.
שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.
לא יותר יחידות דיור ויחידות אירוח מלונאות בקומת הכניסה.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

כל השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט מגורים וחדרי מלון)
שימושי בידור, בילוי ופנאי, לרבות שימושים לרווחת אורחי / מבקרי המלון כמו ספא ובריכת שחיה (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה).
שטחי שירות הנדרשים כגון חנייה, (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים) מחסנים, לרבות מחסנים דירתיים, אחסנה לשטחי המסחר ותעסוקה לרבות למלונאות, מלתחות, חדר עגלות, חדרי אוכל, כספות, חדרי אשפה, אזורי פריקה וטעינה וכדומה.
תשתיות כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב, חשמל ותקשורת. שטחים תפעוליים לרבות שטחים הנדרשים לתפעול המלון, המגורים, השימושים הציבוריים והמסחר.

קומות וגבהים:

מספר הקומות המרבי יהיה עד 25 קומות מעל הכניסה הקובעת ובנוסף קומה טכנית.

- א. גובה הקומות ברוטו מעל הכניסה הקובעת:
 - גובה קומת הכניסה עד 7 מטר.
 - גובה קומה עבור שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים עד 4.6 מטר.
 - גובה קומה טיפוסית למלונאות עד 3.8 מטר.
 - גובה 3 קומות מיוחדות למלונאות עד 6 מטר.
 - גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.8 מטר.
 - גובה 2 קומות עליונות למגורים עד 4.2 מטר.
 - גובה קומה הטכנית יהיה לפי המינימום הדרוש ולא יותר מ 13 מטר. ניתן לאשר חלוקה של קומה טכנית

התוכן	מס' החלטה
תא/5207 - תכנית קרלטון דיון בהפקדה	01/03/2023 7 - - '23-0004

למפלסי ביניים לצורך התקנת מתקנים טכניים. חלוקת הקומה הטכנית למיפלים לא תיצור קומות נוספות.

ב. גובה הקומות ברוטו מתחת לכניסה הקובעת :
- גובה קומת מרתף עליונה (כניסה ממפלס המרינה) עד 7 מטר.
- גובה יתר קומות המרתף יתוכנן כך שיאפשר תכנון שטחים עיקריים עד 4 מטר.

במסגרת אישור תכנית עיצוב ותאפשר גמישות בגובה הקומות הרשום לעיל, ביחס לכל הקומות, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה מגובה המגדל המירבי, אשר לא יעלה על 120.5 מטר מעל פני הים. הגובה הסופי של הקומות ייקבע בתוכנית העיצוב.

תכסית בינוי :

תכסית קומות המגדל : עד 1,050 מ"ר לקומה.
תכסית הבנייה בתת הקרקע תהיה עד 85%.

קווי בניין :

1. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.
2. קו בניין למרתפים יהיו עד גבול המגרש ועד 85% תכסית, בהתאם לסעיף ניהול מי נגר.
3. קומת הכניסה : קו בניין בקומת הכניסה יהיה 10 מטר לכיוון דרום ו-6 מטר לכיוון מזרח. בין קו הבניין וגבול התכנית בקומת הכניסה תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור כמסומן בתשריט. קו בניין לרחוב אליעזר פרי יאפשר מדרכה ברוחב 8 מטר. לכיוון צפון ולכיוון מערב קו בניין יהיה 0.
4. קו בניין בקומות התחתונות מעל קומת הכניסה יהיה 10 מטר לכיוון דרום. לכיוון צפון, ולכיוון מערב ולכיוון מזרח קו בניין יהיה 0.
5. קו בניין עילי (לקומות שמעל הקומות התחתונות) יהיה 3 מ' לכיוון מערב ו-5 מטר לכיוון דרום. לכיוון מזרח ולכיוון צפון קו בניין יהיה 0.

מלונאות :

- א. היקף השטחים, מספר החדרים ומיקומם, שטחם וסוג המלון יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
- ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הוצאת היתר בנייה.
- ג. הכניסה למלון תהיה נפרדת משימושי המגורים, לרבות לובי נפרד ויחידות המלונאות יהיו בקומות נפרדות מקומות המגורים.
- ד. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011, בלשכת רשם המקרקעין לבעלות אחודה על כל שטחי המלון למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון, איסור על מכירת יחידות מלונאיות וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.

מגורים :

- א. שטח ממצע ליחיד יהיה 80 מ"ר עיקרי, ניתן להגדיל את שטח הממוצע עד 100 מ"ר עיקרי.
- ב. התמהיל וגודל יחידות דיוור ויקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב, לאחר קבלת חוות דעת היחידה לתכנון אסטרגי.
- ג. 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.
- ד. לא יותר איחוד דירות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- ה. שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף.

הקצאות לצרכי ציבור :

בתא שטח 130 ייבנו שטחים בנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע בהיקף שלא יפחת מהמפורט בטבלה הזכורות.
הוראות הבינוי יהיו בהתאם להנחיות העירוניות.

התוכן	מס' החלטה
תא/5207 - תכנית קרלטון דיון בהפקדה	01/03/2023 7 - - '23-0004

פיתוח המרחב הציבורי וזיקת הנאה לציבור:

- א. כל השטחים הלא מבונים, במפלס הפיתוח, כפי שמופיע בתשריט, יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימי השבוע.
- ב. 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.
- ג. השטח יפותח ללא גדרות ומכשולים ויתאפשרו בו מעבר ושהייה חופשיים לציבור.
- ד. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר מהמרתפים ומתקנים טכניים בשטחים עם זיקת הנאה.
- ה. ניתן יהיה להציב כיסאות ושולחנות עבור מסחר סמוך וכן ספסלים וריהוט רחוב, מיקומם ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב וישמר מעבר מינימלי שייקבע בתוכנית העיצוב.
- ו. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר ושהייה הולכי רגל, יהיו פתוחים למעבר ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

תנועה וחניה:

- א. תקני חניה לרכב:
 - תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
 - תקן החניה למלונאות יהיה 1 ל 15: 1 חדרים או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
 - תקן החניה למסחר יהיה 0
 - תקן חניה 0 לשימושים עיקריים בתת הקרקע
 - תקן חניה לשימושים ציבוריים על פי התקן התקף בהתאם לשימוש שיבחר.
- ב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. וכבפוף למדיניות העירונית
- ג. פריקה, טעינה ופינוי אשפה: הפריקה והטעינה תהיה תת קרקעית.
- ד. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים.
- ה. תתוכנן אפשרות לחיבור רכבים לעמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות הרכבים שיחוברו תקבע במסגרת תוכנית העיצוב.
- ו. פיתרון חניה אוטומטי או עם רמפה יקבע במסגרת תכנית העיצוב
- ז. החניונים יתוכננו כחניונים ברי הסבה אשר יוכלו להפוך בעתיד לשטחים לשימושים עיקריים. הסבת שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים תהיה בתנאי שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לשימוש הבניין.

בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה:

- א. תקינה לבנייה ירוקה:
על המגדל בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים או לקבל אישור Pre-LEED PLATINUM Certification, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ב. תקינה ליעילות אנרגטית:
על המגדל בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, או לחילופין לעמוד ביעדי חיסכון באנרגיה מול תקן ה-ASHRAE 90.1 שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה
- ג. ניהול מים:
חסכון במים
תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוונים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281 או לדרישה המקבילה בדירוג LEED. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, ו/או למתקני חילחול/השהייה, ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
- ד. 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.
- ה. סינוור
בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו אמצעים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני

התוכן	מס' החלטה
תא/5207 - תכנית קרלטון	01/03/2023
דיון בהפקדה	7 - - '23-0004

ויבוצע סקר סנוור ע"פ המתודולוגיה העדכנית כתנאי לאישור תוכנית עיצוב. לעת תכנית עיצוב אדריכלי יבוצע סקר סנוור בהתאם להנחיות מחלקת קיימות התקפות לאותה עת.

ו. זיהום קרקע וגזי קרקע
המלצות סקר קרקע הסטורי יבוצעו כתנאי להיתר חפירה ותחילת עבודות. תכניות דיגום גזי קרקע ודיגום קרקע יהיו בהתאם לתכניות הדיגום שאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עימו. כמו כן ביצוע מיגון בפני גזי קרקע ככל שיידרש.

תנאי להיתר חפירה יהיה ביצוע בדיקות גז קרקע אקטיבי ודיגומי בהתאם לתוכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עימו וביצוע מיגון בפני גזי קרקע ככל שיידרש.

ז. קרינה
תנאי להיתר - נדרש מרחק הפרדה מחדר טרפו של 10 מ' מאזורי שהייה ממושכת. יש לבצע סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים. בשלב התכנון המפורט יש לתאם את התכנון עם חברת חשמל על מנת לשמור על מרחקי הפרדה מקווי מתח ומתקני חשמל קיימים/ ומתוכננים בשטח התכנית המוצעת ובסביבתה.

ח. מניעת מטרדי אבק באתר הבנייה
יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ה על מנת לצמצם את מפגעי האבק אשר עלולים להיווצר בשלב ההקמה יש לנקוט באמצעים הבאים:

- משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בנין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.
- מערומי עפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או לפעילות אדם רציפה.
- בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח מעל 6 מ'"/שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערמות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק או הרטבה ושמירת לחות פניהן.
- בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודת הכניסה/ יציאה מהאתר.
- תבוצע הרטבה במים או בכל חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועפ"י הצורך.
- צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה ע"י שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילרים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/ אוהל או כל אמצעי אחר שימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

ט. מי תהום
תנאי להיתר - בחינת שפילת מי תהום, ככל שתידרש, באישור רשות המים.

י. פסולת - תנאי להיתר -
בהתאם להנחיות עיריית תל אביב לטיפול בפסולת. מערך הפסולת, האצירה והמיחזור יתוכנן בהתאם להנחיות עיריית תל אביב. חדרי האצירה יהיו ממוזגים ומאווררים כלפי גג עליון ויהיה טיפול בתשטיפים. פסולת בנין לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת בנין. טיפול בפסולת בנין יהיה בהתאם להנחיות עיריית תל-אביב.

פסולת הבנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

יא. איכות אוויר - פירי האוורור יתוכננו על גג המבנה הגבוה ביותר. תנאי להיתר - אוורור חניונים, אוורור ופליטות מזהמים לסוגיהם בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב ובאישורם.

חניון תת קרקעי יכלול מערכת אוורור מאולץ או טבעי אשר כולל 2% או יותר שטח אוורור מסך שטח החניון. ככל שלא מדובר באוורור טבעי הפליטה תהיה מגג המבנה. גנרטור חירום יכלול צנרת פליטה מרוחקת ככל האפשר משימושי קרקע רגישים. מרחק מינמלי של 5 מטר. עדיפות לפליטה בגג המבנה או לחילופין הצבתו על הגג עם חופה אקוסטית. באזורי המסעדות ואזורי מסעדות ובתי אוכל יתוכננו פירים בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב ו/או המשרד להגנת הסביבה. הפירים ייצאו מגג המבנה העליון.

יב. אסבסט - תנאי להיתר במידת הצורך יבוצע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מורשה. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האסבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפתח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011.

יג. חומ"ס - תנאי להיתר - עמידה בתנאי המשרד להגנת הסביבה בכל הקשור לחומ"ס (דלק, בריכה וכד') יד. מיקרו אקלים - שדה זרימת הרוח - הרצת מודל CFD לבחינת יעילות פתרונות להפחתת מטרדי רוח

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

התוכן	מס' החלטה 01/03/2023 7 - - '23-0004
תא/5207 - תכנית קרלטון דיון בהפקדה	

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור הועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ב. תוכניות העיצוב יפורטו בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו וכמו כן, יכללו את הנושאים הבאים:
1. קביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הכניסה.
 2. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת הכניסות למגורים ולשימושים השונים
 3. קביעת עיצוב המגדל
 4. מיקום למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים בעת אישור התוכנית.
 5. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.
 6. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים
 7. קביעת מפלסים בפיתוח וקביעת מפלס 0.0 של המבנה
 8. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
 9. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה. הוצאת אוויר מחניונים ומערכות טכניות יתאפשרו מעל מיפלס 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. התוכנית תציג פתרונות לפליטת אגוזי גנרטור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
 10. הצגת תכנון ופתרונות לפירים, מנדפים, ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל/ מטבחים.
 11. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
 12. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
 13. חיזוי רעש תחבורה בחלקים השונים של המבנה לצורך קביעת המיגון האקוסטי
 14. הנחיות כלליות למיקום מערכות מכאניות וקביעת אלמנטים אקוסטיים למערכות מכניות ושילובם כחזית חמישית
 15. מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, בהתאם להנחיות חברת החשמל והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
 16. עבור שימוש מלונאי, יש לקבוע היכן יהיו שטחי הציבור או השטחים המשותפים כגון מטבח, חדר אוכל וכד'
 17. קביעת תחום סופי של זיקות הנאה.

טבלת השוואה שטחי בניה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים
מגורים ותיירות		מלונאות		
25,000 מ"ר שטח כולל		13,435 מ"ר שטח כולל לפי היתר		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
14300		13,435		מלונאות מתוך סך הזכויות
400				מסחר מתוך סך הזכויות
9300		-		מגורים מתוך סך הזכויות
1000		-		מבנים ומוסדות ציבור
80 יח"ד		-		מספר יח"ד
25 קומות		10 קומות		מספר קומות

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

התכנית הוגשה לוועדה המחוזית בתאריך 08.01.23 ללא תיאום עם אגף תכנון העיר ועיריית ת"א-יפו וללא חוות דעת הועדה המקומית. התכנית נקלטה במערכת הועדה המחוזית והופקו הערות הועדה המחוזית לתנאי סף בתאריך 10.01.23.

התוכן	מס' החלטה
תא/5207 - תכנית קרלטון דיון בהפקדה	01/03/2023 7 - 0004-23

הועדה המקומית מתבקשת לחוות דעתה לתכנית. הדראפט המוגש נערך על ידי משרד האדריכלים מטעם היזם. התכנית הוצגה לצוות התכנון ע"י המתכננים ונציג היזם. מסמכי התכנית נבחנו באופן בסיסי ולהלן חוות הדעת:

התאמה לתכנית המתאר

- רח"ק: התכנית אינה תואמת את מסגרת נפחי הבנייה המתאריים ברצועת חופי מרכז העיר - התכנית כוללת שטחי בנייה ברח"ק 17.85, כשתא/5000 מאפשרת עד רח"ק 6.
- תמהיל מוטה מלונאות: התכנית אינה תואמת את מסגרת השימושים המתאריים לאזור מוטה מלונאות - תא/5000 קובעת ש 30% מזכויות הבנייה המוצעות יהיו למלונאות (להוציא שטחי מלונאות מאושרים), כלומר נדרשים מעל 15,780 מ"ר מלונאות כאשר מוצעים 14,300 מ"ר.
- גובה: התכנית תואמת את מסגרת הגובה המתארית (עד 25).
- מדיניות: תכנית המתאר תא/5000 מחייבת התאמה למסמך מדיניות חופי לתחום 301ג', מסמך שאושר בועדה המקומית לתכנון ובנייה בנובמבר 2020 (תא/9133). התכנית אינה תואמת את מדיניות התכנון, ראה להלן.

התאמה למדיניות העירונית

התכנית אינה תואמת את מסמך מדיניות התכנון תא/9133 למרחב חופי כיכר אתרים, מרינה ת"א, בריכת גורדון והמלונות הסמוכים. מסמך המדיניות קבע כי תכנון במרחב המדיניות יהיה בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000, כאשר כאמור התכנית חורגת ממסגרת נפחי הבנייה ותמהיל השימושים שתא/5000 מאפשרת.

יש לציין שקביעה זו נעשתה על רקע החלטת הוולחוף מיום 20.02.19, שדנה בתכנון במרחב כיכר אתרים וקבעה כי "הוועדה מחליטה להותיר את התכנון במתחם 301ג' כפי שנקבע בהתאם להוראות התכנית המופקדת" (היינו תא/5000 שהופקדה עם רח"ק מירבי 6 ובגובה עד 25 קומות). עוד קבעה הוולחוף בהחלטתה זו כי נדרש אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות חופי עליו יתבסס התכנון המפורט, וזאת בהתאמה לדרישות תא/5000 וכפי שנעשה.

טענות היזם

- מלון קרלטון מוקף בשלושה מצדדיו בתחום תכנית כיכר אתרים, המרחב סביבו יתחדש כולו וראוי שמלון קרלטון יתחדש במקביל. מבנה מלון קרלטון תוכנן במקור ברצף למבנה כיכר אתרים ומלון מרינה הקיימים, כך שהחלטה על הריסת מבני הכיכר צריך שתוביל גם להחלטה על הריסה ובנייה מחדש גם שלו. בעבר חשבה הועדה המקומית שכך יש לעשות, והמליצה על קידום תכנית להתחדשות המלון במקביל להתחדשות כיכר אתרים. התאמת המצב הקיים של המלון לפיתוח של תכנית כיכר אתרים תדרוש מאמץ רב, לא תעשה בצורה מיטבית, תפגע בתפקוד המלון ותגביל את התכנון המפורט של הפיתוח. התכנית המוצעת תאפשר התחדשות והשלמת רצף תכנוני מכיכר אתרים ועד גן שפיגל תוך מימוש מיטבי של עקרונות הפיתוח של תכנית כיכר אתרים.
- מסד המגדל הצפוני בתכנית כיכר אתרים המוצעת רחוק 10 מ' ממבנה מלון קרלטון. ההצמדות תפגע בתפקוד החזית הדרומית של המלון, אשר כיום כוללת כולה מרפסות חדרים, רובם עם נוף פתוח. המגדל יתנשא לגובה 25 קומות ויצליל על מבנה קרלטון כולו, בפרט על החזית הדרומית ובריכת השחיה שעל גג המלון, אחד מנכסי המלון החשובים. לפגיעה במלון יש להוסיף את עבודות הקמת פרויקט כיכר אתרים החדש, שיפגעו אנושות ביכולת המלון לתפקד ולשרוד. התכנית המוצעת תאפשר התמודדות עם פגיעות אלה.
- על מנת לאפשר הריסה ובנייה מחדש של המלון נדרש רח"ק מעבר למסגרת המתארית. מעבר לכך, התכנית מתאימה למדיניות התכנון של הועדה המקומית, הכוללת קידום תכנון למלונאות ומגורים עד 25 קומות לאורך כל חופי מרכז העיר ובפרט בתחום מדיניות כיכר אתרים וסביבתה - לפי מסמך המדיניות מתאפשר לשלושת המלונות הקיימים דרומית לכיכר להתחדש בתוספת או בהריסה ובנייה מחדש וזאת עד לגובה 25 קומות. בראייה אורבנית מאזנת ראוי לאפשר גם למלון קרלטון להגיע לנפחים דומים.

המלצת צוות התכנון

מדיניות הועדה לתכנון במרחב כיכר אתרים ולאורך חופי מרכז העיר ככלל, כוללת בבסיסה תכנון בתוך המסגרת נפחי הבנייה והשימושים שמאפשרת תא/5000 ולא מאפשרת חריגה ממנה. בשל חוסר ההתאמה למסגרת זו מוצע לועדה המקומית להמליץ לועדה המחוזית לדחות את תכנית מלון קרלטון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-23 מיום 01/03/2023 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
תא/5207 - תכנית קרלטון	01/03/2023
דיון בהפקדה	7 - - 0004-23

דורון ספיר : מאחר והתוכנית הוגשה ישירות לועדה המחוזית ללא אישור הצוות. לא מצאתי לנכון להזמין את המבקשים של התוכנית.

אלון מטוס : התוכנית בסמכות מקומית והוגשה לועדה המחוזית ללא תיאום עם הצוות ועל כן אנחנו דוחים את התוכנית. מציג את התוכנית במצגת.

תוכנית המתאר קבעה רח"ק 6 מקסימלי לאורך רצועת החוף הים ובמסגרת המדיניות שלנו קבענו שזו תהיה המסגרת התכנונית שלנו ולא נמליץ באופן גורף על הפקדת תוכניות עם רח"ק גבוה יותר מהרח"ק הזה וזה המצב הקיים כאן. היזמים מבקשים זכויות גבוהות בהרבה דהיינו רח"ק 17 והיום מתאפשר רק רח"ק 6.

אסף הראל : הרח"ק הוא סוג של חישוב של איך מגיעים לקומות? הרבה פעמים הועדה יותר גמישה אורלי אראל : רח"ק הוא חישוב מהחלק הסחיר אין חישוב של רח"ק מדרך רק חישוב מהשטח הסחיר. אלון מטוס : רח"ק 6 מחושב מחלק של המגרש. במקרה של מלון קרלטון המגרש הוא מאוד קטן בתכנית מלאה. לכן אם מכפילים את הרח"ק אני מגיע לזכויות בניה שהם לדעתי כבר היום זכויות הבניה גבוהות יתר על המידה.

ממשיך במצגת המצב הקיים היעוד הוא מלונאי בלבד והמצב המוצע הוא תוספת של מגורים ליעוד המלונאי. הם מוסיפים שימוש מלונאי אך לא בצורה מספקת. יש חריגות בזכויות הבניה ברח"ק, אבל יש חוסר התאמה בתמהיל השימושים. בחוף הים יש מרכיב נוסף בתוכנית המתאר יש אזור מוטה מלונאות אזור הזה מגדיר מינימום של תוספת מלונאית הנדרשת להקים רשת בתוכניות שאנחנו מאשרים והתוכנית הזו לא עומדת. מציג את הטבלה שהוצגה לועדה המחוזית. מדובר ברח"ק 17.85 להבדיל מרח"ק 6 שמתאפשר. בנוסף אין מספיק שטחי מלונאות שמתווספים למינימום. בחוף הים מעבר לכך שיש מינימום מתארי שמחויב שהיעוד מוטה מלונאות חייבים להוסיף מינימום מסוים של 30% מעבר למלונאות שקיימת היום במצב הנכנס. יש גם הגדרת מדיניות שמחמירה יותר שמחייבת במצב היוצא יהיו לפחות 60% מלונאות אלה שני חריגים שהתוכנית לא עומדת בהם. התוכנית שהוגשה לועדה המחוזית כוללת את כל המסמכים הנדרשים (מציג חתך) אומנם מס' הקומות 25 קומות כפי שמתאפשר בתוכנית המתאר אבל זה המקסימום שמתאפשר בהתאם לזכויות הבניה שניתנות. לא כל התוכניות בחוף הים מגיעות ל-25 קומות הכל תלוי בהתאם לכמה זכויות בניה ניתן לגזור באותו מגרש ומה התכניות שנקבעות. הוגשו הערות להם וכולל נספחי פיתוח ולטענת היזם הם הוגשו בצורה מיטבית. מציגים קומות עם נספח הבינוי עם מסחר ומציגים שטח ציבורי. לא בחנו לעומק את השטח הציבורי הנדרש כאן אבל מבחינת התנאים הבסיסים רח"ק ותמהיל אין התאמה.

אסף הראל : היה דיאלוג איתם?

אודי כרמלי : היה דיאלוג היתה יוזמה משותפת שכללה את קרלטון. אך לפני כשנה שנתיים קרלטון היו אצלי כאשר ראו שכיכר אתרים מופקדת והם ראו שהם מחוץ לתמונה. המסר שהועבר אליהם שנוכל לקבל את התכנון כל עוד הוא עומד במדיניות הועדה המקומית לחוף הים ותוכנית המתאר. קרלטון כועסים היו שם הבטחות. קרלטון יש להם סיבות שלהם.

אלון מטוס : לא מדובר באותה תוכנית, בעבר נדונה אפשרות שקרלטון יהיו מעורבים בתוכנית בכיכר אתרים בזמן שתוכנית המתאר היתה תוכנית לאחר התנגדויות עם רח"ק יותר גבוה. אז המצב היה שונה מאז אושרה המדיניות ותוכנית המתאר חזרה למצב של תוכנית מופקדת. התוכנית של כיכר אתרים היא תוכנית אחרת מזו שהיתה כאן בזמנו שבה נדונה אפשרות במקביל שתוכנית קרלטון תעשה.

אסף הראל : בזמנו שאלנו מה יהיה עם קרלטון והיה ברור שאם שמים שני מגדלים היה ברור שזה יגיע. העמדה שמבחינת תוכנית המתאר אין אפשרות. האם כשהם יגיעו לועדה המחוזית הם לא יגידו הנה אנחנו נותנים מלונאות אם המקומית לא יכולה להכיל 17.5 רח"ק אנחנו באים לאשר במחוזית, אנחנו עונים על כל הדברים שהעיריה דורשת, כמו להגיע עד 25 קומות ועושים מלונאות וגם מגורים.

אודי כרמלי : לא מדויק, הם לא מוסיפים את המינימום של המלונאות שאנחנו מבקשים. האינסנטיב הוא להוסיף כמות נכבדת של מגורים בחוף הים, אם המחוז חושב שאפשר לאשר אז שיאשרו יש .

אלון מטוס : הועדה המקומית היתה עסוקה בנפחי בניה לאורך חוף הים וההחלטה לקבוע את המסגרת ולא לחרוג כדי ליצור הגדרה מקסימלית לנפחי בניה בחוף הים. הוא חורג מהנפח.

אסף הראל : התכנית שלו קטנה מהמגדלים של כיכר אתרים יותר צנועה.

אלון מטוס : זו שיטת החישוב שלנו שקובעת את הנפחים בחוף הים. העובדה שאנחנו מאפשרים עד 25 קומות ובוחנים תכניות זה לא קשור לעובדה שמסגרת זכויות הבניה היא המסגרת המתארת זה הפרמטר שלאורו אנחנו מחשבים את זכויות הבניה. מלונאות בחוף הים אנחנו עושים הרבה כדי לאפשר אותן.

אנחנו דורשים עוד תועלות ציבוריות במרחב הציבורי כיכר אתרים לצד קרלטון כל תוכנית חוף הים זה לא הפרטר היחיד לאורו אנחנו רוצים לקדם תכנון בחוף הים.

אסף הראל : כל הסיבות שהסברתם היזם יעשה העתק הדבק ויגיש לועדה המחוזית.

דורון ספיר : אף אחד לא מונע מהם לעשות זאת. העובדה שהוא בחר במסלול מסוים. היה יכול לבוא לועדה המקומית ולהציג אותה ולומר זו התוכנית ויכול להיות שהיה יכול לשכנע את חברי הועדה. אך הוא בחר ללכת לועדה המחוזית, גם שידעתם שחוו"ד שלילית. תסביר את הנקודה הזו.

התוכן	מס' החלטה
תא/5207 - תכנית קרלטון דיון בהפקדה	01/03/2023 7 - 0004-23'

רון גלר: היינו אצל מה"ע והצגנו את הרצון שלנו וקיבלנו תשובה שזה לא מקובל ואז הגשנו למחוזית. מבחינתנו הגשנו לועדה המקומית.

אורלי אראל: אין לנו סמכות לדון בתוכנית שהיא בסמכות מחוזית. עמית גודלשטיין: היא הוגשה לועדה המחוזית.

אורלי אראל: אנחנו בודקים את התוכניות מבחינת כל הנסיבות הם היו אצל מה"ע. זבולון אלחנן: לא השארנו להם ברירה אלא לגשת למחוז

אורי גלר: זה הוגש לועדה המחוזית ואין לנו בעיה להגיש לועדה המקומית זה לא העניין. העניין הוא שהתוכנית שלנו לא היתה מוגשת אילולא תוכנית כיכר אתרים, צריך להסתכל על הכל כמשולב. חיים גורן: בתוכנית שהגשתי 80 יח"ד בטענה שהפרויקט יהיה כלכלי האם יש לכם חישוב כלכלי שאתם לא יכולים להיצמד למדיניות שלנו של תוספת 30% ולתת יותר מלונאות. רון גלר: יש לנו חישוב כלכלי. חיים גורן: זה חשוב

אודי כרמלי: הסיפור הוא מדיניות תכנון של הועדה לאורך חופי הים. זה נושא רגיש כל תוכנית שמגיעה בוחנים אותה מכל כיוון אפשרי וזה מפקח מכל צד שמדובר בתוכנית בחוף הים. יש אמות מידה שמשדרים לכלל החוף. אין תוכנית אחת לאורך חופי הים שאנחנו עומדים בלחצים אדירים. בתוכנית הזו הדברים האלה מבחינה כלכלית לא מתקרבים להיתכנות כלכלית. יש שם מלון מעולה עם שטחים גדולים שעובד וההיתכנות להיכנס לפרויקט כזה צריכה להכיל אפשרות שמלון כזה עומד להיחרס, זה להרוס מלון ולבנות מחדש דבר שאומר ש 5 שנים לא יהיה מלון. כלומר הם צודקים שהם הלכו למחוזית אבל התפיסה שכל מדיניות הועדה לאורך חופי הים, על כל מטר פרשנות עם עוד קומה פחות קומה על הים פחות קומה ועל אחת כמה וכמה במתחם כיכר אתרים וכל ועדה אפשרית וגוף ציבורי הגיבו ולא נתנו לנו לעלות ברח"ק. יש כאן מצב שבאים בידיים נקיות לכל היזמים שפועלים במגרשי חופי הים אומרים שזו המדיניות. אין מצב שלפשרה וההבדל הוא אדיר הדברים צריכים להיות בפני הועדה בנושאים הללו. אם הייתי יועץ של קרלטון הייתי מיעץ ללכת לועדה המחוזית, המסר הובהר שהערכאה שלהם.

חיים גורן: האם הגשתם התנגדות לתוכנית כיכר אתרים

רון גלר: מחר היא תוגש. לנושא הכלכלי מהכוון השני הוא פתרון מהצד השני.

חיים גורן: כל המניע המחולל של התוכנית הזו בעצם מסתכלים דרום יש תוכנית ענקית ואני רוצה להיות מסונכרן כדי לוודא שאני שומר על הזכויות שלי. דבר ראשון זה להגיש התנגדות בכיכר אתרים. דורון ספיר: ממליצים לועדה לא לקדם את תוכנית מלון קרלטון.

בישיבתה מספר 0004-23' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מדיניות הועדה לתכנון במרחב כיכר אתרים ולאורך חופי מרכז העיר ככלל, כוללת בבסיסה תכנון בתוך המסגרת נפחי הבנייה והשימושים שמאפשרת תא/5000 ולא מאפשרת חריגה ממנה.

