מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 23-0007
י"ב אייר תשפ"ג 03/05/2023 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:32
בנוכחות: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, גל דמאיו שרעבי

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
	גל שרעבי דמאיו	משנה לראש העירייה
	מאיה נורי	חברת מועצה
	חיים גורן	מ"מ וסגן ראש העיריה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	אושרת שפי, עו"ד	ס.בכירה ליועמ"ש
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	שירה קאשי דקלו	סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית
	תמיר קהילה	מנהל מחלקת התחדשות
	עו"ד פרדי בן צור	עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חדוה מזרחי	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אירית סייג-אוריון, אדר'	מ. מח' תכנון יפו והדרום
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	ערן מאירסון	מ. מח' תכנון מזרח
	רבקה פרחי	מ. מח' תכנון צפון
	אורית בן אסא	מנהלת לבינוי ופיתוח
	אירינה זילברמן	מתכננת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אירית לבהר גבאי	רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה
	אסף הראל	חבר מועצה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	ציפי ברנד פרנק	סגנית ראש העירייה
משקיפים	עמית גולדשטיין	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד הפנים

פרוטוקול 23-0007 מיום 03-05-2023 אושר בישיבה 23-0009 מיום 7.6.2023

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 23-0007
י"ב אייר תשפ"ג 03/05/2023 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09: 32
בנוכחות: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, גל דמאיו שרעבי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
.1	1	0__-_____	בן צבי הגדנ"ע דיון בסעיף 77 + 78
.2	6	507-0731885	מנהרת הולכי רגל ממרת"א (בי"ח איכילוב) לתחנת שאול המלך דיון בדיווח בהסרת התנגדות
.3	6		3616א-רחוב יהושע בן נון מס' 30 - תיק 2021-00921 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א
.4	18		תתל 70א -רחוב ארלוזורוב מס' 186 - תיק 2020-10034 דיון בפיצויים
.5	25		תת"ל 71ב - רחוב קפלן אליעזר מס' 2/אבן גבירול 16 - תיק -2020 08470 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71ב
.6	36		תא/מק/4704-רחוב עגנון ש"י מס' 30 -תיק 2022-02612 , דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תא/מק/ 4704
.7	48	507-0159962	מספר במערכת המקוונת 507-0159962 - מלון נוף ים כחול לבן הירקון 48 דיון בארכת תוקף לתכנית מאושרת בשנתיים נוספות
.8	55	507-0622985	עמינדב 10-12 דיון בדיווח על תיקון טעות במסמכי התכנית
.9	68	507-1106343	העברת זכויות מרוטשילד 117 לניסים אלוני 19 דיון בהפקדה
.10	75	507-0766105	הפלך דיון בהתנגדויות
.11	96	507-1026871	יהודה הלוי 43-41 דיון בהפקדה
.12	126		יחידת תכנון 8 ומגרש 109, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.13	155		מגרש 101 אשכול דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.14	180		תכנית עיצוב ארבר 26-14 (ארבר צפון מזרח) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.15	195	507-0858894	דניאל מוריץ 14- 28 דיון בהפקדה
.16	215	507-0278200	אזור תעסוקה הצפוני רמת-החי"ל - תוספת זכויות דיון בדיווח - ביטול שלביות בתוכנית מאושרת
.17	242		בית הספר העל יסודי על שם חנה רובינא דיון בעיצוב ארכיטקטוני - חוו"ד תנועתית
.18	250	507-0802447	חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות
.19	289	507-1074137	מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהתנגדויות
.20	326	507-0892091	מרחב אלון דיון בהתנגדויות

בכבוד רב,

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:
שכונת נווה עופר, בין הרחובות בן צבי מצפון, תל גיבורים ממזרח ובנטוב מרדכי ממערב.

כתובת:
דרך בן צבי 78 – 80, תל אביב-יפו.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991	מוסדר	חלק	72-73,76,79,81,84,86-88	83,91
7055	מוסדר	חלק		25,27

שטח התכנית:
16 דונם.

מתכנן:
עורך ראשי: ישר אדריכלים.

יזם:
נדל"ן חכם ג.ע ייזום בע"מ.

בעלות:
עיריית תל אביב וכן בעלים פרטיים מרובים.

מצב השטח בפועל:

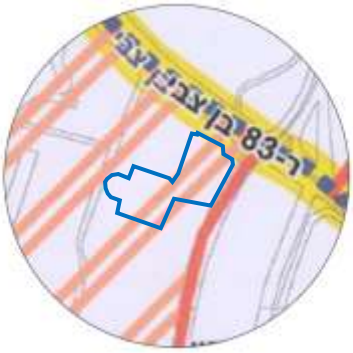
שטח התכנית מחולק לשני אזורים ע"י רחוב ברתיני גארי.
המרחב הצפוני, בסמוך לצומת הרחובות בן צבי ותל גיבורים, פנוי ברובו למעט חניית רכבים ומבנה לשימור ששימש בעבר כבית באר, המאכלס היום מספר עסקים בודדים. בשטח זה תעלות מים ובריכות אגירה שהיו חלק ממתחם בית הבאר וכיום הן מכוסות חול.
המרחב הדרומי, בין הרחובות ברטיני גארי ובנטוב מרדכי, פנוי למעט מגרש ספורט הנמצא בשטחו. בנוסף, התכנית כוללת חלק משטח בית הספר תיכון שבח מופת ומדרחוב בנטוב מרדכי, אשר התכנית מסדירה את ייעודיי הקרקע בהם ללא שינוי במצב הקיים.

מדיניות קיימת:

<u>תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)</u>
יעוד הקרקע: אזור מגורים בבניה עירונית - שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים. שטחי הבניה הבסיסים: רח"ק 2.5. שטחי הבנייה המקסימליים: עד רח"ק 4 (למגרשים גדולים מ-1.5 ד').
נספח עיצוב עירוני: מרקם עד 8 קומות ועד 15 קומות לאורך דרך בן צבי.

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 707א נווה עופר: מתחם התחדשות עירונית, אפשרות לתוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.
יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה ובהתאם למסמך המדיניות.
ר-83 – בן צבי: יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5.
בניה חדשה תותנה בהקצאת 2 קומות למסחר ותעסוקה מעבר לקומת הקרקע.
ציר מעורב: מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2.

תשריט אזורי יעוד



נספח אזורי ומתחמי תכנון

נספח עיצוב עירוני

<u>תא/מק/9061: מסמך מדיניות נווה עופר</u>
המדיניות מציעה מתחמים לתכנון, שנקבעו על פי הגיון מרחבי, טיפולוגית מבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש. בכל מתחם מוגדר אופן ההתחדשות המומלץ של המבנים השונים – פינוי בינוי, תב"ע לעיבוי, תמ"א או שיפוץ בלבד.
חלקה 79 נמצאת באזור הצפון-מזרחי של השכונה, בשטחים שטרם נבנו, בהם מוצע לקדם תב"עות חדשות בהתאם להנחיות תכנית המתאר ובתנאי של הוספת שטחי ציבור משמעותיים לשכונה ושיפור המערך הציבורי הקיים.

<u>וועדת שימור ישיבה 22-05 מתאריך 19/12/2022</u>
בית הבאר "בית אל עזה" ישומר וישוחזר בהתאם לדרגת השימור המחמירה שנקבעה עבורו והוא ייועד למטרות ציבוריות. מערכות המים שנבנו בסמוך אליו, לרבות בריכות האגירה והסינון, הבאר ותעלות המים הנם חלק אינטגרלי ממערך מבני הביארה ולכן יעברו שימור ושחזור כחלק מתכנית תא/5053.
הפיתוח הנופי ישלבם תוך נסיון שחזור סביבתם הטבעית. לצורך כך יש לסמן את כל המרכיבים הסמוכים לבית הבאר בייעוד קרקע זהה ובבעלות אחודה.
לא כל המרכיבים לשימור מופיעים במפת המדידה במסמכי התכנית, בשל היעדר גישה לאלמנטים המצויים בתחום חלקה 79 ובשל מפלסי קרקע הקוברים מרכיבים לשימור בחלקה 76. לאור זאת יכללו הוראות תכנית תא/5053 מנגנוני גמישות בבינוי ובפיתוח כגון רסטר זיקות הנאה או מיקומו של מעבר רכב תת קרקעי הסמוך לבריכת האגירה, לאור מיקומם הסופי של המרכיבים לשימור לאחר השלמת המדידה.

תנאי לאישור תכנית עיצוב למתחם הצפוני יהיה אישור תיק תיעוד מלא וסופי, לרבות השלמת מדידת כל מרכיבי השימור. תכנית העיצוב תכלול את כל השטח שמצפון לרחוב גארי ברטיני ותתייחס לכל מרכיבי השימור כמכלול. התכנית תתנה בניה במתחם בקבלת היתר למבנה לשימור ותתנה אכלוס במתחם בהשלמת עבודות השימור בפועל.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/2659 (1999): מתחם הגדנ"ע - רח' תל גיבורים, מזרח נוה עופר

יעוד הקרקע: מגורים, מגורים מיוחד, משרדים, מדרחוב, דרכים, שטח ציבורי פתוח, מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי (מגרש 13 בתשריט).

שטחי הבניה: 10,560 מ"ר עיקרי למגורים (88 יח"ד), 13,200 מ"ר כולל שטח שירות, 5750 מ"ר ברוטו למשרדים ו 1750 מ"ר ברוטו למגרש מיוחד בעל אופי ציבורי. גובה הבניינים לא יעלה על 10 קומות. גובה הבניינים למגורים לא יעלה על 3 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

תא/5053 - בן צבי הגדנ"ע (בהכנה) היא תכנית איחוד וחלוקה בשטח של כ-15.9 דונם בהתאם לתכנית המתאר (תא/5000) ובהתאם למדיניות שכונת נווה עופר.

במסגרת התכנית מוצע לשמור על השטחים הפתוחים סביב בית הבאר כחלק מהרשת הירוקה בשכונת נווה עופר וכן מוצעים שימור ושחזור בית הבאר ושיקום תעלות המים ובריכות האגירה ושילובן בתכנון הנופי.

בעלי חלקה 79 (בית הבאר) הביע התנגדות לתכנון המקודם.

מבוקש לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב, בדבר הכנת תכנית מפורטת תא/5053 - בן צבי הגדנ"ע וקביעת תנאים מגבילים על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט:

לא יותרו היתרי בניה, פיתוח או הריסה בתחום התכנית, למעט לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה.

זמן ביצוע:
תוקף התנאים הנו 3 שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב וקביעת הגבלות על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון :

אילן פרי : מבוקש לאשר פרסום לפי סעיפים 77-78 לתחום התכנית שבהכנה. מציג את תחום התכנון במצגת.

דורון ספיר: מבוקש לפרסם 78-77 כדי לסייע בקידום מטרות התוכנית של בתי הבאר.
אילן פרי: מפרט את תנאי הפרסום לפי סעיף 78, מבקש לאשר שהועדה תצטרף כמגישת התוכנית.
מלי פולישוק: יש שם בניינים קיימים?
אודי כרמלי: יש שם בניין לשימור, בנין פעיל.
אילן פרי: במגרש של בית הבאר יש זכויות שלא נוצלו וניתן לבנות בחלקה, בנפרד מבית הבאר.
חיים גורן: מי הבעלים?
אילן פרי: בעלויות פרטיות, רמ"י, עירייה, ומאות יורשים של משפ' אל עזה במתחם הצפוני.
דורון ספיר: מאושר פרסום 77 והגבלות לפי סעיף 78. נקבע כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

בישיבתה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב וקביעת הגבלות על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, לקבוע כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

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

מיקום: תוואי המנהרה בתת הקרקע מתחנת שאול המלך של הקו האדום של הרכבת הקלה, ברחוב מנחם בגין. מעבר בתחום מגרש קרן הקריה, מתחת לרחובות שאול המלך, הנרייטה סולד (בקטע בין שדרות שאול המלך לרחוב דפנה), ורחוב דפנה (בקטע בין רחוב הנרייטה סולד) ועד למגרש מגדל S בתוך מרכז רפואי ת"א (איכילוב).

דרום: דרך מנחם בגין

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאור הסרת ההתנגדות, **מומלץ לתת מתן תוקף לתכנית.**

מערב: בית משפט ומוזאון תל אביב

מזרח: מתחם דפנה

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	344, 350, 392	238-239, 248, 387, 393, 454, 456, 458, 462

מס' החלטה	התוכן
-	**507-0731885 תא/מק/4888 - מנהרת הולכי רגל ממרת"א (בי"ח איכילוב) לתחנת שאול המלך דיון בהפקדה**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק		725
7102	מוסדר	חלק	85	70, 87, 89
7197	מוסדר	חלק	8	4

שטח התכנית: 20.320 דונם

מתכננים:

עורכי התכנית: אדריכלים מנספלד קהת, אדר' דנה קהת
תנועה ותשתיות: לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ
אגרונום: אלי מסלובסקי, נופים - תכנון, ניהול ועיצוב בע"מ
יזם: משרד הבריאות ע"י מרכז רפואי על שם סוראסקי (מרת"א)
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

בעלות: עיריית תל-אביב, רשות מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל:

מדי יום מגיעים עשרות אלפי אנשים מכל רחבי גוש דן למרכז הרפואי ת"א (מרת"א), הממוקם בין הרחובות וייצמן, הנרייטה סולד ודפנה. לפי התחזיות, צפויים להגיע מתחנה זו למרת"א בין 500 ל- 1000 משתמשים בשעה, רבים מהם תוך שימוש בתחבורה ציבורית.

תוואי המנהרה התת קרקעית:
- בגדה המזרחית של רחוב מנחם בגין מושלמות העבודות של הרכבת הקלה – קו האדום, עם כניסה לתחנה.
- מגרש קרן הקריה משמש בפועל לחניה ואתר התארגנות לבנית תחנת הרכבת הקלה.
- חציית רחוב שאול המלך, רחוב עירוני עם שתי נתיבים לכיוון.
- הנרייטה סולד מצומת שאול המלך עד הצומת עם רחוב דפנה, רחוב שכונתי עם נתיב אחד לכל כיוון.
- רחוב דפנה מהצומת של הנרייטה סולד מערבה, רחוב שכונתי, חד סטרי.

מדיניות קיימת:

תא/מק/9200 – מרחב היבשות - חזון המדיניות הוא יצירת שינוי בתיפקוד המקום ממתחם סגור בעל מרחב ציבורי ירוד, למרחב מתחדש, פעיל, פתוח ומזמין המתקשר לסביבתו - הן בהיבט הפיזי במרחב הציבורי והן בהיבט התיפקודי מבחינת ערוב ואופי השימושים.

מצב תכנוני קיים:

- תמ"מ 5 /1 – רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע במטרופולין תל אביב – המנהרה מתחברת לתחנת שאול המלך בתחום תוכנית זו.
- התכנית תואמת את מטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו".
- 507-0271700 - תא/מק/צ' - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור – שימושים וזכויות בתחום בית החולים מתוקף תוכנית זו.
- תא/ G – קביעת יעוד דרך ורחוב זכות הדרך ברחובות מנחם בגין, שאול המלך, הנרייטה סולד ודפנה.

- תא/ מק/ 3639 - קביעת תחומים להקמת מתקנים הנדסיים וכניסות תת קרקעיות של תחנות הרכבת הקלה (לפי תממ 5 /1) - המנהרה מתחברת לתחנת שאול המלך בתחום תוכנית זו.
- תא/ מק/ 2451/ ה – פיתוח המתחם הדרומי של המרכז הרפואי ע"ש סוארסקי – המנהרה עוברת בתת הקרקע בתחום תוכנית זו. זכויות ושימושים בתחום בית החולים מתוקף תוכנית זו.
- תא/4094 - 507-0178616 – קרן הקריה:

עפ"י סעיף 6.1.11 בהוראות התכנית: "ככל שתוקם מנהרה למעבר ציבורי להולכי רגל בתחום התכנית לצורך חיבור תחנת הרכבת הקלה "שאול המלך" למרחב בית החולים "איכילוב" לא תהווה הקמתה שינוי לתכנית זו".

עפ"י סעיף 4.1.1 ד' בתחום עירוני מעורב יותרו השימושים הבאים "במפלס המרתפים: ...כניסות ויציאות לתחנת רכבת תחתית, שטחים טכניים...".

שימושים וזכויות במגרש קרן הקריה מתוקף תוכנית זו.

- תא/ 3885 מתחם דפנה – ארלוזרוב נמיר – הרחבת זכות הדרך ברחוב שאול המלך - המנהרה עוברת בתת הקרקע בזכות הדרך בתחום תוכנית זו.
- הרחבת שדרות שאול המלך: תמ"א 23 /א סימנה בשאול המלך תוואי חלופי למסילת רכבת עירונית, ובהתאם לכך סומנה בתמ"מ 5. תמ"א 23 /א/ 4 ביטלה את סימון שדרות שאול המלך המופיע בתמ"א 23 /א ובתמ"מ 5 שקדמו לה. לכן אין מניעה להרחבת שדירות שאול המלך על פי סעיף 62א(א)(2) לחוק התכנון והבניה שמאפשר הרחבה ובלבד שלא מדובר בדרך שאושרה בתמ"א.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה מנהרת הולכי רגל תת-קרקעית, באורך כולל של כ-350 מטרים, מתחנת הרכבת הקלה עד למרכז הרפואי, דרך מגרש "קרן הקריה" ומתחת לדרכים קיימות. המנהרה תאפשר לנוסעים להגיע מתחנת הרכבת הקלה אל תוך בית החולים וקרבתו, בזמן קצר ככל האפשר, ברמת שירות גבוהה, בנוחות וביעילות מקסימליות.

מנהרת הולכי הרגל, המהווה הפרדה מפלסית מקומית כהגדרתה בתא/5000, נדרשת על מנת לשפר את הנגישות למתחם ציבורי (מרכז רפואי תל אביב), ולתועלת מערכת הסעת המונים.
ביצועה יאפשר הפחתת עומסי הולכי הרגל ברחובות מנחם בגין ושדרות שאול המלך, והעלאת רמת הבטיחות בצמתים.
התוכנית מאפשרת כניסות ויציאות מהמנהרה ברחובות מנחם בגין, שאול המלך, דפנה והנרייטה סולד.

1. <u>מטרות התכנון:</u>

לאפשר הקמת מנהרת הולכי רגל תת קרקעית, שתחבר בין תחנת הרכבת הקלה "שאול המלך" של הקו האדום, למרכז הרפואי תל אביב (בית החולים איכילוב).

1.1. <u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת מנהרה/מעבר תחתי להולכי רגל, ביעוד דרך וביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת, לשיפור נגישות למתחם ציבורי (בית חולים איכילוב) ולתועלת מערכת הסעת המונים (רכבת קלה הקו האדום).
- קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתת הקרקע.
- קביעת זכויות בניה למנהרה ביעוד דרך.
- שינוי הוראות תוכנית קרן הקריה בדבר קווי בנין בתת הקרקע והוראות בינוי או עיצוב אדריכליים.
- הרחבת שדירות שאול המלך על פי סעיף 62א(א)(2) לחוק התכנון והבניה.

תשריט מצב מוצע

1.2.<u>פירוט ייעודים:</u>

הייעודים במצב המוצע: דרך מאושרת, דרך מוצעת וייעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת.

2. <u>שימושים:</u>

- מנהרה תת קרקעית להולכי רגל ולרוכבי אופניים בתת קרקע.
- קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לסוגיהם - חדרים למערכות טכניות בתת קרקע.
- פירים וארובות למערכות טכניות ולכניסת ויציאת אויר ועשן.
- מסועים, דרגנועים, מעליות ומדרגות המקשרים בין המפלס התת קרקעי למפלס פני הקרקע.
- מעל פני הקרקע - מבני כניסות מקורים, סככות, גגונים, מתקני אופניים מקורים, גידור.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0731885 תא/מק/4888 - מנהרת הולכי רגל ממרת"א (בי"ח איכילוב) לתחנת שאול המלך דיון בהפקדה

3. זכויות בניה:

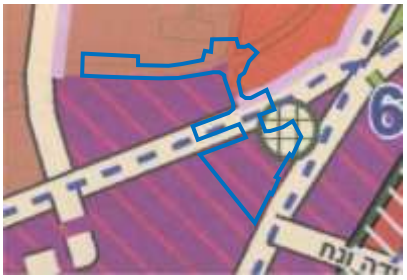
יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
דרך מאושרת	103,107		8985.22	240			8985.22 (1)		6	1	2
דרך מוצעת	108		369				369 (1)		0	0	2
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	204 ,501	קרן הקריה	8771.69	50 (2)	50 (2)		1000 (2)		6	1	2
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	104 - 105	בי"ח איכילוב	1558.35	50 (2)	50 (2)		400 (2)		6	1	2
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	106	תחנת רכבת קלה	635.46	50 (2)	50 (2)		400 (2)		6	1	2

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטחים המיועדים למעבר הולכי רגל וליתר השימושים המותרים, במנהרה התת קרקעית, יחשבו כשטחי שירות על פי תקנה 9 (ד) (7) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים). היקף השטחים המותרים מתחת לפני הקרקע הוא מקסימלי, על מנת לשמור על גמישות בתכנון מנהרת הולכי הרגל ושמירת האפשרות לחיבורים ומעברים נוספים.

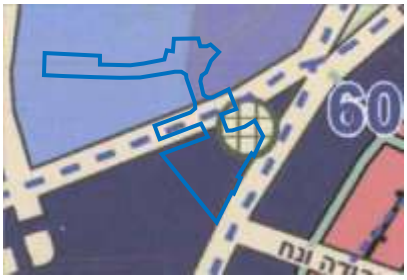
(2) שטחי הבניה הינם מתוך הזכויות עפ"י התוכניות התקפות בכל תא שטח.

4. התאמה לתוכנית המתאר תא/5000:



תשריט אזורי יעוד תא/5000

נספח תחבורה תא/5000



נספח עיצוב עירוני תא/5000

א. שימושים:

- שימושים למרחב הציבורי, דרכים ותשתיות לפי סעיף 1.6 בתוכנית המתאר.

שימושים ל:

- מקבץ דרכים – הפרדות מפלסיות
- מקבץ תשתיות – קווי ומתקני מים, ביוב, תיעול, חשמל תקשורת, שאיבה.
- מקבץ מרחב ציבורי – משטחים לתנועה ושהייה של הולכי רגל, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל.

- שימושים לתשתיות עפ"י סעיף 3.1.1 (ז) בתוכנית המתאר: שימוש לתשתיות כחלק מהשימושים הכלליים יותר רק מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אלא אם שוכנעה הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת לאפשרות שימוש לתשתיות מעל למפלס זה, שלא ייפגע תפקודו של השימוש הראשי.

ב. עפ"י סעיף 3.6.12 וסעיף 1.4.5 בתוכנית המתאר נדרשת חוות דעת מהנדס העיר בהתאם לכך שהתוכנית ממוקמת ברדיוס 500 מ' מכיכר עירונית המסומנת בתוכנית המתאר- הכיכר העירונית מקבלת מענה ומסומנת בתכנית המאושרת קרן הקריה תא/4094.
כמו כן השטחים בתכנית דנן בתחום זה הינם תת קרקעיים לטובת מנהרת הקישורית.

ג. עפ"י סעיף 3.6.14 בתוכנית המתאר הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב למדרכות של 10-8 מ' ברחוב עירוני, 6 מ' ברחוב שכונתי ו5 מ' ברחוב מקומי ולאפשרות להבטיח תשתיות נאותות לשבילי אופניים - התכנית עוברת ברחובות קיימים בהם רוחב המדרכות נתון והתוכנית אינה עוסקת בכך.

ד. התכנית קובעת שטחי בניה מעל הקרקע בשדרות שאול המלך, רחובות דפנה והנרייטה סולד עפ"י סעיף 3.6.14 (א) בתוכנית המתאר המתיר ברחוב עירוני 80 מ"ר לכל 1 ק"מ דרך וברחוב שכונתי – 40 מ"ר לכל 1 ק"מ דרך.
רחובות דפנה והנרייטה סולד הם רחובות שכונתיים:

- רחוב שכונתי הוא רחוב המקיף את השכונה או מחבר בין רחובות עירוניים המקיפים את השכונה.
- בהגדרות – רחוב שכונתי עפ"י הגדרתו בתוכנית המתאר - "רחוב שייקבע בתכנית עתידית כרחוב שכונתי בשל תפקידו במערך הרחובות באשר להולכי רגל ורוכבי אופניים."

ה. התכנית קובעת מנהרה/מעבר תחתי, המהווה הפרדה מפלסית מקומית בהתאם לסעיף 3.8.3 (ד) בתוכנית המתאר.
עפ"י סעיף 3.8.3. (ד) (1) בתוכנית המתאר ניתן לקבוע בתוכנית הפרדה מפלסית מקומית בין היתר לתועלת מערכת הסעת המונים.
עפ"י סעיף 3.8.3(ד)(2) בחוות הדעת לקביעת הפרדה מפלסית מקומית, יתייחס מהנדס העיר לתנאיהמפורטים בסעיף 3.8.3(ג)(3) והם: מזעור הפגיעה באיכות מרקם העירוני, מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית, שמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל סביב ההפרדה המפלסית.

ו. עפ"י סעיף 3.8.4 בתוכנית המתאר - על תכנית הסמוכה לקו מתע"ן יחולו ההוראות הבאות:
(א) תוואי קווי המתע"ן יסומן בתכניות בהתאם למאושר בתכניות ארציות ומחוזיות ויוטמעו

בתכנית כל ההוראות הרלוונטיות הכלולות בתכניות אלו.

ז. ההוראות הרלוונטיות מתמ"מ 5 /1 הוטמעו בסעיף 4.3.2 בהוראות התוכנית.

(ב) בתכנית הגובלת בתוואי של קו המתע"ן תיבחן ההתאמה של הוראותיה לקו המתע"ן .

ח. התכנית כוללת התחברות מנהרת הולכי רגל לתחנת שאול המלך של הקו האדום.

ט. התכנית תכלול התייחסות לתאום עם נת"ע, לאופן ההתחברות לתחנה ולמגבלות שיחולו על בנית המנהרה.

י. סעיף 4.2.4 בתוכנית המתאר עמידה בהנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים - התכנית קובעת הוראות בנוגע לנטיעות עצים. מצורף לתוכנית סקר עצים.

יא. עפ"י סעיף 4.6 בתוכנית המתאר (פרק התשתיות) מתקני תשתית יוקמו בתת-הקרקע - התכנית כוללת נספח תשתיות. נקבע בתכנית כי תנאי לאישור היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית.

יב. עפ"י סעיפים 4.4.1 (ב) ו4.4.2 בתוכנית המתאר תצורף לתוכנית בעלת השפעה סביבתית, חוות דעת סביבתית שתוטמע בנספח סביבתי. עפ"י 4.4.6 הוועדה בכפוף להמלצת מהנדס העיר והרשות לאיכות הסביבה מהוראות הסעיפים הנ"ל מנימוקים מיוחדים אם שוכנעה שהתוכנית אינה משפיעה מהותית על הסביבה הקיימת.

יג. עפ"י סעיף 5.2.1. (ו) בתוכנית המתאר ניתן פטור מהכנת מסמך מדיניות כתנאי להפקדת תכנית המוסיפה עד 0.5 רח"ק - הדרישה למסמך מדיניות אינה רלוונטית, מכיוון שהתכנית אינה מוסיפה כלל שטחי בניה בתחום המגרשים, אלא רק קובעת שטחי בניה ביעוד דרך, לטובת מעבר תת קרקעי להולכי רגל.

5. <u>בינוי:</u>

נספח הבינוי הינו מנחה ולא נדרשת תוכנית עיצוב. נדרש אישור ותיאום נספח בינוי, עיצוב ופיתוח, שיציג שילוב המנהרה במבנה במגרש של קרן הקריה, כתנאי להיתר בניה.
הנספח תואם ואושר מול אגף אדריכל העיר ומנהלת הרק"ל.

6. <u>תנועה:</u>

נספח התנועה מטמיע פרוייקטים של שדרות הקריה ומהיר לעיר.
נספח התנועה תואם ואושר ע"י אגף התנועה.

7. <u>תשתיות:</u>

מתקני תשתית יוקמו בתת הקרקע, ואם הדבר לא ניתן, ישולבו במבנה המיועד לשימושים נוספים.
ניתן להתיר הקמת מתקני תשתית מעל הקרקע שלא בשילוב כאמור, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, לפיה מיקום זה נדרש לצורך תפקוד מתקן התשתית או שהקמת המתקן בתת הקרקע אינה אפשרית מבחינה הנדסית או מבחינה תכנונית אחרת, וכי המתקן המוצע אינו מהווה מטרד לשימושים אחרים בסביבתו וכי המגבלות שהוא מטיל על סביבתו יהיו קטנות ככל האפשר.
נעשה תיאום הנדסי והתקבל אישור לנספח התשתיות מלילך שטיין ויורם נחום.

8. <u>איוורור:</u>

התכנית כוללת פיר איוורור בתחום בית החולים בבנין מעונות הצוות.
פתרון האיוורור תואם ואושר מול מחלקת איכות אויר ומאגף רשות לאיכות סביבה וקיימות של עיריית תל אביב.

9. סקר העצים:

עיקר השטחים שנסקרו נמצאים בתחומי רחובות וחניונים ומיעוטם בתחומי מגרשים פרטיים, כמתואר בנספח העצים.

העבודות במסגרת הפרויקט צפויות להתבצע ב-2 שלבים:

- עבודות הקמת המנהרות:

חפירת מנהרות תת"ק - במקרה זה ניתן יהיה לשמר את כל הקיים על פני הקרקע.

חפירה וכיסוי - במקרה זה יהיה הכרח לבצע כריתה/העתקה של עצים לצורך פינוי מקום לשטחי התארגנות וכריית המנהרות.

- עבודות פיתוח וכבישים:

בתום עבודות הביצוע של המנהרות צפויות עבודות לשדרוג מערכת הכבישים והמדרכות. במסגרת זו צפויים שינויים גיאומטריים במערך הכבישים בתחומי התב"ע .לאור זאת, יהיה צורך בכריתה/העתקה של עצים אשר מיקומם לא יתאים מבחינת השינויים הגיאומטריים הנדרשים במערך התנועה.

לצורך קביעת העצים המיועדים לכריתה/העתקה/שימור נבחנו הן נתוני השלבים ובכפוף לכל הנתונים גובש סיווג העצים לכריתה/העתקה/שימור.

בתחומי האתר נמצאו 71 עצים ובהם עצי אורן, אביציה, בוהיניה, ברוש, וושינגטוניה, פיקוס, חרוב סיגלון ועצים נוספים כמפורט בטבלת העצים שבהמשך .עצים לשימור – 53 עצים .עצים להעתקה – 5 עצים.

עצים לעקירה – 13 עצים (עצים לעקירה הינם עצים אשר אינם מתאימים להעתקה, או עצים שמצבם ירוד והם אינם ראויים להעתקה.)

התקבל אישור לסקר העצים ע"י פקיד היערות של העירייה חיים גבריאל.

10. אדריכל העיר ותכנון אסטרטגי:

בוצע תיאום עם יחידת אדריכל העיר.

התקבל פטור מאגף תכנון האסטרטגי בתאריך 09.12.2019.

11. סביבה:

בהתאם לחוו"ד רשות לאיכות הסביבה:

"התכנית מקדמת בינוי של מעבר תת קרקעי להולכי רגל, והשימושים בה אינם מהווים שימושים רגישים. אי לכך, עפ"י סעיף 4.4.6 (א) מדובר בתכנית שהבינוי והשימושים המוצעים בה אינם רגישים להשפעות הסביבתיות שבסביבת התכנית ושאינה משפיעה על סביבתה הקיימת ולכן ניתן לפטור אותה מהכנת נספח סביבתי."

12. טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	אחוזים	0	100%
	מ"ר	0	540
סה"כ זכויות בניה מתחת	אחוזים	0	100%
	מ"ר	0	11154

הקרקע			
גובה	קומות		1
	מטר		6

13. שלביות:

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
0	תתאפשר הוצאת היתר בניה בשני שלבים: שלב ראשון – היתר/הרשאה לבניית חלק המנהרה שמחוץ לתחום תוכנית קרן הקריה ושלב שני -- היתר לבניית המנהרה בתחום תוכנית קרן הקריה.	
1	בינוי חלק המנהרה מחוץ לתחום תוכנית קרן הקריה.	
2	בינוי המנהרה בתוך שטח תוכנית קרן הקריה.	א. בתא שטח 204 -תיאום הקמת מרתפי חניה מכוח תוכנית קרן הקריה ותיאום הביצוע של המנהרה עם יזמי קרן הקריה או מי מטעמם. ב. ביתרת תחום תכנית קרן הקריה - תיאום עם רשות מקרקעי ישראל.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות תכנון עיר מרכז)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף להשלמת תיקונים טכניים במסמכי התוכנית.
בהתאם לחוו"ד רשות לאיכות הסביבה, מומלץ לפטור את התוכנית מהכנת נספח סביבתי.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0731885 תא/מק/4888 - מנהרת הולכי רגל ממרת"א (בי"ח איכילוב) לתחנת שאול המלך דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0731885	שם התכנית תא/מק/4888 מנהרת הולכי רגל ממרת"א לתחנת שאול המלך	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה עתא-יפו	עורך התכנית דנה קחת אדריכלים מנספלד קחת
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ 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			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית [illegible] 5000 כמפורט להלן			
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	401 – - אזור מוסדות ציבור עירוניים, - מגורים בבניה רבת קומות, - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	מתחם דפנה – אזור מגורים בבניה רבת קומות – רח"ק מירבי 8.	ל"ר
		אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים – יחולו הוראות איזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.3.	ל"ר
	601 – אזור תעסוקה מטרופוליני 601א –(הקריה הצבאית).	601 - אזור תעסוקה מטרופוליני - בפינת הרחובות דובנוב – שאול המלך בתחום	ל"ר

		המסומן בגוון נקודתית הריגת לסביבתה, תותר בניה נקודתית עד 40 קומות. יחולו הוראות תכנית זו לענין אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך לחשעת המונים.	
		601 א' הקריה הצבאית - יחולו הוראות איזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.3. בנוסף מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: -התווית הרחוב העירוני החדש, המחבר בין רח' דוד אלעזר – ויצמן / שאול המלך... -מסמך המדיניות יכלול את האמור לגבי מתחם 601 ב' צפון שרונה.	ל"ר
	ר-61 רחוב מנחם בגין	- יחולו הוראות עיצוב רחובות במפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: שילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת קרקעיים המחוברים לתחנות הרכבת הקלה.	ל"ר
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חומי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות	601 – אזור תעסוקה מטרופולין סמוך להשעת המונים	מסמך מדיניות לאזורי תעסוקה	ל"ר
	601 א' הקריה הצבאית	מסמך מדיניות לאזורי תעסוקה	ל"ר
	ר-61 רחוב מנחם בגין	עפ"י סעיף 5.3.5. על רחוב המסומן בנספח התכנון ברחוב הכפוף ל "הוראות לעיצוב רחובות" – נדרשת הכנת מסמך מדיניות לכל אורך הרחוב	ל"ר
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: 601 – - אזור מוסדות ציבור עירוניים, - אזור מגורים בבניה רבת קומות, - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים	- אזור מוסדות ציבור עירוניים, - אזור מגורים בבניה רבת קומות, - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים	ל"ר
	601 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים	ל"ר

מס' החלטה	התוכן
-	507-0731885 תא/מק/4888 - מנהרת הולכי רגל ממרת"א (בי"ח איכילוב) לתחנת שאול המלך דיון בהפקדה

קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	401 – - אזור מוסדות ציבור עירוניים, - אזור מגורים בבניה רבת קומות, - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	- מקבץ השימושים למוסדות ציבור סעיף 3.5.1 (א) (1) - מקבץ השימושים למגורים סעיף 3.2.5 (א) (1) - סעיף 3.3.2 (א) (1) מקבצי שימושים מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.	
	601 - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.2 (א) (1) מקבצי שימושים מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.	ל"ר
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	401 – - אזור מוסדות ציבור עירוניים, - אזור מגורים בבניה רבת קומות, - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים 601- אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	סל השימושים הכלליים עפ"י סעיף 3.1.1 (ו) שניתן להתיר בכל איזור יעוד עפ"י התנאים המפורטים בו בהתאם לסעיף 1.6: -מקבץ דרכים - הפרדות מפלסיות -מקבץ מרחב ציבורי – משטחים לתנועה ושהייה של הולכי רגל, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל -מקבץ תשתיות – קווי ומתקני מים, ביוב, תיעול, חשמל תקשורת, שאיבה (שימושים לתשתיות עפ"י סעיף 3.1.1 (ז) בתת"ק)	ל"ר
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חבניה חמרבי.	401 – - אזור מוסדות ציבור עירוניים, - אזור מגורים בבניה רבת קומות, - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים 601 - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	התכנית קובעת שטחי בניה מעל הקרקע ביעוד דרך בלבד כפי שיפורט להלן.	ל"ר
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיתם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבניה חמרבי הקבוע באזורי היעוד.	401 – - אזור מוסדות ציבור עירוניים, - אזור מגורים בבניה רבת קומות, - אזור תעסוקה מטרופולין סמוך להסעת המונים 601 - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	ל"ר	ל"ר
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	401 – - אזור מוסדות ציבור עירוניים, - מגורים בבניה רבת קומות, - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	ל"ר	ל"ר

	N601- אזור תעסוקת מטרופוליני סמוך לחשיפת תמונים		
קביעת טבת הבניית והוראות בדבר 'בניית נקודתית הריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 25 קומות). 401 – - אזור מוסדות ציבור עירוניים, - מגורים בבניה רבת קומות, אזור תעסוקת מטרופולין סמוך לחשיפת תמונים N601 - אזור תעסוקת מטרופוליני סמוך לחשיפת תמונים	לא רלוונטי בניה תת"ק	ליר
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בנין לקווי המגרש, טיעות ועצים.	401 – - אזור מוסדות ציבור עירוניים, - מגורים בבנית רבת קומות, - אזור תעסוקת מטרופוליני סמוך לחשיפת תמונים 601 - אזור תעסוקת מטרופוליני סמוך לחשיפת תמונים	סעיף . 4.2.1 עפ"י סעיף 4.2.4 עמידה בהנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים	+ התכנית קובעת הוראות בנוגע לנטיעות עצים. מצורף לתכנית סקר עצים.
	ר-61 מנהם בגין	עפ"י סעיף 5.3.5. על רחוב המסומן בנספח התכנון כרחוב הכפוף ל "הוראות לעיצוב רחובות" – נדרשת הכנת מסמך מדיניות לכל אורך הרחוב.	ליר
הקצאה לגרבי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת הוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית). 401 – - אזור מוסדות ציבור עירוניים, - אזור מגורים בבנית רבת קומות, - אזור תעסוקת מטרופוליני סמוך לחשיפת תמונים 601- אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשיפת תמונים	סעיף 4.1.1.	ליר
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל יעוד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של יעדים לוגיסטי ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות.	401 – - אזור מוסדות ציבור עירוניים	3.5.1.	ליר

קבועת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	401 – - אזור מוסדות ציבור עירוניים, - אזור מגורים בבניה רבת קומות, - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	3.6.14 רחוב עירוני (שד' שאול המלך), רחוב שכונתי (דפנה וחנרייטה סולד): 3.6.14(א): התכנית קובעת שטחי בניה מעל הקרקע בהתאם לסעיף זה המתיר ברחוב עירוני 80 מ"ר לכל 1 ק"מ דרך וברחוב שכונתי – 40 מ"ר לכל 1 ק"מ דרך. 3.6.14(ב): הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב למדרכות של 10- 8 מ' ברחוב עירוני 6 מ' ברחוב שכונתי ולאפשרות להבטיח תשתיות נאותות לשבילי אופניים.	+ המנהרה עוברת בתת הקרקע ברחובות קיימים בהם רוחב המדרכות נתון והתוכנית אינה עוסקת בכך.
	601 - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	כיכר עירונית ברדיוס 500 מ' משטח התכנית (3.6.12 + .1.4.5)	ל"ר (התכנית עוסקת במעבר תת קרקעי בלבד ומכל מקום הכיכר העירונית נקבעת בתכנית המאושרת קרן חקרית תא/4094).

מס' החלטה	התוכן
-	507-0731885 תא/מק/4888 - מנהרת הולכי רגל ממרת"א (בי"ח איכילוב) לתחנת שאול המלך דיון בהפקדה

הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	סעיף 3.8.2 (ג)- מנחם בגין דרך עורקית רב עירונית. סעיף 3.8.2(ג)+(ד) - שאול המלך בחלקה דרך עורקית רב עירונית וחלקה דרך עורקית עירונית. רחוב שאול המלך סומן בתמ"א 23/א כ"תוואי חלופי לרכבת עירונית" אך תוואי זה בוטל במסגרת תמ"א 23/א/4 ואינו רלוונטי עוד. לכן הרחבתו תואמת לסעיף 62א(א)(2) לחוק ולתא/5000. סעיף 3.8.3(ד) התכנית קובעת הפרדה מפלסית מקומית לטובת מעבר תת"ק שישמש לתועלת מערכת הסעת המונים. סעיף 3.8.4 - קווי מתע"ן על תכנית הסמוכה לקו מתע"ן יחולו ההוראות הבאות: (א) תוואי קווי המתע"ן יסומן בתכניות בהתאם למאושר בתכניות ארציות ומחוזיות, ויוטמעו בתכנית כל ההוראות הרלוונטיות הכלולות בתכניות אלו. (ב) בתכנית תגובלת בתוואי של קו המתע"ן תיבחן ההתאמה של הוראותיה לקו המתע"ן	+
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	401 – - אזור מוסדות ציבור עירוניים, - מגורים בבניה רבת קומות, אזור תעסוקה מטרופולין סמוך להסעת המונים 401א - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 (ב) – התכנית דנן קובעת בינוי במגרש הגובל בזכות דרך של דרך פרברית מחירה ודרך עורקית רב עירונית 4.4.2 הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית בעלת השפעה סביבתית, רק לאחר שהוצגה בפניה חו"ד סביבתית אשר חוכנת בהתאם להנחיות כלליות שתקבע חרשות העירונית	+ תכנית אינה משפיעה על הסביבה הקיימת ולכן אינה נדרשת להכנת נספח סביבתי בהתאם לסעיף 4.4.6.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0731885 תא/מק/4888 - מנהרת הולכי רגל ממרת"א (בי"ח איכילוב) לתחנת שאול המלך דיון בהפקדה

		לאיכה"ס באישור הועדה המקומית, והכוללת, ככל שיידרש על ידי הרשות העירונית לאיכה"ס, המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה. ס' 4.4.6 – הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4. הועדה רשאית לפטור תכנית עתידית מהוראות סעיף 4.4 או להקל ממנה מנימוקים מיוחדים אם שוכנעה שהתכנית מציעה תוספת בינוי מזערית, או שהבינוי והשימושים המוצעים בה אינם משפיעים באופן מהותי את המצב המאושר או שאינם רגישים להשפעות הסביבתיות שבסביבת התכנית או שאינם משפיעים באופן מהותי על הסביבה הקיימת.	
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד להשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	401 – - אזור מוסדות ציבור עירוניים, - מגורים בבניה רבת קומות, אזור תעסוקה מטרופולין סמוך להסעת המונים 601א - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	4.6.2 (א) מתקני תשתית יוקמו בתת-חקרקע ,ואם הדבר לא ניתן ,ישולבו במבנה המיועד לשימושים נוספים. (ג) ייקבע בתכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר תקמתן נדרשת לצורך תפקוד תכנית או השימושים המוצעים בתכנית. (ה) ניתן לדרוש , (כתנאי לאישור התכנית ,בכפוף להוו"ד מהנדס העיר ,צירוף של נספח תשתיות .ניתן להורות כי נספח התשתיות יכלול , בנוסף לגבול התכנית גם את הסביבה הקרובה ,הקיימת והמתוכננת.	+ התוכנית כוללת נספח תשתיות

	שימוש בסמכות לפי סעיף 62(א)(2)		
	תוכנית בסמכות ועדת מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתנה את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדת מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט סעיפים (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יישובים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידות, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו מיין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכלים	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

הצהרה והתייחסות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמפורט בסעיף (ג) בטופס זה.			
פרטי המגיש			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר'	051332733		30.5.22
הדלת המשפטית			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אוזן, עו"ד	24389769		30.5.2022

ק בראש | 2007

השתתפו
גבי אילנה סילמו – ראש ענף (מתשובב מוסדירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

15\1387\2021

הדר רוטשילד : תוכנית שמציעה חיבור תת קרקעי שמחבר בין תחנת רכבת הקלה הקו האדום לבי"ח איכילוב.
דנה קהת : מציגה את התוכנית במצגת.
מיטל להבי : האם יש שירותים בתחנת רכבת? מתוקף סעיף יג' נכון לבנות קיוסק או שירותים בדרך.
אסף הראל : אני לא מבין את המניעים לפרויקט הזה. כדי שאנשים לא ילכו ברחוב כאשר פתאום עושים מנהרה של 650 מ' זה מנוגד לכל קונספט של עירוניות. אין הצדקה לכסף עירוני שמושקע למנהור תת קרקעי ואני מאוד מתנגד.
אופירה יוחנן וולק : אני כן חושבת שמנהרה זה דבר לא רע בכלל במיוחד בזמן גשם או שמש קופחת. אבל אם אין בה חנויות זה לא יהיה מרחב בטוח לא לנשים וילדים, האם יש אפשרות לייצר מסחר שזה יהיה מקום יותר ידידותי.
ציפי ברנד : איפה הכניסה למנהרה ומה הרוחב שלה?
דנה קהת : 9 מטר רוחב הכניסות מתוך התחנה וצריך יציאות חירום
ציפי ברנד : אני נוטה להסכים עם אסף. הנרייטה סולד ודפנה הם רחובות נעימים להילכתיות אני לא רואה את הסיבה למנהרה כזו, בנקודות האלה למה יעדיף אדם ללכת על דפנה או הנרייטה במקום ללכת במנהרה.
אלחנן זבולון : לא אוהב מתנגד
מלי פולישוק : אני בעד התוכנית אני חושבת על אותם 500 או 1000 איש שיעברו מתחת לקרקע ישירות לבי"ח כל שעה משך הזמן של הרמזור יהיה ארוך יותר אולם עם המעבר תאפשר זרימה יותר טובה גם בתנועה למעלה. כתוב החפירה תתבצע ב2 שלבים חפירת תת קרקע במקרה זה ניתן לשמר את כל הקיים על פני הקרקע. עוד לפני שהתחילו העבודות אמרתי שיחפרו כמה שיותר את הרכבת למטה ושלא יפריעו לתנועה מלמעלה. תחשבו כמה היו סובלים בתל אביב יותר אם לא היו חופרים למטה. בנוסף היה כתוב בדרפט "חלק ייחפר למטה וחלק יפתח בחפירה וכיסוי כמה וכמה מתוך ה-350 מ' ?
חיים גורן : האם יש חשיבה להשתמש בתת הקרקע לעוד דברים כדי להמעיט את התנועה גם על גבי הקרקע.
אסף הראל : שמסתכלים לדוגמא על מעבר אלנבי ואיך הרחוב היה לעומת היום שכולם עוברים מעל הקרקע מה שאומרים על המכוניות הוא לא שונה .
אודי כרמלי : יש כאן פספוס להגיד לא למנהרות הולכי רגל בגלל שמנהרות אלנבי וולפסון לא תוחזקו זה לא נכון. יש כאן עתיד של תחבורה תת קרקעית שבשני העשורים הקרובים נבין מה שקורה וזה ניצן ראשון. יש כאן מנהרה לציבור שתגיע לבי"ח ציבורי לחולים. זה בדיוק המקום לשים כסף ציבורי. הנגישות לציבור גם אם הוא מגיע ברכב ויכול לשים את הרכב בפ"ת ולהגיע עד לשערי בי"ח ,יש חוסר הבנה לגבי הרב השכבתיות שעיר צריכה לעבוד. יש כאן יוצאים מהכלל ומקומות שצריך להפעיל את השיקול דעת. כל עיר גדולה שמגיעים אליה, עובדת ב3 מפלסי תנועה. כאשר אתם שולחים את האנשים ללכת בשד' בהנרייטה סולד תעמוד שם ותלכו עם ילד ועגלה שמתקשה ללכת בהליכה זה קשה. אין ספק שהדילמה שכן להעלות הולכי רגל מצריכה מחשבה. אבל אנשים כבר נמצאים בתת הקרקע תפיסה אחרת. חלל שמואר וברור שצריך לתת כאן אפשרות של עין ציבורית עגלת קפה או פינת מסחר כדי שיהיה למישהי את הביטחון לעבור במקומות הללו ונכניס לתוך התוכנית. אם יש מקום לכסף ציבורי שצריך להיכנס זה המקום הראשון. כי תחנה עמוסה כמו תחנת יהודית זה שימוש ציבורי ראשון במעלה. לגבי עין אנושית נכניס את זה, לעניין שעות הפעילות התחנה לא תהיה פעילה כאשר הרכבת הקלה לא תהיה פעילה והמעבר לא יהיה פעיל. שירותים נשלב במבנה C באיכילוב. בתחנות הרק"ל אין שירותים אין קיוסקים כהחלטה גורפת, הכוונה של תחנות הרק"ל היא שאנשים לא אמורים להשהות. לענין הקאט אנד קאוור המקום היחיד שיהיה ותלוי בשלביות הוא במגרש של קרן הקריה מתחת לכבישים יהיה סוג של כרייה.
אסף הראל : אם זה פתרון לזקנה לחולה ולילדים תעשה פתרון מהקו הירוק אם הרחוב הציבורי לא שימושי תעשה מנהרות ותעשה מנהרות לבי"ח.
אודי כרמלי : אני חושב שכן זה חשוב. אלה כל שימושי דרך אחרים אפשר להוסיף שימושים של עגלת קפה.
הראלה אברהם אוזן : המנהרה הזו היא דרך ומה שמותר לעשות בתחום הדרך אפשר לעשות בתחומה ולכן נוכח הערות של חברי הועדה אפשר להוסיף לדברי ההסבר של התכנית שניתן להציב עגלת קפה שזה בעצם רוכלות לפי חוק העזר.
אודי כרמלי : הרשת התת קרקעית תראה אחרת לגמרי. ואסף יש את הודאות של הנקודה שאני במסלול היכולת לבצע משיכות תנועה נוספות לרכבת התחתית שתזין את איכילוב ודאות ונוחות.
(ציפי ברנד לא נכחה בהצבעה)
הצבעה :
בעד : ליאור שפירא, דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן
נגד : אלחנן זבולון, אסף הראל
התוכנית אושרה.

מס' החלטה	התוכן
-	**507-0731885 תא/מק/4888 - מנהרת הולכי רגל ממרת"א (בי"ח איכילוב) לתחנת שאול המלך** **דיון בהפקדה**

בישיבתה מספר 0019-22ב' מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
2. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
3. בהתאם לחוו"ד רשות לאיכות הסביבה, יש לפטור את התוכנית מהכנת נספח סביבתי.
4. בדיקת התכנות לשימוש שירותים ביציאה במבנה S באיכילוב עם נגישות קבועה.
5. יש להוסיף לדברי ההסבר בתוכנית כי במסגרת שימושי דרך ניתן יהיה לאפשר שימוש של רוכלות מתוך מטרה להגברת בטחון המשתמשים במנהרה, בכפוף לתיקון התוספת לחוק עזר לתל אביב-יפו (רוכלות), התשס"א- 2001 .

משתתפים : דורון ספיר, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, חיים גורן

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

דיווח על הסרת התנגדות

בתאריך ה 31 לינואר 2023, הוגשה לוועדה התנגדות לתכנית מטעם אתרא קדישא (ע"ר) 580234722 (להלן - "העמותה") ומטעם אגודת משמרת הכהונה (להלן – "האגודה" וביחד "המתנגדים").
בתאריך ה 23 למרץ 2023, הוגשה לוועדה ע"י המתנגדים מכתב בקשה להסרת התנגדות לתכנית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאור הסרת ההתנגדות, **מומלץ לתת מתן תוקף לתכנית.**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון :

דורון ספיר : תכנית שאושרה להפקדה, הוגשה התנגדות אחת שהיא הוסרה ולכן מומלץ לאשר מתן תוקף לתוכנית בעקבות הסרת ההתנגדות.
מאושר לתת תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאור הסרת ההתנגדות, לתת מתן תוקף לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי

לדרפט מצורפת חוות דעת של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>

<u>רקע קודם:</u>
בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616א.

בישיבתה מספר 21-0015ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

<u>פרטי הנכס התובע:</u>
גוש: 6214 חלקה: 469 תת חלקה: 15
כתובת: רחוב יהושע בן נון מס' 30
תובעים: פורר מלכה וזאדה יצחק.
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

<u>תשריט סביבה:</u>

<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>
520,000 ₪

<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):</u>

להלן עיקרי טענות התובעת (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 16 לתביעה):
"תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

<u>תקציר חוו"ד שמאיי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו :</u>

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 45/756 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, **הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה**.

<u>המצב הקודם:</u> בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.
מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.
כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 45/756 חלקים ביחס לדירה התובעת.
יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.
בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה, וכן בהתחשב בהיתר הבניה שניתן ביחס למקרקעין להריסה ובניה מחדש מכוחה של תכנית 3616א', בחוות דעת השמאית נערכו תחשיבים בשתי חלופות מימוש אפשריות:
<u>חלופה א' – תוספת בניה:</u>
<u>המצב הקודם:</u> חיזוק ותוספת בניה בשים לב לבינוי הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה, למעט זכויות לחדרי יציאה לגג. סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעת בחלופה זו הינו **125,670** ₪.
<u>המצב החדש:</u> בהתאם להוראות תכנית 3616א' ובהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'.
לאור זאת תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הן כדלקמן:

- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח של כ- 307 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 287 מ"ר.
- תוספת קומת גג: מחוץ לתחום אזור ההכרזה קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' לחזית ו- 1.2 מ' מהחזית הנוספת (במגרשים פינתיים). בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח

של כ- 250 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 230 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 57 מ"ר.

- השלמת קומת הקרקע: בהתאם לסעיף 4.1.3.ח להוראות תכנית 3616א', תותר סגירת קומת העמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין וזאת בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים. לפיכך, השטח לסגירת קומת העמודים הינו כ- 15 מ"ר.

יש להביא בחשבון כי גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון אשר מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. משכך, יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.
יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.
יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.
סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעת בחלופה זו הינו **581,801** ₪.

<u>חלופה א' – סיכום:</u>
סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעים נמוך מסה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים. לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

<u>חלופה ב' – הריסה ובניה מחדש:</u>

חלופת מימוש זו נערכה בשים לב לבינוי הקיים על החלקה, גיל המבנה ומצבו הפיזי והתחזוקתי ובהתייחס להיתר הבניה שניתן ביחס למקרקעין להריסה ובניה ומחדש. במסגרת התחשיבים בחלופה זו הובאו בחשבון שטחי הבנייה המבוקשים לבנייה בהתאם לתכנית הבניה המבוקשת להריסה ובנית מבנה מגורים חדש, כמפורט בחוות הדעת השמאית בפרק הרישוי, בהתאם לתכנית 3616א'.

<u>המצב הקודם:</u>

הובא בחשבון שווי הנכס שבנדון בהתחשב בשטחו (כ-58 מ"ר ברוטו) ומצבו הפיזי והתחזוקתי ללא פוטנציאל מכח תמ"א 38 ו/או תכנית 3616א'.
הובא בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.
מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.
כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה

בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובעניינו 45/756 חלקים ביחס לדירה התובעת.
יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

סה"כ שווי במצב התכנוני הקודם לדירת התובעים בחלופה זו הינו **2,329,670** ₪.

המצב החדש:

שמאי התובעים הביא בחשבון היקף זכויות נמוך מכוחה של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר יש להביא בחשבון - היקף זכויות אשר נקבע בהתאם להיתר בניה מס' 22-0033 בהתאם להוראות תכנית 3616א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש. להלן פירוט שטחי הבניה הסחירים במצב חדש בהתאם לתכנית 3616א':

קומה	שטח סחיר (מ"ר)	מקדם	שטח אקו'
ק. קרקע	217.68	1	217.68
ק. 1	333.51	1	333.51
ק. 2	333.30	1	333.3
ק. 3	333.49	1	333.49
ק. 4	333.23	1	333.23
ק. 5	335.65	1	335.65
ק. גג חלקית	259.38	1.2	311.25
מרפסת גג	99.00	0.3	29.7
סה"כ			**2,227.8**

יש להביא בחשבון תרומת שווי בגין ביטול מרפסות שירות. במצב הקודם הבניה מחייבת יישום מרפסות שירות עפ"י תכנית מ', בעוד שבנייה מתוקף תכנית 3616א' אינה מחייבת זאת. לפיכך, תכנית 3616א' תורמת לשווי משינוי סיווג השטח כמרפסות שירות לשטח עיקרי כללי המאפשר גמישות תכנונית של השטחים הנבנים. עפ"י ס. 18 בתכנית מ' ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל – מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר. ביחידת דיור ששטחה למעלה מ- 80 מ"ר – מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר.

<u>תחשיב:</u>

3 מ"ר אקו'= 0.1 X 2.5 מ"ר X 12 יח"ד
3.9 מ"ר אקו'= 0.1 X 3 מ"ר X 13 יח"ד
סה"כ: 6.9 מ"ר אקו'

יש להביא בחשבון כי תכנית 3616א' מאפשרת חריגת מרפסות עד ל- 1.6 מ' מקו הבנין קדמי ואחורי בעוד שבמצב הקודם התאפשרה חריגה של 1.2 מ' מקו הבנין הקדמי בלבד.
תכנית 3616א' מאפשרת חריגת מרפסות עד ל- 1.6 מ' מקו הבנין קדמי ואחורי בעוד שבמצב הקודם התאפשרה חריגה של 1.2 מ' מקו הבנין הקדמי בלבד. בהתייחס לחריגת מרפסות בקו בנין קדמי - תוספת של 40 ס"מ לעומק המרפסת מיטיבה את תכנון וניצול כלל שטח המרפסת ומאפשרת הגדלת שטחה הכולל.

<u>תחשיב:</u>

שטח מרפסות נוסף שהתאפשר בחזית המבנה במסגרת חריגת המרפסות מעבר לקווי הבנין כמפורט לעיל, מהווה כ- 47 מ"ר ב- 5 קומות.

18.8 מ"ר אקו' = 0.4 X 47 מ"ר

יש להביא בחשבון כי גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון אשר מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. משכך, יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.

הובא בחשבון תרומת שווי שימוש ביניים בתקופת הדחיה.

הובא בחשבון כי לנכס שבנדון קיימים 45/756 חלקים ברכוש המשותף.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים בחלופה זו הינו **2,817,877** ₪.

<u>חלופה ב' – סיכום</u>:

סה"כ שווי הנכס במצב התכנוני הקודם נמוך מסה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים. לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

<u>תקציר חוות דעת עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית</u>:

- התובעים הינם הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 15 בחלקה 469 בגוש 6214, ברחוב יהושע בן נון 30 פינת רח' ז'בוטינסקי 67 בתל-אביב (להלן: "**המקרקעין**"). על המקרקעין קיים בנין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית (להלן: "**המבנה**"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים צפון מזרחית בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "**הדירה**").
- נציין, כי התובעים לא היו בעלי הזכויות בדירה במועד אישורה של התכנית, אך כעולה מנסח הרישום של המקרקעין התובעים נרשמו כבעלי הזכויות בדירה מכוח צוואה, כאשר במועד אישורה של התכנית הייתה רשומה כבעלת הזכויות בדירה הגברת שטיבל רבקה, כדלקמן:

שטר מבטל		תאריך בישול		סוג שטר
803/2020/1		06/01/2020		ריפוס שותף

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
X 14376/2014/2	13/04/2014	ירושה	שטיבל רבקה	ת.ז	048783015
					החלק בנכס
					בטלות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
803/2020/1	06/01/2020	צוואה	זאדה יצחק	ת.ז	076872563
					החלק בנכס
					1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
803/2020/1	06/01/2020	צוואה	פורר פאיזה מלכה	ת.ז	076872555
					החלק בנכס
					1 / 2

- נבהיר, כי לא צורף לתביעה צו קיום צוואה. יחד עם זאת, יינתן להלן מענה לגופה של תביעה.
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

<u>א'. חוות דעת שמאי התובעים לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה</u>

- 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 פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים**.
- יובהר, כי **מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין**.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה (בלבד) בהיקף של 534.1 מ"ר אקו'.
- **<u>יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל</u>**.
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- **גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות**.
- בהתאם להלכה הפסוקה, **זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות**.
- **זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי**.
- **מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת**.

- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 45/756 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.
- **כלומר, מלוא זכויות הבניה בשני מצבי התכנון, הן מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם והן מכוחה של תכנית 3616א' במצב התכנוני החדש, הינן של כל בעלי הזכויות במקרקעין במשותף בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף**.
- נציין, כי **אף בחוות דעת שמאי התובעים צוין מפורשות (עמ' 16 לחוות דעת שמאי התובעים), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות"**.
- **משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף**.
- משכך, **ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה**.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- **זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף**.
- זאת, על אף ש**תכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.**
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

> 2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה

שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה זכויות הבנייה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי **ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'**.
- **דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה**.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעים בזכויות הבניה על גג המבנה, אשר שויכה והוצמדה להם באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616א'.
- **לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובעים היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף**.
- **מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'**.
- משכך, כמפורט בתחשיבים המוצגים בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, **לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק**.

ב. שגה שמאי התובעים עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "**תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג**..." (עמ' 16 לחוות דעת שמאי התובעים).
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי **תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל**

השבחה – הא ותו לאו. לאמור, **אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובעים לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק**.

- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הווה אומר כי, **מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב ביניהן**.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- **נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי <u>משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף</u>**.
- **משכך, <u>יש לדחות את טענת שמאי התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג</u>**.
- **<u>זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף</u>**.
- **<u>מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיבים שנערכו בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים</u>**.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעים נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעים, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בעניינו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, הואיל ולאחרונה ניתן היתר בניה ביחס למקרקעין להריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, נערכו בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית 2 תחשיבים בשתי חלופות מימוש מכוחה של תכנית 3616א', חלופת חיזוק ותוספת בניה בשים לב לבינוי הקיים בו אין יתרת זכויות בנייה למעט זכויות לחדרי יציאה לגג וחלופת הריסה ובניה מחדש בשים לב לבינוי הקיים על החלקה ובהתייחס להיתר הבניה שניתן כאמור ביחס למקרקעין להריסה ובניה מחדש.
- **בשתי החלופות הנ"ל, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ובשל כך התובעים אינם זכאים לפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק**.
- נציין, כי בחוות דעת שמאי התובעים, הובאה בחשבון חלופה אחת בלבד – היא חלופת מימוש של חיזוק ותוספת בניה מכוחה של תכנית 3616א', כלומר שמאי התובעים התעלם לחלוטין מהבקשה להיתר אשר הוגשה ביחס למקרקעין שעניינה כאמור הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו.
- ביחס לחלופה חיזוק ותוספת בניה אשר הובאה כאמור בחשבון בחוות דעת שמאי התובעים, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון מכוחה של תכנית 3616א' במצב התכנוני החדש גם תוספת זכויות בגין השלמת קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616א', אשר שייכות קניינית גם הן לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.
- זכויות אלו לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים ויש כאמור להביאן בחשבון כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.
- בנוסף, שמאי התובעים הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתו המכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי בשומתו המכרעת מיום 20.8.2019 ביחס למקרקעין בשד' נורדאו 70 (גו"ח 6957/185/2).

- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאי המכריע. כן נטענו במסגרת ערר זה טענות בגין מקדמי השווי שהובאו בחשבון בשומה המכרעת ביחס לקומת הגג, לאור הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרו מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם. מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, **הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם**.

<u>סוף דבר</u>

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו 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.

<u>חוו"ד מה"ע:</u>

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:

יובל בנקיר : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה במבנה ביטלה את יכולתם להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'.
מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת.
במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם.
בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

<u>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 70א</u>

<u>רחוב ארלוזורוב מס' 186 - תיק 2020-10034</u>

לדרפט מצורפת חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב. התייחסות ב"כ החתום על השיפוי שנערכה על ידי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק ואליה צורפה כנספח א' חוות דעתו השמאית של מר' יוגב מנחם. בהתייחסות המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>

<u>רקע קודם:</u>
בתאריך 16/09/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תת"ל/70א.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית לשם מתן החלטה אשר במהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

<u>פרטי הנכס התובע:</u>
גוש: 6110 חלקות: 268-267
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 186
בא כוח התובעים: עו"ד שיצר גלית

<u>תשריט סביבה:</u>

מס' החלטה	התוכן
03/05/2023 23-0007ב' - - 4	- תתל 70א -רחוב ארלוזורוב מס' 186 - תיק 2020-10034 דיון בפיצויים

פירוט סכום הפיצויים:
23,900,000 ₪
להלן רשימת התובעות:

מס"ד	שם	ת.ז
1	סומך אברהם	59196238
2	חודיר שרה	7035744
3	טיטלבוים רמי	058237215
4	בן יעקב אילנה	711864
5	סוכרי יואב סוכרי רענן סוכרי יוסף	025696444 058089814 055715247
6	כהן גמליאל חמדה מור רחל רייכמן אורלי גרון קובי כהן	4688701 052052958 054524707 057071839 22852859
7	מזרחי שרה	0445341
8	קרידי נורית	59302091
9	שומרוני נתנאל	008258204
10	מנשה רחל	064228232
11	רבין טל דפנה	68680834
12	יניב משה	5544446
13	זיו בכר ליילינטל ג'ולי שירי	305595845 301113460
14	לייב צבי	41788639
15	סבר עפר אלעזר	54539925
16	אורן אלונה לוי דורון לוי עדי	029641396 052016599 065971723
17	בנצ'יק יהודית	059221457
18	להט מאיה	3374195
19	קריגר שי יחיאל	300887718
20	בלה טרובתי יעל בנימיני אליעזר בוים	50465202 007169600 009916644
21	בייטלר שירי	035779859

22	שפילברג משה צבי שפילברג אברהם יוסף	041156746 050884725
23	רגב דרורית	0055654677
24	אלדר יעל	033661760
25	אלמוג יוסף	00802630
26	ליבנה עירית	034606780
27	למל שלי	316062090
28	שלומית זולטק אסתר דליה רוט	056545056 051697779
29	חירם אסתר עודד יונתן חירם	002802049 024609588
30	סמוכה ציון סמוכה איקה	047485743 0534392
31	דיאמנט נתן דיאמנט עמוס	07324676 07324684
32	זניר ענבל אמילי	302673181
33	צדיק לילה	7268823
34	מורדל אמנון מורדל קלרה	014242598 015633381
35	כהן אלגרייה כהן אנדריי	067904508 064085426
36	ויסברם יורם	7041809
37	ששון זמירה	013110366
38	רובינשטיין מנחם	08242778
39	שגב אליהו	008950552
40	קרסיק אן בן דרור זוהר	306178062 031599665
41	גרינברג שמואל גרינברג אסנת	05353990 05654302-8
42	שטרן אלה שטרן מנחם	485379 129171
43	ליפשיץ דוד צבי ליאת ישראלה	057212714 028548824
44	אסקרוב ברוך	5338755
45	לבני רות	10266070
46	בן בינה רענן פולק דניאלה	031902521 027287457

47	כפרי ניר בגנו-כפרי קרן	025275140 025206814
48	ארדיטי אריה ארדיטי דלית	051924074 054756523
49	רוזנצוייג פריד רוזנצוייג רבקה	ד/905501 3004429
50	מינדלין איריס	052196771
51	קייס רונית	57415044
52	מנחם רחל	424879
53	גלבוע מדלנה	073064446
54	מלניק שיר מלניק עומרי	301737409 316307503
55	ז'וטקיאביץ סבין	12025292
56	קזורר הדס חנה קזורר אסף	034913533 033868217
57	גראואר אסתר	050535947
58	ששון דור	025367780
59	טובולסקי רם	59568055
60	זינגפר חנה	269147
61	שריאל אורית	055309884
62	תורג'מן רויטל	032292252
63	פרימו שלום	053186540
64	גויסקי נורית אורלי גרינולד יעל חורין	001347491 057753717 023903107
65	שומרוני נתנאל	008258204
66	נויברגר משה נויברגר אורי אבטליון עמוס אבטליון יואב	053547352 056033525 0055026249 052066057
67	אורנשטיין משה יוסף	4430303
68	עמי הופמן בועז הופמן	008649899 005427596
69	רסקין פני בן יקר גילה	001319581 001319599

<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעות אריה קמיל ואיציק רפאל):</u>

1. פגיעה כתוצאה מאובדן זכויות בניה כתוצאה מהפקה של 59 מ"ר בחזית המתחם.
2. הפרעות בתקופת הבניה.
3. פגיעה עקיפה וסמיכות למטרד סביבתי.
4. פגיעה בנגישות לחלקה – חסימת גישה מרחוב ארלוזורוב.

<u>כתב השיפוי:</u>
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א חתום ע"י חברת נת"ע.
מצ"ב התייחסות מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין תומר גור ורן דרוק וחוות דעת שמאית שנערכה על ידי מר' יוגב מנחם המצורפת כנספח א' להתייחסות.
<u>ההתייחסות ונספח א' המצורף לה היא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה</u>.

<u>חוות דעת עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:</u>

- כפי שיפורט להלן, יש לדחות את התביעה על הסף.

- ביום 18.7.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 70א' - רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הסגול – מקטע מערבי".

- המקטע המערבי של הקו הסגול, הוא חלק מרשת קווי מתע"ן אשר נקבעו בתמ"א 23/א/4 – תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוספים במטרופולין תל אביב.

- מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחומי הערים רמת גן, פתח תקווה ות"א-יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן עפ"י תוואי הקו הסגול בתמ"א 23/א/4.

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן "החוק") 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.

- יתרה מזו, על תובע אשר מגיש תביעת פיצויים באמצעות ב"כ, להציג ייפוי כוח מתאים להגשת התביעה.

- 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 ייפויי הכוח אשר צורפו לתביעה אינם מייפים את כוחם של עורכי הדין להגיש תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

- עסקינן בייפויי כוח אשר נחתמו על ידי התובעים כחלק מהסכם שנחתם בינם לבין חברות תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ ואפרים רוגובין התחדשות עירונית בע"מ בקשר עם הוצאתו לפועל של פרויקט תמ"א 38 במקרקעין.

- ייפויי הכוח הנ"ל אינם כוללים הרשאה והסמכה להגיש תביעה לירידת ערך לפי סעיף 197

ביחס למקרקעין.

- לא זו אך זו, כעולה כאמור מייפויי הכוח הנ"ל, הרשאתם והסמכתם של עורכי הדין הינו בהתאם להוראות ההסכם שנחתם כאמור בין התובעים (וככל הנראה בין כלל בעלי הזכויות במקרקעין) לבין החברות, עת ההסכם הנ"ל לא צורף לתביעה וככל הנראה (אלא אם יוכח אחרת) אינו כולל התייחסות להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס למקרקעין.

- לאמור, מהמסמכים אשר צורפו לתביעה עולה, כי התביעה הוגשה מטעם התובעים על ידי באי כוחם, בהיעדר הרשאה והסמכה לכך העולה מייפויי הכוח שצורפו.

- בשל כך, יש לדחות את התביעה על הסף.

- מבלי לגרוע מהאמור, מעיון בחוות הדעת השמאית אשר צורפה לתביעה עולה כי המקרקעין אינן רשומים כבית משותף.

- אלא שמעיון בנסח הרישום אשר צורף לתביעה ואף בייפויי הכוח אשר צורפו, עולה באופן מפורש כי עוד בשנת 1958 נרשם בית משותף ביחס למבנה המצוי במקרקעין, הכולל 90 תתי חלקות.

- בחוות הדעת השמאית אשר צורפה כאמור לתביעה, נבחנה הפגיעה (בעלמא ובהיעדר ביסוס ולו באופן לכאורי) ביחס למקרקעין בשלמות, תוך התעלמות למעשה מחלקו של כל תובע בתביעה, בהיעדר מסוימות חלקות המשנה התובעות ומבלי שניתן לעמוד על היקף הפגיעה הנטענת אשר נגרמה לכל תובע וחלקת המשנה אשר בבעלותו.

- על כן, אנו סבורים כי גם מטעם זה, דין התביעה להידחות על הסף.

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, התביעה כאמור הוגשה ביחס למקרקעין בשלמות. יחד עם זאת, כעולה מרשימת התובעים אשר צורפה לתביעה עולה, כי בעלי הזכויות בחלקות משנה 5, 6, 17, 19, 20, 22, 23, 27, 39, 40, 42, 43, 56, 60, 62, 74 ו-77 במקרקעין כלל לא צורפו לתביעה, כך שברי כי לא ניתן להגיש תביעה ביחס למקרקעין בשלמות עת רק חלק מבעלי הזכויות הגישו את התביעה, כך שיש לדחות על הסף את חלקן של חלקות משנה אלו מהתביעה.

- בנוסף וגם כן מבלי לגרוע מהאמור, התובעים המסומנים במס"ד 20 (בלה טרובתי, יעל בנימיני ואליעזר בוים) ובמס"ד 28 (שלומית זולטק ואסתר דליה רוט) אינם רשומים כלל כבעלי זכויות במקרקעין ובשל כך יש לדחות את חלקם (הבלתי מוגדר ובלתי מסוים כאמור) בתביעה, הואיל ולא הוכחה זכותם כבעלי זכויות במקרקעין במועד אישורה של התכנית.

- בנוגע לתובעים הרשומים במס"ד 13 (זיו בכר ולילינטל ג'ולי שירי), כעולה מנסח הרישום לתובעים הנ"ל נרשמה הערת אזהרה ביחס לחלקת משנה 21 במקרקעין בשנת 2019.

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי הוועדה המקומית בחנה האם הוגש דיווח על מכר בחלקת משנה 21 במקרקעין ונמצא כי אכן ביום 23.1.2019 רכשו התובעים אז זכותם בחלקת המשנה הנ"ל במסגרת הסכם אשר אושר על ידי בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב במסגרת תמ"ש 48942-09-12 ביום 29.1.2019.

- כלומר, התובעים הנ"ל לא היו בעלי הזכויות במקרקעין במועד אישורה של התכנית, אלא רכשו את זכויותיהם בחלקת משנה 21 לאחר המועד הקובע לאישורה של התכנית ובשל כך אינם בעלי זכות תביעה ביחס לתכנית, כך שיש לדחות גם את חלקם בתביעה על הסף.

- למען הסדר הטוב יוער, כי מעיון בהסכם המכר הנ"ל עולה, כי לא הומחתה במסגרתו הזכות

להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

- בנוסף, התובעת הרשומה במס"ד 8 (קרידי נורית), הינה בעלת הזכויות של 5/6 חלקים מחלקת משנה 12 במקרקעין ובעלת הזכויות של 2/3 חלקים מחלקת משנה 13 במקרקעין. בעל הזכויות של 1/6 חלקים מחלקת משנה 12 במקרקעין ובעל הזכויות של 1/3 חלקים מחלקת משנה 13 במקרקעין הינו מר קרידי רחמים, אשר אינו נכלל כחלק מהתובעים בתביעה ובשל כך יש לדחות על הסף את חלקו בחלקות המשנה הנ"ל מהתביעה.

- לא זו אף זו, התובעים המסומנים במס"ד 5 (סוכרי יואב, סוכרי רענן וסוכרי יוסף), מס"ד 6 (כהן גמליאל, חמדה מור, רחל רייכמן, אורלי גרון, קובי כהן), מס"ד 8 (קרידי נורית), מס"ד 49 (רוזנצוייג פריד ביחס למחצית הזכויות בחלקת משנה 67), מס"ד 50 (מינדלין איריס), מס"ד 64 (גויסקי נורית, אורלי גרינולד ויעל חורין), מס"ד 66 (נויברגר משה, נויברגר אורי, אבטליון עמוס, אבטליון יואב) ומס"ד 68 (עמי הופמן ובועז הופמן), נרשמו כבעלי זכויות במקרקעין החל משנת 2017 מכוח צוואות וירושות, אך לא צירפו כל מסמך התומך בהוכחת זכותם במועד הקובע להגיש תביעה בגין אישורה של התכנית.

- לאור האמור ובהתאם לקבוע בחוק ובדין, יש לדחות את התביעה על הסף.

<u>סוף דבר</u>

- אשר על כן, יש להורות על דחיית התביעה שבנדון על הסף.

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

<u>חוו"ד מה"ע:</u>
לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה על הסף לאור היעדר הוכחת בעלות של התובעת במקרקעין. בנוסף, מצורף בחוות הדעת המשפטית מפורטים נימוקים נוספים לדחייה.
מלי פולישוק : שנתיים וחצי לדחייה על הסף ,לא מוצדק
אודי כרמלי : יש מאות תביעות, צריך להתייחס לכל תביעה להוציא שמאי, חוות דעת, עו"ד .הוסבר כבר שיש כאן מאסה של תביעות.
דורון ספיר : ממליץ לך להיפגש עם מהנדס העיר ונשמח לקבל את תגובתך לאחר מכן.

בישיבתה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תת"ל 71ב

רחוב קפלן אליעזר מס' 2/אבן גבירול 16 – תיק 2020-08470

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה מר יונתן לוי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ונימרוד טויסטר, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן אליה צורפה חוות דעת שמאית שנערכה על ידי אוהד דנוס וירון להט. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 02/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תת"ל 71ב.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, למעט תביעת 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".

פירוט סכום הפיצויים:
10,609,456 בש"ח

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים ז.כ מדידות והנדסה בעמ):

1. פגיעה בגין שינוי ייעוד החלקה בחצר
2. פגיעה בגין שינוי ייעוד תת הקרקע
3. פגיעה בגין שינוי ייעוד חלקי המבנה בקומות העליונות

<u>תקציר חוו"ד שמאי הוועדה מר יונתן לוי:</u>

בחינת קיומה של פגיעה (לכאורה) בחלקה הנדונה, נבחנה ע"י בחינת השפעת תוכנית תת"ל/71/ב', כמפורט להלן :

ראשות נטענו מס' טענות סף:

1. תוכנית משלימה תא/מק/4658, נטען כי במקרה שיש תוכנית מאוחרת לתוכנית הפוגעת (לכאורה) הרי שיש לראותם כאל תוכנית אחת לצורך בחינת ירידת ערך. ולא ניתן לקבל שומה התובעת ירידת ערך המתעלמת לחלוטין מהתוכנית המשלימה מהוראותיה.
2. עפ"י מסמכי התכנית סמוך לחלקה תוקם תחנת רכבת תת קרקעית. קרבת התחנה לחלקה משפרת את הנגישות לשטחי מסחר ומשרדים ומגדילה את כמות החשיפה לשטחי המסחר ובכך מעלה את שווי המקרקעין. השימוש ברכבת צפוי לצמצם משמעותית את היקף האוטובוסים הנוסעים ברחוב.

התייחסות ספציפית לטענות שמאי התובעים:

<u>א. אובדן חצר:</u> במקרקעין שבנדון, בחלק המסומן בתחום תת"ל/71/ב', קיים שימוש של מדרכה הנמצאת בזיקה חופשית של הציבור עשרות שנים. בנכסים זהים, תקבולי שכירות בבניין לא מושפעים מכלל שטח המדרכה והיקפה ו/או מהאפשרות של הציבור לעבור בה.

<u>ב. פגיעה פונקציונלית במקומות החניה:</u> ייעוד תחנת תחבורה ציבורית + רצועת מתע"נ תת קרקע בתת"ל אינו "חודר" לתוך המבנה ואינו מסמן שטחים בתחום החלקה להריסה. כתוצאה מאישורה של תת"ל/71/ב' לא תידרש הריסת חלקים במבנה. בנוסף, במצב החדש אין מניעה להמשיך ולעשות את אותם שימושים בקיימים בהיתרים בתת הקרקע.

<u>ג. פגיעה פונקציונלית בשטחי בניה עיליים:</u> השטחים מעל מפלס הקרקע הבולטים הינם שטחים דקורטייבים, המשמשים רק כחלק מעיצוב ארכיטקטוני הכולל בליטות בטון כלפי הרחוב ובו מאוורר מזגנים. בהיעדר הצורך להריסת אותם חלקים ארכיטקטוניים המשמשים כרכיבים דקורטיביים במבנה, אין כל מניעה להמשיך ולעשות את אותם שימושים הקיימים בהיתרים בקומות המשרדים, גם במצב החדש, ומשכך אין כל פגיעה.

<u>תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף, יונתן הראל ונמרוד טויסטר ב"כ הוועדה המקומית:</u>

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן

בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי חברת יכין חקל בע"מ ו-16 אח' על שמם רשומות זכויות בעלות בגו"ח 6111/750 הממוקמים ברח' אבן גבירול 16 פינת רח' קפלן 2, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובעים" ו-"המקרקעין" או "החלקה" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – "הקו הירוק" – מקטע מרכזי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית" או "התת"ל").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך 10,609,456 ₪ מפורטת, ונתמכת לכאורה, בחוות דעת שמאית מאת ארז כהן, שמאי מקרקעין (להלן: שמאי התובעים" ו-"חוות הדעת מטעם התובעים" בהתאמה). נציין למען הסדר הטוב כי נוסף על חוות הדעת מטעם התובעים, צורפו למסמכי התביעה "כתב תביעה" (במתכונת של כתב בי-דין) ובו פורטו, בין היתר, טענות נוספות לאלה אשר נכללו בחוות הדעת מטעם התובעים.

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

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

א. תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת

לעמדת התובעים מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל נובעת משינוי חלק החלקה מייעוד ל"אזור משרדים מיוחד" עפ"י תכנית 1762/א' לייעוד "תחנת תחבורה ציבורית" + רצועת מתע"נ תת קרקעי" הקובעת שטח להפקעה.

התובעים תומכים את טענותיהם לעניין הפגיעה במדידה גראפית ממנה עולה לכאורה כי שונה ייעודו של שטח בסך של כ-560 מ"ר במקרקעין המשמש במצב הקודם כ"חצר" וכעת, לאחר אישור התכנית, שונה לדרך. כמו-כן, נטען לפגיעה ביתרת החלקה בשל התקרבות מסילת הרכבת לקו 0.

בתוך כך נטען כי שינוי הייעוד ל"תחנת תחבורה ציבורית" + "רצועת מתע"נ תת קרקעי" בתת"ל "חודר" כ-1 מ' במדידה גראפית לתוך המבנה ובכך משנה את ייעוד חלקי המבנה בתת הקרקע (מקומות חניה) ומעל הקרקע בשטחים עליים (משרדים/מסחר) (בס' 12.2 לתביעה).

בהתאם לכך, לשיטת שמאי התובעים, סך התביעה בגין הפגיעה לכל הבניין עומדת על 10,609,456 ₪, זאת, על פי החלוקה הבאה: סכום של 4,151,156 ₪ בגין ירידת ערך הנובע משינוי "ייעוד לחצר" החלקה לדרך; סכום של 3,120,000 ₪ בגין הפגיעה במקומות החנייה בקומות החנייה; וכן, סכום של 3,338,300 ₪ בגין "שינוי ייעוד חלקיה המבנה בקומות העליונות".

ב. <u>רקע כללי</u>

המקרקעין מצויים בחלקם בתחום התכנית ועליהם בנוי "בית יכין" הכולל שני אגפים מרכזיים: אגף צפוני בכולל מגדל בן 14 קומות מעל קומת קרקע וקומות מרתף; ואגף דרומי הכולל קומה אחת מעל קומת קרקע וקומות מרתף.

סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, על פינת הצירים קפלן ואבן

גבירול המהווים צירי תנועה ראשיים בעיר, ובהם תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

ביום 19.11.1970 פורסמה למתן תוקף תכנית 935. תכנית זו נועדה לקבוע אזור משרדים מיוחד להקמת בניין רב קומות מעל לקומות מרתפים וחנויות וקומה פתוחה. תשיט התכנית קובע כי שטח המגרש לחישוב אחוזי הבנייה עומד על 2,831.68 מ"ר ומסווג את החלקה כ"אזור משרדים מיוחד" הכולל מגדל משרדים בחלקו הצפוני ושתי קומות מסחריות בחלקו הדרומי הכוללים חזית מסחרית לכיוון מערב – רח' אבן גבירול. במסגרת התכנית נקבע כי גובה המגדל כך שלא יעלה על 10 קומות לצרכי משרדים מעל 3 קומות מרתף, קומת קרקע, יציע, קומת משרדים וקמת עמודים ריקה.

ביום 4.2.1982 פורסמה למתן תוקף תכנית 1762/א'. תכנית זו נועדה להתיר קומה נוספת – חלקית (מס' 11) – שתשמש למשרדים ומעליה מגדל לשירותי הבית.

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

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

נבהיר כי תוואי המתע"ן בגבול המקרקעין יהיה תת-קרקעי.

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

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

ג. <u>התייחסות משפטית לתביעה</u>

ג.1. עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי ס' 197 לחוק

ס' 197 לחוק קובע:

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

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת

תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתו"ב-נתניה נ' מרדכי הר (נבו 7.8.2006)).

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

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו ע"י התכנית – היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראו' למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב-כפר-סבא ,מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ"). וכן ראו' ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב-נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה")

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

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

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

בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו. לעניין זה, ולמען שלמות הטיעון יובהר כי חוות הדעת מטעם התובעים – זו נערכה ע"י שמאי מטעמם – תומכת אך ב"ראשי הנזק" הנובעים מהשטח ה"חודר" הנטען ותו לא.

על כן, טענות התובעים שצורפו לחוות הדעת מטעם התובעים אשר כוללות ראשי נזק מעבר שאינן נתמכות כנדרש בהערכה של שמאי מקרקעין דינן להידחות מכל וכול שעה שטענות אלו נעדרות כל

ביסוס שהוא, שמאי או אחר.

ג.2. **טענות סף**

בטרם נפנה להתייחס לפגיעה הנטענת בתביעה לגופה, ייטען כי דין התביעה להידחות כבר על הסף בשל פגמים מהותיים שנפלו בחוות הדעת מטעם התובעים. נעמוד על פגמים אלו להלן.

ג.2.א. התעלמות שמאי התובעים מאלמנטים משביחים הנובעים מהתכנית

עיון בחוות הדעת מטעם התובעים מגלה כי שמאי התובעים התעלם מהדרישות בדין בדבר החובה להתחשב באלמנטים משביחים הכלולים בתכנית. בהתאם להוראות הדין, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. ראו למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתו"ב-כפר סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'] ,נא(2) 286 (1997).

ראו גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412;ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתו"ב-כפר סבא ואח'; ערר 18-08-9008 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו, 12.5.2020).

בענייננו, בחוות הדעת מטעם התובעים אין כל התייחסות ו/או בחינה של קיומם של אלמנטים משביחים הכלולים בתכנית – כאשר יובהר כי בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, ישנם אלמנטים משביחים רבים ועוצמתיים בתכנית לרבות קרבת התחנה למקרקעין המשפרת את הנגישות לשטחי המסחר והמשרדים ומגדילה את החשיפה לשטחים אלו ובתורה את התועלת מן המקרקעין; צמצום משמעותי של היקף האוטובוסים הנוסעים ברחוב על כלל מפגעיהם (רעש, זיהום אוויר); ועוד – הכול, כמפורט בחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית.

יובהר כי די בהתעלמות אלמנטים משביחים אלו – המשמעותיים ביותר בנסיבותינו – כדי להוות פגם יסודי המצדיק לדחות את התביעה על הסף. לעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 95010/14 אבינדב בן עזר נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 09.06.2020), שם נקבע כי התעלמות מאלמנטים משביחים יכול שתעלה לכדי פגם יסודי בתביעה המצדיק את דחייתה על הסף, ראו בעמ' 7 להחלטה.

הנה כי כן, משנמנע שמאי התובעים מלכלול בחוות הדעת מטעם התובעים את האלמנטים המשביחים המשמעותיים המגולמים באישורה של התכנית, ובכללם קרבת תחנת הרכבת למקרקעין ושיפור הנגישות לשטחי המסחר והמשרדים בבניין- אלמנטים משביחים שיש בהם כדי לאיין לחלוטין את הפגיעה הנטענת, כנטען בהרחבה בחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית.

על כן, ולאור כל האמור לעיל, ייטען כי דין התביעה להידחות כבר על הסף.

ג.2.ב. **אי פירוט מלוא המסגרת התכנונית הרלוונטית**

בין הדרישות החלות על התובע לפי ס' 197 לחוק היא החובה לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – זאת, שעה שהימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. ראו ערר (ת"א) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתו"ב-חולון (נבו 7.2.2010). ראו בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב-נתניה;

ערר (ת"א) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתו"ב-גבעתיים (נבו 2.7.2009).

לעניין זה ייטען כי שומת התובעים נעדרת פירוט כלל התכניות הרלוונטיות החלות על המקרקעין, ובפרט תמ"א 23/א' ותמ"א 4/א/23 הרלוונטיות ביותר לענייננו; תכניות אשר קבעו כאמור הוראות והנחיות, הכוללות את רוחב הרצועה הנדרש ואף מסמנות באופן ברור את תוואי הקו הירוק ואת החלקה שבנדון. גם פגם זה תומך במסקנה כי יש לדחות את התביעה.

ג.2.ג. **<u>פגיעה בזכויות בניה</u>**

למען הסדר הטוב, נתייחס במסגרת חוות דעת זו גם לטענה שהועלתה ב"כתב התביעה" שצורף למסמכי התביעה – שם נטען (ס' 29), בשפה רפה, כי ההפקעה שמקרקעין הובילה גם ל"הקטנת זכויות הבניה ו/או זכויות בניה עתידיות... הקטנת גודל החלקה ופגיעה בזכויות שהוקנו בתכניות מאושרות ופגיעה באפשרות הניצול של יתרת השטח כך שקיים גם נזק ליתרה...".

לדעתנו, יש לדחות טענה זו כבר על הסף כיוון שהיא לא פורטה כלל בחוות הדעת מטעם התובעים. ממילא, טענה זו סותרת את האמור בחוות הדעת מטעם התובעים – אשר במסגרתה מובאת התייחסות לתכנית המשלימה כהגדרתה לעיל, אשר מאיינת פגיעה בזכויות בניה מאושרות כתוצאה מהפקעת שטחים והקטנת חלקות.

למען הסדר הטוב נבהיר כי למעשה אין מחלוקת בין שמאי הצדדים – כי התכנית המשלימה מונעת פגיעה בזכויות בניה מאושרות ו/או באפשרות ניצול המקרקעין; וזאת גם בשים לב לשימוש המיטבי שנקבע בחות הדעת שמאי הוועדה המקומית בדמות הבינוי הקיים אשר מנצל את מלוא זכויות הבניה התקפות.

ג.3. **<u>דחיית טענות התביעה לגופן</u>**

ג.3.א. היעדר פגיעה ברבדי המקרקעין התת קרקעי והעילי לאור מיקום הקו הכחול בתכנית

לעניין הוכחת התנאים הקבועים בדין, ובפרט, הוכחת קיומה של פגיעה בגין אישורה של התכנית הפוגעת, והוכחת היקפה – נראה כי התובעים כשלו בנטל המוטל עליהם על פי דין. לעמדה זו מספר אדנים.

כאמור, התביעה נסמכת על שטח הפקעה "החודר" בהיקף של 1 מ' אחד לאורך המבנה אשר משנה את ייעוד הבנוי במקרקעין ל-"תחנת תחבורה ציבורית" + "רצועת מתע"נ תת קרקעי". על יסוד אותה חדירה נטען לפגיעה בשני רבדי המקרקעין – במקומות החניה שבתת הקרקע ובקומות המגדל העיליות שברום המקרקעין.

ראשית, על פי בדיקתנו, עולה כי אין יסוד לאותו 1 מ' "חודר" בכל אחד מהרבדים השונים. נסביר. בהתאם לתשריט התת"ל נמצא כי אמנם התכנית חלה על חלק מהמקרקעין, אלא שכפי שנסביר להלן, עפ"י ה"קו הכחול" של התת"ל, התת"ל אינה חלה מעבר לקו הבניין של המבנה שהוקם על המקרקעין. על כן אין מדובר בחדירה שיש בה כדי לשנות מייעודם של מקומות החנייה בתת הקרקע, שטחי המשרדים בקומות העיליות ואף לא בשטחים המצויים תחת הקולונדות שבחזית המבנה הפונה לכיוון רח' אבן גבירול.

שטח המקרקעין בענייננו מסומנים בקו שחור עבה. בתוך התחום המסומן בקו שחור עבה מסומן בקו שחור דק יותר קו המבנה של הבניין הבנוי על החלקה. כפי שניתן להבחין, לאורך צידה המערבי של החלקה ובתוך התחום המסומן בקו שחור עבה עובר הקו הכחול של התכנית. מבט מקרוב על הקו הכחול יראה כי בצדו המערבי של אותו קו כחול מסומן קו המבנה (בקו שחור דק), ושלאורך כל אורכו מצדו המזרחי ישנו שטח הצבוע בצבע סגול. ראו תקריב השטח המסומן בסגול להלן:

לעניין זה, יובהר כי הקו הסגול נובע משילוב של שני צבעים: אדום וכחול. היינו- הקו הכחול של התכנית הינו עבה והוא משתרע לאורך כל קו המבנה. משמעות הדבר היא שהוראות התכנית אינן חלות מעבר לקו המבנה של הבניין ומכאן שטענת התובעים בתביעה כי ישנו 1 מ' חודר הינה שגויה מיסודה.

כלל ידוע הוא, כי הקו הכחול תוחם את תחום תחולת התכנית כאשר השטחים המצויים תחת הקו הכחול עצמו אינם מהווים חלק מתחום התכנית. למען הסר כל ספק, הרי שגם בענייננו, וכפי שנקבע בדו"ח החוקר שדן בהתנגדויות לתת"ל משנת 2016 הסימון בהתאם להנחיות מבא"ת קובע כי כל רוחבו של הקו הכחול מצוי מחוץ לתחום תחולתה של התכנית. וראו לעניין זה תשובת החוקר להתנגדות בעלי הזכויות בתכנית "סמל דרום" בס' 74 להתנגדויות וכן, בס' 85 להתנגדויות של חב' בי. אי. טי יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ.

משמע, משהקו הכחול אינו חל מעבר לשטח שסומן כקו המבנה, הרי שממילא לא חל כל שינוי ייעוד למקרקעין בשטחים השונים בשל אותו 1 מ' "חודר" נטען, עליו נסמכת התביעה, ומכאן שלא הצליחו התובעים להוכיח כי חלה הפגיעה הנטענת במקרקעין.

הדבר אף מתחייב מבחינת הפרשנות ההגיונית והשכל הישר שכן ברור כי לא הייתה כל כוונה להחיל את התכנית על הבניין הקיים באופן שידרוש הריסה של חלק כלשהו מחלקיו, לא כל שכן, מקום בו הוראות התכנית אינן מסמנות את החלקים במבנה להריסה [ראו והשוו לאמור בעת"מ (מינהליים ת"א) 28140-04-22 יעל פדר ואחרים נ' הועדה המקומית לתו"ב-הרצליה (נבו 06.06.2022) בס' 66].

יתרה מכך, על פניו, נראה כי שמאי התובעים ביקש לכלול בתחום התכנית גם שטחים המצויים תחת רוחב הקו הכחול באופן שיש בו כדי להסביר את הפער שבין מדידתו הגראפית במסגרת קבע כי השטח המיועד להפקעה הוא בסך של 560 מ"ר, בעוד הודעת ההפקעה שפורסמה בילקוט הפרסומים (י.פ 7634, 1982), מתייחסת אך ורק ל-537 מ"ר המופקעים משטח המקרקעין מכוח התת"ל. אלא שכאמור, שטח זה המצוי מתחת לקו הכחול אינו נכלל בשטח תחולת התכנית.

על כן, ולאור כל האמור לעניין זה, ייטען כי דין התביעה להידחות מהטעם שאין בהוראות התכנית כדי לשנות את ייעוד המקרקעין בתחום המבנה הקיים ובתחום קומות החניה בתת הקרקע.

לחלופין, ולמען הזהירות, יובהר כי ממילא אין כלל ממש בטענות התובעים לפגיעה שנגרמה למקרקעין בתת הקרקע ובקומות המגדל העיליות שברום המקרקעין. על כך יפורט להלן.

ג.3.א.1. אין כל ממש בטענת התובעים לפגיעה פונקציונלית במקומות החניה

כאמור, במסגרת חוות הדעת מטעם התובעים נטען כי בגין השטח "החודר" לכאורה (דבר שגוי ומכחש, כמפורט לעיל) חלה פגיעה פונקציונאלית במקומות החניה שבחניון בתת הקרקע. על פי טענה זו הוערכה הפגיעה בירידת ערך של 20% משוויו של מקום חניה.

בהמשך לנטען לעיל בדבר אי תחולת התכנית מעבר לקו הבניין הקיים, ייטען כי בהתאם לתשריטים המפורטים בפרק הרישוי בחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית ניתן לראות כי סה"כ השטחים הבנויים בתת הקרקע נבנו עד קו הקולונדה וקו הבינוי של הבניין, אליו מגיעה התכנית הנבחנת, ומכאן, שלא חל כל שינוי ייעוד בשטחים הבנויים בתת הקרקע וכפועל יוצא מכך לא הוכחה כל פגיעה ו/או שינוי בתכונות המקרקעין בגין אישורה של התכנית.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ואף אם הייתה "חדירה" לשטח בתת הקרקע וייעודו אכן שונה

בתת"ל/71ב' (ולא כך הדבר), הרי שבשל העובדה שלא נדרש להרוס שטחים אלו, אין מניעה להמשיך ולעשות את אותם שימושים הקיימים בהיתרים בתת הקרקע גם במצב החדש.

זאת ועוד, ייטען כי מכל מקום שיעור ירידת הערך הנטענת (20%) לא הוכח כלל ולא הוצגו מדידות ותחשיבים שיש בהם כדי להוכיח כי בהכרח נגרמת פגיעה פונקציונאלית – דבר הדרוש הוכחה, שכן, אין פגיעה בחנייה באורך של 7 מ' כפגיעה בחניה שאורכה 4 מ' בלבד, ומכאן שהטענה לירידת הערך הנטענת בגין פגיעה פונקציונאלית בשטחי החניה נטענה בעלמא וללא כל תימוכין.

דין טענות התובעים לעניין פגיעה בשטחי הבנייה העיליים להידחות מכל וכול

כמו-כן, במסגרת חוות הדעת מטעם התובעים נטען כאמור גם לפגיעה בשטחי הבנייה העיליים; פגיעה המוערכת ע"י שמאי התובעים בהיקף של 50% (!) משווי שטחי המשרדים - טענה הנעדרת כל הנמקה שהיא, לא כל שכן, טענה שאינה נתמכת בעסקאות השוואה כנדרש בהתאם להוראות הדין והפסיקה או בתשריטי מדידה התומכים בטענות התובעים לעניין היקף הפגיעה.

כך או אחת, "חדירת" שטחים מעל מפלס הקרקע (בכל הקומות העליונות), רלוונטית רק לחלקי המבנה הבולטים מקו הקולונדה – אלו הם שטחים דקורטיביים, המשמשים רק כחלק מעיצוב ארכיטקטוני הכולל בליטות בטון כלפי הרחוב ובו מאוורר מזגנים. מעבר לעובדה ששווים של שטחים אלו אינו כשווים של משרדים בנויים כנטען בחוות הדעת מטעם התובעים, הרי שבהיעדר הצורך בהריסת אותם חלקים ארכיטקטוניים המשמשים כרכיבים דקורטיביים במבנה, אין כל מניעה להמשיך ולעשות את אותם שימושים הקיימים בהיתרים בקומות המשרדים, גם במצב החדש.

על כן, ולאור כל האמור לעיל, ייטען כי דין התביעה להידחות גם לגופן של טענות התובעים המובאות בחוות הדעת מטעמם לעניין השטחים שבתת הקרקע ובקומות העיליות שבמבנה הבנוי.

כמו-כן, לחלופי חילופין, ולמען הסדר הטוב, למיטב ידיעתנו עם סיום התכנית מתעתדת נת"ע לתקן את מסמכי התכנית כך ששטחיי ההפקעה לא יכללו שטחים בנויים שאינם נדרשים למימוש התת"ל, ובכללם, השטחים הבנויים במקרקעין בענייננו.

בתוך כך נפנה לעמדת נת"ע שהובאה התייחסותה לתביעה דנן לפיה "אין כוונה להפקיע ו/או להרוס חלק כלשהו מהמבנה עצמו, ולא ייגרעו ממנו שטחים מסחריים כלשהם. עדכון ודיוק מסמכי התת"ל ומסמכי ההכרזה בהתאם לשטח ההפקעה הנדרש בפועל כאמור יבוצע לאחר ביצוע פרויקט הרק"ל" (ס' 18.2 לחוות הדעת מטעם נת"ע).

נפנה כעת להשיב לטענת התובעים לעניין הפגיעה הנטענת במפלס הרחוב – זו נובעת משינוי ייעוד לכאורה של מפלס הרחוב מייעוד ל"חצר" כנטען, לייעוד ל-"תחנת תחבורה ציבורית" + "רצועת מתע"נ תת קרקעי"

ג.3.ב. אין לראות במדרכה במפלס הרחוב משום "חצר" בעת קביעת שווי קרקע

נזכיר כי במסגרת חוות הדעת מטעם התובעים קבע שמאי התובעים כי השימוש במקרקעין במפלס הרחוב למדרכה הנמצאת בזיקה הנאה חופשית של הציבור מזה עשרות שנים, יחושב לפי שווי בגין שטח ל"חצר".

טענה זו משוללת כל יסוד ואין לקבלה.

טענת שמאי התובעים לפיה יש לראות במדרכה במפלס הקרקע – עליה חולף מדי יום ביומו הציבור הרחב המתהלך ברחבי מרכז העיר, משום "חצר" הינה קביעה מלאכותית החוטאת לתיאור מצב הדברים לאשורו. שכן, המדרכה שבמפלס הקרקע נעדרת את המאפיינים שיש בהם כדי להקנות שווי

ממשי למקרקעין בשימוש ל"חצר" כפי משמעותה הכלכלית בהקשרים שונים דוגמת השימוש בחצר בבתים צמודי קרקע, דירות גן, חצר עורפית צמודה לחנות/ משרד, מגרשי תעשייה בהם נעשה שימוש לאחסנה פתוחה ונגישות.

בהקשר זה יש לציין כי קומת הקרקע בחזית רח' אבן גבירול היא חזית מסחרית, המשרתת את כלל הציבור ומאפשרת גישה לשטחי המסחר והחנויות הפועלות בחלק זה של הבניין.

מכל מקום, ובבחינת למעלה מן הצורך ובהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, נמצא כי קביעת שוויה של המדרכה בחוות הדעת מטעם התובעים בסך של 8,774 ₪ למ"ר קרקע נעדרת כל היגיון ובלתי סבירה בעליל, שכן, שוויה נמוך פי 1.6 (!) משווי זכויות בנייה למשרדים למ"ר שנקבע באותה שומה (5,500 ₪ למ"ר בלבד); שווי קרקע למדרכה שממילא בלתי סביר לכשעצמו. ונפנה לעניין זה, בבחינת קל וחומר, לשומה מייעצת שנערכה על ידי השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 6111/608-609 (בפינת רח' ארלוזורוב 170, וייצמן 20,22 ובארי 33) במסגרת ערר מס' תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א, במסגרתה נקבע שוויה של חצר למגורים בסך של 3,750 למ"ר.

ד. <u>סוף דבר</u>

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

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

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

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

<u>כתב השיפוי:</u>

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א חתום ע"י חברת נת"ע.

מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכות הדין גלית קיט טלמור וטלי ענבל גולן וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה שנערכה על ידי אוהד דנוס וירון להט.

חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

<u>חוו"ד מה"ע:</u>

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : מבקשים מהועדה לדחות את התביעה, התובעים טוענים לפגיעה בזכויות הבניה דבר שאנו דוחים היות ואין שינוי בזכויות הבניה. גם הפגיעות הסביבתיות להן טען התובע נדחו על ידנו בחוות הדעת היות ולא גובו בחוות דעת מטעם התובע. על כן, מבוקש לדחות את התביעה לגופה מכל הטעמים שפורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית וגם בחוות הדעת המשפטית.

בישיבתה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תא/מק/ 4704 רחוב עגנון ש"י מס' 30 – תיק 2022-02612

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה יונתן לוי, מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, חוות דעת השמאי אריה קמיל ב"כ החתום על השיפוי, והתייחסות משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עו"ד אמיר שפיצר.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:
בתאריך 20/02/2022 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 תכנית תא/מק/ 4704.

פרטי הנכס התובע:
גוש: 6634 חלקה: 333 תת חלקה: 35.
כתובת: רחוב עגנון ש"י מס' 30.
תובע/ים: הולנדר שמואל.
בא כוח התובעים: עו"ד דוידיאן גדעוני אורטל.

תשריט סביבה:

<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>
1,430,000 בש"ח.

<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים ניצן גרינפלד):</u>

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 527-0570812 הינה, כוללת את ראשי הנזק, כדלקמן:

1. חסימת נוף – לטענת התובע, הנוף לים נחסם ברובו ובחלקו העיקרי, ופוגע במאפיין היוקרתי והמיוחד של הנכס הנדון.

2. אובדן פרטיות – לטענת התובע עתידה להיווצר פגיעה בפרטיות עקב השקפת הדיירים במגדל, באופן ישיר על הנכס הנדון, בין היתר בשל מבט ישיר הצופה על הנכס הנדון ועל המרפסת ומרפסת הגג.

3. הצללה וחסימת אור טבעי – לטענת התובע, החלקה פונה ברובה לכיוון מערב ונחשפת לשמש ישירה מכיוון זה, ואישור התכנית תהווה חסימת אור, נוף ורקיע מכיוון זה.

4. מטרדי רוח – התובע טוען כי סביר להניח שמיקום הבניינים החדשים יצור שינוי ברוח ורעש לנכס הנדון בחלקה הנפגעת ויתכן גם חסימת אויר, ומציין כי יש לבדוק עניין זה ע"י מומחה.

5. הצפיפות והשפעותיה – לטענת התובע, הגדלת הצפיפות משנה את אופי הסביבה הקרובה ומגדילה את מפגעי הרעש, את מצוקת החניה ואת רמת זיהום האוויר, וזאת בנוסף על הפגיעה בפרטיות.

6. פגיעה בתכונות ומאפייני הנכס ע"פ ציפיות רוכש אובייקטיבי –לטענת התובע, בעל הנכס התובע, אשר הינו רוכש סביר בשוק החופשי, לא צפה כי עתידים לקום בניינים גבוהים בסביבת הנכס (ערב ניוד זכויות והגבהת הבניין הסמוך) אשר יפגע בנוף המיוחד לים.

7. הערכת הפגיעה – שמאי התובעים מציין החלטת ועדת ערר בה נקבע כי לא ניתן לאמוד את שיעור ירידת הערך באופן מדויק, וניתן להסתפק בהערכה על פי נסיון השמאי.

<u>כתב השיפוי:</u>
לתכנית תא/מק 4704 קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י יוזמי התוכנית.
ב"כ החתום על כתב השיפוי עו"ד אמיר שפיצר מעורב בתביעה ומיוצג ע"י השמאי אריה קמיל בכל ההליך השמאי.

<u>תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית יונתן לוי</u>:
בחינת קיומה של פגיעה (לכאורה) בדירה הנדונה, נבחנה ע"י התייחסות לכלל ראשי הנזק הספציפיים הנטענים בשומת התובע. להלן התיחסות, בקליפת האגוז, לראשי הנזק:

1. חסימת נוף – הדירה הנדונה הינה דופלקס גג,שע"פ היתר הבניה ממוקמת בגובה נמוך משמעותית מזה שאושר בבניין הסמוך כבר בהיתר הקודם. תוספת קומות שאושרה, אינן משנות את הנוף לים ואינם חוסמות אותו.

2. אובדן פרטיות – לדירת המגורים ולמרפסת הגג אין פרטיות מלאה עוד קודם לתכנית הנבחנת, ולרוכש הסביר אין ציפייה לפרטיות מלאה באזור כזה.

3. הצללה וחסימת אור טבעי – שומת התובעים לא כוללת הוכחה כלשהי המעידה על פגיעה בערכי השווי, הרי שיש לדחות את הטענה לפגיעה בשווי המקרקעין כתוצאה מהצללה.

4. מטרדי רוח – גם במקרה זה לא צורפה לשומת התובעים כל חוו"ד מקצועית, אלא שזו טוענת כי "נראה שהשפעת הרוחות לא נבדקה לעומק בחוות הדעת הסביבתית" (כך במקור). לא

ברורה למי "נראה" כי מטרד הרוחות לא נבחן לעומק, ולא ברור אם זו עמדת התובע, מדוע לא צורפה בדיקה מקצועית, כזו הבוחנת במדויק את השפעת משטר הרוחות בשל השפעת התכנית החדשה.

5. הצפיפות והשפעותיה –חו"ד התובעים אינה כוללת בדיקה אמפירית כלשהי לגבי הגידול בזיהום האוויר הצפוי כתוצאה מהתוספת הצפיפות. בהעדר נותנים קונקרטיים לביסוס טענת זיהום האוויר, עומסי התנועה או הרעש, יש לדחות על הסף רכיבים אלו.

6. פגיעה בתכונות ומאפייני הנכס ע"פ ציפיות רוכש אובייקטיבי – לא ברורה על מה בוססו אותם ציפיות התובע, כאשר, ראשית, במועד הקובע חלה תכנית המתאר שמאפשרת לתכנן בניין מגורים אף גבוהה משמעותית מזה שהוקם, ושנית הבינוי המוצע בתכנית זו עוד נמוך מהמינימום שנקבע בתמ"א 35.

7. הערכת הפגיעה –שומת התובעים אינה מציגה כתימוכין ולא עסקה אחת התומכת בעוצמת ירידת הערך שנקבעו, ואינה מסבירה כיצד אלו נקבעו. בשומת התובע קיימת סקירת עסקאות השוואה מהחלקה שבנדון ומהחלקה בה קודמה התכנית הנבחנת. מהעסקאות המוצגות לא ניתן ללמוד על אופי הפגיעה הנטענת.

<u>תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:</u>

- התובע הינו בעל הזכויות בחלקת משנה 35 במקרקעין (להלן: "**הדירה התובעת**") הידועים כחלקה 333 בגוש 6634 והידועים גם כרחוב ש"י עגנון 30 בתל אביב (להלן: "**המקרקעין**").
- במסגרת התביעה נטען לירידת ערך של הדירה התובעת לאור אישורה של תכנית 4704 – ניוד זכויות מרחוב אלנבי 81 לרחוב ש"יע עגנון 28.
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 4704 לא פגעה בערכה של הדירה התובעת ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים ויש לדחותה.

<u>טענות סף</u>

<u>חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה</u>

- **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 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, <u>ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים</u>**.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה 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 התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים 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**.

<u>שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המשמעויות הנובעות מהמצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית 4704</u>

- 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, משמעותן וכן לבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע 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 התובע אינה מביאה בחשבון למעשה את מלוא משמעויותיה של תכנית 3518 אשר חלה ביחס לחלקה הנתבעת כאמור במצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות ממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי הדירה התובעת במצב תכנוני קודם לתכנית 4704 ולמעשה לאיין כליל את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) מכוחה של תכנית 4704 ביחס לדירה התובעת, כדלקמן:
- תכנית 3518 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.10.2008, אכן קובעת בהוראותיה כי תותר בחלקה הנתבעת הקמת מבנה בן 10 קומות. יחד עם זאת, **<u>נקבע בהוראותיה באופן מפורש ובלתי משתמע לשתי פנים, כי גובה המבנה לא יעלה על 76 מ' מעל פני הים</u>** (כולל עגורנים ומתקנים טכניים על הגג).
- כלומר, **<u>הגובה האבסולוטי המותר לבניה בחלקה הנתבעת מכוחה של תכנית 3518, הינו 76 מ'</u>**.
- בעניין זה יצוין, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי ביום 10.4.2016 הוגשה לוועדה המקומית בקשה להיתר להקמת מבנה בן 9 קומות מעל קומת קרקע ובניה על הגג בחלקה הנתבעת (ובחלקה סמוכה ברח' ש"י עגנון 28א') מכוחה של תכנית 3518. גובה המבנה המבוקש היה 48.85 מ'.
- להלן התייחסות הוועדה המקומית ביחס להתאמה לתכנית 3518 בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב מספר 2-16-0021 מיום 2.11.2016 :

התאמה לתב"ע (תכנית 3518 אזור מתחם הפילהרמונית)

	מותר	מוצע	סטייה
גובה במטרים	76+ מ' מעל פני הים כולל אנטנות ומתקנים טכניים	48.85 מ'	לא הוצגו אנטנות ומתקנים טכניים

- כלומר, **<u>הגובה המותר כאמור מכוחה של תכנית 3518 בחלקה הנתבעת הינו 76 מ' מעל פני הים</u>**.
- כן נציין, כי ביחס לבקשה להיתר הנ"ל, הוגשו התנגדויות, אשר במסגרת אחת מהן נטען כי "הבניה תחסום חסימה מוחלטת את הנוסף הפתוח של הים".
- במענה לטענה זו, התייחסה הוועדה המקומית וקבעה כי "**גובה הבניינים ומס' הקומות הינם בהתאם לתב"ע התקפה**." ובהמשך נדחתה ההתנגדות מאחר ו"**אין שינוי מתוכנית העיצוב ומהתב"ע**.".
- לאמור, **<u>הגובה האבסולוטי של המבנה בחלקה הנתבעת במצב התכנוני הקודם הינו 76 מ' מעל פני הים</u>**.
- דא עקא, **<u>מעיון בתביעת הפיצויים ובחוות דעת שמאי התובע עולה, כי שמאי התובע למעשה התעלם כליל מנתון זה והמשמעויות העולות ממנו ביחס למצב התכנוני הקודם, וכל התייחסותו ביחס למצב התכנוני הקודם הינה להקמת מבנה בן 10 קומות מכוחה של תכנית</u>**

3518, ללא כל התייחסות לגובה האבסולוטי שנקבע כאמור במסגרתה.

- **תכנית 4704 אכן הוסיפה בהוראותיה 2 קומות מעבר לקומות המותרות מכוחה של תכנית 3518, אך קבעה באופן שבלתי משתמע לשתי פנים, כי התרת תוספת קומות זו הינה ללא שינוי הגובה האבסולוטי המותר מעל פני הים אשר נקבע בתכנית 3518.**
- **כלומר, גובהו האבסולוטי של המבנה בחלקה הנתבעת נותר בעינו גם לאחר אישורה של תכנית 4704 כפי שנקבע בתכנית 3518.**
- **משכך, תכונות המקרקעין ובהתאם הדירה התובעת, הנוגעות למעשה לגובה המבנה בחלקה הנתבעת ומהוות את בסיס תביעת הפיצויים בענייננו ואת ראשי הנזק הנטענים במסגרתה, לא השתנו עם אישורה של תכנית 4704, אלא נותרו כפי שנקבעו בתכנית 3518 במצב התכנוני הקודם.**
- **שמאי התובע הסתפק כאמור בתיאור כללי של תכנית 3518 והתרכז במספר הקומות המותר מכוחה, תוך התעלמות מהמשמעות התכנונית של הגובה האבסולוטי אשר הותר מכוחה – גובה אשר כאמור נותר בעינו גם לאחר אישורה של תכנית 4704.**
- **נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם, המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין והדירה התובעת במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, 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 תכנית 3518 נקבע כי גובהו האבסולוטי של המבנה בחלקה הנתבעת יהיה עד לגובה של 76 מ' מעל פני הים, כאשר גובה אבסולוטי זה נותר בעינו גם במסגרת תכנית 4704 במצב התכנוני החדש, כך שהפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובע מתאיינת למעשה.**
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר ירידת ערך לדירה התובעת מכוח סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית 4704.**

שגה שמאי התובע עת לא ביסס את טענותיו לפגיעה עקב אישורה של תכנית 4704 באמצעות חוות דעת מקצועיות

- שמאי התובע טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי תוספת 2 הקומות בחלקה הנתבעת מכוחה של תכנית 4704 תחסום את הנוף לים, תגרום לפגיעה בפרטיות, תגרום להצללה וחסימת אור טבעי, תפגע בנוחות השימוש לדייר באמצעות מטרדי רוח או חסימת אוויר וכן תביא להגדלת הצפיפות תוך שינוי אופי הסביבה הקרובה, הגדלת מפגעי הרעש, מצוקת החניה ורמת זיהום האוויר.
- הערכת הפגיעה בחוות דעת שמאי התובע נערכה למעשה על פי ניסיונו של שמאי התובע ותוך התבססות על מחקרים כלליים אשר כלל לא פורט ולא הוסבר כיצד אלו יכולים להוות אסמכתא או תימוכין מספקים לשם עמידה בנטל ההוכחה הנדרש.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- בענייננו כמפורט לעיל, **חוות דעת שמאי התובע לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוספת הקומות מכוחה של תכנית 4704.**
- משכך, **גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובע בדבר ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית 4704.**

מענה לגופן של טענות

- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה בדירה התובעת בגין אישורה של תכנית 4704.**
- **יש לדחות את הטענות לירידת ערך (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית 4704 הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.**
- במסגרת חוות דעת שמאי התובע נטען כאמור, כי עקב אישורה של תכנית 4704, ירד ערכה של

הדירה התובעת בגין מספר ראשי נזק, כדלקמן:

- חסימת נוף – בחוות דעת שמאי התובע נטען כי לאור אישורה של תכנית 4704, נחסם חלקו העיקרי של הנוף לים, אשר פוגע ביוקרתיות וייחודיות הדירה התובעת. בחוות דעת שמאי התובע גם נטען ביחס לראש נזק זה, כי רוכש סביר בשוק החופשי, לא העלה בדעתו כי הנוף המיוחד לים יחסם עקב אישורה של התכנית והגבהת המבנה בחלקה הנתבעת – המהווה פגיעה קשה בקניינו של התובע. בגין ראש נזק זה, תוך ניסיון התבססות בעלמא ובהיעדר כל ניתוח על מחקר השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש משנת 2006, הובא בחשבון שיעור ירידת ערך של 13% משווי הדירה התובעת.
- אובדן פרטיות – בחוות דעת שמאי התובע נטען כי תיווצר פגיעה בפרטיות עקב השקפת הדיירים במבנה בחלקה הנתבעת באופן ישיר על הדירה התובעת. כן נטען כי ללא תוספת הקומות, לא הייתה פגיעה קשה בפרטיות בשל ייתרון הגובה שהיה לנכס הנדון. בגין ראש נזק זה, בהיעדר כל תימוכין, ביסוס, חוות דעת מקצועית ואסמכתאות כנדרש, הובא בחשבון שיעור ירידת ערך של 5% משווי הדירה התובעת.
- הצללה, חסימת אור טבעי ומטרדי רוח או חסימת אוויר – בחוות דעת שמאי התובע נטען כי הדירה התובעת פונה ברובה לכיוון מערב ונחשפת לשמש ישירה מכיוון זה, עת לאור תוספת הקומות מכוחה של תכנית 4704, ייחסם האור הטבעי לו נחשפת הדירה התובעת ותיווצר הצללה. כן נטען בחוות דעת שמאי התובע, כי מטרדי הרוח הנובעים מהרוחות החזקות הנושבות מן הגזרה המערבית גבוהה ומהגברת הרוח הנוצרת ע"י רוחות הפוגעות בחזיתות הבניין וגולשות מטה. זאת, תוך קביעה מפורשת כי בגין ראש נזק יש "יש לבדוק עניין זה ע"י מומחה". בגין ראש נזק זה, בהיעדר כל תימוכין, ביסוס, חוות דעת מקצועית ואסמכתאות כנדרש, הובא בחשבון שיעור ירידת ערך של 2% משווי הדירה התובעת.
- הגדלת הצפיפות והשפעותיה – בחוות דעת שמאי התובע נטען כי הגדלת הצפיפות תשנה את אופי הסביבה הקרובה ותגדיל באופן משמעותי את מפגעי הרעש, את מצוקת החנייה ואת רמת זיהום האוויר, בנוסף על הפגיעה בפרטיות. ראש נזק זה, אשר נטען בעלמא ובהיעדר כל תימוכין, ביסוס, חוות דעת מקצועית ואסמכתאות כנדרש, לא כומת במסגרת חוות דעת שמאי התובע.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובע בחוות דעת שמאי התובע כאמור.

<u>הסתרת נוף</u>

- יש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע, אשר נטענה בעלמא ובהיעדר כל ביסוס ותימוכין, ולפיה בשל תוספת 2 הקומות מכוחה של תכנית 4704, נחסם חלקו העיקרי של הנוף לים מהדירה התובעת.
- נחזור ונדגיש, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי גובהו האבסולוטי של המבנה בחלקה הנתבעת, לא השתנה עם אישורה של תכנית 4704, אלא נותר כפי שנקבע מכוחה של תכנית 3518 החלה על החלקה הנתבעת במצב התכנוני הקודם.
- משכך, הרי שאין כל משמעות לתוספת הקומות הנ"ל מכוחה של תכנית 4704, הואיל ותוספת קומות זו, כפי שנקבע מפורשות בהוראותיה של תכנית 4704, לא שינתה את גובהו האבסולוטי של המבנה בחלקה הנתבעת, כדלקמן:

3. קביעת הוראות ביטוי לשני המבנים ברחוב ש"י עגנון 28 ו-28א, עד 13 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית ללא שינוי הגובה האבסולוטי המותר מעל פני הים בתכנית התקפה תא/3518.

ב	**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה** תותר הקמה של 13 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית ללא שינוי הגובה האבסולוטי המותר מעל פני הים בתכנית התקפה תא/3518.

- **משגובהו האבסולוטי של המבנה בחלקה הנתבעת לא השתנה עם אישורה של תכנית 4704, הרי שאין כל משמעות לתוספת הקומות מכוחה של תכנית זו.**
- למען הסר ספק נבהיר ונדגיש, כי **<u>בבחינת ירידת ערך, יש לבחון את המצב התכנוני החל ביחס למקרקעין במצב התכנוני הקודם לעומת המצב התכנוני החדש, כאשר אין כל משמעות לבניה בפועל</u>**.

- **<u>משכך, תוספת 2 הקומות מכוחה של תכנית 4704 לא שינתה כאמור את גובהו האבסולוטי של המבנה בחלקה הנתבעת ובשל כך לא גרמה לשינוי תכונות הדירה בתובעת, כך שלא חלה כל חסימת נוף לים אשר נגרמה לאור אישורה של תכנית 4704</u>**.
- נחזור ונפנה בעניין זה להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בתל אביב מיום 2.11.2016 ביחס לבקשה להיתר בחלקה הנתבעת להקמת המבנה הקיים בה כיום, **במסגרתה הובהר מפורשות כי הגובה המותר לבניה בחלקה הנתבעת, מכוחה של תכנית 3518 הינו 76 מ' מעל פני הים**.
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, **המבנה אשר נבנה בחלקה הנתבעת מכוחה של תכנית 3518 הינו 41.40 מ', כאשר תוספת 2 הקומות המבוקשות מכוחה של תכנית 4704 תביא את גובהו ל-48.20 מ', כלומר כ-30 מ' מתחת לגובה האבסולוטי המותר בחלקה הנתבעת הן מכוחה של תכנית 3518 והן עתה מכוחה של תכנית 4704, אשר במסגרתה כאמור לא שונה גובהו האבסולוטי של המבנה בחלקה הנתבעת מעל פני הים**.
- משכך, ברי כי **<u>יש לדחות מכל וכל את טענת התובע בחוות דעת שמאי התובע, לפיה אישורה של תכנית 4704 גרמה לחסימת הנוף לים מהדירה התובעת</u>**.
- יתרה מזו ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולמעשה אף כעולה מחוות דעת שמאי התובע, הדירה התובעת בהתאם להיתר הבניה שניתן לה, נמוכה משמעותית מגובה המבנה בחלקה הנתבעת עוד קודם לאישורה של תכנית 4704, עת גובה קומת הגג בדירה זו הינו 28.60 מ', כלומר חסימת הנוף לים הנטענת בחוות דעת שמאי התובע קיימת עוד קודם לאישורה של תכנית 4704.
- נפנה לצילומי הנוף המופיעים בעמוד 11 לחוות דעת שמאי התובע, מהם עולה באופן מפורש כי חסימת הנוף לים הנטענת כבר הייתה קיים עוד קודם לאישורן של 2 הקומות הנוספות מכוחה של תכנית 4704, הן ביחס לקומת הגג ומרפסת הגג ובוודאי שביחס למפלס הדירה התובעת בקומה ה-9 של המבנה במקרקעין.
- יתרה מזו ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, הלכה היא כי **אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו**. **הציפייה כי השטחים בסביבת הנכס ישתנו בהתאם למגמות באזור ובהתאם למגמות התכנון בעיר, הינה ציפייה סבירה ולגיטימית אשר כל אזרח היה רואה לנגד עיניו**.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בין המקרקעין בהם מצויה הדירה התובעת לקו המים מפרידים כ-1,250 מ', בהם בנייני מגורים רבעים, אשר חלקם כבר עולים על גובה המבנה בו קיימת הדירה התובעת, על כל המשתמע מכך. לשם הדוגמא, כ-50 מטר מערבית למקרקעין בהם מצויה הדירה התובעת קיים מבנה בן 11 קומות וקומת גג הגבוהה משמעותית מהבנוי במקרקעין.
- מבלי לגרוע מכל האמור, יצוין כי בחוות דעת שמאי התובע נטען כאמור לפגיעה בנוף לים **בלשון כללית וללא פירוט**, ולכן יש לדחות את הטענה מן הטעם הזה בלבד.
- יתרה מזו, יש לדחות את ניסיון התבססותו של שמאי התובע על מחקר השמאי הממשלתי הראשי מר יעקב אודיש וכן על שומות מייעצות אשר אינן כל הקשר בינן לענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- נבהיר, כי הסתמכות על מחקר כללי, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כלליים, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישמם באופן מדויק על המקרקעין.
- **<u>אשר על כן, הרי שיש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע גם לגופה ביחס לראש הנזק של חסימת הנוף לאור אישורה של תכנית 4704</u>**.