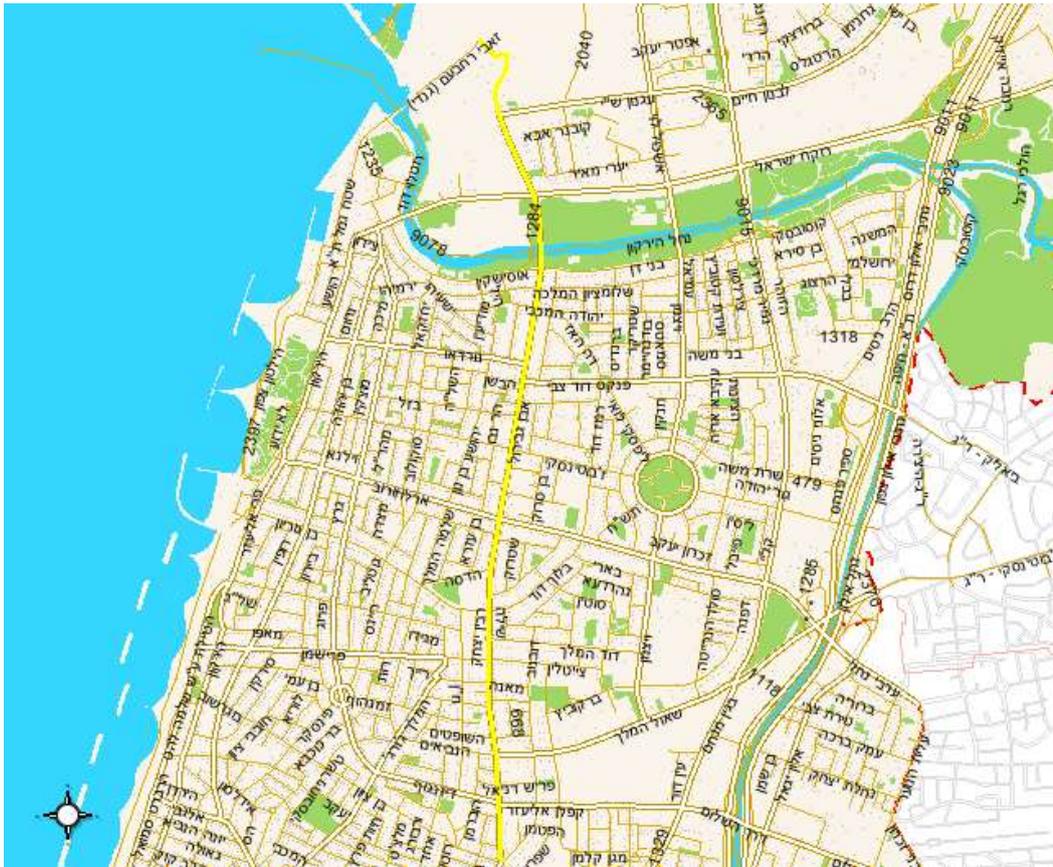
בשל חוסר ההתאמה למסגרת זו הועדה המקומית ממליצה לועדה המחוזית לדחות את תכנית מלון קרלטון.

משתתפים: חיים גורן, דורון ספיר, אסף הראל, ענת בן לוי יליזרוב, ליאור שפירא, אלחנן זבולון

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

רקע: תכנית רחוב אבן גבירול הומלצה להפקדה בתאריך 20.1.1. מסמכי התכנית הועברו ללשכת התכנון של הוועדה המחוזית וכעת ממתינים לדיון הפקדה. במקביל, עם התקדמות התכנון המפורט של הקו הירוק בתחום הפורטל הממוקם במקטע שבין כיכר מילאנו וצפונה עולה כי עפ"י רוחב זכות הדרך הקיים, ועפ"י התכנית לביצוע של קו הרק"ל, לא נותרת מדרכה מחוץ לקולונדה הקיימת ותנועת הולכי הרגל תוכל להתקיים רק בתחום הקולונדה. בצמוד לקולונדה ימוקם שביל אופנים אשר עלול להוות סיכון בטיחותי להולכי הרגל. בנוסף, במקטע זה לא ניתן יהיה לבצע נטיעות. לפיכך מוצעת הפקעה של 3 מ' מהמגרשים לעת מימוש התכנית במגרשים בהתאם לחו"ד הצות.

מיקום: המגרשים לאורך רחוב אבן גבירול



כתובת: החלקות הגובלות ברחוב

שטח התכנית: כ-270 דונם

מתכנן: דני לזר אדריכלים, אגף תכנון העיר-מחלקת תכנון מרכז

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: שונים

תמצית הליכי התכנון:

1. מסמך מדיניות רחוב אבן גבירול אושר בוועדה המקומית בתאריך 7.11.12.

2. פרסום 77-78 בדבר הכנת תוכנית - בישיבתה מספר 0031-14 מיום 31/12/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה להמליץ לוועדה המחוזית על פרסום בדבר הכנת תוכנית ותנאים מגבילים לפי סעיפים 77, 78 לחוק. בהתאם להחלטת הוועדה פרסום 77-78 אשר אושר בוועדה המחוזית בתאריך 7.6.15

התוכן	מס' החלטה
4562/תא 507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול	01/03/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0004-23/ב'

3. **הארכת תוקף סעיפים 77-78** - דיון בהארכת תוקף הפרסום והוספת תנאים מגבילים בשיכון פועלי הנמל צפון ודרום לפי סעיפים 77-78 בחוק. בישיבתה מספר 17-0027 ב' מיום 03/01/2018 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה להאריך את תוקף הפרסום של 77-78 עד ל-3/2019 ולתקן את סעיף 78 במגרשים הממוקמים בכתובות אבן גבירול 170-192: לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה בפרק זמן זה עד לאישור תכנית בתחומן.

רקע כללי:

רחוב אבן גבירול הינו רחוב מרכזי בליבה של העיר המשמש כציר תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ותנועה מוטורית. הרחוב מתפקד כרחוב שוקק חיים לאורך כל שעות היממה בזכות דופן מסחרית רציפה, תמהיל שימושים ועסקים מגוון וכולל מאפייני בינוי רציפים וחזרתיים. תוואי רכבת קלה (תת"ל 71/ב "הקו הירוק") יחזק מגמה זו. תכנית המתאר תא/5000 מיעדת את הרחוב כציר מעורב עם הוראות מיוחדות. תוכנית זו מהווה השלמה לתוכניות הרובעים, (מהן נגרעו החלקות לאורך הרחוב) ויוצרת תשתית תכנונית להתחדשותם של המבנים תוך שמירה על איכויותיו של הרחוב.

מצב תכנוני קיים:

יעוד הקרקע במגרשים הטיפוסיים הינו מגורים א' ומגורים ב', וכן חובת חזית מסחרית עם קולונדה בעומק שלא יפחת מ-4 מ' כלפי רחוב אבן גבירול, ובגובה 4.50 מ'. במרבית המגרשים רצועת המדרכה כלולה בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל ומהווה חלק מהרחוב בנוסף למעבר הולכי הרגל בקולונדה.

זכויות הבניה הינן %161-121, 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה כאמור. תוכניות מרכזיות:

- תכניות מתאר ארציות – תמ"א 4/23 – הסעת המונית במטרופולין ת"א .
- תת"ל 71ב – רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הירוק" - מקטע מרכזי.
- תכנית המתאר תא/5000: הרחוב מוגדר כציר מעורב וראשי בעל הוראות מיוחדות, ומפנה למסמך המדיניות שאושר בוועדה המקומית. כמו כן מחייבת תכנית המתאר שמירה על המאפיין המרכזי ברחוב- החזית המסחרית והקולונדה. גובה הבינוי הינו 8-10 קומות, פרט לחלקו הצפון מזרחי בו במסגרת תכנית מתאפשרת בחינת בניה חריגה מסביבתה עד 15 קומות. בנוסף, הרחוב ממוקם בלב אזור עם עדיפות להולכי רגל. הרח"ק מירבי שנקבע בתוכנית המתאר למגרשים לאורך אבן גבירול הוא בהתאם להגדרה ל"אזור מגורים בבניה עירונית": 2.5 למגרשים הקטנים מ 0.5 דונם ו-3 למגרשים שגודלם 0.5-1.5 דונם (מרבית הרחוב).
- תכניות כלל עירוניות רלוונטיות: ח, 1ע, מ, ג, 2710, 2650ב'.
- תכניות ראשיות – 58 גדס, 50 "מזרח העיר", G (+שינויים 879, 567, 1137, 2604), 200 כיכר רבין.
- תכניות המגדירות חזיתות מסחרית לאורך הרחוב: 487, 336, 485, 570.
- תכניות נקודתיות ברחוב: 1762+935א (בית יכין), 2100 (גן העיר), 1090א (מגדל השקם), 1920 (בית אליהו), 2396 (מתחם דובנוב), 2663 (מגדל השופטים), 2971 (חניון בכיכר רבין), 2988 (סומייל), וכן תכניות נקודתיות שאושרו בהתאם למדיניות רחוב אבן גבירול- בית תהל תא/4011, אבן גבירול 144-148 תא/4202, וכן תכנית שיכון פועלי הנמל תא/4825 שהומלצה להפקדה באפריל 2019.
- מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית תא/9027-90 אושר ב-2012 בו הוגדר חזון לפיתוח הרחוב ונקבעו הכלים להתחדשות. עקרונותיו יושמו בפרסום 7-78.
- החלקות לאורך הרחוב אינן נכללות בתחום תכניות הרובעים (רובע 3 ורובע 4).
- חלקו הדרומי של הרחוב ממוקם בתחום הכרזת אונסקו (ארלוזורוב בגדה הדרומית, שד' דוד המלך בגדה המזרחית).

מצב השטח בפועל:

1. הרחוב מאופיין בבניה למגורים, עפ"י רוב בגובה 3 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה וקולונדה ייחודית באורכה, רציפותה ואיכותה.

התוכן	מס' החלטה
507-0643890 תא/4562 - תכנית רחוב אבן גבירול	01/03/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0004-23ב' - 8

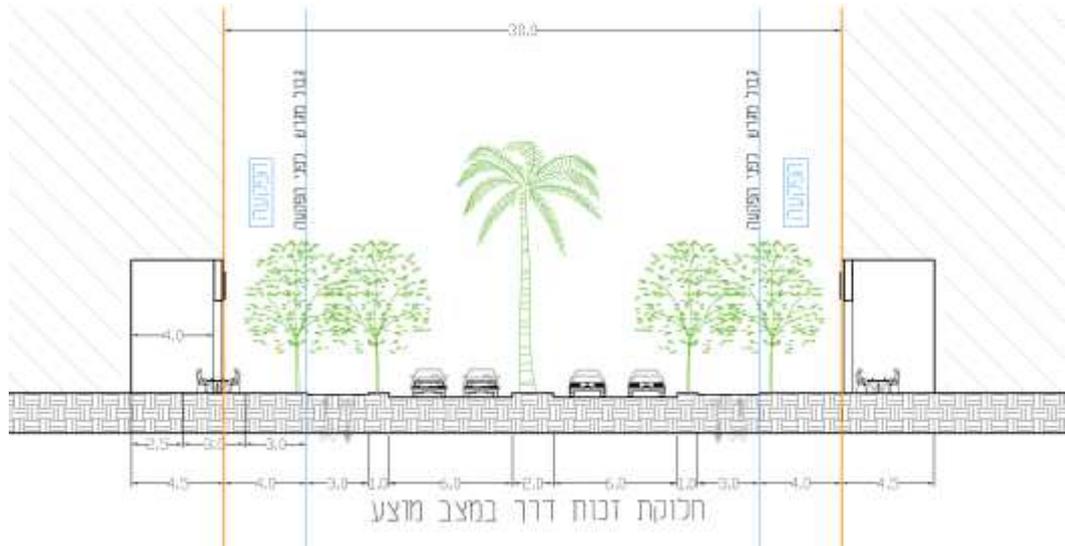
2. בינוי חזרתי (כ-70 בניינים העונים על כל מאפייני הבניין הטיפוסי לרחוב), המייצר דופן רציפה. בחלק מהמגרשים המדרכה הקדמית הקיימת מעבר לקולונדה הינה שטח פרטי המסומן בזיקת הנאה.
3. לאורך הרחוב קיים תמהיל שימושים מגוון ועשיר בדגש על שימושי תעסוקה בחלקו הדרומי ושימושי מגורים בחלקו הצפוני. לא קיימים שימושי מלונאות ברחוב.
4. מרחב ציבורי מחודש אשר לא בא לידי ביטוי עדיין בהתחדשות המבנים.
5. ברחוב קיימים מוקדי פעילות - בניין העירייה, בית ציוני אמריקה, גן העיר, לונדון מיניסטור.
6. בניה חריגה בגובה-בית יכון, בית אליהו, לונדון מיניסטור, מגדל השופטים, מגדל המאה, ומתחם סומייל.
7. מיעוט פרויקטים חדשים לאורך הרחוב בעשורים האחרונים. מגמה אשר משתנה בשנים האחרונות.
8. לאורך הרחוב קודמועד כה יוזמות שונות בהתאם ליעדי המדיניות: בית תהל (בבניה) אבן גבירול 144 - 148 (תכנית מאושרות), שיכון פועלי הנמל דרום (הומלצה להפקדה), שיכון פועלי הנמל צפון ובית וואלה.
9. חלק מהרחוב כלול בתחום תכנית הכרזת אונסק"ו -נכלל בתחום ההכרזה: בגדה המערבית מארלוזורוב דרומה ובגדה המזרחית משד' דוד המלך דרומה.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית אבן גבירול הינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. הרחק המרבי שנקבע בהיקף של 2.5-3 עבור מרבית המגרשים ברחוב אינו תואם את נפחי הבניה המתקבלים עפ"י הגובה המותר. לפיכך על מנת לאפשר את היקף זכויות הבניה המתאפשר בהתאם לנפחי הבניה המותרים, נדרשת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, אשר בין היתר מגדילה את הרחק ל-כ-3.5 באזור ההכרזה ו-כ-4.5 מחוץ לאזור ההכרזה. התוכנית משלימה את תוכניות הרובעים (רובע 3 ורובע 4) והיא מממשת את יעדי תוכנית המדיניות, תכנית המתאר ובהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

מטרות התכנון:

- א. עידוד התחדשות וחיזוק המבנים לאורך רחוב אבן גבירול ויישום תמ"א 38 בהתאמה ליעדי מדיניות רחוב אבן גבירול, באמצעות קביעת הוראות למבנים הטיפוסיים ברחוב, תוך שמירה על איכויות בינוי קיימות כגון: רציפות ואחידות הבינוי, קולונדה מסחרית.
- ב. הגדלת רחק לכ-3.5 באזור ההכרזה, וכ-4.5 מחוץ לאזור ההכרזה, בהתאם למס' קומות, קווי בניין, ומגבלות התכנית.
- ג. תוספת שימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות ושטחי ציבור, פריסתם לאורך הרחוב ובחנת המבנה הטיפוסי.
- ד. הגדלת מלאי יחידות הדיור לאורך הרחוב בדגש על תוספת יח"ד קטנות.
- ה. שינוי ייעוד ממגורים לדרך במגרשים הכוללים את שטח המדרכה (מחוץ לקולונדה הנותרת בזיקת הנאה) לאורך רחוב אבן גבירול ללא שינוי בזכויות הבניה.
- ו. שינוי חתך הרחוב לטובת הרחבת מרחב הולכי הרגל והפרדת תנועות אופניים מתנועות הולכי הרגל ע"י הסבת נתיב תנועה בכל כיוון לשביל אופניים.
- ז. קביעת הוראות מתאריות למבנים ייחודיים לאורך הרחוב: גן העיר, לונדון מיניסטור.



הדמייה של המצב המוצע (מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו).

הוראות לבניה חדשה (מותנות בהריסה ובניה מחדש)

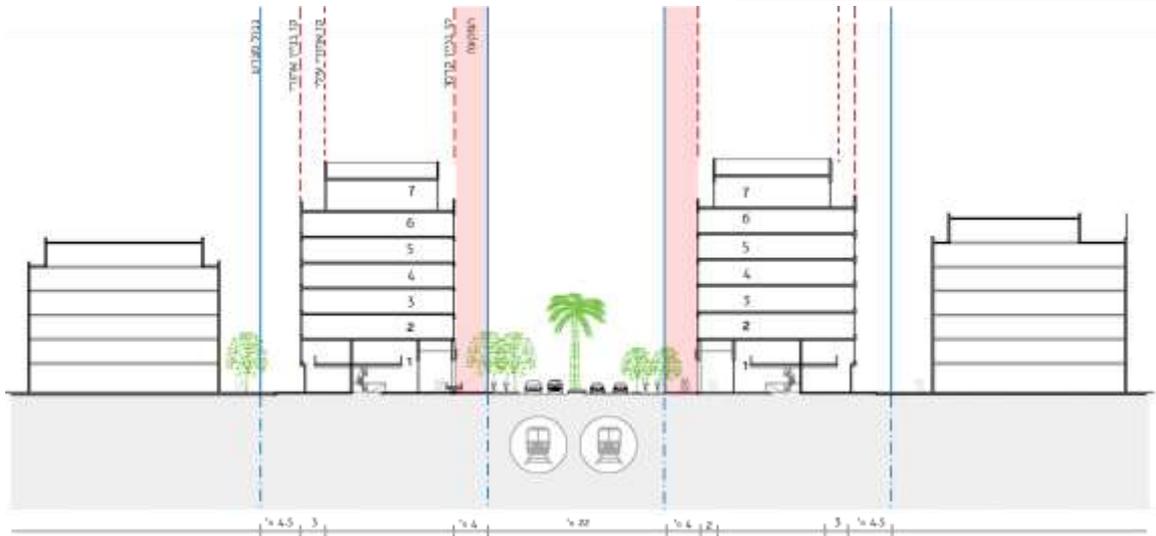
1. **זכויות בניה:**
 - א. הגדרת שטחי בניה מרביים בבניין טיפוסי הינן נפחיות ונקבעות ע"י קווי הבניה, מגבלות תכסית ומס' הקומות.
 - ב. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות).
 - ג. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן בגין מגבלות הבניה בתכנית זו – מבוטלות.
2. **מספר קומות וגובה:**
 - א. מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו עד 9 קומות כולל קומת קרקע גבוהה ויציע (29 מ' לכניסה עליונה, 35 מ' גובה מירבי).

ב. בתחום הכרזת אונסקו עד 7 קומות כולל קומת קרקע גבוהה ויציע

3. קווי בניין ובניה בקיר משותף במבנה טיפוסי לאורך הרחוב :

- א. במגרשים מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו - קדמי אבן גבירול- בהתאם לקיים, במגרשים פינתיים קו בניין קדמי ברחוב ניצב - ע"פ הקיים, קו בניין צידי 0 בקיר המשותף, 4 מ', קו בניין אחורי 5 מ'.
- ב. במגרשים בתוך תחום ההכרזה - קדמי אבן גבירול- בהתאם לקיים, במגרשים פינתיים קו בניין קדמי ברחוב ניצב - ע"פ הקיים, קו בניין צידי 0 בקיר משותף, 3 מ', קו בניין אחורי 4.5 מ'.
- ג. נסיגות בקומות העליונות: מחוץ להכרזה - 2 מ' בקומה עליונה בחזית אבן גבירול, 3 מ' בקומה העליונה בחזית אחורית. בתחום אזור ההכרזה: 2 מ' בקומה עליונה בחזית קדמית, 3 מ' בחזית אחורית.
- ד. בחלקות הבנויות בקיר משותף יותר חדר מדרגות משותף ומבואה אחת לשני בניינים צמודים.
- ה. במגרשים פינתיים, שעומקם קטן מ-12 מ' תתאפשר בהתאם לשיקול דעת בניה בקיר משותף עם מגרש גובל שאינו כלול בתחום התכנית. זכויות הבנייה יחושבו ע"פ התכנית התקפה בכל מגרש והנחיות הבניה בקיר משותף יהיו בהתאם לסעיפים הרלוונטיים בתוכנית זו.

חתך רחוב טיפוסי מחוץ ל אזור ההכרזה



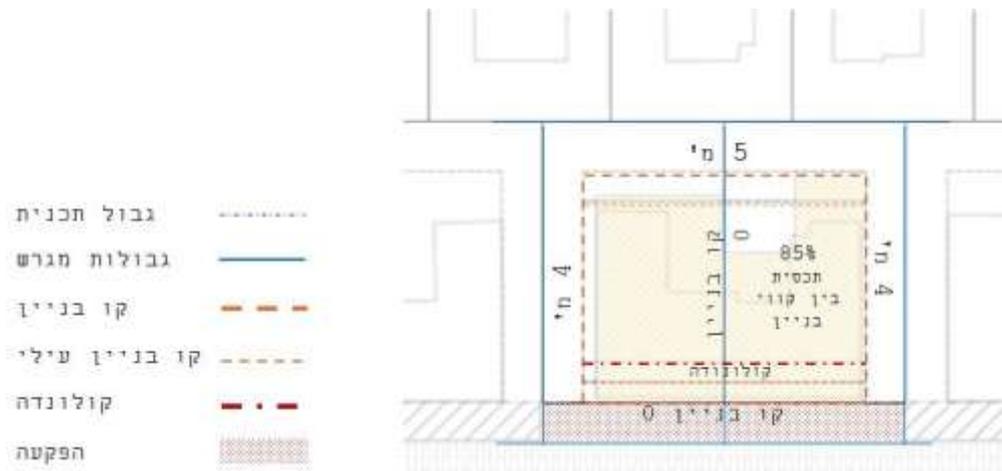
חתך רחוב טיפוסי באזור ההכרזה



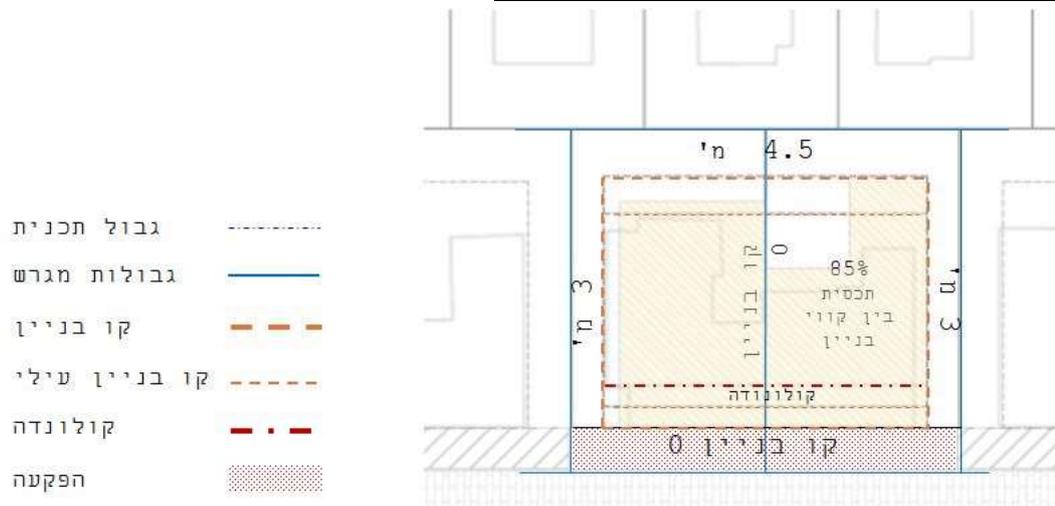
4. תכסית:

- א. 85% מהשטח התחום בין קווי הבניה של קומה טיפוסית.
- ב. במגרש בו שני קווי בניה הם 0 (קיר משותף משני הצדדים), תהיה התכסית 80% מהשטח שבין קווי הבניה.
- ג. במקרה של בנית ממ"קים במקום ממ"דים, יתוספו שטחים אלה מעבר לתכסית כאמור.

סכמת קווי בניה /תכסית במגרש טיפוסי מחוץ לתחום אזור ההכרזה -



סכמת קווי בניה במגרש טיפוסי בתחום אזור ההכרזה -



5. תמהיל שימושים :

- א. קומת הקרקע (0) ובקומת היצע- מסחר. כמו כן יותרו מבואות (בשטח המינימלי המותר) ושטחי שירות למגורים. בכל מקרה שטחי המסחר לא יפחתו מ-50% משטח הקומה.
- ב. קומה ראשונה (1) – תעסוקה. כמו כן יותרו שימושי מסחר, מלונאות, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. באזור ההכרזה יותרו גם שימושי מגורים בקומה זו.
- ג. קומות עליונות : מגורים. כמו כן יותרו שימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

התוכן	מס' החלטה
4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול	01/03/2023
דיון בהתנגדויות	8 - - '23-0004

ד. קומת מרתף ראשון (1-) - מסחר, תעסוקה, בילוי ותרבות, שימושים נילוויים למלונאות, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי, אחסנה וחניה במידה ויש למגרש גישה לחניה מרחוב ניצב או עורפי לאבן גבירול.

ה. בשאר המרתפים יותרו שימושים ע"פ תכנית ע"1 על שינויה.

ו. צפיפות:

א. מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב ע"י חלוקת סה"כ השטחים לשימושי מגורים במקדם הצפיפות 70.

ב. גודל דירה מינימאלי – 35 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות).

ג. לפחות 25% מכלל הדירות במגרש יהיו דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטחים כוללים).

ז. תנועה וחניה:

א. לא יחוייב פתרון חניה מגרשים.

ב. לא תותר כניסה לחניה מרחוב אבן גבירול, אלא מרחובות ניצבים או עורפיים.

ג. במגרשים בהם ניתן לאפשר חניון תת"ק, לא יוקצו מקומות חניה לדירות הקטנות כהגדרתן בתכנית. ליתר הדירות תקן החניה היה התקן התקף לעת הוצאת התר הבניה. תקן זה הינו מקסימליץ

ח. הנחיות עיצוביות:

8.1 קולונדה

א. קומת הקרקע תכלול קולונדה מסחרית רציפה בעלת מקצב עמודים אחיד.

ב. עומק הקולונדה המינימאלי- 4.5 מ'. במקומות בהם נותרת מדרכה הצרה מ 3 מ' מחוץ לקולונדה כתוצאה מתכנון מפורט של הקו הירוק, עומק הקולונדה המינימאלי יהיה 6 מ'. המרחק בין העמודים נטו יהיה 4-6 מ'. מימדי העמודים לא יעלו על 45 / 60 ס"מ. רוחבו המרבי של עמוד כלפי רחוב אבן גבירול לא יעלה על 45 ס"מ.

ג. גובה תחתית הקורה בחזית הקולונדה לכיוון הרחוב לא יעלה על 5.20 מ'.

ד. שילוט החזית המסחרית ימוקם בין העמודים ויהיה אחיד בכל המבנה.

8.2 חזיתות:

א. אורך מבנה לאורך אבן גבירול לא יעלה על 70 מ' ולא יפחת מ 30 מ'.

ב. לא תותר הפניית מחסנים, מטבחים וחדרים טכניים לרחוב ראשי.

ג. לא תותר הפניית ממ"דים לחזית הקדמית.

ד. אורך החזית של יחידה מסחרית בקומת הקרקע לא יעלה על 12 מ"א לאורך אבן גבירול.

ה. עיצוב החזית לרחוב יכלול התייחסות עיצובית לקווי הקומות ולקצב הקולונדה.

ו. שטח הזיגוג בחזית הראשית לא יעלה על 60% מכלל שטח החזית. לא יותרו תריסים אטומים כלפי הרחוב

ז. תחוייב בניית פיר לאיוורור וארובות לשטח המסחרי עד מעל לקומת הגג. לא יותרו ארובות חיצוניות או פירים על גבי החזיתות.

9 מרפסות

א. יותרו מרפסות שקועות ולא תותר הבלטתן למישור החזית ולא תותר סגירתן.

ב. שטח המרפסות יחושב מעבר לתכסית כאמור בסעיף 4.

10. שלביות ביצוע:

תותר הוצאת היתר בניה בתנאים הבאים:

1. המגרש הראשון הבנוי בקיר משותף מחוייב באישור תוכנית עיצוב ופיתוח עבור כלל המבנה הבנוי בקיר משותף בכל הנוגע לקולונדה, גובה הקומות, עיצוב החזית ונושאים נוספים להבטחת רצף הבינוי.

2. במגרשים סביב כיכר רבין (תוכנית 200) תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישורה של תוכנית עיצוב לבינוי סביב כל הכיכר אשר תכלול בין היתר שמירה על בניה אחידה לרבות מס' הקומות.

11. טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים	נתונים	
זכויות בניה נפחיות באזור ההכרזה רחק כ-3.5 מחוץ לאזור ההכרזה כ-4.5		161%-121%	אחוזים	זכויות בניה למגרש טיפוסי
7 (בתוך אזור ההכרזה)	9 (מחוץ לאזור ההכרזה)	4	קומות	גובה אופייני
29	35	15	מטר	
נפחי, ובמסגרת 85% מהשטח המתקבל בין קווי בניה		40%-35%		תכסית
1. אין חובת התקנת מקומות חניה במגרשים בהם ניתן להקים חניון לא תותר הקצאת מקומות חניה לדירות הקטנות כהגדרתן בתכנית זו. ליתר יח"ד תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף .				מקומות חניה

12. הוראות לתוספות בניה על מבנה קיים באזור ההכרזה

תוספת למבנה קיים תותר באזור ההכרזה בלבד ובתנאים הבאים:

- א. כל תוספת בניה מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו ע"פ תקן 413 ומשלוח הודעות וקבלת הסכמת החלקות הגובלות הבנויות בקיר משותף.
- ב. תותר תוספת בניה של קומה וקומת גג חלקית.
- ג. לא תותר הבלטת רכיבי חיזוק מעבר לקו חזית הבניין הקיים. עיבוי עמוד הקולונדה יהיה במימדים המינימליים לכיוון פנים הקולונדה בלבד. לא יותר עיבוי לכיוון חזית אבן גבירול.
- ד. התאמת תוספת הבינוי להנחיות העיצוב.
- ה. התאמת מימדי הקולונדה כמפורט בתוכנית זו, פרט לגובה והמרחק בין עמודים אשר נותרים ע"פ הקיים.

2. מוקדים ייחודיים ברחוב

מוקדים אלו יתוכננו בתוכנית זו ברמה מתארית. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תוכנית מפורטת נוספת בסמכות מקומית אשר תכלול הקצאת שטחי ציבור בנויים.

א. גן העיר ולונדון מיניסטור

1. תותר תוספת בניה בדופן הפונה לרחוב מעל הבינוי הקיים בגובה כולל של 6 קומות וקומת גג חלקית ובהתאמה למאפייני הבינוי המוצעים בתכנית.
2. הקצאת שטחי ציבור תהיה בהתאם לפרוגרמה שטחי ציבור שתלווה את קידום התכנית.
3. שימוש ציבורי במפלס הגג הקיים.
4. קווי בניה - קו בניה קדמי לאבן גבירול 0. עומק האגף החדש לא יעלה על 20 מ'. מרחק מינימאלי ממגדל המגורים הקיים - 20 מ'.
5. היקף השטחים:
גן העיר: תוספת שטח ים כוללים (ברוטו) בהיקף של 10,000 מ"ר
לונדון מיניסטור: תותר תוספת שטחים כוללים בהיקף של עד 5000 מ"ר
6. תמהיל שימושים סופי יקבע במסגרת התכנון המפורט ובכל מקרה יכלול שטחי ציבור בנויים אשר יירשמו ע"ש העירייה בהיקף שלא יפחת מ- 35% מכלל השטח.

שטחי בניה בשטח התוכנית :

מגורים	מצב קיים בנוי	תוספת למצב הקיים	מצב מוצע מתוכנן (על קרקעי)
מגורים	197,000 מ"ר	כ- 150,000 מ"ר	375,000 מ"ר
יח"ד למגורים	2,200 יח"ד	כ- 2,300 יח"ד	4,500 יח"ד
מסחר	48,000 מ"ר	כ- 20,000 מ"ר	70,000 מ"ר מתוך זה כ 65% במבנים הטיפוסיים
תעסוקה/מלונאות/מסחר נוסף על החזית המסחרית,	45,000 מ"ר	כ- 15,000	כ- 60,000 מ"ר

*נתונים מצב קיים ע"פ יחידה אסטרטגית מתוך ארנונה, נתונים מצב מוצע עפ"י מימוש מלא של התכנית.

במהלך חודש מרץ 2019 נערכו מפגשי ידוע הציבור בהם עלו הנושאים הבאים :

- יש להביא בחשבון בקביעת צפיפות יח"ד מצב קיים של יח"ד גדולות.
- מניעת כניסה לחניונים תת קרקעיים
- אופן ההתחדשות סביב כיכר רבין הבנויה כיום בגובה של 6 קומות בתחום ההכרזה המאפשרות עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- מצב זכויות הבניה בגין ההפקעה
- שמירת העצים
- מענה לצרכי הציבור בגין תוספת יח"ד שהתוכנית מציעה .
- נושאים הקשורים לתכנון ועבודות הרק"ל (הקו הירוק) בכל הנוגע ל לוחות זמנים, הסדרי תנועה , הפקעות, אזורי התארגנות, מיקום תחנות וכו' .

חו"ד צוות:

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 19-0008/ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

גילה גינסברג : מציגה את עיקרי התוכנית.
דני לזר : מציג את התוכנית במצגת.
דורון ספיר : אנחנו רוצים לעודד דירות יותר קטנות שמיועדות לבודדים בעיר והיום גרים בכל מיני מרתפים רוצים ליצור מלאי חדש בעיר אז אם אפשר להוריד את הגודל ולעודד ממ"קים.
גילה גינסברג : אתה מציע שיהיו דירות קטנות יותר מ50 מ' לפי התקנות?
אודי כרמלי : דירות של 23 מ' יהיו דירות טובות לצרכים הללו.
מלי : אמרת שאם רק מעבים זו קומה וחצי
דני לזר : רק בתחום ההכרזה
אורלי אראל : הזכויות שלא בחלק של ההכרזה אי אפשר לעלות מעל 6.5 קומות אין אפשרות לתוספת אל להריסה ובניה מחדשה.
מלי פולישוק : בשטח ההכרזה זה או וכמה תוספת?
דני לזר : עוד קומה.
מלי : ההבדל הוא עוד קומה.
ליאור שפירא : מה בנוגע ללונדון מניסטור.
זים : התוכנית נותנת זכויות מתאריות רק בלונדון מניסטור. צריך תוכנית מפורטת נוספת כדי לממש אותם. ההצעה היא לתת זכויות כדי לבנות את הדופן של הרח' מעל המסד הקיים.
אסף הראל : האם ההבדל בין אזור ההכרזה לאזור לא בהכרזה הוא ענין תכנוני או חוקי למה לא עושים 7 קומות לכל האורך.

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 8 - 0004-23ב'	507-0643890 תא/4562 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות

דני לזר: כשעשינו את תוכניות המדיניות הצענו לחרוג מאונסקו והועדה טענה שאי אפשר וחזרנו לוועדה. אורלי אראל: עיריית ת"א חתומה על הכרזת אונסקו. אסף הראל: למה לא לשמור על הרציפות? גילה גינסברג: המדיניות נחצית באזור כיכר רבין ניתן לקיים מדרום לכיכר רבין בניה נמוכה יותר גם ברובעים זה ככה ובהמשך להעלות. אסף הראל: בדופן המזרחית, מדוע לא שומרים שם על 7 הקומות בדיוק שאבן גבירול עולה כל המתחם משתנה מדוע לא עושים בחזית הרחוב? דני לזר: הסימטריה לאבן גבירול הוא רחב אנחנו רוצים להדגיש אותו באופן תלת מימדי לא להשוות אותו לרובע. אסף הראל: באזור ההכרזה אין מרתפים? דני לזר: רק באופציה של העיבוי זה לא ראלי לעשות את המרתפים בהליך של עיבוי. אסף הראל: אני מתכוון לבניה חדשה לאחד יש מרתפים לשני אין מרתפים. אורלי אראל: טעות נתקן את זה שתי קומות עיקרי אין בעיה עם זה. אסף הראל: תמהיל השימושים גם בקומות העליונות רוצים לאשר מסחר תעסוקה בקומות העליונות ולא רק בקומה הראשונה. דני לזר: אם יש עסק שרוצה לעשות כלבו על חשבון המגורים אנחנו לא מתנגדים. אסף הראל: חלק מאופיו של אבן גבירול זה המסחר והתעסוקה. אורלי אראל: דווקא ברח' הזה אנחנו רוצים להשאיר את עירוב השימושים. זהו רח' שהוא פעיל. אסף הראל: האם יש הדמיה של לונדון מניסטר וגן העיר דני לזר: מציג את ההדמיה. גילה גינסברג: המוטיבציה לנקודתיות הזו היא ההזדמנות לעשות עירוב שימושים ותוספת שטחי ציבור. מלי פולישוק: אתם לא חושבים שאבן גבירול צריכים קצת מרווח של אויר. אורלי אראל: אתם רוצים להוריד את לונדון מניסטר ולהשאיר את גן העיר אסף הראל: להוציא את שניהם. אורלי אראל: המשמעות היא היות שבמימוש לא נוכל לקבל שטחי ציבור, המגרשים הללו הם הפוטנציאל לשטחי ציבור לאורך אבן גבירול. דורון ספיר: אני מציע לאשר בלי שני המגרשים הללו ולקיים על זה דיון נפרד. אודי כרמלי: יש כאן טענה שלא כל המשמעויות הובנו לוועדה. אורלי אראל: תאשרו עם זה ובתנאי ונחזור עם משהו יותר הדמיתי רק כתנאי להעברה למחוז אופרית יוחנן וולק: אם מאשרים את שטחי הציבור יש רעיונות למה. דורון: נאשא את התוכנית בכפוף לדיון נוסף לגבי 2 המתחמים האלה לענין הבינוי לונדון מניסטר וגן העיר. מלי פולישוק: מי שצריך דירה של 23 מ' הוא לא צריך גן ילדים אורלי אראל: גודל הדירות 25% דירות קטנות לפי הגודל המינמלי שרשום בחוק. ונזקק את נושא הצפיפות.

הועדה מחליטה:

- לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:
1. לקיים דיון נוסף בענין תוספת הבניה על גן העיר ולונדון מניסטר
 2. גודל הדירות המינימלי יהיה על פי המינימום שנקבע בחוק בכפוף לבניית ממ"קים

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

דיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה

בהמשך להחלטת הוועדה להעברת התוכנית לדיון בהפקדה הוועדה המחוזית בכפוף לבדיקה נוספת לתוספות במגרש גן העיר ולונדון מניסטר, התקיים דיון אצל יו"ר הוועדה וסוכם כי בשל מורכבות הבעלויות, ניתן יהיה לקדם תכנון במגרשים אלה לפי הצורך בנפרד, ולפיכך הם לא יכללו בתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 תיאור הדיון:

מהלך הדיון:

גילה: מדווחת על העברת התוכנית להפקדה בוועדה המחוזית

התוכן	מס' החלטה
4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות	01/03/2023 8 - 0004-23'

בישיבתה מספר 0022-19' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון.

עידכון לתכנית רחוב אבן גבירול ופירסום תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78

רקע: תכנית רחוב אבן גבירול הומלצה להפקדה בתאריך 1.1.20. מסמכי התכנית הועברו ללשכת התכנון של הוועדה המחוזית וכעת ממתניים לדיון הפקדה.

במקביל, עם התקדמות התכנון המפורט של הקו הירוק בתחום הפורטל הממוקם במקטע שבין כיכר מילאנו וצפונה עולה כי עפ"י רוחב זכות הדרך הקיים, ועפ"י התכנית לביצוע של קו הרק"ל, לא נותרת מדרכה מחוץ לקולונדה הקיימת ותנועת הולכי הרגל תוכל להתקיים רק בתחום הקולונדה. בצמוד לקולונדה ימוקם שביל אופנים אשר עלול להוות סיכון בטיחותי להולכי הרגל. בנוסף, במקטע זה לא ניתן יהיה לבצע נטיעות.

לאור האמור לעיל מוצע להוסיף לתכנית רחוב אבן גבירול כלהלן:

1. לאורך החלקות המערביות במקטע שבין שדרות נורדאו עד רחוב בני דן תיקבע הפקעה ברחוב 3 מ'. יצויין כי הפקעה זו מותנית במימוש הריסה ובניה מחדש מכוח התכנית.
2. בנוסף, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 למשך שנה או עד למועד הדיון בהפקדה בוועדה המחוזית: תנאי להוצאת היתר בניה בחלקות הכלולות במקטע המערבי שבין שד' נורדאו עד רחוב בני דן יהיה קו בנין 3 מ' בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול.



- חלופה ב - הפקעה**
- מדרכה מחוץ לקולונדה כמו בכל חלקי הרחוב האחרים
 - קולונדה דומה לשאר חלקי הרחוב.
 - פגיעה בזכויות (כ 150 מ"ר לכל 1 מ' הפקעה, לכל מגרש)
 - חוסר אחידות במישור חזית הרחוב בשלבי המימוש השונים
 - נכראה מחייב מימוש משותף לכל מבנה.

התוכן	מס' החלטה
507-0643890 תא/4562 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות	01/03/2023 8 - 0004-23'

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-21' מיום 10/02/2021 תיאור הדיון :

דורון ספיר : מדובר על הפקעה של 3 מ' לטובת מדרכה יותר רחבה.
 אורלי אראל : להצר את הבניינים לטובת מדרכה אחרת אין מדרכה זו התוכנית
 אסף הראל : זה בעצם המצב התכנוני בגלל העבודות של נת"ע ולכן צריך להפקיע?
 אורלי אראל : שיהיה גם שביל אופניים
 אסף הראל : למה צריך להפקיע?
 גילה גינסברג : ההפקעה היא בנוסף להפקעה של נת"ע ובמצב הנכנס לאחר יציאת הרכבת בחלק של
 הפורטל לא נותרת מדרכה והולכי הרגל מופנים בתוך הקולנודה שביל האופנים נמצא מיד לאחר הקולנודה
 זה מצב לא בטיחותי. ההפקעה תאפשר גם עצים וגם מדרכה. ההפקעה מותנת ותתבצע לאורך זמן ויבצרו
 איי הפקעה עד למימוש כל הרצועה. אם נמצאם בתחנה בתוכנית בסמכות מחוזית ונותנת האופק יש לנו
 את האחריות בחלק הזה ברחוב שנמצא במצב קשה.
 מלי פולישוק : אם הייתם ממשיכים בתת הקרקע מעבר לירקון צפונה כל זה היה נחסך.
 אודי כרמלי : כבר בקשנו 3 4 פעמים שונות וזו היתה החלטת המדינה.
 גילה גינסברג : אנחנו מבקשים לקבוע גם תנאי של 78 לגבי הוצאת היתרים שתחוייב בקו בנין 3 מטר.

בישיבתה מספר 0004-21' מיום 10/02/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית על עדכנון לתכנית ופירסום תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כמפורט
 מטה :

3. לאורך החלקות המערביות במקטע שבין שדרות נורדאו עד רחוב בני דן תיקבע הפקעה ברחוב 3 מ'. יצויין כי הפקעה זו מותנית במימוש הריסה ובניה מחדש מכוח התכנית.
4. בנוסף, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 למשך שנה או עד למועד הדיון בהפקדה בוועדה המחוזית: תנאי להוצאת היתר בניה בחלקות הכלולות במקטע המערבי שבין שד' נורדאו עד רחוב בני דן יהיה קו בנין 3 מ' בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן ווולק, אסף הראל, חן אריאלי, ליאור שפירא, ציפי ברנד

להלן תמצית התנגדות מהנדס העיר לתכנית שבנדון:

- שינויים קלים בסעיף שימושים בקומת מרתף עליונה, קומת הביניים ובקומה הראשונה
- שינויים בהוראות בינוי בנוגע לנסיגה בחזית קדמית, גובה קומת הגג, הבלטת מרפסות
- הבהרה בנוגע לקביעת סטיה ניכרת בגובה וקווי בניין באזור ההכרזה
- תיקון הוראה להרחבות לממ"דים שיותרו רק במסלול של תוספת באזור ההכרזה.
- גמישות בנושא הוראות לשימושים המסחריים.
- תוספת הוראות למגרשים גדולים מעל 1 ד'.
- תוספת הוראות בינוי וקומת גג סביב כיכר רבין.
- שינוי ייעוד קרקע בכיכר הקסטל מ'דרד' ל'כיכר ציבורית' וקביעת הוראות להקמת קיוסק הקסטל בהתאם להתחייבות חברת נת"ע כלפי העירייה.
- תיקונים טכניים ככל שיידרשו.

פירוט השינויים והפניה למסמכים וסעיפים:

התנגדות מהנדס העיר	סעיף/מסמך	
תוספת שימוש עבור גגות כחולים.	תקנון – סעיף 4.1.1 א' 3 -	1
תיקון ניסוח שימושים בקומת המרתף העליונה – במקום "שטחי שירות למגורים (מחסנים, חדרי עגלות)" לתקן "שטחים טכניים למגורים וחדרי אופניים בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הקומה".	4.א.4.1.1 שימושים בקומת מרתף	2
למחוק שימש לשטחים משותפים למגורים בקומת הביניים ובקומה הראשונה.	4.1.1.2 ב שימושים	3
העברת סעיף המתיר הרחבות לממ"דים לסעיף יא- תוספת על בניין קיים. בנוסף, הבלטת הממ"דים תותר במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מהחזית הקדמית.	16,17, 4.1.2 א.ב.2 והערות 5	4
למחוק את הסעיף (המתיר בשיקול דעת הוועדה לבטל נסיגה בקומת הגג בחזית קדמית. ולהוסיף כי חריגה מקווי בניין תהווה סטיה ניכרת לתכנית.	4.1.2 ב.5.ג	5
א. תוספת סעיף- מס' הקומות יהיה עפ"י טבלה 5. באזור ההכרזה חריגה ממס' הקומות תהווה סטיה ניכרת לתכנית. ב. תיקון גובה קומת הגג - לא יעלה על 5 מ' (במקום 5.5 מ').	4.1.2 ג' 4 גובה, הערה לטבלה סעיף 5	6
להוסיף- שטחי שירות משותפים במבנים הנבנים בקיר משותף תותר במקרה של בניה בעת ובעונה אחת.	4.1.2 ד.4	7
הרחבת סעיף גמישות בנושא הוראות לשטחי המסחר - הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהוראות אלה במגרשים בשל נתונייהם הפיזיים יוכח כי לא ניתן להבטיח את השטחים המשותפים הנדרשים לתפקוד הבניין.	1.ה.4.1.2 שטחי מסחר	8
אורך חזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' גם ברחובות הניצבים במגרשים פינתיים.	4.1.2 ה' 3 – מסחר	9
בתחום זיקת ההנאה בשטח המדרכה ברחובות ניצבים עומק יותר מרתפים בעומק שלא לא יפחת מ-2.50 מ' לצורך מעבר תשתיות.	4.1.2 ה.4.	10
צמצום המרחק של המרפסות הבולטות ממפינת הבניין ברחובות הניצבים במגרשים בעומק 16 מ' ומעלה מ-4.5 מ' ובמגרשים בהם עומק המגרש 12 מ' ומטה מ-6 ל-4 מ'	4.1.2 ט.4.1.2 מרפסות	11
יותר מרפסות דוגמת הקיים	מרפסות במבנים סביב כיכר רבין תאי שטח 215-222	12

התנגדות מהנדס העיר	סעיף/מסמך	
היקף תוספת הבניה : ב. באזור ההכרזה תותר תוספת קומת גג חלקית למבנים סביב כיכר רבין. ג. תוספת סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' קומות במסלול של תוספת קומות לבניינים קיימים.	4.1.2 יא' 2 תוספת קומות	13
1. הוספת/הרחבת מרפסות לחזית הקדמית במגרשים בהם נדרשת התאמה עיצובית לבניין הבנוי בקיר משותף ובכפוף לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תכנית 200-מרפסות לפי הקיים	4.1.2 יא' 6 מרפסות	14
קביעת גובה מקסימום לחזית הקולונדה – 5.5	4.1.2 ח 6 קולונדה	15
בהתאם להנחיות מחלקת השילוט העירונית	7.ח.4.1.2	16
במגרשים ששטחם 1 ד' ומעלה (לאחר הפקעה מכוח תכנית זו), תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש לאחר ההפקעה. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים אלה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מה"ע. במגרשים אלה יקבעו שטחים ציבוריים רציפים בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע.	תוספת סעיף למגרשים בשטח של 1 ד' ומעלה (5 מגרשים)	17
שטח המרפסות הפנימיות- באורך שלא יעלה על 65% מאורך החזית ובעומק שלא יעלה על 2 מ'	א.1.ט.4.1.2	18
1. הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהוראות אלה במגרשים בשל נתוניהם הפיזיים יוכח כי לא ניתן להבטיח את השטחים המשותפים הנידרשים לתפקוד הבניין. 2. תיקון סעיף 4.1.2.ה-5- כניסה לשימושי המסחר במפלס מרתף או קומות עליונות במידה ויתוכננו תמוקם בקומת הקרקע.	4.1.2 ה. מסחר	19
תוספת הוראה למינימום גובה סינר תחתית לא יפחת מ-4.7 ומוסיפים לא יעלה על 5.5	4.1.2 ח. 6 עיצוב אדריכלי	20
תותר קומת גג חלקית. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.	4.1.2 יא. תוספת הבניה לבניינים בתכנית 200	21
עידכון הגובה הכולל בהתאם למס' וגובה הקומות	טבלה 5	22
מפלס המרתפים בתחום הקולונדה יהיה בעומק של 2.5 מ' לכל הפחות ממפלס פני הקרקע.	6.6.1 זיקת הנאה	23
התנגדות זו הינה בהמשך לפנייתה של חברת נת"ע. במסגרת הסכם בין העירייה לבין חברת נת"ע, התחייבה נת"ע כלפי	תשריט והוראות	24

התנגדות מהנדס העיר	סעיף/מסמך	
העירייה להקים מחדש את מבנה קפה הקסטל בשטח הכיכר המשמשת כעת כשטח התארגנות. עקב שינוי הייעוד של שטח הכיכר לייעוד 'דרך' במסגרת תת"ל 71ב', לא מתאפשרת הקמת מבנה הקיוסק. לפיכך, מבקשת חברת נת"ע לכלול פיתרון סטטוטורי במסגרת תכנית זו באמצעות הגשת התנגדות מה"ע והתנגדות שתוגש על ידה. ההתנגדות כוללת שינוי ייעוד מ'דרך' ל'כיכר ציבורית', קביעת זכויות והוראות בניה להקמת קיוסק הקסטל בשטח של כ-20 מ"ר וכן שטחי איחסון בתת הקרקע. ועידכון מסמכי התכנית בהתאם לכך.		
תיקונים טכניים	גליון חתכים	25
תיקונים טכניים/טעויות סופר לפי הצורך	בכל המסמכים	26

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

גילה גינסברג : דיווח להגשת התנגדות מהנדס העיר. תקופת ההפקדה עומדת להסתיים בתחילת דצמבר ולכן הנושא מובא מיחוף לסדר היום .

יש לעשות שינויים בסעיף השימושים בקומת מרתף העליונה קומת הביניים וקומה ראשונה שלא יותרו שם שימושים למגורים. רחוב אבן גבירול שונה במהותו מיתר המרקם. התוכנית קובעת קומת קרקע מסחרית עם קולונדה קומה עליונה ראשונה למשרדים ויתר הקומות כל השימושים מותרים לרבות מגורים. מדובר בבניין מעט מורכב שכולל עירוב שימושים ולכן במסגרת ההתנגדות אנו מדייקים את ההוראות. שינוי אחד זה בסעיף שימושים שבקומת מרתף העליונה יוגבלו השימושים לטובת מגורים ככדי לעודד שימושים מעורבים ולהוציא את השימושים של המרתף כמחסנים. מבוקש לקבוע הבהרה לגבי סטייה ניכרת בגובה וקווי בניין באזור ההכרזה. תיקון הוראה בנושא הרחבות למ"מדים שיותרו כתוספת באזור ההכרזה. גמישות בנושא הוראות לשימושים המסחריים, הוראות למגרשים גדולים מעל דונם שיכללו תוכנית עיצוב באישור מה"ע וקביעת שטחי ציבור בקומת הקרקע בהיקף של 30%. הוספת הוראת בינוי לגבי כיכר רבין, לשמור על חזות הבניינים כפי שהם ולהוסיף קומת גג חלקית מעליהם.

שינוי ייעוד הקרקע בכיכר הקסטל, נמצא כרגע בייעוד דרך במסגרת תת"ל 71ב נת"ע קבעו את השטח לאזור התארגנות ולכן יש לשנות את ייעוד הקרקע לכיכר ציבורית ובנוסף לקבוע הוראות להקמת קיוסק הקסטל בהתאם להתחייבות חברת נת"ע לעירייה.

לעשות תיקון בתשריט ולקבוע את השטח שבין כיכר הקסטל למגרש המגורים שנמצא מערבית לו ולהפקיע את המרווח הקדמי שלו כפי שנעשה ביתר החלקות ברחוב. בנוסף תיקונים טכניים ככל שידרשו. אודי כרמלי : במגרש הזה זה יהיה ייעוד כיכר ציבורית ולא דרך ההפקעה?

גילה גינסברג : נכון.

ליאור שפירא : מאשרים את הדיווח והגשת התנגדות מהנדס העיר לוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

התוכן	מס' החלטה
4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות	01/03/2023 8 - 0004-23'

פרטי תהליך האישור :

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מספר 1383 מיום 14/11/2022 דנה בתכנית והחליטה :

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

22/09/2022	The Marker
23/09/2022	מקומון ת"א
22/09/2022	ישראל היום

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

מספר	כתובת מבנה ההתנגדות	שם המתנגד	שם המייצג
1	מלכי ישראל 17	דניאל דוד קריל	דניאל דוד קריל
2	אבן גבירול 73	דוד שטרנפלד	עופר טויסטר עורכי דין
3	אבן גבירול 86,88	בעלי הזכויות וחברת קרינסקי גוטליב	קרני מור, עו"ד
4	אבן גבירול 90,92,94,96	בעלי הזכויות וחברת נתנאל גרופ בע"מ	ענת בירן, עו"ד
5	אבן גבירול 95,97	חברת קונטמפו ת"א בע"מ	ענת בירן, עו"ד
6	אבן גבירול 98	אורנה שלם	דן שלם ושות', ע"וד
7	אבן גבירול 115	מקסוול אריה, אבימור תום	אליעזר דנוס, עו"ד
	אבן גבירול 117	רפאל דיק, בורוכוביץ אורית	אליעזר דנוס, עו"ד
9	אבן גבירול 125,127,129	חיים קנת, צבי עמית ויוסי בוקאי, ובשם נציגות הדיירים בבית המשותף	עופר טויסטר עורכי דין
10	אבן גבירול 149,151	גבאי דיבלופרס בע"מ	עופר טויסטר עורכי דין
11	אבן גבירול 153,155	בעלי הזכויות	אוהד ירקוני, עו"ד
12	אבן גבירול 158	גבאי דיבלופרס בע"מ	עופר טויסטר עורכי דין
13	אבן גבירול 159,161,163,167,169	חברת הכשרת היישוב התחדשות עירונית בע"מ ובעלי הזכויות	ענת בירן, עו"ד
14	אבן גבירול 161	רוני אהרון חסין, חן דליה, דביר פיטל	אליעזר דנוס, עו"ד
15	אבן גבירול 163	רחל לב שמבי	רחל לב שמבי
16	אבן גבירול 177	ריי ברסנו	אליעזר דנוס, עו"ד
17	אבן גבירול 179	נורית שוחט	בן ציון כהן, רחל כהן, עו"ד
18	אבן גבירול 181	יונה פלד	אליעזר דנוס, עו"ד
19	אבן גבירול 183,185	בעלי הזכויות	ענת בירן, עו"ד
20	אבן גבירול 184,186	בעלי הזכויות	עופר טויסטר עורכי דין
21	אבן גבירול 192	בעלי הזכויות	עופר טויסטר עורכי דין
22	אבן גבירול 195,197,199,201	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	עופר טויסטר עורכי דין
23	התנגדות נת"ע	נת"ע	לימור וינשטיין
24	התנגדות מה"ע	מה"ע	לריסה קופמן

מענים לפי כתובת

מ ספ ור	מתנגד	תמצית הטענה	מענה	המלצה
1	דניאל דוד קריל כתובת: מלכי ישראל 17	1. תוכנית אבן גבירול אינה כוללת התייחסות לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בניגוד לתכניות הרובעים ולתכנית ארלוזורוב.	1. לקבל את ההתנגדות: להוראות התכנית יתווסף פרק בנושא חדרי יציאה לגג בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 11 ובתוספת התיקונים הבאים: ביטול סעיף 11.3 בהתנגדות מה"ע	לקבל חלקית את ההתנגדות
2	עו"ד עופר טויסטר ב"כ דוד שטרנפלד כתובת: אבן גבירול 73	1. יש לבטל את הדרישה באזור ההכרזה לקבלת הסכמת הבעלים של המבנים הבנויים בקיר משותף להתחדשות במסלול של תוספת על הקיים.	1. אחד ממאפייניו הבולטים של הרחוב הוא חזות רציפה בעלת שפה ומאפיינים אדריכליים מובהקים. הדרישה להסכמת בעלים למסלול התחדשות זהה הינה במטרה ליצור אחידות במסלול ההתחדשות למבנים הבנויים בקיר משותף (או תוספת או בניה חדשה) ולמנוע מסלולי התחדשות שונים במבנים הבנויים בקיר משותף, מה שמייצר חוסר רציפות במפלסי הבניה ובעמודי הקולונדה, ומופע שאינו מתאים לרחוב עירוני מרכזי בשלד הרחובות העירוניים. עם זאת, על מנת להגמיש את הליך המימוש, הוראות התכנית יתוקנו כלהלן: תנאי להיתר בניה לתוספת על בניין קיים הבנוי בקיר משותף עם בניין שטרם הוצא לו היתר בניה להתחדשות מכוח תכנית זו, הוא הגשת תכנית בינוי ועיצוב כוללת למגרש/ים הבנוי/ים בקיר משותף. יידרש פרסום לבעלי הזכויות בבניין הבנוי בקיר משותף בכל הנוגע לחובת ההתאמה העיצובית שתחול לעת מימוש הבניה בחלקתם בנושא גובה הקולונדה, מפלסי הקומות, חזיתות הבניין, וכיו"צ. במגרש הבנוי בקיר משותף עם בניין בו מומשה התחדשות במסלול של תוספת על בניין קיים מכוח תכנית זו, תידרש התאמה לתכנון ועיצוב המבנה השכן בהתאם לתכנית הבינוי שאושרה בכל הנוגע למפלסי הבניה לרבות גובה הקולונדה, מפלסי הקומות, התאמה עיצובית של חזיתות הבניין, חומרי גמר וכיו"צ.	לקבל חלקית את ההתנגדות
		2. יש לתקן את התכנית כך שתאפשר תוספת 2.5 קומות בתחום אזור ההכרזה גם במסלול תוספת על הקיים.	2. ככלל, התכנית מיועדת להתחדשות מבנים במסלול של בניה חדשה, אשר מחד יוצרת התחדשות בסטנדרטים עדכניים ומשופרים ומאידך כוללת הוראות לשמירה על עקרונות הבינוי הקיימים. עם זאת באזור באזור ההכרזה מתאפשר גם מסלול של תוספת על בניין קיים וזאת על מנת לאפשר חלופה נוספת למימוש ההתחדשות באזור בו נפחי הבניה מוגבלים ובהם חלופה של הריסה ובניה מחדש אינה מתאפשרת. יצוין כי חלופת התוספת הינה בעלת השלכות שאינן רצויות על המרחב הציבורי כגון עיבוי עמודי הקולונדה וכתוצאה מכך צמצום השטח המיועד לזיקת הנאה להולכי רגל בתחום הקולונדה, וכן	לדחות את ההתנגדות

	השלכות על חזות הבניין בשל תוספת ממ"דים ואלמנטי החיזוק הנדרשים, בעוד שבחלופת הריסה ובניה חדשה ערכי הבינוי הקיים נשמרים בסטנדרטים חדשים ללא השלכות אלה.			
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	3.א' הערך הכלכלי של הדירות הרחוב והפעלת הקו הירוק של הרק"ל. הפחתת תנועות הרכב המוטרי והאוטובוסים תביא להפחתת מפלסי הרעש וזיהום האוויר, פיתוח הרחוב במסגרת תכנון הרק"ל ייצור רחוב איכותי ומשופר הכולל מדרכות רחבות, שבילי אופניים ונטיעות. שילוב של מגורים ומסחר קיים גם	3.א' קיימת חוסר כדאיות כלכלית בשל ערכן הנמוך יחסית של הדירות ברחוב, עלות הבניה הגבוהה על ציר תנועה ראשי, שילוב שימוש מגורים ומסחר, והצורך בפיוצי העסקים הקיימים בעקבות תקופת סגירתם. בנוסף, כפי הנראה בעלי העניין		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	3.ב' הועדה המקומית תל אביב-יפו בוחנת תכניות על פי הצדקתן התכנונית, והצרכים התכנוניים הם אלו שקובעים את נפחי התכנית ואת תצורתה. השאלה כמה רווחי הפרויקט עבור היזם אינה חלק מהבסיס העובדתי שהיה על הועדה המקומית לבחון. בנוסף, תוכנית אבן גבירול אינה תוכנית פינוי בינוי לפי חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי, התשס"ו-2006) ולפיכך התייחסות לתקן 21 אינה רלוונטית.	3.ב' אין לתכנית המופקדת חו"ד כלכלית או נספח שמאי הבוחן את הכדאיות הכלכלית של הוראות התכנית והיתכנותה		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	1. יצוין כי סעיף 1.6 יחס לתכניות, כולל כפיפות לתמ"א 38. בכל הנוגע לתמריצי תמ"א 38 - מדובר בתכנית בסמכות ועדה מחוזית, אשר איננה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. היטל ההשבחה לפיכך ייגבה כדין.	1. יש להוסיף את תכנית תמ"א 38 לסעיף 1.6 ולציין בהוראות התכנית כי התכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 על מנת לקבל הטבות מיסוי ולאפשר מימוש ללא הסכמת 100% מהדיירים.	עו"ד קרני מור	3
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	2. השימושים הקבועים בתכנית נקבעו בהתאם לתכנית המתאר הקובעת את רחוב אבן גבירול כרחוב מעורב שימושים, בין היתר בשל תוואי הרכבת הקלה הממוקם בו. ערוב השימושים המחויב בקומת הקרקע, קומת הגלריה והביניים ובקומת המרתף הראשונה מאפשר הרחבה של היקף ומגוון השימושים - מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי, ומלונאות, מעשיר את סוגי הפעילות המתקיימת ברחוב.	2. יש לאפשר את כלל השימושים המותרים ובקומות העליונות בכללם מגורים, גם בקומת הביניים וכן לאפשר שימוש לחניה בקומת חניון 1-.	ב"כ בעלי הזכויות וחברת קרינסקי גוטליב כתובת: אבן גבירול 86-88	
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	3.א' לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף לסעיף 1.2.4.1.ג - "וכן שטחי קומת הביניים וקומת הגלריה להגדרתן בתכנית ובסעיף ח', ט' להלן."	3.א' יש להבהיר ששטחי קומת הגלריה וקומת הביניים הן בנוסף לשטחים.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	3.ב' שטחי המרפסות הפנימיות בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול מוגדרים בסעיף 1.2.4.1.ד.1. מדובר בתכנית נפחית בה מסגרת השטחים מפורטת בהוראות התכנית ובטבלה בסעיף 5.	3.ב' יש להבהיר כי שטחי המרפסות הפנימיות הן בנוסף לשטח העיקרי.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	4. הנסיגה ברחובות הפינתיים קיימת כבר כיום בחלק מהמגרשים הפינתיים ומהווה תוספת חשובה ומשמעותית למרחב הציבורי ברחוב אשר כבר כעת עתיר בהולכיות רגל ורוכבי/ות אופניים. תנועות אלה צפויות לגדול	4. יש לבטל את השמירה על הנסיגה הקיימת בבניינים פינתיים ברחובות שאינם ראשיים.		