<u>אובדן פרטיות</u>

- יש גם לדחות מכל וכל את ראש הנזק הנטען בחוות דעת שמאי התובע בגין אובדן פרטיות לאור אישורה של תכנית 4704.
- **ראשית נבהיר, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי לא חל כל שינוי בגובה האבסולוטי המותר של המבנה בחלקה הנתבעת לאור אישורה של תכנית 4704, עת גובה אבסולוטי זה נותר בגובה אשר נקבע בתכנית 3518 החלה ביחס לחלקה הנתבעת במצב התכנוני הקודם ובשל כל לא השתנו תכונות המקרקעין והדירה התובעת**.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כבר במצב התכנוני הקודם קיימות דירות מגורים רבות בסביבת המקרקעין ובנכסים הגולבים לדירה התובעת, אשר "צופות" למרפסת הגג ולדירה התובעת.

- **כן נחזור ונבהיר, כי עסקינן במקרקעין בלב ליבה של העיר תל אביב, עת הלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו. הציפייה כי השטחים בסביבת הנכס ישתנו בהתאם למגמות באזור ובהתאם למגמות התכנון בעיר, הינה ציפייה סבירה ולגיטימית אשר כל אזרח היה רואה לנגד עיניו.**
- בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ביחס לראש הנזק של אובדן הפרטיות בגין אישורה של תכנית 4704, נטענה בעלמא, בהיעדר כל תימוכין, ביסוס ואסמכתאות.
- נחזור ונדגיש, כי הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- **<u>אשר על כן, הרי שיש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע גם לגופה ביחס לראש הנזק של אובדן הפרטיות לאור אישורה של תכנית 4704</u>**.

<u>הצללה, חסימת אור טבעי ומשטר הרוחות</u>

- יש גם לדחות מכל וכל את ראשי הנזק הנטענים בחוות דעת שמאי התובע בגין הצללה, חסימת אור טבעי ומשטר הרוחות לאור אישורה של תכנית 4704.
- **נחזור ונבהיר, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי לא חל כל שינוי בגובה האבסולוטי המותר של המבנה בחלקה הנתבעת לאור אישורה של תכנית 4704, עת גובה אבסולוטי זה נותר בגובה אשר נקבע בתכנית 3518 החלה ביחס לחלקה הנתבעת במצב התכנוני הקודם ובשל כל לא השתנו תכונות המקרקעין והדירה התובעת**.
- בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ביחס לראשי נזק אלו בגין אישורה של תכנית 4704, נטענה בעלמא, בהיעדר כל תימוכין, ביסוס ואסמכתאות.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע, בהתייחסותו לראשי הנזק הנ"ל, נרשם באופן מפורש (עמ' 26 לחוות דעת שמאי התובע), כי "**יש לבדוק עניין זה ע"י מומחה**".
- כלומר, גם שמאי התובע קבע בחוות דעת שמאי התובע כי בגין ראשי נזק אלו נדרשת חוות דעת מקצועית, אלא שחוות דעת כאמור לא צורפה לתביעה ועל אף האמור הובאה בחשבון ירידת ערך שגויה ומוכחשת בגין ראשי נזק אלו בחוות דעת שמאי התובע.
- נחזור ונדגיש, כי הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- **ובענייננו כאמור, לא צורפה לחוות דעת שמאי התובע כל חוות דעת של מומחה, כך שהתובע לא הרים את נטל הראיה להוכחת הפגיעה גם בגין ראש נזק זה ויש לדחותו מכל וכל**.
- למעלה מן הצורך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי חוות דעת שמאי התובע הינה שגויה אף מן הטעם כי אין חלוקה בין רכיב הפגיעה בגין הצללה לבין רכיב הפגיעה בגין חסימת האוויר, אלא נקבע שיעור פגיעה מאוחד של 2% ללא כל הבחנה ביניהם. כלל ידוע הוא, כי יש לבסס כל פגיעה נטענת ולייחס לה את ראש הנזק הנטען לגביה בנפרד, מה שלא בוצע בענייננו.
- כן נעיר, כי יש לדחות על הסף את טענות שמאי התובע הבלתי מבוססות ביחס לחוות הדעת הסביבתית שניתנה ביחס לתכנית 4704. טענה מסוג זה, מלבד שנטענה בעלמא ובהיעדר כל תימוכין מקצועיים (אף כמצוין בחוות דעת שמאי התובע שם נרשם כי "יש לבדוק עניין זה ע"י מומחה"), הינה טענה כנגד תכנית מאושרת ואין מקומה במסגרת תביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- **<u>אשר על כן, הרי שיש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע גם לגופה ביחס לראשי הנזק של הצללה, חסימת אור טבעי ומשטר הרוחות לאור אישורה של תכנית 4704</u>**.

<u>התייחסות לטענות נוספות בחוות דעת שמאי התובע</u>

- כפי שצוין לעיל, בחוות דעת שמאי התובע נטענו בנוסף לראשי הנזק אשר פורטו לעיל, טענות הנוגעות להגדלת הצפיפות והשפעותיה, בעלמא ובהיעדר כל ביסוס, תימוכין, אסמכתאות ואף בהיעדר כימות לשיעור הפגיעה בגין ראשי נזק אלו.
- כן נטען בחוות דעת שמאי התובע כי הגדלת הצפיפות תשנה את אופי הסביבה הקרובה

ותגדיל באופן משמעותי את מפגעי הרעש, את מצוקת החנייה ואת רמת זיהום האוויר, בנוסף על הפגיעה בפרטיות.

- כאמור, **כפי שפורט בהרחבה לעיל, ראשי נזק אלו, אשר נטענו בעלמא ובהיעדר כל תימוכין, ביסוס, חוות דעת מקצועית ואסמכתאות כנדרש, לא כומתו במסגרת חוות דעת שמאי התובע ובשל כך ברי כי יש לדחותם על הסף**.
- **למעלה מן הנדרש נחזור ונציין, כי התובע מתגורר במרכז המטרופולין הצפוף בארץ וצריך להביא בחשבון שינוי מגמות תכנון ולא יכול לעצור את הפיתוח בגבול חלקתו**.
- **לעיר תל אביב עתודות קרקע מוגבלות וביקוש ער להתקדמות בנייה, כאשר ההתפתחות מקובלת ולגיטימית מאוד לאזורי ביקוש במרכז הארץ**.
- למעלה מן הנדרש נציין, כמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי המקרקעין ובהם הדירה התובעת ממוקמים בצמוד לכבישים מהירים, בסמוך למתחם שדה דב ובו תכנית מופקדת לתוספת אלפי יח"ד במועד הקובע, כ-400 מטר מזרחית מכביש 2 (דר נמיר), ו-340 מטר צפונית לשדרות רוקח. כל אלה מהווים צירי תנועה מרכזיים. צירי התנועה הנ"ל מהווים נתיבי תחבורה עיקריים לעשרות אלפי כל רב מדי יום, עת השפעתה של תוספת יח"ד במתחם סמוך, זניחה בייחס לתנועה הקיימת ואינה עתידה להשפיע כלל, לא על רמת זיהום האוויר ולא על עומסי התנועה ביחס למצב הקיים.
- בנוסף, עוד לפני אישורה של תכנית 4704, פורסם לציבור מסמך עקרונות תכנון שכונת שדה דב, ממנו אפשר להבין שצפונית לרחוב ש"י עגנון מתוכנן בניה גבוהה משמעותית, הגדלת הצפיפות והגבהת הקומות ללא שינוי בגובה הבניין בחלקה הנתבעת זניח.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש גם לדחות מכל וכל את הערכת שווי הדירה התובעת בחוות דעת שמאי התובע – הערכת שווי אשר אינה מציגה כתימוכין ולו עסקה אחת התומכת בשיעור ירידת הערך שנטענה במסגרתה.

<u>סוף דבר</u>

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לדירה התובעת פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית 4704, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע 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 לענין 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.

1. **<u>לאור כל האמור, יש גם לדחות את טענות שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ביחס לראש הנזק של הגדלת הצפיפות ומשמעויותיה לאור אישורה של תכנית 4704</u>**.

<u>מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את כלל ראשי הנזק הנטענים בחוות דעת שמאי התובע ולקבוע כי תכנית 4704 לא שינתה את תכונות המקרקעין והדירה התובעת ובשל כך לא גרמה לירידת ערכה של הדירה התובעת</u>

<u>תקציר חוות דעת עו"ד אמיר שפיצר ב"כ חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ החתומה על כתב השיפוי (חוו"ד מלאה מצורפת להחלטה):</u>

התביעה שבנדון, הוגשה ללא כל בסיס, בגין טענה של פגיעה במקרקעין, כתוצאה מאישור תכנית תא/מק/4707, וזאת, מבלי שניתן לעשות זאת לפי הדין, ומבלי שהוכחה כל פגיעה במקרקעין, בגדר חוות הדעת השמאית - ולכן יש להורות על דחייתה על הסף.

בנוסף לכך, יש לדחות את התביעה גם לגופה - כפי שיפורט להלן:

1. "התכנית הפוגעת" - תא/מק/4707 - שידועה גם כמספר 507-0570812, אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 10.6.2019, **לא שינתה** כל הוראה בנוגע לגובה הבנייה במקרקעין הידועים כחלקה 336, בגוש 6634:

בגדר סעיף 4.1.2(ב) לתקנון התוכנית, **נקבע באופן מפורש**, כי הגובה האבסולוטי המותר, **מכח תכנית תקפה מספר תא/3518** - **לא ישתנה**.

להלן את הקטע הרלוונטי מתקנון התכנית:

ב	**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה** תותר הקמה של 13 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית ללא שינוי הגובה האבסולוטי המותר מעל פני הים בתכנית התקפה תא/3518.

כיוצא מכך, הרי שתכנית תא/ 3518, שפורסמה למתן בתוקף עוד בתאריך **12.10.2008** - היא זו אשר קבעה את ההוראות לעניין גובה המבנים במגרשים הנדונים, כלשון התכנית:

דף 2 מתוך 4 דפים

10. הוראות התכנית:

התכנית הראשית תשונה כלהלן:

א. שטח התכנית ייקבע כמגרש למגורים.

ב. תותר בניית שני בניינים במגרש. גובה הבניינים לא יעלה על 10 קומות ובכל מקרה לא יעלה על 76+מ' מעל פני הים (כולל עגורנים ומתקנים טכניים על הגג).

2. **תוספת הקומות שנקבעה בגדר התוכנית - הינה בתחום מגבלות הבינוי המותרות באזור, והינה סבירה - כחלק מההתפתחות האורבנית במדינת ישראל בכלל, ובעיר תל אביב, בפרט:**

פסיקות ועדת הערר הנכבדה בעניין זה נחרצת וברורה, ולא ניתן למנוע מבעלי זכויות במקרקעין לממש ולפתח את המקרקעין שבבעלותם, כפי שנעשה בענייננו.

ראו לעניין זה: ערר (ת"א) 95038/09 **רוזנברג ורד ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן** (פורסם בנבו, מיום 8.7.2012); ערר (ת"א) 95193/07 **חוה אקירוב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב**, פורסם בנבו, מיום 30.5.2010.

3. **בענייננו, לשם הזהירות, יש להחיל את סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, והפסיקה שחלה בעניין, ולדחות את תביעת הפיצויים במלואה.**

כך סעיף 200 קובע בין היתר, כדלקמן:

> "200. לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות הענין

ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים:

...

הסדרת אתריהם של בנינים, גדלם, גבהם, תכנון צורתם או מראם החיצוני;"

ראו לעניין זה: עמ"נ (ת"א) 24543-01-18 **שלום בלכמן ו- 17 אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעתיים** (פורסם בנבו - מיום 11.11.2008).

4. **חשוב לציין ולהעיר, שחוות הדעת השמאית שצורפה לתביעה לא הוכיחה גם כשלעצמה, כל פגיעה במקרקעין ו/או ירידת ערך כלכלית.**

בעניין זה צורפה חוות דעת שמאית מאת שמאי המקרקעין איציק רפאל ואופיר ברין-לנגר, המדברת בעד עצמה.

תקציר חוו"ד השמאי אריה קמיל מטעם חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ החתומה על כתב השיפוי:

התייחסות לחוות דעת שמאית לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה שנערכה על ידי שמאי מקרקעין ניצן גרינפלד ביום 19.01.2022, בגין פגיעה לכאורה בדירת מגורים הידועה כתת חלקה 35 בחלקה 333 בגוש 6634, בקומה התשיעית והעשירית בכתובת ש"י עגנון 30, עם אישורה של תכנית מק/4704 מיום 10.06.2019 , תכנית ניוד זכויות מבניין לשימור ברחוב אלנבי 81 חלקה 336 בגוש 6634 ברחוב ש"י עגנון 28, עליה הוקמו בנייני הפילהרמונית.

להלן עיקרי הדברים:

1. המצב הקודם

1.1 תכנית 3518 אושרה בשנת 2008 קובעת שתותר בניה בחלקה 336 בגובה של עד 76 מ'. על פי נספח הבינוי המהווה חלק אינטגרלי מהתכנית, קיים הפרש גבהים של כ- 10 מ' בין הבנוי בחלקה 333 לבין הבינוי המוצע בחלקה 336. יוער שנספח הבינוי לא נערך לפי גובה קומה מקסימלי של 3.8 מ', ועל כן הפרש הגבהים המוצג בו של 10 מ' המיוחס למצב הקודם, הינו על הצד הזהיר.

1.2 על פי דף זכויות שהונפק מאתר ההנדסה של עיריית תל אביב, במצב הקודם, על פי תכנית 3518 מאושרת משנת 2008, גובה המבנה עד 76 מ' מעל פני הים.

1.3 ללא קשר לבינוי בחלקה 336, הנוף ככל שהיה קיים בקומות הגבוהות בחלקה 333 נחסם עם אישור היתר בניה[1] בחלקה 1 בגוש 7186 הממוקמת מערבית לחלקות 333 ו-336 ועם

[1] היתר מס' 17-0873 מיוני 26.11.2017

תכנון באזורים מערבים הסמוכים לים, כמפורט בחו"ד.

2. <u>המצב החדש</u>

2.2 תכנית מק/4704, תכנית לניוד זכויות שאושרה ביוני 2019, אפשרה תוספת של 20 יח"ד מכוח הקלות שבס, קבעה במפורש בהוראותיה שזו לא משנה דבר מבחינה תכנונית ביחס לגובה האבסולוטי של הבניינים בחלקה 336 כפי שאושר בתוכנית 3518 שאושרה למתן תוקף כבר בשנת 2008 ואפשרה בנייה בגובה של 76 מ' מעל פני הים.

2.3 החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה של עיריית תל אביב[2] שדנה בהתנגדויות שהוגשו לבקשה להיתר בניה, קבעה שאין בתכנון המוצע תוספת גובה בהשוואה למותר על פי תכנית 3518.

2.4 חוות דעת התובעים נערכה בניגוד לפסיקה הקובעת שיש לבסס, לתמוך ולהוכיח טענות בגין ירידת ערך ופגיעה.

2.5 עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת התובעים מעידים על תרומתו של פרויקט הפילהרמונית במיתוג הסביבה כיוקרתית ותרומה לעליית שווי ולא להפך.

<u>חוו"ד מה"ע:</u>
לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: מבוקש לדחות את התביעה גם על בסיס חוות הדעת המשפטית וגם על בסיס חוות הדעת המשפטית. כמפורט בחוות הדעת הגובה המותר לבניה במגרש לא השתנה ועל כן יש לדחות את התביעה .
דורון ספיר: מאושר

בישיבתה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

---

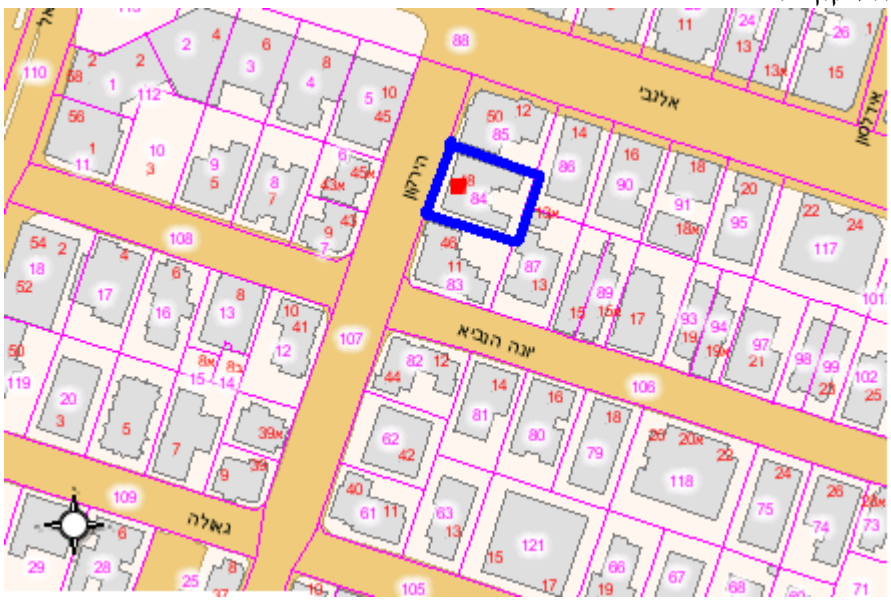
[2] החלטה מס' 2-16-0021 מיום 02.11.2016

מס' החלטה	התוכן
03/05/2023 23-0007ב' - - 6	- תא/מק/4704-רחוב עגנון ש"י מס' 30 -תיק 2022-02612 , דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תא/מק/ 4704

משתתפים: דורון ספיר, גל דמאיו שרעבי, חן אריאלי, חיים גורן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
ועדה מחוזית
מיקום:
מצפון חלקה 85 , מדרום חלקה 83, ממזרח חלקות 86,87, ממערב רח' הירקון.

כתובת:
תל אביב - יפו
הירקון 48



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק מהגוש	84	

שטח התכנית : 0.452 דונם
מתכנן: מ.ורד אדריכלים
יזם: שרלי שטרית באמצעות וקנין גבריאל.
בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל:
בחלקה קיימת ופועלת אכסניית נוער.
למבנה ק . קרקע , 3 קומות וקומת גג חלקית .

מדיניות קיימת:
1. עידוד המלונאות בעיר ובעיקר מלונות עירוניים.
2. השתלבות במרקם העירוני , בהתאם להכרזת אונסק"ו והחלטות ועדת השימור .

מצב תכנוני קיים :

1. **<u>על החלקה חלות התכניות הבאות:</u>**
תמ"א 13, 2510 – כרם התימנים , ת.מ.א 38 , ע-1.
ייעוד קיים : <u>מגורים ב</u>
לבניין חדש ייתכנו : מרתפים לפי ע1, ק עמודים מפולשת , 4 קומות טיפוסיות ,חדרים על הגג.

2. **<u>החלטת הוועדה לשימור מיום ה- 26.07.2010:</u>**

<u>מדיניות בתי מלון במרכז העיר, עיקרי המדיניות:</u>

אזור	השפעה על מרכז העיר	תכנון מוצע
1. אזורים מחוץ לאזור ההכרזה	אינו משפיע על הרקמה העירונית באזור ההכרזה	ניתן לאשר תוספת קומה ותוספת זכויות מעל המותר עפ"י ת כניות תקפות (בתנאי שינוי ייעוד הקרקע לבית מלון)
2. אזור החיץ	אזור החיץ עשוי להוות אזור המשרת את אזור ההכרזה ע"י מתן שרותי תיירות איכותיים ללא פגיעה במרקם או באיכות החיים	ניתן לאשר תוספת שטחי בנייה בתחום קווי הבנייה המותרים ללא תוספת קומה
3. אזור ההכרזה	מלונות חדשים ישתלבו במרקם ההכרזה ללא שינויים	ללא תוספת בנייה

<u>החלטת הוועדה:</u>

לאור העובדה שבבתי מלון, בהתאם לתב"ע תקפה, אין אפשרות לתוספת בניה על גגות המבנה, מוצע לבחון תוספת קומה חלקית, עד 50% משטח הגג ובהתאם לנפחים התואמים את הבניה באזור ההכרזה.

3. **<u>החלטת הוועדה המקומית מיום 05.12.2006 :</u>**

<u>החלטת וועדה מקומית "מתחמים עירוניים בעלי ערך ארכיטקטוני ":</u>

סעיף ד/: ברחוב הירקון תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר הקלות במספר קומות ובתנאי שהגובה הכולל לא יעלה על 6 קומות כולל קומת קרקע ובנוסף חדרי יציאה לגג על פי תכנית "ג" גגות

מצב תכנוני מוצע:

1. שינוי ייעוד ממגורים ב' ל - "מלונאות".
2. <u>מבנה מלון חדש</u> הכולל מרתפים לפי ע-1 , ק.קרקע , 5 קומות טיפוסיות , קומת גג חלקית .
3. בניית מרפסות בחזית מע' (ראשית) בדומה להבלטת המרפסות בבניין מדרום בשטח של עד 105.0 מ"ר.
4. קווי בניין – כמופיע בנספח הבינוי.

<u>סה"כ תוספת של כ-55 חדרי מלון לעיר .</u>

טבלת השוואה:

שטח המגרש 452 מ"ר

נתונים		מצב קיים(בנוי בפועל)	מצב מוצע
שטחים עיקריים	אחוזים	140	310
	מ"ר	634	1383
שטחי שרות על קרקעים	אחוזים	46	76
	מ"ר	210	342
גובה	קומות	קומת מרתף, קומת קרקע ,שלוש קומות וקומה חלקית .	מ לפי ע-1,קומת קרקע, 5 קומות ועוד קומת גג חלקית
	מטר	21.5	גובה סופי כולל מעקה גג 28.70
תכסית		58%	57%
מקומות חניה		0	0

חניה:

אין אפשרות לספק חניה במתחם המלון.

זמן ביצוע:
אם תוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית לשלוש שנים נוספות מעבר לשמונה השנים הנ"ל.זאת במידה והוועדה המקומית תשוכנע כי העיכוב בהוצאת ההיתר נבע מסיבות המצדיקות מתן הארכה.

חו"ד הצוות:
ממליצים לקדם התכנית בתנאים הבאים :

1. שינוי ייעוד החלקה מייעוד "מגורים" לייעוד "מלונאות".
2. התחום הכלוא בין קו הבנין הקדמי לבין קו המגרש הקדמי יירשם כזיקת הנאה לציבור.
3. סה"כ קומות הבניין מעל הקרקע : קומת קרקע + 5 קומות מלונאות + קומת גג חלקית מלונאית.
4. גובה מקסימלי (כולל מעקה גג ומתקנים טכניים) – 25.50 מ' מעל מפלס קומת הקרקע הקיימת.
5. קווי בניין לקומת הגג החלקית , 4.0 מ' לחזית ו 3.0 מ' לחזית אחורית .
6. ח' אשפה ימוקם בתחום הבניין.
7. יובטח מילוי אדמה של 1.5 מ' בהיקף הבניין.
8. קו בניין אחורי למרתפים 3 מ' .
9. הקלות בקווי הבניין ובמספר הקומות יהוו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
10. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלנה.
11. תנאים למתן היתר בניה :
    - עמידה בתקני משרד התיירות.
12. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר לציבור בלשכת רישום המקרקעין.
13. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית :
    - חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק.

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

בישיבתה מספר 0027-11ב' מיום 14/12/2011 (החלטה מספר 25) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>
אדר' משה ורד הציג את התוכניות.
אדר' צביקה לוין מצוות תכנון מרכז דיווח שהצוות תומך בתכניות כפי שהוצגו. לגבי תוספת הקומה, עד שלא יבחן הנושא מול אונסקו, אנו לא נמליץ על תוספת קומות.
אדר' משה ורד היה תקדים לנושא, היו 2 מלונות שנתנו להם תוספת קומה לטובת מלונות.
אדר' צביקה לוין ענה שאלו היו מקרים יוצאים מן הכלל. ועדת השימור החליטה להקל בנושא מכיוון שהשניים הופיעו בתכנית שהופקדה לפני הכרזת אונסקו.
אלי זיו – התאחדות המלונות – ביולי השנה רה"ע ומה"ע הציגו מדיניות חדשה שבמתחם אונסקו תינתן קומה נוספת וזאת הבקשה שלנו.
אדר' חזי ברקוביץ מה"ע – אנחנו אמרנו שזאת כוונתינו ואנחנו נפעל לצורך כך מול אונסקו. יש לנו עוד המון עבודה לפני ביטול ההכרזה של אונסקו. אנחנו חושבים שלא צריכים להיות אותן המגבלות שחלות בתחום ההכרזה לבין אזורי החייץ. היה דיון בפורום שהתקיים בשוויץ לגבי אזורי החייץ וכל המדיניות הצטרפו אלינו בדרישה.
אנחנו מכינים רשימה של היתרים שיש בהם חריגה. אם נגיע למסקנה שההכרזה עשתה נזק לעיר מבחינה תכנונית נדון בזה ונבחן את זה שוב.
אני מוכן לקרב מול אונסקו לאזורי החייץ בשימושים למלונאות.

עו"ד דורון ספיר – אני מציע להסמיך את מה"ע לדווח לועדה תוך 3 חודשים על סיכום או הסכמה לנושא של אזורי החייץ למלונאות. הועדה ממליצה לעשות כך, במידה ויהיה שינוי ידווח לועדה.
ארנון גלעדי מציע לאשר באזור ההכרזה שינוי לתוספת גובה לטובת מלונאות. במידה ומה"ע יתקל בבעיה הנושא יוחזר לועדה. אני מציע לפתוח את ההכרזה לטובת מלונאות לא רק לאזורי החייץ אלא על כל אזור ההכרזה של אונסקו.

<u>הועדה מחליטה:</u>
להמליץ להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. שינוי ייעוד החלקה מייעוד "מגורים" לייעוד "מלונאות".
2. התחום הכלוא בין קו הבנין הקדמי לבין קו המגרש הקדמי יירשם כזיקת הנאה לציבור.
3. סה"כ קומות הבניין מעל הקרקע: קומת קרקע + 5 קומות מלונאות + קומת גג חלקית מלונאית.
4. גובה מקסימלי (כולל מעקה גג ומתקנים טכניים) – 25.50 מ' מעל מפלס קומת הקרקע הקיימת.
5. קווי בניין לקומת הגג החלקית, 4.0 מ' לחזית ו 3.0 מ' לחזית אחורית.
6. ח' אשפה ימוקם בתחום הבניין.
7. יובטח מילוי אדמה של 1.5 מ' בהיקף הבניין.
8. קו בניין אחורי למרתפים 3 מ'.
14. הקלות בקווי הבניין ובמספר הקומות יהוו סטייה ניכרת מהתכנית זו.
15. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות – תבוטלנה.
16. תנאים למתן היתר בניה:
    - עמידה בתקני משרד התיירות.
17. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר לציבור בלשכת רישום המקרקעין.
18. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית:
    - חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק.

תוספת קומה נוספת לצורך שימוש מלונאי בלבד יבדק ע"י מה"ע מול אונסקו, מה"ע ידווח תוך 3 חודשים לועדה לגבי סיכום מול אונסקו. במידה ויאושר ע"י אונסקו תוספת גובה לצורך שימוש של מלונאי אין צורך להחזיר את הנושא לדיווח לועדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי וכרמלה עוזרי.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 806 מיום 27/01/2014 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6851 בעמוד 7237 בתאריך 03/08/2014.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ	07/08/2014
ישראל היום	08/08/2014
העיר	14/08/2014

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת של בעלי הזכויות בבניין מגורים הירקון 46:

טענה	מענה	המלצה
1. התכנית כפי שהוגשה לא הביאה בחשבון את העובדה שבניין (המתנגדים) הוא בניין לשימור כך שגובהו יכול להגיע לגובה של ארבע וחצי קומות בעוד שהבניין החדש יגיע לגובה של שש וחצי קומות.	1. הגובה המבוקש של קומת קרקע+ חמש +גג אינו חורג מהגובה שנקבע לרחוב הירקון בתכנית הרבעים ובתכנית המתאר(מרקם בנוי לשימור עד שמונה קומות) בתחום הכרזת אונסקו.	לדחות את ההתנגדות
2. קווי הבניין המוקטנים לצד פוגעים בזרימת אוויר ובמעבר אור.	2. קווי הבניין שנקבעו בתכנית 2.7 מ' משפרים את קווי הבניין הקיימים היום ובכל מקרה אינם חורגים מקווי הבניין המותרים בתכנית הראשית (3 מ') בתוספת הקלה.	לדחות את ההתנגדות
3. יש להבטיח כי לא יתווספו פתחים בחזית הדרומית והאחורית כך שלא תפגע פרטיותם של הדיירים בבניין.	3. הבניין אינו בנוי בקו בניין 0 ולכן אין מניעה לפתוח פתחים בחזית הדרומית והאחורית.	לדחות את ההתנגדות
4. יש להבטיח כי לא יבנו מרפסות בחזית הדרומית של הבניין וכן לא ימוקמו בחזית זאת מתקנים טכניים.	4. מדובר בתכנית ולא בהיתר. נספח הבינוי הוא מנחה בלבד ובכל מקרה לא ייבנו מרפסות לחזית הדרומית.	לקבל את ההתנגדות.
5. יש להציג תכנית עיצוב כוללת לכל מקטע הרחוב מאלנבי ועד יונה הנביא.	5. התכנית אינה חורגת מהנפחים שנקבעו לרחוב הירקון בתכנית הרבעים ובתכנית המתאר(מרקם בנוי לשימור עד שמונה קומות) בתחום הכרזת אונסקו ועל כן אין צורך בתכנית עיצוב.	לדחות את ההתנגדות.
6. בניית מרפסות בחזית הדרומית תקטין עוד יותר את המרווח הצדי.	6. ראה מענה בסעיף 4	לדחות את ההתנגדות.
7. לא מצוין בתכנית ממה יהיה בנוי הקיר הדרומי של הבניין.	7. מדובר בתכנית ולא בהיתר בניה. חומרי הגמר יפורטו במסגרת היתר הבניה.	לדחות את ההתנגדות.

8. מבקשים כי הכניסה לחניה ולחניה התפעולית תהיה מצדו הצפוני של המבנה כמו גם מיקום המערכות הטכניות ומתקני האשפה.	8. בשטח התכנית לא תוכננה חניה על פני הקרקע או מתחתיה. המערכות הטכניות ימוקמו בתחום הבניין, חדר האשפה ימוקם בחזית הצפונית ובתחום הבניין. הסדרי פריקה וטעינה יהיו באישור אגף התנועה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה.
9. מבקשים כי הפתחים לשטחי המסחר יהיו אך ורק לחזית המערבית ללא אפשרות כניסה מהצד הדרומי.	9. קומת הקרקע מיועדת לשירותי מלונאות, שימושי מסחר נלווים ושרותי הסעדה הפתוחים גם לציבור הרחב. הכניסה אליהם תהיה דרך הכניסה למלון מרח' הירקון. שעות הפעילות יהיו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לבתי עסק ברח' הירקון ובמסגרת רישיון עסק.	לקבל את ההתנגדות בחלקה.
10. מבקשים כי לא יינתנו הקלות נוספות מעבר למה שנקבע בתכנית.	10. קיים סעיף בתקנון כי חריגה מקווי בניין, קומות וגובה יהווה סטייה ניכרת.	הסעיף קיים בתקנון.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לדחות את ההתנגדויות למעט הסעיפים כמפורט בדרפט

בישיבתה מספר 0028-14ב' מיום 03/12/2014 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אדי אביטן: מציג את התוכנית במצגת: מטרת התכנית היא לשנות את ייעוד המגרש למלונאות.
מציג את סעיפי ההתנגדות – ואת התשובות מתוך הדרפט.
מיטל להבי: האם הנושא נבדק מול אונסקו?
אדי אביטן: אכן נבדק ויש אישור.
דנה שיחור: לא הסדירו את נושא של היטל השבחה – יש חוב של היטל השבחה בגין השימוש החורג שטרם שולם.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לקבל את חוו"ד הצוות ולהמליץ לוועדה המחוזית על קבלת חלק מההתנגדות ולדחות את שאר הסעיפים כמפורט בדפרט לעיל ולתת תוקף לתוכנית

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

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

משתתפים: דורון ספיר, הרב נתן אלנתן , מיטל להבי.

בקשה להארכת התוכנית בשנתיים נוספות:

ע"פ סעיף 7.2 בתכנית זו, במקרה ולא יוצא היתר בניה בתום 8 שנים מיום אישור התכנית (29/3/15), תפוג התכנית. ע"פ סעיף זה ובאישור הוועדה המקומית ניתן יהיה להאריך בשנתיים נוספות את התקופה הנ"ל.

סיבות לבקשת הארכה: תיק מידע ראשון הוצא לפני כשלוש שנים ונקלטה בקשה להיתר עפ"י התב"ע לפני כשנתיים (בקשה 21-1708).
לאור רצון לשנות את התכנון ואי הסכמות עם הרישוי סביב מספר סוגיות החל סבב ממושך של התדיינות מול מח' הרישוי, היועצת המשפטית של הוועדה ועו"ד ענת בירן שייצגה את היזמים.
במהלך המגעים פג תוקפו של תיק המידע, כשזה פג היה צורך להמתין לקבלת תיק מידע חדש.
לאחרונה התקבל סיכום עם מח' הרישוי ועם הלשכה המשפטית.
הוכנה בקשה להיתר התואמת את הסיכומים עם מח' הרישוי, אשר תעלה תוך ימים ספורים למערכת הרישוי המקוון.

לנוכח כל האמור לעיל אנו מבקשים לקבל הארכה לתוקף התב"ע על-מנת שנוכל להשלים את ההליך ולהוציא את היתר הבניה לפרויקט מלונאי ברחוב הירקון.

סטטוס הוצאת היתר: הכנת המסמכים, שלב לפני פרסום ופתיחת בקשה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את הארכה לתוכנית לשנתיים נוספות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:

דורון ספיר: תכנית מאושרת למלון ברחוב הירקון 148, תכנית שאושרה לתוקף של שמונה שנים עם אפשרות להאריך בשנתיים נוספות. מבקשים הארכה של שנתיים , נמצאים כעת בתהליך הוצאת היתר בניה.
אביה בן יקר: הצוות ממליץ לאשר
דורון ספיר: מומלץ לאשר הארכה בשנתיים

בישיבתה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הארכה לתוכנית לשנתיים נוספות.

משתתפים: דורון ספיר, גל דמאיו שרעבי, חן אריאלי, חיים גורן

507-0622985 - תא/מק/4721, עמינדב 10-12

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת ביצרון/רמת ישראל.

כתובת: רחוב עמינדב 10-12 / יצחק שדה 55-57

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק	42, 43	54

שטח התכנית : 3.61 ד'

מתכנן: אמריו מאיוס אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: אשדר חברה לבנייה בע"מ

בעלות: בעלי קרקע, ע"י עו"ד אבן עופר

מצב השטח בפועל: 2 מבני מגורים בני 4 ק' (קרקע+3) - 60 יח"ד סה"כ, דרך מאושרת

מדיניות קיימת: ע"פ תכנית המתאר העירונית תא/ 5000

מצב תכנוני קיים :
תכניות תקפות : תכנית "קיי"
2393/1 בצרון (דרום), משנת 1989.
יעוד קיים : מגורים 1
שטח התכנון : 3.56 ד' (מתוך סה"כ כ-38 ד' בתכנית)
זכויות בניה : הרחבת יח"ד קיימות – תוספת של כ-20 מ"ר לכל יח"ד קיימת (תוספת של

כ-31.7% בממוצע).
4 קומות (ק' קרקע + 3 טיפוסיות)

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון: הריסת המבנים הקיימים והקמת 2 בנייני מגורים בני 10 קומות (ק' קרקע + 8 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית) מעל הקרקע ומפלסי חניה תת קרקעיים, ע"פ המותר בתכנית המתאר העירונית תא/5000.

פירוט יעודים/שימושים: מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת.
בשטחי הציבור הבנויים במגרשים הסחירים יותרו שימושים ציבוריים כגון: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, משרדי עירייה, שרותי חירום והצלה, שרותים עירוניים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, מתקני תשתית, בתי אבות, מוסדות סיעודיים, מעונות דיור מוגן לקשישים, מגורים לאנשים עם מוגבלויות, מעונות סטודנטים, דיור ציבורי, דיור שיתופי, דירות מחסה מקלטים ומחסים ציבוריים, מוסדות ממשל, בית משפט, בתי חולים.

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי						שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	10,280	289.3			10,280		5,304	177.3	8732	245.7
מסחר	400	9.8			350		50	11.2	100	9.8
ציבורי	365	10.3			365		65	2	65	1.5
סה"כ	**11,045**	**309.4**			**11,045**		**5,419**	**190.5**	**9,132**	**257**

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

רח"ק: 4.62
סה"כ יח"ד: 136
צפיפות: 38.5 יח"ד/דונם
שטח ממוצע ליח"ד: 88 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד)

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 10 קומות (קומת קרקע + 8 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית)
גובה: 40 מ'
תכסית: 54% (כ-45% בקומת הקרקע)
קווי בניין: קו בניין צפוני - 5.0 מ' לרחוב עמינדב
קו בניין דרומי - 4.5 מ' לכיוון יצחק שדה **
קו בניין צדי למזרח ומערב (למגרשים שכנים) – 4.2 מ' (נקודתי 3 מ').

** לפי סעיף 3.8.2(ד)(3) בתכנית המתאר, הועדה המקומית רשאית להקטין את קו הבניין מ-5מ' בדרך עורקית עירונית משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית.
קו הבניין לרחוב יצחק שדה קטן בחצי מטר כדי לשפר את התכנון בין המבנים, להרחיק את קו הבניין מהחזית השקטה של השכונה (עמינדב) ולהביא לחזית נקודת מסחר ברצף הרחוב.

עקרונות ודברי הסבר: מבנן בן 2 מבנים תואם להעמדת המבנים הקיימים, הכולל רחבה פנימית משותפת שבה מסומנת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור (בכל שעות היממה ובכל ימות השנה) המהווה קשר בין הרחובות יצחק שדה לעמינדב.
מבנים ומוסדות ציבור בקומת הקרקע של המבנה המזרחי, עם גישה מרחוב עמינדב.
יצירת חזית מסחרית/פעילה לרחוב יצחק שדה.

תחבורה, תנועה, תשתיות: חניון תת קרקעי בתחום המגרש.
פינוי אשפה מרחוב עמינדב, חדרי אצירת אשפה (לכל כניסה) במרתף.
אפשרת חיבור רמפת הירידה למרתף שבתחום הפרוייקט המוצע

לחניון עתידי בחלקה 41 (עמינדב 8) ממערב, באמצעות זיקת הנאה למעבר רכב.
שביל אופניים בחזית רח' יצחק שדה.

התייחסות לסביבה:

הפרויקט ממוקם בין רחובות עמינדב מצפון ורחוב יצחק שדה מדרום המיועד לפיתוח.
מוצעת חזית מסחרית/פעילה עם גגון לרחוב יצחק שדה והרחבת המדרכה הציבורית המסומנת ע"י זיקת הנאה למעבר הציבור.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מאושר (תב"ע 2393/1)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	107.8	141.9	309.4
	מ"ר	3,836 עיקרי	5,052 עיקרי	11,045 עיקרי (10,280 למגורים, 365 לשטח ציבורי, 400 למסחר)
זכויות בניה לקומה טיפוסית	אחוזים	29.8	38.9	
	מ"ר	1,060 עיקרי	1,384 עיקרי	1,380 עיקרי
גובה	קומות	4 קומות	4 קומות	10 קומות
	מטר	15.5	15.5	40
תכסית		32.6%	41.7%	54%
מקומות חניה		אין פתרון בגבול המגרש	אין פתרון בגבול המגרש	לפי תקן, במגרש – תת-קרקעי

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בתאריך 3.4.2019 התקיים מפגש ציבורי במרכז קהילתי בת ציון. בהשתתפות נציג מח' תכנון מזרח, יועצת שיתוף ציבור, היזם והמתכנן וכ-50 תושבים (חלקה בעלי דירות וחלקם שכנים).
במפגש הוצגה מדיניות התכנון האזורית, תכנית המתאר העירונית. נציג העירייה התייחס לתכניות התחבורה לציר יצחק שדה (מהיר לעיר, אופני-דן) ולמסגרת פריסת המסחר לאורך יצחק שדה.
הובהרו לוחות הזמנים במתווים השונים להתחדשות.
אדריכל התכנית הציג את התכנון כפי שהוסכם בפורום מה"ע.
עלו שאלות בעניין היקפי ועיצוב הבינוי ובנושא קרן תחזוקה. הוסבר כי היקף הבינוי ושטחי הציבור הבנויים נקבע בהתאם להוראות תכנית המתאר, כך גם הוראות הבינוי ותכנון המבנים. הוסבר כי קרן הונית היא הפתרון הנוכחי לקרן תחזוקה.

זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית

חו"ד יח' אסטרטגית

עבור תוספת האוכלוסייה המוצעת בתכנית (כ-200 נפשות ב-80 יח"ד המוצעות מעבר לקיימות) נדרשים לפי פרוגרמה כ-1 דונם שצ"פ וכ-0.7 דונם שב"צ.

מכיוון מדובר בתכנית להתחדשות עירונית במסלול של פינוי ובינוי. גודלו של המגרש, הצפיפויות והיקפי הבינוי המוצעים אינם מאפשרים הקצאת הקרקע הנדרשת לצורכי ציבור.

בהתאם לכך:

- <u>מבני ציבור</u>: ההמלצה היא להמיר את שטח הקרקע הדרוש בשטחים בנויים בסך של - 400 מ"ר בשטח רציף, עדיף בקומת הקרקע עם אופציה לחצר צמודה. (היקף השטחים חושב לפי סה"כ השטחים הבנויים הדרושים לפי הפרוגרמה עבור צרכים הציבוריים השונים- חינוך, בריאות, תרבות וקהילה, דת. אין סף כניסה לאף שרות ולכן חושבו החלקים היחסיים של השרות הדרושים לאוכלוסיית הפרויקט).
- <u>שטח פתוח לציבור</u>: 1 דונם שצ"פ ניתן להקצות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור. יש לבחון הצמדת שטח חצר לשטחים הציבוריים הבנויים בפרויקט.

חו"ד אגף התנועה

התכנית תואמה , יש לשנות את נוסח תקני החניה לפי:

1. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם.
2. תקן החניה לשטחי ציבור יהיה 100:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם.
3. תקן החניה למסחר יהיה 50:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם.

יש להוסיף את ההוראות האלה לתקנון:

1. לא תתאפשר כניסה לתת הקרקע מרחוב יצחק שדה.
2. רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי.

יש לקבל אישור אגף התנועה לנספח תנועה מעודכן לקראת הפקדה בפועל.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0622985 תא/מק/4721	שם התכנית עמינדב 10-12	מגיש התכנית אשדר חבי לבניה בע"מ	עורך התכנית אמריו מאיוס אדרי
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ 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			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בן כ- 3.560 דונם - התוכנית כוללת הרישת 2 מבני מגורים טוריים והקמת 2 מבני מגורים חדשים כולל עיבוי שימושים (מגורים ושבורי).	**62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה**	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**

	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה דלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	902 א – עמינדב יצחק שדה **לפי נספח עיצוב עירוני – מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה**	**טבלה 5.4** יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2. בכפוף להכנת מסמך מדיניות במרקם הכולל בניה גבוהה מסביבתה יותר רח"ק 5. רח"ק מירבי: 5	+ קיים מסמך מדיניות למרכז רובע 9 מ- 2010 והתכנון המוצא תואם את מסמך המדיניות.

	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזור מגורים בבנית עירונית **נספח עיצוב עירוני:** בניה עד 8 קומות. מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם התחדשות עירונית.	**סעיף 5.3.2** **התחדשות עירונית** **סעיף 5.3.2(ג)** **בתכנית מתחם התחדשות עירונית המצאת במתחם התחדשות עירונית רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מבלול החיבטים התכנוניים, המיזיים, התברתיים וכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובנית נקודתית חריגת מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.** **סעיף 5.2.1** **מסמכי מדיניות**	+
	קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א)(ב)(ג). אזור מגורים בבניה עירונית	+
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי תיעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (ד) דירות מגורים **סעיף 3.2.4(ג)** **צפיפות לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם**	+ צפיפות: 38.2 יח"ד/דונם
	קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים **(פרוט מקבצי שימושים: סעיף 1.6**	**קביעת שימושים נוספים - אזור מגורים בבניה עירונית**	3.1.1(ו) שימושים כלליים שימושים נוספים: 3.1.1(ד) מסחר 1 עד 25% 3.2.4 (א)(4) מסחר 1 בקומת הקרקע	+ תתכנית כוללת קומות מבונות למבנה ציבור ומסחר בקומת הקרקע.
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור לבניה עירונית למגורים הכולל במתחם התחדשות עירונית	סעיף 3.2.4(ב) רח"ק מירבי 4 סעיף 5.3.2 (ג) תוספת 1 רח"ק מעל רח"ק מירבי	+ תתכנית מציעה עד רח"ק 5
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים למיתחם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**מתחם התחדשות עירונית**	סעיף 3.1.4(ח)(1) שטחי בנית מרפסות מעבר לרח"ק 3.1.4 (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד 1 רח"ק נוסף לטובת מוצללות או סככות צל.	+
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח הייעוד**	**סעיף 3.1.5 (א)** **שטחי הבנית בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.**	+ לפי תכנית ע1
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגת לסביבתה' העליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**לפי נספח עיצוב עירוני** מספר קומות מירבי: 8 קומות. מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבה.	סעיף 5.3.2 (ג) סעיף גובה מהתחדשות עירונית 4.2.2 (א)-(ג) מספר קומות וגובה בניה	+ מספר קומות מבוקשת: 10 קומות

	לפי נספח אזורי תכנון ונתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.	4.2.5 מרקם ובו בניה נקודתית הריגה לסביבתה סעיף 4.2.6 (א)(ב) עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב.	
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש 4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות ועצים	+
חקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לחפקיד תכנית הכוללת הוספת שטחי בנית...או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בח הוראות בדבר חקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** איזור מגורים בבניה עירונית	**בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)** **מחות ההקצאה לצרכי ציבור מפורטת בסעיף 4.21(ו) לתקנון והיקפה בהתאם לחוות דעת אסטרטגית.**	+ קיימת חוריד יחידה אסטרטגית. היקף שטחים ציבוריים 365 עיקרי ו- 130 שירות.
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)	**נספח תחבורה**	סעיף 3.8.1 הוראות כלליות 3.8.2(ח) דרך מקומית (3) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים 3.8.2 (ד)דרך עורקית עירונית יצחק שדה (3) קו הבניין בהתאם להוראות הסעיף סעיף 3.8.7 תקן חניה	+ קו בנין קדמי לעמינדב 5 מ'. סעיף 3.8.2(ד)(3) מאפשר לועדה המקומית להקטין את קו הבניין תאמור בסעיף משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת.
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1(ב) תכנית הקובעת ביצוי במגרש הנוכל בזכות הדרך של דרך עורקית עירונית סעיף 4.4.3 בניה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי לחיתר	+ לתכנית נספח סביבתי ובהתאם לחוות דעת סביבתית קיימת
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	סעיפים: 4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.4 ניקוז 4.6.5 ביוב	+ קיימים נספחים לתשתיות. כל התשתיות בתת קרקע, למחות 15% מהמגרש לחלחול

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים
	סעיף קטן (א)(4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	שינוי קווי בנין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שינוי בדבר הוראות בינוי
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת בניינים, לעניין זכות מעבר לפי האמור בסעיף.	קביעת הוראות להריסת מבנים וכן קביעת ויקות הנאה

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025441551		10.5.2022
חיועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	024389769		9.5.2022

ח ברעם | 2017

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מוצע לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השפ"פים וזיקות ההנאה בתכנית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.
2. שינוי יעוד הקרקע בתשריט ובהוראות מיעוד מעורב ליעוד מגורים, לאור כך שהקומה הציבורית מהווה רק כ- 5% משטחי הבניה הסחירים בתכנית. לפי נוהל מבא"ת יש לשקף שימוש ביעוד רק כאשר הוא מעל 15%.
3. יש להוסיף סעיף בהוראות בהתאמה לסעיף 3.1.4(ו) במתאר, לתוספת 1 רח"ק רק עבור מצללות וסככות ורק בקומת הקרקע.
4. תיקון את הערות אגף התנועה בהוראות ובנספח התנועה ולאשר את הנספח באגף התנועה.
5. תיקון הערה 10 לטבלה 5 – גג טכני ולא קומת גג טכנית.
6. להוסיף בסיפא לסעיף 4.2.2 ז 3 – ובאישור משרד הבריאות. לא יותרו ספסלים ומתקני משחק מעל/ליד חדר השנאים.
7. 4.2.1 סע' קטן ג'- יש למחוק את המילים "שימושים ציבוריים" מהסע' הקטן.
8. 4.2.1 סע' קטן ד'- יש לתקן ולרשום מחדש את המילים "מערכות ניוד וטיפול באשפה ומערכות ביוב" כדלקמן: "מערכות ניוד וטיפול באשפה ו/או בביוב".
9. 4.2.2 סע' קטן א 4'- לכתוב "גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו, למעט גובה השטחים הציבוריים הבנויים בקומת הקרקע שלא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו ויקבע סופית בתכנית העיצוב".
10. 4.2.2 סע' קטן ב2' – יש לתקן את הסע' כך שהשטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ולרישומו מחדש כדלקמן: "השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע. השטחים הציבוריים יהיו רצופים ורגולריים".
11. 4.2.2 סע' קטן ב7' – יש למחוק מהסע' הקטן את ההפניה לסע' קטן 3 (היות השטחים הציבוריים יהיו בקומת הקרקע בלבד ולא בקומה הראשונה).
12. 4.2.2 סע' קטן ו1- יש לתקן את הסע' כך שהשטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ולרישומו מחדש כדלקמן: "בתא שטח 101 ייבנו 430 מטר רבוע (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע".
13. 6.4.1 "תנאים למתן היתרי איכלוס"- יש לחלק את הסע' לתתי סעיפים למען הנוחות.
14. בטבלה 5 - למחוק הערה 13 להערות ברמת טבלה היות וסוכם כי השטח הציבורי יהיה בקומת הקרקע לרבות החצר שתוצמד לה.
15. יש להוסיף סעיף בתנאי להגשת בקשה להיתר – אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי.
16. יש להוסיף סעיף הקובע כי כל תוספת שתתבקש מעבר לנושאים שניתן לבקש כהקלה ובוקשו כהקלה בתכנית – יתהווה סטייה ניכרת לתכנית.
17. יש להוסיף סעיף הקובע כי הותרת שטח פנוי מבניה בתת ועל הקרקע בחפיפה הקטן מ-15% תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
18. תיקונים בהתאם להנחיות היועמ"ש ומהנדס העיר.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/05/2022
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 09/05/2022

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 22-0016ב' מיום 18/05/2022 תיאור הדיון:

תמיר קהילה: תוכנית להתחדשות עירונית ואיחוד חלוקה ברח' עמידנדב מצפון ורח' יצחק שדה מדרום. זהו מרחב שלם שכולו מתחדש, חלקו עדיין בתכנון וחלקו בביצוע, על ידי תמ"א 38 או תוכניות. מרחב זה הוא הגבול בין יד אליהו לשכונת בצרון עם דופן מגוונת של גבהים בין 7 ל-10 קומות בתוכניות ובתמ"א 38.

אלי מאיוס : מציג את התוכנית

מיקי זיידמן : (מציג מצגת) כל החלקים עוברים התחדשות 7.5 קומות ו10 12 מדובר על צורה של חיזוק ועל 38 (2) הריסה ובניה ולכן קבלו תמריץ ל10 קומות. מציג את אזור התכנון. החרפת המצב של שטחים בנויים פתוחים במתחם עמינדב ביצרון כולל אזור תעסוקה 902. אתם לוקחים את התשתית הקיימת ומעמיסים עליה בניה בתמ"א 38 (1) אין מה לעשות, בתמ"א 38 (2) אתם מעמיסים הרבה יותר. מוסיפים מאות יח"ד דיור ובכל אזור עמינדב 2000 יח"ד מבלי לתת מענה בשטחי ציבור. ולא ממש אפשר למעט שטחי ציבור בקומת הקרקע שגם אינם. התחדשות עמינדב בחיזוק 38(1) וגם מרבית התכסית מעמיסה אוכלוסיה פי 3 ויותר וללא תוספת שטחי ציבור. שטחי הציבור הנוספים יכולים לבוא רק מתוך הבינוי החדש בתוך אזור התעסוקה של עזרה ביצרון 902 ב'. זה מחדד את הצורך בניוד זכויות לאזור התעסוקה עזרה ובצרון ולמצער הוספת שטח ציבור בקומת הקרקע במרחב. בנוסף לנושא הרח"ק לפי תא/5000 אני מבקש להזכיר לועדה הרח"ק ב5000 הוא עד 2 או חלק של תכסית וגובה. ישנו מסמך של היחידה האסטרטגית של חב' חשמל שמציין פער רב בנושא שטחי הציבור.
תמיר קהילה : בדרפט יש חוו"ד אסטרטגית שליוותה את התוכנית. מדובר במכפיל יחסית קטן, פי 2 ביח"ד ותוספת שטחי הציבור הבנויים של 430 מ' מספקת את התוספת בתוכנית הזו. בעניין הכנסת הרמפה לתכסית המבנה, אנחנו דורשים זאת בכל התוכניות ובמיוחד כשיש תכסית גדולה ויש חשש שלא ישמר חלחול מספיק. כאמור אנחנו לא ממליצים לקבל את הבקשה הזו ואנחנו צריכים לדרוש שבכל תוכנית הרמפה תהיה בתכסית של המבנה ושהשטח יהיה פנוי מבניה בכפיפה מעל ובתת קרקע. אני מבקש להכניס להחלטה בחוות צוות : מקריא את הסעיפים.
דורון ספיר : לאשר להפקדה פה אחד.
זו היתה חוו"ד אסטרטגית

בישיבתה מספר 0016-22ב' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השפ"פים וזיקות ההנאה בתכנית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.
2. שינוי יעוד הקרקע בתשריט ובהוראות מיעוד מעורב ליעוד מגורים, לאור כך שהקומה הציבורית מהווה רק כ- 5% משטחי הבניה הסחירים בתכנית. לפי נוהל מבא"ת יש לשקף שימוש ביעוד רק כאשר הוא מעל 15%.
3. יש להוסיף סעיף בהוראות בהתאמה לסעיף 3.1.4(ו) במתאר, לתוספת 1 רח"ק רק עבור מצללות וסככות ורק בקומת הקרקע.
4. תיקון את הערות אגף התנועה בהוראות ובנספח התנועה ולאשר את הנספח באגף התנועה.
5. תיקון הערה 10 לטבלה 5 – גג טכני ולא קומת גג טכנית.
6. להוסיף בסיפא לסעיף 4.2.2 ז 3 – ובאישור משרד הבריאות. לא יותרו ספסלים ומתקני משחק מעל/ליד חדר השנאים.
7. 4.2.1 סע' קטן ג'- יש למחוק את המילים "שימושים ציבוריים" מהסע' הקטן.
8. 4.2.1 סע' קטן ד'- יש לתקן ולרשום מחדש את המילים "מערכות ניוד וטיפול באשפה ומערכות ביוב" כדלקמן : "מערכות ניוד וטיפול באשפה ו/או בביוב".
9. 4.2.2 סע' קטן א 4'- לכתוב "גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו, למעט גובה השטחים הציבוריים הבנויים בקומת הקרקע שלא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו ויקבע סופית בתכנית העיצוב".
10. 4.2.2 סע' קטן ב2' – יש לתקן את הסע' כך שהשטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ולרישומו מחדש כדלקמן : "השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומת הקרקע. השטחים הציבוריים יהיו רצופים ורגולריים".
11. 4.2.2 סע' קטן ב7' – יש למחוק מהסע' הקטן את ההפניה לסע' קטן 3 (היות השטחים הציבוריים יהיו בקומת הקרקע בלבד ולא בקומה הראשונה).
12. 4.2.2 סע' קטן ו1- יש לתקן את הסע' כך שהשטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד ולרישומו מחדש כדלקמן : "בתא שטח 101 ייבנו 430 מטר רבוע (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע".
13. 6.4.1 "תנאים למתן היתרי איכלוס"- יש לחלק את הסע' לתתי סעיפים למען הנוחות.
14. בטבלה 5 - למחוק הערה 13 להערות ברמת טבלה היות וסוכם כי השטח הציבורי יהיה בקומת הקרקע לרבות החצר שתוצמד לה.

15. יש להוסיף סעיף בתנאי להגשת בקשה להיתר – אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי.
16. יש להוסיף סעיף הקובע כי כל תוספת שתתבקש מעבר לנושאים שניתן לבקש כהקלה ובוקשו כהקלה בתכנית – יתהווה סטייה ניכרת לתכנית.
17. יש להוסיף סעיף הקובע כי הותרת שטח פנוי מבניה בתת ועל הקרקע בחפיפה הקטן מ-15% תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
18. להוסיף הוראה כי "לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי, לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה".
19. תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו אישור מסמכי התכנית ע"י אגף נכסי העיריה.
20. יש להוסיף הוראה בדבר זיקת הנאה הדדית בחניון למעבר רכב למגרשים של עמינדב 14. יש להציג בנספח התנועה והבינוי את האפשרות למעבר זה. בתכנון המרתף יש להציג פתח עתידי בקיר הדיפון.
21. במעבר בקומת הקרקע בחזית הצפונית יש לשמור שלושה מטרים מקורים לכוון מזרח ולכוון מערב כך שישאר בקומת הקרקע מעבר צפונה ברוחב של 6 מטרים בנוסף למרווח בין הבניינים בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
22. תיקונים בהתאם להנחיות היועמ"ש ומהנדס העיר.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10801 בעמוד 11545 בתאריך 14/09/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב	16/09/2022
מעריב הבוקר	16/09/2022
מקומון ת"א	16/09/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית, התנגדות מהנדס העיר.

להלן עיקרי ההתנגדות מהנדס העיר:

1. שינוי נוסח להערה 2 להערות לטבלת זכויות והוראות בניה בטבלה 5.
2. שינוי נוסח כותרת סעיף מ"תנאים בהליך רישוי" ל"תנאים להגשת בקשה להיתר".
3. מחיקת הערה ב' בהערות ברמת טבלה 5.
4. הגדלת הצפיפות עבור מענה ל- 20% יח"ד כדיור מכליל ע"פ הנחיית מנהל התכנון.

סעיפי ההתנגדות:

1. **<u>סע' 5 "טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע":</u>**

הערה (2) להערות לטבלת זכויות הבניה – **יש לרשום את הערה מחדש כדלקמן**: '''שטחי השרות לשטחים הציבוריים בתת הקרקע יהיו עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא בזאת, הדרושים להפעלתם של השטחים הציבוריים. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה עבור השטח הציבורי הבנוי כמפורט בהערה (8) שלהלן.''

2. **<u>סע' 6.1 "תנאים בהליך רישוי":</u>**
יש להוסיף בתחילת הסע' כותרת משנית כדלקמן: "תנאים להגשת בקשה להיתר", **ולמחוק את המילים תנאים למתן היתר.**

3. **<u>מחיקת הערה ב' בהערות ברמת טבלה 5</u>**:
ע"פ תקנות חישוב שטחים 2020 הצללות ציבוריות (המוקמות ע"י הרשות העירונית) אינן מחוייבות בזכויות בניה. מכיוון ששטח קרקע זה סחיר, ובכדי למנוע קונפליקט עתידי, **יש למחוק הערה זו ולאפשר את ההצללות מכוח התקנות.**

4. **<u>מענה ל-20% יח"ד לדיור מכליל:</u>**
בצדמבר 2021 יצא מסמך הנחיות מנכ"לית מינהל התכנון ויו"ר ועדות מחוזיות מרכז ותל אביב - תכנון בסביבת תחנות מטרו. במסמך הנחייה שבקרבה לתחנות המטרו - עד 600 מ' (תכנית זו נמצאת כ-300 מ' מתחנת יצחק שדה), יש לקבוע בתכנית 20% יח"ד כדיור מכליל ו/או דיור בהישג יד ע"פ התוספת השישית וגם תמהיל דיור מגוון.
מומלץ לועדה לקבוע כי על התכנית לעמוד בהנחיה זו בכפוף להתאמות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

בהתייחס לסעיף 4 בהתנגדות מה"ע, לאחר בירור מול הועדה המחוזית, הוחלט למשוך את סעיף 4 בהתנגדות מה"ע.
מומלץ לועדה לקבל את סעיפים 1-3 בהתנגדות מה"ע ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0001ב' מיום 18/01/2023 תיאור הדיון:

תמיר קהילה: מציג את תקציר התוכנית וההתנגדויות שהוגשו.
דורון ספיר: אם אין הערות נקבל את התנגדות מהנדס העיר וניתן תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 23-0001ב' מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

למשוך את סעיף 4 בהתנגדות מה"ע, לקבל את סעיפים 1-3 בהתנגדות מה"ע ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

על פי תיאומי התכנון וכפי שנכתב בטבלה 5, זכויות הבניה לשטחי הציבור הבנויים תהיינה מעל הקרקע 400 מ"ר עיקרי ועוד 50 מ"ר שירות, ומתחת לקרקע שטחי שירות 100 מ"ר ועוד שטחי חניה עבור שטחי הציבור הבנויים.
בנוסף, יוצמדו 130 מ"ר שטחי חצר ו/או מרפסות לטובת השימושים הציבוריים שיוכלו לכלול קירוי וגידור בהתאם לשימוש.