	<p>עם הפעלת הקו הירוק של הרכבת הקלה והמימושים הצפויים מכוח תכנית זו. התכנית לפיכך מאמצת נסיגה זו כהוראה גורפת במגרשים פינתיים ברחובות ראשיים ובמגרשים פינתיים שאינם ברחובות ראשיים בהם קיימת נסיגה זו במצב הקיים, במטרה לשמור על פינות רחוב מורחבות. החיוניות ביותר ברחובות בהם תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים אינטנסיבית וקיימת צפיפות רבה במדרכות.</p>			
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>5. גובה הקומה הינו בהתאם לגבהי הבינוי שנקבעו בתכניות המרקמיות במרכז העיר ונקבע על מנת לאפשר את צרכי התכנון מחד ולהימנע מהגבהת הבניין שלא לצורך מאידך.</p>	<p>5. יש להגביה את גובה הקומה הטיפוסית ל-3.40</p>		
<p><u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u></p>	<p>6. לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 5 - עיקרי הסעיף: "בבניינים הבנויים בקיר משותף שאינם נבנים בעת ובעונה אחת תותר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה הקיימת בכפוף להסכמת כלל הבעלים בחלקה הגובלת. לא תותר הארכת הקיר המשותף לחזית קדמית. מסמכי הבקשה להיתר בניה יכללו פירוט תכניות וחזיתות הבניין הצמוד כולל תוספת הבניה המותרת עפ"י תכנית זו. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע רשאית לדרוש התאמה לבניה הקיימת כגון מפלסי כניסה, גובה קומות, ובניה על הגג בהתאם לבניין הצמוד הקיים ובלבד שלא יעלה על הגובה המותר בתכנית זו."</p>	<p>6. יש להבהיר כי יהיה ניתן להאריך את הקיר המשותף מעבר לקיר הקיים גם אם הבקשות להיתר לא מוגשות יחדיו.</p>		3
<p><u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u></p>	<p>7. התכנית קובעת הוראות מפורטות לשימושי המסחר במטרה לקבוע סטנדרטיים עדכניים, בין היתר לממדים המינימליים הנדרשים. עומק מינימלי של 4 מ' נמצא מידה סבירה ליחידת מסחר, אשר אינה משנה את צביון העסקים ברחוב. עם זאת מומלץ לקבוע בהוראות התכנית כי הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות במקרים בהם בשל נתוני מצב קיים עפ"י היתר בניה שניתן ערב אישור התכנית נדרש עומק קטן מ-4 מ' וזאת בכפוף לעמידה בסך שטחי המסחר הנדרשים ולעומק מינימלי של 3 מ'.</p>	<p>7. יש לבטל את ההוראה המחייבת עומק יחידת מסחר מינימלי של 4 מ', היות שחובה זו מחייבת הגדלת שטחי המסחר ושינוי האיזון בין בעלי היחידות. בנוסף, הוראה זו תשנה את אופי העסקים הקיים ברחוב, וקיימים עסקים שלא נדרש להם שטח בממדים אלה.</p>		
<p><u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u></p>	<p>8. יצוין כי עפ"י המצב הסטטוטורי הקיים, לא ניתן כלל לבנות מרתפים בתחום הקולונדה. הוראות התכנית מתירות בניה בתחום זה אך מתנות זאת בהבטחת שטח להעברת תשתיות, בעומק שלא יפחת מ-2.5 מ' וזאת בפרט ברחוב בו עוברת הרכבת הקלה בתת הקרקע ויש צורך להשאיר שטח למעבר תשתיות כאמור בסעיף 2.1.4.1.2. עם זאת, מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף לסעיף האמור: "בתחום הקולונדה ובתחום המדרכה בזיקת הנאה בחזית הקדמית</p>	<p>8. יש לבטל את ההוראה שבתחום זיקת ההנאה בקולונדה עומק המרתפים לא יפחת מ-2.5 מ' מפני הקרקע לצורך מעבר תשתיות.</p>		

	ברחוב ניצב, יותרו מרתפים בעומק שלא יפחת מ-2.5 מ' ממפלס המדרכה. בתחום זה, ככל שיידרש, יותר מעבר תשתיות ציבוריות". סעיף השימושים בקומת המרתף העליונה יעודכן בהתאם.		
לקבל חלקית את ההתנגדות	9. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף לסעיף 4.1.2.4.ח.4. - הוועדה המקומית רשאית לאשר גמישות במיקום עמודי הקולונדה על מנת להתאים את מרחקי העמודים לחלוקת החנויות הקיימת בכפוף לאישור התכנון הכולל של המבנים הבנויים בקיר משותף ובכלל זה מרחקי עמודי הקולונדה במבנן כולו.	9. יש לקבוע גמישות במרווחי העמודים למרווח מינימלי של 3 מ' על מנת למנוע מיקום עמודי קולונדה בחזית החנויות.	
לקבל חלקית את ההתנגדות	10. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 9 הכולל תיקון לסעיף 1.1.ט.4.1. בתכנית המופקדת ביחס לממדי המרפסות הפנימיות: "מחוץ לאזור ההכרזה בחזית הקדמית הפונה לרחוב אבן גבירול יותרו מרפסות פנימיות בלבד כהגדרתן בתכנית באורך כולל שלא יעלה על 65% מאורך החזית ובעומק שלא יעלה על 2 מ'".	10.א' יש לבטל את המגבלה על גודל המרפסות הפנימיות.	
לדחות את ההתנגדות	10.ב' הבלטת המרפסות בחזית האחורית בשיעור של 1.2 מ' הינה לצורך שמירה על מרחב החצר העורפית, גינון ונטיעות וכן כניסת אור טבעי ואוורור ליחידות העורפיות. הבלטת המרפסות הפונות לרחוב הניצב הינה בשיעור של 1.20 מ' על מנת לצמצם את מופע הבניין ומאחר שהן בעלות נצפות גבוהה מרחוב אבן גבירול	10.ב' לאפשר הבלטת מרפסות ברחוב הניצב ובחזית אחורית בשיעור 1.6 מ' במקום 1.2 מ'	
לקבל חלקית את ההתנגדות	10.ג' לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי במגרשים פינתיים בתחום ההכרזה יצומצם מרחק המרפסות מ-6 ל-4.5 מ' מפינת הבניין. במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה יצומצם מרחק המרפסות מפינת הבניין מ-6 מ' ל-5 מ'. בנוסף, בחזית הפונה לרחוב בן גבירול מיקום המרפסות יהיה במרחק של 1.5 מ' מהקיר המשותף.	10.ג' יש לבטל את מגבלת הרחקת המרפסות 6 מ' מפינת המבנה.	
לדחות את ההתנגדות	11. חובת הארובה מהווה פתרון כולל וחיבור של כלל יחידות המסחר לארובה אחת ללא תלות בגודל יחידות המסחר. יש לדאוג להכנה לכלל היחידות המסחר על מנת לאפשר גמישות תכנונית בתחלופת שימושי המסחר.	11. יש להסיר את חובת הארובה ליחידת מסחר ששטחה אינו עולה על 31 מ' בהתאם לסעיף 19 לתוספת השנייה לתקנות רישוי עסקים	
לקבל חלקית את ההתנגדות	12. הוראות התכנית קובעות כי שטח הגג יהיה משותף במטרה לאפשר לכלל הדיירים בבניין לעשות בו שימוש. לעניין שימוש לבריכת שחיה מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאפשר בתחום הגג שימוש לבריכת שחיה. בהתאם לכך יתווספו הוראות כלהלן: תותר הקמת בריכת שחיה במפלס הגג העליון בתנאי הבטחת שטח הנדרש למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים:	12. יש לאפשר הצמדת שטח הגג לדירת הגג - ולהבהיר שלא מדובר במרפסת גג. כמו כן יש לאפשר בשטח זה הקמת בריכה	

	<p>1. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.</p> <p>2. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג: כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש ע"פ כל דין.</p>			
לקבל חלקית את ההתנגדות	<p>13. לקבל את ההתנגדות בחלקה - סעיף 6.5.3 יתוקן: "תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה." (למחוק תקן חניה לדו גלגלי).</p>	<p>13. אין לחייב תקן חניה לדו גלגלי כאשר לא מקימים מרתף חניה.</p>		
לדחות את ההתנגדות	<p>14. לדחות את ההתנגדות. התכנית אינה מונעת הקמת חניון משותף או מתן זיקת מעבר הזדית בין מגרשים, אולם מותרת את ההסדרים הנדרשים לכך בין הבעלים.</p>	<p>14. יש לחייב מגרש פינתי במתן זיקת מעבר למגרש הצמוד לו הבנוי עמו בקיר משותף על מנת לאפשר גישה לחניה.</p>		
לדחות את ההתנגדות	<p>1. לדחות את ההתנגדות. בבניה מרקמית גבוהה בבניינים הממוקמים ברחובות עירוניים ראשיים (כגון רחוב ארלוזורוב) נקבע כי המרפסות תהיינה שקועות במטרה לצמצם את מופע הבניין ברחוב ולשוות לרחוב מראה רציף ואחיד. יש לציין כי בעורף הבניין ובחזיתות קדמיות שאינן פונות לרחוב אבן גבירול במגרשים פינתיים, התכנית כוללת הוראות למרפסות בולטות מעבר לקווי הבניין. כמו כן שטחי המרפסות הפנימיות ניתנים מעבר לשטחי הבניה המרביים כפי שמצוין בסעיף 1.1.4.1.א.ד.</p>	<p>1. יש להתיר מחוץ לאזור ההכרזה מרפסות בולטות מעבר לקו הבניין הקדמי בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול. הבלטת המרפסות לא תיצור הכבדה על הרחוב בשל ההפקעה וקו הבניין הקדמי שנסוג. בנוסף, תקנות הת"ב קובעות שטחים למרפסות בולטות עד 14 מ"ר.</p>	<p>משרד עו"ד ענת בירן עו"ד אפרת לרנר, אורטל דוידירן גדעוני</p> <p>ב"כ בעלי הזכויות וחברת נתנאל גרופ בע"מ</p> <p>כתובת: אבן גבירול 96-90</p>	4
לקבל חלקית את ההתנגדות	<p>2. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10.א.</p>	<p>2. יש לבטל את המגבלה על גודל המרפסות הפנימיות.</p>		
לדחות את ההתנגדות	<p>3. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10.ב.</p>	<p>3. יש לאפשר הבלטת מרפסת אחורית בשיעור 1.6 מ' במקום 1.2 מ' בהתאמה לתכנית רובע 4 והיות שקו הבניין האחורי הינו 5 מ' ומספק כמרווח בין הבניינים.</p>		
לקבל את ההתנגדות	<p>1. הוראות התכנית המופקדת מחייבות בניה בקיר משותף בחלקות הבנויות במצב הקיים בקיר משותף. עם זאת לשם הבהירות, סעיף 1.1.4.1.2 יתוקן כלהלן: "....וכן בתאי שטח 166-168".</p>	<p>1. יש לחייב את המגרשים בפינת ארלוזורוב בבניה בקיר משותף כולל תא שטח 166.</p>	<p>משרד עו"ד ענת בירן עו"ד אפרת לרנר, אורטל דוידירן גדעוני</p>	5
לדחות את ההתנגדות	<p>2. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 2</p>	<p>2. יש לאפשר שימוש למגורים בעורף קומת הקרקע, קומת הביניים וקומה ראשונה על מנת לייצר כדאיות כלכלית וכיוון ששימושי מגורים מבטיחים תחזוקה נאותה של הבניין לעומת שימושי משרדים.</p>	<p>ב"כ חברת קונטמפו אבן גבירול, ארלוזורוב ת"א בע"מ</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>3. התכנית לוותה בבדיקות תכנוניות בכל הנוגע לתמהיל השימושים המוצע. <u>באשר להיתכנות כלכלית ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3.</u> לעניין הביקוש לשטחי התעסוקה ויתר השימושים המותרים בקומת הקרקע והקומה הראשונה המוצעים בתכנית - שטחים אלה הינם בהיקף מצומצם יחסית ביחס לשימושי המגורים. שטחים אלה</p>	<p>3. לא ברור אם נערכה בדיקת היתכנות תכנונית וכלכלית לשימושים המוצעים והאם ישנו ביקוש להיקף השטחים המוצע.</p>	<p>כתובת: אבן גבירול 97-95</p>	

	מהווים חלופה לשטחי התעסוקה במגדלי המע"ר המטרופוליטני ולשטחי המסחר בקניונים ומרכזי הקניות ויהוו מענה לצורך בעסקים המשולבים במרקם וברחוב העירוני בסמיכות לתוואי רק"ל.			
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	4. תיקון 132 לחוק התו"ב עוסק בסמכות המועצה הארצית להקים ועדת משנה לבחינת תכניות במסגרתן משנים ייעוד מתעסוקה למגורים או מוסיפים שימוש למגורים במגרשים המיועדים לתעסוקה. משכך, התיקון אינו רלוונטי לתכנית זו. יצוין כי התכנית כוללת הכפלה של שטחי המגורים ביחס למצב הקיים. שטחי התעסוקה שנקבעו בתכנית מהווים חלק מצומצם ביחס לשטחים בכללותם. בנוסף, רחוב אבן גבירול אינו כלול בתכניות רובע 3 ורובע 4 בשל היותו רחוב מעורב שימושים עפ"י תכנית המתאר ולפיכך אין מקום להשוואה בין התכניות. ¹	4. ביטול שימושי מגורים עומדת בניגוד לעמדת המחוקק לתיקון 132 לחוק התכנון והבניה 31.8.21 תיקון שבע לתקן עודף בשטחי תעסוקה לעומת מצוקה בשוק הדיור ובניגוד לתכנית רובע 3.		5
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	5.א' ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 3 א'	5.א. יש לתקן את הוראת סעיף 1א4.1.2 באופן שיבהיר כי שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע הם בתוספת שטחי קומת הקרקע לרבות קומת הגלריה וקומת הביניים.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	5.ב' התכנית כוללת שיטת חישוב זכויות בניה המאפשרות בניה חלקית בתחום קווי הבניין, אולם מאפשרת הגדלת שטח התכסית לטובת הקמת ממ"קים ומרפסות פנימיות. יצוין כי תכנית התחדשות רחוב אבן גבירול כוללת הוראות בניה ליצירת בינוי מעורב	5.ב' יש לבטל את מגבלת התכסית ולהתאימה למגבלות התכסית של תכנית רובע 3		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	5.ג' רחוב אבן גבירול מהווה חלק מהמרקם ההיסטורי של מרכז העיר. נוסף על כך, בניתוח איכויותו הקיימות של הרחוב בלט אופיו החזרתי והרציף. התוכנית לפיכך, מבקשת לשמר איכות זו ולקבוע טיפוס בניין חדש בבניה מרקמית גבוהה הכולל קולונדה וחזיתות מסחריות, ללא חריגים בגובה הבינוי. תוספת הקומות המוצעת בהתנגדות מהווה חריגה מגובה הבינוי המוצע ופגיעה ברצף הבניה ברחוב. בנוסף, הגבהת מבנים ברחוב תהווה פגיעה במגרשים עורפיים.	5.ג' יש לאפשר בניה גבוהה יותר בשל מיקום המגרש בצומת של שני רחובות ראשיים ושתי תחנות רק"ל בשל עלות הקמת פרויקט בסמוך לפרויקט תשתית (הרק"ל)		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	6. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 4	6. יש לבטל את ההוראה בדבר הנסיגה בקו הבניין הפינתי המצטרפת להוראות המצמצמות את תכסית הבינוי כגון קווי בנין, הפקעות, זיקות הנאה ועוד.		

¹ (תיקון מס' 132) תשפ"ב-2021

(ה) (1) המועצה הארצית תבחר מבין חבריה ועדת משנה לענין תכניות מפורטות שעיקרן שינוי ייעוד מתעסוקה למגורים או הוספת שימוש מגורים במגרשים המיועדים לתעסוקה...

<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p>7.א' כיוון שהמבנה בתא שטח 166 בנוי כבר בקיר משותף עם המבנה בתא שטח 167 והוראות התכנית מחייבות בניה בקיר משותף במבנים הבנויים בקיר משותף, אין צורך לציין באופן ספציפי בהוראה בסעיף 1.2.1.4.1 לעניין סעיף איחוד חלקות לקבל את ההתנגדות בחלקה - לסעיף 6.1 יתווסף כלהלן: "הוועדה המקומית רשאית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה...."למגרשים שהתכנית מחייבת את הקמתם בקיר משותף."</p>	<p>7. איחוד חלקות ובניה בקיר משותף: א. יש לתקן את סעיף 1.2.1.4.1 המתייחס לבניה בקיר משותף לתאי שטח 167-168 (אבן גבירול 95 וארלוזורוב 79) ולכלול גם את תא שטח 166 (אבן גבירול 97) בהוראה זו כיוון שהוא מיועד להיבנות בקיר משותף עם תאי שטח 167-268. בנוסף, יש להוסיף לסעיף 6.1 בנושא איחוד חלקות, לפיו רשאית הוועדה המקומית לאשר איחוד חלקות למבנים הבנויים בקיר משותף ערב אישור התכנית, התייחסות למגרשים שהתכנית מחייבת את הקמתם בקיר משותף.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>7.ב' איחוד חלקות מכוח תכנית זו יבוצע לעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p>	<p>7.ב' כיוון שהתכנון כולל שלושה מגרשים שיבנו בעת ובעונה אחת מבוקש לאחד את החלקות.</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p>8. לקבל את ההתנגדות בחלקה. לתקן את סעיף את 1.2.4.1.2. ה'2. "אורך החזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' אורך למעט בתי אוכל. חשוב לציין שמגבלת אורך חזית של 12 מ' מאפשרת את קיומם של היחידות המסחריות הבינוניות והקטנות, מה שמייצר מגוון עסקים ברחוב ולא כפי שנטען. ההגבלת אורך יחידת המסחר הפונה לרחוב עד 12 מ' הינה על מנת להימנע מחזיתות מונוטוניות שאינן פעילות.</p>	<p>8. יש לבטל סעיף 1.2.4.1.1 המגביל את אורך החזית של יחידה מסחרית מכיוון שהיא מייצרת תמהיל חדגוני.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>9. הקולונדה והפעילות בה מהווה את אחד ממאפייני הרחוב המשמעותיים ביותר בשל רציפותה ותפקודה כמרכיב חשוב במרחב הציבורי: הולכי הרגל נהנים ממעבר מוצל לאורך חזית מסחרית, ובתי האוכל מצויים בה שולחנות וכסאות. הגברת היקף המשתמשים ברחוב לעת הפעלת הקו הירוק של הרק"ל וכן תוספת הבניה הצפויה ממימוש תכניות ההתחדשות וכן הגדלת הקפי ומימדי הבינוי והפרופורציות הנוצרות בהתאם לכך מחייבות את הגדלת המרחב הציבורי ברחוב ובכלל זה את רוחב הקולונדה. יצויין כי הרחבת עומק הקולונדה משפיעה רק על שטח קומת הקרקע ללא קשר להיקף שטחי הקומות העליונות. עומק הקולונדה בתחום ההכרזה נקבע ללא שינוי ביחס למצב הקיים בשל היקף התוספת המוגבל לאזור ההכרזה וביחס לפרופורציות הבינוי.</p>	<p>9. יש להקטין את רוחב הקולונדה ל-4 מ' במקום 4.5 בהתאם לרוחב באזור ההכרזה על מנת לאפשר גמישות בתכנון קומת הקרקע כיוון שבמפלס הקרקע אין הבדל בין אזור ההכרזה ומחוצה לו.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>10.א' ראו מענה בסעיף 4.1.</p>	<p>10.א' יש לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין לרחוב אבן גבירול בשל ההפקעות וקו הבניין הקדמי שנסוג. רוחב הרחוב- הגזוזטראות לא יכבידו על המופע כלפי הרחוב. ע"פ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי</p>	

		בניה בתוכניות והיתרים) תשנ"ב 1992, תקי' תשע"א 2011 מתירות תוספת גזוזטראות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין בשטח של עד 14 מ"ר ובשטח כולל של 12 מ"ר ליח"ד.		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	ב.10 ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10. א.10	ב.10 לחלופין יש לבטל את המגבלה על גודל המרפסות הפנימיות. כמו בהחלטת הוועדה המחוזית בתכנית ארלוזורוב.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ג.10 ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10 ב'	ג.10 יש להתיר הבלטת מרפסת אחורית בשיעור 1.6 מ' במקום 1.2 מ'. בטענה שהמרפסות נבנות מקו החזית שהוא 5 ולכן רחוקות מספיק. בתכנית רובע 3 מתאפשרת הבלטה של 1.6 מ'.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	ד.10 ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10 ב'	ד.10 לאפשר הבלטת מרפסות ברחוב הניצב ובחזית אחורית בשיעור 1.6 מ' במקום 1.2 מ'		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	ה.10 ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10 ג'	ה.10 יש לבטל את מגבלת הרחוקת המרפסות 6 מ' מפינת המבנה.		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	11. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי תקן חניה לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות יהיה תקן אפס. במידה וקיימים מקומות חניה ע"פ היתר בניה עבור שימושים אלה, יותר להקצות עבור שימוש זה מקום חניה מתוך סך מקומות החניה המותרים. בכל קרה חישבו תקן החניה יעשה ביחס ליחידות הדיור בלבד - 0.5 חניות ליח"ד.	11. יש לכלול הוראות עבור תקן חניה גם בסיווג לשימושים השונים.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	א.12 התכנית כוללת הפקעת השטח המתפקד במצב הקיים כמדרכה, על מנת להסדירה מבחינה תפעולית, ולאפשר מעבר תשתיות, שבילי אופניים, נטיעת עצים וכו'. יצויין כי מדובר בתכנית נפחית ואין להפקעה זו כל השפעה על אופן חישוב זכויות הבניה	א.12 יש לבצע הפקעה באופן תלת ממדי כך שתחול רק בקומת הקרקע וללא שינוי בקו הבניין.		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	ב.12 לקבל את ההתנגדות בחלקה - לסעיף 6.6.3 יתווסף כלהלן: (התוספת מודגשת) במקרה של תכנון חניה תת קרקעית משותפת ו/או גישה משותפת לחניה בבנין עם קיר משותף או קבוצת מבנים הבנויים בקיר משותף , תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב בהתאם.	ב.12 סעיף 6.6 (3) יש להבהיר מהי הגדרת "קבוצת בניינים משותפת".		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	13. התכנית קובעת הוראות לנושא צפיפות ואין מקום בתכנית חדשה לכלול הוראה בנושא איחוד דירות.	13. יש לבטל את סעיף 4.1.2 (4) האוסר על איחוד דירות ומנוגד לתכנית תא/ 3440.		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	14. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 12	14. יש להוסיף הוראה המאפשרת תוספת בריכות שחיה בגגות בדומה להוראות סעיף 9ד6.1 בתכנית רובע 3		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	15. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 1	15. יש להוסיף הוראה לפיה התכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	1. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5.ג'	1. יש להגביה את גובה המבנים ל-11 קומות כולל על מנת לייצר תמריץ כלכלי לאור ההפקעה שנעשתה לאורך הרחוב, עלויות	עו"ד דן שלם ב"כ אורנה	6

		הבנייה ותשלום שכ"ד לדיירים ולסוחרים.	שלם	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	2. ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3 ב'	2. לא הוגשה חו"ד שמאית לפי תקן 21 על ידי יזמי התכנית, ומגבלת הגובה אינה נשענת על בדיקות ונתונים כלכליים.	כתובת: אבן גבירול 98	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	3. ראו מענה בסעיף 3.1. בנוסף, התכנית עוסקת בהוראות להתחדשות מבנים ברחוב אבן גבירול. התכנית אינה עוסקת בכל הנוגע להסדרת פיצוי בגין ירידת ערך ככל שקיים בגין תת"ל.	3. יש לקבוע כי לצורך חישוב היטל השבחה קיימת ירידת הערך עקב תכנית תת"ל 71 ולפיכך יש לקזז את היטל ההשבחה מהתכנית, שאחרת בעלי הזכויות לא יפוצו עקב תכנית התת"ל ומנגד יידרשו לשלם היטל השבחה.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	1. ראו מענה התנגדות 3 סעיף 1 בנוסף , יצוין כי התכנית קודמה לאורך תקופה ממושכת, בה מדיניות התכנון הייתה בהתאמה למדיניות תמ"א 38, אשר בין היתר באה לידי ביטוי בעת הפרסום. עם זאת סעיפי התנאים להוצאת היתרי בניה לפי ס' 78 לחוק קבעו הוראות בינוי ללא קשר לתמ"א 38. בנוסף, הפרסום לא מנע הגשת בקשות להיתרים מכוח תמ"א 38, אלא קבע תנאים להגשת היתר עפ"י תכניות תקפות ותמ"א 38. לאחר פקיעת תוקף תנאים אלה ביולי 2018 הפכו תנאים אלה למדיניות להוצאת היתר בניה אשר עודכנה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להמלצה להפקדה מיום 15.5.19, 1.1.20. לפיכך לא ניתן לטעון למניעת הוצאת היתרי בניה לאורך תקופת קידום התכנית.	1. יש לכלול הוראה כי התכנית הינה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. הפירסום לפי סעיף 77-78 מנע הגשת בקשות להיתרים מכוח תמ"א 38, וכעת יאלצו מבקשי היתר לשאת במיסים שלא היו חלים עליהם לו הגישו את הבקשה מכוח תמ"א 38. בנוסף, הפירסום יצר ציפייה לפיה לא תהיה מניעה לקבלת פטור מכוח הוראות תמ"א 38 ביחס להריסה ובניה חדשה, וגרם לביזבוז זמן בהמתנה לתכנית.	7 עו"ד אליעז דנוס ב"כ: באדן מקסוול אריה, אבימור תום, רפאל דיק, בורוכוביץ אורית. כתובת: אבן גבירול 115,117	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	2. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5.ג'	2. התוכנית אינה כלכלית, גם בשל העובדה שדירות היוזם המתקבלות הינן דירות כלאות. לכן נדרשת תוספת 2 קומה מגורים - 11 קומות סה"כ.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	3. ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3 ב'	3. יש להציג חו"ד כלכלית.		
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	4. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 2 כמו כן התכנית אינה משנה את המצב הסטטוטורי הקיים לפיו קומת הקרקע הינה מסחרית ואינה כוללת שימוש למגורים.	4. יש להתיר החזרת דירות בנויות בהיתר בקומת הקרקע ולאשר הצמדה של חצר בקרקע בהיקף שטח של מרפסות השמש בקומות מעל.		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	1. חישוב זכויות הבניה בחלקות בשטח משמעותי של 1 ד' ומעלה נקבע במטרה למתן את נפחי הבניה המתקבלים מכוח תכנית זו. לפיכך לא ניתן לשחזר את שטח החלקה המקורי לעת חישוב זכויות הבניה מכוח תכנית זו. בהמשך לכך מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי במקרה של איחוד חלקות עם חלקה פינתית, קו הבניין הצדי יהיה בהתאם לקו הבניין של החלקות טרם איחודן.	1. יש לקבוע כי הגבלת שטח הקומה ל 75% בין קווי בניין במגרשים הגדולים מ-1 דונם תהיה עבור מגרשים אשר ערב אישור התכנית היו בשטח זה ולא תחול על מגרשים שאוחדו מכוח תכנית זו.	8 עו"ד עופר טויסטר ב"כ: חיים קנת, צבי עמית ויוסי בוקאי, ובשם נציגות הדיירים בבית המשותף בבניינים בכתובת הנ"ל	
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	2. קומת הביניים מתאפשרת ע"י ניצול חלל קומת הקרקע בשטח שאינו בשימוש מסחרי בלבד ואינה מתאפשרת בשטח המסחר בו יש צורך בחלל גבוה ואיכותי שניתן לנצל באופן חלקי בלבד לגלריה. בנוסף שטחי	2. יש לבטל את הגבלת את שטח קומת הביניים ל 50% משטח קומת הקרקע. הגבלה זו אינה מנצלת את השטח באופן מיטבי.	כתובת: אבן גבירול 125,127,129	

	הגלריה יהוו כ-30% משטח קומת המסחר ויתרחקו לפחות 3 מ' מהחזית הקדמית הפונה לרחוב ראשי בהתאם לסעיף 4.1.2.4.ח.		
לדחות את ההתנגדות	3. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 4	3. יש לבטל את ההוראה המחייבת את הנסיגות בפינות המבנים. נסיגות אלו פוגעות ברציפות התכנונית של הקומה ואינן נותנות ערך עיצובי ברחוב	
לקבל חלקית את ההתנגדות	4. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את ניסוח סעיף 4.1.1.4.א.4. : ".... תותר הצמדתם של שימושים אלה לקומת הקרקע. וכן יותר שימושים העצמאי כולל כניסות עצמאיות שימוקמו בתחום הבניין. "	4. יש לאפשר הצמדת מרתפים לקומת הקרקע לשטחי היחידות המסחריות, כולל הקמת מדרגות פנימיות בין המפלסים.	
לדחות את ההתנגדות	5. השימושים שנקבעו בקומת המרתף העליונה אינם כוללים שימושים לחניה כיוון שהמרתף העליון מהווה חלק מתפיסת ערוב השימושים בתכנית, החל מקומת מרתף עליונה, קומת קרקע, קומת ביניים/גלריה וקומה א. בקומות אלה קובעת התכנית שימושים מעורבים כגון מסחר, תעסוקה, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי, ללא שימושים מגורים בקומות העליונות וללא שימוש לחניה בקומת המרתף. תפיסה זו הינה בהתאם לתכנית המתאר אשר קבעה את רחוב אבן גבירול כציר מעורב שימושים, בין היתר בשל תואי הרכבת הקלה הממוקם בו.	5. יש לאפשר חניה גם במרתף עליון.	
לקבל חלקית את ההתנגדות	6. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10.ג'	6. יש לבטל את המגבלה על מרחק מרפסות הקדמיות לרחוב ניצב מפנית המבנה.	
לקבל חלקית את ההתנגדות	7. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10.א'	7. יש לבטל את המגבלה על גודל המרפסות הפנימיות.	
לדחות את ההתנגדות	8. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10 ב'	8. יש לאפשר הבלטת מרפסת אחורית בשיעור 1.6 מ' במקום 1.2 מ' והשוות את המצב התכנוני למאושר ברובע 3 ורובע 4	
לקבל חלקית את ההתנגדות	1. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את סעיף 4.1.2.4.א' (3) בנושא צפיפות יח"ד - לפחות 20% (במקום 25%) מכלל יח"ד יהיו קטנות, בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד.	1. יש לקבוע כי שיעור הדירות הקטנות יעמוד על 25% מסך יח"ד החדשות או לחילופין ששיעור יח"ד הקטנות יעמוד על 20% מסך כלל יח"ד בפרויקט. כמו כן להוסיף סעיף גמישות בהיקף של עד 10% במספר יח"ד הקטנות אשר לא תחשב כסטייה מהתוכנית.	9 עו"ד עופר טויסטר ב"כ: גבאי דיבלפורס בע"מ כתובת: אבן גבירול 149,151
לקבל חלקית את ההתנגדות	2. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 10.א'	2. יש לבטל את המגבלה על גודל המרפסות הפנימיות. לאור חשיבותה של המרפסת לאיכות חיי הדיירים והיות שמרפסות אלו מוכלות בין קווי הבניין ואין הגיון תכנוני להגביל את גודלן.	
לקבל חלקית את ההתנגדות	3. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 11 בנוסף בהתאם למדיניות העירונית להפחתת תנועת הרכב הפרטי במיוחד בתכניות הממוקמות לאורך צירי רק"ל, תקן החניה לשימושי המגורים	3. יש להוסיף להוראות התכנית תקן חניה עבור שימושי מגורים בהיקף של 1:1. לחילופין, יש לקבוע תקן חניה עבור השימושים הנוספים לפי תקן החניה הארצי	

		התקף לעת הוצאת היתר הבניה.		
10	עו"ד אוהד ירקוני, קרן בצר ב"כ בעלי הזכויות כתובת: אבן גבירול-153 155	1. יש לבטל את קו הבנין הקדמי לכיוון כיכר הקסטל כך שניתן יהיה לבנות בקו בניין אפס היות שהבניינים פונים לרחבה הציבורית הקיימת. קביעת קו בנין קדמי וזיקת הנאה במרווח הקדמי במגרש זה מהווה פגיעה אל מול יתר מגרשי התוכנית.	1. התכנית אינה פוגעת במגרשים נשואי ההתנגדות ביחס ליתר המגרשים הכלולים בתכנית. נהפוך הוא, המרווח המזרחי המתפקד בפועל כמדרכה הפונה לכיכר הקסטל סומן בתכנית המופקדת כזיקת הנאה, וזאת לעומת המרווח הקדמי המתפקד כמדרכה במגרשים לאורך הרחוב אשר נקבע להפקעה. לפיכך, סעיף 18 בהתנגדות מהנדס העיר כולל שינוי במגרשים הגובלים בכיכר הקסטל, תחום המרווח הקדמי הפונה לכיכר הקסטל (בין קו הבניין הקדמי הפונה לכיכר הקסטל לגבול המגרש המזרחי) יופקע וישנה את ייעודו לכיכר עירונית וזאת בהתאם לתפקודו של שטח זה בפועל. בהתאם לכך קו הבניין המזרחי במגרשים הפונים לכיכר יהיה אפס. הפקעה זו אינה מהווה פגיעה בזכויות הבניה העיליות והינה בהתאמה כאמור, ליתר המגרשים הכלולים בתכנית.	
		2. אין כדאיות כלכלית כמקובל לפי תקן 21. יש לאפשר תוספת קומות עד 11 קומות + קומה בנסיגה בכפוף לעמידה בתקן 21.	2. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף ג.5 לעניין תוספת הקומות ובהתנגדות 2 סעיף 3 לעניין כדאיות כלכלית ועמידה בתקן 21.	
		3. יש לאפשר תוספת שימושי מגורים בקומה הראשונה. עירוב השימושים המוצע בתכנית משנה את אופיו של המבנה ויטיל על היזם דרישות נוספות כגון כניסות, חדרי אשפה וכו'.	3. ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 2.	
		4. התוכנית מפלה את כלל המגרשים הכלולים בה בהשוואה לפרויקט "סומייל" המצוי בלב אבן גבירול ובו נבנים בימים אלו מבנים עתירי זכויות. לאור זאת יש לאשר תוספת קומות משמעותית למבנים באבן גבירול.	4. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף ג.5 ובנוסף, תכנית סומייל כמו גם מגרשים אחרים לאורך הרחוב נבנו בהתאם לתוכניות נקודתיות שאושרו לפני מספר עשורים שלא היו חלק מהתוכניות ההיסטוריות של מרכז העיר והן חריגות למרקם הבנוי בסביבה. תוכנית המתאר תא/5000 קבעה בינוי מרקמי לאורך הרחוב.	
		5. תקן החניה המופחת המוצע (0.5 ליח"ד) מהווה פגיעה ביחס לתוכניות רובע 3 ורובע 4. בנוסף, מניעת חניה לבעלי כל יח"ד מהווה פגיעה באנשים עם מוגבלויות. יש לקבוע תקן 1:1 למגורים ולאפשר תקן חניה ליחידות המסחריות. מיקום המגרש נשוא ההתנגדות בסמיכות לציר ראשי (פנקס) הקשור ישירות לאיילון לא יעמיס על התשתית העירונית.	5. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 11 עבור חניה ליח"ד המסחריות ראו מענה להתנגדות 9 סעיף 3. עבור הגדלת התקן עבור חניה למגורים. בכל הנוגע לחניה לבעלי מוגבלויות- לקבל את ההתנגדות בחלקה. כל מקרה בו נדרשת חניית רכב נכה ייבחן פרטנית על ידי מדור חניות מיוחדות באגף התנועה ללא קשר לתכנית. במידה ומדובר על אחוזי נכות (רפואיים/כלליים) מעל 90% ואין חניה צמודה למקום המגורים ישנה זכאות למקום חניה אישי על חשבון שטח ציבורי. בהתאם לחוק חניות הנכים התשנ"ד-1993, ניתן להקצות מקום חניה במרחק של עד 200 מטר במידה ולא ניתן אפשר גם במרחק של עד 400 מ'.	
		1. יש לבטל את החובה להפרדת חדרי האשפה של השימושים	1. הפרדת חדרי האשפה בין שימושי המגורים לשימושי המסחר הינה	11
				עו"ד עופר טויסטר

ההתנגדות	<p>בהתאם לדרישות גורמי התברואה העירוניים וזאת על מנת למנוע מטרדי אשפה של השימוש המסחרי לדיירי הבניין. לעניין מיקום חדרי האשפה בחזית הרחוב הניצב מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי סעיף 1.6.2 ב.1 יתוקן כלהלן: חדרי אשפה ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות ובכל מקרה לא יותר למקמם בתחום החזית המסחרית. יש לציין כי בסעיף 4.1.2 ד.4.1.2 בניה בקיר משותף- התוכנית מאפשרת בניית חדרי אשפה במשותף למגרשים הבנויים בקיר משותף ובכך ליעל את תכנון קומת הקרקע.</p>	<p>השוניים (מסחר ומגורים), או לקבוע הנחיה זו כאופציונלית. בנוסף יש לאפשר מיקום חדרי אשפה לחזית קדמית ברחובות הניצבים לאבן גבירול וזאת על מנת לאפשר למגרשים פינתיים גמישות תכנונית לתכנון קומת הקרקע.</p>	<p>ב"כ גבאי דיבלפורס בע"מ כתובת: אבן גבירול 158</p>
לדחות את ההתנגדות	2. ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 10.ב.1.	2. יש לאפשר הבלטת מרפסות לחזית קדמית ברחוב ניצב בשיעור 1.6 מ' במקום 1.2 מ' בדומה למאוסר בהמשך הרחוב הניצב ברובע 4.	
לדחות את ההתנגדות	3. ראו מענה להתנגדות 9 סעיף 3	3. יש לקבוע תקן חניה למגורים ע"פ התקף בעת הוצאת ההיתר ולכל הפחות תקן 1:1. זאת בדומה לתקן החניה המירבי בתחום תוכניות רובע 3 ורובע 4.	
לקבל חלקית את ההתנגדות	4. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 11	4. יש להוסיף להוראות התכנית תקן חניה עבור שימושים שאינם מגורים בהיקף של 1:1 מקום חניה 1 לכל יחידת מסחר / משרד. לחילופין, ולמצער, יש לקבוע תקן חניה עבור השימושים הנוספים לפי תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.	
לדחות את ההתנגדות	1. ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3 ב' לעניין הכלכליות, וכן מענה בהתנגדות 3 סעיף 2 לנושא שימושי המגורים בקומות המיועדות למסחר ותעסוקה.	1. יש להתיר בקומה הראשונה, בקומת הביניים ובעורף המבנה גם שימושי מגורים על מנת ליצור כלכליות לתכנית.	12
לדחות את ההתנגדות	2. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 2	2. יש להתיר שימוש למגורים בעורף המבנה בקומת הקרקע בהתאם לתכניות הרובעים המתירות שימוש זה ברחובות ראשיים. ובהתאם לשימושים שנקבעו באזור ההכרזה בו לא מחייבת קומת התעסוקה.	<p>משרד עו"ד ענת בירן עו"ד אפרת לרנר, אורטל דוידירן גדעוני</p> <p>ב"כ חברת הכשרת היישוב התחדשות עירונית בע"מ ובעלי הזכויות</p>
לדחות את ההתנגדות	3. ראו מענה בהתנגדות 8 סעיף 5. כמו כן בסעיף 4.1.1.4 בתכנית המופקדת מצוין כי בקומת המרתף העליונה תותר גישה לחניה.	3. יש להתיר חניה במרתף עליון ולו באופן חלקי במיוחד בפרויקטים הכוללים כמה מגרשים יחדיו ובו מוצעת כניסה לחניון רק מרחוב ניצב לאבן גבירול (בהתאם לתוכנית), ונדרשת גמישות תכנונית בתת הקרקע המאפשרת חניון לצד שימושים אחרים.	<p>כתובת: אבן גבירול 159,161,163,1 65,167,169</p>
לדחות את ההתנגדות	4. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5.ג. לנושא תוספת קומות ומענה להתנגדות 5 סעיף 5.ב' לנושא התכסית.	4. בשל מיקומו הייחודי של הפרויקט על צומת רחובות ראשיים (נורדאו - אבן גבירול) ובסמיכות לתחנת רק"ל, יש להגדיל את היקף הזכויות הניתן למגרשים על ידי ביטול מגבלות התכסית (85% בין קווי בניה) וביטול מגבלת גובה הבניין ל 9 קומות ומתן קומות נוספות כראוי למיקום.	

<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>5. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 4</p>	<p>5. יש לבטל את הנסיגה בפנינות הבניין ברחובות ראשיים ניצבים. הנראות של המגרעת המתקבלת ברחוב שולית בעוד הפגיעה בשטחי הבניה ובגמישות התכנונית היא משמעותית. במגרש נשוא ההתנגדות מדובר בפגיעה כפולה לאור הפקעה של 3 מ' בחזית המבנה .</p>		
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>6. קו הבניין הצידי בשיעור של 4 מ' נקבע לאור נפחי הבניה המתאפשרים במסגרת התכנית, היוצרים חזית צידית של 9 קומות על מנת לאפשר מרווחים נאותים בין הבניינים, וכן אוורור ואור טבעי ליחיד. זאת בניגוד למבנים באזור ההכרזה, שגובהם עד 7 קומות לפיכך קו הבניין הינו 3 מ'.</p>	<p>6. יש לצמצם קו בנין צידי ל 3 מ' במקום 4 מ' בכל תחום התכנית.</p>		
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>7. ככלל מטרת התוכנית הינה לשמור על מקצב הבינוי הקיים, המבוסס על המבנים הקיימים הבנויים בקיר משותף והמרווחים בין המבנים. שמירה על מקצב זה תמנע נפחי בניה שאינם תואמים את המרקם הבנוי ותמנע פגיעה במגרשים העורפיים אשר בניה רצופה עלולה לצמצם את זרימת האוויר והאור אליהם. חיבור בין מבנים כולל עם מגרשים מחוץ לתחומי התכנית, ללא בקרה עלול לפגוע במרקם העירוני וליצר מבנה שאינו תואם את מימדי הסביבה הסמוכה, בעיקר בנוגע לאורך החזיתות הרציפות. שיקול הדעת של הוועדה המקומית נדרש לפיכך על מנת להגן על המרקם הקיים ולבקר את נפחי הבניה המתקבלים כתוצאה מבניה בקיר משותף.</p>	<p>7. יש לבטל את שיקול הדעת של הוועדה באישור בניה בקיר משותף עבור מגרשים אשר ערב אישור התוכנית אינם בנויים בקיר משותף (כולל אלו מחוץ לתוכנית).</p>		
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>8. לדחות את ההתנגדות ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 9</p>	<p>8. יש לצמצם את עומק הקולונדה מחוץ לתחום הכרזת אונסקו ל 4 מ' (במקום 4.5 מ') משום שיש מספיק מקום להולכי רגל ועל מנת ולהשוות את עומק הקולונדה בתחום ההכרזה. (4 מ').</p>		
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>1. ראו התנגדות 2 סעיף 3. בנוסף, במגרש נשוא ההתנגדות קיים בניין בן 5 קומות בו היקף תוספת הזכויות המוצע בתכנית קטן ביחס לשאר המגרשים הטיפוסיים ברחוב. יובהר כי התכנית אינה מביאה בחשבון את המצבים הקיימים השונים אלא מהווה בסיס תכנוני ונפחי בניה אחידים לכלל המגרשים הכלולים בתכנית.</p>	<p>1. התוכנית אינה מעודדת התחדשות משום שאינה כלכלית.</p>	<p>עו"ד אמיר דנוס אריה קמיל שמאי מקרקעין, איציק רפאל שמאי מקרקעין</p>	<p>13</p>
<p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>2. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5.ג' ומענה להתנגדות 10 סעיף 4 בנוגע למגרשים ייחודיים באבן גבירול.</p>	<p>2. בשל קרבתו של המגרש לתחנת מתע"ן מיקומו בצומת רחובות ראשיים (נורדאו - אבן גבירול) מוצע כי זכויות הבניה במגרש זה יהיו גבוהות יותר ממגרשים טיפוסיים ותתאפשר בניה עד 25</p>	<p>ב"כ רוני אהרון חסין כתובת : אבן גבירול 161</p>	

		קומות (בדומה למגרשים ייחודיים אחרים ברחוב כגון סומייל, בית אליהו וכו').		
לדחות את ההתנגדות	3. הטענה אינה נכונה- זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא עפ"י המדיניות העירונית אשר קבעה הוועדה המקומית הן במסמכי המדיניות של תמ"א 38, והן בהמלצה להפקדת תכנית רחוב אבן גבירול אשר התבססו על עיקרי התכנית.	3. התוכנית מצמצמת את זכויות הבניה ביחס למצב הקיים + תמ"א 38 במגרש נושא ההתנגדות קיימות 5.5 קומות, לפי תמ"א 38 ניתן להוסיף 3.5 קומות אולם בתכנית רחבה יותר מהמוצע בתוכנית.		
לדחות את ההתנגדות	1.א. לא ניתן לבטל את ההפקעה במקטע זה, היות שלאור תכנון הרכבת הקלה במקטע שמצפון לכיכר הקסטל, בו הופך תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי, הורחב תחום הדרך המיועד למיסעות על חשבון המדרכות המיועדות להולכי רגל ולא נותרה מדרכה ומקום לנטיעת עצים. לפיכך יש הכרח להפקיע לפחות 3 מ' ליצירת מדרכה ציבורית ונטיעות עצים.	1.א. התכנית אינה כלכלית לפיכך יש לתקן אותה כלהלן: א. יש לבטל את ההפקעה בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול במיוחד לאור העובדה שהתת"ל כבר הפקיעה שטחים מהחלקה.	14	רחל לב שמבי כתובת: אבן גבירול 163
לדחות את ההתנגדות	1.ב. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 2	1.ב. יש לבטל את קומת המשרדים אשר גוזלת שטחי מגורים ותיצור מטרדי רעש פגיעה בפרטיות, ובעיות תחזוקה.		
לקבל חלקית את ההתנגדות	1.ג. התכנית אינה מונעת הקמת חניון משותף אולם מותירה את קידום היוזמות והתכנון לחניון משותף בידי בעלי העניין. בנוסף, סעיף 6.5.2 בהוראות התכנית קובע כי "במגרשים בהם תתאפשר כניסת רכבים מרחובות ניצבים או מקבילים לרחוב אבן גבירול, תקן החניה יהיה 1:0.5 ליחיד". עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי תקן זה יחול גם על מגרשים בהם מתאפשרת כניסת רכבים לחניה תת"ק באמצעות מעבר דרך מגרשים סמוכים. תקן חניה לבעלי מוגבלויות - כל מקרה בו נדרשת חניית רכב נכה ייבחן פרטנית על ידי מדור חניות מיוחדות באגף התנועה ללא קשר לתכנית. במידה ומדובר על אחוזי נכות (רפואיים/כלליים) מעל 90% ואין חניה צמודה למקום המגורים ישנה זכאות למקום חניה אישי על חשבון שטח ציבורי. בהתאם לחוק חניות הנכים התשנ"ד-1993, ניתן להקצות מקום חניה במרחק של עד 200 מטר במידה ולא ניתן אפשר גם במרחק של עד 400 מ'.	1.ג. יש לחייב הקמת חניון משותף או 2 חניונים נפרדים אשר הכניסות והיציאות יהיו מרחוב הורקנוס ושד' נורדאו ובכך לאפשר גם לבעלי מוגבלויות לגור בבניינים אלה.		
לדחות את ההתנגדות	1.ד. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף ג.5	1.ד. יש להוסיף קומות מעבר לקבוע בתכנית לפחות במקטע זה שנפגע מהפקעות הרק"ל והימצאותה של הרכבת מעל הקרקע במקטע זה.		
לדחות את ההתנגדות	1.א. ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3	1.א. התכנית אינה בעלת היתכנות כלכלית. לא הוגשה חו"ד שמאית לפי תקן 21 על ידי יזמי התכנית, ומגבלת הגובה אינה נשענת על בדיקות ונתונים	15	עו"ד עוזי שוחט ב"כ נורית שוחט

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1.ב.1. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף ג.5</p>	<p>כלכליים. 1.ב.1. יש צורך ב-2 קומות נוספות, על מנת שניתן יהיה לממש פרויקט פינוי בינוי לפי תקן 21לאור מטלות הכלולות בהוראות התכנית, היטל השבחה, והיות שמכפיל של 2.5-3 כמקובל בעסקת פינוי בינוי מביא ל-10 קומות.</p>	<p>כתובת: אבן גבירול 179</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1.ג.1. לעניין תוספת קומה ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף ג.5</p>	<p>1.ג.1. יש לפצות בגין ההפקעה בקומה נוספת.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>2. ראו מענה בהתנגדות 10 סעיף 4 בנוסף, התכנית אינה מבוססת על הפרמטרים המצוינים בגוף הטענה בנושא תמורות לדיירי יח"ד הקיימות אלא בהתאם לעקרונות התכנוניים כמפורט בהתנגדות 5 סעיף ג.5</p>	<p>2. לא ברורה המדיניות בנוגע למס' הקומות נוכח מגדלים הקיימים לאורך אבן גבירול. יש לקבוע את מס' הקומות הדרוש לשם הוצאתו לפועל של פרויקט פינוי בינוי לכלל הבניינים בבלוק המערבי שבין שד' נורדאו לרחוב הורקנוס אשר יביא בחשבון את כל המטלות האגרות והמיסים, וכן תוספת ממ"ד בשטח של 12 מ"ר ומרפסת בשטח שנקבע בהוראות התכנית.</p>		
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p>3. ראו מענה בהתנגדות 9 סעיף 3 לנושא תקן החניה ומענה בהתנגדות 14 סעיף ג.1</p>	<p>3. יש לתקן את תקן החניה לכל הבניינים בבלוק זה ולחייב חניון משותף עם כניסה מרחוב הורקנוס ויציאה משד' נורדאו. העדר תקן חניה לבניינים אלה לא מאפשר נגישות לבעלי מוגבלות.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>4. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 1</p>	<p>4. יש לקבוע כי לצורך חישוב היטל השבחה עפ"י התכנית וירידת הערך עקב תכנית תת"ל 71ב תקו"ז ההשבחה מהתכנית, אחרת בעלי הזכויות לא יפוצו עקב תכנית התת"ל ומנגד יידרשו לשלם היטל השבחה.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>5. אין מקום להוראה מסוג זה בתכנית. נושא שמירת העצים הקיימים הינו בטיפול האגרונום העירוני במסגרת היתר הבניה.</p>	<p>5. יש לחייב עקירת כל עצי הפיקוס בתחום התכנית גם אם הם בוגרים, בשל גרימת נזק של שורשי העצים לצנרת לתשתיות וליסודות הבניינים.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 1. בנוסף, יצוין כי התכנית קודמה לאורך תקופה ממושכת, בה מדיניות התכנון הייתה בהתאמה לתמ"א 38, אשר בין היתר באו לידי ביטוי בעת הפרסום. עם זאת סעיפי התנאים להוצאת היתרי בניה לפי ס' 78 לחוק קבעו הוראות בינוי ללא קשר לתמ"א 38. בנוסף, הפרסום לא מנע הגשת בקשות להיתרים מכוח תמ"א 38, אלא קבע תנאים להגשת היתר עפ"י תכניות תקפות ותמ"א 38. לאחר פקיעת תוקף תנאים אלה ביולי 2018 הפכו תנאים אלה למדיניות להוצאת היתר בניה אשר עודכנה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להמלצה להפקדה מיום 15.5.19, 1.1.20. לפיכך לא ניתן לטעון למניעת הוצאת היתרים או לבזבוז זמן בהמתנה לתכנית.</p>	<p>1. יש לקבוע כי התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. בפרסום לפי סעיפים 77-78 מתאריך 7.6.15 נאמר כי התכנית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א ומנע הגשת בקשות להיתרים מכוח תמ"א 38. כעת יאלצו מבקשי ההיתר לשאת במיסים שלא היו חלים עליהם לו הגישו את הבקשה מכוח תמ"א 38. בנוסף, הפרסום יצר ציפייה לפיה לא תהיה מניעה לקבלת פטור מכוח הוראות תמ"א 38 ביחס להריסה ובניה חדשה, וגרם לבזבוז זמן בהמתנה לתכנית</p>	<p>עו"ד ארי אליעז, עו"ד אסף כהן משרד עו"ד אמיר דנוס ב"כ ריי ברסנו, דביר פיטל, חן דליה ויונה פלד כתובת: אבן גבירול 177,181</p>	<p>16</p>
<p>לדחות את</p>	<p>2. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף ג.5</p>	<p>2. היות שבבניין המתנגדים</p>		

ההתנגדות		קיימת דירות בקומת הקרקע אשר במצב החדש אינן מותרות ולפיכך ימוקמו בקומות עליונות, מחוץ לאור ההכרזה יש להוסיף לכל הפחות 2 קומות מגורים, סה"כ 11 קומות על מנת ליצור כלכליות.		
לדחות את ההתנגדות	3. נספח הבינוי אינו מחייב כי אם מנחה, ויוצר מסגרת תכנונית בה לעת הוצאת היתר בניה יישקלו השיקולים התכנוניים ליצירת תכנון מיטבי. יצוין כי הנספח מציג חתכים בלבד.	3. עפ"י נספח הבינוי יש להקים בניין אחד בקיר אפס במקום שלושת הבניינים בכתובת 177-181, לעומת המצב הקיים בו יש לדיירים לפחות 2 כיווני אור, ולפיכך התכנון מאלץ למקם את דירות התמורה בדירות הפינתיות, ולפצות את בעלי הדירות שלא יקבלו דירות פינתיות והיזם מקבל רק דירות כלואות.		
לדחות את ההתנגדות	4. ראו מענה להתנגדות 2 סעיף 3 ב'	4. יש להגיש לוועדה המקומית חו"ד תכנונית וכלכלית באשר להיתכנות התכנית.		
לדחות את ההתנגדות	5. ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 2 לנושא השימושים בקומות הקרקע וכן מענה לדירות הקיימות בהיתר בהתנגדות 7 סעיף 4	5. יש לקבוע הוראה המאפשרת שמירת המצב הקיים ביחס לדירות מגורים קיימות בהיתר בקומת הקרקע אשר חלק ניכר מהן בנויות במדרון הממוקמות בעורף הבניין, ובנוסף לאפשר הצמדת חצר המהווה מקבילה למרפסת בדירות שבקומות העליונות.		
לדחות את ההתנגדות	1. ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 2	1. יש לאפשר שימוש למגורים בעורף קומת הקרקע, קומת הביניים והקומה הראשונה.	17	משרד עו"ד ענת בירן עו"ד אפרת לרנר ב"כ חברת הכשרת היישוב בע"מ ובעלי הזכויות כתובת: אבן גבירול 183,185
	2. ראו מענה להתנגדות 2 סעיף 3 ב' לנושא הבדיקה הכלכלית. בנוסף יצוין כי במתכונתו הנוכחית הרחוב מתפקד כבר כיום כרחוב מעורב שימושים הכולל מסחר בקומת הקרקע ושימוש למשרדים בקומות העליונות. יתרה מזאת, המדיניות העירונית והמחוזית היא כי ברחובות עירוניים ראשיים בהם עוברת רכבת קלה יש לכלול שימושים מעורבים במטרה לתת שרות למגוון השימושים המתקיימים בעיר. הניסיון מלמד כי רחוב אשר עובר התחדשות הכוללת עבודות פיתוח, נטיעות, שבילי אופניים, חידוש תשתיות, והפחתת תנועת הרכב המוטורי המייצרת רחוב איכותי מביא להתחדשות איכותית.	2. שטחים לשימושים שאינם למגורים עלולים לגרום לדרדרור והזנחה. בנוסף, השימושים המוצעים בשטחים אלה אינם בהכרח מתאימים לחללים במבנים אלה. לא ברור אם נערכה בדיקת היתכנות כלכלית ותכנונית.		
לדחות את ההתנגדות	3. הטענה אינה רלוונטית לתכנית זו. ההפניה מתייחסת לתכניות הכוללות שטחי תעסוקה בהיקפים גדולים. בתכנית אבן גבירול מדובר בשטחי תעסוקה בהיקף מצומצם בשטח של קומה אחת בלבד בתחום שמחוץ לאזור ההכרזה לאור תכנית המתאר אשר קבעה את הרחוב מעורב שימושים ומדיניות מקומית ומחוזית הקובעת בין היתר בעיקרי הוראותיה את עיקרון הגיוון בשימושי הקרקע	3. הוראת ביטול שימושי המגורים שבחלקם קיימים במצב הנכנס והסבתם לשטחי מסחר ותעסוקה עומדת בניגוד לעמדת המחוקק המשתקפת בדברי הסבר לתיקון 132 לחוק התו"ב בנושא ריבוי תכניות הכוללות תוספת שטחים לתעסוקה לעומת המחסור השורר בשטחי מגורים ובנוסף שונה מהוראות תכנית תכנית רובע 3 לרבות ברחובות		