יש לתקן את דברי ההסבר (תועלות ציבוריות ס"ק1), עיקרי הוראות התכנית (סעיף י'1) וסעיף 4.1.ב'.16 בהוראות התכנית, כך שיהיו תואמים לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון :

תמיר קהילה : מבוקש 2 תיקונים לטעויות סופר, הראשון במספר מקומות בתכנית שנרשם בהם זכויות בניה למבנה הציבור בשונה מטבלה 5, מבוקש לתקן בהתאם לטבלה 5. התיקון השני בסעיף 6.1 תנאים בהליך רישוי, אנו תמיד מוסיפים לנוסח המבא"ת כותרת "תנאים להגשת בקשה להיתר בניה" , במקרה זה עבר לסעיף קטן במקום לסעיף הכולל ואנו מבקשים להוסיף את המשפט כתת כותרת בסעיף הכולל ולא רק בסעיף הקטן.
דורון ספיר : מאשרים את תיקוני טעות הסופר.

בישיבתה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את מסמכי התוכנית למתן תוקף בנושאים הבאים :

1. לתקן את דברי ההסבר (תועלות ציבוריות ס"ק1), עיקרי הוראות התכנית (סעיף י'1) וסעיף 4.1.ב'.16 בהוראות התכנית, כך שיהיו תואמים לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5.

2. לתקן את סעיף 6.1.1 כך שכל תתי הסעיפים (לרבות הכנת מסמך סביבתי) יהיו תחת המילים הבאות :
"תנאים להגשת בקשה להיתר בניה :"

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:
מגרש מוסר: רוטשילד 117, מבנה לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור
מגרש מקבל: ניסים אלוני 19

מיקום: מגרש מוסר **מגרש מקבל**

רוטשילד 117
גוש 7439, חלקה 8

ניסים אלוני 19
גוש 6108, חלקה 717

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7439	מוסדר	חלק	8	-
6108	מוסדר	חלק	717	-

שטח התכנית:
רוטשילד 117, ת"א :867 מ"ר.
ניסים אלוני 19, ת"א : 4563 מ"ר.
סה"כ שטח התכנית: 5,430 מ"ר.

מתכנן: אדר' מרינה ירמוננוק

יזם: דנה דרינה גולדשטיין

בעלות:
<u>1. מגרש מוסר: רוטשילד 117, ת"א - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות</u>
א. בעלי המקרקעין הרשומים- פרטיים (פרומר אשר, בקשיצקי דפנה, פרומר-דאוסון בן)
ב. בעלי הזכויות הניתנות להעברה מהמגרש הינם :
1. עיריית ת"א (בהתאם להסכם למימון מקדים עם העירייה שנחתם בתאריך 23.05.13 ובהתאם להערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה).
2. חב' רייטס גרופ ר.ג ת"א ח.פ 515848042 (לשעבר ל.ב.ש ניהול נדל"ן בע"מ) בהתאם להערת אזהרה הרשומה בנסח הטאבו.

<u>2. מגרש מקבל: ניסים אלוני 19, ת"א</u> (דירה 36)
דנה גולדשטיין (פרטי)

מצב השטח בפועל :
רוטשילד 117:
מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהגבלות מחמירות בן 3 קומות על קרקעיות וקומת מרתף.
תיק תיעוד למבנה אושר ע"י מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו.
עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 07.06.20.

ניסים אלוני 19:
במגרש בנוי מגדל מגורים הידוע כמגדל Yoo2, מגדל בן 40 קומות, עם 126 יח"ד.
הזכויות מועברות לדירה בקומות 36-37, הדירה בנויה ובשיפוצים ואינה מאוכלסת.
בהיתר מס' 3-250870 שהתקבל ב-27/12/2005 הוגדרו שתי יח"ד בקומה 36 הכוללות חללים כפולים ומרפסות לא מקורות, בקומה 37, חללים טכניים והמשך חללים כפולים לדירות שבקומה 36.
בהיתר 08-0746 שהתקבל ב-18/12/2008 אושר איחוד שתי יח"ד ליח"ד אחת בקומות 36-37 (דירה בעלת חלל כפול), סגירת חלקי מרפסות והוספת ג'קוזי בקומה 36.

מדיניות קיימת:
לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים :
<u>רוטשילד 117</u>:
תכניות תקפות: 2650 ב', 2720, 2331,
יעוד קיים: מגורים מיוחד
שטח המגרש: 867 מ"ר
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור בשדרות רוטשילד 117 הינם 1909.56 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 17.7.2022, לשווי קרקע 45,463 ש"ח למ"ר מתאריך 16.3.22.

יש לציין, כי במקביל הומלצה להפקדה תכנית לניוד תא/מק/ 5100 - ניוד זכויות להירקון 142 - בה ינויידו 202.65 מ"ר בהתאם לפערי השווי כפי שנקבעו בעת הפקדת התכנית.
כמו כן, לעניין סוגיית תמריץ השמירה על השווי בהיקף של 25% מיתרת השטחים להעברה, יצוין כי הוועדה המקומית קיימה דיון רחב וממצה לגבי המבנה שבנדון במסגרת הדיון בתכנית תא/מק/5100 (החלטה מס' 0002-23ב' בישיבתה מיום 8.2.2023) והחליטה כי אין מקום לאשר את התמריץ מן הטעמים המפורטים בהחלטתה.

<u>ניסים אלוני 19:</u>
תכניות תקפות: 1750א, 1750.
יעוד קיים: מגורים מיוחד (מגרש מס' 2)
שטח המגרש: 4563 מ"ר
זכויות בניה לפי תכניות תקפות: שטחים למטרות עיקריות על קרקעי - 18,542 מ"ר
שטחי שירות על קרקעי - 65 מ"ר לכל יח"ד
מספר יח"ד מירבי - 154 יח"ד

גובה : 40 קומות על קרקעיות +קומת גג + 3 קומות בתת הקרקע.

מצב תכנוני מוצע :

<u>תיאור מטרות התכנון</u> :
עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור בשדרות רוטשילד 117 למגרש מקבל ברחוב ניסים אלוני 19 עבור סגירת חלל כפול בדירה קיימת בקומות 36-37 על-פי היתר מס' 08-0746.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ כ-176.41 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר.
היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 16.3.22 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 31.10.21, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.27 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש בשדרות רוטשילד 117 למגרש המקבל ניסים אלוני 19.
   1.1 מחיקת כ-176.41 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות רוטשילד 117.
   1.2 תוספת 401 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל (דירה בקומות 37-36 ע"פ היתר מס' 0746-08 שהתקבל בתאריך 18/12/2008).

2. קביעת הוראות בינוי לתוספת שטחי הבניה במגרש המקבל ברח' ניסים אלוני 19:
סגירת חלל כפול בדירה קיימת בקומה 36 ע"פ היתר מס' 0746-08 שהתקבל בתאריך 18.12.2008, באמצעות תוספת שטח של 401 מ"ר, ללא תוספת יחידת דיור, הכל בהתאם למיקום המפורט בנספח הבינוי של תכנית זו.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
		רוטשילד 117	**ניסים אלוני 19**	**רוטשילד 117**	**ניסים אלוני 19**
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 17.7.2022- **1909.56 מ"ר**	לפי היתר מס' 20080746: שטח עיקרי על קרקעי - 19,106.80 מ"ר שטח שירות על קרקעי: 7,909.38 מ"ר סה"כ שטח בנוי: **27,016.18 מ"ר**	הפחתה של 176.41 מ"ר עיקרי (מהיקף המ"ר לניוד אשר בבעלות רייטס גרופ)	הקיים לפי היתר מס' 20080746 + תוספת של 401 מ"ר שטח עיקרי למגורים לדירה בקומות 37-36.
מספר יח"ד מקסימאלי		כקיים	126	ללא שינוי	ללא שינוי
גודל יח"ד ממוצעת	מ"ר	כקיים	120.4 מ"ר	ללא שינוי	ללא שינוי
גובה	קומות	כקיים	40 קומות	ללא שינוי	ללא שינוי
קווי בניין	מ'	כקיים	קומה טיפוסית ק.בנין קדמי 9 מ'	ללא שינוי	ללא שינוי
חניה		כקיים	3 קומות	ללא שינוי	ללא שינוי

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאים להפקדת התכנית:

א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.

ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.

2. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
עורך התכנית אדרי מוריה ירטענק	מגיש התכנית דנה דרינה גולדשטיין רייטס גרופ ר.ג. תיא בעיים	שם התכנית מיזוג זכויות מרוטשילד 117 לניסים אלוני 19	מספר התכנית 507-1106343
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשיטת התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית חינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
הבטת לקיום קיומית סמכנה לשימוש בחבלות מקרקעות מרחוב רוטשילד 117 לרחוב ניסים אלוני 19, בהתאם לזכויות תכנית השיכון הבינונית, לעמוד שגיית חלל כמול בתמתת דיור בקומת 37-36.	62(א)(5), 62(א)(6), 62(א)(ג) לחוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן		

סעיף ראשי בתוכנית המתאר	ויחוי השטח בתוכנית המתאר	חוראת רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת הוראות בתוכנית המוצעת
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 — חוועדה ראשית לקבוע שטחי בנית העולים על שטח הבניה המירבי המקבוע באזורי היישוב באמצעות תוכנית להעברת זכויות בניה עיים תכנית השימור.	**סעיף כללי ללא זיחוי גאוגרפי**	תוחר תוספת זכויות בניה מכח מיזוג זכויות עיים תכנית השימור, 2650ב ובהתאם לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר	+ לפי סעיף 3.1.4 (ג)
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות לפרקים בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	**מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת השימור חעירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	**מבנה או אתר לשימור:** קביעת הוראות ותנאים למבנה לשימור. סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל הוראות	**תואם** 1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בחבלות מהמירות ברח"ב רוטשילד 117 למגרש מקבל ברחוב ניסים אלוני 19 והחיקה

		תכנית נושאית קודמת (תכנית חשימור 2650ב') בתכנית המפורטת החדשה ובהתאם להוראות סעיף 3.1.3(ג)(4).	זכויות הבנית מהמבנים לשימור מוגבלות מהמורות. 2. חבטחת ביצוע שימור המבנים בהתאם לתנאים רוטשילד 117 בהתאם לתנאיות תכנית חשימור 2650ב'.

	שימוש בסעיפי רוק בסטיות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדת מקומית תהיה מוסמכת לבטל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, ענייניים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט בשקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (27) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעת אי שינוי מובה וקומות, (8) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידות, (16) – הוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכלים	+ קביעת הוראות ביטוי לתוספת שטחי הבנייה במגרש המקבל ברחי ניסים אלוני 19 : סגירת חלל כפול באמצעות תוספת שטח של 40 מ"ר, ללא תוספת יחידות דיור, חבל בהתאם למיקום המפורט בנספח הביטוי של תכנית זו.
	סעיף קטן (א)(6)	שינוי הלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת שתהא תכנית שאישרה ושועדת המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה (בתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50% ;	+

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סדירות הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמשמעו בסעיף (ג) בטופס זה.			
מרכזת הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332735		16.4.2023
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלת אברהם אוזן, עו"ד	2438926-7		3.4.2023

ת. בדיקה | 2010

העתקים
גבי אילנה שולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
עדות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.
6. עדכון שומות ותחשיבים ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה.
7. תיקון תשריטי תכנית בהתאמה להערות מחלקת ייעודי קרקע.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/04/2023
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/04/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:

יעל שטופלמן: תכנית לניוד זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות, מרוטשילד 17 למבנה בניסים אלוני 19 לצורך סגירת חלק מחלל כפול ביחידת דיור קיימת במבנה. האדריכלית מרינה תציג את התוכנית
מרינה ירמוננק: מציג את התוכנית במצגת
דורון ספיר: בנוגע ליחס המרה 2.27 הוא יחס מאוד מופרז שמשקף ערך קרקע של 20,000 שקל למטר שנראה לא סביר, איך ההתייחסות שלכם לכך? שאלה נוספת נוגעת האם המבוקש בניסים אלוני 19 בקומה 36 37 כבר בנוי?
שירה קאשי דקלו: לגבי השווים, בדרפט מצוין שהשוויים הם לא עדכניים ושהדרפט יעודכן בהתאם. הוצאה שומה מעודכנת בניסים אלנו והשווי עלה ל-29 אלף כך שיחס ההמרה מתעדכן ל1.58 והשווי ברוטשילד נשאר זהה ועדיין תקף
דורון ספיר: עדיין השווי גבוה ומופרז
שירה קאשי דקלו: זה מה שקבע שמאי בורר
דורון ספיר: מה לגבי מצב הדירה כיום?
מרינה ירמוננק: הדירה אטומה ובשיפוצים ללא קומת גלריה. תואמת את ההיתר
דורון ספיר: היה שם פיקוח?
יעל שטופלמן: עשינו בדיקה עם המחלקה הפלילית המשפטית ונמסר שלא נמצאו הליכים פליליים במקום
דורון ספיר: אפשר לראות את דוח הפיקוח?
שרון טרגייר: לא היו הליכים פליליים
דורון ספיר: זה לא אומר שלא היתה בניה, הפיקוח לא היה במקום
שרון טריגר: הפיקוח לא היה במקום
דורון ספיר: לשוב ולדון לאחר קבלת דוח של הפיקוח על המצב בשטח ואם המבוקש בנוי או לא בנוי ועדכון השומה לפי מה שנמסר בדרפט.
דנה גולדשטיין: ניסים אלון 19 , בעלת הדירה, היו פקחים מהעיריה ובדקו שהנכס לא ראוי לשימוש והוא הסתכל על כל השטח וקיבלנו פטור מארנונה, ואין גישה הכל סגור ואטום ואי אפשר להגיע לקומה למעלה.
דורון ספיר: לא היה פקח מטעם רישוי והבניה, הפקח שהיה אצלכם הוא מטעם הארנונה
חיים גורן: למה לגרור את הבעלים אפשר להסתמך על הצהרה שלהם, האחריות שלנו היא לדאוג שיהיו נתונים עדכניים במהלך הדיון.
דורון ספיר: אני מבקש להמציא את הדוחות כפי שבקשתי.

בישיבתה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מרחב מבואות יפו

כתובת:
תל אביב - יפו
התכנית נמצאת בין הרחובות היסוד מצפון, הזרם ממערב, התחייה מדרום ורח' 3426 (המשך של רח' אבולעפיה) ממזרח.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053	מוסדר	חלק מהגוש	9-21, 24, 40, 42, 44-46, 48, 49, 55-58, 61, 69, 70, 73, 74, 81-83, 90, 91	64, 65
7087	מוסדר	חלק מהגוש		131

שטח התכנית: 55,234 מ"ר.

מתכנן: יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים.

יזם: קרן ריאליטי השקעות בנדל"ן 4 + קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ.

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל –אביב.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך דיון בהפקדה

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית מפעלי תעשייה ובתי מלאכה, מבני משרדים (בכלל זה בניין WEWORK) וחניונים ציבוריים.
בנוסף בשטח התכנית תפיסות קרקע לא חוקיות ומגורים לא מוסדרים.

מדיניות קיימת:

תא/5000

נספח אזורי תכנון – מרחב התכנית מוגדר כאזור מגורים
תחום התכנון מוגדר כמתחם להתחדשות עירונית.
רח"ק מרבי 4.0, ו5.0 בגין סימון אזור להתחדשות עירונית

נספח עיצוב עירוני - מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי עד 8 קומות בו תותר בנייה נקודתית חריגה (עד 15 קומות).

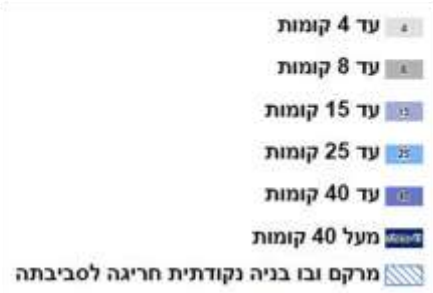
נספח אזורי תכנון - אזור תכנון 703 – אזור התחדשות עירונית

יעודיי קרקע

אזור מגורים בבנייה מרקמית

עיצוב עירוני:

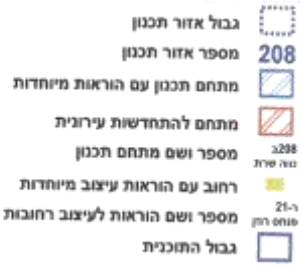
8 קומות



מס' החלטה	התוכן
-	507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך דיון בהפקדה

אזור תכנון:
מתחם להתחדשות עירונית

תחבורה:



מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות:
תא/250 – 1955, מגדירה שימושים לחניה, תעשיה ומלאכה.
תא/500 – 1958, תיקונים לתא/250.
תא/1046 – 1968, קביעת יעוד דרך.
תא/1092 - 1969, שינוי אחוזי בניה ויעוד קרקע - ביח"ר "מרס."
תא/2170 – 1983, שינוי הבינוי של השטח המיועד לבניני תעשיה ומלאכה בקומות.
תא/4456 – 2019, מתחם שוק הדגים.

<u>כלל עירוני</u>
ג'1 – גגות
ע'1 – מרתפים
צ' - שטחי ציבור

יעוד קיים:
תעשיה, מלאכה, תעשייה ומלאכה בקומות, חניה, דרכים.

זכויות בניה:
<u>שטח החלקות ביעוד מלאכה ותעשייה בקומות</u> – 9,620 מ"ר.
קיימים 2 בנייני תעסוקה בני 4 קומות.
זכויות מאושרות לפי תא/250: 160% עיקרי. סה"כ 15,392 מ"ר עיקרי ו-3,848 מ"ר שירות (25% מעיקרי).
<u>שטח החלקות ביעוד מלאכה</u> – 17,513 מ"ר.
קיימים במקום מבנים בני קומה אחת וסככות בשימוש מלאכה.
זכויות מאושרות לפי תא/250: 50% עיקרי. סה"כ 8,757 מ"ר עיקרי ו-2,189 מ"ר שירות (25% מעיקרי)

מצב תכנוני מוצע:

מס' החלטה	התוכן
-	**507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך** **דיון בהפקדה**

התכנית תואמת להוראות תכנית המתאר תא/5000 אשר מגדירה את מרחב התכנון כאזור מגורים בבנייה עירונית המסומן להתחדשות עירונית.
התכנית משלימה רצף בהתפתחות האזור יחד עם תוכניות נוספות בשלבי תכנון ומימוש שונים העתידות יחדיו ליצור אזור מעורב שימושים, מוטה מגורים.
מרחב התכנון נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית הכוללת נת"צים וקו מטרו מתוכנן לאורך רחוב שלבים, נגישות לרשת רחובות עירוניים וקרבה לתחנות רכבת קלה: קו ירוק במרחק של כ-500 מטר, וקו אדום במרחק של כ- 650 מטר.

התוכנית מציעה הקמה של שכונת מגורים בהיקף של 890 יח"ד. 10% משטחי המגורים בבעלות פרטית יוקצו לדב"י לתקופה של 25 שנה ובהנחה של 40% וכן 50% משטחי המגורים בבעלות עירונית יוגדרו כדיור להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה בהתאם למדיניות הדיור העירונית.
כל מגרשי המגורים משלבים קומת קרקע פעילה לאורך חזית רציפה בקומת הקרקע. בנוסף, התכנית קובעת מגרש לתעסוקה הכולל מגדל תעסוקה חדש לצד מבנה התעסוקה הקיים ושטחי ציבור. כמו כן התכנית קובעת שטחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
התכנית מקצה שטח ציבורי פתוח של כ- 1.5 דונם ומגרש למבני ציבור בשטח של כ- 10 דונם ובנוסף הקצאת 2,350 מ"ר מבונים עבור שימושים ציבוריים בתחום תא שטח 201.

<u>תיאור מטרות התכנון:</u>

1. לקדם התחדשות עירונית ע"י הקמת מרחב מגורים חדש משולב בשטחי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור, בהתאם להנחיות תכנית המתאר תא/5000.
2. שינוי יעודי קרקע מאזור מלאכה ותעשייה זעירה, אזור מלאכה, חניה ציבורית ודרכים למגורים ד', תעסוקה, שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרכים.
3. הקמת רשת דרכים והרחבת דרכים קיימות במתחם.
4. קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל אחד מהיעודים.
5. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות, בהתאם לתכנית תא/ 5000.
6. קביעת שטחי מסחר בקומות הקרקע במגרשים בייעוד מגורים ד', ביעוד תעסוקה .
7. הקמת עד 890 יחידות דיור חדשות במבני מגורים בבניה מרקמית ובמבנים גבוהים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע.
8. הקצאת 10% מיחידות הדיור במגרשים בבעלות פרטית לדב"י לתקופה של 25 שנה ובהנחה של 40%, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
9. 50% משטחי המגורים בבעלות עירונית יוגדרו כדיור מכליל להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה.
10. הקצאת 2,350 מ"ר מבונים עבור שימושים ציבוריים בתחום תא שטח 201. לשטחים אלה יתווספו עוד 300 מ"ר עבור מרפסות.
11. קביעת מגרש בייעוד תעסוקה שבו תותר הקמת מבנה תעסוקה חדש, בנוסף למבנה התעסוקה הקיים, וכן כיכר בזיקת הנאה עם חזית מסחרית.
12. קביעת גובה ומס' קומות עד 19 קומות.
13. קביעת קווי בנין והוראות בינוי אחרות.
14. הקצאת שטח למבני ציבור בהיקף של 10 דונם ושטח ציבורי פתוח בהיקף של 1.5 דונם וקביעת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתא 5000.
15. קביעת הוראות לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום המגרשים הפרטיים.
16. קביעת הוראות לביצוע פינויים ולהריסת המבנים הקיימים במתחם, למעט מבנה משרדים WEWORK אשר מצוי בתא שטח מס' 201.

<u>פירוט יעדים/שימושים:</u>

1. **מגורים ד'**

שימושים:

בקומות שמעל קומת הקרקע: דירות מגורים והשטחים הנלווים להן, תשתיות ומתקנים טכניים, שטחים לרווחת הדיירים.

בקומת הקרקע: קומת קרקע פעילה הכוללת שימושים כגון מסחר לסוגיו, שרותי בריאות, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי, גני ילדים ומעונות יום, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, לובי כניסה ומועדוני דיירים, שטחי שירות ורווחה לשימוש הדיירים, ושטחי פריקה וטעינה. לא יתאפשרו מגורים בקומת הקרקע.

בתת הקרקע: חניה, מחסנים, שטחים לרווחת הדיירים, ומתקנים טכניים, תשתיות וכן שטחים עיקריים ושימושים סחירים המותרים בקומת הקרקע, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה ושטחי שירות נלווים.

תתאפשר, לשיקול הדעת של הועדה המקומית, במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי, או באמצעות אישור הקלה, המרת שטחי שירות בשתי קומות המרתף העליונות לשטח עקרי לשימושים המסחריים המותרים בקומת הקרקע.

2. **תעסוקה**

שימושים:

בקומות שמעל קומת הקרקע: תעסוקה, משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי בריאות, שירותים נלווים לתעסוקה, שטחים לצורכי ציבור.

בקומת הקרקע: לובי, מסחר לסוגיו- לרבות חנויות, בתי אוכל, מסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי שימושי בילוי ופנאי וכיו"ב לרבות השימושים הנלווים להם ושימושים לצרכי ציבור.

בתת הקרקע : שטחי שירות תת קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים. שימושים המותרים בתכנית ע'1 לרבות מסחר ושירותים לוגיסטיים. שימושים עיקריים נלווים לתעסוקה, מעבדות, חדרים נקיים, חוות שרתים, חללי עבודה משותפים, מחקר ופיתוח, שימושים עיקריים לרווחת משתמשי התעסוקה לרבות מועדוני משחקים, חדרי כושר שירותים ומקלחות.
שטחי שירות על קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים.
תתאפשר, לשיקול הדעת של הועדה המקומית, במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי, או באמצעות אישור הקלה, המרת שטחי שירות בשתי קומות המרתף העליונות לשטח עקרי לשימושים המסחריים המותרים בקומת הקרקע.

3. **בשפ"פ** : פיתוח גנני, ריהוט ופיסול גן, מצללות, אזורי ישיבה ושהייה, שבילים ומעברים להולכי רגל.

4. **מבנים ומוסדות ציבור**
שימושים : מוסדות חינוך ומוסדות ציבור אחרים בהתאם לתכנית תא/צ' וכן השימושים במותרים ביעוד שצ"פ.

5. **שטח ציבורי פתוח**
שימושים : פיתוח סביבתי, נטיעות, ריהוט גן ורחוב, שבילי הולכי רגל ואופניים, סככות ואלמנטים של הצללה, מתקנים טכניים תת-קרקעיים ועיליים, תשתיות תת-קרקעיות, תאורה בריכות נוי וכיו"ב.

<u>זכויות בניה:</u>

יעוד	שטח עיקרי						שטחי שירות			
	מעל הקרקע 3		מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	64,970*	81.07	2,000	2.26	71,920		26,720	41.1	65,448	330
מסחר ושטחים סחירים בקומת הקרקע של מגורים	4,950						550	11.1		
תעסוקה	14,820	17.18	300***	0.34	15,180		5,180	35	10,154	255%
שטחי ציבור מבונים	1,500 **	1.75	0	0	1,500		500	33.3		
סה"כ **	86,240	100	2,300	2.60	88,540		32,950	38.2	75,602	
שב"צ	45,108	100	עפ"י תא/מק/צ'				15,036	33.3	עפ"י תא/מק/צ'	עפ"י תא/מק/צ'

1 - % מהשטח העיקרי מעל הקרקע
2 - % משטח הקרקע=שטח המגרש בייעוד מגורים= 19,838 מ"ר , שטח מגרש מיועד לתעסוקה= 3,982 מ"ר
3- % מסה"כ השטח העיקרי מעל הקרקע (86,240 מ"ר)
* לא כולל מרפסות
** לא כולל שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 401

צפיפות:
צפיפות ממוצעת לתכנית – כ-45 יח"ד לדונם נטו (שטח ביעוד מגורים בלבד).
שטח ממוצע ליח"ד : 85 מ"ר (עיקרי ושירות בתחום הדירה, אשר מתום 73 מ"ר עיקרי).
מספר יח"ד ששטחן הכולל מעל 75 מ"ר – 712 יח"ד.
מספר יח"ד ששטחן הכולל עד 75 מ"ר – 178 יח"ד.
סה"כ יח"ד : 890

נתונים נפחיים :
גובה : עד 82 מ' בבנייה בשימוש תעסוקה. עד 72 מ' בבנייה למגורים.
מספר קומות למגורים : עד 19.
תכסית מרבית : 65%.

הדמיות:

מבט מצפון-מזרח

מבט על הכיכר ממזרח

מבט מצפון

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
תחבורה, תנועה, תשתיות:
מרחב התכנון נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית הכוללת נת"צים, קו מטרו מתוכנן לאורך רחוב שלבים, נגישות לרשת רחובות עירוניים וקרבה לתחנות רכבת קלה: קו ירוק במרחק של כ-500 מטר, וקו אדום במרחק של כ- 650 מטר.
תקן חנייה: עפ"י התיאום שנערך עם אגף התנועה, מומלץ כי תקני חניה המוצעים במסגרת התכנית יהיו תקני מקסימום ומופחתים לאור הקרבה לציר תחב"צ ראשיים ולמתע"ן עתידי: 0.8 מקומות חניה ליח"ד אחת, מקום חנייה אחד עבור כל 350 מ"ר בשימוש תעסוקה או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה, הנמוך מביניהם, הן למגורים והן לתעסוקה. מספר מקומות החנייה עבור שטחי הציבור המבונים שישולבו במבנה התעסוקה יהיה לפי תקן החנייה הארצי. תקן החניה עבור שטחי המסחר יהיה אפס.
שבילי אופניים: לאורך הרחובות הראשיים בתחום התכנית יסללו שבילי אופניים (רח' התחיה, רח' 3426, רח' היסוד, ורחוב מספר 1 (רחוב חדש בתחום התכנית)).
התייחסות לרחובות בתחום התכנית:
רח' התחייה יורחב בכ-7 מ' לרוחב של 32 מ'.
רח' 3426 (המשך של רח' אבולעפיה דרומה) יורחב בכ-7 עד 8 מ' בחלק מאורכו לרוחב של 22.5 מ' עד 26.5 מ'.
רח' הזרם יורחב בכמטר אחד לרוחב של 13 מ'.
רח' הפלך יורחב ב7 מ', ברוחב של 17 מ'.
התכנית יוצרת רחוב חדש המהווה המשך למערכת הדרכים של "שכונת פארק החורשות" הגובלת בתכנית מדרום. רוחבו יהיה 18 מ'.

עיצוב:
המופע של הבנייה החדשה על פי התכנית הוא של מבנים בעלי דופן קדמית בקו בניין אפס לאורך הרחובות. מבנים אלה יהיה בני 8 עד 19 קומות. בקומת הקרקע הפונה לרחובות תשולב חזית מסחרית או פעילה. בתחום כל בלוק עירוני חדש במסגרת התכנית יהיו שטחים פתוחים מגוננים לרווחת הציבור אשר תירשם עליהם זיקת הנאה לציבור. במגרש ביעוד התעסוקה תקבע רחבה ציבורית חדשה לרווחת תושבי המקום והמועסקים בבניין התעסוקה. בתחום הרחבה תרשם זיקת הנאה לציבור.

התייחסות לסביבה:
מדרום לתכנית מתוכננת שכונת מגורים "פארק החורשות" – שכונת מגורים עירונית חדשה עם שטחי מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים.
ממערב לתכנית נמצאים מבני תעסוקה קיימים, הפונים לרחוב שלבים, אשר יהפוך בעתיד, בהתאם לתכנית תא/5000 לאזור מעורב מגורים ותעסוקה.
ממזרח לתכנית מצוי מרחב "שוק הדגים" המשלב מגורים, מסחר ומבנה ציבורי וכן רצועה של מבני תעסוקה הכלולה בתחום מדיניות מבואות יפו.

התכנון המוצע מתחבר את המרקם העירוני הסובב אותו, הקיים והעתידי, באמצעות יצירת מערך של שטחים ציבורים באמצעות יצירת שצ"פ/שב"צ ושטחים עליהם תרשם זיקת הנאה ומעבר לציבור.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):
בהתאם לאמור בתא 5000 (סעיף4.4.1) נערכה חוו"ד סביבתית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א. חוות הדעת כללה סקר קרקע ותכנית דיגום קרקע (אשר אושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה ב27.12.21) וכן נספח סביבה אשר הוגש לרשות לאיכות הסביבה ב30.3.2022, ובשנית, לאחר הטמעת תיקונים ב15.6.2022. חוות הדעת כללה התייחסות לניהול עילי נגר מקיים, טיפול בקרקע החשודה כמזוהמת, שימוש באנרגיות מתחדשות ותכנון המבטיח נוחות תרמית בשטחים הפתוחים, בדגש על חודשי הקיץ.

בנוסף הוטמעו במסמכי התכנית ובנספח מיקרו אקלים ובנספח אנרגיה של התכנית הוראות שהתקבלו מאת היחידה לתכנון בר קיימא במסגרת הליך הוגש נספח מיקרו אקלים הוגש 30.3.2022, ההערות שהתקבלו הוטמעו בנספח מיקרו אקלים ובהוראות התכנית.

חוו"ד היחידה האסטרטגית , הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות
חוות הדעת מאת היחידה לתכנון אסטרטגי נמסרה ב21/02/2022. חוות הדעת משקפת את צרכי הציבור עבור אוכלוסייה בהיקף עתידי משוער של 2,225 נפשות, וזאת לפי הנחת גודל משק בית ממוצע של 2.7 נפשות.
במסגרת חוות הדעת הומלץ כדלקמן:

1. **שטחי ציבור**:
   א. **מגרשים למוסדות ציבור**: 9.7 דונם (8.3 דונם מקומי ו1.4 דונם עירוני).
   ב. **שטחים ציבוריים פתוחים**: כ- 17 דונם "סף הבית" ו"עירוני" ביחד. עבור "סף הבית" 7.2 דונם לפי מקדם של 3 מ"ר לנפש ועבור "עירוני" לפי מקדם של 5 מ"ר לנפש.
   ג. **שטחים ציבורים מבונים**: כ-2,000 מ"ר מבונים (לפי תחשיב של 0.7 דונם כפול רח"ק 2.7). יש להצמיד לשטחים אלה שטחי חוץ.
2. **תמהיל דיור**:
   א. **שטח דירה ממוצע**: מומלץ כי שטח ממוצע לדירה יהיה 85 מ"ר. השטח יהיו כולו שטח עיקרי למעט אם הדירה תכלול ממ"ד, אז ניתן יהיה לכלות את שטח הממ"ד במסגרת השטח הממוצע הזה.
   ב. **תמהיל לפי שטח**: מומלץ כי התמהיל המחייב יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. מומלץ כי התמהיל יהיה מגוון בכל בניין ומבנן וכי יאסר ריכוז דירות לפי שטח, למשל ריכוז רוב הדירות הקטנות בניין מסוים.
      - **דירות קטנות**: דירות אשר שטחן קטן מ65 מ"ר. שיעורן לא יפחת מ20% מכלל הדירות.
      - **דירות בינוניות- גדולות**: דירות אשר שטחן יהיה בין 86 מ"ר ל105 מ"ר. שיעורן לא יפחת מ25% מכלל הדירות.
      - **דירות גדולות**: דירות אשר שטחן מעל 106 מ"ר. שיעורן לא יפחת מ20% מכלל הדירות.
3. **דיור בהישג יד**:
   א. **מגרש בבעלות עירונית**: לפחות 20% משטחי המגורים בבעלות עירונית יוגדר כדיור מכיל להשכרה לצמיתות בבעלות עירונית. היקף הסבסוד יקבע בהתאם למדיניות העירונית התקפה.
   ב. **מגרשים בבעלות פרטית**: לפחות 10% משטחי המגורים בבעלות פרטית יוקצו לדיור בר השגה בבעלות פרטית, לתקופה שלא תפחת מ25 שנה והיקף סבסוד של פחות 40%.
   ג. על מנת לצמצם עלויות תחזוקה את הדיור המוזל/ מכיל יש לתכנן בבינוי מרקמי נמוך ולא תלות בבניה המגדלית. יש לשקול תקני חנייה מופחתים לדיור זה.
   ד. תמהיל שטחי הדירות ומיקומן הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בתיאום מה"ע (באמצעות היחידה לתכנון אסטרטגי).
4. **דיור מיוחד להשכרה**: מוצע לתכנן מגרש ביעוד של דיור מיוחד עבור דיור להשכרה בבעלות ובניהול אחודים. יש להחליט על שטח ומס יח"ד.

פיתוח המרחב הציבורי:

מס' החלטה	התוכן
-	**507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך** **דיון בהפקדה**

במסגרת מטרות התכנית קביעת שצ"פ ו-שב"צ חדשים בשטח כולל של 11.5 דונם, פיתוח רחוב התחיה כציר ירוק אשר שדרה רחבה בצידו הצפוני, סלילת שבילי אופניים כמתואר לעיל. התכנית קובעת הוראות לפיתוח שטחי ציבור מגוננים אשר תרשם בהם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור הרחב, ואשר יצרו המשכיות ורצף שטחים פתוחים היקפיים ופנימיים להולכי הרגל.

התייעצות עם הציבור :

עפ"י החלטת תת-ועדת שיתוף ציבור מיום 13.2.2020 ניתן פטור מעריכת התייעצות עם הציבור.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	במסגרת המצב התכנוני בתוקף תא שטח ביעוד "תעשיה ומלאכה בקומות" ותא שטח ביעוד "מלאכה". ביעוד "תעשיה ומלאכה בקומות" היקף השטח העיקרי 160% אליו נלווה שטח שירות בשיעור של 40% מן השטח העיקרי. ביעוד "מלאכה" היקף השטח העיקרי הוא 100% אליו נלווה שטח שירות בשיעור של 25% מן השטח העיקרי.	500% שטח מבונה כולל עבור מגורים ותעסוקה ושטחי ציבור מבונים. 600% שטח מבונה כולל עבור שב"צ בתא שטח 401.
	מ"ר	32,635 מ"ר עיקרי בשני היעודים לעיל, אליהם נלווים 8,159 מ"ר שטח שירות (בשני היעודים).	86,240 מ"ר עיקרי מעל הקרקע בכל יעודי הקרקע למעט שב"צ בנוסף 32,950 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע בכל יעודי הקרקע עבור השב"צ : 45,108 מ"ר עיקרי מעל הקרקע ובנוסף 15,036 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע
גובה	קומות	עד 4 קומות (בתעשייה ומלאכה בקומות	עד 19 קומות במגורים ובתעסוקה עד 8 ק' בבנייה מרקמית
	מטר		עד 72 מ' למבני מגורים בני 19 ק' עד 82 מ' למגדל התעסוקה
תכסית		56-70%	65%
מקומות חניה		678 עבור רכב פרטי (לפי 1:40)	781 עבור רכב פרטי התקן המוצע למגורים – 1:0.8 התקן המוצע לתעסוקה ולשטחי ציבור מבונים – 1:350 התקן המוצע למסחר – 0

<u>טבלת שטחים: ייעודי קרקע:</u>

ייעוד קרקע	שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מצב מוצע
מגורים ד'	-	19.838
מלאכה/ תעשייה בקומות מלאכה	26.595	-
תעסוקה	-	3.982
מבני ציבור	-	10.000
דרך מאושרת	15.797	12.670
דרך מוצעת	-	7.244
חניון	12.842	-
שצ"פ	-	1.500
סה"כ שטח	**55.234**	**55.234**

מס' החלטה	התוכן
-	507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך דיון בהפקדה

זמן ביצוע : שוטף.

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית חלה על שטח של כ- 55 דונם הנמצא בלב אזור מבואות יפו. התוכנית הינה תוכנית התחדשות עירונית הכוללת שינוי יעוד מאזור לתעשיה ומלאכה לאזור מגורים בשילוב מסחר ותעסוקה וכוללת שטח למבני ציבור, שצ"פ ושטחי ציבור בנויים. התוכנית מציעה הקמה של שכונת מגורים בהיקף של 890 יח"ד, מתוכן 10% יחידות בהישג יד בשטחים הפרטיים ומרחב התכנון נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית עתירת נוסעים.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית - תוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016 י.פ. 7407).**

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**703ב' - אזור מגורים בבניה עירונית – מבואות יפו.**	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2 לתכנית. תמחיל: מגורים מעל חזית מסחרית.	+
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזור מגורים בבניה עירונית, מתחם התחדשות עירונית **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** 703ב' - אזור מגורים בבני עירונית – מבואות יפו	סעיף 5.3.2: מתחם התחדשות עירונית (ג) הועדה רשאית לאחר שנבחנו מכלול ההיבטים לאשר 1 רח"ק מעל הרח"ק המרבי. ודרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. (ד) רשאית הועדה לאשר ניוד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים הרח"ק עולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים הרח"ק נמוך יותר. 5.2.1 שיקול דעת הועדה המקומית בדבר הצורך בהכנת מסמך מדיניות	+ נימוק הצוות המקצועי: לא קיים מסמך מדיניות בתחום התוכנית. לא מדובר בשכונת מגורים קיימת ואזור תכנוני מוסדר התוכנית תואמת את מגמות התכנון באזור. התוכנית עונה על דרישות תוכנית המתאר לעניין הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות. ולכן אין צורך בהכנת מסמך מדיניות.

[illegible]	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)** קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** 1. איזור מגורים בבניה עירונית 2. סימבול מוסד ציבורי חדש ברדיוס 500 מ' 3. ציר ירוק עירוני 4. סימבול ככר עירונית ברדיוס 500 מ' 5. מוקד תעסוקה חדש ברדיוס 500מ' 6. אזור ספורט	אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) מקבץ שימושים מותר ראשי – מגורים. סעיף 1.4.5 מוסד ציבורי עירוני חדש וכיכר עירונית ברדיוס 500 מ' ונדרשת חוו"ד מה"ע בדבר הצורך או העדר הצורך להכלילם בתוכנית. ציר ירוק עירוני (סעיף 3.6.13) (ב)(2) סעיף 3.2.1(א)(2) התוכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד	+ מוסד ציבורי עירוני חדש וכיכר עירונית כלולים במסגרת התוכנית. נימוק צוות מה"ע: מוקד תעסוקה חדש ואזור ספורט אינם כלולים בתכנית, שכן מתוכנן מגרש נפרד לשימושי תעסוקה ואזור הספורט קיים בפועל (אצטדיון בלומפילד)
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי היעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	מקבצי שימושים ראשיים: סעיף 3.2.4: מגורים. 3.2.4 (ג) צפיפות חבנייה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו	+
מגורים	**קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)** (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי היעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	שימושים נוספים 3.2.4(א)(4) מסחר 1 בקומת הקרקע, 3.2.4(א)(5) שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין אם כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו ייעוד למגורים ובין במגרש בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים סי' 3.1.1(ד) שימושים נוספים בהיקף שלא יעלה על 25% מסך כל שטחי הבניה המוצעים לשימושים סחירים במסגרת התכנית. סי' 3.1.1 (ו) שימושים כלליים - שימושים למבנים ומוסדות ציבור ומרחב ציבורי	+ חזית מסחרית מחויבת בבנייני המגורים חוגדר מגרש תא שטח 201 לתעסוקה נפרד המכיל מבנה קיים ומבנה חדש מוצע. השימושים יהיו באופי מקבץ משרדים ומשרדי תעסוקה.
[illegible]	**קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3** קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי היעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 3.2.4(ב) רח"ק מרבי מעל 1.5 דונם הוא 4. לפי סעיף 5.3.2(ג) ניתן להוסיף 1 רח"ק – כך שרח"ק מירבי הוא 5. סעיף 5.3.2(ד) - רשאית הוועדה לאשר ניוד זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי.	+ הרח"ק הממוצע של השטחים הסחירים 5.
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	**ביעוד לשימוש ציבורי**	סי' 3.1.4(ו) ביעוד לשימוש ציבורי ניתן להוסיף 1	+

	פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.		רח"ק עבור מצללות וסככות צל. ס' 3.1.4 (ה) שטחים למרפסות למגורים בלבד.	
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	לפי סעיף 3.1.5 : (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.	+ התכנית קובעת שטחי בניה עבור השימושים המותרים לפי תכנית תקפה ע1
הוראות גובה ועיצוב	**קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.** **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**מספר קומות מירבי :** לפי נספח העיצוב העירוני אזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות	ס' 4.2.2 (א)(ג) מספר קומות וגובה הבניה סעיף 4.2.6 (ב) הגבהה ל-15 קומות מותרת עבור התחדשות עירונית	+ תוספת 4 קומות – עד 19 קומות בהקלה, על פי סעיף 62א(א)(9)
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
הקצאה לצרכי ציבור	**הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1** הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה. או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד : אזור מגורים בבניה עירונית	ס' 4.1.1 (ב)-(ח) מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.	+ 1.5 דונם לשצ"פ 10 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובנוסף הקצאת שטח במגרש התעסוקה של 2,350 מ"ר, עבור שימושים ציבוריים. תואם חוו"ד אסטרטגית מתאריך : 21.2.22
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי' ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית** ס' 1.4.5 מוסד ציבורי עירוני חדש	סעיף 3.5 – 'מבני ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א) מוסדות ציבור. שימושים נוספים : מסחר 1 (ב) שטחי בנייה רח"ק 2.7, הועדה המקומית רשאית לקבוע רח"ק בשק"ד עד פי 2 מהרח"ק המירבי במרקם הסובב (ג)(3) (ד) הגבלה בדבר שינויי ייעוד ס' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש	+

סביבה	**קביעת הוראות למרחב הציבורי** **סעיפים 3.6.1 – 3.6.18** **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**בכל שטח התוכנית** סעיף 3.6.13(ב)(2) ציר ירוק עירוני – רח' התחיה ס' 1.4.5 ככר עירונית	סעיף 3.6 – ימרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל תגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). ס' 3.6.12 ככר עירונית ס' 3.6.13 ציר ירוק עירוני ס"ק3.6.13(ב)(5)	+ התכנית כוללת 1.5 דונם שצ"פ התכנית כוללת רחבה במגרש תעסוקה בשטח של כ- 1 דונם שתשמש ככר עירונית ללא בינוי על קרקעי ובזיקה הנאה עם מעבר ושהיה לציבור תא/5000 קובעת כי רחוב התחיה הינו ציר ירוק עירוני, שיכלול רוחב ציר של 20 מ' עם 8 מ' מדרכות לכל הפחות. התכנית המוצעת עומדת בהוראות, מרחיבה את רחי התחייה בכ- 7 מ' לרוחב מוצע 32 מ' הכולל ציר חליכה עם מדרכות ברוחב 13.25 מ' הכולל שבילי אופניים.
תחבורה	**הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8** כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	3.8 3.8.1 (ד) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאזור מיתון תנועה. (ה) הועדה תחליט בדבר הפקדת של תכנית המוסיפה מעל 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יח"ד רק אם הונחה בפני הועדה חוו"ד תחבורתית ס' 3.8.2(ה) דרך מקומית 3.8.7 תקן חניה	+ קיימת חוו"ד תחבורתית שתוצג לועדה המקומית.
	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**	**בכל שטח התוכנית**	ס' 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (ד) תכנית קובעת שימושים מעורבים (ט) תכנית הכוללת קרקעות ו/או מי תהום החשודים כמזוהמים. ס' 4.4.2 חוו"ד סביבתית הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית בעלת השפעה סביבתית לאחר הצגת חוו"ד סביבתית. ס' 4.4.3 בניה ירוקה ס' 4.4.4 הנחיות מרחביות	+ קיימת חוו"ד סביבתית והתוכנית כוללת נספח איכות סביבה
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית** 4.6.2	ס' 4.6.2 הנחיות כלליות להכנת תכניות. ס' 4.6.3 רדיוסי מגן ס' 4.6.4 ניקוז ס' 4.6.5 ביוב ס' 4.6.6 חשמל	+ התוכנית כוללת נספח תשתיות

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט:** (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בנין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	קביעת הוראות בינוי
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	התכנית ממצה אפשרות להוסיף 4 קומות (עד 19 קומות).
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	התכנית כוללת הוראות בעניין הריסה, פינויים ושימושים זמניים וכן זכות מעבר

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה אודי כרמלי , אדר'	מספר ת.ז. 025332735	חתימה	תאריך 15.6.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה	תאריך 14.6.2022

2017 | רן ברעם

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
להמליץ על הפקדת התכנית וזאת בכפוף לתנאים הבאים:

1. **צירוף הועדה כמגישה לתכנית**
2. **דיור בר השגה**: שיעור הדב"י במסגרת המגרש בבעלות הפרטית יהיה 15% ולא 10% כמפורט בדרפט לעיל.
3. **הסכמים נלווים לתכנית**:
   א. חתימה על הסכם תועלות בנושא דב"י במגרשים בבעלות פרטית בתחום התכנית.
   ב. חתימה על הסכם התחייבות.
4. **השלמת תיאומים עם גורמים עירוניים, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם**:
   א. אישור הרשות לאיכות הסביבה להטמעת הנחיותיה לשביעות רצונה במסמכי התכנית.
   ב. אישור היחידה לתכנון בר קיימא להטמעת הנחיותיה לשביעות רצונה במסמכי התכנית.
   ג. השלמת תיאום התכנית עם משרד אדריכל העיר והטמעת שינוים בהתאם.
   ד. השלמת תיאום התכנית עם אגף מבני ציבור והטמעת שינויים בהתאם.
   ה. השלמת התיאום עם אגף הנכסים של סעיף ההוראות בנוגע לדיור מכליל במגרש ביעוד מגורים בבעלות ציבורית.
   ו. תיקון טבלת זכויות והוראות הבנייה (סעיף 5 בתקנון), לעניין הגדלת הרח"ק המרבי במגרש הציבורי מרח"ק 5.0 לרח"ק 6.0, וכן הוספת עוד 350 מ"ר שטח עיקרי ל2,000 מ"ר שטחי הציבור המבונים במגרש ביעוד תעסוקה ועוד 300 מ"ר שטח שירות עבור מרפסות עבור שטחי הציבור המבונים.
   ז. תיקונים בטבלאות איזון ולוחות הקצאה בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל ובהתאם לפירוט השימושים והזכויות במסגרת הדרפט.
   ח. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
   ט. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. **כללי**:
   א. בחינת היחס בין התכנית לתא 4456 "שוק הדגים" הגובלת בתכנית ממזרח לגבי שטח בהיקף של כ1.3 דונם הנמצא בתחום שתיהן. הבחינה תהיה בנוגע להריסות ופינויים בשטח זה (אחריות, תנאים להוצאת היתרי בנייה ושלביות.

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 0022-22ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

ניר כהן: התוכנית במרחב מבואות יפו ותואמת את מגמות התכנון באזור.
אבנר אקרמן: מציג את התוכנית. מפרט את הבעלויות.

מיטל להבי: מה בנוגע לג'נטרפיקציה? במסגרת תוכנית 5500 הראתם לנו אזורים שרוצים לשמור על ה low טק ולשמר תעשיות קיימות ולתת מקום ועשיתם את זה בדרום העיר.
ערן מאירסון: אין בתחום התוכנית דברים כאלה. יש הרבה חניה ציבורית יש מפעל לבטון בנין WEWORK מפעל למתכות ומוסך. הכל יוצא חוץ ממבנה WEWORK.
מיטל להבי: מה היקף המסחר שיש איפה עוברת התחב"צ? מה היקף החניה שניתן לה מענה והפריקה והטעינה של אזורי המסחר? ישנם בעלי רכבים כבדים בעיר שפונים אליי. אני מבקשת לדעת איזה סוג דבר נכנס כאן כדי לקבל מענה ברחובות קטנים מה ההיקף במטרים.
אבנר אקרמן: 8000 מ' מסחר מקומות המסד, יש שטחים מיועדים לכך במרתפים. לא הצגנו את הנושא התנועתי ולא תת הקרקע. זו תוכנית מפורטת וכל נושא של תת הקרקע מטופל . התוכנית מאפשרת חלחול ע"פ תמ"א 1 ונותנת ביטוי לכל נושא החניה התת קרקעית , כאשר תקן החניה 0.8 ליח"ד. לכל אחד מהמיבננים יש כניסה אחת בלבד. יש 5 רמפות רמפה לצפוני של המגורים ורמפה לתעסוקה ו2 מתחמים הדרומים. השטח הציבורי מוקף מ3 רחובות ולפי התכנון המפורט שייקבע אפשר יהיה לקבוע את המיקום המדויק.
מיטל להבי: אני מבקשת לדעת שיש כאן תכנון שמשאיות יוכלו להיכנס לחניון.

רון חולדאי: הם מתכננים לפי התקנים שיש. לפני התוכנית את צריכה לדאוג שיהיה להם את כל התקנים כדי שהם יעשו את מה שנדרש בתוכנית. זה לא המקום שמציינים תוכנית בתבע מקומית.
מיטל להבי: לאשר תוכנית של 125 אלף מטר בלי להציג תוכנית תנועתית ובלי מענה על תכנון ומענה לכניסת משאיות. ויש עבריינות של כניסת המשאיות.
רון חולדאי: האם פנית לנושא הזה.
מיטל להבי: כן. אפשר להציג איפה עוברים המכוניות וחייבים להציג פה תוכנית תנועתית
ערן מאירסון: החניונים משמשים עבור פריקה וטעינה ועבור פינוי אשפה.
מיטל להבי: איך יגיעו הקונים.
אבנר אקרמן: זהו מסחר שכונתי זה מרקם עירוני. אנשים לא מגיעים לקניות יש מקומות חניה לאורך הרחוב.
מיטל להבי: 890 יח"ד האם עליהם אתם מבסס את הקניות?
אבנר אקרמן: את כל האזור מפתחים
חן אריאלי: הדיור המוגן מוטמע בכל הפרויקט ולא במקום מסוים?
חיים גורן: דיור בהישג יד – 25% ?
אבנר אקרמן: המגרש הוא כולו של העיריה הוא 50% ממספר יח"ד. 118 של העיריה 50% משטחי המגורים של העיריה יהיו של הדירות להשכרה וכל היתר יהיו 15% דב"י לפי מדיניות העירייה . מגרש 101 הוא מגרש כולו של העיריה. אנחנו מלווים את הרחובות בבניה מרקמית ויכולים לצמוח בבנינים עד 19 קומות. יש גבהים משתנים כי זה מייצר ענין ומבטא את שונות במגוון ומרחב.
חיים גורן: יש מגבלות רעש מכיוון שהשטח קרוב לבלומפילד?
אבנר אקרמן: לא.. אנחנו רחוקים משם. בין הפרוייקט לבלומפילד יש פרוייקט נוסף ואת רחוב שלבים, מרחק שלקרוב ל 400 מ'.
חיים גורן: השטחים הציבורים בנויים עם המגרשים באמצע .
אבנר אקרמן: יש מתחם שב"צ ומגרש של שצ"פ ובמבנה התעסוקה יש 2 קומות של 2350 מ' שטחים מבונים לצרכים ציבוריים.
חיים גורן: המגרש של 10 ד' כמה הבינוי מחייב ?
אורלי אראל: זה לא מחייב זו קרקע עירונית לפי צ'. מה שיוחלט זה מה שיהיה שם.
אודי כרמלי: שימושים של צ' מה שנרצה ונכון לעשות זה מה שיהיה.
אסף הראל: המבנה הנמוך הוא חלק מבי"ס
אודי כרמלי: זה רק המחשה כדי להראות שבי"ס יכול להיכנס, מה שצריך לראות את הצבעים הסטטוטוריים.
אסף הראל: מציע שהבינוי במגרש הציבורי לא יפנה כלפי השצ"פ וכך ניתן יהיה להרחיב את השטח הפתוח
אודי כרמלי: מה שצריך לראות אלו הצבעים הסטטוטורים .
אסף הראל: לגבי הבניה הגבוה למה לא עושים נסיגה ובסוף ההפרדה אנחנו לא מנצלים אותה, עדיף להרוויח עוד קומה.
אורלי אראל: אנחנו בגובה המקסימלי כולל ההקלות לפי תוכנית המתאר לא ניתן לעלות בקומות. בנוסף יש תנאי לתוכנית עיצוב לשטח הסחיר זה יבוא לפה לאישור
אסף הראל: הייתי ממליץ לקראת תוכנית העיצוב ונרוויח תחושה שונה לרחוב. הממוצע של הדירות הוא גבוה אם אנחנו 80 ממוצע לדירה זה אומר שלא נראה דירות קטנות של 40 מ' .
אורלי אראל: האזור הזה משופע בדירות קטנות ומה שחסר דירות גדולות עם משפחות.
ערן מאירסון: אני מבקש להוסיף הערות לחוו"ד צוות. חתימה על הסכם דב"י וקבלת כתב שיפוי כתנאי להפקדה בפועל והשלמת תיאום עם אגף התנועה.
מלי פולישוק: הלוואי שאם זה יהיה בי"ס ללא גדרות אבל לא ברור אם התייחסו לסביבה כי יש כאן בניינים בתחתית מצפון מזרח . האם יש רווח בבנין הגדול האם זה אותו גודל כל ההתייחסות מעבר ל50 דונם האם יש התייחסות.
אודי כרמלי: התוכנית הזו היא תב"ע והיא תלווה במסמך עיצוב שיאושר על ידי הועדה. העיצוב הסופי של הבניינים יהיה בתוכנית העיצוב שבו כל הערכים הארכיטקטוניים יקבלו ביטוי. הערכים הללו משתקפים בתוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 25) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. **צירוף הועדה כמגישה לתכנית**
2. **דיור בר השגה**: שיעור הדב"י במסגרת המגרש בבעלות הפרטית יהיה 15% ולא 10% כמפורט בדרפט לעיל לתקופה של 25 שנה.
3. **הסכמים נלווים לתכנית**:
   א. חתימה על הסכם תועלות בנושא דב"י במגרשים בבעלות פרטית בתחום התכנית וקבלת כתב שיפוי.
   ב. חתימה על הסכם התחייבות.
4. **השלמת תיאומים עם גורמים עירוניים, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם**:
   א. אישור הרשות לאיכות הסביבה להטמעת הנחיותיה לשביעות רצונה במסמכי התכנית.
   ב. אישור היחידה לתכנון בר קיימא להטמעת הנחיותיה לשביעות רצונה במסמכי התכנית.
   ג. השלמת תיאום התכנית עם משרד אדריכל העיר והטמעת שינוים בהתאם.
   ד. השלמת תיאום התכנית עם אגף מבני ציבור והטמעת שינויים בהתאם.
   ה. השלמת התיאום עם אגף הנכסים של סעיף ההוראות בנוגע לדיור מכליל במגרש ביעוד מגורים בבעלות ציבורית.
   ו. תיקון טבלת זכויות והוראות הבנייה (סעיף 5 בתקנון), לעניין הגדלת הרח"ק המרבי במגרש הציבורי מרח"ק 5.0 לרח"ק 6.0, וכן הוספת עוד 350 מ"ר שטח עיקרי ל2,000 מ"ר שטחי הציבור המבונים במגרש ביעוד תעסוקה ועוד 300 מ"ר שטח שירות עבור מרפסות עבור שטחי הציבור המבונים.
   ז. תיקונים בטבלאות איזון ולוחות הקצאה בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל ובהתאם לפירוט השימושים והזכויות במסגרת הדרפט.
   ח. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
   ט. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
   י. השלמת תיאום נספח התנועה עם אגף התנועה.

6. **כללי**:
   ב. בחינת היחס בין התכנית לתא 4456 "שוק הדגים" הגובלת בתכנית ממזרח לגבי שטח בהיקף של כ1.3 דונם הנמצא בתחום שתיהן. הבחינה תהיה בנוגע להריסות ופינויים בשטח זה (אחריות, תנאים להוצאת היתרי בנייה ושלביות.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון, מיטל להבי

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2385 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	16/12/2022
מעריב	16/12/2022
מקומון ת"א	16/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

להלן סעיפים התנגדות מה"ע תל אביב-יפו לתכנית תא 4748 מספר מכוון 507-0766105 התחדשות עירונית מרחב הפלך.
להלן התיקונים הנדרשים:

מס'	תיאור התיקון	נימוק
1	**דברי ההסבר לתכנית**	
1.1	בפסקה החמישית – יש להחליף את המילה "**מבונים**" במילים "**שטחים ציבוריים בנויים**".	תיקון טכני למטרת שיפור ניסוח.
1.2	הפסקה השישית- יש למחוק את המילה "**לפחות**", כך ששיעור הדיור להשכרה יעמוד על 20%.	תיקון טכני למטרת חידוד.
1.3	יש להחליף, באופן גורף בכל מסמכי התכנית, מונחים שונים כגון "שטחים ציבוריים מבונים", "מוסדות ציבור" ו"קומות ציבוריות" המשמשים לתיאור שטחים ציבוריים בנויים, במילים "**שטחים ציבוריים בנויים**".	תיקון טכני למטרת שיפור ניסוח.
2	**סעיף 4.1.2 "הוראות – מגורים ד'"**	
2.1	בסעיף קטן ו'5'ב', יש למחוק את המילה "**לפחות**" כך ששיעור הדיור להשכרה יעמוד על 20%.	תיקון טכני למטרת חידוד.
3	**סעיף 4.2.1 "שימושים- משרדים"**	
3.1	בסעיף קטן 1 ב', יש להחליף את פירוט השימושים במסגרת שימוש "מוסדות ציבור" בניסוח אחר התואם את האמור בנוהל הוראות גנריות לשטחים ציבוריים של אגף מבני ציבור, וזאת כדלקמן: **"1. יותרו שימושים ציבוריים:** **א. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, בתי חולים.** **ב. שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים.** **2. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה."**	תיקון טכני שמטרתו ניסוח אחיד בכל התכניות.
3.2	יש להוסיף לסעיף קטן 3 "בתת הקרקע" כדלקמן: "**יותרו שטחי תפעול עבור השימושים הציבוריים בתת הקרקע כמפורט בטבלה בסעיף 4.2.2 וסעיף 5**".	התוספת נועדה לחדד את הנושא.
4	**סעיף 4.2.2 "הוראות- משרדים"**	
4.1	בסעיף קטן ו'1' - יש לשנות את המילים "שימושים למוסדות ציבור" ל"שימושים ציבוריים".	תיקון טכני למטרת שיפור ניסוח.
4.2	בסעיף קטן ו'6'א' – יש למחוק את הסעיף בדבר שטחים נלווים בתת הקרקע.	תיקון טכני למטרת שיפור ניסוח.
4.3	בסעיף קטן ו'6'ב' – יש להוסיף סעיף חדש כדלקמן: "**לשטחים הציבוריים יתווספו מרפסות כמפורט בטבלה בסעיף 5 אשר ניתן יהיה לתכנן אותן כחצרות מבונות/מרפסות מקורות**".	תיקון טכני שכן שטחי המרפסות כבר מצוינות בטבלה 5.
4.4	סעיף קטן ו'6'א' (3)- יש לנסח את הסעיף מחדש כדלקמן: "**יותר להמיר שטחים ציבורים בנויים לשטח חצרות מבונות/מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולהיפך**".	הוספת האפשרות להמרת שטחים ציבוריים בנויים גם למרפסות מבונות, בנוסף לחצרות מבונות.
4.5	סעיף קטן ז'6'ג' (3)- יש לנסח את הסעיף מחדש כדלקמן: "**מיקום השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שיקבע בתכנית העיצוב וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב**"	על מנת לחדד כי הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים לשימושים הציבוריים וכי הם ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב.
4.6	סעיף קטן ז'6'ג' (5)- יש לנסח את הסעיף מחדש כדלקמן: "**היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבורים בתכנית ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. היקף זה יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות מה"ע**".	על מנת להבטיח שניתן יהיה למקם לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים בקומת הקרקע בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים.