	<p>הראשיים והמסחריים שבתחומה. כמו כן ההוראה אינה קיימת גם באזור ההכרזה. לחילופין יש לקבוע שימושים אלה במבנים ספציפיים לכל מתחם בהתאם לצרכים התכנוניים ולא באופן גורף לכל המבנים.</p>		
שבסביבת קווי המתע"ן באמצעות "תוספת של שימושים ציבוריים שנועדו להקל על הגעה למכלול יעדי הנסיעה באמצעות אותו אמצעי ובמקביל להגביר את הנגישות לשימושים ציבוריים מרכזיים למשתמשים שמגיעים מחוץ לסביבה המיידית. לנושא המגורים בקומות המסחר והתעסוקה ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 2.			
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	4. ראו מענה להתנגדות 8 סעיף 5	4. יש לבטל את ההוראה האוסרת על שימוש לחניה בקומת המרתף הראשונה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	5. ראו מענה להתנגדות 5 סעיף 5.ג. יצוין כי רובע 3, בו ממוקמת החלקה נשואת ההתנגדות מהווה מרקם בנוי לשימור.	5. יש לאפשר נפחי בניה גדולים יותר בתכנית ובגובה בדומה למבנים הנשענים על ציר ראשי וצירי מתע"ן וזאת נוכח מיקום המגרשים בצומת של 2 רחובות ראשיים- אבן גבירול והורקנוס וכן בקרבה לכיכר מילאנו ותחנת רק"ל	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	6.א' ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 4	6.א' יש לצמצם קווי בנין ולבטל את הנסיגה ברחובות פינתיים בשל גריעת השטחים. הוראה זו אינה קיימת בתכנית רחוב ארלוזורוב שאושרה בימים אלה ולא ברור מהו ההבדל בין התכניות אשר מצדיק שוני זה.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	6.ב' ראו מענה בהתנגדות 12 סעיף 6	6.ב' יש לצמצם את קו הבניין הצידי ל-3 מ' במקום 4 מ'.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	6.ג' ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 9	6.ג' יש לצמצם את הקולונדה ל-4 במקום 4.5, כפי שנקבע באזור ההכרזה, במטרה לאפשר גמישות תכנונית בתכנון שטחי המסחר ושטחי הקומות מעל.	
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	7.א' ראו מענה להתנגדות 4 סעיף 1 והתנגדות 3 סעיף 10.א	7.א' יש להתיר מחוץ לאזור ההכרזה גזוזטראות בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול. הבלטת המרפסות לא תיצור הכבדה על הרחוב. לחילופין יש להגדיל את שטח המרפסות המוגבל ל-8 מ"ר בהתאמה לתכניות הרובעים להחלטת הוועדה המחוזית בתכנית ארלוזורוב להתיר שטח עד 14 מ"ר ובעומק עד 2 מ'.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	7.ב' ראו מענה להתנגדות 3 סעיף 10.ב'	7.ב' מרפסות בחזית אחורית: יש להתיר הבלטת מרפסות עד 1.60 בהתאם לתכנית הרובעים.	
<u>לדחות את ההתנגדות</u>	8. ההפקעה הינה פועל יוצא של המצב המשתרר לאור תכנון הרק"ל הקבוע בתת"ל 71ב', לפיו לא קיימת מדרכה מעבר לקו הקולונדה. לפיכך מדובר בהפקעה חיונית המאפשרת את רצף המדרכה ברחוב גם במקטע זה ולא ניתן להסתפק במעבר הולכי רגל בתחום הקולונדה. מימדי ההפקעה שנקבעו הינם מינימליים במטרה לאפשר מעבר הולכי רגל ונטיעות. בנוסף, לאור הסמיכות לתוואי הרק"ל, לא ניתן לאפשר שימושים פרטיים ולהתיר שימוש פרטי בתת	8. ההפקעה הקבועה במגרש הינה מעבר להפקעות הקבועות ביתר המגרשים מהם מופקע רק שטח המדרכה וגורעת זכויות בניה. לפיכך יש להורות כי הפקעה זו תבוצע בקומת הקרקע בלבד ולקבוע רישום תלת מימדי שיאפשר שימוש בתת הקרקע ובקומות מעל. לחילופין לצמצם את ההפקעה למינימום הנדרש לצורך העברת תשתיות ונטיעות ולהתיר שימוש פרטי בתת	

	בתחום זכות הדרך בתת הקרקע.	הקרקע. [בהתאם לתיקון 33 בנושא הפרדת בעליות בקרקע לצורכי תשתיות על מנת למזער את הפגיעה בבעלי המקרקעין. חו"ד משפטית לפס"ד מצורפים סעיף 82-85].		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	9. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 12.ב'	9. יש להבהיר סעיף 6.6(3) "במקרה של תכנון חניה תת קרקעית או גישה משותפת לחניה בבניין עם קיר משותף עבור קבוצת בניינים משותפת תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם". לנושא הגדרת "קבוצת בניינים משותפת".		
לדחות את ההתנגדות	10. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 1	10. יש להורות על תוספת הוראה לפיה התכנית המופקדת הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 בדומה לתכנית רובע 3.		
לדחות את ההתנגדות	1. התכנית כוללת הוראות למבנים הטיפוסיים של אבן גבירול הכוללים בניה בקיר משותף של 2-3 חלקות וחזית מסחרית עם קולונדה. לעומת זאת החלקות נשואות ההתנגדות מהוות חלק ממקבץ חלקות מטיפוס בניה שונה, עליהן החליטה הוועדה המקומית בעבר כי לא יכללו בתחום התכנית ותקודם בהן תכנית נפרדת. תכנית זו תכלול את קבוצת המבנים בכתובת אבן גבירול 184-192 ותביא בחשבון את מכלול הנתונים לטובת תכנון ראוי ומושכל. יצוין כי קיימת יוזמה לקדם תכנון במסגרת תכנית נפרדת עבור קבוצת זו ובכל מקרה לא ניתן להתייחס לחלקות נשואות ההתנגדות בנפרד מקבוצת המבנים כאמור.	1. יש לצרף את החלקות לתחום התכנית לאור עמדתה העדכנית של הוועדה המקומית כפי שהובעה בדיון מתאריך 13.7.22 בנוגע לעדכון תכנית המתאר תא/5500, לפיה הבינוי במגרשים אלה יהיה תואם לעקרונות התכנית ולפיכך נראה שאין היתכנות תכנונית או קניינית לקידום תכנית נקודתית במתחם.	18	משרד עו"ד עופר טויסטר עו"ד מיטל טויסטר ב"כ בעלי הזכויות כתובת : אבן גבירול 184,186
לדחות את ההתנגדות	1. ראו מענה בהתנגדות 18	1. מבוקש לצרף את המגרש לתחום התכנית, בשל ביטול הוראות תכנית המתאר שאיפשרו העצמת זכויות בניה במגרש וקביעת בינוי התואם את עקרונות התכנית המופקדת להתחדשות אבן גבירול. כתוצאה משינוי זה הופסקו הליכי קידום התכנית ונראה שאין היתכנות לקידומה.	19	משרד עו"ד עופר טויסטר עו"ד מיטל טויסטר ב"כ בעלי הזכויות כתובת : אבן גבירול 192
לדחות את ההתנגדות	2. ראו מענה בהתנגדות 3 סעיף 2 והתנגדות 5 סעיף 5.ג'	2. יש להתיר במגרש קומת מגורים נוספת מעבר לקבוע בתכנית המופקדת זאת בשל נתוני המגרש הייחודיים - שיטחו 2278 מ"ר, ריבוי יח"ד קיימות המקשה על יצירת הסכמות בין הדיירים, מיקומו בכניסה הצפונית לרחוב בקרבה לפארק הירקון. לחילופין, יש להתיר שימוש למגורים בקומה הראשונה או לכל הפחות בקומה ראשונה בחלק הפונה לרחוב מרים החשמונאית השונה באופיו מרחוב אבן גבירול.		
<u>לקבל חלקית</u>	3. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 11	3. יש לקבוע תקן חניה עבור		

את ההתנגדות		השימושים הנוספים במגרש בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.	
	1. ראו מענה בהתנגדות 2 סעיף 3.ב' יצוין כי חו"ד השמאית שצורפה להתנגדות נבדקה ונמצא כי קיימת רווחיות ביישום התכנית במגרש זה. הבדיקה העלתה כי קיים פער בין ערכי שווי למגורים וכן פער בנתוני הבדיקה מבחינת הקף השטחים ואופן חישובם. במגרשים גדולים חישוב זכויות הבניה הינו 75% משטח הקומה במטרה לאפשר תכנון ראוי הכולל אוורור אור וטבעי לשטחי הבניה. בנוסף, ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 5.ג' לנושא תוספת קומות	1. התכנית אינה מאפשרת מימוש בהיבט הכלכלי ולא לוותה בחו"ד כלכלית. לפיכך מוצע כי חישוב זכויות בניה יהיה 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין (במקום 75% למגרשים בשטח 1 ד' ומעלה) ולהתיר שימוש למגורים בקומה הראשונה במחצית משטח הקומה. לחילופין מוצע כי חישוב שטחי הבניה יהיה 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין ובנוסף יותרו 2 קומות מגורים נוספות. ההצדקה לכך היא היות ומדובר במגרש פינתי גדול במיקום ייחודי (הפינה הצפון מערבית ברחוב) סמוך למערכת הסעת המונים המחייבת ציפוף בניה בסביבתן לפי מדיניות ארצית. בנוסף ההפקעה הקדמית הקבועה בתכנית גורמת לצמצום משמעותי של זכויות הבניה בהשוואה למגרשים אחרים בשל החזית הארוכה לרחוב אבן גבירול (1350 מ"ר). הטענה מלווה בחו"ד שמאית המשקפת חוסר כלכליות בלתי ישימה.	20 משרד עו"ד עופר טויסטר עו"ד מיטל טויסטר ב"כ גבאי מניבים ופיתוח בע"מ כתובת: אבן גבירול 195,197,199,2 01
לקבל חלקית את ההתנגדות	2. מומלץ לקבל את התנגדות בחלקה. להוראות התכנית יתווסף סעיף שלביות: בתאי שטח 105-121 הכלולים בייעוד דרך, עד למימוש בניה מכוח תכנית זו יותרו השימושים הקיימים עפ"י היתר בניה.	2. יש להבהיר ולקבוע כי מימוש ההפקעה מותנה במימוש פרויקט להריסה ובניה במקרקעין וכי ההפקעה תיכנס לתוקף לעת מימוש התכנית. כמו כן לקבוע כי עד לביצוע פרויקט להריסה ובניה יותרו השימושים הקיימים.	
לקבל חלקית את ההתנגדות	3. לקבל את ההתנגדות בחלקה ראו מענה בהתנגדות 9 סעיף 1	3. יש לקבוע כי שיעור הדירות הקטנות יעמוד על 25% מסך יח"ד החדשות שנוספו ולא מסך כלל יח"ד. לחילופין לקבוע כי שיעור יח"ד קטנות יעמוד על 20% מסך יח"ד. בנוסף, לקבוע הוראת גמישות עד 10% במס' יח"ד קטנות שלא תהווה סטיה ניכרת במטרה לאפשר גמישות תכנונית ותמהיל מגוון. במגרש נשוא ההתנגדות התכנון כולל 63 יח"ד מתוכן 29 דירות תמורה ו-34 דירות יזם בשטח ממוצע של 46 מ"ר. באופן זה במקום 25% יח"ד קטנות, יהיו 50% יח"ד קטנות.	
לקבל חלקית את ההתנגדות	4. ראו מענה בהתנגדות 5 סעיף 11	4. יש לקבוע תקן חניה לשימושים נוספים מעבר למגורים במגרשים בהם מתאפשרת כניסה תקן החניה 1:1 או לחילופין עפ"י התקן	

<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע</u></p>	<p>1.א' לקבל את ההתנגדות בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 18 המתייחס לסעי' 4.5.1 בהתנגדות.</p> <p>1.ב' לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 18 המתייחס לסעיף 4.5.2 בהתנגדות- הוראות מעבר: תתווסף הוראת מעבר שתאפשר את השימוש בשטח הכיכר כאתר התארגנות של הרק"ל עד תום עבודות המנהור (סיום שלב אינפרא 1) בתא שטח זה ולאחר קבלת הודעה כתובה מנת"ע על כך. אפשר שהודעה זו תתקבל בהינף אחד על כל הכיכר או בשני שלבים שיאפשרו את הקמת הקיוסק במקביל לעבודות נת"ע בכיכר.</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע: נפח הבינוי יהיה ככל הניתן בהתאמה לבינוי המקורי ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר מעל הקרקע. הוראות הבינוי יהיו בהתאם להתנגדות מה"ע בסעיף 18 תיקון לעו' 4.5.2 ב'.</p> <p>3. לקבל את ההתנגדות - תשריט ייעודי הקרקע יתוקן כך שיעוד הקרקע בתחום כיכר הקסטל יהיה כיכר עירונית.</p>	<p>התקף לעת הוצאת היתר בניה. רקע תכנית תת"ל 71ב' קבעה בטעות את תא שטח 601 (כיכר הקסטל) כדרך מאושרת במקום היעוד שקדם לאישור התת"ל - גנים ציבורים. קביעת ייעוד דרך אינה מאפשרת להחזיר את שטח הכיכר לקדמותה בהתאם להתחייבות נת"ע כלפי העירייה, לרבות הקמת מבנה הקיוסק שהיה בשטחה.</p> <p>1.א' יש להוסיף יעוד כיכר עירונית ולקבוע בו שימושים המאפשרים פיתוח נופי, תשתיות עירוניות ושימושים מסחריים נלווים הכוללים עסקי מזון ושימושים ציבוריים.</p> <p>1.ב' יש להוסיף הוראה כי ייעוד כיכר עירונית השטח שיסומן יהיה יעוד נדחה, כך שהוא יכנס לתוקפו רק עם סיום ביצוע עבודות הרק"ל וקבלת הודעה כתובה מנת"ע על כך. אפשר שהודעה זו תתקבל בהינף אחד או בשני שלבים שיאפשרו את הקמת הקיוסק במקביל לעבודות הרק"ל.</p> <p>2. טבלה 5: יש להוסיף זכויות בנייה בהיקף של עד 30 מ"ר שטחים כוללים ועד 20 מ"ר שטחי אחסון בתת הקרקע, לטובת הקמת בית הקפה.</p> <p>3. תיקון התשריט: יש לצמצם את תחום ייעוד הדרך ולקבוע תא שטח חדש בייעוד כיכר עירונית.</p>	<p>21</p> <p>התנגדות נת"ע</p>
<p align="center"><u>לקבל את ההתנגדות</u></p>	<p>1. סעיף 1.9 הגדרות: תוספת הגדרות והפניית המונחים להגדרות התכנית:</p> <p>א. "שימושים בעלי אופי ציבורי"- שירותים בתחום הבריאות, החינוך, הספורט התרבות, הרווחה והקהילה בין אם מופעלים ע"י גורמים פרטיים למטרות רווח או ע"י ארגונים שלא למטרות רווח.</p> <p>ב. "שימושי מסחר- שימושים כגון חנויות, בתי קפה, בתי אוכל, מסעדות, ברים, חדרי כושר, מכונים ושירותים אישיים."</p> <p>ג. "שימושי בילוי ופנאי - שימוש למועדונים לאירועי תרבות ובידור לא כולל מועדוני חשפנות והימורים."</p> <p>2. (4.1.1) שימושים:</p> <p>א. ס"ק א(1)ב תיקון שימושים בעורף המבנה, קומת ביניים</p>	<p>22</p> <p>התנגדות מה"ע</p>	

		<p>וקומה ראשונה מעל קומת המסחר : להוסיף "מדרגות ומעליות" ולמחוק שימוש ל"שטחים משותפים למגורים" ב. ס"ק א(4) תיקון ניסוח שימושים בקומת המרתף העליונה – במקום "שטחי שירות למגורים (מחסנים, חדרי עגלות)" לתקן כלהלן : "שטחים טכניים לשימושי המגורים וחדרי אופניים".</p> <p>ג. תוספת סעיף- "הוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש בילוי ופנאי כהגדרתם בתכנית, בכפוף למדיניות הוועדה המקומית שתתעדכן מעת לעת." ד. תוספת סעיף – "שימוש למרכולים יהיה עפ"י מדיניות הוועדה המקומית".</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>3. (ג.2.ב.4.1.2) נסיגות בקומת הגג למחוק את הסעיף בנושא ביטול נסיגות בקומת הגג.</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>4. תוספת ותיקון סעיף ג.2.ב.4.1.2 גובה קומת:</p> <p>א. שינוי כותרת- "גובה הבינוי- בניה חדשה"</p> <p>ב. להוסיף "מס' הקומות יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5 "</p> <p>ג. ס"ק 4- תיקון – "גובה קומת הגג - לא יעלה על 5 מ'." (במקום 5.5 מ').</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>5. (ד 4.1.2) בניה בקיר משותף הוספת סעיף לבניינים הבנויים בקיר משותף שאינם נבנים בעת ובעונה אחת ותיקונים טכניים:</p> <p>א. להוסיף ס"ק כלהלן: "בבניינים הבנויים בקיר משותף שאינם נבנים בעת ובעונה אחת תותר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה הקיימת בכפוף להסכמת כלל הבעלים בחלקה הגובלת. לא תותר הארכת הקיר המשותף לחזית קדמית. מסמכי הבקשה להיתר בניה יכללו פירוט תכניות וחזיתות הבניין הצמוד כולל תוספת הבניה המותרת עפ"י תכנית זו. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע רשאית לדרוש התאמה לבניה הקיימת כגון מפלסי כניסה, גובה קומות, ובניה על הגג בהתאם לבניין הצמוד הקיים ובלבד שלא יעלה על הגובה המותר בתכנית זו."</p> <p>ב. ס"ק 4- התרת שטחים משותפים להוסיף- "בבניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת"</p> <p>ג. ס"ק 7 לתקן כלהלן : "הוועדה המקומית רשאית לאשר בנייה בקיר משותף לאחר קבלת חו"ד מה"ע בנושא התאמה למרקם הקיים בכפוף לפרסום לפי סעיף</p>		

		<p>149 ועפ"י התנאים הבאים" ד. ס"ק 7ג- להוסיף- "הצגת תכנון כולל ומתואם של המבנים ופיתוח המגרשים. מסמכי הבקשה להיתר בניה יכללו תכניות וחזיתות של הבניין הצמוד. "</p>		
<u>לקבל את ההתנגדות</u>		<p>6. (ה.4.1.2) מסחר: א. תוספת סעיף גמישות ותיקון סעיף גישה למסחר: "הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהוראות אלה במגרשים בשל נתונייהם הפיזיים יוכח כי לא ניתן להבטיח את השטחים המשותפים הנדרשים לתפקוד הבניין. " בהמשך לכך מחיקת המשפט בס"ק 1 "מגרשים ששטחם קטן מ-350 מ"ר תותר גמישות בהיקף שטחי המסחר..." ב. ס"ק 2- אורך חזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' - להוסיף גם ברחובות הניצבים במגרשים פינתיים. ג. תיקון סעיף 4.1.2 ה.5- "הכניסה לשימושי המסחר במפלס מרתף או קומות עליונות במידה ויתוכננו תמוקם בקומת הקרקע."</p>		
<u>לקבל את ההתנגדות</u>		<p>7. 2.4.1.2 טכני: למחוק סעיף זה (כפילות עם 4.1.2 ג.4.)</p>		
		<p>8. (6 ח 4.1.2) קולונדה תיקון/תוספת כלהלן: א. תיקון ס"ק 6- "מחוץ לאזור ההכרזה גובה חזית הקולונדה יהיה בין 4.50 מ' - 5.50 מ' מדוד ממפלס המדרכה. ב. באזור ההכרזה גובה חזית הקולונדה יהיה בין 4 מ' ל-5.20 מ' מדוד ממפלס המדרכה. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע רשאית לדרוש התאמת גובה חזית הקולונדה בהתאם למגרשים גובלים. "</p>		
<u>לקבל את ההתנגדות</u>		<p>9. (ט.4.1.2) מרפסות: א. תיקון סעיף 4.1.ט.1 א- מימדי המרפסות הפנימיות מחוץ לאזור ההכרזה כלהלן- "בחזית הקדמית הפונה לרחוב אבן גבירול יותרו מרפסות פנימיות בלבד כהגדרתן בתכנית באורך כולל שלא יעלה על 65% מאורך החזית ובעומק שלא יעלה על 2 מ'."</p>		
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות</u>	<p>9.ב. סעיף 4.1.ט.1.ב.2. יתוקן כך שבמגרשים בתחום ההכרזה בהם עומק הקולונדה 4 מ' ניתן מרחק המרפסות מפנינת הבניין יוקטן מ-6 ל-4.5 מ'. במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה בהם עומק הקולונדה 4.5 מרחק המרפסות מפנינת הבניין יוקטן מ-6 מ' ל-5 מ'.</p>	<p>9.ב. סעיף 4.1.ט.1.ב.2- צמצום המרחק של המרפסות הבולטות מפנינת הבניין ברחובות הניצבים במגרשים בעומק 16 מ' ומעלה מ-6 מ' ל-4.5 מ' ובמגרשים בהם עומק המגרש 12 מ' ומטה מ-6 ל-4 מ'.</p>		
<u>לקבל את</u>		<p>10. תוספת הוראות לבניה חדשה</p>		

<p>ההתנגדות</p>		<p>למגרשים מחוץ לאזור ההכרזה בשטח של 1 ד' ומעלה - קביעת שטחי ציבור בנויים והוראות עבור מגרשים אלה. בבניה חדשה, מחוץ לאזור ההכרזה במגרשים ששטחם 1 ד' ומעלה (לאחר הפקעה מכוח תכנית זו) יקבעו שטחים ציבוריים רציפים בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע. עידכון הוראות התכנית בהתאם לכך, כלהלן: א. סעיף 1.9 תוספת הגדרת "שטחים ציבוריים בנויים"- שטחים לשימושים ציבוריים עבור חינוך, בריאות, רווחה, קהילה, ספורט, שרותי תפעול ומשרדים עירוניים. ב. סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית- תוספת סעיף "קביעת שטחים ציבוריים בנויים במגרשים בשטח של 1 ד' ומעלה (לאחר הפקעה מכוח תכנית זו) וקביעת הוראות בינוי לגביהם." ג. סעיף 4.1.1 שימושים-תוספת שימוש לשטחים ציבוריים בנויים במגרשים המפורטים בסעיף 4.1.2 א. כהגדרתם בסעיף 1.9 ובהוראות הבינוי בפרק 6.3. כמפורט בהתנגדות זו. ד. תוספת סעיף 4.1.2 הוראות בינוי: א. בבניה חדשה, מחוץ לאזור ההכרזה במגרשים ששטחם 1 ד' ומעלה (לאחר הפקעה מכוח תכנית זו) יקבעו שטחים ציבוריים רציפים בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע. בנוסף, לשימושי גני ילדים ומעונות יום יתווספו חצרות במרווח אחורי ו/או צידי בשטח של לפחות 30% מהשטח שאינו בנוי במגרש. יותר קירוי של שטחי החצרות לצורך הצללה ומניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנה עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי הציבור הבנויים וניתן יהיה להקימם עד גבול המגרש, בהתאם לעצים הקיימים ולתוכנית הנטיעות ככל הניתן. ב. לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה וכיו"ב הדרושים להפעלתם עד 12 מ' בין אם בתת הקרקע ובין אם מעל הקרקע. ה. 4.1.2 ה- התייחסות לס"ק (2), (4)- "בבניינים הכוללים שטחי ציבור בנויים כהגדרתם בתכנית תותר גמישות בהוראה זו על מנת לאפשר תכנון מיטבי לשטחי הציבור הבנויים וחזית מסחרית</p>	
-----------------	--	--	--

		<p>מקסימלית.</p> <p>ו. סעיף 5 הערות ברמת הטבלה: בבניה חדשה, מחוץ לאזור ההכרזה במגרשים ששטחם 1 ד' ומעלה (לאחר הפקעה מכוח תכנית זו) יקבעו שטחים ציבוריים רציפים בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע. כמו כן לשטחים הציבוריים מעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה וכיו"ב הדרושים להפעלתם בשטח של עד 12 מ'. בנוסף, לשימושי חינוך יתווספו חצרות בהיקף של 30% מהשטח שאינו מבונה במגרש. בשטח זה יותר קירוי בסיכוך מלא אך ללא קירות.</p> <p>ז. סעיף 6.3 הנחיות מיוחדות- "שטחים ציבוריים בנויים"</p> <p>א. מיקום שטחי הציבור הבנויים יהיה בקומת הקרקע ויכלול כניסה נפרדת.</p> <p>ב. גובה קומת שטחי הציבור הבנויים לא יפחת מ- 5 מ' אשר אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.</p> <p>ג. מרתף</p> <p>ד. חצר השטח הציבורי תמוקם ברצף עם השטח הציבורי. קירוי החצר יותר עד גבול המגרש ובהתאם לעצים הקיימים ותכנית הנטיעות ככל שניתן.</p> <p>ה. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בהיתר הבניה. על מנת לאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.</p> <p>ו. ככל הניתן, השטחים הציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי אצירה ופינוי אשפה, פתחי אוורור, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.</p> <p>ח. סעיף 6.7 הפקעות לצרכי ציבור- תיקון - "השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים ירשמו בבעלות עיריית תל אביב."</p> <p>ט. סעיף 6.9 תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות להקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים והבטחת רישומם בבעלות העירייה.</p> <p>"תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה במגרשים בהם חלה הוראת שטחי הציבור הבנויים- א. "הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים</p>	
--	--	--	--

		<p>והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה. ב. אישור מה"ע או מי מטעמו לתכנון ופיתוח המגרש ולמיקום ופריסת השטחים הציבוריים הבנויים והחצרות ככל שיידרשו." י. תוספת סעיף "תנאי לאכלוס במגרשים בהם חלה הוראת שטחי הציבור הבנויים- "הקמה בפועל, מסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים ורישום בפועל של בעלות העירייה של השטחים הציבוריים.</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p>למחוק את הסעיף 3.ד.11 : "בתחום הגג התחתון כהגדרתו בתכנית תותר הצבת מתקנים טכניים לשימוש דיירי הבניין, בכפוף להוראות הנוגעות לגובה ומיקום מתקנים אלה כאמור בסעיף" מהתנגדות מה"ע.</p>	<p>11. סעיף יא'-תוספת הוראות: להוסיף כלהלן:</p> <p>א. סעיף 1.2.4.יא.2 "למבנים שגובהם 5 קומות ומעלה תותר תוספת קומת גג חלקית. בחישוב מס' הקומות לא יבואו בחשבון קומות הביניים בבניינים קיימים כהגדרתם בתכנית זו. "</p> <p>ב. לסעיף 1.9 הגדרות התכנית תתווסף הגדרה כלהלן: "קומת ביניים בבניה קיימת: קומה מעל קומת המסחר אשר גובהה אינו עולה על 2.40 מ', שטחה אינו חורג מקונטור קומת הקרקע ואינה כוללת את תחום הקולונדה."</p> <p>ג. להוסיף- "באזור ההכרזה חריגה ממס' קומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית."</p> <p>ד. תוספת הוראות לחדרי יציאה לגג: " בבניינים בהם שטח הגג מוצמד לדירה/דירות בבניין ערב הפקדתה של תכנית זו, אשר מימשו את כל זכויות לפי תכניות תקפות ערב אישור תכנית זו, והתוספת אינה חורגת ממסגרת זכויות הבניה ומס' הקומות עפ"י תכנית זו. השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ובהיקף של עד 50% משטח הגג או משטח הקומה הטיפוסית, הקטן ביניהם." בהתאם לכך תוספת הוראות בינוי לחדרי יציאה לגג כלהלן: 1. גובה הבינוי ונסיגות יהיו בהתאם לסעיף 1.2.4.ב.א2, וכמפורט בהתנגדות זו לעניין גובה קומת הגג. באזור ההכרזה חריגה בגובה קומת הגג תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	

		<p>2. השימושים המותרים בקומת הגג הם חדרי יציאה לגג, שטחים משותפים למבואות, מדרגות, מעלית וחדרים טכניים שימשו את כלל דיירי הבניין.</p> <p>3. בתחום הגג התחתון כהגדרתו בתכנית תותר הצבת מתקנים טכניים לשימוש דיירי הבניין, בכפוף להוראות הנוגעות לגובה ומיקום מתקנים אלה כאמור בסעיף 3ז.4.1.2.</p> <p>4. תותר תחנת מעלית בקומת חדרי היציאה לגג בכפוף לעמידה במגבלות הגובה. היציאה מהמעלית תמוקם בשטח המשותף לכלל דיירי הבניין.</p> <p>5. השימושים המותרים בגג העליון יהיו כמפורט בסעיף 3.א.4.1.1.</p> <p>6. חדרי היציאה לגג ייבנו בצמוד לגרעיני הבניין ובצמידות זה לזה ליצירת רצף בנוי.</p> <p>7. במידה וקיימת בנייה על הגג או חדרי יציאה לגג מכוח תכניות קודמות, תידרש התאמה עיצובית של הבנייה החדשה לבנייה הקיימת כולל התאמת גבהים, חומרי גמר, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>8. היתר בנייה עבור חלק מחדרי היציאה לגג יכלול באופן סכמתי את פריסתם של יתר חדרי היציאה לגג ברקע התכנית.</p> <p>9. בבנייה בקיר משותף תידרש התאמה עיצובית עם הבנייה הקיימת על הגג במבנה הצמוד.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>		<p>12. (4.1.2 יא' 6) תוספת על בנין קיים-מרפסות:</p> <p>א. <u>ס"ק ג-</u> להוסיף "בחזית קדמית" לא תותר סגירת מרפסות בקומות הקיימות ובקומות התוספת.</p> <p>ב. הוספת סעיף למרפסות בחזית האחורית:</p> <p>א. "הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין אחורי לא תעלה על 1.6 מ'.</p> <p>ב. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ובלבד ששטח מרפסת הבולטת מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר וששטח הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. במניין שטחים אלה יכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות.</p> <p>ג. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות בלבד כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות ובלבד ששיעור הבלטתן אינו עולה על 1.60.</p>	

		<p>ד. במקרה של שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית תידרש התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן.</p> <p>ג. תוספת הוראות כלליות: א. "לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן. להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין. ב. המרפסות ייבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה. ג. תנאי לתוספת או הרחבת מרפסות קיימות יהיה התחייבות מבקש היתר הבנייה לבניית המרפסות בעת ובעונה אחת וחידוש כולל של חזית הבניין."</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>13. טבלה 5: א. למחוק גובה כולל של בניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה. הגובה הכולל נקבע בהתאם למס' וגובה הקומות. ב. להוסיף הערה – "באזור ההכרזה חריגה מקווי בניין ומס' הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית."</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>14. (6.5) חניה: לקבוע תקן מקסימום במגרשים בהם תותר כניסת רכבים ולקבוע כי הוועדה המקומית רשאית להקטין את תקן החניה עד לכדי תקן אפס.</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>15. (6.7) הפקעות לצורכי ציבור: טכני – למחוק סעיפים 3-4.</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>16. (6.12) הנחיות עיצוב לאזור ההכרזה: הוספת סעיף - "תנאי להיתר בניה למבנים סביב כיכר רבין יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי לכלל המבנים באישור אדריכל העיר לאחר קבלת חו"ד מחלקת השימור.</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>17. (6.2) א): להוסיף הגשת תכנית עיצוב "...כחלק מהיתר הבניה."</p>		
לקבל את ההתנגדות		<p>18. כיכר הקסטל- רקע להתנגדות עבור כיכר הקסטל: במסגרת הסכם בין העירייה לבין חברת נת"ע, התחייבה נת"ע כלפי העירייה להקים מחדש את מבנה קפה הקסטל בשטח הכיכר המשמשת כעת כשטח התארגנות. עקב שינוי הייעוד של שטח הכיכר לייעוד 'דרך' במסגרת תת"ל 71'ב', לא מתאפשרת הקמת מבנה הקיוסק. לפיכך, מבקשת חברת נת"ע לכלול פתרון סטטוטורי במסגרת תכנית זו באמצעות</p>		

		<p>הגשת התנגדות מה"ע והתנגדות שתוגש על ידה. ההתנגדות כוללת שינוי ייעוד מ'דרך' לכיכר עירונית' בתחום הכיכר שבין רחוב הבשן, שד' נורדאו ואבן גבירול, וכן בתחום המרווח הקדמי במגרשים הגובלים ממערב. כמו כן קביעת זכויות והוראות בניה להקמת קיוסק הקסטל בשטח של עד 30 מ"ר שטחים כוללים וכן שטחי אחסון בתת הקרקע בהיקף זהה. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לכך.</p> <p>תיקון תשריט והוראות א. הגדרת תא שטח בתשריט המצב המוצע של התכנית ובמסמכי התכנית, ברח' אבן גבירול בקטע שבין רח' הבשן לבין שד' נורדאו (להלן: "תא שטח חדש"), בייעוד "ככר עירונית" וביטול רצועת המתע"נ העילית והתת - קרקעית. בנוסף, שינוי ייעוד ממגורים לייעוד "כיכר עירונית" בתחום המרווח הקדמי שבין גבולות המגרשים הגובלים ממערב לקו הבנין הקדמי הפונה לכיכר, אשר משמשים כיום כמדרכה ממגורים לכיכר עירונית (תאי שטח 122-124).</p> <p>ב. סעי' 2.2 "עיקרי הוראות התכנית": יש להוסיף סעי' קטן כדלקמן: "שינוי ייעוד מדרך לכיכר עירונית ברח' אבן גבירול בקטע שבין רחוב הבשן לבין שד' נורדאו, לצורך פיתוח ככר עירונית והקמתו מחדש של מבנה קיוסק לשימוש מסחרי בתחום שטח זה".</p> <p>ג. סעי' 3.1 "טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית": יש להוסיף לטבלת יעודי הקרקע את תא השטח החדש בייעוד "ככר עירונית" וביטול סימוני "רצועת מתע"נ" ו"רצועת מתע"נ תת-קרקעי".</p> <p>ד. סעי' 3.2 "טבלת שטחים": יש להוסיף למצב המוצע את ייעוד התא השטח החדש "ככר עירונית".</p> <p>פרק 4 "יעודי קרקע ושימושים": ה. יש להוסיף לפרק זה סעיף 4.5 "ככר עירונית" ולהגדיר בו את השימושים והוראות הבינוי כמפורט להלן: ו. "סעי' 4.5.1 - שימושים: א. פיתוח נופי לרבות גינון, נטיעות, מזרקות וגופי מים, ריהוט ופיסול גן, תאורה, שבילים ומדרכות, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מתקני צל וכיו"ב.</p>	
--	--	---	--

		<p>ב. תותר הקמת מבנה לשימושי מסחר הכוללים עסקי מזון העומדים בתקנות משרד הבריאות וכן שימושים ציבוריים כגון תחנת מידע לתיירים וכד'. ג. בתת הקרקע- שטחי אחסנה. ז. "סעי' 4.5.2 – הוראות: א. הוראות פיתוח 1. הכיכר העירונית תפותח בתיאום עם מפלסי החזיתות המסחריות הגובלות לכיכר, זיקות ההנאה, המדרכות והשבילים. 2. הכיכר תתוכנן באופן המאפשר פעילות, שהייה ומעבר הולכי רגל במרחב הכולל נטיעות, תאורה, הצללה וריהוט גן. ב. הוראות בינוי 1. נפחי הבינוי יהיו ככל הניתן בהתאמה לבינוי המקורי ובכל מקרה לא יעלו על 30 מ"ר על קרקעי. 2. גובה הבינוי יהיה 4.00 מ' מדוד מרצפה לראש מעקה הגג. 3. חזיתות המבנה – לפחות מחצית מחזיתות המבנה יהיו חזיתות פעילות. ח. <u>תתוסף הוראת מעבר</u>, שתאפשר את השימוש בשטח הכיכר כאתר התארגנות של עבודות הרק"ל עד תום עבודות המינהור (סיום שלב אינפרא 1) בתא שטח זה ולאחר קבלת הודעה כתובה מנת"ע על כך. אפשר שהודעה זו תתקבל בהינף אחד על כל הכיכר או בשני שלבים שיאפשרו את הקמת המבנה במקביל לעבודות נת"ע בכיכר. ט. <u>תיקון התשריט</u> בהתאם לאמור לעיל.</p>		
לקבל את ההתנגדות		19. גיליון חתכים: תיקונים טכניים		
לקבל את ההתנגדות		20. בכל המסמכים: תיקונים טכניים כעולה מסעיפי ההתנגדות וטעויות סופר לפי הצורך.		

התוכן	מס' החלטה
4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות	01/03/2023 8 - 0004-23'

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית לאחר קבלת ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדברפס ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.

1. במגרשים בשטח של 1 ד' ומעלה, יוקצו שטחי ציבור בקומת הקרקע בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע. לאור העובדה שתיקון 139 לחוק (חלופת שקד) קבע תוספת שטחי בניה להתחדשות עירונית כלכלית ומאוזנת ברמת המגרש הבודד הכוללת הקצאת שטחי ציבור, הוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לכלול בתכנית זו הקצאה ציבורית במגרשים גדולים מעל 1 ד' כמפורט בהתנגדות מה"ע סעיף 10.
2. להוראות התכנית יתווסף פרק בנושא חדרי יציאה לגג בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 11 ובתוספת התיקונים הבאים: ביטול סעיף 3.ד.11 בהתנגדות מה"ע.
3. תנאי להיתר בניה לתוספת על בניין קיים הבנוי בקיר משותף עם בניין שטרם הוצא לו היתר בניה להתחדשות מכוח תכנית זו, הוא הגשת תכנית בינוי ועיצוב כוללת למגרש/ים הבנוי/ים בקיר משותף. יידרש פרסום לבעלי הזכויות בבניין הבנוי בקיר משותף בכל הנוגע לחובת ההתאמה העיצובית שתחול לעת מימוש הבניה בחלקתם בנושא גובה הקולונדה, מפלסי הקומות, חזיתות הבניין, וכיו"צ. במגרש הבנוי בקיר משותף עם בניין בו מומשה התחדשות במסלול של תוספת על בניין קיים מכוח תכנית זו, תידרש התאמה לתכנון ועיצוב המבנה השכן בהתאם לתכנית הבינוי שאושרה בכל הנוגע למפלסי הבניה לרבות גובה הקולונדה, מפלסי הקומות, התאמה עיצובית של חזיתות הבניין, חומרי גמר וכיו"צ. סעיפים 1.א.4.1.2, 6.4, יעודכנו בהתאם וסעיפים נוספים ככל ויידרש.
4. לסעיף 1.א.4.1.2 ג.יתווסף - "וכן שטחי קומת הביניים וקומת הגלריה כהגדרתן בתכנית ובסעיף ח', ט' להלן."
5. לסעיף 4.ה.4.1.2 תתווסף הוראה כי הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות במקרים בהם בשל נתוני מצב קיים עפ"י היתר בניה שניתן ערב אישור התכנית, נדרש עומק קטן מ-4 מ' וזאת בכפוף לעמידה בסך שטחי המסחר הנדרשים ולעומק מינימלי של 3 מ'.
6. סעיף 2.ו'.1.4.1.2. יעודכן כדלקמן: "בתחום הקולונדה ובתחום המדרכה בזיקת הנאה בחזית הקדמית ברחוב ניצב, יותרו מרתפים בעומק שלא יפחת מ-2.5 מ' ממפלס המדרכה. בתחום זה, ככל שיידרש, יותר מעבר תשתיות ציבוריות". סעיף השימושים בקומת המרתף העליונה יעודכן בהתאם.
7. לסעיף 4.ח.4.1.2 תתווסף הוראה: הוועדה המקומית רשאית לאשר גמישות במיקום עמודי הקולונדה על מנת להתאים את מרחקי העמודים לחלוקת החנויות הקיימת בכפוף לאישור התכנון הכולל של המבנים הבנויים בקיר משותף ובכלל זה מרחקי עמודי הקולונדה במבני כולו.
8. בריכת שחיה בשטחי הגג - יתווספו הוראות כלהלן: תותר הקמת בריכת שחיה במפלס הגג העליון בתנאי הבטחת שטח הנדרש למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים:
 - א. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.
 - ב. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג: כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש ע"פ כל דין.
9. סעיף 6.5.3 יתוקן כדלקמן: "תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה." (למחוק תקן חניה לדו גלגלי).
10. הוראות התכנית המופקדת מחייבות בניה בקיר משותף בחלקות הבנויות במצב הקיים בקיר משותף. עם זאת לשם הבהירות, יתוקן סעיף 1.ד.4.1.2 כלהלן: "...וכן בתאי שטח 166-168".

התוכן	מס' החלטה
4562/תא 507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות	01/03/2023 8 - 0004-23

11. לסעיף 6.1 יתווסף כלהלן: "הוועדה המקומית רשאית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה... למגרשים שהתכנית מחייבת את הקמתם בקיר משותף".
12. לתקן את סעיף את 2.4.1.2 ה'2 "...אורך החזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' אורך למעט בתי אוכל".
13. לסעיף 6.5.2 תתווסף הוראה בדבר תקן חניה 0 לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות. במידה וקיימים מקומות חניה ע"פ היתר בניה עבור שימושים אלה, יותר להקצות עבור שימוש זה מקום חניה מתוך סך מקומות החניה המותרים. בכל קרה חישוב תקן החניה יעשה ביחס ליחידות הדיור בלבד - 0.5 חניות ליח"ד.
14. לסעיף 6.6.3 יתווסף כלהלן: "במקרה של תכנון חניה תת קרקעית משותפת ו/או גישה משותפת לחניה בבניין עם קיר משותף או קבוצת מבנים הבנויים בקיר משותף, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב בהתאם.
15. מבקשים לקבוע כי במקרה של איחוד חלקות עם חלקה פינתית, קו הבניין הצדי יהיה בהתאם לקו הבניין של החלקות טרם איחודן.
16. לעדכן את סעיף 1.4.1.2 א.1 ח " תותר הקמת גלריה כהגדרתה בתכנית בשטח של עד כ-30% משטח קומת המסחר ובתנאי שמרחקה מהחזית הקדמית הפונה לרחוב הראשי לא יפחת מ-3 מ'.
17. לתקן את ניסוח סעיף 4.4.1.1 א.4: "... תותר הצמדתם של שימושים אלה לקומת הקרקע. וכן יותר שימושים העצמאי כולל כניסות עצמאיות שימוקמו בתחום הבניין".
18. לתקן את סעיף 4.1.2 א'י (3) בנושא צפיפות יח"ד: לפחות 20% (במקום 25%) מכלל יח"ד יהיו קטנות, בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד.
19. סעיף 1.6.2 ב.1 יתוקן כלהלן: חדרי אשפה ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות ובכל מקרה לא יותר למקמם בתחום החזית המסחרית.
20. לתקן את סעיף 6.5.2 כך שתקן החניה (1:0.5) למגורים יכול גם על מגרשים בהם מתאפשרת כניסת רכבים לחניה תת"ק באמצעות מעבר דרך מגרשים סמוכים.
21. להוראות התכנית יתווסף סעיף שלביות: בתאי שטח 105-121 הכלולים ביעוד דרך, עד למימוש בניה מכוח תכנית זו יותרו השימושים הקיימים עפ"י היתר בניה.
22. לקבל את התנגדות מה"ע סעיפים: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (למעט ד.3), 12, 14, 15, 16, 17, 18 במלואם.
23. סעיף 2.4.1.2 ט.1 ב.2 יתוקן כדלקמן " במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין עד 1.20 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מפינת המבנה.
24. סעיף 3.2.4.1.2 ט.א.2 יתוקן כדלקמן " במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין עד 1.20 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-4.5 מ' מפינת המבנה.
25. לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בדברט ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-23 מיום 01/03/2023 תיאור הדיון:

אביה בן יקר: מציגה את עיקרי התוכנית.

דורון ספיר : דניאל דוד אשר הגיש התנגדות אינו נמצא.
עו"ד טויסטר : מייצג בניין הנמצא ברח' אבן גבירול 73 באזור ההכרזה. נושא הכלכליות הוא חלק מתכנון, זה הרף התחתון אם תכנית תתבצע או לא. גם בוועדה המחוזית שהתוכנית הזו נידונה השאלה היתה האם זו תכנית כלכלית? ולא היו תשובות ברורות. בשנה האחרונה ארע משהו בשוק, יש משבר כלכלי ושוק הדיור הוא חלק ממנו. יש עליכם החובה לבדוק האם התוכנית כלכלית. במקרה של השימור המקרה הוא בוטה אתם מציעים לתת 2.5 קומות בהריסה ובניה, במצב הזה לא תהיה התחדשות. לתוספת קומה וחצי לא תהיה התחדשות. רעידת אדמה היא סכנה קיימת במדינת ישראל ולכן חשוב לחדש את הבניין. אנו מבקשים בסי"כ עוד קומה ותאפשרו התחדשות. בתוספת במקרה הזה של ההכרזה אנו אשרו 2.5 קומות. לעניין קיר משותף צריך את הסכמת 100 אחוז מהבניין הסמוך ותודה על כך שההתנגדות הזו התקבלה. ציינו בהתנגדות שאין נספח כלכלי אנו הציגו לנו על מנת שנוכל להתייחס אליו עד הדיון במחוזית.

ליאור שפירא : אתה טוען שהתכנית לא כלכלית ועליך החובה להוכיח שזו תכנית לא כלכלית
עו"ד טויסטר : זו החובה שלכם כאשר מקדמים תכנית כזו.

עו"ד אור מור : מייצג את בעלי הזכויות אבן גבירול 88-86 ואבן גבירול 160. התכנית הזו היא לא מכח סעיף 23 לתמ"א ולא פינני בינוי ולכן היא לא תוכל לצאת לפועל הן מבחינה כלכלית והן מבחינה קניינית. אם התכנית היא לא לפי סעיף 23 חייבים הסכמה של 100 אחוז מהדיירים להוצאת פרויקט, אם דייר אחד מסרב - אין סמכות לחייב אותו, מעבר לעובדה שיש הטבות מיסויות גם בחוק פינני בינוי וגם בתמ"א 38 יש פטור ממס שבח שגורר פטור ממע"מ. יש לקבוע כי התוכנית הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. ללא ההטבות המיסויות, כל פרויקט יידרש לשלם מס שבח, מע"מ והיטל השבחה מלא וכתוצאה מכך אפשר לומר בוודאות כי לא יהיה פרויקט אחד ברחוב. אנו מבקשים לאפשר בקומת הביניים לעשות דירות קטנות. כמו כן בקומה 1- מבקשים לאפשר לעשות חניונים. מבקשים לא לחייב נסיגה במגרשים פינתיים שאינם רחובות ראשיים, זה מקטין שטחים ואין תכנון מסודר, למה חוסר הסדר? מבקשים להגביה את הקומה הטיפוסית ל-3.403.3 מטר, בסך הכל מדובר ב-10 ס"מ ואנו מבקשים את הגמישות הזו. מבקשים לבטל את איסור הבניה מתחת לשטח הקולונדה וזיקות ההנאה. התכנית יורדת לרזולציה שרוחב המירבי של עמודי הקולונדה לכיוון הרחוב הראשי יהיה 45 ס"מ עומק 60 ס"מ - לא נכון לעשותם בשלב התב"ע יש להשאיר גמישות ושיקול דעת. הבלטת מרפסות אחוריות ניתן עד 1.20 מבוקש להשוות למרפסות כפי שמקובל ברובע 3,4 עד 1.60, מרפסת שהיא אפקטיבית. כמו כן מבקש לבטל את מגבלת 6 מ' מפנית המבנה, מאחר והדבר יוצר דירות שהמרפסות שלהן קטנות או שלא תתאפשר בכלל מרפסת. אנו מבקשים להוריד את ההגבלה שרוחב המרפסות בחזית הקדמית לרחוב אבן גבירול לא יגדל מ-65% מרוחב החזית. מבקשים לאפשר את הצמדת שטח הגג המשותף לדירת הגג אולקבוע שניתן לעלות לגג העליון רק לצורך תיקון המערכות. מבקשים לחייב מגרשים פינתיים במתן זיקת הנאה למעבר לרכב לצורך חניון.

עו"ד אפרת לרנר : לגבי התנגדות חברת הכשרת היישוב, בחלק הצפוני ההיתכנות הכלכלית היא גבולית או לא קיימת בכלל. אין להם מענה בהוראות התוכנית ולא בדרישה בחו"ד הצוות. אנו עומדים על כל ההתנגדויות כפי שהוצגו בדרישה. מצטרפת לדברי עו"ד טויסטר על העדר בדיקה כלכלית ולדברי עו"ד אור מור על תכנית מכח סעיף 23. בפרויקט שמתחיל בשד' נורדאו והשני ברח' יוחנן הורקנוס, תאי שטח 118 עד 121, ביקשנו תוספת שימושים בקומת הקרקע הראשונה והביניים. מבקשים שהתוכנית תאפשר גם שימוש למגורים בקומות אלו על מנת שהתכנית תהיה כלכלית ומכיוון ששימושי מגורים מבטיחים תחזוקה נאותה של הבניין. הרצון שלנו לשלב מגורים גם בעורף קומת הקרקע מתכתב עם הרצון להוסיף עוד יחידות מגורים, בוודאי באזורי הביקוש ובת"א. הוספת חניה בקומה הראשונה כפי שהוצג ע"י אור מור. לאור הקרבה לתחנת הרכ"ל נדרשת הפקעה של 3 מטרים נוספים, זה מקטין את שטח המגרש יוצר מגבלה תכנונית מאוד משמעותית וזאת בנוסף לשטח הקולונדה. אנו מבקשים לשקול שוב את עניין ההפקעה ולכל הפחות לקבוע כי אם אין מנוס מהפקעה במפלס הקרקע או במפלס מתחת לקרקע, השאר לא יהיה בהפקעה ברצועת 3 מטרים ושניתן יהיה לחשב זכויות תכסיות ונסיגות כאילו אין הפקעה. לגבי קווי הבניין הדרישה לנסיגה במגרשים הפינתיים מקטינה את זכויות הבניה, מקשה על תכנון ומקטינה את התכסית, אין סיבה לדרוש נסיגה נוספת בפינות. לעניין בניה בקירות המשותפים אנו מבקשים שהתוכנית תקבע שלא יידרש שיקול דעת נוסף של הוועדה המקומית בזמן ההיתר. מבקשים לאפשר בתכנית בניה עם קירות משותפים גם לבניין שנמצא מחוץ לקו הכחול. מבקשים להסתפק בקולונדה בעומק של 4 מטרים, ואם הקולונדה היא עניין של הליכתיות של הולך הרגל, הרחוב הוא רחוב רצוף לכן לטענתנו הרחבת הקולונדה נראית מיותרת באזור זה. עניין המרפסות נאמרו על ידי המתנגד עו"ד אור מור. מבוקש לתקן את עניין המרפסות העורפיות והפינתיים לעמיקות יותר. לעניין תקן החניה לא נקבע לגבי שימושים נוספים אלא רק לגבי המגורים וזה דבר שיש לתקן.

אלכס מרייאש : מנכ"ל חברת הכשרת היישוב להתחדשות עירונית יזמים המקדמים את הבניינים ברח' אבן גבירול 159-185. ביצענו ניתוח זכויות ועשינו דוחות כלכליים, קיבלנו בחלק מהבניינים רוחיות שלילית ובחלק נמוכה מאוד, הסיבה היא מכיוון שלא ניתן לנצל את כל המטרים. עדכנו את צוות התכנון ושלחנו נתוני שטחים ויזמנו פגישה להצגת הדוחות הכלכליות. ביקשנו לצמצם קווי בניין או להציג חלופה נוספת או שקומת המשרדים הקיימת להסב אותה למגורים. אף אחת מהחלופות לא משתקפת בתוכנית. תכנית מהסוג הזה היא לא ישימה, מדובר בערכי קרקע מאוד גבוהים.

התוכן	מס' החלטה
4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול	01/03/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0004-23ב' - 8

עו"ד אפרת לרנר: התנגדות של חברת קונטמפו, מדובר בפרויקט בפינת ארלוזורוב, הנושא של הנסיגות בפינות הבניינים התוצאה היא שיש אובדן גדול של זכויות בניה. מבקשים שתתאפשר גמישות של אורך החזית המסחרית. ההוראות של התוכנית המופקדת לא ברורות, היא קובעת שהיא מחליפה את תכנית 3440 אבל בפועל בתוך התקנון פוסלת אפשרות של איחוד דירות, יש להשאיר ליזם אפשרות לאיחוד הדירות. לעניין בריכות שחיה דיבר עו"ד מור ואני מצטרפת אליו. אנו מבקשים לאפשר איחוד עם חלקה 179 ללא צורך הפעלת שיקול דעת נוסף של הוועדה. לגבי התנגדות חב' נתנאל גרופ אבן גבירול 90-96 הטענות היו לעניין המרפסות.

עו"ד אליעז דנוס: אבן גבירול 115, 177, 181, 117. אנו מדברים בשם דיירים ולא יזמים. בעבר פורסם שהתוכנית היא לפי סעיף 23, אבל אנשים לא הצליחו להגיש בקשה להיתר בניה במשך שנים כי היה פרסום 77,78, וכעת לקחו להם גם את סעיף 23 לתמ"א 38 ונוצרה פגיעה קשה. במסגרת התכנון הקיים ניתן לשפר את העניין הכלכלי. יש לנו דוח כלכלי המראה שאפילו זה לא אחד לאחד. היזם נשאר עם 2.5 קומות ולכן זה לא כלכלי לו. אני מדבר על תוספת דירות לדיירים. העדר סעיף 23, המתייחס למס שבח ומע"מ שירותי בניה, המתייחס לאפס מטר לדיירים והיזם מקבל 33 אחוז קומבינציה וזו בהנחה לו יהיו פטורים ממס שבח ושירותי בניה.

עו"ד טויסטר: צריך לעודד לחבר מגרשים על מנת ליצור בינוי יותר איכותי, בניין אחד יותר איכותי משלושה שבנויים בקיר משותף, יש להשאיר אותם עם זכויות מקור. מבקשים לבטל את הגבלת השטח בקומת הביניים לחמישים אחוז משטח קומת הקרקע וע"י כך תוגדל הכלכליות. ליאור שפירא: כמה זה מגדיל את הכלכליות?

עו"ד טויסטר: אין לנו דוח כלכלי. ביקשנו לבטל את הנסיגות כפי שנאמר, ביקשנו לאפשר חניה במרתף עליון כפי שנאמר, מגבלה של מרחק מרפסות קדמיות ברחוב ניצב כפי שנאמר, למה מגבילים את עומק המרפסת לתוך הדירה? אין סיבה. הבלטת מרפסת אחורית הוזכר, מה שיש בארלוזורוב צריך להכיל פה. לגבי התנגדות אבן גבירול 149-151, תמהיל הדירות - הצענו לשפר את התמהיל וקיבלתם את ההתנגדות בחלקית ואנו מבקשים לשמור על גמישות נוספת בשיקול דעת מהנדס העיר על מנת להתאים את הביקוש להיצע ולהפך. תקני חניה אנו מבקשים לבחון שוב, כמו מלון שיהיה לו קשה להתקיים ללא חניה, במגרשים פינתיים יש לבחון שיקול דעת לחניה גם לשימושים המסחריים המלוואים וכיו"ב.

עו"ד מיטל טויסטר: להתנגדות אבן גבירול 184-186 והנוספת אבן גבירול 192. המגרשים נמצאים מחוץ לקו הכחול של התוכנית והם מבקשים להיכנס לקו הכחול של התוכנית. הסיבה שהמגרשים האלו הוצאו מהקו הכחול כי לפי תא 5000 בניין 192 קיבל העצמת זכויות מיוחדת. במשך כ-3 שנים התוכנית למגרשים אלה קודמה על ידי 2 חברות יזמיות עד לפני חצי שנה. הוועדה המקומית שינתה את עמדתה והחליטה שהבינוי במגרשים האלה יחולו העקרונות של אבן גבירול הכללית. הצוות המקצועי מציין כי מקודמת שם תכנית מה שאינו נכון. אין הסכמות קנייניות ותכנוניות. אין על הפרק הסכמות שמאפשרות קידום תכנית עצמאית. כיום, לפי עמדת הצוות המקצועי אין שום סיבה שהבניינים האלה לא יהיו חלק מתוכנית אבן גבירול כפי שהיתה הכוונה מלכתחילה. מגיע להם להנות מהזכויות והחובות של תכנית אבן גבירול, להוציא אותם מהקו הכחול המשמעות היא לעכב אותם מלהתחדש. יש אינטרס שהם יחודשו. נאמר במענה להתנגדות שהבינוי של הבניינים האלה שונה משאר הבניינים ברחוב, אבל זו לא סיבה. יש עוד בניינים בתוך הקו הכחול שבנויים שונה. התוכנית כוללת אינספור הוראות מיוחדות. אודי כרמלי: כיום מקודמת דרכנו תכנית, דרך יזמים של תושבי העירייה, את אומרת שהתוכנית לא מקודמת?

עו"ד מיטל טויסטר: אני יודעת שהתוכנית לא מקודמת. העירייה דורשת מטלות ציבוריות בעוד שתכנית אבן גבירול לא דורשת ולכן אנו מבקשים שבניינים אלו יוכנסו לקו הכחול. במגרש הספציפי 192, מגרש ייחודי, יש הצדקה להעצים את הזכויות, מעבר למה שהתכנית נותנת. מדובר במגרש מעל 2 דונם היום יש שם 48 יח"ד. המגרש יכול לתת מענה לעירוב שימושים בקומת הקרקע ולכל הפחות בעורף המגרש לאפשר קומה ראשונה מגורים. העורף של המגרשים האלה הוא רחוב מרים החשמונאית, ולכן אנו מבקשים לכל הפחות שבעורף הקומה הראשונה הפונה למרים החשמונאית יתאפשר מגורים.

עו"ד טויסטר - מייצג את אבן גבירול... מכיוון שמדובר במגרש מאוד קטן ובשטח של 141 מטר מסחר, לא ניתן לדרוש 2 חדרי אשפה אנו מבקשים חדר אשפה אחד. לגבי שאר הסעיפים הם הוצגו כבר על ידי קודמיי. לעניין התנגדות אבן גבירול 195-201 יש הרחבה של נת"ע ובנוסף עוד 3 מטר הרחבה של העירייה, אנו מבקשים לפחות לחשב את התכסית ללא הפקעת העירייה. הוגשה חוות דעת שמאית מפורטת לגבי בניין ברחוב אבן גבירול 195. באם לא יגדילו את התכסית אין לו שום כלכליות ולכן יש לתת לו עוד קומה ולהגדיל את התכסית.

מור דקל: דייר ברח' אבן גבירול 153-155, אנו מודאגים מאוד מנושא רעידות אדמה, שנתיים מנסים לקדם את הפרוייקט. פנינו ל-35 יזמים רק ארבעה נתנו הצעה וטענו שזה תלוי בוועדת ההתנגדות. רב בעלי הדירות לא גרים בבניין ולא מענן אותם מהבניין. אף יזם לא רוצה את הפרוייקט כי זה לא כלכלי לו. ליאור שפירא: הם הסבירו למה זה לא כלכלי?

מור דקל: היזמים אמרו שזה לא משתלם, יש את עניין המרפסות והחניה. לא ניתן להגיע להסכמה בתנאים הנוכחים.

עו"ד אליעז ארי: מייצגת אבן גבירול 115,117,177,161,181 מייצג הרבה דיירים ונו בקשר עם הרבה יזמים. אנו מגיעים לעסקת קומבינציה של 70 אחוז לדיירים ו-30 אחוז ליוזם. אני חושב שאחוז הכלכליות ליוזם צריך להיות סביב 45 אחוז ליוזם ו-55 אחוז לדיירים. התחשיבים שנעשו לא נכונים היום. המטרה היא לחדש את אבן גבירול בטווח 5 שנים ולא 50 שנה. גם ברובע 3 שהתעקשו לא להוסיף קומה גרמו לכך שיש שם רק חיזוק מבנה ולא התחדשות, זה מה שיקרה באבן גבירול. באבן גבירול צריך לקבוע שלמעט קומת הקרקע המסחרית שאר הקומות יהיו בעירוב שימושים. חלק גדול מאבן גבירול הוא מדרון, היום בפועל יש דירת מדרון. מי שיש לו דירת מדרון לא ניתן להחזיר לו דירת מדרון, כי התוכנית לא מאפשרת מגורים במרתף. קבעתם שיהיו 2 חדרי אשפה, רוב הדיירים רוצים לובי נפרד למשרדים. למשל באבן גבירול 117 יש בית כנסת אז לא ניתן להחזיר בית כנסת וצמוד לו חדר אשפה. הבניין באבן גבירול 161-מר חסיין מחזיק ב-40% מהרכוש המשותף, הבניין הוא גם פינתי וגם קיבל הפקעה נוספת. השטח שלו ירד מ-695 מ' 539 מ', המדיניות צריכה להיות שונה לגבי בניינים פינתיים. צריך לתת לבניינים אלו יותר גובה, 15-20 קומות זה לא יפגע באף אחד. העירייה צריכה לתמוך בחניון שיוקם באבן גבירול 161 שישרת את הדיירים של אבן גבירול 161 עד 177, צריך להתייחס לבניין הזה בצורה אחרת. כשפננים שטחי מסחר היו צריך לשלם שכירות לדיירים בתקופת הבניה, הקטנתם את התכנית כך שזה לא כלכלי. לכן יש לאפשר מגורים בכל הקומות למעט הקרקע שתהיה מסחר. המתווה הנוכחי לא יוביל להתחדשות אבן גבירול. דורון ספיר: התנגדות אבן גבירול 163, התנגדות רחל לב-שמבי, התנגדות עו"ד עוזי שוחט. לא נמצאים והתנגדותם תקרא בהמשך.

חברת נת"ע: ההתנגדות שלנו הוא לשינוי מצב מוצע בייעוד של כיכר הקסטל, בגין שגגה שנפלה בתת"ל 71' סומן הייעוד כדרך מאושרת וכיום למרות שאנו מעוניינים והעירייה מעוניינת, לפי הסטטוטוריקה הקיימת אנו לא יכולים להקים מחדש את קפה הקסטל שנהרס לצורך אתר התארגנות. אנו מבקשים להוסיף ייעוד כיכר עירונית עם הוראות ושימושים שמעבר לתשתיות שניתן לעשות כיום יהיה גם עסקי מזון ושימושים ציבוריים גם בהוראות וגם במצב מוצע לשנות. להוסיף הוראה נוספת ששטח הכיכר העירונית יהיה ייעוד נדחה שיאפשר את הקמת הרק"ל, אנו לא רוצים שבגלל התפר בין התוכניות ושינוי הייעוד תצומצם רצועת המתע"ן ונכנס לסוגיה סטטוטורית, נשמח להמתין את שיסתיימו עבודות הקמת בית הקפה כדי שאפשר יהיה לשנות לכיכר עירונית.