5	**סעיף 4.3.2 "מבנים ומוסדות ציבור- הוראות"**	
5.1	יש להוסיף סעיף כדלקמן: "זכויות הבנייה יהיו לפי הטבלה בסעיף 5"	תיקון טכני למטרת שיפור ניסוח.
6	**תשריט מצב מוצע**	
6.1	יש לסמן את כל המבנים המיועדים להריסה ככאלה.	תיקון טכני למטרת דיוק התשריט.
7	**נספח בינוי**	
7.1	בתא שטח 201, שייעודו משרדים, יש לסמן המיקום העקרוני של השטחים הציבוריים הבנויים, לרבות את הכניסה הנפרדת והמרפסות המוצמדות להן.	חידוד הנושא למטרת שיפור קריאות המסמך.
8	**תנועה**	
8.1	יש לתקן את פירוט היקף שטחים בשימוש ציבורי בטבלה בנספח התנועה במגרש בשימוש משרדים (תא שטח 201) מ1,500 מ"ר ל2,062 מ"ר, באופן שיהיה תואם את המפורט בסעיף 5 בתקנון התכנית.	תיקון טכני למניעת סתירה פנימית.
8.2	יש לשנות את תקן החנייה לשטחים אלה מ1:240 ל1:100.	תיקון טכני.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:

ניר דוד כהן: הוגשה התנגדות אחת של מהנדס העיר, מציג בקצרה את עיקרי התוכנית.
ההתנגדויות הם טכניות לחלוטין.
דורון ספיר: קראנו את ההתנגדויות ואין משהו מהותי
מלי פולישוק: תהליך של התנגדויות לוקח זמן אם זה רק התנגדות של מהנדס העיר האם אין דרך להכניס את ההערות הטכניות שלא בהליך של התנגדות.
אורלי אראל: לא.
אודי כרמלי: מה שלא נאמר בוועדה בצורה ברורה ומפורשת מחייב אותנו להגיע לוועדה. זה מקרה די נדיר. אלו דברים עם משמעות ציבורית ולכן חשוב להגיע לדיון, גם במחיר של התנגדות אחת בלבד.
אבנר אקרמן: תוספת תקן לחניה למבני הציבור לשטח הציבורי המבונה זו מטלה על היזם נקבל אותה.
נאמר בסעף 4.6 בהתנגדות מהנדס העיר "היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית ייקבע במסגרת תכנית עיצוב היקף זה יאפשר כניסה נוחה התואמת את השימושים הציבוריים לפחות 10% ימוקמו בקומת הקרקע". השקענו מאמץ תכנוני כדי שהכיכר תהיה פעילה.
במבנה החדש שבו ממוקמים כ-2400 מ"ר מבונים ציבורים המשמעות היא כ- 240 מ"ר בקומת הקרקע.
בקומת הקרקע של המבנה הזה יש כ-320 מ"ר שיכולים לשמש למסחר ולפעילות בדופן הכיכר.
אנו מבקשים 10% מינימום לא ירשמו בתוכנית אלא שההיקף של התוכנית יהיו בתוכנית עיצוב אדריכלית.
על מנת לאפשר את הפעילות החשובה שנוצרה בכיכר.
אודי כרמלי: אבקש את תגובת הצוות
ניר כהן דוד: זהו סעיף גמישות כך שאם תהיה בעיה מהנדס העיר יוכל לפתור זאת.
אודי כרמלי: יש סיבה לציון סעיף זה, שטח ציבורי של 2400 מטר אנו רוצים לוודא שיש לובי מסודר ולא כניסה צדדית לחדר מדרגות ולמעליות. יש נוכחות משמעותית למוסד ציבורי גם בנראות ובתפיסה של כיכר ציבורית, זו הסיבה למקום הזה. במסגרת תוכנית עיצוב אם נמצא שיש בעיה של פריסת שטחים שאינה הגיונית נפעיל שיקול דעת המגמה היא ששטח עירוני מקבל שטח בקומת קרקע עם חזית עירונית שלט של עיריית ת"א, לובי מסודר, מדובר בשטח של 200 מטר , לא רוצים לראות כניסה צדדית, במסגרת תכנית העיצוב נוכל למצוא את הפשרות ואת הכיוונים המתאימים.
דורון ספיר: יש הערות לנאמר כאן?
אורלי אראל: לאגף התנועה יש בקשת הבהרה לגבי תקן החניה

אירית לב הר : לגבי סעיף 8 תקן החניה ,התקן המחייב לפי התקנון הוא התקן המחייב לעת הוצאת היתר בהתאם לשימוש שיקבע.
דורון ספיר : קבלנו את ההתנגדות ונותנים מתן תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן

תא/מק/5137 יהודה הלוי 41-43 תכנית מס' 507-1026871

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מע"ר רוטשילד, בין הרחובות יהודה הלוי מדרום, לילנבלום מצפון, נחלת בנימין ממערב ואלנבי ממזרח, בסמוך לתחנת אלנבי של הרכבת הקלה (הקו האדום והסגול).

כתובת:

תל אביב - יפו

שכונת לב תל-אביב

יהודה הלוי 41-43, לילינבלום 46

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7462	מוסדר	מוסדר	16, 18-19	27

שטח התכנית : 1.969

מתכנן: ישר אדריכלים

יזם: בית לילינבלום 46 בע"מ, בית פני ובצלאל ירושלמי בע"מ, תשע שזר בע"מ, זך הדריה (פרטי), ליבוביץ אליעזר (פרטי), שרר אורנה (פרטי), עזורי דוד (פרטי), עזורי אילן עובדיה (פרטי), עזורי לוי פאני צלחה (פרטי), עזורי שעיה לילך סגל (פרטי), עזורי שיפמן אביטל (פרטי), עזורי דוד (פרטי), עזורי חיימוביץ יפית צאלחה (פרטי), עזורי אליהו (פרטי), ברק בנימין יצחק (פרטי), פלדמן ורדה (פרטי), ארד דיתי (פרטי)

בעלות: בית לילינבלום 46 בע"מ, בית פני ובצלאל ירושלמי בע"מ, תשע שזר בע"מ, זך הדריה (פרטי), ליבוביץ אליעזר (פרטי), שרר אורנה (פרטי), עזורי דוד (פרטי), עזורי אילן עובדיה (פרטי), עזורי לוי פאני צלחה (פרטי), עזורי שעיה לילך סגל (פרטי), עזורי שיפמן אביטל (פרטי), עזורי דוד (פרטי), עזורי חיימוביץ יפית צאלחה (פרטי), עזורי אליהו (פרטי), ברק בנימין יצחק (פרטי), פלדמן ורדה (פרטי), ארד דיתי (פרטי

מצב השטח בפועל: בשטח התכנית קיימים היום 3 מבנים בעלי 4 קומות: יהודה הלוי 41 המשמש למשרדי בנק דיסקונט, יהודה הלוי 43 המשמש למשרדים עם מסחר בקומת הקרקע, ולילינבלום 46 המשמש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע.

מדיניות קיימת: בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 ומדיניות מע"ר רוטשילד, כמפורט מטה.

1. מצב תכנוני קיים:

תשריט מצב מאושר:

תכנית קובעת: תא/1200 פיתוח מנשייה – מתן תוקף: 03/07/1975 – ייעוד הקרקע: שטח לתכנון בעתיד

תכניות תקפות:

<u>תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן-גוריון (1997)</u>

התכנית קובעת הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה.

התכנית קובעת מגבלת גובה לתכנית זו של עד 180 מ' מעל פני הים.

תא/1200 - (1975) : פיתוח מנשיה

מטרת התכנית היא להתוות דרכים חדשות ,להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות ,לקבוע אזור מגורים ,מרכז עסקים ,אזור מלאכה ,תעשיה זעירה ,החסנה ושרותי מסחר(שוק)מגרשים מיוחדים , שטח לבניינים ציבוריים ,שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים ,טיילת ושרותי שפת הים ,לקבוע שטח שלב א 'ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתשריט ולקבוע תקנות בניה והוראות מחייבות בשטח התכנית הזאת.

תכנית זו מייעדת את חלקות המגרשים בתחום הקו הכחול לתכנון בעתיד, וקובעת כי לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת.

תכנית מתאר עירונית תא/5000

יעוד הקרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני, אזור סמוך להסעת המונים. שימושים ראשיים : מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים. שימושים נוספים : מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2.

רח"ק בסיסי: 4.2.

רח"ק מירבי: עד רח"ק 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד')

נספח אזורי ומתחמי תכנון
502 – כרם התימנים, שבזי, נווה צדק ומנשיה.
מדיניות מע"ר רוטשילד

נספח אזורי ייעוד
אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים

נספח עיצוב עירוני
עד 40 קומות

תא/9030 (2006) : מדיניות במע"ר ההיסטורי - שדרות רוטשילד

המדיניות מציעה עקרונות לבניה במגדלים במע"ר ההיסטורי ושילוב מגורים לצד תעסוקה ומלונאות.

תכנית תתל/70א' (2017) : רכבת קלה במטרופולין ת"א

התוויה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחום העיר תל-אביב - יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הירוק בתמ"א. תחום התכנית נמצא כ-60 מטרים מתחנת אלנבי של הקו האדום ומתחנת הקו הסגול העתידית.

ב. מצב תכנוני מוצע :

מטרת התכנית:

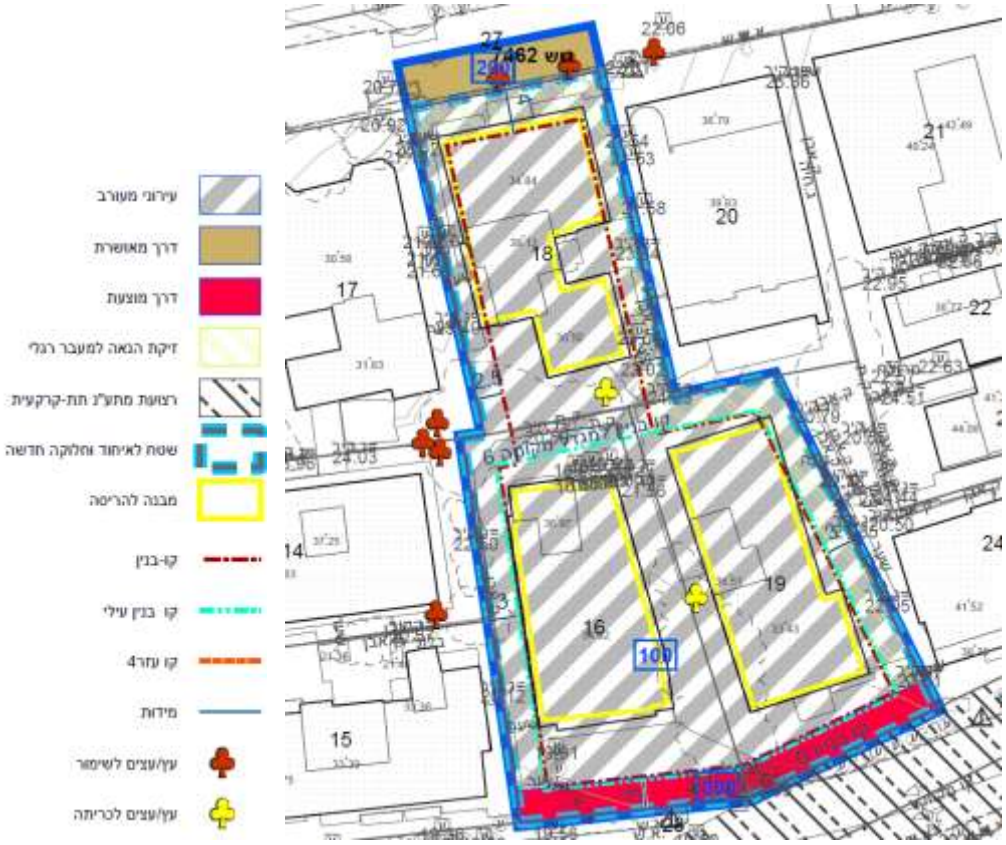
פיתוח והתחדשות האזור באמצעות הקמת מתחם בעירוב שימושים הכולל מגורים, תעסוקה, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים, תוך ניצול הקרבה לתחנות המתע"ן בצומת הרחובות אלנבי-יהודה הלוי.

התכנית כוללת הוראות להריסת המבנים הקיימים, בניית מגדל בגובה של עד 40 קומות, בניית אגף מרקמי בגובה של 6.5 קומות והקמתם של שטחים ציבוריים בנויים שיתאפשרו באגף המרקמי ו/או במגדל תוך אפשרות לחיבור בין השטחים הציבוריים הבנויים בין שני האגפים.
בנוסף קובעת התכנית הוראות לשיפור המרחב הציבורי באמצעות הרחבת רצועת הדרך ברחוב יהודה הלוי וקובעת זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר בין רחוב יהודה הלוי ללילנבלום.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
2. שינוי ייעוד הקרקע מ'שטח לתכנון בעתיד' ל'עירוני מעורב' ו'דרך מוצעת'.
3. קביעת השימושים המותרים בתכנית לתעסוקה, מגורים, מסחר, מלונאות, שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים, דרך ודרך מוצעת.
4. קביעת זכויות הבניה בתכנית לכל אחד מהשימושים.
5. קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת הקצאת 15% מסך יח"ד עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת במחיר מופחת לפי התוספת השישית לחוק.
7. הרחבת רחוב יהודה הלוי באמצעות קביעת תא שטח בייעוד "דרך מוצעת".
8. קביעת קווי הבניין בתכנית.
9. קביעת גובה המבנה ומספר הקומות במבנה הפונה לרחוב יהודה הלוי עד 40 קומות ואילו האגף הפונה לרחוב לילינבלום 6.5 קומות.
10. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
11. קביעת הוראות להריסת מבנים.
12. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
13. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה
14. קביעת הוראות לשטחי בניה תת קרקעיים ותקני חניה.

תשריט מצב מוצע:



חלוקה ו/או רישום:

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

הקצאות ותועלות ציבוריות:

- התכנית מקצה שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף כולל של 2,480 מ"ר.
- התכנית מקצה 123 מ"ר עבור הרחבת רחוב יהודה הלוי בייעוד דרך מוצעת (תא שטח 300).
- התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וקובעת מעבר ציבורי פתוח בין הרחובות יהודה הלוי וליליינבלום.
- התכנית קובעת כי 15% מסך יח"ד בתכנית תהיינה עבור דיור בהישג יד בשכירות מופחתת של 40% ממחיר השוק ולתקופה של 25 שנה בהתאם למדיניות העירונית.

שטחי בניה מוצעים:

סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם 22,707 מ"ר ברוטו על קרקעי לייעוד תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור.

לשטחים אלו נוספים שטחים עיקריים למרפסות לשימוש מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד.

פירוט שימושים:

בהתאם להוראות תוכנית תא/ 5000 , שימושי מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1 ושימושי מגורים בהתאם למפורט.

שימושי מסחר 2 יבחנו בכפוף לחוו"ד סביבתית ואישור הרשות לאיכ"ס לעת הוצאת היתר בניה.

סה"כ שטחים לפי שימושים :

- סה"כ שטחים למסחר ותעסוקה לא יפחת 15,777 מ"ר ברוטו. מתוך שטח זה השטח למסחר לא יעלה על 1250 מ"ר.
- סה"כ שטחים למגורים לא יעלה מעל 4,450 מ"ר ברוטו.
- סה"כ שטחים למבנים ומוסדות ציבור: 2,480 מ"ר ברוטו .

- סה"כ לכל השימושים: 22,707 מ"ר ברוטו.
- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעיים נוספים: 7,440 מ"ר.

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
עירוני מעורב	מסחר ותעסוקה	100	אגף מרקמי ו/או מגדל	1774	11687	4090			15777			40	
עירוני מעורב	מגורים	100	אגף מרקמי ו/או מגדל	1774	3296	1154			4450	41			
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	100	אגף מרקמי ו/או מגדל	1774	1836	644		372	2852			6.5	
עירוני מעורב	<סך הכל>	100		1774	16819	5888		7812	30519	41	180	40	4

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

1. ניתן יהיה להמיר שטחי שירות על קרקעיים לשטחים עיקריים ולהיפך, ובלבד שסך הזכויות העל קרקעיות בכל שימוש יוותר ללא שינוי ושישמרו לפחות 25% שטחי שירות בכל שימוש.

2. ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות במסגרת תוכנית העיצוב, לפי חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, באישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.2 לעיל, עד 25% משטחי תעסוקה.
3. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ״ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ״ד) עבור יח״ד אלו תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ״ר ליח״ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.
4. תותר המרה שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149.
5. ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
6. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע, יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, כיוצ״ב, הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע, בהיקף שלא יפחת 15% מהשטחים העיליים. השטחים יסומנו במסגרת שטחי תת הקרקע לכלל השימושים.
7. בשימוש הציבורי תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהפך.
8. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך.
9. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 500 מ״ר עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
10. 15% מסך יח״ד בתא שטח 100 יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, ולא יפחת מתקרת דמי השכירות המופחתים, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, והכל בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התו״ב. תמהיל יחידות דב״י יהיה זהה לתמהיל בכלל המגרש.

בינוי ושימושים:

בינוי:

הבינוי כולל מגדל על דופן רח׳ יהודה הלוי בגובה שלא יעלה על 40 קומות, 180 מ׳ מעל פני הים, כולל קומת הכניסה והקומה הטכנית על גג המבנה, ואגף מרקמי על דופן רחוב לילינבלום בן 6.5 קומות בהתאם למבנים בסביבתו, עקרונות הבינוי לאגף המרקמי יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

גובה קומות:

1. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.
2. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.
3. גובה קומת תעסוקה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.
4. גובה קומה בשימוש ציבורי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מטרים ברוטו - רצפה עד רצפה.
5. גובה קומת המרתף העליונה לא יפחת מ-4.5 מטרים כך שיתאפשרו שימושים עיקריים לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית.
6. גובהן המדויק של קומות המסחר, התעסוקה, המגורים והשימושים הציבוריים יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

קווי בניין:

1. מדרום (רח' יהודה הלוי): 0.
2. מצפון (רח' ליליינבלום): 4 מ'.
3. צידי ממערב: 2.5 מ'.
4. צידי ממזרח: 2.5 מ'.

תכסיות:

1. תכסית הבינוי העל קרקעית עד קומה 6 לא תעלה על 70% ומקומה 7 ומעלה לא תעלה על 60%.
2. תכסית קומת מגדל מקסימלית (כולל שטחי מרפסות וגרעין) לא יעלה על 1,150 מ"ר ברוטו.
3. מרפסות: במגדל ישולבו בעיצוב החזית ולא יבלטו מעבר לקו הבניין, במבנה המרקמי: ככל שיקבעו שטחי ציבור במבנה המרקמי תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה.
4. תכסית הבינוי התת קרקעית לא תעלה על 85%, בחפיפה לשטח הלא מבונה על הקרקע.

הוראות עיקריות נוספות:

כללי:

1. תותר הקמת יציע כהגדרתו בחוק התכנון והבניה לשימושי המסחר, היציע לא ייכלל במניין הקומות הכולל של המבנה אך יחשב כחלק ממניין השטחים המותר לבניה כמופיע בטבלה בסעיף 5 להלן.
2. תתוכנן הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים. חתך המערכת הטכנית יוצג ויאושר במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
3. תתאפשר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מטרים בגג הטכני של המבנה לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית.
4. כ-80% מהגגות יתוכננו כגג מועיל גג מגונן (״ירוק״) ו/או גג מעכב נגר (״כחול״). מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
5. לא יותרו שימושי תעסוקה / מגורים/ מלונאות באותה הקומה. ככל הניתן, תתוכנן הפרדה בין הגרעינים של השימושים השונים.
6. הכניסות בין שימושי התעסוקה והשטחים הציבורים המבונים, לשימושי המגורים יהיו מופרדות.
7. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר ותעסוקה יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכות של שטחי המגורים.
8. תותר הקמת קומות טכניות בקומות השונות למעט בקומת הקרקע, ובתנאי שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה.
9. תתאפשר הקמת תאים פוטוולטאים על גבי שטחים מבונים לשם שימוש באנרגיה סולרית.

מגורים:

1. תותר הקמתם של עד 41 יח״ד בשטח עיקרי ממוצע של 80 מ״ר עיקרי.
2. תמהיל יח״ד יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להוראות הנ״ל.
3. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ״ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ״ד) עבור יח״ד אלו תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ״ר ליח״ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.

4. דב״י : 15% מסך יח״ד ומהשטחים המיועדים למגורים בתא שטח 100 יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו״ב. תמהיל יחידות דב״י יהיה זהה לתמהיל בכלל המגרש.

מלונאות:

1. ככל שיוקמו שטחי המלונאות בתכנית, הן יקבעו מסך שטחי התעסוקה, עד 20% משטחי התעסוקה..
2. השימוש המלונאי, ככל שיוקם, יעמוד בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אחסון תיירותי, בתנאים ובתקני משרד התיירות כפי כפי שיהיו תקפים באותה העת ובכפוף לאישורו.
3. שימוש מלונאי, ככל שיהיה, יקבע במסגרת היתר הבניה ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב, לשיקול הוועדה המקומית לאחר קבלת חו״ד היחידה לתכנון אסטרטגי.
4. היקף השטחים ומיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הועדה המקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה היקפם לא יעלה על 25% משטחי התעסוקה.
5. במידה וימומש שימוש מלונאי יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.
6. שטחי המלונאות יהיו בבעלות אחודה. לא ניתן יהיה לרשום יחידת אירוח לגורם מסוים. לא יותקנו ביחידות האירוח המלונאי מונים יחידתיים למים ו/או חשמל ו/או גז. תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע״ב 2011 לנושא זה. תרשם הערה לפיה כל מכירה תהיה מותנית באישור העיריה כדי להבטיח שלא ימכרו יחידות מלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א׳ לגורם ב׳ או לקבוצת גורמים בבעלות משותפת. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.

שטח מרפסות:

1. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המפורטים בטבלה 5, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות, ככל שיאושרו שטחי מלונאות.
2. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ״ר, ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר כפול מספר הדירות בבניין.
3. שטח של כל מרפסת בשימוש למלונאות, כל שיאושר, לא יעלה על 7.5 מ״ר ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 6 מ״ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.
4. שטח זה, העולה על שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.
5. ניתן לבחון הקמת מרפסות גדולות יותר במסגרת תוכנית עיצוב, אולם שטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המפורטים בטבלה 5.
6. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום)תשע״ב -2011, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

מסחר:

1. תוקם חזית פעילה בקומת הקרקע לרחוב יהודה הלוי בהיקף מינימלי של 80%. מיקום החזיתות הפעילות יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
2. תקבע חזית פעילה בקומת הקרקע של המבנה המרקמי. ככל שהאגף יהיה בשימוש שאינו לצרכי ציבור, תקבע חזית מסחרית הפונה לרחוב לילנבלום בהיקף מינימלי של 80%, לאחר הפחתת השטח הנדרש לרמפה כניסה לחניון תת קרקעי, ובלבד שרוחב הרמפה לא יעלה על 3.5 מטר.
3. שטחי המסחר והתעסוקה יופרדו ככל הניתן משטחי המגורים וירוכזו בקומות נפרדות מקומות המגורים.
4. מערכת פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר והתעסוקה יהיו ככל הניתן עצמאיות ונפרדות ממערכת שטחי המגורים.

שטחים ציבורים מבונים:

1. בתא שטח 100 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של לפחות 2,480 מ״ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.
2. מיקום השטחים הציבוריים יקבע בתכנית העיצוב, נספח הבינוי בתכנית זו הינו מנחה בלבד, ומציג שתי חלופות. אחת במבנה עצמאי נפרד, כאשר יתרת שטחי הציבור ניתנים כשטחים מבונים בקומות הראשונות של המגדל (מעל קומת הקרקע), ויחוברו באמצעות גשר בין המבנה המרקמי והמגדל, ניתן יהיה לבנות גשר בכל קומה להתחברות לפיר מילוט. הגישות, הכניסות ומערכת התנועה לשטחים הציבוריים המבונים במתחם כולו יהיו מהמבנה המרקמי, ומלובי במגדל אשר יהיה לשימוש ולקומות הציבוריות שבמגדל בלבד. ככל שבשלב תכנית העיצוב יוחלט שאין דרישה ללובי נוסף בהתאם לשימושים ולצרכי ציבור, הלובי יבוטל. חלופה שנייה כלל השטחים המבונים בקומות הנמוכות שבמגדל, עם לובי נפרד.
3. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך.
4. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 248 מ״ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
5. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 10% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.
6. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר.
7. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתכנית העיצוב.
8. מיקום השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שייקבע בתכנית העיצוב וימוקמו ככל הניתן במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב.
9. היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. היקף זה יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. ככל הניתן 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב

ולתקנים הרלוונטיים. בכל מקרה השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-80 מ״ר. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות מהנדס העיר.

10. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
11. החצרות המוצמדות לשטחי הציבור הבנויים יהיו רגולריות ויכללו קירוי, גדרות וסגירות ככל שיידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג קומת מסד בצמוד ובאותו מפלס של השטח הציבורי.
12. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.
13. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו״ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.
14. מקומות החניה ימוקמו ככל הניתן בסמוך לגישה לשרות הציבורי.

פיתוח :

1. בשטחים הפתוחים יותרו גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, הצבת אלמנטים אומנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח.
2. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל תקרת החניונים, יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטרים לפחות ונפח בתי הגידול לא יפחת מ-22 קו״ב.
3. הפיתוח יהיה המשכי ורציף לשטחים הציבוריים הסובבים, ללא גדרות ומחסומים.

זיקת הנאה :

1. תירשם זיקת הנאה למעבר שהיה ושימוש הולכי רגל במפלס הקרקע בכל השטחים הפתוחים הפרטיים. בשטחים אלה תתאפשר תנועת ושהיית הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ולבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם.
2. השטח המיועד לזיקת הנאה להולכי רגל יפותח כשטח ציבורי פתוח לעניין הפיתוח הגנני, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.
3. סימון זיקת ההנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. המיקום המדוייק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו ויתואמו בשלב הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.
4. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
5. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה.
6. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגזוז גנרטור בשטח זיקת הנאה.

דרכים, תנועה ו/או חניה:

1. הגישה למרתפי הפרויקט תתבצע באמצעות רמפה חד סטרית מרחוב לילינבלום, רוחבה

המקסימאלי לא יעלה על 3.5 מטר. לא תתאפשר גישת רכב למרתפים מרחוב יהודה הלוי.

2. תקן החניה לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, ויהיה תקן מקסימאלי. ובכל מקרה תקן החניה לרכב פרטי לא יעלה על 350 :1 לתעסוקה, 100 :1 לשטחי ציבור, 0 למסחר, 0.5 :1 למגורים, תקן 0 לדירות קטנות מ 50 מ״ר ולדירות הדב״י.
3. על מנת להתאים לדרישה לקיבולת המוגבלת של רמפה חד סטרית העומדת על כ-40 מקומות החניה תיעשה מחניות התעסוקה ושטחי הציבור בנויים באופן יחסי לסך החניות שנקבעו בתכנית. התקן הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובאישור הועדה המקומית, ובלבד שלא יעלה מספר מקומות החנייה הנדרש בהתאמה לתכנון הכולל רמפה חד סטרית כפי שנקבעה לרחוב לילנבלום.
4. כתנאי להיתר בנייה יוגש נספח תנועה וחנייה מפורט, המציין את מיקומן של הכניסה לחניון, מבנה עקרוני של החניונים, מספר מקומות החנייה כנדרש ומפלסי קומות החניונים המתפרסים על פני המתחם.
5. כתנאי להיתר בנייה תובטח התקנת מקומות חנייה לרכב דו גלגלי ואופניים על פי התקן הקבוע בחוק, או תקן החניה של עיריית תל אביב יפו, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי הבנייה, לפי המחמיר ביניהם. חניות האופניים ומיקומם יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
6. רמפת הירידה למרתפי החנייה תבנה בתוך קו בניין, ובתחום המבנים ולא במרווחים ביניהם.
7. תתאפשר התקנת מעלית חנייה או מתקני חנייה אחרים בתת הקרקע.
8. כל החניות תהינה בתחום המגרש ותת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה.
9. חניות לדיירי המגורים תהינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם.
10. חניות לשטחים הציבוריים תהיינה בקומות המרתף העליונות ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי, כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
11. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע״ג קירות החניון או התקרה.
12. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

מרתפים:

1. הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת לכלל המגרשים במתחם ובהתאם למיקומם בתוכנית העיצוב המאושרת.
2. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס פני הקרקע בשטחים הפתוחים בתכנית.
3. יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצת דו״ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים. לפחות מחצית משטח זה יהיה שטח מגונן ללא חיפוי ו/או ריצוף לרבות ריצוף מחלחל.
4. החניונים יהיו ברי הסבה וגובה קומות המרתף יתוכנן כך שיאפשרו הסבה מחניה לשימושים

עיקריים.

5. שפילת מי תהום, ככל שתידרש לחפירת המרתפים, בכפוף לחו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

ניהול מי נגר:

1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
2. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
3. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז ככל הניתן לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית.
5. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה במגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.
6. פתרונות לניהול מי נגר בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

איכות הסביבה:

1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה.
2. בשלב היתרי הבניה יובטח כי הכלים, כולל כלי צמ"ה, שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש ייעמדו בדרישות הקריטריון לרעש בזמן העבודות. במידת הצורך, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.
3. בשלב היתרי הבניה תובטח עמידה בתקן DIN 4150 חלקים 2-3. במידת הצורך, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.
4. בשלב היתרי הבניה יובטח כי יבוצעו האמצעים למניעת מטרדי אבק לסביבה מעבודות ההריסה ומאזור החפירה, מפעולות הקידוח, מנסיעת כלי רכב וצמ"ה באתר, מערמות עפר ומכבישי הגישה. בשלב ההיתר, יינתנו הנחיות מפורטות למזעור פליטות ופיזור אבק לסביבה.
5. תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה על ידי הוועדה המחוזית. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.
6. באתר יוקצה שטח לאצירת פסולת, מיון ומחזור באתר הבנייה. השטח יסומן בתכנית התארגנות האתר.
7. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ופסולת אחרת ברת מיחזור.
8. בתום עבודות הבנייה יפונו כלי העבודה וכל הפסולת והשרידים מפעולות הבנייה.

9. כל פירוק אסבסט במתחם יעשה בכפוף לסקר אסבסט שיבוצע על ידי סוקר אסבסט מוסמך ופירוקו ייעשה על ידי קבלן מורשה ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אישור על פינויו בהתאם להנחיות אלה יהווה תנאי לתחילת עבודות במסגרת בקשה להיתר בניה. אין לבצע הריסה או כל עבודה אחרת באתר לפני השלמת כל עבודות פירוק ופינוי אסבסט.
10. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו ביצוע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות וקביעת האמצעים האקוסטיים, ככל שיידרשו, בהתאם לתכנית הבינוי העדכנית. חוות הדעת תכלול התייחסות למערכות המכניות, שימושי המסחר, אזורי הפריקה והטעינה והאמצעים האקוסטיים לעמידה בקריטריון האקוסטי על פי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר 1990).
11. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניין למחלקת איכות הסביבה בעיריית תל אביב. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות הרשות לאיכות הסביבה היו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
12. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו ביצוע בדיקות וקידוחי קרקע וגז קרקע. הבדיקות יבוצעו בכפוף לתכנית דיגום שתאושר אל מול המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לסקר ההיסטורי המצורף לנספח הסביבתי.
13. בתי עסק, מסעדות ובתי אוכל, יותרו בהזרמת שפכים למערכת הביוב המשותפת לאחר טיפול בהפרדת שומנים כנדרש ולעמידה בתקנים הנדרשים.

בניה ירוקה

1. **תקינה לבניה ירוקה** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של לכל הפחות 141.91 MWh וזאת עפ"י מתודולוגית העיריה לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת, התקן התקף ובהתאם לעיצוב ותכנון המבנה.
4. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים לייעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.

תשתיות

1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט לרבות קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
2. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

עיצוב פיתוח ובינוי

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התוכנית, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התוכנית.

2. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מה״ע או מי מטעמו ואת הנושאים:

א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות: גובה המבנים לרבות התייחסות לגובה קומת הקרקע וגובה קומת המסד. גובה קומות המגדל לשימושים השונים, חזיתות מסחריות, מיקום הכניסות להולכי רגל. עיצוב החזית החמישית לרבות גגות מגוננים, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר לרבות התייחסות למניעת סינוור והתנגשות ציפורים.

ב. הוראות בנוגע לשימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.

ג. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר ידרש על ידי מהנדס העיר.

ד. קביעת תמהיל יחידות הדיור הסופי.

ה. הצגת פתרונות לנידוף מסחר ותעסוקה, הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגזוז גנרטור, מיקום ופתרונות למערכות מכניות, מיקום חדר/י טרפו ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.

ו. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה. קביעת מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום.

ז. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור, למעבר כלי רכב במפלסי הפיתוח ותת הקרקע.

ח. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.

ט. פירוט יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.

י. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנ״מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

יא. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.

יב. תכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו צל במרחב הציבורי" ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.

יג. תיאום עם נת"ע או מי מטעמה וקבלת אישורה.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב מאושר (מוערך ע"פ מצב קיים בפועל)	מצב מוצע
יחידות דיור		9	41
שטח ממוצע ליח"ד		80 מ"ר עיקרי	80 מ"ר עיקרי
רח"ק		1.6	12.8
שטחי בניה למגורים (מ"ר עיקרי)		720	4,450 מ"ר
שטחי בניה לתעסוקה ומסחר (מ"ר עיקרי)		2,244	15,777 מ"ר
שטחי בניה לשטחי ציבור מבונים (מ"ר עיקרי)		0	2,480 מ"ר
סה"כ זכויות בניה (עיקרי על קרקעי)	אחוזים	שטחי הבניה הינם הערכה לפי מדידה ולא ניתן להבחין בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.	1280% עיקרי ושירות
	מ"ר	2964	22,707 מ"ר
גובה	קומות	4	40
	מטר מעל פני הים	37	180
מקומות חניה		על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.	

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית הובאה לדיון בועדה לשיתוף ציבור בתאריך ה 10.07.2022. התכנית כלולה במרחב שלגביו קיימת מדיניות מאושרת ואין בתוספת הבניה המבוקשת, בהתאם לתכנית המתאר, שינוי משמעותי ולפיכך אין צורך בהתייעצות עם הציבור.

זמן ביצוע:

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 20 שנים מיום אישורה.

הדמיות:

מבט למערב: רחוב יהודה הלוי

מבט למזרח מפארק המסילה

מבט לצפון מזרח: צומת הרחובות יהודה הלוי – נחלת בנימין

מבט לדרום מזרח: צומת הרחובות נחלת בנימין – לילינבלום (המבנה המרקמי)

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-1026871	שם התכנית תא/מק/5137 יהודה חלוי 41-43	מגיש התכנית אלי עזורי	עורך התכנית אדרי אבנר ישר

פרטי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין

סמכות התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה
☐ 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
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

	תיאור כללי של הוראות התכנית	מבחן לסיווג בחוק לעניין סמכות מקומית	סמכות ועדה לפי חוק
	התכנית מכוונת בעיקרה לשינוי יעוד מגורים מיוחד ומגורים א' לאזור מגורים ג' בבנייה רבת קומות, הגדלת אחוזי הבנייה, הגדלת מספר יחידות הדיור, הגדלת מספר הקומות, הגדלת קווי בנין, הגדלת שטחי הבנייה, הגדלת מספר מקומות חניה, הגדלת שטחי הבנייה לשימושים ציבוריים, הגדלת אחוז הבנייה לשימושים ציבוריים, הגדלת אחוז הבנייה לשימושים עסקיים, הגדלת אחוז הבנייה לשימושים מסחריים, הגדלת אחוז הבנייה לשימושים תעסוקתיים, הגדלת אחוז הבנייה לשימושים מלונאיים, הגדלת אחוז הבנייה לשימושים נלווים, הגדלת אחוז הבנייה לשטחי שירות, הגדלת אחוז הבנייה לשטחים פתוחים, הגדלת אחוז הבנייה לשטחים ציבוריים פתוחים, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים ציבוריות, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים פרטיות, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים פרטיות לשימוש הציבור, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים פרטיות לשימוש הציבור לרכב, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים פרטיות לשימוש הציבור לרכב ולהולכי רגל, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים פרטיות לשימוש הציבור לרכב ולהולכי רגל ולרכבים, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים פרטיות לשימוש הציבור לרכב ולהולכי רגל ולרכבים ולרכבים, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים פרטיות לשימוש הציבור לרכב ולהולכי רגל ולרכבים ולרכבים ולרכבים, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים פרטיות לשימוש הציבור לרכב ולהולכי רגל ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים פרטיות לשימוש הציבור לרכב ולהולכי רגל ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים פרטיות לשימוש הציבור לרכב ולהולכי רגל ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים פרטיות לשימוש הציבור לרכב ולהולכי רגל ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים פרטיות לשימוש הציבור לרכב ולהולכי רגל ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים פרטיות לשימוש הציבור לרכב ולהולכי רגל ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים פרטיות לשימוש הציבור לרכב ולהולכי רגל ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים פרטיות לשימוש הציבור לרכב ולהולכי רגל ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים, הגדלת אחוז הבנייה לדרכים פרטיות לשימוש הציבור לרכב ולהולכי רגל ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים ולרכבים,	N.42 (טחוב/חתוש) הדש"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית בסמכות מחוזית תא/5000 (פתח תוקף 22.12.2010)

	התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כי עוסקת רק בנושאים המוגדרים בחוק כנושאים בסמכות מקומית המתאר רבו לעיל תא/5000, כמפורט להלן				
	חוזשאים בתם חתולנה הסמוכה לחלקה (סומוראה)	הסיווג הראשוני הרלבנטי בתוכנית המתאר	רמת השטח בתוכנית המתאר	הוראה הרלבנטית בתכניות המתאר	עיקרי הוראות בתכנית המוצעת
		הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 502 – אזור תעסוקה מטרופוליני	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית	+ מסמך המדיניות במע"ר החיסטורי בשדרות רוטשילד אושר ב- 13.12.2006 (מס' החלטה -2006 28ב' – 6) התוראות בתכנית תואמות את

הוראות מיוחדות

				מסמך מדיניות זה.
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים **נספח עיצוב עירוני:** עד 40 קומות **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** -	הוראות כלליות למתחם תכנון תעסוקה 5.3.3 בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שייעודו אזור תעסוקה יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות חנאה להולכי רגל סביב ובין הבנייינים;	+
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א): מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים מגורים כשימושים נוספים שימושים כלליים לפי סעיף 3.1.1(ו)	+ התכנית מגדירה ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה וכן דרכים.
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	**לפי תשריט אזורי היעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א)(1) – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים סעיף 3.3.2 א2 חזית מסחרית וסעיף 3.4.3	+ שימושי תעסוקה 1, מגורים 1 ומסחר + התכנית קובעת את החזיתות לרח' יהודה הלוי וליליינבלום כחזית פעילה.
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)	**שימושים נוספים** בהתאם לאזור הייעוד **שימושים כללים, תשתיות ונלווים** – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	**שימושים נוספים:** לפי סעיף 3.1.1(ד) ו לפי אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א)(1) – מגורים, מסחר ו/או תעסוקה 2 בתת הקרקע **מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.** **שימושים כלליים:** **לפי סעיף 3.1.1 ו שימושים למבנים ומוסדות ציבור**	+ התכנית מגדירה שימושים למגורים בחיקף של עד 22% מסך השטחים העל קרקעיים בהתאם לתכנית המדיניות במע"ר ההיסטורי 9030. בנוסף מוגדרים שימושים למבני ציבור ובתת הקרקע שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2.
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	לפי סעיף 3.3.2(ב)(2) רח"ק מירבי סמוך לציר מתע"ן במגרש בן 1.5 דונם ומעלה: 12.8 סעיף 3.3.2 ג1 תכסית בינוי עד 60%	+ שטחי הבניה העל קרקעיים בתכנית בייעוד תעסוקה נגזרים מרח"ק 12.8. + מבוקש שינוי תכסית ל 70%
	קביעת שטחי בנייה העולים על תרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיתם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	סעיף 3.1.4(ה) מרפסות למגורים ו/ואו מלונאות סעיף 3.1.4(ו) מצללות לשימושים ציבוריים	+ +

	קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבנית בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנית שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבוא על חשבון שטחי חנית ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.	+ שטחי הבנייה חתת קרקעיים בשטח התוכנית מהווים פחות מ50% משטחי הבנית העל קרקעיים וכוללים שטחי שירות ואופציה להמרתם לשטחים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים והוראות תכנית המתאר.

	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לסביבתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: עד 40 קומות **אפשרות ל'בנית נקודתית חריגת לסביבתה':** **עליית מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:**	בהתאם לנספח העיצוב העירוני וסעיף 4.2.2 בהוראות התוכנית. סעיף 4.2.2 (א).(3) הפרשי גובה סעיף 4.2.2 (ב) נספחים סעיף 4.2.2 (ג) גובה הקומות	+ התכנית מציעה מגדל עד 40 קומות התואם לנספח העיצוב העירוני. + הבינוי כולל קומות מסד אשר תואמות את המרקם הבנוי הקבוע בסביבת התכנית לשימור וכולל מבנה נפרד נמוך לשטחים ציבוריים מבונים. + קיימים נספחי בינוי עירוני, תחבורה, תשתיות ונספח אקלימי.. + +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וסי 3.1.3 (ב))	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ מסמכי התוכנית כוללים הוראות בדבר זיקות הנאה וקווי הבניין. +
	תקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיצוי של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור העסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	מחות התקצאת לצרכי ציבור ותיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+ התכנית תואמת חוות דעת היחידה האסטרטגית
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (רחוב עירוני, שכונתי או מקומי,)	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי יעוד (ד).	+ התכנית מציעה את הרחבת המדרכה ברח' יחודה הלוי. בנוסף, התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר חולפי רגל בשטחים שאינם מבונים ופותחת

		הרלבנטיים בתוכניות מאושרות		מעבר רגלי בין הרחובות יחודה חלוי ולילינבלום.
	תוראות למהקיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	3.8.1 (ה) 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית מוצעת 3.8.4 קווי מתע"ן 3.8.7 תקן חנית	+ קיימת חוות דעת תחבורתית. לתכנית יצורפו נספח תחבורה, נספח בימוי ונספח פיתוח ועיצוב עוני + חתכנית כוללת חרחבת הדרך ביחודה חלוי. קו הבניין חמשכי למבנים הסמוכים. + +
	איכות סביבת - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) תנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	4.4 (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות מצד שני. 4.4 (ח) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בנית ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות	+ מסמכי חתכנית כוללים נספח מיקרו אקלים, רוחות וחצללה, נספח אנרגיה, נספח ניהול מי נגר. + + דוח חצללות + + חנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הכנת תכנית עיצוב
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) תשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	ניקוז (4.6.4) (א) בכל תוכנית תשמר תכסית פנוקה, על ותת קרקעית בחיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש כשטח חדיר למים. (ב) בכל תוכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות חניקוז ביוב (4.6.5)	+ חתכנית כוללת נספחי מים וביוב, ניקוז. וניהול מי נגר ותואמת מול תאגיד המים העירוני. בנוסף, 10% משטח המגרש היעם פנויים מבינוי לטובת חלחול ונטיעות. יותקן אמצעי משלים להחדרה מי נגר בחתאם לחוות דעת יועץ ניקוז.
	שימוש בסעיפי חוק בסטיה מהוראות תוכנית מאושרת - לפי סעיף 152א(ד)			
	(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף			

		האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט:** (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף	
●	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+ איחוד וחלוקה בהסכמה
●	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+ הרחבת רחוב יחודה הלוי
●	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+ קביעת קווי בניין
●	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ הוראות בינוי, גמישות בגובה קומות במבנה הציבורי המבונה שינוי בהוראת תכסית
●	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ זיקות הנאה ומבנים להריסה

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר'	025332735	אדר' אהוד כרמלי מהנדס העיר עיריית תל-אביב - יפו	21.3.2023

היועץ המשפטי לוועדה

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		21.3.2023

<u>העתקים</u>

גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

אפריל 2023

פרוגרמה לצורכי ציבור לתוכנית יהודה הלוי 41-43

1. תיאור הפרויקט

כללי: תחום התוכנית הינו יהודה הלוי 41, יהודה הלוי 43 ולילנבלום 46 במע"ר רוטשילד

שטח התכנית: 1.969 דונם

שטח לחישוב זכויות: 1.774 דונם

מצב תכנוני נכנס:

אזור לתכנון בעתיד, עם 3 מבנים המשמשים לשימושים שונים, ביניהם משרדים, מסחר ומגורים.

על פי נתוני ארנונה והיתרי הבנייה בתחום התוכנית בנויים סה"כ כ-3,030 מ"ר בכל המגרשים יחדיו, בין שטחים אלה ישנן 12 יחידות דיור.

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000 : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך הסעת המונים, מעל 40 קומות.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור	כמות	הערות
רח"ק	12.8	
שטח קרקע לחישוב זכויות	1.774 דונם	
סה"כ שטחי בנייה – עיקרי+ שירות	22,707 מ"ר	לפי רח"ק 12.8
תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב הקיים	כ-19,677 מ"ר	
סה"כ שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר	כ-15,777 מ"ר	
שטח בנייה מוצע למגורים	3,782 מ"ר	עבור 35 יחידות דיור
שטח בנייה מוצע למגורים בהישג יד (15% משטח המגורים)	668 מ"ר	עבור 6 יחידות דיור
סה"כ יחידות דיור בתחום התכנית	41 יח"ד	

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

כיוון שתוספת יח"ד הינה 29 יחידות דיור בלבד (פחותה מ-50 יח"ד), תבחן בפרויקט זה הקצאה לפי הפרקטיקה העירונית הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים.

להלן חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה בפרויקט:

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה:

	סה"כ	הסבר
מ"ר מאושר ע"פ היתרים	**3,030 מ"ר**	
זכויות בנייה מוצעות	**22,707 מ"ר**	
שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע	**1.774 דונם**	
שיעור ההקצאה הנדרש	**34.6%**	(40%*22707-3030/22707) הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה
שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)	**0.615 דונם**	היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא 5000. 1.774*34.6%

3. **<u>המלצות</u>**

בהתאם להוראות תכנית נדרשת הקצאה של 0.6.15 דונם.

בהמרה לשטח ציבורי בנוי לפי רח"ק 2.7 מדובר ב1,660 מ"ר.

על מנת לאפשר שימוש מיטבי בשטחי הציבור המבונים מוצע כי:

1. מוצע כי השטחים ימוקמו באגף / בניין נפרד בחזית לרחוב לילנבלום בעל נראות ציבורית ומופע אדריכלי הפונה לרחוב.

2. שטחי הציבור שיתוכננו במגדל יהיו בעלי מבואה עצמאית עם נראות ונוכחות לרחוב יהודה הלוי.

3. התוכנית תאפשר חיבור בין המגדל למבנה העצמאי.

4. יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך שטחי הציבור המבונים בתוכנית.

4. תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח״ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון:
הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת , בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.
כאשר התועלת הציבורית הרצויה הינה תוספת שטחי ציבור מבונים על מנת להגדיל את היצע שטחי הציבור באזור.

היקף התועלת הציבורית יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה: 0.2 (מקדם) * הפרש הזכויות שבין רח״ק אמצע לרח״ק מקסימום * שווי מ״ר לתעסוקה בפרויקט.

5. דיור בהישג יד

על פי מדיניות הדיור העירונית 15% מסך יח״ד בתא שטח 100 יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, ולא יפחת מתקרת דמי השכירות המופחתים, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, והכל בהתאם לתוספת השישית לחוק התו״ב. תמהיל יחידות דב״י יהיה זהה לתמהיל בכלל המגרש למעט דירות שגודלן עולה על 100 מ״ר.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 23 באפריל 2023, ע"י אמאב תחבורה ותנועה בע"מ, המצורפת להלן.
חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 23.04.2023 על ידי אינג' אירית לבהר-גבאי מאגף התנועה.

23 באפריל 2023

הנדון: **תא/מק/5137 יהודה הלוי 41-43 – חוות דעת תחבורתית**

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/ 5000), להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית מס' 507-1026871, יהודה הלוי 41-43.

1. רקע

1.1. הפרויקט נמצא ברובע 5 בתל אביב, בעל חזית דרומית לרחוב יהודה הלוי וחזית צפונית לרחוב לילינבלום.

1.2. מרחב הפרויקט משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית, ונמצא בקרבת צירי העדפה, תחנות אוטובוס ושני קווי רכבת קלה.

1.3. היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים עירוב שימושים כדלקמן:

1.3.1. מגורים 41 יח"ד

1.3.2. מסחר 140 מ"ר

1.3.3. תעסוקה 11,547 מ"ר

1.3.4. מבנה ציבור 1,836 מ"ר

2. דרכי גישה לחניון

2.1. כניסה/יציאה של רכבים ל/מחניון הפרויקט מתוכננת מרחוב לילינבלום וזאת על מנת לא להפריע לתנועה הרבה על רחוב יהודה הלוי בסמיכות לתחנות רק"ל ובין שני צמתים.

2.2. על פי דרישות העירייה, גישת רכבים לחניון הפרויקט הינה באמצעות רמפה חד סטרית מרומזרת, לרכב פרטי ותפעולי, לכן מספר מקומות החניה מוגבל ל-40 בלבד.

3. תקני חניה לרכב פרטי

למגורים נקבע תקן 0.5:1 בהתאם למדיניות עיריית תל אביב לרובע 5, 0 לדירות בשטח של 50 מ"ר ומטה ו- 0 ליח"ד הדב"י - סה"כ 18 חניות.

למסחר – 0

לתעסוקה – 1:350 מ"ר

למבנה ציבור 1:100 מ"ר

התקנים הם מקסימליים, קרי ניתן לרדת מהם.

מספר החניות בפרויקט מוגבל לכ-40 חניות, על פי התקן המותר לרמפת כניסה ויציאה חד-סטרית. עקב כך הופחת מספר מקומות החניה עבור מסחר, תעסוקה ועבור מבנה הציבור. למסחר לא מוצעות חניות ולתעסוקה ולמבנה הציבור ההפחתה חושבה באופן יחסי לתקני החניה.

בנוסף, תוכננו 3 חניות נכים.

<u>סך הכל 40 מקומות חניה + מקומות חניה לנכים.</u>

4. <u>הולכי רגל</u>

הפרויקט מסדיר מעבר להולכי רגל בין יהודה הלוי לילינבלום, באמצעות זיקת הנאה ברוחב 2.5-3 מ' בדופן המזרחי של הפרויקט.

5. <u>רכב דו גלגלי</u>

לפי האסטרטגיה העירונית, מתוכנן שביל אופניים בגדה הדרומית של רחוב יהודה הלוי, כחלק מפרויקט "שדרת הקריה", המתחבר לשביל אופניים רציף מפארק המסילה עד לחוף הים.

6. <u>תחבורה ציבורית</u>

להלן תשתיות התחבורה הציבורית בסביבת הפרויקט:

6.1.1. קו רק"ל אדום (בביצוע) עובר לאורך רחוב יהודה הלוי ורחוב אלנבי (מקטע תת-קרקעי). הפרויקט נמצא כ-240 מ' מתחנת אלנבי.

6.1.2. קו רק"ל סגול (בביצוע) עובר לאורך רחוב אלנבי. הפרויקט נמצא במרחק של כ-50 מ' מתחנת יהודה הלוי.

6.1.3. רחוב אלנבי כולל נת"צים לשני כיווני התנועה ובמרחק של כ-100 מ' בממוצע מתחנות האוטובוס לאורך אלנבי.

<u>סיכום</u>

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה.

קידום הפרויקט מאפשר לממש הסדרה של מעבר הולכי רגל רציף מרחוב יהודה הלוי לרחוב לילינבלום.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה תקן חניה מופחת מהתקן שנקבע במדיניות העירונית, וזאת על מנת לאפשר רמפה חד סטרית. ההפחתה תתבצע מתקן חניה לתעסוקה ושטחי ציבור באופן יחסי, כך שאם המדיניות העירונית קובעת תקן חניה לתעסוקה של 1:350 ולשטחי ציבור 1:100, לדוגמא לאחר ההפחתה התקן יהיה 1:700 לתעסוקה ו 1:200 לשטחי ציבור. התקן למסחר 0. התקן למגורים יהיה 0.5, ותקן 0 ל יח"ד בשטח של 50 מ"ר ופחות, ותקן 0 ליח"ד הדב"י.
2. השטח הפנוי מבינוי על ותת קרקעי לא יפחת מ- 15% משטח המגרש, אולם על מנת לאפשר את הרחבת המדרכה לאורך רחוב יהודה הלוי, וזיקת הנאה למעבר דרך המגרש וחיבור בין רחוב יהודה הלוי לרחוב לילנבלום, השטח הפנוי מבינוי על ותת קרקעי אשר יהיה פנוי גם מריצוף, זאת לצורך חלחול, יהיה 10% משטח המגרש. מתקן החדרת מי נגר ומיקום בורות חלחול יעשו בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים.
3. יש לעדכן את טבלת שטחים, טבלה 5, בנוגע לשטחי ציבור בהתאם לשטחים המוסכמים מול היחידה האסטרטגית הכוללים הקצאות ותועלות. התועלות יתואמו בהתאם לתחשיב אשר יערך

על ידי אגף הכנסות מבנייה. יש לעדכן את היקף השטחים העל קרקעיים ל- 2,650 מ״ר, יש לעדכן את השטחים התת קרקעיים בהתאם.

4. יש לחתום על הסכם הקמה של השטחים העירוניים הבנויים עם העירייה.
5. יש לחתום על כתב שיפוי וכתב התחייבות לשטחי ציבור ועל ההסכמים הרלוונטיים.
6. יש להעביר לוח הקצאות בהסכמת הבעלים מאושר ע״י גורמי העירייה.
7. יש לתאם את חלופות מיקום השטחים הציבוריים והלובאים מול אגף תכנון עיר, אגף מבני ציבור, היחידה האסטרטגית ונכסים, ואופן תפעולם.
8. יש להטמיע שינויים בהוראות בנושא תנועה וחניה בהתאם להנחיות אגף נכסים, אגף מבני ציבור, אגף תנועה ובתיאום לייעוץ המשפטי של העירייה.
9. יש להטמיע שינויים בהוראות התכנית הנדרשים על פי הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
10. יש להעביר נספח תנועה לאישור סופי ע״י אגף התנועה.
11. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ״ש לועדה המקומית.
14. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

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 0007-23ב׳ מיום 03/05/2023 תיאור הדיון :

מוטי רוימי : תכנית במע״ר רוטשילד, תואמת מדיניות המע״ר, תואמת 5000, מציעה מגדל בן 40 קומות בעירוב שימושים, הכוללת דב״י בהתאמה למדיניות העירונית ושטחי ציבור בהיקף 2650 מ״ר
יוני גרוסוווסר : מציג את התוכנית במצגת.
מילי פולישוק : בטבלה רשום 2480 מ״ר שטחי ציבור?
יוני גרוסוווסר : זה גדל
דורון ספיר : הדב״י על שם העירייה?
אלי לוי : תמיד דב״י זה על שם העירייה, זה אבסורד שהוא צריך לנהל את זה והוא מחוייב על פי התיקון
אודי כרמלי : זה דב״י יזם, הוא יחתום על הסכם עם העירייה. נשמח שיהיה הסכם ברור בנושא הזה, כיצד לנהל את זה, גם היזם ישמח שהיחידות ינוהלו על ידי עיריית ת״א
אורלי אראל : העירייה מנהלת את מי שנכנס היא לא מנהלת את יחידות הדיור. זה דירות בבעלות פרטית
חיים גורן : מה ההבדל לא הבנתי
רוני קרינסברג : הניהול בפועל נעשה על ידי היזם, למשל דמי השכירות, ליקויים, גביה.
חיים גורן : למה שהעירייה תנהל את זה?
אודי כרמלי : אם הדירות היו נשארות לצמיתות בעירייה זה נכון, במידה והיזם מחזיק את הדירות האלה לא נכון שהעירייה צריכה להתעסק בתחזוקת הדירות
אלי לוי : במקומות שמדובר ביחידות ספורות זה נכון שיהיה בסמכות העירייה.
חיים גורן : צריך לבנות מודל מסודר עם רשות הדיור כיצד מנהלים את זה
אודי כרמלי : יש הפרדה ברורה בין דירות שהעירייה מקבלת לאחר שנכנסה כבעלים ויש לנו בעלות עירונית לבין דירות של יזם. זה מופיע במדיניות הדיור שאושרה בוועדה. דירות יזם שיש להם בעלות לתקופת זמן מוגבלת, של 25 שנה, אין ערך שהעירייה תנהל פיזית את הבניינים.
מילי פולישוק : אבל הדיירים מתחלפים לאורך 25 שנה, מי דואג להחלפה?
אודי כרמלי : איכלוס הדירות באחריות עיריית ת״א-יפו
מילי פולישוק : צריך הסכמים ונהלים מאוד ברורים
רוני קרינסברג : יש הסכמים.
יוני גרוסוווסר : ממשיך בהצגת התוכנית מהמצגת.
חיים גורן : מה לגבי החזית המסחרית?
יוני גרוסוווסר : יש חזית מסחרית בקומת הקרקע. לבניין יש לובי ציבורי לרחוב לילינבלום, החלופה המועדפת היא לקחת את הבניין השלם על לילינבלום ושהוא יתרחב בקומות עליונות בהתחברות למגדל

וגם יהיה אגף עצמאי. החזית המסחרית תפנה לרחוב יהודה הלוי ויהיה מעבר ציבורי להולכי רגל בסמוך לחזית המסחרית.
מילי פולישוק: לגבי השטח הציבורי מצויין 2480 מ"ר בטבלה
מוטי רוימי: שטח הציבורי הבנוי יעודכן ל 2650 מ"ר במסגרת עדכון המסמכים
מילי פולישוק: מה ההבדל בין דרך לבין דרך מוצעת?
אורלי אראל: דרך קיימת על פי תב"ע תקפה דרך מוצעת תוספת, דרך חדשה.
יוני גרוסוווסר: הרחבת המדרכה בחזית יהודה הלוי
ליאור שפירא: אם נבחר את הבניין העצמאי בעתיד, הקומות שיהיו לנו הן יהיו מחוברות?
מוטי רוימי: יהיו שני לוביים לשטחים הציבוריים לשימושים הציבוריים השונים, לובי כניסה מרח' לילינבלום והשני מהדופן המזרחי של המגדל, יהיה חיבור בקומות השניה והשלישית בין האגף המרקמי למגדל.
מבוקש להוסיף 2 שיקולים טכניים לחוות דעת צוות: כתב שיפוי וכתב התחייבות המופיע בסעיף 6 כבר נחתם ולכן יש להסיר סעיף זה. יש לחתום על הסכם הקמה של השטחים הציבוריים הבנויים עם העירייה בשלב תוכנית העיצוב ולא בשלב ההפקדה.
דורון ספיר: אנו נאשר את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה תקן חניה מופחת מהתקן שנקבע במדיניות העירונית, וזאת על מנת לאפשר רמפה חד סטרית. ההפחתה תתבצע מתקן חניה לתעסוקה ושטחי ציבור באופן יחסי, כך שאם המדיניות העירונית קובעת תקן חניה לתעסוקה של 1:350 ולשטחי ציבור 1:100, לדוגמא לאחר ההפחתה התקן יהיה 1:700 לתעסוקה ו 1:200 לשטחי ציבור. התקן למסחר 0. התקן למגורים יהיה 0.5, ותקן 0 ל יח"ד בשטח של 50 מ"ר ופחות, ותקן 0 ליח"ד הדב"י.
2. השטח הפנוי מבינוי על ותת קרקעי לא יפחת מ- 15% משטח המגרש, אולם על מנת לאפשר את הרחבת המדרכה לאורך רחוב יהודה הלוי, וזיקת הנאה למעבר דרך המגרש וחיבור בין רחוב יהודה הלוי לרחוב לילנבלום, השטח הפנוי מריצוף יהיה 10% משטח המגרש. מתקן החדרת מי נגר ומיקום בורות חלחול יעשו בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים.
3. יש לעדכן את טבלת שטחים, טבלה 5, בנוגע לשטחי ציבור בהתאם לשטחים המוסכמים מול היחידה האסטרטגית הכוללים הקצאות ותועלות. יש לעדכן את היקף השטחים ל- 2,650 מ"ר.
4. יש לתאם את היקף התועלות מול היחידה האסטרטגית על פי תחשיב אשר יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.
5. יש לחתום על הסכם הקמה של השטחים העירוניים הבנויים עם העירייה, לפני הגשת תוכנית עיצוב.
6. יש לחתום על כתב שיפוי.
7. יש להעביר לוח הקצאות בהסכמת הבעלים מאושר ע"י גורמי העירייה.
8. יש לתאם את חלופות מיקום השטחים הציבוריים והלובאים מול אגף תכנון עיר, אגף מבני ציבור, היחידה האסטרטגית ונכסים, ואופן תפעולם.
9. יש להטמיע שינויים בהוראות בנושא תנועה וחניה בהתאם להנחיות אגף נכסים, אגף מבני ציבור, אגף תנועה ובתיאום לייעוץ המשפטי של העירייה.
10. יש להטמיע שינויים בהוראות התכנית הנדרשים על פי הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
11. יש להעביר נספח תנועה לאישור סופי ע"י אגף התנועה.
12. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

14. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
15. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, ליאור שפירא

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

תכנית עיצוב ופיתוח בקנ"מ 1:500, חידת תכנון 8, תכנית אשכול, שדה דב

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

מיקום:

שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 8
מגרשים : 108,109,110,404,610

מצפון – רחוב מס' 2436
מדרום -רחוב ש"י עגנון
ממזרח – מגרש 501, (כיכר עירונית) רחוב לוי אשכול
ממערב – רחוב מס' 2438

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק		15,329,226,228
7186	מוסדר	חלק		3

שטח התכנית:

מגרש 108- כ-6.25 דונם
מגרש 109- כ-5.22 דונם
מגרש 110- כ-4.65 דונם
מגרש 404- כ-5.92 דונם
מגרש 610- כ-0.81 דונם
סה"כ – 22.86 דונם

מתכננים:

אדריכלי התכנית: מילבאואר אדריכלים

יזמים: שיכון ובינוי, משולם לוינשטיין, מבנה, אלייד נדל"ן

מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו צורא

יועץ בנייה ירוקה: סלע – בניה ירוקה ומתקדמת

יועץ תנועה: לנדיוז תכנון תנועה וכבישים

הידרולוגיה: צוק הידרולוגיה

בעלות: רמ"י, עיריית ת"א, פרטיים

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי מבניה, בתחום המגרשים קיימות תשתיות שונות ועצים.

מצב תכנוני קיים:

תמל 3001 שדה דב- אשכול (2021)

מגרש 108

- יעודי קרקע ושימושים – מגורים ומסחר
- זכויות בניה –מגדל עד 40 ק', מגדלון עד 16 קומות, בנייה מרקמית עד 9 קומות
- מס' יח"ד – 409

מגרש 109

- יעודי קרקע ושימושים – מגורים ומסחר
- זכויות בניה – מגדל עד 40 קומות, 2 בניינים מרקמיים עד 9 קומות
- מס' יח"ד – 324

מגרש 110

- יעודי קרקע ושימושים – מגורים ומסחר
- זכויות בניה – 2 מגדלונים עד 16 קומות, בניין מרקמי עד 9 קומות
- מס' יח"ד – 230

מגרש 404

- יעודי קרקע ושימושים – מגורים ומוסדות ציבור
- שימושים – לפי תכנית צ'
- זכויות בניה –מגדלון עד 16 קומות, בנייה מרקמית עד 9 קומות
- מס' יח"ד – 228

התב"ע קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

יחידת תכנון מס' 8 כוללת 3 מגרשים בייעוד מגורים ומסחר (110-108), מגרש בייעוד ציבורי ומסחר (404) ושצ"פ.
הבינוי כולל מגדלים בגובה עד 40 קומות, מגדלונים בגובה עד 16 קומות ובנייה מרקמית בגובה עד 9 קומות. תכנית העיצוב מגדירה עקרונות כלליים להעמדת המבנים, נפחיהם, מקצב הבניינים, מערך התנועה, הפיתוח הסביבתי והחצרות בזיקת הנאה והשימושים בקומת הקרקע.

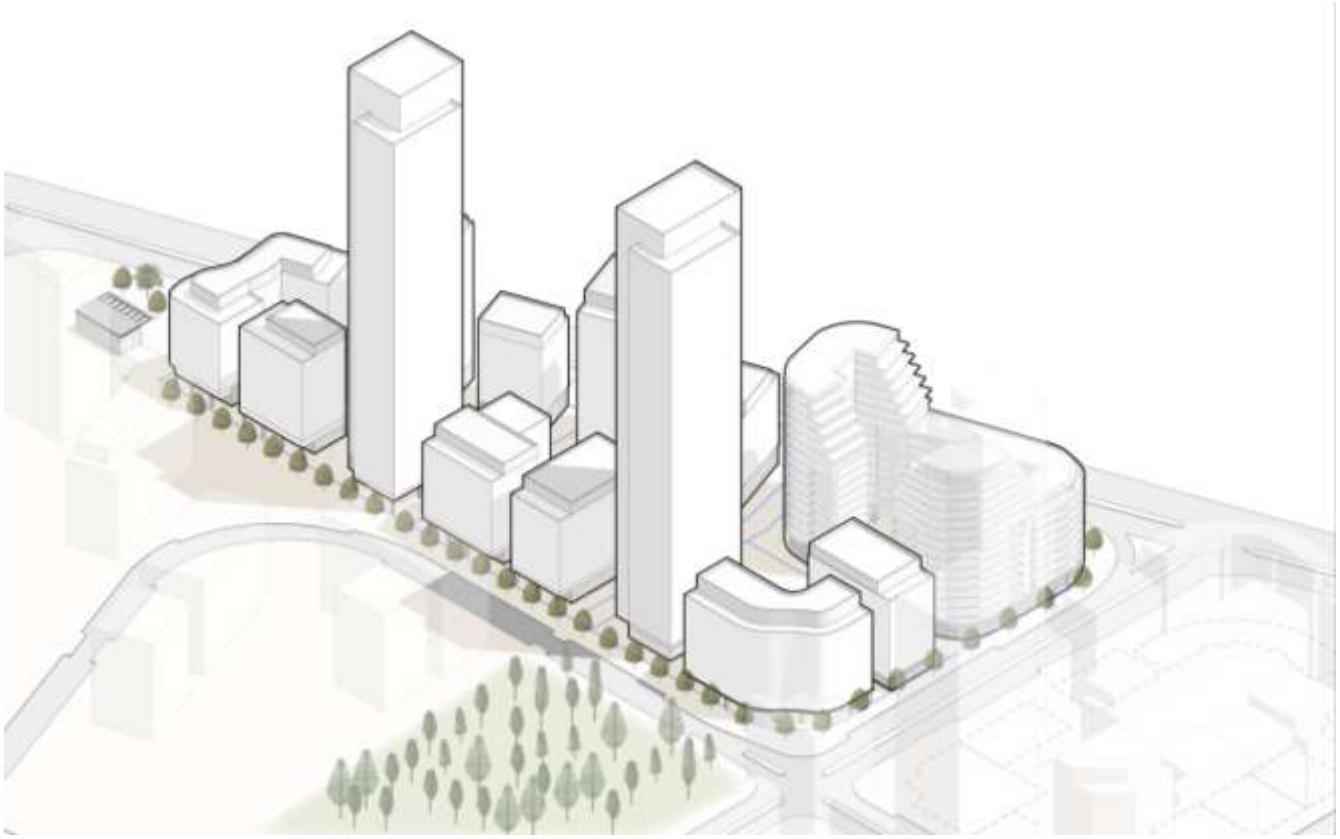
טבלת נתונים:

נתונים	מצב מוצע – תמל 3001	הערות
מס' יח"ד	1191 יח"ד	
סה"כ שטחים עיקריים	כ- 95,355 מ"ר	
מגורים - עיקרי	כ- 91,260 מ"ר	
מסחר - עיקרי	כ- 3,815מ"ר	
ציבורי - עיקרי	כ-280 מ"ר	
סה"כ שטחי שרות על קרקעי	כ-39,945 מ"ר	
מגורים - שירות	כ- 38,190 מ"ר	
מסחר - שירות	כ- 1,635 מ"ר	
ציבורי - שירות	כ-120 מ"ר	
מרפסות	כ-16,674 מ"ר	לפי הערכה ל-14 מ"ר ממוצע לדירה, בנוסף למרפסות גג
גובה	מגדל – 39 קומות מגדולון – 16 קומות מרקמי – 9 קומות	במגדל ובמגדלון תותר קומה טכנית נוספת
	מגדל – כ- 145 מ' מגדלון – כ-65 מ' מרקמי – כ- 35 מ'	לפי תב"ע – גובה מקסימלי 165 מ'

תכסית מרתפים מקסימלית 85%
יחס תכסית בנייה מגדלית (מגדלים ומגדלונים) מסה"כ תכסית בנויה-כ-40%
*בהתאם לתב"ע יותר ניוד עד 10% בין שטחי המגדל לבינוי המרקמי ללא ניוד יח"ד
*בכל מקרה של סתירה בין טבלה זו להוראות התכנית הראשית, יגברו הוראות התכנית הראשית.

הדמיות המבנים

מבט מכיוון צפון מערב



תכנית פיתוח השטח

העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** –

התכנון במגרשים השונים משלב מגדלים, מגדלונים ובינוי מרקמי. הבינוי מלווה רחוב ויוצר חצרות פנימיות.

הבניינים מתוכננים בקו אפס או כקו אפס לרחוב, כאשר ברחוב הצפוני מוגדרת קולונדה בעומק 5 מ' לפי תשריט התב"ע. המבנים מאורגנים סביב חצרות פנימיות אשר מוגדרות כולן כזיקת הנאה לשימוש הציבור. קומת הקרקע כוללת מסחר, לובאי דיירים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ושטחים טכניים ובנוסף שטחים ציבוריים במגרש 104.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

a. מגדל – 40 קומות (כולל קומת קרקע וקומה טכנית)

גובה קומה טיפוסית – כ-3.5 מ'

גובה קומת קרקע – 6-7.5 מ' (ברוטו)

גובה קומת גג – כ-5 מ'

גובה סה"כ – עד 165 מ'

b. מגדלון – 16 קומות (כולל קומת קרקע וקומה טכנית)

גובה קומה טיפוסית – כ-3.5 מ'

גובה קומת קרקע – 6-7 מ' (ברוטו)

גובה קומת גג – כ-5 מ'

גובה סה"כ – עד 65 מ'

c. מרקמי – 9 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג)

גובה קומה טיפוסית – כ- 3.2-3.5 מ'

גובה קומת קרקע – 4-7 מ' (ברוטו)

גובה קומת גג – כ-5 מ'

גובה סה"כ – עד כ-40 מ'

ג. קווי בניין –

קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית מפורטת תמל / 3001 – שכונת אשכול, שדה דב ולפי הנחיות מהנדס העיר לרובע שדה דב – יוני 2022.

1. הבניינים יתוכננו בקו אפס או כקו אפס לרחובות ההיקפיים (הצמדות לאורך 75% מאורך הבינוי בחזית לפחות). התכנית הראשית מתירה בינוי בנסיגה (וללא קולונדה) בבינוי של מגדל המסומן בתכנית הראשית כבינוי בקו בניין אפס.
2. הבניינים יתוכננו בהיקף המגרש כך שתישמר חצר פנימית.
3. מרחק מינימאלי בין המבנים המרקמיים – 8 מ', לבניה העולה על 9 קומות – 12 מ'

ד. שטחים ציבוריים

מגרש 404 –

- יעוד - מבנים ומוסדות ציבור
- שימושים – לפי תכנית צ', מגורים בהישג יד, מסחר, מעונות יום, גני ילדים, משרדי רשות מקומית
- התכנית מגדירה שטח חצר לשימוש מבנה ציבור המשולב בבינוי

מגרש 610-

- שטח ציבורי פתוח
- שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, שבילים להולכי רגל
- יהווה חלק מרצף שטחים הפתוחים יחד עם החצרות הפנימיות בזיקת הנאה של המגרשים ומהווה מעבר לתנועה חוצה בציר צפון דרום.

2.2 א. עקרונות <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

- בינוי מלווה רחוב – הצמדות לקו בניין אפס או כקו אפס לרחוב במקרה בו לא יוצמד הבניין לקו אפס תתוכנן המדרכה הציבורית בזיקת הנאה עד לדופן הבניין.
- בינוי סביב חצרות פנימיות בזיקת הנאה
- המגדלים ממוקמים בצדו הצפוני של יחידת התכנון, מגדלונים בצד הדרומי. המגדלון במגרש 108 הממוקם בתשריט התב"ע בפינה הצפון מזרחית יוסט לחלקו הדרומי של המגרש.
- הבניינים יתוכננו כנפחים מובחנים זה מזה, ככל שמתאפשר.
- מבנים פיסוליים – בפינות המגרש הפונות לשצ"פ/ כיכר עירונית.
- מרחק מינימלי בין מבנים – 8 מ' בבנייה מרקמית, 12 מ' לבניה העולה על 9 קומות.
- בכל מגרש יוצג עיצוב חזיתות מגוון בין הבניינים השונים.
- חזיתות מסחריות פונות לרחובות וימשיכו גם כלפי החזיתות הפנימיות. יחידות המסחר יתכוננו בתמהיל מגוון.
- לפחות 30% מאורך החזית הפונה לחצר תשמש כחזית פעילה.
- מערכת תנועה, שוטטות ושהיה- חיבור בין חצרות פנימיות (בהתאם לזיקות ההנאה המגודרת בתב"ע), תנועה חוצה בציר צפון דרום – בין מגרש 108 ל-404 ודרך שצ"פ 610, ובציר מזרח מערב בין מגרש 109 ו-110, דרך החצרות המגרשים עד לכיכר העירונית המתוכננת במגרש 501.
- בכל מגרש יוגדר כ-15% מהשטח אשר יהיה פנוי מבניה על ותת קרקעית בהתאמה לרבות ריצוף מחלחל, בשאיפה ליצור רצף בין המגרשים.

2.4 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

א. כניסות המבנים

- הכניסות ללובאי המגורים יתוכננו בחזית לרחוב. רוחב לובי כלפי החזית לרחוב לא יעלה על 5.5 מ' ועל מנת לאפשר חזיתות מסחריות רציפות. יותר למקמן בדפנות הצידיות במקום, כדי לאפשר מסחר רציף לאורך הרחוב לבחינה במסגרת תכנית העיצוב המפורטת לכל מגרש.
- מלובי הדיירים בקומת הקרקע תתאפשר יציאה נוספת לחצר מהחזיתות הפנימיות, כמו גם לשטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע.
- כניסות למסחר ישולבו בויטרינות.
- לא יותרו פתחים לחדרים תפעוליים בחזיתות הפונות לרחובות.
- הכניסה לחניון התת קרקעי תתוכנן בתוך נפח הבניין, כמופיע בתכנית התנועה.

2.5 <u>תנועה</u>

א. **תקן חניה – לפי תמל 3001**

א. **רחבות כיבוי אש** – לתיאום במסגרת תכנית בינוי ועיצוב מפורטת לכל מגרש.

ב. **כניסה לחניון** – מיקום כמופיע בנספח התנועה. הרמפה תתוכנן בתוך הנפח הבנוי.

ג. **חניות תפעוליות עבור המסחר** – בתחום מפרצי החניה ברחוב, לא תותר חניה תפעולית בתחום המגרש.

ד. **חניות אופניים** – ימוקמו בחדרים ייעודיים בקומת הקרקע ובמרתף. יותר שימוש במעליות יעודיות או רמפת אופניים מקומת הקרקע לחדרים במרתף. חניות נוספות ימוקמו בתחום הפיתוח (עד כשליש מהחניות).

2.6 <u>מערכות</u>

א. **תאים פוטוולטאים -** תיבחן התקנת מערכות פוטוולטיאות לייצור אנרגיה סולארית.

ב. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור -**

- **פינוי אשפה רטובה**- דרך חיבור למערכת פנאומטית. חדרי פינוי אשפה קומתיים למגורים וחדרי פינוי אשפה למסחר בקומת הקרקע. חדרי מגופים מתוכננים בקומת המרתף העליונה – לפי הנחיות הספק העירוני.
- **אשפה גושנית ומיחזור -**
- חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ימוקמו בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת במעלית לחדר ריכוז בקומת הקרקע.
- חדר הריכוז ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי אש.
- ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור יעשה ע"י חברת ניהול- לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

<u>א. שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

- זיקת הנאה תמוקם בשטח הקולונדה בהתאם לתשריט התכנית הראשית, עד לקירות המבנים ללא מכשולים ובעיצוב המשכי למדרכות ההקפיות.
- כל שטח המגרש שאינו בנוי ישמש כשטח פתוח בזיקת הנאה לרווחת כלל הציבור במשך כל השנה, ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר. השטח יתוכנן ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי המגרשים הגובלים.
- שטח זיקת ההנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית.
- תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.

ב. פיתוח השטח

א. **שטח פנוי מבנייה-**

- 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית על ותת קרקעית בהתאמה לרבות ריצוף וריצוף מחלחל, שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן.
- חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון

ב. **הוראות כלליות-**

- יתוכנן רצף הליכתי בעורף הבניינים כלפי החצרות הפנימיות וביחס לשימושי המסחר כלפי החצר הפנימית.
- באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות
- טיפול בהפרשי גבהים יעשה ככל הניתן ללא מדרגות.
- כל המעברים בין המבנים יתוכננו ככל האפשר כמקשה אחת ללא הפרדה מפלסית מהרחובות הסובבים אותם.
- פיתוח זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- חומרי הגמר יהיו חומרי גמר עירוניים ברובם. יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.
- עצים אשר סומנו כעצים לשימור יפורטו במסגרת תכניות העיצוב הפרטניות לכל מגרש ויוצג סקר עצים עבורם..

ג. **צל ונטיעות -**

- תכנון הנוף במתחם יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית, ויבוצע תוך התחשבות בכיווני אותם צירים.
- יינטעו עצים לפי מפתח של (לפחות) עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.
- יתוכנן בית גידול רציף מעל מרתפים, במילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. פרטי בתי הגידול יפורטו בכל מגרש במסגרת תכנית העיצוב המפורטת ויאושרו ע"י אדריכל העיר.
- בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר.

4. מאפייני בניה ירוקה

בהתאם לנספח א להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב ברובע שדה דב יוני 2022, ובהתאם להנחיות המחלקה לבניה בת קיימא.

4.1 – נספח אנרגיה יוגשו במסגרת תכנית עיצוב לכל מגרש ביחידה.

4.2- נספח ניהול נגר יוגשו במסגרת תכנית עיצוב לכל מגרש ביחידה.

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

5. גמישות:

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

6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה:

אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, עבור כל מגרש, בקנה מידה של 1/250 ובהתאם להנחיות מה"ע לעיצוב ברובע.

תכנית עיצוב מפורטת עבור מגרש 109 (קנ"מ 1:250)

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

מיקום:
שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 8, מגרש 109
מצפון – רחוב מס' 2436, שצ"פ 607
מדרום -מגרש 110
ממזרח – שצ"פ 610
ממערב – רחוב מס' 2438

כתובת:
2436 18, 2436 16, 2436 14, 2438 10, 2438 8, 2438 6

גושים וחלקות בתכנית:
נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק		15

שטח התכנית:
כ-5.22 דונם

מתכננים:

אדריכלי התכנית: מילבאואר אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו צורא

יועץ בנייה ירוקה: קיימות ושפע

יועץ תנועה : לנדיוז תכנון תנועה וכבישים

הידרולוגיה : צוק הידרולוגיה

קונסטרוקציה : דוד מהנדסים

תברואה : נעם אייזנר

חשמל : אסף בן אשר

מיגון : מרחב מוגן

בטיחות אש : אלי כחלון

מיזוג אוויר : א.פ מהנדסי אוויר ואנרגיה בע"מ

אינסטלציה : נש מהדנסים

תחזוקה :

אקוסטיקה : ע. לבני הנדסה אקוסטית בע"מ

יזם : שיכון ובינוי נדל"ן

בעלות : רמ"י

מצב השטח בפועל:

הקרקע פנויה מבינוי ומתקנים, ללא עצים.

מצב תכנוני קיים :

תמל 3001 שדה דב- אשכול (2021), להלן "התכנית הראשית".

- התכנית הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/ 4444). התכנית המתארית מציבה את התשתית התכנונית להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב.
  התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים.
  התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לסביבתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות
  ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.
  קיים דגש מרכזי בתכנון השכונה על פיתוח בר קיימא.
- התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

הנחיות מהנדס העיר לעיצוב אורבני לרובע שדה דב (יוני 2022)

המסמך הנחיות כבסיס לתכנון עבור תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.

תכנון והקמת רובע שדה דב מהווה "השלמת החלק האחרון בפאזל המחבר את העיר המרכזית לצפון העיר" ובהתאם, תפקידו המרחבי של הרובע הוא לקשור ולאחות בין חלקי העיר שמדרום לירקון ולאורך חוף הים אל החלק שמצפון לו

תוך שמירת הזהות המאפיינת את העיר מחד, ומאידך לתת לו זהות משלו. זאת, תוך מתן מענה למורכבות התכנון

ולדרישות הפרוגרמתיות, הכמותיות והאיכותניות שנקבעו בתכניות.

כדי לעמוד במשימה מורכבת זו, עולה הצורך בסט הוראות בינוי ועיצוב מחייבות

מחד ומאידך מאפשרות גמישות ומגוון אדריכלי.

מצב תכנוני מוצע:

במגרש 109 מתוכננים מגדל בן 40 קומות ושני מבנים מרקמיים בני 9 קומות.

העמדת המבנים ועקרונות התכנון נקבעו בתכנית העיצוב ליחידה מס' 8.

קומת הקרקע כוללת מסחר, לובאים, שטחי שירות ושטחים לרווחת הדיירים, ומתוכננת חצר פנימית בזיקת הנאה.

הבנייה מיועדת למגורים למטרת השכרה לטווח ארוך (20 שנים לפחות) באמצעות חברת "דירה להשכיר", כאשר 50% מהדירות יושכרו בשכ"ד מפוקח לזכאים, ו-50% מהדירות יושכרו בשוק החופשי.

התכנון מחויב לעמוד בדרישות המחמירות של מכרז דירה להשכיר, בנוסף להנחיות העירוניות.

טבלת נתונים:

נתונים	מצב מוצע – תמל 3001	הערות
מס' יח"ד	324 יח"ד	
סה"כ שטחים עיקריים	כ- 31,136 מ"ר	כולל מגורים, מסחר ושטחים לרווחת הדיירים. לאחר תוספת 12 מ"ר עבור כל דירה עם ממ"ק.
מגורים עיקרי	כ- 29,888 מ"ר	26,000 מ"ר + תוספת 12 מ"ר עבור כל דירה עם ממ"ק, במקום ממ"ד.
מסחר עיקרי	כ-560 מ"ר	
שטח עיקרי לרווחת הדיירים	כ-648 מ"ר	לפי 2 מ"ר לדירה
שטחי שרות על קרקעי	כ-10,360 מ"ר	כולל מגורים ומסחר. לאחר המרת 12 מ"ר משירות לעיקרי עבור כל דירה עם ממ"ק, ותוספת שטחים עבור עבור ממ"ק לפי תכנון מוצע. *לפי התב"ע - תוספת שטחים בהיקף של 2.5 מ"ר לכל חניה דו-גלגלית בתחום הבנוי בקומת הקרקע.
מרפסות	כ-4,536 מ"ר	כ-14 מ"ר ממוצע לדירה, בנוסף למרפסות גג
גובה	מגדל – 40 קומות מרקמי – 9 קומות	מגדל- 39 ק' מעל הכניסה, תותר קומה טכנית נוספת
	מגדל – כ- 145 מ' מרקמי – כ- 35 מ'	לפי תב"ע – גובה מקסימלי 165 מ'

התכנון מבוסס ממ"קים

תכסית המגדל כ-20%

תכסית על קרקע כ-45% (הנחיות מה"ע לעיצוב ברובע קובעות תכסית מקסימלית של 55%)

שטח קומה טיפוסית במגדל מגורים לא יעלה על 950 מ"ר (לא כולל מרפסות).

*בהתאם לתב"ע יותר ניוד עד 10% בין שטחי המגדל לבינוי המרקמי ללא ניוד יח"ד

תכסית מרתפים מקסימלית 85%

הדמיות המבנים

תכנית פיתוח השטח

העיצוב האדריכלי

2.3 אפיון המבנים בפרויקט

ב. **תיאור כללי** – התכנית משלבת מגדל בן 40 קומות ו-2 מבנים מרקמיים בני 9 קומות כל אחד.

התכנון תואם לעקרונות של תכנית העיצוב של יחידה מס' 8 :

- בינוי מלווה רחוב – הצמדות לקו בניין אפס לרחוב
- חזיתות המבנים יהיו עד 30 מ' אורך, למעט בפינת המגרש. המבנה בפינת הרחובות יהיה בניין "פיסולי".
- מרחק מינימלי בין מבנים – 8 מ' בבנייה מרקמית, 12 מ' למגדלים
- עיצוב חזיתות מגוון. לכל אחד מהמבנים עיצוב ייחודי. הקשר העיצובי בין המבנים יהיה בשימוש בחומריות ומוטיבים דומים.
- בקומת הקרקע של המבנים - דופן פעילה בחזיתות הפנימיות ובחצר הפנימית. המסחר בקומת הקרקע של המבנים מופנה גם לחזיתות הצדדיות ולחצר הפנימית.

- המבנים מאורגנים סביב חצר פנימית בזיקת הנאה לציבור, עם כניסות מ-2 הרחובות הסמוכים מצפון וממערב, וחיבורים דרומה ומזרחה כחלק מציר ירוק המחבר את כל החצרות של המגרשים ביחידה מס' 8.
- לאורך הרחוב הצפוני ובפינת הרחובות מתוכננת קומת עמודים מסחרית (סטיו) בעומק 5 מ' בהתאם להוראות התב"ע.

ה. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- **מגדל** – 40 קומות (כולל קומת קרקע וקומה טכנית)

  גובה קומה טיפוסית – כ-3.5 מ'

  גובה קומת קרקע – עד 6 מ' (ברוטו)

  גובה קומת גג – כ-5 מ'

  גובה סה"כ – כ-145 מ'
- **מרקמי** – 9 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג)

  גובה קומה טיפוסית – כ-3.5 מ'

  גובה קומת קרקע – 4.5-5 מ' (ברוטו)

  גובה קומת גג – כ-5 מ'

  גובה סה"כ – עד כ-40 מ' (כולל גובה מעקה גג ומתקנים על הגג)

ו. קווי בניין –

קווי הבניין יהיו ע"פ התכנית הראשית ולפי הנחיות מהנדס העיר לרובע שדה דב – יוני 2022.

4. הבניינים יתוכננו בקו אפס או כקו אפס לרחובות ההיקפיים וכמפורט בחוברת תכנית העיצוב.
5. הבניינים יתוכננו בהיקף המגרש כך שתישמר חצר פנימית וכמסומן בחוברת תכנית העיצוב.
6. מרחק מינימאלי בין המבנים המרקמיים – 8 מ', למגדל – 12 מ'

ז. תמהיל יחידות דיור

כל הדירות מחויבות לעמוד בדרישות של מפרט מכרז דירה להשכיר

דירות	כמות	אחוז
קטנות- 30-60 מ"ר	כ-80	כ-25%
בינוניות- 61-85 מ"ר	כ-83	כ-25%
גדולות- 86 מ"ר ומעלה	כ-161	כ-50%
סה"כ	324	100%

*תמהיל יח"ד הסופי ייקבע במסגרת הבקשה להיתר ובהתאם להוראות התכנית הראשית.

ח. דיור להשכרה לטווח ארוך

הבנייה מיועדת למגורים למטרת השכרה לטווח ארוך. 50% מהדירות, כ- 162 יח"ד, הינן בשכ"ד מפוקח לזכאים.

שטחי דירות אלו הינן בתמהיל מגוון, כ- 50, 75 עד ל-100 מ"ר, בהתאם לדרישות ולמפרט "דירה להשכיר".

הדירות ממוקמות הן בבינוי המרקמי והן במגדל.

ע"פ המכרז תתאפשר מכירת הדירות לאחר כ-20 שנה.

2.4 <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

א. חומרים – חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.

- <u>גמר חזיתות המבנים</u> -

1. חומר עיקרי - חיפויים קשיחים כדוגמת HPL, פייברצמנט, זכוכית בגוון בהיר. לא יותר חיפוי פח. יותר לשלב באופן נקודתי חיפויים בגוונים נוספים.
2. במבנים המרקמיים- יותר חיפוי בטיח לבן ובגוונים בהירים. עמודי קולונדה יהיו לבנים.
3. במגדל - יותר חיפוי הקורות בטיח
4. תותר הבלטת קורות היקפיות בהתאם לתקנות.
5. יותר לשלב רפפות או אמצעים להצללת הפתחים.

- <u>פתחים-</u>

1. במרקמי – שיעור הפתחים בחזית לא יעלה על 2/3 מכלל שטח החזית.
2. במגדל – יותר שימוש בקירות מסך בחלק מהחזיתות.

זכוכית – רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל- 14%. במקרים מיוחדים ניתן יהיה להגדיל את הרפלקטיביות לשם שיפור תרמי של המבנה בהתאם לאישור אדריכל העיר.

- <u>קומות הגג-</u>

1. יתאפשר חיפוי קומת הגג בחיפויים קשיחים כדוגמת HPL, פייברצמנט, זכוכית בגוון בהיר
2. תתאפשר הקמת פרגולות בקומות הגג המשולבות בעיצוב הבניין וכפי שמתואר בחוברת תכנית העיצוב.

- <u>קומות מיוחדות</u> –בנוסף לקומות הטיפוסיות, יותר לשלב קומות ייחודית בהן יהיה טיפול שונה מבחינת חומרי הגמר והגיאומטריה, כדוגמת גריעות בנפח ושילוב מרפסות גג.

- <u>קומת הקרקע –</u>

1. חזית מסחרית תהיה רציפה כמסומן בחוברת תכנית העיצוב– תעוצב בויטרינות זכוכית בהן ישולבו הכניסות לחנויות.
2. <u>רוחב קולונדה יהיה 5 מ' ושטח פנוי להליכה לא יפחת מ-4.2 מ' נטו.</u>

- חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדר' העיר.

ב. מרפסות –

- <u>טיפוסים</u>- ישולבו טיפוסים שונים של מרפסות שקועות או חצי שקועות בנפח הבנוי ומרפסות קונזוליות. המרפסות יהיו זהות לכול גובה טור המרפסות למעט במבנה הפינתי ובמגדל.
- לא תותר הקמת מרפסות מדלגות.
- מעקות – בבינוי המרקמי יותר לשלב מעקות בנויים וממסגרות. לא יותרו מעקות זכוכית. במגדל יותר לשלב מעקות בנויים ומחומרים קלים (במגדל יותרו גם מעקות זכוכית).

א. **פתרון תליית כביסה** – לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות ויבדק במסגרת היתר הבניה.
מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

ג. שטחים לרווחת הדיירים – התכנון יכלול שטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע או/וגם בקומות המגורים.

ד. הצללות וסגירות חורף –מיקום סגירות חורף יתאפשר כפי שמסומן בתכנית הפיתוח. פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

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

ו. חזית חמישית

- תתאפשר הקמת מערכות PV סולריות על גגות המבנים.
- על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים, בהתקנה רציפה וכמעט אופקית, בהתאם למסקנות סקר האנרגיה ובהתאם למותר בהוראות התכנית הראשית, בכפוף להוכחה תכנונית.
השטח המקורה לא יחשב במניין השטחים הבנויים בהתאם לסעיף 6.12 5 בתקנון התכנית הראשית .
- המערכות הטכניות יכללו פתרונות אקוסטיים בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון למעט פירי מנדוף אלא אם הורחקו מהחזית
- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (<u>כולל</u> שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ז. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. לא תאושר תאורת הצפה כללית על המבנה.

ח. יחס להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב

- תתאפשר גמישות לעניין גובה סטיו במגדל (6 נטו ולא 4.5 ברחובות שאינם אבן גבירול), כניסות לדיירים (שלא מהרחוב במגדל). בעיצוב המבנה יתאפשר תכנון קומות ייחודית בהן יהיה טיפול שונה בנפחים ובמרפסות, כדוגמת גריעות בנפח ושילוב מרפסות גג **, תוך שמירה על עקרונות הבינוי הכללים ובהתאם להדמיות המצורפות.**

ט. יחס לתב"ע

התכנון תואם תב"ע. למעט גמישות הנדרשת בנושא שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
יוקצה כ-600 מ"ר לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים אשר ימוקמו גם בקומות מגורים עליונות ולא רק בקרקע, גגות ומרתפים, כפי שמופיע בתב"ע שמגדירה.

2.3 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

א. כניסות המבנים

- כניסות הדיירים הראשיות יתוכננו בשאיפה בחזית לרחוב,

כניסות הדיירים במגדל ימוקמו מתוך החצר הפנימית, כדי לאפשר מסחר רציף לאורך הרחוב.

- מלובי הדיירים בקומת הקרקע תינתן יציאה נוספת לחצר מהחזיתות הפנימיות, כמו גם לשטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע.
- כניסות למסחר ישולבו בויטרינות
- לא יותרו פתחים לחדרים תפעוליים בחזיתות הפונות לרחובות (לא כולל חדרי אופניים).

ג. הוראות נוספות

- קומת הקרקע כוללת שטחי מסחר, לובאים, שטחים לרווחת הדיירים ושטחים טכניים.
- לאורך הרחוב הצפוני מתוכננת קולונדה (סטיו) ברוחב 5 מ'.
- לפחות 30% מאורך החזיתות הפנימיות יהיו לשימושי מסחר ויהוו חזית פעילה.
- הכניסה לחניון התת קרקעי תהיה מהרחוב המערבי. הרמפה תתוכנן בתוך נפח הבניין המרקמי הדרום מערבי.
- יותרו דיוריות בהתאם לתב"ע. לא תתור כניסה נפרדת מהלובי הקומתי. הדיורית תעשה שימוש בפתרון המיגון של הדירה הראשית.

ד. שטחים משותפים בנויים

- שטחים לרווחת הדיירים – יתאפשר למקם אותם גם בקומת הקרקע בנוסף ליחידות המסחר.
- חניות אופניים – ימוקמו בחדרים ייעודיים. יתוכננו כניסות נפרדות מהחזיתות הפנימיות של המבנים.

יותר שימוש במעליות אופניים יעודיות – מלובי המבנים או מהחדרים בקומת הקרקע לחדרי אופניים במרתף. יתאפשר פתרון משותף לכל המגרש.

לפחות 20% מחניות האופניים יתוכננו בתחום הפיתוח ולאורך חלק מהחזיתות הפנימיות.

- פינוי פסולת גושית ומיחזור - יבוצע מחדר מרכזי אחד עבור המגרש כולו. חברת ניהול תרכז את האשפה בחדר אצירה במרתף, ביום הפינוי תעלה במעלית ייעודית לחדר הפינוי בקומת הקרקע. החדר ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי האש.
- חדרים טכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי

2.4 <u>נגישות</u>

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

2.5 <u>תנועה</u>

א. **תקן חניה – לפי תמל 3001**

- תקן החניה לרכב – עד 1:1 לפי התב"ע
- תקן חניה לאופניים- לא יפחת מ-1:2.5 למגורים ו-1:40 למסחר.
- חניות לאופנועים – לפי התקן הקבוע בחוק (עבור מגורים ומסחר)
- 4 מרתפי חניה

ה. **רחבות כיבוי אש** – לפי המופיע בנספח התנועה ובהתאם להנחיות הבטיחות.

ו. **כניסה לחניון** – מיקום כמופיע בנספח התנועה. הרמפה תתוכנן בתוך הנפח הבנוי.

ז. **חניות תפעוליות עבור המסחר** – בתחום מפרצי החניה ברחוב, לא תותר חניה תפעולית בתחום המגרש.

ח. **חניות אופניים** – ימוקמו בחדרים ייעודיים בקומת הקרקע ובמרתף. יותר שימוש במעליות נגישות ישירות מהפיתוח בקומת הקרקע לחדרים במרתף. חניות נוספות ימוקמו בתחום הפיתוח (עד כשליש מהחניות)

2.6 <u>מערכות</u>

א. מתקנים טכניים והנדסיים -

1. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו למרחב הפתוח.
2. לא יופנו פתחי איוורור או כניסות לחדרים טכניים לחזיתות הקדמיות.
3. חדרי הטרפו ימוקמו במרתף ויאוורו לפי הנחיות חח"י באופן המוטמע בבינוי בתחום המגרש. אופי הפיתוח מעל חדר השנאים לא יאפשר שהייה של אנשים.
4. חדרי מונים ימוקמו במרתפים או בקומת הקרקע, ע"פ הנחיות חח"י.

ב. תאים פוטוולטאים -

במידה ותותקן מערכות פוטוולטיאות לייצור אנרגיה סולארית, היא תמוקם בהתאם לתב"ע ולהנחיות מהנדס העיר לרובע ותשלוב בעיצוב הבניין, כפי שמוצג בחוברת תכנית העיצוב.

ג. מערכות מיזוג אויר –

תוקם מערכת מיזוג מרכזית כדוגמת צ'ילרים או לחילופין VRF כפי שמוצג בחוברת תכנית העיצוב

ה. איוורור חניונים ושטחים מסחריים –

- איוורור החניונים יבוצע ע"י מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנים ולא יפנו לחזיתות הקדמיות. פתחי שיחרור העשן ימוקמו באופן המשולב במבנים או יעלו לגגות העליונים. באישור ותיאום מח' איכות הסביבה. צינור פליטה של גנרטור יעלה לגג עליון.
- תופרד מערכות האוורור של שטחי המסחר ושטחי המגורים.

ו. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור -**

1. **פינוי אשפה רטובה-** דרך חיבור למערכת פנאומטית. חדרי פינוי אשפה קומתיים למגורים וחדרי פינוי אשפה למסחר בקומת הקרקע. תהיה הפרדה בין מצנחי האשפה של המסחר והמגורים. חדרי מגופים מתוכננים בקומת המרתף העליונה- לפי הנחיות הספק העירוני.
2. **אשפה גושנית ומיחזור** –

- חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ימוקמו בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת במעלית בגודל מינימלי לפי הנחיות המחלקה העירונית לחדר ריכוז בקומת הקרקע.
- חדר הריכוז ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי האש בפינה הדרום מערבית של הפרויקט.
- מעלית האשפה תשמש הן עבור הורדת פסולת המיחזור מיחידות המסחר, והן עבור פינוי פסולת המיחזור כולה לקומת הקרקע ביום הפינוי.
- ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור יעשה ע״י חברת ניהול- לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות.

ז. **הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת״א-יפו.
התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית.
יש להכין חוו״ד אקוסטית להיתרי הבניה.

ח. **כיבוי אש** –
רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות
מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

ט. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות לרבות ארונות רמזורים תאורה ראשי מערכת וכו) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.
בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

- תרשם זיקת הנאה בהתאם למסומן בחוברת תכנית העיצוב, בשטח הקולונדה ובשטחי החצר המשותפת עד לקירות המבנים.
- השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי השצ"פ ממזרח (מגרש 610) והחצר בזיקת הנאה של המגרש מדרום (מגרש 110). החצר הינה חלק מתכנית הפיתוח ליחידה מס' 8.
- תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
- יתוכנן רצף הליכתי בעורף הבניינים וביחס לשימושי המסחר כלפי החצר הפנימית.
- באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות בשיפועים של עד 3%
- בשבילים החוצים והמקשרים בין השצ"פים לבין זיקות ההנאה יתוכננו שיפועים של עד 5% ללא שימוש במדרגות וברמפות
- חומרי הגמר יהיו חומרי גמר עירוניים ברובם יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.
- כל המעברים בין המבנים יתוכננו כמקשה אחת ללא הבדל מפלסים מהרחובות הסובבים אותם.
- יוקצו אזורים בפיתוח בהם ישתלו עצים נשירים בהתאם למסקנות סקר מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

א. **שטח פנוי מבנייה-** 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיפוי אטום בהתאמה (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

ב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים-

1. תכנון הנוף בשכונה יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית, ויבוצע תוך התחשבות בכיווני אותם צירים.
2. נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר.
3. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ״ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית.
4. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקייה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של אוורור וניקוז. כמו כן יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים.
5. מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
6. בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר.
7. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:

- בתחום התכנית יינטעו מגוון גדול של עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרוייקט.
- עצים המיועדים לסביבת ריצופים קשים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב עם נוף גבוה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

ג. הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח - ככלל, חומרי הפיתוח יהיו בסטנדרט עירוני. כמו כן, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון:
אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים.

ד. תחזוקה, פרטי עיריה -

יבוצע שימוש מירבי בפרטים המנחים של עירית תל אביב. עם זאת, ניתן יהיה לשלב אלמנטים יחודיים בפיתוח אשר יתואמו מראש עם מחלקת שפ״ע על מנת לאפשר תחזוקה מיטבית לאורך זמן.

ה. השקייה -

כל שטחי גינון יהיו מרושתים בצנרת השקיה המופעלת ע״י מחשב השקייה המחובר לראש מערכת. מערכת ההשקיה תהיה חלק מהסכם הפיתוח, ותתוחזק ע״י העיריה. השימוש במים יעשה על חשבון העיריה מצנרת נפרדת אשר תוקצה בתכנון לשימוש זה.

ו. תאורה -

תאורה בשטחים הפתוחים תשולב בתכנון הנוף ותהיה חלק בלתי נפרד מהשפה העיצובית של הפרויקט. יותר שימוש בתאורה משולבת באלמנטים בנויים, בקירות המבנה (בתאום עם האדריכלים), תאורה שקועה בריצוף ועמודי תאורה. השימוש בעמודוני תאורה אינו מומלץ מפאת רגישות גבוהה וחוסר עמידות לאורך זמן.

פיתרון התאורה יאושר במסגרת היתר הבניה במחלקת אדריכל העיר.

ז. אלמנטים יחודיים בפרויקט -

כחלק מהשפה העיצובית הנופית יתוכננו אלמנטים יחודיים אשר ישמשו לישיבה, להצללה או למשחק. אלמנטים אלו, יחד עם התכנית הנופית כולה יאושרו ע"י מחלקת התכנון בעיריה וע"י מחלקת שפע.

4. מאפייני בניה ירוקה

על המגדל בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. על המבנים המרקמיים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Gold, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

א. **דו"ח רוחות**

במבנים מעל גובה של 45 מ' / מעל 15 קומות, יש לצרף סכמת רוחות. יש להציג את יישום המסקנות בתקנון התכנית ובתכניות פיתוח ובבניין. לדוגמא: שילוב גגונים, קומת מסד, קולונדות, ריכוז עצים וכד'. *נספח תכנון בר קיימא יכלול הצהרת יועץ מוסמך לשילוב אמצעים אקלימיים בתכנית הפיתוח.*

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים יצורף נספח נפרד.

העמדת המבנים במגרש נעשתה על פי התב"ע המאושרת. בדיקת ההצללה מהמבנים במגרש על הסביבה הראתה כי תכנון המבנים במגרש תורם להשפעה שלילית מינימלית על מבנים ושטחים בסביבה.

בדיקת חשיפת המבנים במגרש לשמש חורפית העלתה כי מבנה המגורים הדרומי במגרש מקבל הצללה בגג ובחזית (מהמגרש השכן). יותאמו פתרונות בתכנון מערך ייצור האנרגיה בגגות על פי מסקנות אלו.

ג. יעילות אנרגטית

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

ד. ניהול מי נגר

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

1.1.2. יש להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית על תת קרקעית (לרבות ריצופים וריצוף מחלחל) שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ה. איוורור הדירות

יצורף דו"ח קצר המתייחס לאיוורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

יצורף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

לשלב בקרת התכנן של הבקשה להיתר יצורף דו"ח כולל חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

ז. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

הפחתת אי החום העירוני תעשה באמצעות יצירת מערך גינון והצללה על שטחים פתוחים הכולל עצים בוגרים ואלמנטים בנויים כדוגמת מצללות, פרגולות, קולונדה, שטחים מגוננים.

ריצוף שטחי הפיתוח בצבע בהיר בעל מקדם בליעה שבין 0.35 ל- 0.55 לשם הפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

5. גמישות:

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

6. יחס לתכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית והנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב.
כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו (כפי שמופיע בסעיף 2.2 ט-יא).

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
4. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
5. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.

8. תנאי לתעודת גמר:

1. תנאי לתחילת עבודות: אישור חומרי גמר ופרטי פיתוח.
2. תנאי לתחילת עבודות: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל, שלושה כוכבים לפחות למבנים המרקמיים, דירוג אנרגטי ברמה **A** לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג **B**), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
3. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור בכלל השטחים הפתוחים בתחום המגרש ועד לדופן הבניינים ו/או רישום זיקות הנאה הדדית בתת הקרקע לכלי רכב.
4. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. תנאי בהיתר: תנאי לתחילת עבודות פיתוח יהיה אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל, שלושה כוכבים למבנים המרקמיים, ודירוג אנרגטי ברמה **A** לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-**B** לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן **LEED v4** ברמת **Platinum**

חו"ד צוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר) :

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתיקונים ולתנאים הבאים :

<u>תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 8 :</u>

א. הצגה וניסוח של עקרונות התכנון ליחידת התכנון באופן ברור.

ב. סיום תאום לנושא קולונדה בחזית מגדל בקו בניין אפס או בנייה בנסיגה של 5 מ', בתנאי הוכחה שניתן למקם בנסיגה מקו בניין אפס בכלל המגדלים ביחידת התכנון.

ג. חזיתות : סיום תאום עקרונות לחלוקת גובה קומת קרקע וחלוקת הקומות בחזיתות יחידת התכנון. יש להציג חזית אחת לפחות.

ד. הצגת פרוגרמה עקרונית לפיתוח השטחים הפתוחים והצגת נספח ניהול נגר.

ה. הצגת בדיקה אקלימית במקרה של שינויים בהעמדת הבניינים מהמאושר בתכנית הבינוי של התכנית הראשית.

ו. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.

ז. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

<u>תכנית עיצוב מפורטת מגרש 109</u>

א. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250

ב. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר

ג. חתימת אף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.

ד. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאושר.

ה. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה

ו. סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV.

ז. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.

ח. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.

ט. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.

י. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש– רחובות ופארקים.

יא. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.

יב. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.

יג. יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.

יד. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.

טו. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.

טז. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

יז. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון :

אלון גולדמן : מדובר ב-2 תוכניות עיצוב הכנה להיתרים בשדה דב. ברקע תוכנית מתא"ר שאושרה בשנת 2020 תכנית 4444 על כל תחום שדה התעופה שדה דב. יותר משני מיליון מטר רבוע שטחים סחירים עם כשש עשרה אלף יחידות דיור ושלוש מאות שלושים וחמשה אלף מטר רבוע לתעסוקה, צפיפות נטו של חמישים יחידות לדונם. תכנית חדשנית, עם ערכים אורבניים בר קיימא, אושרה תוכנית מפורטת , שאושרה בותמ"ל תכנית אשכול, שכללה 4844 יח"ד התוכנית כללה מס' הוראות בינוי ויחד עם זה נתנה חופש אדריכלי. התוכנית הגדירה 3 טיפוסי בניה : בניה מרקמית, מגדלון של 16 קומות ומגדל של עד 40 קומות. התוכנית גם קבעה תנאי להיתר אישור תכנית עיצוב על ידי הוועדה המקומית ליחידת תכנון. כיום יוצגו תוכניות עיצוב של יחידת תכנון 8 שנמצאת בחלק הדרומי ברח' ש"י עגנון ויחידת תכנון 1 שנמצאת מערבית ללוי אשכול. מהנדס העיר קבע הנחיות לעיצוב רובע שדה דב, נערך כנס של אדריכילים ויזמים ועלו שאלות בינוי ועיצוב אורבני והמסקנה היא שהרשות המקומית צריכה לקבוע קווי מתאר, כיצד אנו רואים לראות את הבינוי ברובע. ההנחיות שהופצו ביוני 2022 לאדריכלים ואנו עובדים לאורם. ביקשנו להשיג איזון בין אחידות אורבני שקט אורבני לבין האפשרות לתת מגוון אדריכלי גם לביטוי אישי וגם ליצירת עניין ברובע. שמרנו על שפה אורבנית מקומית בניינים פשוטים, לבנים כייאה לעיר ת"א.
התכנון יכיל מגוון חברתי. העמקה לתוך עקרונות תכנון בר קיימא.
אורית מילבאוור : מציגה את תכנית העיצוב מתוך מצגת.
חיים גורן : מה המרחק המינמלי?
אורית מילבאוור : מרחק של 8 מטרים בין הבניינים המרקמיים ו12 מטר בין מגדל למרקמי
ליאור שפירא : מתי אתם בוחרים שהמבנה עגול בפינת המגרש? יש אחידות?
אורית מילבאוור : פינות המגרש הוגדרו שבהם יהיו מבנים פיסוליים, יש גם רדיוס של הדרך שמחייב אותנו לעשות התרחקות, לגבי המגדל זה עניין עיצובי.
ליאור שפירא: למה במתחם 101 זה 4 בניינים ובמתחם הקודם 3 בניינים? האם הגנים הם פרטים או ציבוריים? הפאנלים שעל הגגות הם גם על המבנים הנמוכים? ואם כן אז אין בריכות שחיה על הגגות? האם יש אחידות למבנים עגולים שנמצאים בדופן? ומה לעניין תחזוקת השצ"פ? והאם יש כאן דב"י?
חיים גורן: יש שימושים ציבוריים , מסחריים, יש שימושים בעלי אופן ציבורי ואנו לא יודעים מה יהיה בעתיד, מה החשיבה לגבי שימושים ציבוריים בעתיד? האם יש דרך לעודד מגוון כמה שיותר רחב? איפה אנו רואים מגרשים ספורט במרחב הזה? יש מצוקה בעניין הזה. האם הקאנטרי והבריכה יהיה מוגבל רק לתושבי הבניין או פתוח לכולם?
מאיה נורי : למה אין מודל מוטיב כמו דב"י? האם אפשר לפרט יותר על מרחב ציבורי? האם יש אפשרות לעשות מדרגה שהיא לא בקו אפס ומאוד נגיש.
מילי פולישוק : איך אתם מתייחסים לטבע, לצמחייה?
חן אריאלי : האם ניתן לראות תכנית הצללה?
אודי כרמלי: בניגוד למה שהוועדה רגילה לראות בדרך כלל , תכניות שאנו נכנסים לתוך מגרש בנוי פה אנו מדברים על תכנית כוללת שנעשתה בכל המרחב הזה, תכנית מתארית וחוזית. תכנית על כלל מרחב שדה דב שהיא מפורקת לשלוש תוכניות מפורטות ושבוע הבא תוכניות 2+1. כל המרחב הזה הוא עיר חדשה, תוכניות פרוגרמטיות לגבי כלל המרחב. הפרוייקט הזה קיבל על עצמו שטח ציבורי משמעותי עם גן הילדים, הפרוייקט הראשון שהוצג הוא כולו דיור להשכרה. יש כאן מגרשים שלמים שהם דב"י בבעלות עירייה, מעל 2000 יח"ד דב"י במגרשים חומים ועוד יח"ד דב"י שיהיו במסגרת היחידות היזמיות.
ההסתכלות היא כלל רובעית ולא פר תוכנית. כמעט 70 אחוז מהשטח של שדה דב הוא שטח ציבורי, דרכים, פארקים, שטחים חומים לטובת הציבור. אתם כעת רואים את ה-35 אחוז הבנויים שגם בהם יש שטחים ציבוריים. התפיסה כאן שכלל השטחים הציבוריים בתוך המגרשים הפרטיים הם מגרשים שמתפקדים כמגרשים ציבוריים. הבחירה היתה לייצר מרווחים בין הבניינים ובין החלקות, זיקת הנאה מלאה. הברכה שהוצגה כאן היא בריכה פרטית. יהיה ניתן לבנות קאנטרי, יהיה בי"ח חדש. התוכנית לוותה במסמך פרוגמטי מעמיק מאוד. החשיבה היא עם צפי לעתיד. בשטחים החומים ששייכים לעירייה זה לעת הצורך שנראה מה הצרכים העתידיים. תפקיד היחידה לתכנון אסטרטגי לדאוג להתאמה לצרכי הציבור.
יואב דוד : יש שטחים פתוחים גדולים מאוד. יש שטחים ציבוריים פתוחים, שימור טבע מאוד יקר, פארק אקולוגי. אנו נפתח פארק חופים מאוד רחב.
מלי פולישוק: יש טבע בשוליים, היכן שאנשים גרים והיכן שהם מתהלכים אין כמעט עצים.
יואב דוד : נעשה סקר עיצוב עמוק , ברור שנטיעות העצים יוכפלו וישלשו, יש שימור עצים .יש נספח הצללה, יש התייחסות גם לבניה ירוקה. שדה דב נכנס לדרישות מחמירות גם לייצור אנרגיה, נגר
חן אריאלי: בחוות דעת הצוות צוין כי צריך בדיקה אקלימית נוספת , זה לא האימוד הסופי?
יואב דוד: הדרישות הן ייצור אנרגיה של עד 10 אחוז, אנו נעשה עוד מקצה שיפורים, על מנת שיהיו שימוש בטכנולוגיה מתקדמת בייצור אנרגיה לפחות בשיעור מסויים, לפחות עשרה אחוז. נגר, שימור עצים וחילחול עצים זה גם דבר שאנו מתייחסים אליו ברצינות.
מלי פולישוק: מצוין כי יינטעו עצים לפי התקן הקבוע של אחד לכל 50 מטר מרובע. זה מעט
אלון גולדמן: זה מפתח למספר הנטיעות בתחום המגרש. מעבר לזה יש גם במדרכות. שומרו עצי מופת והועברו לשצ"פים העתידיים. לגבי עמדות והצללה התב"ע קבעה את מיקום המגדלים ולא ניתן להזיזם. את שינוי מיקום המגדלונים התב"ע מאפשרת. בכל חלקה יש מגוון מגדלים על חלקיו, זה לא אחיד וזה

מכח התב"ע. פאנלים סולארים אנו ממקמים מעל בריכות שחיה על גגות, לא כולם מתכננים בריכת שחיה על הגג. תחזוקת שטחים פתוחים בתחום מגרשים פתוחים, בזיקת הנאה לציבור יהיו בתחזוקה עירונית.
יואב דוד : כל השטחים הפתוחים בזיקת הנאה הם נגישים.
אלון גולדמן: על יחידת תכנון 8 ומגרש 109 נדרש סיום תיאום מול היחידה בר קיימא ואנרגיה לרבות עמידה בייעדי ייצור אנרגיה ושמירה על 15 אחוז שטחים פתוחים . במגרש 109 נדרש אישור בת"ש וחברת CPM שכלל התיאומים מול גורמי התשתית בוצעו לשביעות רצונם לרבות מפלסים ארונות תשתית רחבות כיבוי ונטיעות. הצגת תיאום ראשוני מאגף הכנסות בנייה ופיתוח בנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחיים הפתוחים בזיקת הנאה. נציין באופן גורף באם נפלה טעות בדרפטים, שלא נדרשת הקלה בנושא תכסיות. כל אותם עדכונים שציינו לעיל מתייחסים גם למגרש 101.
רבקה פרחי : ע1 לא חלה פה וכל הקלה אחרת שנדרשת תבוקש במסגרת ההיתר ולא במסגרת תכנית העיצוב
אודי כרמלי : למען הסר ספק כל הערות שצויינו על ידי אד' אלון גולדמן במגרש 109 רלוונטיות גם למגרש 101
דורון ספיר : אנו נאשר את תוכניות העיצוב.

בישיבתה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תוכנית העיצוב בתנאים הבאים :

<u>תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 8 :</u>

א. הצגה ניסוח על עקרונות התכנון וליחידת התכנון באון ברור.

ב. סיום תאום לנושא קולונדה בחזית מגדל בקו בניין אפס או בנייה בנסיגה של 5 מ', בתנאי הוכחה שניתן למקם בנסיגה מקו בניין אפס בכלל המגדלים ביחידת התכנון.
ג. חזיתות: סיום תאום עקרונות לחלוקת גובה קומת קרקע וחלוקת הקומות בחזיתות יחידת התכנון. יש להציג חזית אחת לפחות.
ד. הצגת פרוגרמה עקרונית לפיתוח השטחים הפתוחים והצגת נספח ניהול נגר.
ה. הצגת בדיקה אקלימית במקרה של שינויים בהעמדת הבניינים מהמאושר בתכנית הבינוי של התכנית הראשית.
ו. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לרבות עמידה בייעדי ייצור האנרגיה ושמירה על 15% שטחים פנויים מבנייה.
ז. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

<u>תכנית עיצוב מפורטת מגרש 109</u>

א. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
ב. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
ג. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
ד. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאושר.
ה. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
ו. סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
ז. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
ח. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
ט. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
י. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש– רחובות ופארקים.
יא. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
יב. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
יג. יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
יד. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
טו. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
טז. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
יז. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחית מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ד ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.

יח. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות.
יט. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, מאיה נורי, חן אריאלי

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

יחידת תכנון מספר 1
קנה מידה 1:500

מיקום:
יחידת תכנון 1 כוללת את מגרשים 101, 601 בתכנית תמל/3001- "אשכול",
יחידת התכנון גובלת ממזרח ברחוב לוי אשכול, מצפון במגרש 405, ממערב בכביש מספר 14 ומדרום במגרש 403

<u>תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה:</u> אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, עבור כל מגרש, בקנה מידה של 1:250 ובהתאם להנחיות מה"ע לעיצוב ברובע.

מגרש 101
קנה מידה 1:250

מיקום:

מגרש 101 הינו חלק מיחידת תכנון מספר 1.

. המגרש גובל ממזרח – ברח' לוי אשכול, במערב בדרך מס' 14, מצפון – בשצ"פ 601, מדרום בשצ"פ 606.

כתובת:

48 2436, 46 2436, 50 2436, 52 2436 תל אביב – יפו. (מגרש 101, אשכול)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר			246
6634	מוסדר			243
6634	מוסדר			238

שטח התכנית:
7.406 דונם
מתכננים:

אדריכל התכנית: ישר אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: צ'סלר סולומן אדריכלות נוף

יועץ בנייה ירוקה: אי.אס.די. פיתוח סביב וקיימות

יזם אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופיתוח בע"מ

בעלות- מדינת ישראל, עירית תל אביב יפו ופרטיים

מצב השטח בפועל:
הקרקע פנויה מבינוי ומתקנים,
בתחום המגרש קיימים 3 עצים לכריתה ע"פ סקר העצים.
נערכה בדיקת גז קרקע -בוצעו בדיקות במגרש וניתן עבורו NFA – לפיכך התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה
נערך סקר הידרולוגי ובדיקת מי תהום:
תת הקרקע מתחתית שכבת מילוי ועד לעומק 3.2-7.6 מ' היא בעלת כושר חלחול נמוך עד אטים עקב שכבות חרסית שמנה אפורה.עד לעומק 35-39.5 הקרקע בעלת כושר חלחול גבוה. מ39 מ' ועד 50 מ' הקרקע בעלת כושר חלחול נמוך. אנו מציעים פתרונות לניהול מי הנגר ע"י השהיה חלחול והחדרה. רום מפלס מי תהום ע"פ דוח קרקע – 2.8(-)-0.33(+)

מצב תכנוני קיים:
תכניות תקפות: על השטח חלה תמ"ל/3001
יעודים: מגורים ומסחר
שימושים: מגורים, מסחר, מבנ"צ.
תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח בקנה מידה 1:500.
ותכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על פי הנחיות מהנדס העיר בקנה מידה 1:250 על פי הנחיות מהנדס העיר

תמל 3001 שדה דב- אשכול (2021), להלן "התכנית הראשית".

- התכנית הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/ 4444). התכנית המתארית מציבה את התשתית התכנונית להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב.

  התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים.

  התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לסביבתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות

  ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

  קיים דגש מרכזי בתכנון השכונה על פיתוח בר קיימא.

הנחיות מהנדס העיר לעיצוב אורבני לרובע שדה דב (יוני 2022)

המסמך הנחיות כבסיס לתכנון עבור תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
תכנון והקמת רובע שדה דב מהווה "השלמת החלק האחרון בפאזל המחבר את העיר המרכזית לצפון העיר" ובהתאם, תפקידו המרחבי של הרובע הוא לקשור ולאחות בין חלקי העיר שמדרום לירקון ולאורך חוף הים אל החלק שמצפון לו
תוך שמירת הזהות המאפיינת את העיר מחד, ומאידך לתת לו זהות משלו. זאת, תוך מתן מענה למורכבות התכנון
ולדרישות הפרוגרמתיות, הכמותיות והאיכותניות שנקבעו בתכניות.
כדי לעמוד במשימה מורכבת זו, עולה הצורך בסט הוראות בינוי ועיצוב מחייבות מחד ומאידך מאפשרות גמישות ומגוון אדריכלי.

מצב תכנוני מוצע:

4 מבנים: מגדל בן 35קומות, מגדלון בן 16 קומות ושני מבנים מרקמיים בגובה 9 קומות. היוצרים דפנות רציפות לרחוב .
המבנים מגדירים במרכז המגרש חצר משותפת. בתחומה תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור,.

בדפנות המבנים הפונים לכיוון מערב ודרום סטיו ודופן מסחרית.
בקומת הקרקע מוצעים:
שטחי מסחר, לובאים, חדרי אופניים, מועדון דיירים, מעליות ירידה לחניונים, -ומבנה עבור גן ילדים , חצר לגן ושטח עבור שימושים קהילתיים
בתת הקרקע: בריכת שחיה, חדרים טכניים, חדרי כושר, אחסנה וחנייה לרכב, וחניות אופנים.
בקומות הטיפוסיות: על פי התמהיל שנקבע בתב"ע.
בקומות הגג: מתוכננים חדרים טכניים, ציוד טכני.
כניסות:
להציג סכמה עם מיקום הכניסות , דרכי כניסה-

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית תמל/3001
ע"פ תכנון תואם תב"ע – שטח על קרקעי	מ"ר	
שטחים עיקריים	מ"ר	34,176
שטחי שרות	מ"ר	12,835.13
מרפסות		5,571.29
גובה	קומות (כולל קרקע+טכני)	N1- 9קומות N2- 16קומות S1- 37 קומות S2- 9קומות
	מטר כ-	S1-136 מ S2 38מ N1 38מ N2- 70מ
תכסית המגדל (כולל מרפסות) (קומות מעל המסד)		944 מ"ר 12.7%
תכסית מרתפים		6286 מ"ר 85%

שטחים מתוכננים לפי מבנים

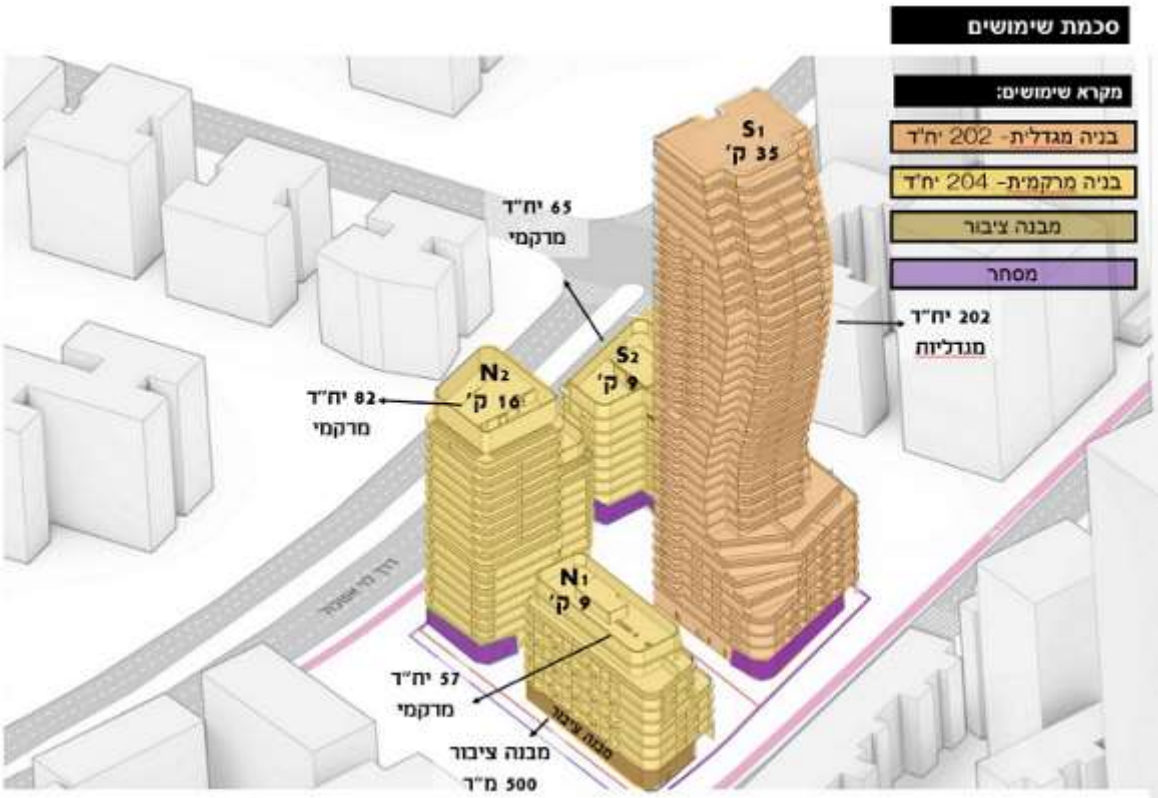
2N	1N	2S	1S

עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
7428	2629	4114	1153	4459	1208	18173	7843

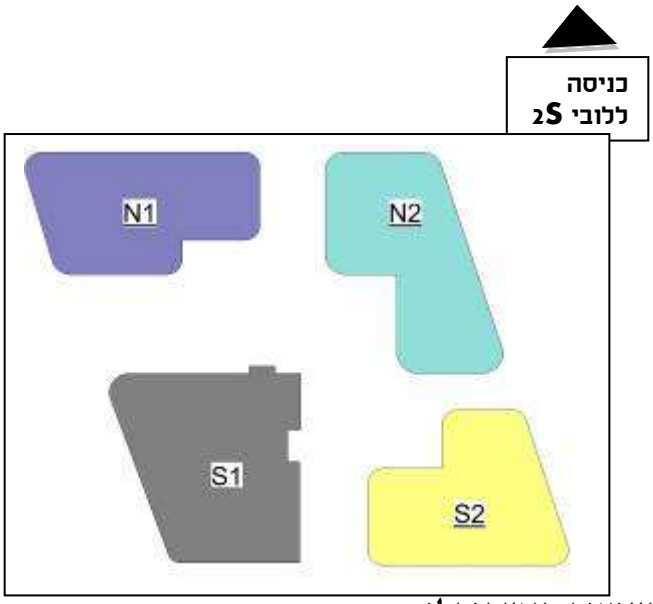
הדמיות המבנים

מבט מדרום מערב

מבט מצפון מערב



תכנית פיתוח השטח



1. **העיצוב האדריכלי**

2.5 **<u>אפיון המבנים בפרויקט</u>**

א. **תיאור כללי** – 4 מבנים, מתאפיינים בבניה מרקמית של 9 קומות. מגדלון אחד בגובה של 15 ק' ומגדל בן 35 קומות. מאורגנים סביב חצר פנימית עם זיקת הנאה לציבור המאפשרת חצייה צולבת אל השטחים הגובלים.