ליאור שפירא: למה לא לשנות את הייעוד כבר עכשיו? למה לא לעשות דברים במקביל? אנו עובדים בשיתוף פעולה עם נת"ע, אנו לא נקים את הבית קפה כל עוד אתם בשטח. חברת נת"ע: אנו מבקשים ייעוד נדחה כדי שהאתר ישמש את עבודות הרכבת הקלה. יש פרויקט לאומי שחשוב לקדם. כשיסתיימו עבודות אתר ההתארגנות נתחיל בהקמת בית הקפה במקביל לבניית כל הכיכר. בטבלה 5 להוראות התוכנית להוסיף את זכויות הבניה שיאפשרו את הקמת בית הקפה.

דורון ספיר: אבקש להקריא את התנגדות דן שלם אביה בן יקר: מקריאה את התנגדות דן שלם. דורון ספיר: אבקש להקריא את התנגדות רחל שמבי אביה בן יקר: מקריאה את התנגדות רחל שמבי דורון ספיר: אבקש להקריא את התנגדות עו"ד עוזי שוחט אביה בן יקר: מקריאה את התנגדות עו"ד עוזי שוחט

עו"ד רוני רייכלין: תודה שהסכמת לזמן אותנו למרות שהגשנו את ההתנגדות באיחור. מייצג את בעלי סופר סל שנמצא בצמוד לכיכר קסטל, מדובר במגרש ייחודי נכס ייחודי ומיקום ייחודי. התכנית פוגעת בו באופן משמעותי. הבניין כולל בתחתיתו מסחר, חנות של למעלה מ-1000 מטר, משתרעת על פני 3 קומות. החלקה נמצאת בעומק כיכר קסטל. התוכנית קובעת שמגרשים שמתחת ל-1100 מטר יזכו ל-85 אחוזי בניה ואילו מגרשים מעל 1100 מ"ר יכובדו ב-10 אחוז ויקבלו רק 75 אחוזי בניה. המגרש שלנו הוא 1101 מטר, בגלל המטר העודף האחד אנו ניזוקים בשלושת הקומות. מדובר במגרש שבמיוחד אוחד בעבר כדי ליצור סופר-סל איכותי ושירותי לתושבי האיזור. אנו מבקשים לא לקדם את המספר של 1100 מטר ולבטל את המגבלה הזו. חשוב לזכור שאם יש 2 בניינים שמתאחדים הם גם ייזכו ב-85 אחוז. לעניין קווי הבניין, סעיף 5, קווי הבניין של 122,124 אמורים להופיע בתשריט, אני לא ראיתי ולכן לא ניתן לחשב את זכויות הבניה ולחשב את קו הנסיגה. התוכנית קובעת שחזיתות החנויות תוגבלה ל-12 מטר, החנות שלנו היא חזיתית לאבן גבירול באורך 31 מטר, זאת אומרת שצריך לחלק את החנות שלנו ל-3 חנויות, דבר שאינו אפשרי. היות ומדובר בחנות שקיימת מעל 50 שנה ואנו מבקשים להשאיר אותה במתכונת הנוכחית.

הקולונדה לפי תכנית 1132 היא 3.85 מטר, הדרישה של התוכנית היא 4.5 מטר, אין שום סיבה לקולונדה אצלנו כי הבניין שלנו שונה לחלוטין. יש גם את בניין השקם הישן, בזק הישן כולם באבן גבירול שבהם אין קולונדה. בהתנגדות מהנדס העיר מבוקש גם קולונדה וששטח השולי העודף בין קו הבניין של הקולונדה (שאינו יודע מהו) לבין גבול המגרש יהפוך לאזור שהוא כיכר עירונית ובנוסף שבקומת הקרקע נקצה 30 אחוז ממנה לתפקודים ציבוריים המשמעות היא שיש הפקעה משולשת מאיתנו. אנו 43 אחוז מהבניין. אנו מבקשים שהמגבלות תבוטלנה. לגבי הקולונדה באם יוחלט שתהיה קולונדה גם בבניין שלנו אנו מבקשים שתעמוד על קו המגרש הנוכחי. חסרה בתוכנית הוראה פוזיטיבית שתקבע שאם במידה ולא מתבצעת התחדשות עירונית מכל סיבה חלות התכניות הקודמות. יש איסור על הצמדת חצרות, יש לנו חצרות ואני לא מבין מה העיקרון.

התוכן	מס' החלטה
4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול	01/03/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0004-23/ב' - 8

אודי כרמלי: התנגדותו של עו"ד רייכלין נשמעה כאן כי יו"ר הוועדה המקומית החליט אבל אתה צריך לוודא שבמחוז יישמעו אותך היות וההתנגדות שלך הוגשה באיחור.

איתי הוז: בית וגג יזמים של אבן גבירול 168. אנו באמצע תהליך רישוי ומבקשים להמשיך את אותה תצורת בינוי גם באבן גבירול 168, מדובר בבניין מיוחד. תכנית אבן גבירול לא מאפשרת לנו לעשות את השליש מקדימה מסחר אלא דורשת שכל החזית עד רח' מרים החשמונאית תהיה מסחר. כך שייוצר מצב שברח' מרים החשמונאית יהיו 10 קומות ו-9 באבן גבירול במקום שיהיה הפוך. אנו לא מעוניינים שבקומה הראשונה ובקומת הביניים יהיה מסחר. מבקשים שתשמר אותה צורת בינוי כמו בשיכון פועלי הנמל שלישי קדמי כמו באבן גבירול והשאר לפי תכנית הרובעים.

אודי כרמלי: הסוגייה הזו גם עלתה בהתנגדות של עו"ד מיטל טויסטר

איתי הוז: אנו בתבי"ע והם לא

בן וולהוס (תושב): תושב אבן גבירול 201, ההפקעה של 3 מטרים משנה לנו את מצב הנכס. גילה גינסברג: מציגה את התנגדות מהנדס העיר.

ליאור שפירא: למה הסכמתם לקבל את התנגדות נתי"ע לעניין שינוי הייעוד?

אודי כרמלי: התנגדות מהנדס העיר ממליצה לקבל חלק מהתנגדות נתי"ע. אנו לא הסכמנו לייעוד נדחה אנו הסכמנו להוראת מעבר.

גילה גינסברג: ממשיכה להציג את התנגדות מהנדס העיר

ליאור שפירא: חלק מההתנגדויות הן לגבי עומק המרפסת פנימה, למה להגביל?

גילה גינסברג: הגדלת העומק מעבר ל-2 מטר פנימה יוצרת סוג של חדר, אנו לא יודעים איך מרפסת שקועה במימדים אלה תמומש מבחינת אכיפה ומה יהיה אפקט המרפסת בעומק כזה. ממשיכה להציג את התנגדות מהנדס העיר.

אורלי אראל: התוכנית היא ביוזמה ובמימון הוועדה המקומית, האלמנט המוביל הוא הנושא התכנוני. אנו אומרים איך היינו רוצים לראות את העיר העתידיה לאורך זמן. זו לא תכנית פינוי בינוי עם יזם אחד, אלא התחדשות של כל חלקה וחלקה נפרד, כל בניין והתושבים שלו מחליטים אם הם רוצים להתחדש. אותם נושאים של כלכליות היו גם בהתנגדויות רובע 3,4 השאלה היא מהי בדיקה כלכלית ומתי היא נעשית? מה התושבים רוצים כתוספת לדירה שלהם? איך בוחנים כזאת כלכליות? הסיטואציה פה היא שונה לחלוטין. כל בניין יבדוק מה מתאים להם ואיך מתאים להם ולא יזמה עסקאות קומבינציה הם מגיעים. יש לנו עשרות היתרים מכח סעיף 23 אבל עדיין יש תוספת זכויות ותוספת תמריצים. זו לא תכנית שתקרה מחר בבקר, היא תמומש בהתאם לכל חלקה בזמנה. עשינו בדיקות מדגמיות אקראיות וגם בהתנגדות שהוגשו לא קיבלנו אסמכתא שאומרת שהתכנית לא כדאית, כך שאין לנו למה להתייחס. לא הוצגה בחינה כלכלית לבסס אמירה שהתכנית לא כלכלית.

רוני קינסבורגר: הוגשה שומה ועוד שומה חלקית.. אבן גבירול 195 עם תחשיב כלכלי, והוגשה שומה נוספת שהיא כוללת רק את הפרק מילולי לאבן גבירול 161 אבל לא הוגש תחשיב. לגבי 195 אנחנו חולקים, התחשיב הכלכלי שלהם יוצא מתוך נקודת הנחה שהדיירים יקבלו תוספת 12 מטר עבור כל יחידה, הנחת העבודה שלנו היא שה-12 מטרים הללו לא מוקנים לבעלי הקרקע אלא סוג של דיאלוג. כל מגרש וההיתכנות הכלכלית שלו. בבדיקה הכלכלית שלנו ה-12 מטר לא בהכרח מוקנים הם יקבלו את אותו היקף של מטרים בחזרה כי זה כדאי לקבל דירה חדשה תמורת ישנה, והיזם יקבל את ה-12 מטר. חיים גורן: מה הקווים הכלליים של התחשיב של איזו מדיניות כלכלית עקרונית? ליאור שפירא: כמה אחוזים היזם מקבל בהנחה שבעלי הדירה מקבלים אפס?

רוני קינסבורגר: יחס קומבינציה של 50 אחוז. 12 המטר הם של היזם. יש מחלוקת משמעותית לגבי שטחי המסחר בקומת הקרקע הנחת העבודה שלנו היא שהשטחים המסחריים הקדמיים והעורפיים וזה על סמך בדיקה אדריכלית שנעשתה, מגיעים ל-809 מטר כולל הגלריה של 190 מטר, בעוד שבהתנגדות שטח המסחרי הוא 185 מטר, זה פער של 650 מטר בשווי מטר מסחרי משמעותי.

ליאור שפירא: הפער בין הטענות ששמענו מהמתנגדים לבין ההערכה ש-12 המטרים הולכים לבעלי הקרקע ואז זה מקטין?

אודי כרמלי: ההתייחסות של אורלי ורוני מאוד חשובה היות והיא הסוגיה הכלכלית אליה התייחסו רב המתנגדים. ברובע 3,4 גם נאמר שהתכנית אינה כלכלית והיום יש תלונות תפסיקו לתת היתרי בניה ברובע 3,4. אנו עושים תוכניות לשנים קדימה ולא רק למחר בבקר. תכנית אבן גבירול כלכלית, המתנגדים כאן צריכים לברך על התוכנית יש זכויות בניה, תמורות גדולות, צריך להסתכל בראיית מקרו. הגורם שמנחה אותנו הוא ליצור וודאות תכנונית, השוק יודע להתכוון למטרות האלה. חלק מהטענות שנטענו היום מסתכלים אחורה ולא קדימה. בניגוד לתוכניות התחדשות עירוניות נקודתיות שבוחנים כל מגרש ומגרש, תכנית כלל עירונית שמסתכלת על רחוב שלם לכל מגרש יש את המאפיינים שלו.

חיים גורן: צריך להבין את העקרונות. למשל באחוזים לזים מתוך כלל המטרים שמתווספים לפרויקט. ליאור שפירא: היה מתנגד אחד שהגיש על סמך שומה למה דחיתם על סמך השומה?

רוני קינסבורגר ה-12 מטרים והיקף הקומה המסחרית הם הפערים המהותיים.

גילה גינסברג: ממשיכה לתת מענה להתנגדויות מתוך הפרוטוקול.

ליאור שפירא: אם אני פרסמתי התוכנית העיצובית שלי תחייב גם את השכן?

התוכן	מס' החלטה
4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות	01/03/2023 8 - 0004-23'

אודי כרמלי: אנו עושים זאת הרבה בעיר. אנו אומרים התפיסה העיצובית היא כזאת. אני רוצים לראות שיש הלימה עיצובית.

ליאור שפירא: אתה מטיל על המבקש נטל נוסף שאין לו חובה.

אודי כרמלי: במקום שכל אחד יגיש תכנית עיצוב לגביו, הראשון שמגיש כולם הולכים בעקבותיו, אם הוא לא רוצה שייגש לוועדה ושישנה את העיצוב. זה בניין אחד בסופו של דבר, מדובר בקיר משותף, צריך להבטיח רצף בינוי המשכי.

הראלה אברהם אוזן: היום הכל עובד כך גם ב-11 ועובד נהדר.

ליאור שפירא: אתה מטיל על המבקש נטל נוסף שאני לא רואה למה הוא צריך את זה?

הראלה אברהם אוזן: היו מקרים בודדים שאחרי שהוגש בא אחד מבעלי הזכויות האחרים והיו לו הערות, אנו לא כופים אבל נותנים לזה ביטוי.

גילה גינסברג: מקריאה מענה להתנגדות מהדרפט. מבקשים להוסיף לפרוטוקול לסעיף 12 בחו"ד "..." אורך החזית של יחידה מסחרית לא תעלה על 12 מ' אורך למעט בתי אוכל בהם אורך החזית לא תעלה על 16 מ'. ככל שלא תקבל ההתנגדות מה"ע לעניין הפקעת המרווח הקדמי בחזית המזרחית הפונה לכיכר הקסטל יסומן תחום זה בזיקת הנאה להולכי רגל וקו הבניין יעמוד על 3.5 מ'.

קביעת שטחי הציבור בהתנגדות מה"ע סעיף 10 תתוקן כך שהוראת הקצאת השטח המבונה לציבור תחול על המגרשים בגודל 1.1 ולא 1 דונם. בהתאם להתנגדות מה"ע (20) סעיף 18. א' הכוללת הפקעת המרווח הקדמי כלפי כיכר הקסטל יקבע בהוראת התוכנית כי קו הבניין במגרשים אלו יהיה 0.

ההוראה בדבר נסיגה בפניות המבנים כמפורט בסעיף 4.1.2 ב.1 ב. לא תחול בתא שטח 122.

עו"ד טויסטר: אני מוחה על כך שלא ראינו את התחשיב הכלכלי שבוצע על ידכם.

ליאור שפירא: בדקתם במידה והדיירים מקבלים רק דירה חדשה?

עו"ד טויסטר: אין ברשותי נתונים. לגבי חניה במגרשים פינתיים בהסכמה אין לנו התנגדות אך לא בכפיה. ככל שנעשו בדיקות אשמח לקבל אותן על מנת שאתייחס לזה בוועדה המחוזית.

עו"ד אור קרני: לא ראיתי התייחסות לעניין הפן הקנייני הרב הדרוש על פי סעיף 23. האם חוות הדעת הכלכלית מתייחסת למע"מ למס שבח והיטל השבחה מלא? לעניין הנסיגות שבפניות יש קולנודה למה יש לגרוע שטח משמעותי מהבניין?

עו"ד רונן רייכלין: לגבי רוחב החזיתות, ההגדרה לא ברורה מספיק האם מדובר בחזית שהיא חלון ראוה או חזית שהיא בלוק? לא קיבלתי התייחסות לעניין גודל מגרש 1100 מטר לגבי השפעת אחוזי הבניה עו"ד טויסטר: יש הבדל בין תכנית רובע 3,4 לתכנית אבן גבירול, ברובע 3 דירות נמכרות עם חניות, וכולנו יודעים כמה שווה דירה עם חניה או בלי חניה.

דורון ספיר: באם אין שאלות למתנגדים אנו נעבור לדיון פנימי.

דיון פנימי:

הראלה אברהם אוזן: הטענה שאומרת שזו תוכנית שאינה על פי סעיף 23, העובדה הזו אינה אומרת שהתכנית הזו כשמדובר בחיזוק מבנה נגד רעידות אדמה לא עונה על ההגדרה של תכנית חיזוק לפי חוק המקרקעין ולכן כשהם ייפנו לחיזוק מבנה הם יוכלו להנות מדרישות מפורחות להסכמות לפי חוק המקרקעין, זה לא אומר את זה.

חיים גורן: פה את עונה על הטענה הכלכלית?

הראלה אברהם אוזן: לא רק הכלכלית, הם טענו ליישום חיים גורן: כמה אחוז הסכמה צריך?

הראלה אברהם אוזן: חוק המקרקעין תוקן, בעקבות תמ"א 38, ובאו ואמרו שמי שיוצא היתר לפי תמ"א 38 יכול לקבל פחות הסכמות, הריסה ובניה מחדש 80 אחוז ותוספת למבנים קיימים 60 ומשהו אחוז, ההקלות הללו ימשיכו ויחולו גם שהתוכנית לא נקראת 23 לתמ"א, עדיין התכנית במהות שלה היא מחזקת מבנים מפני רעידות אדמה.

ליאור שפירא: למה שהם יעלו התנגדות אם הם חושבים כמוך? אולי עניין המיסוי מציק להם?

הראלה אברהם אוזן: היה עניין ההסכמות לגבי העניין הכלכלי יש דין, יש היטל השבחה, תוספת שלישית, תיקון שקד.

רוני קינסברג: כפי שציינתי במהלך הדיון, הוגשו 2 התנגדויות כלכליות אחת לא מלווה בתחשיב באבן גבירול 161. השניה לוותה בתחשיב, באבו גבירול 195. עיקר הפער באבן גבירול 195 היא בתמורות לדיירים, היזם הניח תוספת של 12 מטר לכל דייר בעוד שאנחנו הנחנו שאין תוספת, יש הבדל נוסף לגבי השטחים המסחריים בעוד שאצלנו הערכה שיש כ-800 מטר שטח מסחרי אצל היזם רק 180 מטר. יחס הקומבינציה 45 ליזם 55 לדיירים, ללא שטחי המסחר, בעוד שאצל היזם זה 35 ליזם 65 לדיירים, שזה יחס קומבינציה נמוך מאוד

ליאור שפירא: עשיתם את הבדיקות בעוד מקומות באבן גבירול?

רוני קינסברג: כן, נעשו מדגמיות בכל טיפוסים המגרשים הקיימים. מגרשים בתחום ההכרזה ומחוץ לתחום ההכרזה בשטח מעל 500 מטר ומתחת ל-500 מטר ושתי חלופות נוספות הריסה ועיבוי בכל הבדיקות שערכנו נמצא שהתכנית היא כלכלית כמובן שיש מנעד ברווחיות ויש שונות בגין מגרש למגרש.

ליאור שפירא: מה הבעיה אם המרפסות תוגדל לתוך הבניין?

התוכן	מס' החלטה
4562/תא-507-0643890 - תכנית רחוב אבן גבירול	01/03/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0004-23'

אורלי אראל: השטחים של המרפסת הם מעבר לשטחים. ליאור שפירא: בהתאם למדיניות הורדנו את המגדל ב-192 אבל נאמר שלא ניתנה תכנית אחרת למקום הזה אורלי אראל: ההחלטה להוריד את המגדל בצפון אבן גבירול, ישבנו עם היזמים ונציגות הדיירים וביקשנו לקדם תכנית שונה ולהתאים את עצמם לתכנית ללא מגדל. בהתאמה ל-55000 ובהתאם למדיניות עירונית. הם בבדיקה ועדיין לא חזרו אלינו. אם הם לא יקדמו את התכנית אנו כוועדה מקומית נקדם תכנית. ליאור שפירא: למה לא ניתן להקים מרתף מתחת לקולונדה? גילה גינסברג: הקולונדה היא לתשתיות ואנו מאפשרים לעשות מרתף בעומק של 2.5 מטר. ליאור שפירא: הגדלתם את שטח הקולונדה גילה גינסברג: ראינו שנכון להגדיל את הקולונדה רק בחצי מטר ליאור שפירא: אבל זה על חשבון השטח הפרטי אורלי אראל: הם מקבלים זכויות וקומות בתנאי שישמר שטח מספיק להעברת התשתיות. ליאור שפירא: אם ייגדל שטח הקולונדה, לא ייווצר מצב של זיג-זג? גילה גינסברג: נושא ההתחדשות הוא לאורך זמן. ייווצר מצב שחלק מהבניינים יתחדשו וחלקם לא. ליאור שפירא: לא ניתן לחייב את מי שבונה בקיר משותף? גילה גינסברג: קו הבינוי לא משתנה חיים גורן: לעניין שלא ייוצר לחץ בפינת הרחובות וכן לעניין הנסיגה גילה גינסברג: במגרש פינתי תהיה נסיגה של 2 מטר משני הצדדים חיים גורן: אולי אפשר שקומת הגג לא תהיה בנסיגה אודי כרמלי: מה שיקרה שרק בפאה אחת אתה תקבל הצמדה לגבול, דבר שאנו לא רוצים. באבן גבירול יש קו אופק חזק לאורך התכנית. קו הנסיגה יישבר כל פינה ולא נקבל את הקו הפרספקטיבי. הרעיון של נסיגה שאת קו הגבול של הנסיגה לא רואים מהרחוב. מדובר בשדרה מרכזית בת"א. אנו מעצבים רחוב לעשרות שנים קדימה. חיים גורן: לגבי הצמדת הגג של הגג למה זה לא מתאפשר? אורלי אראל: זה כל התשתיות דודי שמש, מזגנים וכו'. מדובר ברכוש משותף. חיים גורן: יש לאפשר גמישות של מגורים בקומה הראשונה. אודי כרמלי: התוכנית מאוד חשובה, יש בה ערכים שאנו מאמינים בהם איך אמורה להיות שדרה מרכזית בת"א. חלק גדול מההתנגדויות היו הנושא הכלכלי ושימוש הקומה הראשונה. התפיסה היא עירוב שימושים לשמר את מצבו של אבן גבירול מבחינת שימושים. בתכנית יש הפקעות הגבלות ושינויים ובטח עם התקדמות עבודות הרכבת הקלה אין ספק שהתוכנית תהיה כלכלית. ליאור שפירא: אני מסתייג מעניין הפרסום ומעניין המרפסות. דורון ספיר: נאמץ את חו"ד הצוות המקצועי עם התיקונים שהוקראו. אמור להיות דיון ב-13 לחודש בוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0004-23' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ממליצים לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית לאחר קבלת ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדריפט ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.

1. במגרשים בשטח של 1.1 ד' ומעלה, יוקצו שטחי ציבור בקומת הקרקע בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע. לאור העובדה שתיקון 139 לחוק (חלופת שקד) קבע תוספת שטחי בניה להתחדשות עירונית כלכלית ומאוזנת ברמת המגרש הבודד הכוללת הקצאת שטחי ציבור, הוועדה המקומית סבורה כי יש מקום לכלול בתכנית זו הקצאת שטחי ציבור במגרשים גדולים מעל 1.1 ד' כמפורט בהתנגדות מה"ע סעיף 10.
2. להוראות התכנית יתווסף פרק בנושא חדרי יציאה לגג בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 11 למעט סעיף 3.11. ד. בהתנגדות מה"ע שיבוטל.
3. תנאי להיתר בניה לתוספת על בניין קיים הבנוי בקיר משותף עם בניין שטרם הוצא לו היתר בניה להתחדשות מכוח תכנית זו, הוא הגשת תכנית בינוי ועיצוב כוללת למגרש/ים הבנוי/ים בקיר משותף. יידרש פרסום לבעלי הזכויות בבניין הבנוי בקיר משותף בכל הנוגע לחובת ההתאמה העיצובית שתחול לעת מימוש הבניה בחלקתם בנושא גובה הקולונדה, מפלסי הקומות, חזיתות הבניין, וכיו"צ. במגרש הבנוי בקיר משותף עם בניין בו מומשה התחדשות במסלול של תוספת על בניין קיים מכוח תכנית זו, תידרש התאמה לתכנון ועיצוב המבנה השכן בהתאם לתכנית הבינוי

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 8 - 0004-23ב'	מס' 507-0643890 תא/4562 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות

שאושרה בכל הנוגע למפלסי הבניה לרבות גובה הקולונדה, מפלסי הקומות, התאמה עיצובית של חזיתות הבניין, חומרי גמר וכיו"צ. סעיפי התכנית 1.4.1.2.יא.1, 6.4 יעודכנו בהתאם.

4. לסעיף 4.1.2.א.ג.יתווסף - "וכן שטחי קומת הביניים וקומת הגלריה כהגדרתן בתכנית ובסעיף ח', ט' להלן."

5. לסעיף 4.4.1.2.ה.4 תתווסף הוראה כי הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות במקרים בהם בשל נתוני מצב קיים עפ"י היתר בניה שניתן ערב אישור התכנית, נדרש להקטין את עומק השטח המסחרי מ-4 מ' וזאת בכפוף לעמידה בסך שטחי המסחר הנדרשים ולעומק מינימלי של 3 מ'.

6. סעיף 2.1.4.1.2.ו.י.2 יעודכן כדלקמן: "בתחום הקולונדה ובתחום המדרכה בזיקת הנאה בחזית הקדמית ברחוב ניצב, יותרו מרתפים בעומק שלא יפחת מ-2.5 מ' ממפלס המדרכה. בתחום זה, ככל שיידרש, יותר מעבר תשתיות ציבוריות". סעיף השימושים בקומת המרתף העליונה יעודכן בהתאם.

7. לסעיף 4.1.2.ח.4. תתווסף הוראה: הוועדה המקומית רשאית לאשר גמישות במיקום עמודי הקולונדה על מנת להתאים את מרחקי העמודים לחלוקת החנויות הקיימת בכפוף לאישור התכנון הכולל של המבנים הבנויים בקיר משותף ובכלל זה מרחקי עמודי הקולונדה במבן כולו.

8. בריכת שחיה בשטחי הגג - יתווספו הוראות כלהלן: תותר הקמת בריכת שחיה במפלס הגג העליון בתנאי הבטחת שטח הנדרש למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים:
א. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.
ב. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג: כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש ע"פ כל דין.

9. סעיף 6.5.3 יתוקן כדלקמן: "תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה." (למחוק תקן חניה לדו גלגלי).

10. הוראות התכנית המופקדת מחייבות בניה בקיר משותף בחלקות הבנויות במצב הקיים בקיר משותף. עם זאת לשם הבהירות, יתוקן סעיף 1.4.1.2.ד.1 כלהלן: "...וכן בתאי שטח 166-168".

11. לסעיף 6.1 יתווסף כלהלן: "הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות לבניה חדשה... למגרשים שהתכנית מחייבת את הקמתם בקיר משותף."

12. לתקן את סעיף את 2.1.4.1.2.ה'2 "...אורך החזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' אורך למעט בתי אוכל בהם אורך החזית לא תעלה על 16 מ'."

13. לסעיף 6.5.2 תתווסף הוראה בדבר תקן חניה 0 לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות. במידה וקיימים מקומות חניה ע"פ היתר בניה עבור שימושים אלה, יותר להקצות עבור שימוש זה מקום חניה מתוך סך מקומות החניה המותרים. בכל מקרה חישוב תקן החניה יעשה ביחס ליחידות הדיור בלבד - 0.5 חניות ליחיד.

14. לסעיף חנה 6.5 יתווסף סעיף כלהלן: תותר חניה תת קרקעית משותפת או גישה משותפת לחניה לבניינים הבנויים בקיר משותף. גישה לחניה למגרשים סמוכים נוספים תהיה באישור אגף התנועה.

15. סעיף 6.6.3 יתוקן כלהלן: "במקרה של תכנון חניה תת קרקעית משותפת ו/או גישה משותפת לחניה בבניין תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.

התוכן	מס' החלטה
507-0643890 תא/4562 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות	01/03/2023 8 - 0004-23ב'

16. לקבוע כי במקרה של איחוד חלקות עם חלקה פינתית, קו הבניין הצדי יהיה בהתאם לקו הבניין של החלקות טרם איחודן.
17. לעדכן את סעיף 4.1.2.1.א.ח. " תותר הקמת גלריה כהגדרתה בתכנית בשטח של עד כ-30% משטח קומת המסחר ובתנאי שמרחקה מהחזית הקדמית הפונה לרחוב הראשי לא יפחת מ-3 מ'.
18. לתקן את ניסוח סעיף 4.1.1.4.א. ".... תותר הצמדתם של שימושים אלה לקומת הקרקע. וכן יותר שימוש העצמאי כולל כניסות עצמאיות שימוקמו בתחום הבניין."
19. לתקן את סעיף 4.1.2.4.י (3) בנושא צפיפות יח"ד : לפחות 20% מכלל יח"ד יהיו קטנות, בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד (במקום 25%).
20. סעיף 1.6.2.ב.1 יתוקן כלהלן: חדרי אשפה ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות ובכל מקרה לא יותר למקמם בתחום החזית המסחרית.
21. לתקן את סעיף 6.5.2 כך שתקן החניה (1:0.5) למגורים יחול גם על מגרשים בהם מתאפשרת כניסת רכבים לחניה תת"ק באמצעות מעבר דרך מגרשים סמוכים.
22. להוראות התכנית יתווסף סעיף שלביות: בתאי שטח 105-121 הכלולים בייעוד דרך, עד למימוש בניה מכוח תכנית זו יותרו השימושים הקיימים עפ"י היתר בניה.
23. לקבל את התנגדות מה"ע סעיפים: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 (למעט ד.3), 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20 במלואם.
24. סעיף 4.1.2.1.ט.ב.2 יתוקן כדלקמן " במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין עד 1.20 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מפינת המבנה.
25. סעיף 4.1.2.1.ט.א.3 יתוקן כדלקמן " במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין עד 1.20 מ' כלפי הרחוב הניצב לאבן גבירול ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-4.5 מ' מפינת המבנה.
26. קביעת שטחי הציבור בהתנגדות מה"ע סעיף 10 יתוקן כך שהוראת הקצאת השטח המבונה לציבור תחול על המגרשים בגודל 1.1 ולא 1 דונם, בהתאם לכך תתווסף הערה לטבלה 5.
27. בהתאם להתנגדות מה"ע (20) סעיף 18.א' הכוללת הפקעת המרווח הקדמי במגרשים הפונים כלפי כיכר הקסטל, יקבע בהוראת התוכנית כי קו הבניין במגרשים אלו יהיה 0. ככל שלא תתקבל ההתנגדות מה"ע לעניין הפקעת המרווח הקדמי בחזית המזרחית הפונה לכיכר הקסטל יסומן תחום זה בזיקת הנאה להולכי רגל וקו הבניין יעמוד על 3.5 מ'.
28. ההוראה בדבר נסיגה בפינות המבנים כמפורט בסעיף 4.1.2.ב.1.ב לא תחול בתא שטח 122 (אבן גבירול 159)
29. להוסיף לשטחי הקיוסק בהתנגדות מהנדס העיר סעיף 18ז'1 כי יותרו שטחים תת קרקעיים בהיקף של הקומה מעל (עד 30 מ"ר).
30. לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בדברט ולהמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית. משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חיים גורן, ענת בן לוי-יליזרוב.

התוכן	מס' החלטה
507-0643890 תא/4562 - תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהתנגדויות	01/03/2023 8 - - '23-0004