מצפון ומדרום למגרש ממוקמים שצ"פים. ממזרח רחוב לוי אשכול וממערב המגרש גובל ברחוב חדש. הבניה מחולקת לבניה מרקמית המהווה 204 יח"ד ובניה מגדלית 202 יח"ד.

בינוי הפרויקט מורכב מ4 מבנים: שניים בבניה מרקמית בת 7 קומות מעל קומת הקרקע וקומת גג טכני. מבנה אחד משולב בניה מרקמית ומעליה מגדלון בן 15 קומות וגג טכני, הבנין הרביעי הינו מגדל מגורים בן 35 קומות כולל קומת קרקע ומעל גגות טכניים.

בשטח המגרש נקבעה זיקת הנאה המחברת בין קצוות המגרש מצפון לדרום וממזרח למערב. בדפנות המבנים הפונים לדרום סטיו דופן מסחרית.

בנין צפון מערבי – **1N** – המבנה בגובה 9 קומות מחולק לשני נפחים- 3 קומות המגורים הראשונות רחבות ומקרות את הרמפה. 4 קומות המגורים הנותרות צרות יותר ונמצאות בנסיגה. בקומת הקרקע מתוכנן לובי למגורים ומבנ"צ שישמש כגן ילדים עם 2 כיתות לימוד, שטחים נלווים עבור שימוש זה. ושטח נוסף עבור פונקציה ציבורית לשימוש קהילתי. לכיתות הגן יועדה חצר מגודרת ומקורה להצללה והגנה מפני נפילת חפצים מעל.

- בנין צפון מזרחי – **2N** – מבנה מרקמי, בן 9 קומות ומגדלון בגובה 16 קומות וקומת גג טכני. בק. הקרקע מתוכנן מסחר, לובי כניסה לדירות, ח. אופניים ומועדון דיירים.
- בנין דרום מזרחי – **2S** - מבנה מרקמי, בן 9 קומות בק. הקרקע מתוכנן מסחר, לובי כניסה לדירות, ח. אופניים ומועדון דיירים. בפאה הדרומית מתוכננת קולונדה.
- בנין דרום מערבי – **1S** - מבנה מרקמי, בן 9 קומות ומעליו מגדל בן 35 קומות וקומות גג טכני. בק. הקרקע מתוכנן מסחר, לובי כניסה לדירות, ח. אופניים ומועדון דיירים. בפאה הדרומית מתוכננת קולונדה. למגדל צדודית גלית. צורה זו תומכת ביצירת גיוון תמהיל שטח הדירות. כלל המרפסות פונות מערבה. החזית המזרחית של המגדל חצויה ל2 על ידי חזית שקופה למעליות, החושפת את התנועה הוורטיקלית של הבנין כלפי העיר.

ב. שימושים מעל פני הקרקע:

א. בפאה הצפון מזרחית של המגרש, על רח' לוי אשכול ופינת השצ"פ הצפוני:
1. בק. הקרקע - שימושי מסחר ולובאים, חדרי אופנים ושמושים נלווים למגורים.
2. הבנין מורכב מבניה מרקמית ובניה מגדלית. קומות 1-7 מגורים בניה מרקמית. קומה -8 – 16 מגדלון ובנוסף גג טכני.

ב. בפאה הדרום מזרחית של המגרש, על רח' לוי אשכול ופינת השצ"פ הדרומי:
1. בק. קרקע – שימושי מסחר ושימושים נלווים למגורים. לאורך כל החזית הדרומית מלווה קולונדה.
2. מגורים בבניה מרקמית (1-7). וק. גג טכני.

ג. בפאה הדרום מערבית:
1. ק. קרקע – מסחר בבנין הדרומי ומבנה ציבור וכניסה ללובי בנין מגורים
בבנין המערבי – מגדל בן 35 קומות. כולל קומות מסד מגדל (1-7) .
2. מעל, קומת גג כפולה למתקנים טכניים.

ד. בפאה הצפון מערבית:
1. ק. קרקע – שימושים ציבוריים ושימושים נלווים למגורים ורמפת ירידה למרתפים בתוך תחום הבינוי.
2. קומות 1-3 – מגורים – בניה מרקמית מעל תחום הרמפה למרתפים.
3. קומות 4-8 מגורים
4. מעל, קומת גג למתקנים טכניים.

ג. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**:

- בנין 1S **מגדל** – 35 קומות (כולל קומת קרקע קומה טכנית אינה חלק ממנין הקומות)

גובה קומה טיפוסית – כ-3.5 מ' (ברוטו) קומות פנהאוז עליונות יהיו כ4.5 מ' (ברוטו)

גובה קומת קרקע –7 מ' (ברוטו)

גובה קומת גג – כ9.5 מ' (ברוטו)

גובה סה"כ – כ-137 מ'

- בנין 2S **מרקמי** – 9 קומות (כולל קומת קרקע וקומה טכנית)

גובה קומה טיפוסית – כ3.5 מ' (ברוטו) קומת פנהאוז עליונה תהיה כ4.5 מ' (ברוטו)

גובה קומת קרקע – כ7-4 מ' (ברוטו)

גובה קומת גג – כ5 מ'

גובה סה"כ – כ-38 מ'

- בנין 1N **מרקמי** – 9 קומות (כולל קומת קרקע וקומה טכנית)

גובה קומה טיפוסית – כ3.5 מ' (ברוטו) קומת פנהאוז עליונה תהיה כ4.5 מ' (ברוטו)

גובה קומת קרקע – כ7-4 מ' (ברוטו)

גובה קומת גג – כ5 מ'

גובה סה"כ – כ-38 מ'

- בנין 2N **מגדלון** – 16 קומות (כולל קומת קרקע קומה טכנית חלקית אינה חלק ממנין הקומות)

גובה קומה טיפוסית – כ3.5 מ' (ברוטו)

גובה קומת קרקע – כ7-4 מ' (ברוטו)

גובה קומת גג – כ8 מ'

גובה סה"כ – כ-70 מ'

ה. בנין 1N כ– m38
בנין מ2 כ– 70m

1. גבהי ותכנון המרתפים יהיה כפוף לתכנית ע1 והתכנית הראשית. המרתף העליון יהיה בעומק של כ6 מ' לפחות, מפלס מרתף 2- יהיה כ3.5 מ'. תתוכנן קומת גלריה/קומה חלקית במרתף הראשון עבור תכנון מחסנים וגלרית אופניים. גובה מרתף טיפוסי יהיה כ3 מ'.

ד. **קווי בניין** לוי אשכול – קו בנין 0, דרך מס' 14 – קו בנין 0, לכיוון שצ"פ 606 קו בנין 0 לכיוון שצ"פ 601 קו בנין 3 מ' ".

ה. **תמהיל יחידות דיור**

סה"כ 406 יח"ד

תמהיל דירות ע"פ תב"ע

קטנות S	בינוניות M	גדולות L
דירות עד 60 מ"ר ברוטו	דירות בין 85-61 מ"ר ברוטו	דירות מעל 86 מ"ר ברוטו
101	101	204
25%	25%	50%

N2			N1			S2			S1		
S	M	L	S	M	L	S	M	L	S	M	L
X<60	61<X<85	86<X	X<60	61<X<85	86<X	X<60	61<X<85	86<X	X<60	61<X<85	86<X
7	19	56	26	16	15	36	13	16	32	53	117
2%	5%	14%	6%	4%	4%	9%	3%	4%	8%	13%	29%

ו. **דיוריות**- במידה ויתוכננו, תותר כניסה לדיורית רק מתוך היחידת דיור הראשית. כמו כן, פתרון המיגון עבור הדיורית, יהיה חלק מפתרון המיגון ליחידה הראשית. לא נדרש תוספת שטח לפתרון המיגון.

ז. **שטחים ציבוריים**- בבנין N1 (צפון מערב) בקומת קרקע מתוכנן מבנ"צ. מבנה הציבור הינו גן ילדים הכולל 2 כיתות לימוד. ושטחים נלווים עבור שימוש זה. שטח נוסף מוקצה עבור פעילות קהילתית. סה"כ מתוכננים 500 מ"ר עבור השטח הציבורי. לגן מצורפת חצר מגודרת בשטח של 250 מ"ר. בתת הקרקע מתוכננים 225 מ"ר שטחי שירות עבור מבנה הציבור כולל 4 מקומות חניה.

2.6 **<u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>**

א. חומרים – גמר החזיתות יהיה זכוכית ו/או אלומיניום ו/או חיפויים קשיחים ו/או HPL ו/או טיח קומות מגדל (1S) יחופו בזכוכית/ פח אלומיניום / פנלים מתועשים. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקפוה, LOW E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14%. הבנין מאופיין בקרניז היקפי הבנוי בבניה קלה בהיקף כל קומות המבנה. ובולט כ60 ס"מ מקו החזית. יחס פתוח סגור לפי ת. העיצוב ובאישור אדריכל העיר.

קומות בנינים מרקמיים ומגדלון (2N, 2S, 1N), קומות מגדל (1S) יחופו בטיח/ זכוכית/ פח אלומיניום / פנלים מתועשים. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקפוה, LOW E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14%. הבנין מאופיין בקרניז היקפי

הבנוי בבניה קלה בהיקף כל קומות המבנה, ובולט כ60 ס"מ מקו החזית. יחס פתוח סגור לפי ת. העיצוב ובאישור אדריכל העיר.

לתכנית העיצוב מצורף סקר אנרגיה הכולל חלופה של ייצור אנרגיה בפאנלים סולרים אנכיים על גבי החזיתות.

כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויוצגו להתייחסות המח' לבניה בת קיימא כחלק מנספח הבניה הירוקה של תכנית זו. התכנית עומדת בדרישות המחלקה לבנייה ברת קיימא.

חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדר' העיר.

ב. מרפסות

2. שטח המרפסות עבור בניה מגדלית 2828 מ"ר ועבור בניה מרקמית 2856 מ"ר
3. חלק מהמרפסות בקו החזית וחלק יבלטו ממנה. להלן פרוט בליטת המרפסות:

בנין 1N- 1.2 מ' לכיוון צפון
בנין 2N- 1.8 לכיוון מזרח
בנין 2S- 1.25 לכיוון מזרח
בנין 1S- 1.2 לכיוון מערב

4. בהיקף כל המרפסות קרניז היקפי מבניה קלה, הבולט כ60 ס"מ מקו המרפסת.

- מעקות – בבינוי המרקמי יותר לשלב מעקות ממסגרות ומעקות זכוכית באישור אדריכל העיר. במגדל יותר שימוש במעקות זכוכית.

1. מעקות המרפסות מזכוכית יהיו מזכוכית שקופה LOW E.

ג. מסתורי כביסה- לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות ויבדק במסגרת היתר הבניה.

מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה..

ו. מיקום סגירות חורף יתאפשר כפי שמסומן בתכנית הפיתוח. פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ז. **שילוט**- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ח. **חזית חמישית**

בכל המבנים ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות בקומה גבוהה באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל, ע"י קירות/מעקות אטומים.

המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

גגות המבנים המרקמיים המשמשים חזית חמישית עבור המגדל והמגדלון יטופלו ויתכוננו כאשר המערכות מוסתרות.

- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ט. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. תאורת המבנה תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר ע"י אדריכל העיר. לא תאושר תאורת הצפה כללית על המבנה.

י. פירוט הקלות שיוגשו במסגרת היתרי הבניה

תכסית מגדלית תהווה 35% מכלל הבינוי –

תוספת מחסנים בקומות המרתף התחתונות.

יא. יחס להנחיות מרחביות:

- מתוכננת חצר אנגלית עם שבכת דריכה ללא דירוג בהיקף החצר. מטרת החצר, החדרת אור ואויר לבריכה הממוקמת בתת הקרקע.. שטח החצר- עד 60 מ"ר רוחב מקסמלי של 2.5 מ'
- מיקום החניות לאופניים מתוכנן על פי חלוקה של 31% בתוך חדר אופניים במפלס הקרקע. 11% ובפיתוח 58% במפלס התת קרקע.

יב. **יחס להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב:**

- סימון זיקת ההנאה תעשה על פי שטח המופיע בתשריט ועל פי העקרונות המופיעים בהנחיות לבינוי ועיצוב.
- מעקות במרפסות בהתאם למוצג בחוברת ת. העיצוב ובאישור אדריכל העיר.
- מסתורי הכביסה ימוקמו במרפסות.
- תכסית הבינוי תהיה 58%
- תכסית המגדל מעל קומות המסד לא תעבור 950 מ"ר תכסית מסד המגדל יהיה גדול ממספר זה.

2.1 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

א. כניסות המבנים

- הכניסה לחניונים תת קרקעיים מתוכננת כפתח בחזית הבנויה בתוך תחום המבנה, ולא בשטחים הפתוחים שבין המבנים בבנין 1N.
- במבנה 1N מתוכנן עירוב שימושים, מבנ"צ ומגורים ומתוכננת הפרדה בכניסות לשימושים השונים. הכניסה למבנה הציבור באותו בנין היא מכיוון צפון. הכניסה למגורים מתוכננת מכיוון מערב, מרחוב ה14..
- הכניסות ללובי המגורים בבניינים המזרחיים הם מרח' לוי אשכול.
- הכניסה למגדל (בפינה הדרום מערבית) הינה מתוך החצר המשותפת.

- הכניסות למסחר בקומת הקרקע הן לרב מהרחוב לוי אשכול ומהרחוב החדש.
- לאורך החזית הדרומית מלווה קולונדה מסחרית ברוחב 5 מ'ובה כניסה ללובי מגורים של בנין 2S.

ב. קומת הקרקע

תכסית מקסימילת הינה 58%.

בחזית אל השצ"פ הדרומי מתוכננת קולונדה ברוחב של 5 מ' ברוטו(1S ,2S)

מתוכננים 3 מועדוני דיירים (2N ו1S ו2S)

לובי ירידה לחדר הכושר והבריכה (ב1S) הממוקמים בקומת המרתף העליונה.

חדרי אופניים הפרוסים ב3 מבנים נפרדים (1S ,2S ,2N)

מבנה ציבור – מתוכנן גן ילדים עם שתי כיתות לימוד, וחצר עבור שימוש זה. (1N)

בק. הקרקע מתוכנת חצר בזיקת הנאה לציבור פתוחה בארבעה כיוונים.

בחלק הצפוני של המגרש, קו הבנין הינו בנסיגה של 3 מ' על מנת לייצר מעבר בין השצ"פ הצפוני והמגרש.

רמפת ירידת מכוניות למרתפים, הינה מוטמעת כחלק מבנין 1N. על פי דרישת התב"ע.

מתוכננות 4 רחבות כבוי אש, 2 בחלק המזרחי ו2 במערבי. כאשר אחת מהן נכנסת לתחום החצר הפנימית, בחלק המערבי, על מנת לשרת גם את קומות המגדל הנמצא בנסיגה מהחזית הדרומית. רחבה זו משרתת גם את רכב חח"י, ומשאית לפינוי אשפת המחזור ופסולת הבנין במגרש.

בחלק מהפאה הצפונית של המגדל 1S, מתוכננת חצר אנגלית, להחדרת אור ואויר לאזור הבריכה במרתפף.

ה. שטחים משותפים בנויים

- מועדון דיירים משותף – מתוכננים 3 לכלל הדיירים בקומת הקרקע.
- חדרי אופניים – ממוקמים בקומת הקרקע ובקומה 1- ובגלריה של 1-.
- מועדון דיירים נוסף מתוכנן בקומת מרתף 1-
- לובאים – כניסה לבנייני המגורים.
- במגדל 1S, קיים לובי ירידה לחדר כושר ובריכת השחיה במרתפים.
- במרתף 1- - מתוכננת בריכה וחדר כושר, כולל השטחים הנלווים לשימוש זה.
- במרתף – מתוכננים חדרי אצירת אשפה משניים וראשי. כמו כן חדרים טכניים.
- גגות טכניים לכלל המבנים.
- שטחי ממ"קים
- חדרים טכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי.

2.2 נגישות

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

2.3 תנועה

- החניה עבור מכוניות ורכבים דו גלגליים, במתחם הפרויקט מתוכננות בתת הקרקע בלבד.
- חניות אופניים (1044 חניות) מחולקות בין הפיתוח בקרקע, חדרי אופניים בקרקע וחדרי אופניים במרתפים.
- רמפת הכניסה למרתפים מתבצעת מתוך הרחוב החדש בחלק המערבי של המגרש. הרמפה תחומה ומקורה תחת בנין 1N.
- תכסית מרתפים תהווה 85% משטח המגרש ותישמר חפיפה בין שטח הפנוי מבניה בתת הקרקע ועל קרקע.
- תקן חניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ולא יותר מאחת ליח"ד לפי התב"ע. על פי תקן 1:1 סך מספר החניות לרכב יהיה- 433 חניות (406 למגורים, 23 למסחר, 4 לגן ילדים)
- תקן החניה לאופניים לא יפחת מ2.5 ליח"ד לפי התב"ע.
- רחבות כיבוי אש – 2 ממוקמות בצד מזרח, מדרכה הגובלת עם לוי אשכול. רחבה 3 ממוקמת בכניסה לרמפה מצפון מערב. רחבה 4 ממוקמת בכניסה לחצר הפנימית בדופן הצפונית של המגדל.
- מתוכנניים5 מרתפי חניה.

טבלת חניות אופניים מוצעות

מיקום	N1	N2	S1	S2	סה"כ
קרקע -לובי	0	86	135	106	327
פיתוח		115		115	
מרתף עליון		444		158	602
סה"כ	115	530	135	264	1044

2.4 **<u>מערכות</u>**

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים.

רב הפליטות יעלו לגגות, לרבות פליטות אוויר ממרתפים, מנדפים וכו'.

כניסת אוויר למרתפים תוצנע בחזיתות. לא יותרו פתרונות להכנסת אוויר במפלס הפיתוח או שילובם בספסלים/אלמנטים בפיתוח.

הכנסת אוויר אל החניונים תתבצע ע"י שילובם במבנה <u>בתיאום</u> עם צוות התכנון ומהנדס העיר.

גמל מים, ברזי סניקה ויתר המערכות משולבים בדופן הבניינים באופן מוצנע ככל הניתן.

ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות משולבים במעטפת הבניינים ו/או במרתפים. יש לבצע תאום הנדסי לנושא זה.

תוך שמירה על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים ללא הפנייתם הפיזית והויזואלית וללא אוורורם לשטחים אלו

<u>כל אלו בתאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטים ויוטמעו בתכנית בהתאם להנחיות אילו.</u>

א. מתקנים טכניים והנדסיים - חדרי השנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי במפלס 1-, בתאום עם חברת החשמל ובאישורם. איוורור מחדרי השנאים וח. גנרטור יהיו דרך הרמפה. בפרויקט יתוכננו 2 חדרי גנרטור, במפלס 1-. מאגרי המים עבור המגדלים ימוקמו ע"ג גג המגדל. מאגרי מים נוספים ימוקמו במרתפים. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו למרחב הפתוח.

לכל בנין פתרון אשפה דרך שוטי אשפה אשר מתחברים למערכת פנואמטית. מערכת זו מתחברת לטרמינל עירוני לאיסוף. במרתפים מתוכננים חדרי מגופים לכל בנין ומסחר, אשר מתחברים עם צנרת פנואמטית למערכת עירונית.

מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ב. תאים פוטוולטאים: במבני מגורים גבוהים 13+ מ'. יש להתקין מערכות פוטוולטיאות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (לל7 קומות האחרונות) או 50% משטח הגג המשותף. הגדול מביניהם.

ג. מערכות מיזוג אויר -

בבניינים המרקמיים ובמגדלון מתוכננים מזגנים על גגות הבניינים. מערכות VRF במגדל מתוכננים מגדלי קירור על הגג.

ד. איוורור חניונים ושטחים מסחריים - תתוכנן מערכת הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות תריסי אוורור המשולבים בחזיתות הבניינים (בתיאום עם צוות התכנון ומהנדס העיר). יניקת האויר מהחניונים תתבצע ע"י מערכת של מפוחים. אוורור החניון ופליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות הבניינים או כל פתרון אחר באישור יחידה לאיכות הסביבה. מתוכננים פירי מנדפים לפינוי ריחות משטחי המסחר בקומות הקרקע עד לגג עליון של הבניין, או כל פתרון אחר באישור יחידה לאיכות הסביבה.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

1. **פינוי אשפה במערכת פניאומטית מחולקת ל-2 זרמים**. המערכת מורכבת מחדרי פינוי אשפה קומתיים נפרדת למגורים ונפרדת למסחר בקומת הקרקע. בהתאם, חדרי מגופים למגורים ולמסחר מתוכננים בקומת המרתף העליונה- לפי הנחיות הספק העירוני.
2. **אשפה גושנית ומיחזור** – חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ממוקמים בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת במעלית בגודל מינימלי אשר יקבע בשלב הבקשה להיתר.
3. ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור יעשה ע"י חברת ניהול- לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות.

החדרים יהיו מאווררים וממוזגים בתאום עם אגף תברואה.

ו. **הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו. התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית.

ז. **בריכות שחיה** – בריכת השחיה ממוקמת במפלס מרתף 1-, מתוכננים הכנסת אור ואויר דרך חצר אנגלית הגובלת עם הצד הצפוני שלה.

ח. **תאורה** - דרישה לאישור פתרון תאורה אדריכלית במסגרת היתר הבניה. תאורה בשטחים הפתוחים משולבת בתכנון הנוף כחלק בלתי נפרד מהשפה העיצובית של הפרויקט. פיתרון התאורה יאושר במסגרת היתר הבניה במחלקת אדריכל העיר.

ט. **כיבוי אש** –

רחבות כיבוי אש: מתוכננות באופן המייצר פגיעה מינימלית בעצים. שתי רחבות ממוקמות ממזרח במדרכה ברחוב לוי אשכול. רחבה 3 ממוקמת בכניסה לרמפה מצפון מערב. רחבה 4 ממוקמת בכניסה לחצר הפנימית בדופן הצפונית של המגדל.

י. ברזי סניקה משולבים בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה ככל הניתן, הרחבות יסומנו בשילוט.

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

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

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- **שטח זיקת הנאה-**

שטח זיקת ההנאה בתב"ע כ-2,037.95 מ"ר מתוך 7,415.47 מ"ר שטח המגרש. (כ- 27.48% משטח המגרש).

- **גמישות במיקום או בגודל זיקת הנאה-**

התכנית מציעה התאמה במיקום ובגודל זיקת ההנאה בתחום המעבר הציבורי ביחס לתב"ע.
שטח זיקת ההנאה בתכנית עומד על כ-2,115.33 מ"ר (כ-28.5% משטח המגרש).

- תרשם זיקת הנאה בהתאם למסומן בחוברת תכנית העיצוב, בשטח הקולונדה ובשטחי החצר המשותפת עד לקירות המבנים.
- השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי השצ"פ מצפון ומדרום והרחובות הגובלים.
- תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.

- באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות בשיפועים של עד 3%
- בשבילים החוצים והמקשרים בין השצ"פים לבין זיקות ההנאה יתוכננו שיפועים של עד 5% ללא שימוש במדרגות וברמפות
- יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.
- כל המעברים בין המבנים יתוכננו כמקשה אחת ללא הבדל מפלסים מהרחובות הסובבים אותם.
- יוקצו אזורים בפיתוח בהם ישתלו עצים נשירים בהתאם למסקנות סקר מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.

- חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב או אחר לרבות ריצוף מחלחל בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר.

- אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.
הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

3.2 פיתוח השטח

- . **שטח פנוי מבנייה-** לפחות 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן
- חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

- שטח המגרש – כ- 7,415.47 מ"ר
- שטח תכסית המרתף – כ- 6,211.15 מ"ר 83.7% משטח המגרש.
- שטח ללא תכסית מרתף – 1,204.32 מ"ר 16.3% משטח המגרש.

מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות.

גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, באדמת גן למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים.

ישמר רצף המדרכה מול הכניסה לחניון, כניסת הרכב למדרכה תהיה באמצעות אבן עלייה לרכב.

- **<u>הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים –</u>**

יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש
על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן :
יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.
יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים.
מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם.
קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

בתי גידול לעצים בתוכנית –
עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 24 מ"ק לעץ.
מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' לפחות ושיחים כ-60 ס"מ לפחות.
בתי הגידול יהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז כמוצג בחוברת תכנית העיצוב.
נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.

עצים לשימור בתחום התוכנית –
עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור יבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר..
העצים המתוכננים במדרכות יהיו שתולים בקרקע ולא ע"ג מרתף ובבית גידול רציף לפי פרט המאושר ע"י עיריית ת"א אשר מונע שקיעת המצעים.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח –
ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון :
אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים.

4. מאפייני בניה ירוקה

על המגדל בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
על המבנים המרקמיים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Gold, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

ייעשה חיזוי שדה הרוח בתוכנית המוצעת, לבדיקה כי במפלס הולכי הרגל כל האזורים יעמדו בקריטריונים לנוחות ולבטיחות.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

יוגש בנפרד דוח הצללות ע"פ ההנחיות לצל במרחב העירוני של עיריית תל אביב.
לאחר שיתוף פעולה תכנוני של יועץ הפיתוח ויועץ בנייה ירוקה למיקומי העצים, סוגיהם וגודלם בעת השתילה, בשקלול תוצאות הבדיקה יעמדו כל אזורי הפיתוח בקריטריונים שהוצבו להצללה במרחב הציבורי.

ג. יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי **A** ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ד. ניהול מי נגר

יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
יושאר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ה. חסכון במים

א. ייעשה שימוש במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/ דישון כנדרש.

ו. איוורור הדירות

תוצג סכמה עקרונית של איוורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

ז. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית, הנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו (כפי שמופיע בסעיף 2.2 ט-יא).

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
4. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
5. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
6. תנאי לתחילת עבודות: אישור חומרי גמר ופרטי פיתוח.
7. תנאי לתחילת עבודות - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל, שלושה כוכבים לפחות למבנים המרקמיים, דירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

8. תנאי לתעודת גמר:

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. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
5. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל, שלושה כוכבים למבנים המרקמיים, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.

חו"ד צוות : (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתיקונים ולתנאים הבאים :

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
2. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
3. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאושר.
5. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
6. סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
7. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
8. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
9. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
10. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש– רחובות ופארקים.
11. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
12. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
13. יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
14. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
15. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
16. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
17. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
18. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות.
19. מבנה ציבור לסיים תאום עם המחלקות : אסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, מבני חינוך, הסכם הקמה
20. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון :

אלון גולדמן : מדובר ב-2 תוכניות עיצוב ראשונות בתחום תכנית שדה דב. כרקע לתוכנית העיצוב אנחנו מזכירים כי התכנית המתארית שאושרה בשנת 2020 תכנית 4444 על כל תחום שדה התעופה שדה דב. התכנית כוללת יותר משני מיליון מטר רבוע שטחים סחירים עם כשש עשרה אלף יחידות דיור ושלוש מאות שלושים וחמשה אלף מטר רבוע לתעסוקה, צפיפות נטו של חמישים יחידות לדונם. מדובר בתכנית חדשנית, עם ערכים אורבניים וערכים של תכנון בר קיימא. במקביל לתכנית המתארית אושרה בותמ"ל תוכנית מפורטת, תכנית "אשכול", שכללה 4844 יח"ד התוכנית כללה הוראות עקרונות בינוי. התוכנית הגדירה 3 טיפוסי בניה : בניה מרקמית, מגדלון של 16 קומות ומגדל של עד 40 קומות. התוכנית גם קבעה תנאי להיתר אישור תכנית עיצוב על ידי הוועדה המקומית ליחידת תכנון. בדיון היום יוצגו תוכניות עיצוב של יחידת תכנון 8 שנמצאת בחלק הדרומי כלפי רח' ש"י עגנון ויחידת תכנון 1 שנמצאת מערבית סמוך לרחוב לוי אשכול. אציין כי מהנדס העיר קבע הנחיות לעיצוב רובע שדה דב, לאחר שנערך כנס של אדריכלים ויזמים ועלו שאלות על בינוי ועיצוב אורבני. המסקנה מהכנס היתה שהרשות המקומית צריכה לקבוע קווי מתאר, כיצד אנו רוצים לראות את הבינוי ברובע. ההנחיות הופצו ביוני 2022 לאדריכלים ואנו עובדים לאורם. במסגרת ההנחיות לעיצוב ברובע ביקשנו להשיג איזון בין אחידות ושקט אורבני לבין האפשרות לתת מגוון אדריכלי גם ביטוי אישי וגם ליצירת עניין ברובע. שמרנו על שפה אורבנית מקומית של בניינים פשוטים, לבנים כייאה לעיר ת"א. ביקשנו שהתכנון יכיל בינוי צנוע, מגוון חברתי ובדגש על עקרונות תכנון בר קיימא וכללו גם תוכנית עיצוב.

יואב מיכאל, ישר אדריכלים : מציג את תכנית העיצוב ממצגת למגרש 101.

ליאור שפירא: למה במתחם 101 זה 4 בניינים ובמתחם הקודם 3 בניינים? האם הגנים הם פרטים או ציבוריים? הפאנלים שעל הגגות הם גם על המבנים הנמוכים? ואם כן אז אין בריכות שחיה על הגגות? האם יש אחידות למבנים עגולים שנמצאים בדופן? ומה לעניין תחזוקת השצ"פ? והאם יש כאן דב"י?

חיים גורן: יש שימושים ציבוריים , מסחריים, יש שימושים בעלי אופן ציבורי ואנו לא יודעים מה יהיה בעתיד, מה החשיבה לגבי שימושים ציבוריים בעתיד? האם יש דרך לעודד מגוון כמה שיותר רחב? איפה אנו רואים מגרשים ספורט במרחב הזה? יש מצוקה בעניין הזה. האם הקאנטרי והבריכה יהיה מוגבל רק לתושבי הבניין או פתוח לכולם?

מאיה נורי : למה אין מודל מוטיב כמו דב"י? האם אפשר לפרט יותר על מרחב ציבורי? האם יש אפשרות לעשות מדרגה שהיא לא בקו אפס ומאוד נגיש.

מילי פולישוק : איך אתם מתייחסים לטבע, לצמחייה?

חן אריאלי : האם ניתן לראות תכנית הצללה?

אודי כרמלי : בניגוד למה שהוועדה רגילה לראות בדרך כלל , תכניות ותכניות עיצוב בתוך המרקם הבנוי בעיר, פה אנו מדברים על תכנית כוללת שנעשתה בכל המרחב הזה, תכנית מתארית על כלל מרחב שדה דב. התכנית חולקה לשלוש תוכניות מפורטות ושבוע הבא יגיעו לדיון 2 התוכניות המפורטות 4444/1 ו-4444/2. כל המרחב מהווה עיר חדשה, ונערכה תוכנית פרוגרמטית לגבי כלל המרחב. הפרוייקט הזה קיבל על עצמו (במסגרת התב"ע) שטח ציבורי משמעותי עם גן הילדים, הפרוייקט הראשון שהוצג הוא כולו דיור להשכרה. יש כאן מגרשים שלמים שהם דב"י בבעלות עירייה, מעל 2000 יח"ד דב"י במגרשים חומים ועוד יח"ד דב"י שיהיו במסגרת היחידות היזמיות. ההסתכלות היא כלל רובעית ולא פר תוכנית. כמעט 70 אחוז מהשטח של שדה דב הוא שטח ציבורי, דרכים, פארקים, שטחים חומים לטובת הציבור. אתם כעת רואים את ה-35 אחוז הבנויים שגם בהם יש שטחים ציבוריים. התפיסה כאן שכלל השטחים הציבוריים בתוך המגרשים הפרטיים הם מגרשים שמתפקדים כמגרשים ציבוריים. הבחירה היתה לייצר מרווחים בין הבניינים ובין החלקות, זיקת הנאה מלאה. הברכה שהוצגה כאן היא בריכה פרטית. בשטחים שנקבעו למבנים ומוסדות ציבור יהיה ניתן לבנות קאנטרי. ברובע יהיה בי"ח חדש. התוכנית לוותה במסמך פרוגמטי מעמיק מאוד. החשיבה היא עם צפי לעתיד. בשטחים החומים ששייכים לעירייה זה לעת הצורך שנראה מה הצרכים העתידיים. תפקיד היחידה לתכנון אסטרטגי לדאוג להתאמה לצרכי הציבור.

יואב דוד : יש שטחים פתוחים גדולים מאוד. יש שטחים ציבוריים פתוחים, שימור טבע מאוד יקר, פארק אקולוגי. אנו נפתח פארק חופים מאוד רחב.

מלי פולישוק : יש טבע בשוליים, היכן שאנשים גרים והיכן שהם מתהלכים אין כמעט עצים.

יואב דוד : נעשה סקר עיצוב עמוק , ברור שנטיעות העצים יוכפלו וישלשו, יש שימור עצים .יש נספח הצללה, יש התייחסות גם לבניה ירוקה. שדה דב נכנס לדרישות מחמירות גם לייצור אנרגיה, נגר

חן אריאלי : בחוות דעת הצוות צוין כי צריך בדיקה אקלימית נוספת , זה לא האימוד הסופי?

יואב דוד : הדרישות הן ייצור אנרגיה של עד 10 אחוז, אנו נעשה עוד מקצה שיפורים, על מנת שיהיו שימוש בטכנולוגיה מתקדמת בייצור אנרגיה לפחות בשיעור מסויים, לפחות עשרה אחוז. נגר, שימור עצים וחילחול עצים זה גם דבר שאנו מתייחסים אליו ברצינות.

מלי פולישוק : מצויין כי יינטעו עצים לפי התקן הקבוע של אחד לכל 50 מטר מרובע. זה מעט

אלון גולדמן : המפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח זה מפתח למספר הנטיעות בתחום המגרש הפרטי. מעבר לזה יש גם נטיעות רבות במדרכות. אציין כי שומרו עצי מופת שהיו קיימים בשטח שדה התעופה והעצים והועברו לשצ"פים העתידיים. לגבי עמדות והצללה התב"ע קבעה את מיקום המגדלים ולא ניתן להזיזם. את שינוי מיקום המגדלונים התב"ע מאפשרת. בכל חלקה יש מגוון של מבנים, זה לא

אחיד וזה מכח התב"ע. פאככלל, לא כל יזם מתכנן בריכת שחיה על הגג. חשוב לומרכי תחזוקת שטחים פתוחים בתחום מגרשים פתוחים, בזיקת הנאה לציבור יהיו בתחזוקה עירונית.
יואב דוד : כל השטחים הפתוחים בזיקת הנאה הם נגישים.
אלון גולדמן: על יחידת תכנון 8 ומגרש 109 נדרש סיום תיאום מול היחידה בר קיימא ואנרגיה לרבות עמידה בייעדי ייצור אנרגיה ושמירה על 15 אחוז שטחים פתוחים . במגרש 109 נדרש אישור בת"ש וחברת CPM שכלל התיאומים מול גורמי התשתית בוצעו לשביעות רצונם לרבות מפלסים ארונות תשתית רחבות כיבוי ונטיעות. הצגת תיאום ראשוני מאגף הכנסות בנייה ופיתוח בנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחיים הפתוחים בזיקת הנאה. נציין באופן גורף באם נפלה טעות בדרפטים, שלא נדרשת הקלה בנושא תכסיות. כל אותם עדכונים שציינו לעיל מתייחסים גם למגרש 101.
רבקה פרחי : ע1 לא חלה פה וכל הקלה אחרת שנדרשת תבוקש במסגרת ההיתר ולא במסגרת תכנית העיצוב
אודי כרמלי : למען הסר ספק כל הערות שצויינו על ידי אלון גולדמן במגרש 109 רלוונטיות גם למגרש 101
דורון ספיר : אנו נאשר את תוכניות העיצוב.

בישיבתה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
2. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
3. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאושר.
5. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
6. סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
7. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
8. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
9. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
10. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש– רחובות ופארקים.
11. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
12. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
13. יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
14. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
15. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
16. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
17. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
18. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות.
19. מבנה ציבור לסיים תאום עם המחלקות : אסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, מבני חינוך, הסכם הקמה
20. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן אריאלי, מאיה נורי

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

מיקום: שכונת נווה עופר, בין הרחובות מנחם ארבר ממערב, יעקובוב אוריאל מדרום, 3832 מצפון ובית ספר תיכון "שמעון פרס" ממזרח.

כתובת: רחוב מנחם ארבר 14,16/18/20/22/24/26

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7055	מוסדר	חלק	37	-

שטח התכנית : 6.901 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית : כנען שנהב אדריכלים בע"מ

מתכנן פיתוח ונוף : קו בנוף אדריכלות נוף בע"מ

יועץ בנייה ירוקה : אלתר

יזם: גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

בעלות: פרטיים שונים, חלמיש

מצב השטח בפועל:

בחלקה 7 בנייני מגורים בני 4 קומות על עמודים, סה"כ 112 יחידות דיור בשטח ממוצע של כ-60 מ"ר (על פי מדידה), אליהן נכנסים מרחוב ארבר. 8 יחידות דיור בלבד הורחבו בהתאם לתכנית ההרחבות. בין הבניינים וסביבם שטחי גינון משותפים לדיירים, ובחלק המזרחי של החלקה (בצמוד לבית הספר "שמעון פרס") כ-70 חניות עיליות, המשרתות את הדיירים.

מדיניות קיימת:

מסמך מדיניות לשכונת נווה עופר תא/מק/9061, אשר אושר למתן תוקף בשנת 2017, מסמן את המרחב לתב"ע מוצעת לפינוי – בינוי (מרחב תכנון C).

המדיניות עוד קובעת כי לאורך רחוב ארבר צפויה התחדשות עירונית משמעותית בשנים הקרובות באמצעות הריסה המבנים הקיימים ובניית חדשים תחתם.

מצב תכנוני קיים:

תא/4790 - התכנית הראשית - התחדשות עירונית מרחב ארבר צפון (אושרה למתן תוקף בשנת 2020).

תכנית המתאר תא/5000
תכנית 1925, - אזור מגורים ג' 2, שטחי בניה: 30% בקומה, 4 קומות על עמודים, סה"כ 112 יח"ד.
תכנית 2603/2603א' – הרחבות דירות. על פי התכנית ניתן להרחיב את הדירות לשטח 110 מ"ר
תכנית ג'1 – יציאות לגג.
תכנית ע' 1 – בנית מרתפים.

התכנית הראשית קובעת:
הריסת 7 המבנים בחלקה הכוללים סה"כ 112 יח"ד
הקמת 3 מבני מגורים בני 7-18 קומות הכוללים סה"כ 317 יח"ד ושטחים בנויים למבני ציבור בקומת הקרקע בהיקף של כ 1000 מ"ר עבור 4 כיתות גן. כמו כן, התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר ושהיה לציבור בתחום המגרש שתשמש כמרחב ציבורי פתוח בשטח שלא יקטן מ 2.5 דונם (מתוכם 1 דונם לטובת השטחים הציבוריים), שימושים למבנה הציבור וכהרחבת המדרכה לאורך הרחובות. התכנית מציעה פתרונות חניה ופינוי אשפה בתת הקרקע, נגישות, מיגון ופיתוח נופי של השטח שבין הבניינים.

מטרות התכנון המוצע:
1. פינוי 112 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-317 יח"ד במבנים חדשים כ 111-98 יח"ד בכל מבנה.
2. יצירת חזית רציפה בבניה מרקמית לרחוב ארבר בגובה 7 קומות ושלושה מגדלים בגובה 18 קומות בנסיגה מהרחוב.
3. הקצאת שטח מבונה למבנה ציבור בקומת הקרקע בשטח כולל שלא יפחת מ 1000 מ"ר (800 מ"ר עיקרי) עבור 4 כיתות גן (מעונות יום ורסטיליים).
4. שטח פתוח בזיקת הנאה לרווחת הציבור למעבר ושהיה בקומת הקרקע בשטח כולל שלא יפחת מ-3.7 דונם הכולל אזורי ישיבה מסוגים שונים, מתקני כושר ומתקני משחק שקטים ומוצלים. מתוכם, שטח חצרות צמודות למבנה הציבור הבנוי שלא יפחת מ-1 דונם.
5. תכנית הפיתוח מציגה שבילים ראשיים המקשרים בין רחוב מנחם ארבר לכניסות הראשיות לבניינים ולשטחים הציבוריים, מקושרים ביניהם בשבילי רוחב משניים עם הפוגות פעילות/מנוחה לצידם.
6. בניית חניון תת קרקעי לשימוש הדיירים ולשימוש שטחי הציבור הבנויים במגרש.
7. פיתוח שטחים מגוננים לרווחת הדיירים והציבור באופי השואב השראה מנוף הפרדס.
8. שילוב חניות אופניים על פי הדרישות העירוניות.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל המאפשרת הרחבת הרחובות בהיקף המגרש
10. הוספת מרחבים קהילתיים במתחם לטובת הדיירים והקהילה.
11. הגדרת גגות המבנים המרקמים כשטחים משותפים לשימוש כלל דיירי הבניין.
12. יצירת דופן למגרש הציבורי ממזרח שתאפשר התחברות במידת האפשר והצורך.

<u>התכנית המוצעת תואמת להוראות התכנית הראשית תא/4790</u>

להלן תכנית קומת הקרקע:

העיצוב האדריכלי

2.7 <u>אפיון המבנים בפרויקט</u>

א. **תיאור כללי** – הבינוי כולל:

3 מבנים המשלבים בנייה מרקמית בגובה 7 קומות ובנסיגה של כ- 3-9 מ' מרחוב ארבר, מגדלים בגובה 18 קומות.

במפלס הפיתוח זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בהיקף של כ- 3.7 דונם (כולל חצרות צמודות למבנה הציבורי).

כ-1000 מ"ר שטחי ציבור מבונים לטובת 4 כיתות גן כולל חצרות צמודות. בקומה השביעית בכל מבנה מתוכנן גג ירוק לרווחת הדיירים וכולל צמחיה, גינון ואלמנטי הצללה.

בהתאם לשיקולים עירוניים, התכנון מאפשר חיבור עתידי בין בית הספר "שמעון פרס" ממזרח לתכנית לבין מבנה הציבור הבנוי בקומת הקרקע.

גיאומטרית נפחי הבנייה משלבת אלמנטים ארכיטקטונים תל אביבים בקומות המרקמיות.

מעקות המרפסות עשויים מתכת בקומות המרקמיות ו/או זכוכית בקומות המגדל.

בכל מבנה מקומת הקרקע ועד הקומה השביעית מתוכנן אטריום מלווה בקיר ירוק הכולל צמחיה שתולה בגוף הקיר במערכת ייעודית. הצמחיה תהיה ירוקת עד עם דרישות אחזקה מינימליות ככל שניתן ומתאימה לתנאי ההארה באטריום.

ט. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- בנייה מרקמית לאורך רחוב ארבר קומת קרקע + 6 קומות מגורים וכוללת גג ירוק לרווחת הדיירים במפלס הקומה ה-7.
- מבני המגורים- קומת קרקע + 17 קומות מגורים + קומה טכנית.
- מפלס הכניסה הקובעת לכל מבנה כמו גם למבנה הציבור הבנוי נקבע בתכנית הפיתוח.
- גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.8 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).
- בניית 2 קומות מרתף בתכסית 85% משטח המגרש וקומת גלריה (חלקית) למפלס המרתף העליון.
- מרתף עליון בגובה נטו של מינ' 4.2 מטר באזור מעבר משאיות לפינוי דחסני אשפה.
- מפלס הכניסה הקובעת למבני המגורים ממפלס הפיתוח ברחוב ארבר. גובה קומת הקרקע בבניין A הדרומי יהיה 4.9 מטר ברוטו (רצפה-רצפה), בבניין B יהיה 5.25 מטר ברוטו (רצפה-רצפה) ובבניין C הצפוני יהיה 5.95 מטר ברוטו (רצפה-רצפה). הנחיית מבני הציבור למפלס מוגבה לכיתות הגן מחייב הגבהה של קומת הקרקע במבנים B ו-C הצפוני. במידה וידרש שינוי לגובה נטו לגני הילדים, גובה הקומות הראשונות במגדלים יעודכן בהתאם.

י. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/4790 – התחדשות עירונית מרחב ארבר צפון.

2.8 <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

א. חומרים – חומרי הגמר כוללים אבן לבנה/בהירה, חומרים קשיחים בגוון בהיר, טיח, וחיפוי אלומיניום ניתן יהיה לשלב אלמנטים בגוון אפור בהתאם להנחיות המרחביות ובאישור אדריכל העיר. פרגולות במפלס הפיתוח ובקומת הגג הירוק.

תנאי להיתר הבניה יהיה אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת

ב. מסתורי כביסה-לכל הדירות בפרויקט ינתנו פיתרונות לתליית כביסה במסתור כביסה.

ג. פתחי מרחבים מוגנים- יותרו חלונות ממ"ד גם לחזיתות קדמיות בתנאי שיקבלו טיפול עיצובי שיאושר על יד אדריכל העיר.

ד. מרפסות - קביעת הוראות לעניין מרפסות :

- המרפסות תהיינה חזרתיות. יותר שינוי מיקום המרפסות כמסומן בחוברת תכנית העיצוב.
- לא תותר הקמתן של מרפסות מדלגות.
- מעקות במרפסות יהיו ממתכת
- המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי.- הוראה זו מתייחסת רק לנושא העיצובי ביחס שבין בנוי לקונזול ולא מתייחסת להבלטה מקווי הבניין ולצורך בפרסום הקלות במידת הצורך. יש להציג את הנושא בנפרד במידת הצורך.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג
- מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.

ג. קומה טיפוסית:

- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן

יא. הצללות

- בהתאם לתכנית תא/4790, תתאפשר הקמת מתקני הצללה ופרגולות בשטח הקרקע עד להיקף של 800 מ"ר לשימוש מבנה הציבור והשטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור. שטחים אלו לא יחושבו במניין השטחים הכלולים בתכנית.
- יותרו פרגולות בקומת הגג הירוק לרווחת הדיירים בקומה השביעית ובהתאם להנחיות העירוניות.
- יותרו פרגולות בגגות המבנים בכפוף להתאמה לדרישות החוק.

יב. חזית חמישית

- יתוכנן גג "כחול" בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות של המבנים (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים ומערכות סולריות, ייצור חשמל וכדומה).
- בקומת הגג הירוק יהיה ריצוף ו/או דק עץ, משולב בערוגות בחיפוי עץ בגובה משתנה בהתחשב בתקני הבטיחות.
- הגג הירוק לרווחת הדיירים בקומה השביעית יהיה נגיש כולו ובמפלס המותאם ליציאות מהמבנה.

- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון

יג. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

יד. ניהול נגר: הבינוי העל והתת קרקעי בתחום התכנית אינו עולה על 85% ומשאיר שטחים פנויים מבניה לצרכי חילחול ונטיעת עצים. פתרון ניהול הנגר העילי ייושם באמצעות 3 שוחות סינון ומהן אל 6 קידוחי החדרה, הפניית מי הנגר מהפיתוח אל רצועות הגינון והשהית הנגר בגגות תיושם באמצעות משטח סופח נגר.

טו. סקר עצים: סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית וכלל המלצות לעצים לשימור במרחב הציבורי, אשר הוטמעו בתכנית. התכנון כולל סה"כ 13 עצים לשימור לאורך רחוב ארבר ו- 14 עצים לכריתה בתא השטח למגורים. תכנית הפיתוח כוללת כ- 60 עצים חדשים לנטיעה בתחום התכנית.

טז. דוח מיקרו אקלים: דו"ח מיקרו אקלים: בהתאם לדו"ח הצללות ורוחות שצורף כנספח, ישנה הצללה עצמית בקומות 01-07. בנוסף, גג מבנה מנחם ארבר 31 חורג מהקריטריון לזכויות שמש. מודל הרוחות מראה שאין חריגות בעוצמות הרוח וכל הנקודות שנבדקו עומדות בקריטריונים הנדרשים.

יז. יחס להנחיות מרחביות:

- הפרויקט מוקף בשלושה רחובות. היות שכך ניתן יהיה להפנות מרחבים מוגנים לחזיתות הרחוב. פתחי המרחב המוגן משולבים בעיצוב החזית ויאושרו על ידי אדריכל העיר.
- מסתורים – ממוקמים בתוך קווי הבניין ומופנים לחזיתות הצד ולחזית רחוב ארבר. הפניית מסתורים לכיוון מערב בנסיגה משמעותית מקו הבניין ומשולבים בעיצוב החזית.
- רוחב המסתור לא יפחת מ 1.6 מ' ובעומק מינימלי של 1 מ'. המסתורים כוללים תליית כביסה ומעבי יחידות מזוג אוויר. חלק ממעבי יחידות המיזוגבשטחים טכניים מרוכזים.
- מרפסות וגזוסטראות – קורות דקורטיביות המשכיות המשמשות כאלמנט עיצובי לחזית המבנה ישולבו במרפסות.
- גגות – גובה מעקה המעטפת בגגות הבנויים בהתאם לעיצוב החזיתות ועולה על 1.3 מ'. גובה מעקה הגג הטכני העליון לא יעלה על 1.7 מ'.

2.3 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

א. כניסות המבנים

1. מפלסי הכניסה למבני המגורים מרחוב ארבר:

בניין A דרומי 19.33=0.00

בניין B מרכזי 19.10=0.00

בניין C צפוני 18.40=0.00

כניסה למבנה הציבור מרחוב ארבר 0.00=19.80

תותר גמישות של עד 0.5 מ' בשלב היתר הבניה ובתנאי שהכניסה תהיה ממפלס הפיתוח והרחוב ללא הפרדת מדרגות ורמפות.

2. מיקום רמפת כניסה/יציאה לחניון תת קרקעי מרחוב יעקובוב אוריאל מדרום בהתאם לנספח התנועה של תכנית תא/4790. תחילת שיפוע הרמפה 1.5 מ' מגבול המגרש לטובת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל והרחבת המדרכה הקיימת.

ב. קומת הקרקע

- בקומת הקרקע יותרו שימושים כפי שמצויין בתכנית תא/4790: מגורים, מערכות טכניות, שימושים משותפים לרווחת הדיירים.
- זיקות הנאה למעבר ושהיה לציבור בהיקף כולל שלא יפחת מ-3.7 דונם. ניתן יהיה לגדר שטח של לא פחות מ-1 דונם מהשטחים בזיקת הנאה לציבור לטובת שימוש מבנה הציבור. השטחים המסומנים בזיקות הנאה לציבור, למעט חצרות צמודות למבנה הציבור בקומת הקרקע, יהיו פתוחים לציבור ונגישים בכל שעות היממה, ימות השבוע והשנה.
- מתוכנן מרחב ציבורי איכותי לגינה/ככר ציבורית בהיקף שלא יפחת מ-700 מ"ר.
- דירות קרקע ממוקמות במבנה A הדרומי ו-B המרכזי ופונות לפנים הפרויקט.

ג. שטחים משותפים בנויים

- על גג הבנייה המרקמית לכיוון רחוב ארבר בכל מבנה, גג ירוק לרווחת הדיירים.
- חניית אופניים תותר בפיתוח, בחדרי אופניים בקומת הקרקע ובחדרי אופניים בקומת המרתף העליון ובמרתף 1-.
- חניון תת קרקעי משותף הכולל שימושים בהתאם לתכנית הראשית ותכנית תא/ע/1.

2.4 נגישות

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

2.5 שטחי ציבור בנויים בקומת הקרקע

מתוכננות בקומת הקרקע בצידו הצפוני של מתחם התכנון 4 כיתות מעון יום ורסטילי המאפשרות הסבה לקבוצות גיל שונות. בכל גן חדר כיתה, חדר שירותים ומחסן ציוד כיתתי. מרחבים מוגנים יאושרו בפיקוד העורף. שטח כולל למבנה הציבור הבנוי 1000 מ"ר (עיקרי+שירות) ובנוסף שטחי חצר בהיקף שלא יפחתו מ-1 דונם. שטחי החצר למבנה הציבור מהווים חלק מהשטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.

2.6 תנועה

- התכנון כולל 2 מרתפי חניה ועוד מפלס למחסני אופניים, מחסנים פרטיים ומערכות טכניות.
- גישת רכבים ומשאיות פינוי אשפה מרחוב יעקובוב אוריאל מדרום.
- מספר החניות במרתפים יתאים למספר החניות שנקבע בנספח התנועה בתכנית תא/4790 בתקן 1 :0.8 + 5 חניות נכים + חניות למבנה הציבור.
- חניות אופנועים ימוקמו בשני מרתפי החניה התת קרקעיים.

- בהתאם להנחיות המרחביות, חניות אופניים ימוקמו בקומת הקרקע, בשטחי הפיתוח במתקנים, במפלס הגלריה בקומת המרתף העליונה ובמרתף 1-.
- רוחב זכות הדרך הקיימת ברחוב ארבר כ-12 מ'. התכנית מציעה זיקות הנאה למעבר הולכי רגל לאורך הרחובות ההיקפיים והרחבת המדרכות הקיימות כוללות: רצועה של 2 מ' רוחב לאורך רחוב ארבר, רצועה של 1.5 מ' מדרום לרחוב יעקובוב אוריאל ורצועה ברוחב 1 מ' להרחבת המדרכה ברחוב הצפוני 3832.

2.7 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- חדרי שנאים וחדרי חשמל ימוקמו בתחום המגרש בתת הקרקע, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מהמגורים ומהשטחים הציבוריים ולפי אישורי חברת חשמל והיחידה לאיכות הסביבה.
  חדרי השנאים בסמוך לגבול החניון הדרומי כוללים גישה דרך חדר מדרגות היוצא ישירות את החוץ וממוקם בתחום בניין A הדרומי.
- תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
- **עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:**
- בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם הכנה לתשתית לטעינת רכב חשמלי ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- מערכות הנדסיות כגון חשמל ותקשורת ישולבו בנפח הבינוי.
- "גמל מים" ימוקם בחזית הדרומית בניצב לרחוב ובסמוך לרמפת הירידה לחניון. מיקום הגמל ייעשה בתיאום ובאישור מי אביבים.
- צובר גז ישולב בשטחי הפיתוח כחלק מהתכנון הנופי וכמסומן בתכנית הפיתוח בתיאום ובאישור עם חברת הגז שתיבחר על ידי היזם.
- כל המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו התייחסות ויזואלית ואקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- חדר גנרטור ממוקם במפלס מרתף החניה העליון. חדר גנרטור נוסף לכל מבנה ממוקמים בגג הטכני.

ב. **מערכות מיזוג אויר** – יחידות העיבוי עבור הדירות ימוקמו בשטח יעודי במסתור כביסה בדירה או בחללים יעודיים בקומת הקרקע / קומת הביניים 7 / קומות מגורים / גגות טכניים.
איסוף של מי עיבוי מזגנים להשקיה חלקית ממי המאגרים לגינון והשאר יוזן ממי הצריכה.
יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר.

במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

דירוג האנרגטי של המזגנים יהיה בהתאם להנחיות הבניה הירוקה.

ג. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** –

- אוורור החניונים מבוצע על ידי מערכת מאולצת הכוללת מפוחי כניסה ופליטת אוויר. פליטת האוויר עולה בפירים מוסדרים בכל מבנה עד לגג העליון.
- הכנסת אוויר צח תבוצע מתחום קומת הקרקע בפירים למרתפים.
- פליטת אגזוז חדר גנרטור במרתף יהיה מהגג העליון בבניין A הדרומי.
- מטבח משותף לכל הכיתות, יתוכנן כמטבח מבשל עם מחסן צמוד על פי הוראות הפרוגרמה של התמ"ת 2006.

ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**

- חדרי האשפה, המחזור והדחסניות ממוקמים בתת הקרקע במרתף העליון.
- נפח הדחסניות ומספר פחי האשפה והמחזור בהתאם להנחיות המרחביות לאישור מחלקת התברואה העירונית.
- פינוי האשפה יתבצע מתת הקרקע.
- פינוי אשפה ממבנה הציבור לתיאום עם מחלקת מבני ציבור ומחלקת תברואה.
- יתאפשר פינוי אשפה פנאומטית.

ה. **הנחיות אקוסטיות** – תנאי לאישור היחידה העירונית בשלב בקרת תכן יהיה אישורם למסמך אקוסטי שיתייחס לכל המערכות.

ב. **תאורה** – תאורת חוץ תהיה בעוצמת אור נמוכה דיה כדי למנוע הפרעה לסביבה.

ג. **כיבוי אש** – מתוכננות 3 רחבות כיבוי אש אחת עבור כל מבנה. הגישה משלושת הרחובות ההיקפיים.

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

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

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

1. 3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

- זיקות הנאה למעבר רגלי ושהיית הציבור בשטח כולל של 3.7 דונם וכוללים רצועה של 2 מ' רוחב לאורך רחוב ארבר, 1 מ' רוחב לאורך רחוב 3832 ו-1.5 מ' רוחב לאורך רחוב יעקובוב אוריאל ומסומנים בחוברת תכנית העיצוב והפיתוח.

- שינוי בגבולות ותוואי זיקות ההנאה לא יהוו שינוי לתכנית ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקות ההנאה יישמר, לא יקטן מ 2.5 דונם כנדרש בתבע ובאישור אדריכל העיר.
- ניתן יהיה לגדר שטח של לא פחות מ-1 דונם מהשטחים בזיקת הנאה לציבור לטובת שימושים ציבוריים, בהתאם לתכנון מבנה הציבור שיקבע בתכנית העיצוב ולשימושי מבנה הציבור כפי שיקבעו.
- תחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שנקבעו לזיקות הנאה, יהיו על בסיס הסכם שיחתם מול הגורמים העירוניים.
- תחזוקת השטחים הפתוחים תהיה בכפוף לתאום עם אגף שפע בנושא ומהווה בסיס להסכם הנ"ל. כל השטחים המסומנים בזיקות הנאה יהיה על ידי העיריה כפי שתואם מול אגף שפע.
- השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש המשמשים כהרחבה לזכות הדרך לאורך הרחובות, יפותחו בחומרי גמר עירוניים בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר**- מינימום שטח פנוי מתכסית בנייה ומרתף בפרויקט הינו 15%. שטחי החלחול ממוקמים בגבול הצפוני והצפון-מערבי של המתחם. אזורי החלחול כוללים זיקות הנאה מרוצפות להולכי רגל לאורך הרחובות. אזורים אלו כוללים רצועות גינון ונטיעות לחלחול. התכנית מציעה פתרונות סינון, השהיה והחדרת מי נגר וסה"כ כ- 9.5% שטח מגונן מחלחל.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' עבור עצים ו-60 ס"מ עבור צמחיה אחרת).
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 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 יוסדר פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח זיקות הנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

<u>3.3 עצים ובתי גידול</u>

1.2. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.

1.3. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

1.4. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

1.5. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

1.5.1. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו

מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.

1.5.2. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.

1.5.3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מגובה מטר מהקרקע בהתאם לגודל גזע העץ במצב בוגר.

1.5.4. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

1.6. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

1.6.1. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.

1.6.2. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים. בתי גידול רציפים ישמרו על עומק זה לפחות בכל שטחם.

1.6.3. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

1.6.4. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

1.7. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

1.7.1. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.

1.7.2. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.

1.7.3. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.

1.7.4. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.

1.7.5. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

4. מאפייני בניה ירוקה

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

א. **דו"ח רוחות**

במבנים מעל גובה של 45 מ' / מעל 15 קומות, יש לצרף סכמת רוחות. יש להציג את יישום המסקנות בתקנון התכנית ובתכניות פיתוח ובבניין. לדוגמא: שילוב גגונים, קומת מסד, קולונדות, ריכוז עצים וכד'.

ב. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.

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

ד. **ניהול מי נגר**

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

ה. **חסכון במים**

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.

ו. **איוורור הדירות**

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

ז. **דו"ח תרמי עקרוני**

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

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

ח. **ריצופים**

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

5. ניהול מי נגר:

פרק זה יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021:

- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.

- יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
- כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
- לפחות 50% משטחי הפיתוח (לרבות זיקות ההנאה המרוצפות להולכי רגל להרחבת המדרכות ושטחי החצרות הצמודות למבנה הציבור בקומת הקרקע) הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מבניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון.
- הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.
- תכסית: בהתאם לסעיף זה תחת פרק בינוי.
- חזית חמישית: בהתאם לסעיף זה תחת פרק בינוי.
- עקרונות ניהול הנגר: פתרון ניהול הנגר העילי ייושם באמצעות שילוב אמצעים: קידוחי החדרה (3 שוחות סינון ומהן אל 6 קידוחי החדרה), גגות כחולים, רצועות גינון ונפחי איגום. כאשר מי הנגר הנוצרים בשטחי הגגות יטופלו ע"י גגות כחולים וקידוחי החדרה. מי הנגר משטחי הפיתוח יופנו אל רצועות הגינון. המערכת ההידרולוגית תוכננה לעמוד בדרישות רשות המים, מנהל התכנון, תקן בניה ירוקה ומחלקת בר קיימא.

6. גמישות:

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

7. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

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

8. תנאים להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- מתן התחייבות לרישום זיקות ההנאה בהתאם לחוק.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

9. תנאי לתעודת גמר:

2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
8. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר וצוות דרום העיר ויפו)

מומלץ **לאשר** את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

1. השלמת התיאום עם אדריכל העיר לנושא עיצוב החזיתות.
2. השלמת התאום לנושא השטחים הציבוריים עם אגף מבני ציבור, אגף הנכסים ואגף מבני חינוך תוך התייחסות לאופן התחברות/ניתוק ממבנה בית הספר הקיים
3. הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים:
   - יחידה אסטרטגית לתמהיל יחידות הדיור
   - אגף תנועה לנספח התנועה
   - היחידה לבניה בת קיימא
   - אגף שפ"ע לתכנון הנופי והרחובות
   - היחידה לאיכות הסביבה
   - אגף התברואה
4. הסכמה עקרונית עם אגף הכנסות לנושא הסכמי הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:

עדי בן שטרית: תוכנית ראשונה של התחדשות עירונית שמבשילה לתכנית עיצוב. מדובר על תכנית בלב רחוב ארבר בנווה עופר. התב"ע אושרה בשנת 2020.
גיל שנהב: מציג את תוכנית העיצוב מתוך המצגת.
מאיה נורי: החזית לא פעילה?

גיל שנהב: זה רחוב פנימי שע"פ המדיניות אין בו מסחר, המסחר יהיה לכיוון הרחובות הראשיים.
חיים גורן: האם ישנה אפשרות למרפסות סוכה בגגות. נווה עופר מדובר בשכונה שבה הציבור היה רוצה מענה כזה.
אודי כרמלי: נעשתה חשיבה כזו, יש אחוז סביר של דירות שבהן יוכלו לבנות מרפסות סוכה. זה נושא שדובר עליו בטח בשכונת נווה עופר. יש שטח משותף וגם בדירות יש ורייציה כזו.
גיל שנהב: יש מרפסת שמש פתוחה עם פרגולה של 150-200 מטר לכל בנין. למשל בחג הסוכות שבה ניתן לבנות סוכה בינייניית מוגנת ונמצאת במרכז הבנין, מעבר לדירות לא מעטות שבהן יש מרפסות פתוחות. כל המרפסות בקומה שישית הן פתוחות, בנוסף יש במגדל מרפסות ללא גג, גם בכל ההיקף של המגדל המרפסות לא מקורות.
אודי כרמלי: יכולות להיות 5 סוכות
חן אריאלי: למה אין דב"י?
אודי כרמלי: זו תב"ע ישנה וכעת זו תוכנית עיצוב
אורלי אראל: זו תוכנית עיצוב
גיל שנהב: יש בפרוייקט כמות עצומה של דירות קטנות ואנו גובלים בפרויקט ההשכרה הגדול ביותר כך שבראיה מתחמית זה מצב מצויין.
מאיה נורי: מה התועלות
שושנה בר לב: יש 1000 מטר שטחים ציבוריים בקומת הקרקע ל-4 כיתות גן.
חן אריאלי: איך מתגברים על החריגה בזכויות השמש? בהתאם לדו"ח הצללות ורוחות הגג חורג מזכויות שמש.
גיל שנהב: יש בנין אחד על ידנו שיש בו חריגה עלה מזכויות השמש ולמרות שהייתה לנו אפשרות לבנות 18 קומות אנחנו בונים רק 17 כדי לטפל בזה. בנוגע לקרן תחזוקה, כמובן שיש עזרה בוועד הבית לאוכלוסייה שצריכה עזרה וכדומה.
דורון ספיר: אנו מאשרים את תוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית העיצוב בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

1. השלמת התיאום עם אדריכל העיר לנושא עיצוב החזיתות.
2. השלמת התאום לנושא השטחים הציבוריים עם אגף מבני ציבור, אגף הנכסים ואגף מבני חינוך תוך התייחסות לאופן התחברות/ניתוק ממבנה בית הספר הקיים
3. הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים:
   - יחידה אסטרטגית לתמהיל יחידות הדיור
   - אגף תנועה לנספח התנועה
   - היחידה לבניה בת קיימא
   - אגף שפ"ע לתכנון הנופי והרחובות
   - היחידה לאיכות הסביבה
   - אגף התברואה
4. הסכמה עקרונית עם אגף הכנסות לנושא הסכמי הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: רמת אביב ב' רח' דניאל מוריץ **כתובת:** דניאל מוריץ 14-28, תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6629	מוסדר		122,148,160	

שטח התכנית: 2,406 מ"ר
מתכנן: ישר אדריכלים
יזם: חב' משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ בשם בעלי הדירות
בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: מבנה טורי קיים בעל 4 קומות מעל קומת עמודים בייעוד מגורים הכולל 64 יח"ד.

מדיניות קיימת:

תא/5000 - מרחב התכנון מוגדר כאזור ביעוד מגורים בבנייה עירונית, אזור תכנון 104, רח"ק מירבי 4 (לפי סעיף 2.4.3 בהוראות תא/5000 – תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת את תכנית המתאר).

נספח העיצוב העירוני מגדיר גובה בניה מרבי של 15 קומות.

תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א -

מספר קומות ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000.

קומות גג לפי ג-1

קווי הבניין לפי תכניות ראשיות

פתרון חנייה תת קרקעי

מצב תכנוני קיים:

תוכניות תקפות:

תכנית 776 משנת 1964. בתכנית זו נקבעו קווי בניין לפי רוזטות (6 מ' לצפון, 3 מ' לדרום, 5 מ' למזרח ומערב)

בשנת 1988 אושרה תא/2371 – תכנית הרחבות דיור ברמת אביב ב'. תוכנית זו גם קובעת שביל ציבורי להולכי רגל בדופן המערבית של המגרש.

יעודים קיימים: מגורים, שביל

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

במגרש קיים מבנה בן 4 קומות על קומת עמודים הכולל 64 יח"ד, סה"כ שטח בנוי קיים 4,455 מ"ר.

לפי תכנית ההרחבות ניתן להגדיל כל דירה ל-83/86 מ"ר בהתאם למיקום הדירה (קיצונית/פנימית).

לשטחים אלו נוספים תמריצי תמ"א 38:

א. 13 מ"ר לכל דירה קיימת

ב. 3.5 קומות טיפוסיות מעובות לפי תמ"א 38.

ג. סגירת קומת עמודים מפולשת.

כמו כן בזכויות כלולה קומת ג1 לפי 65% משטחי קומה טיפוסית מעובה.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית נערכת בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות עירונית במגרש.
2. קביעת שטחי בניה למגורים ולשטח ציבורי בנוי.
3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב מחייבות לנושאים: גובה, מספר קומות, מספר יחידות דיור, תמהיל יחידות דיור ויחידות דיור בהישג יד. מתוקף תכנית זו ניתן יהיה להוציא היתר בניה (ללא תכנית עיצוב).**פירוט יעודים/שימושים:**

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי						שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ	מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2		
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	
מגורים	11,230	517%			11,230	4,891	44%	לפי ע-1		

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

עיקרי התכנית:

1. קביעת זכויות בניה בהתאם לתכניות מאושרות ולזכויות מתוקף תמ"א 38.
2. קביעת מספר יחידות דיור עד לסך של 138 יחידות דיור כולל קומת הגג.
3. 16 יחידות מסך יחידות הדיור יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת בהנחה של 40% ממחיר השוק לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האיכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.
4. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
5. קביעת הגובה המותר לבניה וקביעת מספר הקומות המותרות לבניה במגרש כדלקמן: 2 מבנים בגובה 15 קומות כולל קומת הקרקע וקומת דירות הגג, בהתאם לנספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר תא/5000.
6. קביעת הוראות בינוי והוראות עיצוב אדריכלי.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לצורך מתן מעבר לטובת הציבור בין רחוב דניאל מוריץ ושטח ציבורי פתוח ממזרח לתכנית לשטח ציבורי פתוח הנמצא ממערב.
8. קביעת הוראות תנועה וחניה כולל קביעת כניסות כלי רכב.
9. קביעת הוראות איכות סביבה, בניה ירוקה וניהול מי נגר.
10. קביעת הוראות פיתוח ועיצוב בתחום המגרש ופיתוח הרחובות והשבילים הגובלים כמפורט במסמכי התכנית. קביעת מפלסי כניסה, אופי הבינוי, חזיתות הבניינים וחומרי הגמר.
11. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ואיכלוס.

<u>נתונים נפחיים:</u>

<u>מספר מבנים על המגרש</u>: 2

<u>מספר קומות</u>: 15 כולל קומת קרקע וקומת דירות הגג וגג טכני

<u>גובה</u>: גובה המבנה עד 65 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

<u>גובה קומות</u>: גובה קומת הקרקע כולל קומת הביניים לא יעלה על 6 מטר ברוטו. גובה הקומה הטיפוסית יהיה אחיד ב-2 המבנים ויהיה בגובה מינימלי של 3.3 מטר ברוטו וגובה מירבי של 3.8 מטר ברוטו. גובה קומת דירות הגג יהיה עד 4.5 מטר ברוטו. גובה קומת הגג הטכני יהיה עד 5.5 מטר ברוטו, כולל מעקה עליון בנוי הממשיך את מישור מעטפת הבניין להסתרת מערכות המבנה.

<u>תכסית</u>: כ-53% משטח המגרש.

לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים.

<u>קווי בניין</u>:

לכיוון צפון (רח' פיליכובסקי) 3 מטר, לכיוון מזרח (רח' דניאל מוריץ) 4 מטר, לכיוון דרום (רחוב דניאל מוריץ) 3 מטר, לכיוון מערב (פונה לשביל הולכי רגל) 2 מטר.

<u>זכויות בניה:</u>

שטחי הבניה הכלולים בתכנית הינם בהתאם לתכניות התקפות תא/2371, ג1 ותמ"א 38/3 ובהתאם לפרוטוקול שטחי שירות מס' 0004-10ב' מתאריך 17/02/2010 לתכנית תא/2371 (לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992). כמו כן תותר הקמת גזוזטראות לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992. שטחי הבניה כוללים שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 232 מ"ר (עיקרי ושירות).

סה"כ שטחים מוצעים: 16,121 מ"ר (עיקרי+שירות)
סה"כ שטחים עיקריים מוצעים: 11,230 מ"ר. סה"כ שטחי שירות על קרקעיים מוצעים: 4,891 מ"ר (מתוכם 2,574 מ"ר שטחי שירות שאינם כוללים ממ"דים).
בנוסף, שטחים למרפסות לפי 12 מ"ר ליח"ד.

תמהיל יח"ד:

1. תמהיל כלל יחידות הדיור – שטח דירה כולל:
   8% מהדירות בשטח בין 40 ל-45 מ"ר
   18% מהדירות בשטח בין 46 ל-65 מ"ר
   68% מהדירות בשטח בין 86 ל-105 מ"ר
   6% מהדירות בשטח מעל 106 מ"ר

תמהיל הדירות יהיה בשטח ממוצע של 84 מ"ר שטח דירה כולל ליחידת דיור.

2. 16 יחידות מסך 138 יחידות הדיור יוקצה עבור דירות בהישג יד בשטח כולל של 720 מ"ר, אשר מהוות 11% מסך יחידות הדיור בתכנית.

שטח יחידות דיור בהישג יד - שטח דירה כולל: 12 דירות בשטח בין 40 ל-45 מ"ר
4 דירות בשטח בין 46 ל-65 מ"ר

3. הצעה ליחידות מגורים לאנשים עם מוגבלויות בשטח הציבורי הבנוי:
   4 דירות בשטח בין 46 ל-65 מ"ר. מהוות 3% מסך יחידות הדיור בתכנית.

תחבורה, תנועה:

1. הסדרי התנועה והחניה לרבות מיקום הרמפות יהיו בהתאם לנספח התנועה. תקן החניה לרכב פרטי יהיה 0.8 מכלל יחידות הדיור או לפי התקן התקף לעת הגשת הבקשות להיתרי הבניה, הנמוך מביניהם ויהווה תקן מקסימלי.
ליחידות דיור בהישג יד לא תוצמד חניה.
ליחידות דיור רגילות הקטנות מ-50 מ"ר לא תוצמד חניה.
2. כל החניות במגרש תהינה תת קרקעיות, פרט לחניות נכים לרכב גבוה, שיתאפשרו במפלס הקרקע ברחוב.
3. יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה והוא יהיה תקן מינימלי. חניות אופניים יוסדרו בהתאם למדיניות העירונית.
4. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה לרכב ולאופניים לטובת השימוש הציבורי לפי התקן לשטחים ציבוריים בעת הוצאת ההיתר, בהתאם לשימוש השטח הציבורי ובמקסימום של עד 3 חניות סך הכל.
החניות האמורות יהיו בנוסף לחניות עבור המגורים. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החניה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום.
מקומות החניה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו בקומות המרתף ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי או בהתאם לאישור העירייה.

תשתיות:

1. תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית יהיו

תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

2. בלפחות 5% מהחניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין.

<u>זיקת הנאה:</u>

1. תירשם זיקת הנאה במפלס הקרקע בלבד בין רחוב דניאל מוריץ לשצ"פ המערבי ברוחב מינימלי של 8 מ', כמתואר בתשריט.
2. בתחום זיקת ההנאה יובטחו מעבר חופשי ושהייה לציבור הרחב לצמיתות ובכל שעות היממה.
3. לא תותר הוצאת אויר מחניונים ופליטת אגזוז גנרטור בשטח זיקת ההנאה או לכיוון שטח זה.

<u>איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):</u>

1. התכנית עפ"י סעיף 4.4.1 אינה נמנית על הנושאים המחייבים התייחסות פרטנית/נספח סביבתי שכן תוספת הבינוי נעשית בהיקפים מינוריים אשר אינם משנים באופן מהותי את המצב הקיים אשר כבר כיום משמש למגורים.
2. מהטעמים המוזכרים, הוסכם עם הצוות המקצועי שיינתן פטור מהכנת נספח סביבתי, כנדרש בתכנית המתאר, תא/5000 סעיף 4.4.6.
3. במבנים ייעשה שימוש במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או מקורות אנרגיה בלתי מתכלים/מתחדשים.
4. אסבסט : תנאי למתן היתר הריסה למבנים הקיימים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לביצוע סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך.
5. פתחי פליטת אוורור החניונים יהיו במפלס הגג, בכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. יתאפשר הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות רפפות משולבות בפרטי הפיתוח מוצנעות ככל הניתן.
6. לא תותר הפניית תריסי פליטת אויר מהחניונים לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים, גני ילדים ומבני ציבור.
7. גנרטור לשעת חירום : במידה וימוקם על גגות המבנים יבוצע בחופה אקוסטית, במידה וימוקם בתת הקרקע יוקצה פיר פליטת אגזוז עד גג הבניין.

<u>בנייה ירוקה:</u>

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימה על פי הנחיות הועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לת"י 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
2. היתר הבניה יכלול הנחיות בנושאים של בניה בת קיימה לרבות : שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת המבנים, תאורה טבעית, איוורור וכדומה), מיחזור פסולת דירתית, שימור וחיסכון במים, משאבי מים וקרקע, חומרי בניה וכדומה על פי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. בגג העליון ישמר שטח פנוי משותף למערכות.
4. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

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

6. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות ככל שיהיו וכולי). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול/ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

7. תנאי להיתר בניה – התחייבות היזם להתקנת מאווררי תקרה בקוטר שלא יפחת מ-52 אינטש בחללים הציבוריים של דירות שאינן זוכות לאוורור מפולש, בצירוף רשימת דירות אלו.

8. תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתם להשקיית הפיתוח. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

<u>שמירה על עצים בוגרים:</u>

התכנית קובעת "עץ לשימור", או "עץ לעקירה" עליהם יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתת עץ המסומן לשימור.
2. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
3. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ההנחיות העירוניות שיתקבלו להגנת העצים המיועדים לשימור בתיאום עם אגף שפ"ע ובאישור אגרונום העירייה.
4. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר של שטח פנוי מבניה.

חריגה מתנאי זה באישור אדריכל העיר לעת פתיחת הבקשה להיתר.

<u>משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:</u>

פיתוח מעבר ציבורי בין הבניינים שיעוגן בזיקת הנאה לציבור. פיתוח המגרש יעשה בשילוב עם המרחב הציבורי הקיים בדגש על שמירת רצף השטחים הפתוחים הגובלים במגרש.

<u>הוראות בינוי:</u>

1. תותר הפניית מרחבים מוגנים בגמלוני הבניינים.
2. תותר הפניית דלתות כניסה לחדרי האשפה בגמלוני הבניינים.
3. יותרו כרכובים ובליטות בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
4. יותרו מסתורי כביסה בגמלוני הבניינים.
5. יותרו מצללות במרפסות הגג במישור חזית הבניין, בהתאם לעיצוב האדריכלי המוצג בתכנית זו.
6. יבנה מעקה גג היקפי בגובה 5.5 מ' להסתרת המערכות הטכניות על הגג.
7. יותרו מתקנים טכניים על הגג, לרבות דודי מים של המערכת הסולרית, בתחום קומת הגג הטכני.

<u>חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:</u>

בפרויקט זה יכללו 16 יחידות דב"י.

בנוסף, יוקצה שטח ציבורי בנוי. המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי היא כי השימוש בשטח הציבורי הבנוי יהיה לארבע דירות מונגשות לבעלי מוגבלויות. ניתן יהיה לבחון שימושים אחרים באישור מהנדס העיר לעת פתיחת בקשה להיתר. שטח זה יהיה בבעלות עירונית.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):

בתאריך 03.01.2021 נערכה תת ועדה לשיתוף ציבור בראשות דורון ספיר ומ"מ ראש העירייה. החלטת תת הועדה היתה כי יבוצע הליך יידוע הציבור בכנס יחיד בזום. יוזמנו תושבים מהרחובות: דניאל מוריץ, פיליכובסקי.

בהתאם לכך, בתאריך 29.06.2021 התקיים מפגש תושבים בתוכנת ZOOM, אליו הוזמנו תושבי הרחובות פיליכובסקי ודניאל מוריץ, בשכונת נווה אביבים. מטרת המפגש היתה הצגת התוכנית לתושבים וכן מענה לשאלות התושבים. מצגת התוכנית נשלחה מראש לכל המשתתפים. במפגש השתתפו:

א. כ-80 מתושבי השכונה והסביבה הקרובה.

ב. מטעם עיריית תל אביב-יפו: אדר' תמי גוסטו – מתכננת עיר בכירה, אירינה זילברמן – היחידה לתכנון ארוך טווח באגף התנועה, רוני אבני – מנהלת קשרי קהילה צפון מערב.

ג. עורך התכנית – אדר' אביב אלנבוגן ממשרד ישר אדריכלים.

ד. נציגי היזם – אור אלבג ואמיר לוטן מקבוצת משולם לוינשטיין.

המפגש הונחה על ידי הריברטו וינטר – יועץ חברתי ומנחה מחברת דיאלוג.

במהלך המפגש הוצגו:

1. התאמת התכנית לתכנית המתאר העירונית תא/5000, מיקום התכנית, היבטי תנועה והליך קידום התכנית והיכן היא נמצאת כיום - על ידי אדר' תמי גוסטו מעיריית תל אביב-יפו.
2. הצגת התכנית על ידי עורך התכנית – אדר' אביב אלנבוגן ממשרד ישר אדריכלים.
3. שאלות והתייחסות של תושבי השכונה**טבלת השוואה**:

נתונים		מצב מאושר*	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה שטח כולל	מ"ר	6,890	16,121
גובה	קומות	6	15
	מטר	39.50+ גובה אבסולוטי	84+ גובה אבסולוטי
תכסית		כ % 64	כ % 53
מקומות חניה		ללא	0.8 ליח"ד או לפי תקן תקף לעת מתן הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

* לפי תכניות תקפות, לא כולל תמ"א 38

תשריט מצב מוצע:

זמן ביצוע: זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה

<u>הדמיות המבנים:</u>

הוראות העיצוב האדריכלי

1.אפיון המבנים בפרויקט:

תיאור כללי:

שני מבנים בני 15 קומות כל אחד, הכוללים 138 יח"ד, מתוכן 16 יח' דב"י בסך כולל של 720 מ"ר פלדלת וכן שטח ציבורי בנוי שיירשם על שם העירייה ובבעלותה.

המרווח המינימלי בין שני המבנים יהיה 15 מטר. המרווח המינימלי בקומת הקרקע יהיה 13 מטר.

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

גובה קומת הקרקע כולל קומת הביניים לא יעלה על 6 מטר ברוטו. בתחום חלל קומת הקרקע תותר הקמת קומת ביניים. מפלס זה לא יימנה במניין הקומות, אך השטחים ימנו במניין השטחים.

גובה הקומה הטיפוסית יהיה אחיד בשני המבנים ויהיה בגובה מינימלי של 3.3 מטר ברוטו וגובה מירבי של 3.8 מטר ברוטו.

גובה קומת דירות הגג יהיה עד 4.5 מטר ברוטו.

גובה קומת הגג הטכני יהיה עד 5.5 מטר ברוטו, כולל מעקה עליון בנוי הממשיך את מישור מעטפת הבניין להסתרת מערכות המבנה.

קומת דירות הגג תהיה בנסיגה של 2 מטר לפחות מקווי הבניין הפונים לכיוון צפון ודרום כמתואר בנספח הבינוי. לא תותר הבלטה של מתקנים טכניים/חדרים טכניים מעל לגובה זה.

גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 5 מטר ברוטו ויכלול את הגובה הנדרש לבתי הגידול לעצים בקומת הקרקע, פתרונות קונסטרוקטיביים ומערכות טכניות.

מפלס הכניסה הקובעת הינו 18.25 מטר אבסולוטי עבור הבניין הצפוני ו18.40 מטר אבסולוטי עבור הבניין הדרומי. תותר גמישות של 0.5+- מטר לקביעת מפלס הכניסה לעת הוצאת היתר הבניה.

כניסות ויציאות כלי רכב לחניון התת קרקעי יהיו מרחוב דניאל מוריץ כמתואר בנספחי הבינוי והתנועה.

2.קווי בניין:

קדמי (מזרח) : 4 מטר

אחורי (מערב) : 2 מטר מקו גבול המגרש לאחר מימוש ההפקעה לשביל בהתאם לתוכנית 2371.

קדמי (דרום) : 3 מטר

קדמי (צפון) : 3 מטר

נסיגות בקומת הגג יהיו כדלקמן :

קדמי (דרום) : 2 מטר

קדמי (צפון) : 2 מטר

קדמי (מזרח) : 0

אחורי (מערב) : 0

תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין כדלקמן :

קדמי (מזרח) : 2 מטר

אחורי (מערב) : 1.5 מטר

3. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חומרים:

המבנים יחופו בחיפוי קשיח ו/או טיח. גוון החיפוי יהיה בהיר, באישור אדריכל העיר. חומרי הגמר הסופיים יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה על ידי אדריכל העיר.

.4

מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בטבלה 5, עבור מרפסות למגורים ובלבד ששטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ״ר ליחידת דיור ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ״ר כפול מספר הדירות בבניין.

ניתן לבחון הקמת מרפסות גדולות יותר במסגרת היתר הבניה, אולם שטחן, מעבר לאמור לעיל, יכלל בשטחים המותרים.

מעקות המרפסות יהיו מזכוכית רבודה שקופה או מעקות ברזל מסורגים.

חומרי הגמר הסופיים יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה על ידי אדריכל העיר.

הצללות:

מערכת ההצללה בחלונות תהיה חיצונית או פנימית בתוך הזכוכית.

חזית חמישית:

בגג המבנים ישמר שטח פנוי משותף למערכות.

יתוכנן גג מועיל מגונן (״ירוק״) ו/או גג מעכב נגר (״כחול״) בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות כלל שיהיו וכו׳). מפרטי הביצוע לגג כחול/ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

תאורה אדריכלית:

תאורת המבנים והפיתוח תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר על ידי אדריכל העיר.

.5 קומת הקרקע/קומת הכניסה

כניסות הולכי רגל:

כניסות הולכי רגל למבנים יהיו ניצבות למעבר המחבר את רחוב דניאל מוריץ ממזרח אל השטח הציבורי הפתוח המערבי.

קומת הקרקע:

שימושים: מגורים, שטחי שירות כלליים למגורים כגון מבואות כניסה, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, מחסנים, חדרי אופניים משותפים, שטחים לרווחת דיירי הבניין. לא תותר הצמדת גינות בקומת הקרקע, יותרו מרפסות בקומת הקרקע, בתכסית של מרפסות הקומה הטיפוסית ובהפרדה מפלסית.

בקומת הקרקע יהיו דירות דו-מפלסיות שהמשכן בקומת הביניים.

קומת הביניים:

שימושים: דירות דו מפלסיות, שטחי שירות כלליים משותפים למגורים כגון מבואות, חדרי מדרגות ומועדון דיירים לרווחת דיירי הבניין.

שטחים משותפים בנויים:

חדרי אופניים/עגלות ומחסנים יתוכננו במרתפים וכן בקומת הקרקע.

.6 תנועה וחניה:

א. יותר פתרון חניה באמצעות מתקנים אוטומטיים, מעליות חניה או כל שילוב שלהם באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לעת הוצאת היתר הבניה.

ב. מיקום רמפות הכניסה והיציאה למתחם יהיו בהתאם לנספח הבינוי והתנועה.

ג. תותר הקמת 5 קומות מרתפים. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש. במקומות המיועדים לנטיעת עצים מעל תקרת החניון, יובטח מילוי אדמה בגובה אשר לא יפחת מ-1.5 מטר נטו.

ד. בקומות המרתף התחתונות תותר בניית מחסנים גם מעבר ל-5% משטח אותה קומה.
ה. שפילת מי תהום, כלל שתידרש, בכפוף לחוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים.

7. נגישות

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

8. מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים:

כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. חדרי שנאים ימוקמו בתחום הבניין, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי המגורים ובתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. אוורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו באישור היחידה לאיכות הסביבה.
חדרים ומתקנים טכניים ימוקמו במרתפים ובקומת מתקנים טכניים על הגג.
במסגרת היתר הבניה יפורט מיקום מתקני תשתיות פרטיים וציבוריים כדוגמת ברזי כיבוי אש, פילרים וכו', ובכל מקרה ישולבו במעטפת המבנים ולא יוצבו במעברים ובמדרכות.

ב. מערכות מיזוג אוויר:

תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתם להשקיית הפיתוח. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

ג. אוורור חניונים:

הוצאת אוויר מהמרתפים לא תופנה לכיוון השביל הציבורי, חזיתות המגרש או שטח זיקת ההנאה.
הכנסת אוויר צח תבוצע מתחום המגרש ובכל מקרה לא באזורים המיועדים למעבר הולכי רגל ואופניים.

ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:

לכל בניין תתוכנן מערכת מצנחת אשפה שתכלול שני שוטים לשני זרמי אשפה בחדרון קומתי.
במרתף 1 תתוכנן מערכת מקטיני נפח לעגלות 1100 ליטר בחדר אצירת אשפה ייעודי אשר ניתן יהיה לאחסן בו עוד מספר עגלות לגיבוי. מחדר זה, העגלות ישונאו לחדר אצירת ביניים במרתף 1 על ידי חברת הניהול. בחדר אצירת הביניים מתוכננת מעלית שירות ייעודית להעלאת העגלות לחדר פינוי אשפה בקומת הקרקע. בנוסף, במרתף 1 יתוכנן עבור כל בניין חדר עבור מרכיבי מיחזור.
פינוי האשפה על ידי העירייה יבוצע מחדרי האשפה במפלס הרחוב הפונים לצידי המגרש (צפוני ודרומי) שבהם ניתן לבצע את הפינוי מבלי להפריע לתנועה ברחוב דניאל מוריץ.

ה. הנחיות אקוסטיות

הפרויקט יתוכנן ויבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב, לעת הוצאת היתר הבניה.

ו. מים

פתרון ניהול מי נגר עילי יהיה כמפורט בחוות הדעת ההידרולוגית של תכנית זו.
שטחי השהיית מי נגר יחושבו על ידי הידרולוג לפי קובץ הנחיות לבניה ירוקה שבתוקף.

ז. תאורה:

תאורת המבנים והפיתוח תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר על ידי אדריכל העיר.

ח. כיבוי אש:

רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
ברזי סניקה ימוקמו ע"פ החניות רשות כיבוי אש וישולבו כחלק אינטגרלי בחזיתות המבנים אשר יאושרו על ידי אדריכל העיר.

9.

ט. מסתורי כביסה:

ביחידות דיור הקטנות מ-65 מ״ר ובדירות הדופלקס בקומת הקרקע ובקומת הביניים לא יחויבו מסתורי כביסה, יוצג פתרון תליית הכביסה בבקשה להיתר בניה. בדירות בקומת דירות הגג יתאפשר ייבוש כביסה טבעי בתחום מרפסת הגג ויוצג בבקשה להיתר בניה.

10. **גמישות:**

א. במסגרת הבקשה להיתר יותרו שינויים שאינם מהותיים לתכנית זו, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב. שינויים הנובעים מהתאמה לתקנים חדשים לא יהוו שינוי לתכנית זו ויתואמו עם אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

ג. עיצוב החזיתות, חומרי הגמר הסופיים ופרטי הפיתוח יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה, על ידי אדריכל העיר.

11. **הנחיות הפיתוח הסביבתי**

א. פיתוח השטח יהיה המשכי לפיתוח הרחובות הגובלים תוך שילוב העצים הבוגרים המיועדים לשימור בתכנית.

ב. חומרי הגמר בתוכנית הפיתוח יהיו בסטנדרט עירוני בשילוב חומרי הגמר לבחירת האדריכל. חומרי הגמר והריצוף יותאמו לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ.

ג. לא יותרו גדרות ואמצעי תיחום בתחום התכנית, למעט לצורך שמירה על עצים קיימים, בגובה מירבי של 1 מטר.

ד. השטחים המסומנים בנספח הפיתוח כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטיים של עיריית תל אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במדרכות אלו ישתלו עצים בהתאם להנחיות העירוניות.

ה. עצים חדשים : גודל עץ מינימלי יהיה עץ חצי בוגר, גובה גזע 2 מטר לפחות וקוטר ״4.

ו. תאורה : בשטחי הפיתוח תשולב תאורה על ידי עמודי תאורה ו/או אמצעי תאורה
בריצוף/בריהוט/בצמחיה. גופי התאורה יעמדו בתקנים הרלוונטיים וישולבו בהתאם לתקנות. לא יוצבו עמודי תאורה בסמיכות לעצים.

ז. חלחול והחדרת מי נגר יהיו ע״פ נספח ניקוז ומי נגר עילי וסכמת חישוב שטח החלחול בנספח הפיתוח.

ח. לפחות 15% משטח התכנית יהיו שטחים פנויים מבניה על ותת קרקעית ומכל חיפוי אטום.

ט. השטחים האטומים יחוברו ככל הניתן לשטחים החדירים למים במגרש, בעזרת מרזבים בגגות ושיפועים המתוכננים במפלס הקרקע.

12. **שטחים ציבוריים בנויים**

א. ייבנו שטחים ציבוריים בנויים לשימוש כמפורט להלן, בהיקף של 232 מ״ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע.

ב. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה לרכב ולאופניים לטובת השימוש הציבורי לפי התקן לשטחים ציבוריים בעת הוצאת ההיתר, בהתאם לשימוש השטח הציבורי ובמקסימום של עד 3 חניות סך הכל. החניות האמורות יהיו בנוסף לחניות עבור המגורים. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה.

ג. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).

ד. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המבנה (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה).

ה. שימושים: יותרו שימושים ציבוריים:

1. מעון למגורי אנשים עם מוגבלות.

2

3. ניתן לבחון שימושים אחרים באישור מהנדס העיר, מתוך השימושים: תרבות וקהילה, משרדי עירייה, צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה.

ו. הוראות בינוי:

1. גובה הקומה המכילה את השימוש הציבורי יהיה כגובה כל קומה טיפוסית אחרת במבנה.

2. מיקום השטחים הציבוריים יהיה בקומות 3-2.

3. שטחים ציבוריים לא ימוקמו, ככל הניתן, בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.

4. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.

5. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו בקומות המרתף ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי.

6. השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם העירייה בעת רישום הבית המשותף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0858894	שם התכנית תא/מק/4967 - דניאל מוריץ 14-28	מגיש התכנית משולם לוינשטיין	עורך התכנית אבנר ישר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ילת" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ צמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ פרית	■ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ 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			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המוצעת	בשלב הפקדה/ לעניין הסמכות בין ועדות	מתווה תסריט מתוק
[illegible]	[illegible]	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית, כולל תוכנית תא/5000 (מתן תוקף 18.12.2016)

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית בתנאי שהיא עומדת רק בנושאים המתוארים את התוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

הנושאים בחם התוכנית המפורטת עומדת (סימון X)	תיאור הנושא בתוכנית המפורטת	ריווח השטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר	עיקרי הוראת בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	נספח אזורי תכנון	**אזור תכנון 104**	אין הוראות רלוונטיות
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:		ליר	ליר
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד: • אזור מגורים בבניה עירונית - 3.2.4 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים	יעודים מבאיתיים: מגורים, שביל
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד: • אזור מגורים בבניה עירונית - 3.2.4 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים	שימושי מגורים
	שימושים נוספים ושימושים כללים 3.1.2 (ד) (1) (ח)	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4	שימושים כלליים לפי סעיף 3.1.1 (ו)	שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4	• אזור מגורים בבניה עירונית – סעיל 3.5 דונם: רחיק בסיסי – 2.5, רחיק מירבי – 4 (3.2.4(ב). • סכה סעיף 2.4.3 תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38	שטחי הבניה בתכנית הינם עיש תוכניות תקפות ותמ"א 38 על תיקונה, במגרש תכנוני אחד במצב נכנס ויוצא

				התועלת הנדרשת היא 16 יחידות דיור בר השנה
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4	• מכח סעיף 2.4.3 תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 • 3.1.4 (ח) מרפסות	+ שטחי הבניה בתכנית הינם ע"פ תוכניות תקפות ותמ"א 38 על תיקוניה, במגרש תכנוני אחד במצב נכנס ויוצא +
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4	3.1.5 שטחי בניה בתת חקרקע (בהתאם לתכניות תקפות) (ד)בתת חקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חנית ושטחי חשירות הנחוצים להפקוד הבניין. (ה)לא ניתן לנייד שטחי בניה מתת חקרקע אל מעל הקרקע.	+ לפי תכנית ע1
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2,4.2.6-4.2.5)	מספר קומות מירבי לפי תשריט עיצוב עירוני: עד 15 קומות	4.2.2 מספר קומות וגובה הבניה- (א) (1) מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני בנוגע לאזור בו מצויה התכנית. (ג) גובה הבניה המירבי במטרים, יקבע באופן שגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטרים וגובה קומת חקרקע תהיה עד 6 מ'.	+ גובה הבנייה המוצע הוא 15 קומות +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וסי' 3.1.3 (ב))	כלל שטח התוכנית	• 4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש • 4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייוחסות לעצים בוגרים	+ +
	הקצאה לצרכי ציבור– סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4	סעיפים 4.1.1	+ ע"פ חוות דעת היחידה האסטרטגית נדרש שטח ציבורי בגוי בחיקף של 232 מ"ר (עיקרי+שירות)

	הוראות למריחב ציבורי – 3.6 שביל ציבורי		3.6.1 - כללי	התכנית כוללת שביל ציבורי במצב הקיים אשר נשמר גם במצב המוצע
	הוראות למרכיבי התבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7)	בנספח התבורה	• 3.8.1 - כללי • תקן חניה	+
	תשתיות	4.6.4 – ניקוז 4.6.5 – ביוב	• 4.6.4 (א) – בכל תכנית תישמר תכסית פנויה, על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש. • נספח תשתיות	+ +
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	• סעיף 4.4.1 התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית • 4.4.3 – בניה ירוקה	ניתנה חוו"ד מחרשות לאיכות"ס לפיה התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית + הוראות התכנית כוללות הוראות לבניה ירוקה + נספח בניה ירוקה
	שימוש בסעיפי חוק בסמכות התוכנית התיאורית - לפי סעיף 62א (ד)			
	(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתנה את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (אג)(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.			
	סעיף	מהות הסעיף		
●	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית		+
●	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים		+
●	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריגת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.		+

תצהיר והתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר'	025332735		17/4/2023

חוקר המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם-אוזן, עו"ד	2438976-9		3.4.2023

ה בר"ש | דוסב

העתקים

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר להפקדה בתנאים הבאים:

1. סיום תיאום ואישור מסמכי התכנית ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר, כולל דרישות לדרוג לפי תקן בניה ירוקה.
2. חתימה על הסכם דב"י מול מחלקת תכנון כלכלי.
3. עדכון תמהיל יח"ד כך שיתווספו יח"ד בינוניות (66-85 מ"ר) על חשבון יח"ד גדולות (בין 86-105 מ"ר).
4. קביעת תקן חניה 0 עבור יחידות דב"י ועבור יח"ד קטנות מ-50 מ"ר בתחום התכנית, כאשר תקן החניה לשאר יחידות הדיור 0.8 או ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם.
5. סיום תיאום מסמכי התכנית מול אגף התנועה.
6. סיום תיאום מול אגף נכסים ומול אגף מבני ציבור לנושא השטח הציבורי הבנוי, ועדכון המסמכים בהתאם, כולל כמות מקומות החניה המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי.
7. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
8. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
9. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

<u>תנאים לאישור התכנית:</u>

תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/04/2023
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/04/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:

הילה ירושלמי: תוכנית להתחדשות בשכונת נווה אביבים. התוכנית עם זכויות מתוקף תמ"א 38 סעיף 23, העיצוב של המבנים לפי תוכנית המתאר תא/5000. התרומה הציבורית של התכנית: 16 יח"ד דב"י ושטח ציבורי בנוי שמוצע כדירות עירוניות לבעלי מוגבלויות. התוכנית כוללת הוראות עיצוב מפורטות שתואמו עם צוות אדריכל העיר ומתוקפה ניתן יהיה להוציא היתר בניה, ועל כן לא תדרש כאן תוכנית עיצוב בנפרד. בחוות דעת הצוות ישנן הערות על גודל יחידות הדיור ותקן החניה.
אדריכל אביב אלנבוגן: מציג את עיקרי התוכנית מתוך מצגת.
מאיה נורי: לוקחים חניה מהרחוב? הסבר.
אדריכל אביב אלנבוגן: כיום אין חניות בבניינים הישנים, התכנית מציעה חניון תת קרקעי, אנו לא פוגעים בחניות הציבוריות ברחוב. החניות ברחוב כיום הן בשימוש הדיירים. יהיו 110 חניות לרכבים, יהיו גם חניות אופניים ביחס של 1:1 בהתאם להנחיות משרד אדריכל העיר.
חיים גורן: יחידות הדב"י הן דירות בבעלות יזם.
אורלי אראל: בנוסף להן אנחנו מקבלים שטח ציבורי בנוי, בבחינת הצרכים ברובע עלה הצורך לדיור לאנשים עם מוגבלויות, ולכן השטח החום בבעלות עירונית יהיה בשימוש דירות לאנשים עם מוגבלות.
מאיה נורי: מה מיוחד בזה?

הילה ירושלמי: (רואים את התמהיל הכללי של יח"ד בבנין) מה שמסומן בצהוב הם יח"ד בר השגה בבעלות היזם, ומה שמסומן בירוק הם שטחים ציבוריים בנויים שהתוכנית מציעה, שהשימוש שלהם יהיה דירות בבעלות העיריה לאנשים עם מוגבלויות.
מאיה נורי: מה מיוחד בהן? הן נגישות יותר? יש יותר מתקנים?
אדריכל אביב אלנבוגן: תקנות הנגישות מחייבות אותנו להנגיש את הבניינים לכל הקומות ולכן הגישה היא מונגשת בכל מקרה.
הילה ירושלמי: אנחנו לא יודעים כעת לאיזה מוגבלויות זה מיועד.
חיים גורן: האם יש מודל לדירות שבבעלות עירייה לאנשים עם מוגבלות?
אורלי אראל: יש רק בתוכניות עוד אין בפועל.
הילה ירושלמי: יש תוכניות בעיר שמכילות דירות כאלה. למשל, בצפון העיר בתכנית דבורה הנביאה בנווה שרת יש דירות כאלו ונעשה תיאום עם מינהל שירותים חברתיים.
חיים גורן: אז מנהל שירותים חברתיים נותן את הפרוגרמה והיזם מחוייב לבנות לפי הפרוגרמה שהם נותנים?
אורלי אראל: כן, וזה יקבע בהתאם לבניה.
מאיה נורי: לצמיתות
רבקה פרחי: זה שטח חום, זו הקצאה לצורכי ציבור.
אורלי אראל: זו פרוגרמה לשטחי ציבור, זו לא התועלת.
הילה ירושלמי: יש להוסיף לחוו"ד צוות: תנאי להפקדה יהיה חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השטח שבזיקת הנאה וחתימה על כתב התחייבות לקרן הונית.
אמיר לוטן-היזם: לעניין החניות: היזם מבקש 0.8 ממספר יח"ד הכולל, חלק המלצות הצוות היא שליח"ד מתחת ל-50 מ"ר לא יוצמדו חניות. אנחנו מבקשים שישאר כפי שהוגדר בתקנון -0.8 לפי מס' יח"ד הכולל כי החניות לשטחים החומים יורידו מיח"ד שלנו.
הילה ירושלמי: אבקש את התייחסות אגף התנועה.
חיים גורן: בגלל החניות של המוגבלויות נראה שהוא צודק.
אורלי אראל: לדירות דב"י מגיעים עם תקן חניה אפס כדי להוזיל את מחיר הדירות. ברוב המקרים הדירות שפחות מ-50 מטר אנו רוצים שתקן החניה יהיה אפס, כך שתקן החניה במדיניות העירונית 0.8 בצפון הוא אחרי שמוצאים את דירות הדב"י והדירות הקטנות. השטח החום תמיד מקבל תקן חניה לצרכים העירוניים. גם אם היו גני ילדים היינו מבקשים תקן חניה לגני הילדים. היות שזה דיור מיוחד נצטרך לתת לו חניה זהו חלק מהדירות שיש בבנין. חום אף פעם לא יוצא החוצה. החום מקבל תקן חניה.
חיים גורן: לכן יש להוציא את החניות לבעלי המוגבליות החוצה.
רבקה פרחי: זה חישוב כללי
דורון ספיר: אתה מבקש שהדירות המגורים יקבלו 0.8 לצמיתות. לדוגמא יכול להיות שדירה עם מוגבלות תצטרך 2 מקומות חניה.
אורלי אראל: דירות דב"י יהיו ללא חניה, הדירות הקטנות מ50מ' ללא חניה, הדירות עם מוגבלויות לא יחשבו בחניות של 0.8 אלא יהיו מעבר, בהתאם לתקן שיידרש בעת הוצאת היתר הבניה.
דורון ספיר: אגף הרווחה יצטרך להתייחס לזה בעת הוצאת היתר הבניה לפרויקט הזה.
מאיה נורי: צריך לזכור לא להזניח את הגרים בדב"י אם יש 0.8.
אורלי אראל: אנו מנסים להוזיל במקסימום את מחירי הדיור, מחיר חניה לדירה מייקרת את מחיר הדירה. ככל שהדירה שווה פחות ככה הם ישלמו פחות שכירות. אל נשכח שהיזם שמוכר לאחר 25 שנים, ימכור את דירות הדב"י במחיר יותר זול.
אמיר לוטן: הסיכום על השטחים החומים: אנחנו מקבלים אישור שהחניות שלהם יהיו מעבר לתקן, לענין דירות הדב"י הגדולות הם יהיו בלי חניה בכל מקרה.

בישיבתה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקדה בתנאים הבאים:

1. סיום תיאום ואישור מסמכי התכנית ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר, כולל דרישות לדרוג לפי תקן בניה ירוקה.
2. חתימה על הסכם דב"י, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה וחתימה על כתב התחייבות לקרן הונית מול מחלקת תכנון כלכלי.
3. עדכון תמהיל יח"ד כך שיתווספו יח"ד בינוניות (66-85 מ"ר) על חשבון יח"ד גדולות (בין 86-105 מ"ר).
4. קביעת תקן חניה 0 עבור יחידות דב"י ועבור יח"ד קטנות מ-50 מ"ר.

קביעת תקן חניה 0.8 או ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם, עבור יח"ד גדולות בשטח 50 מ"ר ומעלה.

קביעת תקן חניה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימוש, עבור השטח הציבורי הבנוי.

5. כאשר תקן החניה לשאר יחידות הדיור 0.8 או ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה- הנמוך מביניהם.

6. סיום תיאום מסמכי התכנית מול אגף התנועה.

7. סיום תיאום מול אגף נכסים ומול אגף מבני ציבור לנושא השטח הציבורי הבנוי, ועדכון המסמכים בהתאם, כולל כמות מקומות החניה המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי.

8. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.

9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.

10. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

<u>תנאים לאישור התכנית:</u>

תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי

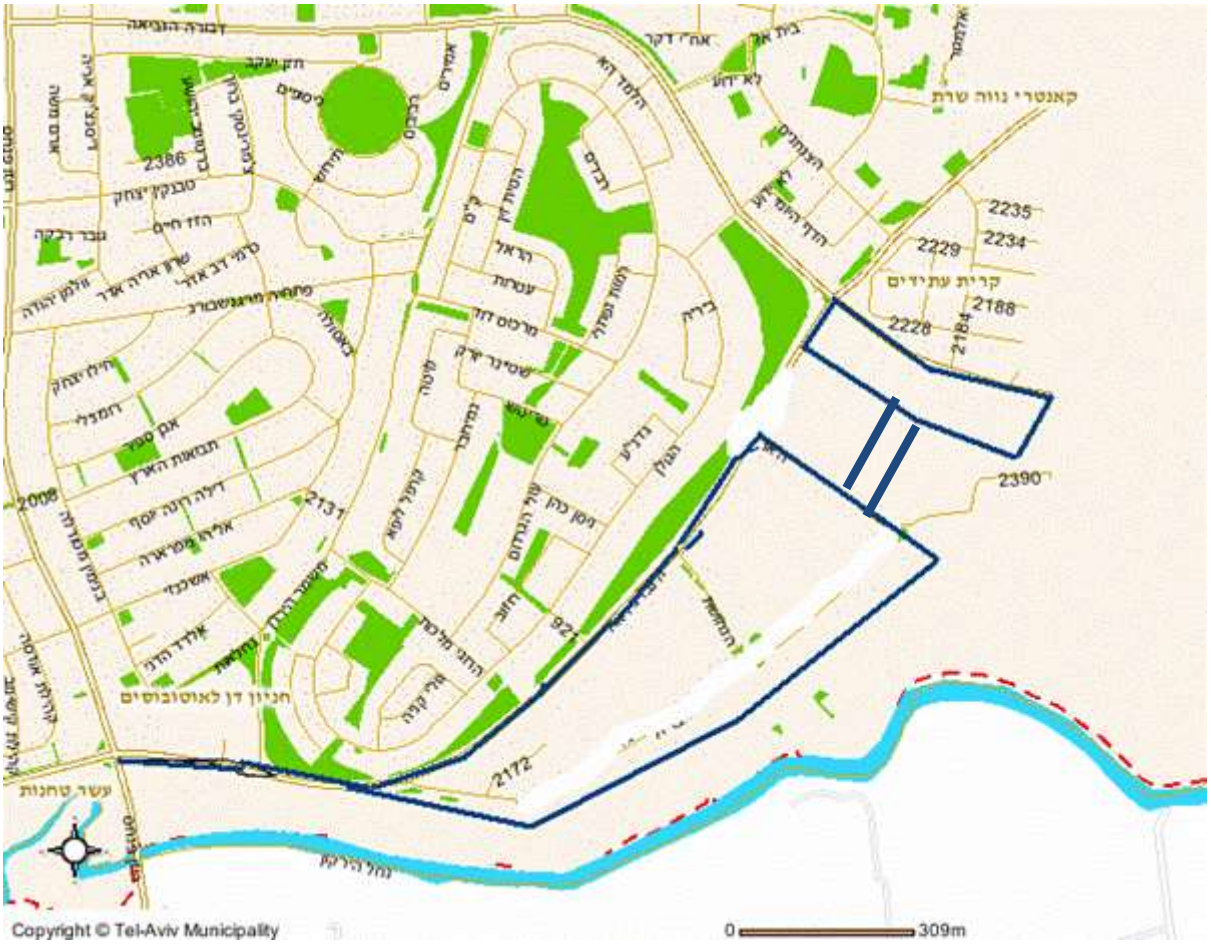
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מטרת הדיון:

1. המלצת הועדה המקומית על הפקדת התכנית בועדה המחוזית

מיקום: אזור התעסוקה רמת-החי"ל, לא כולל קרית עתידים ומתחם "אתר ירקון" של חברת החשמל.
בצפון: רח' דבורה הנביאה ורח' הארד (מתחם חח"י - "אתר ירקון")
במזרח: פארק ירקון-מזרח
בדרום: פארק ירקון מזרח, רח' וולנברג
במערב: רח' וולנברג



גושים וחלקות בתכנית:

6330	0	[illegible]	[illegible]	17	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	26	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	30	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	34	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	52	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	54	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	56	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	57	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	58	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	59	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	60	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	61	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	65	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	75	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	80	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	86	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	100	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	122	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	123	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	126	[illegible]	[illegible]
6330	0	[illegible]	[illegible]	127	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	202	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	204	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	208	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	262	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	268	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	269	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	270	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	273	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	274	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	278	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	279	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	280	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	281	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	282	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	283	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	286	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	287	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	298	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	299	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	302	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	307	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	316	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	333	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	336	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	346	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	347	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	348	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	349	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	350	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	351	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	352	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	356	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	358	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	359	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	365	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	368	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	369	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	370	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	372	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	424	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	428	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	432	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	436	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	573	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	595	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	598	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	599	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	614	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	616	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	618	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	622	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	623	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	626	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	627	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	629	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	631	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	632	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	633	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	635	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	636	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	637	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	638	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	639	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	641	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	642	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	643	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	51	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	53	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	55	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	72	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	75	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	76	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	77	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	82	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	86	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	91	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	92	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	94	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	96	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	99	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	102	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	105	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	108	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	109	[illegible]	[illegible]
6630	0	[illegible]	[illegible]	111	[illegible]	[illegible]
6862	0	[illegible]	[illegible]	2	[illegible]	[illegible]
6862	0	[illegible]	[illegible]	3	[illegible]	[illegible]
6862	0	[illegible]	[illegible]	43	[illegible]	[illegible]

שטח התכנית: כ- 600.00 דונם

מתכנן: אדריכל אריה קוץ, ניר קוץ אדריכלים בע"מ
קו חי- קובי וטנברג- (יועץ תנועה)
אדריכל רם איזנברג- נוף וסביבה
ד"ר אהובה גורן-ווינדזור – יועצת בשיתוף הציבור בתכנון
מחלקת תכנון צפון, אגף תה"ע, מינהל ההנדסה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

בעלות: ממ"י, עת"א, פרטיים

מצב השטח בפועל:

אזור התעסוקה ברמת-החייל מצוי בין שכונות המגורים רמת-החייל וישגב, לבין פארק ירקון מזרח שלאורך נחל הירקון. אזור התעסוקה מתפקד כאזור תעסוקה בעל חשיבות כלל עירונית (יחד עם קרית עתידים הסמוכה), הנהנה מקרבה יחסית לאזורי היי-טק בני-ברק, פתח-תקווה, הרצליה וכד' ומקרבה לאוניברסיטת ת"א.
למרות מיקומו בשוליי העיר ובסמיכות למערכת כבישים מטרופוליניים, נכון לעכשיו אין נגישות למערכת זו. בחצי השנה האחרונה חודשה העבודה במימון משרד התחבורה, לקידום הסטטוטורי של החיבורים הנדרשים- חיבור רח' ראול ולנברג לכביש הנופש וחיבור כביש הנופש למחלפון מורשה.

תנועה
התכנית מתנה מימוש זכויות בשיפורים תנועתיים, לפי טבלה המגדירה באופן ברור מהן השיפורים התנועתיים בתוך ומחוץ לקו הכחול הנדרשים למימוש כל שלב ושלב
בטווח הארוך, מתוכנן קו רק"ל מאושר בתמ"א 23א' אשר יעבור לאורך רחוב ראול ולנברג.
במקביל לקידום תכנית זו, נעשו ונעשות מספר פעולות ללא צורך בשינוי סטטוטורי, ע"מ לשפר את הנגישות. דוגמאות לכך:

- מתוכנן שיפור הנגישות מתחנות הרכבת בני-ברק ע"י הקמת גשר להולכי רגל ורוכבי אופנים מעל הירקון- לו"ז לתחילת העבודה בפועל אפריל 2015.
- גורמים עירוניים עוסקים בקידום מיזם להפעלת מיניבוסים מתחנת רכבת האוניברסיטה. הסעות מסוג זה פועלות כבר היום עבור עובדי מתחם עתידים.
- מדיניות עת"א לעידוד שימוש באופניים מיושמת במקום, בנוסף לשבילי אופניים הקיימים.
- כדי לתת מענה לנושא החניה, מתוכננים שני מגרשי חניה ציבוריים תת-קרקעיים, בקצה רח' הנחושת (חניון הברזל) – בתחילת ביצוע בפועל ומתחת לשצ"פ הנחושת . חניונים זמניים מופעלים במתחם חברת חשמל.

פיתוח
הפיתוח האיכותי של פארק ירקון מזרח יוצר הזדמנויות יוצאות מן הכלל להעלאת איכות החיים במקום של המועסקים באזור התעסוקה ושל תושבי השכונות הסמוכות.
אזור זה עבר בשנים האחרונות שידרוג מרשים ביותר.
לאחרונה התווספו ברח' הברזל שימושים מגוונים תומכי תעסוקה, כגון בית-חולים "אסותא" ובית-מלון עסקי ולמבקרי בית-החולים.

מצב המבנים
רוב המבנים נבנו ב-20 השנים האחרונות. חלק מהמבנים הישנים עברו שיפוץ במהלך השנים. לאחרונה מינהל ההנדסה החמיר בדרישותיו לאלמנטים של בניה ירוקה, ולהפניית שימושים כגון בתי קפה בקומת הקרקע, ביחוד לכיוון פארק ירקון מזרח. ולכיוון שצ"פ הנחושת.

זכויות
שטחי בניה (שטחים עיקריים) קיימים ומאושרים בתחום הקו הכחול: כ-550,000 מ"ר
מספר מועסקים (עפ"י חישוב נורמטיבי של 25 מ"ר למועסק): כ- 22,000

מצב תכנוני קיים - רקע כללי לקידום התכנית:

1. באזור חלות תכניות המתאר 738 -1043, 1043א', אשר מעניקות 200% ב-5 קומות לתעסוקה. במהלך השנים אושרה בועדה המקומית מדיניות לתוספת זכויות, עפ"יה קודמו ואושרו מספר תכניות נקודתיות אשר העניקו 250% או 300% (בהתאם לגדלי המגרשים) בהליך של השבחה מוסכמת (משימות פיתוח).

2. בעבר קודמה ע"י מינהל ההנדסה תכנית לתוספת זכויות לאזור התעסוקה הנ"ל שמספרה היה 2958. קידומה הופסק עד לאישור סיכום בין עת"א, ועדת ההיגוי רובע צפון-מזרח ו"אדם טבע ודין" בנושא דו"ח תחבורתי של יועץ התנועה מטעם התושבים, אינג' קובי ווטנברג. הסיכום אושר ע"י הועדה המקומית בתאריך 7.3.2007.

3. אישור הסיכום ע"י הועדה היווה למעשה מילוי סעיף 2 להסכם שנחתם בשנת 2004, אשר התנה את קידום התכנית הכללית לאזור התעסוקה בסיכום תכנית התנועה.

4. לאור זאת, עת"א, באמצעות מינהל ההנדסה, חוזרת ומקדמת תכנית כללית, הכל בהתאם לסיכומים הנ"ל.

מצב תכנוני מוצע:

תהליך שיתוף הציבור:

תהליך שיתוף הציבור נעשה בהתאם לעקרונות נוהל שיתוף הציבור כפי שאושר ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 0012-08ב' מיום 19/3/08 (החלטה מס' 6).

תהליך שיתוף הציבור הגיע לשלבי סיום- הצוות המקצועי למד מהציבור רבות ונעשה מאמץ גדול, ככל שהתאפשר בתחום הקו הכחול, לתת מענה לנושאים שהועלו.
כתוצאה מהליך שיתוף הציבור עלה הפתרון של שלביות בנושא שיפורים תנועתיים כתנאי למימוש זכויות. כמו כן הדגש של חיבור השכונות לפארק דרך שבילים באיזור התעסוקה עלה בדיונים איתם. מטרות העל של התכנית נקבעו בשיתוף עם בעלי העניין בדיונים משותפים.
יחד עם זאת היו נושאים שעלו בדיונים עם נציגי הציבור שלא התקבלו כגון: שיפורים ספציפיים בתחום שכונת המגורים רמת החייל שכן נושאים אלו הינם חלק מתכנית העבודה של גורמי העירייה השונים, או קביעת מימדים לנתיב האופנים בחתכי הרחוב נושא שמתעדכן ע"פ תקנות משרד התחבורה וגורמים מקצועיים.

בדיקות כלכליות:

כדי להשלים את ההליך התכנוני, נעשו בדיקות לעניין המשמעות הכלכלית של השדרוג בתחום המגרש הפרטי אותו יתבקש יזם לבצע כתנאי לתוספת הזכויות. מסקנות הבדיקות הנ"ל יוטמעו בתכנית. בעקבות בדיקות אלו, הוחלט כאמור, לאפשר תוספת זכויות במגרש כדי לממן את ביצוע השדרוג בתחום המגרש ע"פ הדרישות שנמנו לעיל.

מטרת התכנית, כפי שגובשה ואושרה בתהליך שיתוף ציבור:

מטרות על:

1. שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל, הגדרת ייחודו ומעמדו כאזור תעסוקה עירוני בעבר הירקון, בהתאם לתוכנית המתאר העירונית, שיפור תפקודו ופיתוחו כאזור בר קיימא.
2. שיפור הקשרים בין מתחם התעסוקה, פארק הירקון ושכונות המגורים הסמוכות.

יעדים ראשיים:

1. שימושים

1.1. ניצול משאב הקרקע למימוש יעדי צמיחה עירוניים ע"י תוספת שטחים לתעסוקה.
1.2 הרחבת השימושים המותרים לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי ואפשרות למלונאות במידה מבוקרת.
1.3 עידוד שימושי תרבות בילוי ופנאי, תוך הגבלת שימושים מטרדיים לשכונות המגורים.

2. תחבורה

2.1 מתן מענה לפתרונות תנועה וחניה בתחום אזור התעסוקה, תוך מניעת מטרדים לשכונות המגורים הסמוכות.
2.2 תכנון המעודד שימוש בתחבורה ציבורית ותנועה לא מוטורית להולכי רגל ורוכבי אופנים.
2.2 התניית מימוש הזכויות במתחם בביצוע פתרונות תנועה.

3. שדרוג המרחב הציבורי

3.1 התניית היתרי בניה לתוספת זכויות בשיפורים של המרחב הציבורי.
3.2 מזעור מפגעים במרחב הציבורי והפרטי ע"י הוראות והנחיות פיתוח.

4. גיבוש עקרונות בינוי
4.1 קביעת הוראות לענין גובה ונפח המבנים.
4.2 עידוד תכנון בר-קיימא וחיוב בניה ע"פ תקן בניה ירוקה.

זכויות
על מנת להגיע להשגים משמעותיים בשיפור המרחב הציבורי באמצעות היוזמה הפרטית, הוחלט להעלות את מדרג הזכויות במתחם- תוספת הזכויות המוצעת למגרשים השונים במתחם היא 400% שטחים עיקריים. כלומר רח"ק 6 (כולל שטחי שירות).
במתחם כ- 220 דונם בייעוד תעסוקה. שטח עיקרי צפוי במימוש מלא של הזכויות (בכפוף לכל שלבי הסדרי התנועה הנדרשים) הוא כ- 880,000 מ"ר.
תכנית המתאר המופקדת הגדירה את האזור כאזור תעסוקה מקומי, בהתנגדות מה"ע הומלץ לשנות את ההגדרה לא.ת. עירוני ולאפשר רח"ק של עד 6. זאת כתוצאה של בדיקת היתכנות כלכלית ליישום השינויים והשידרוג המבוקש בתחום המגרשים הפרטיים, ממנה הסתבר כי נדרש תמרוץ בזכויות.

<u>פיתוח נופי:</u>
שדרוג המרחב הפתוח יתבמע ברובו בתחום המגרשים הפרטיים- כך שיווצרו שבילים בזיקת הנאה לחציה בין המגרשים לכיוון הפארק, ויוסרו המפגעים בחזית המבנים- חניות עיליות, מתקני תשתית וכד'.
התכנית מציעה נתיבי אופנים- כחלק מחתך הרחובות. ומאפשרת שדרה חדשה- שדרות הנחושת בין רחוב ראול ולנברג לפארק הירקון.

על פי בדיקות בעת הכנת תכנית המתאר: תחזית מימוש לאזורי תעסוקה הינה לאורך 20 שנה מניחים כ- 50% מימוש.
תנאים למימוש הזכויות
דרישות לשיפורים תנועתיים:

	תנאי למימוש התוספת	**תוספת זכויות**
א	הסדרי תנועה קיימים	לא ייאשרו תוספות בניה מעבר לזכויות קיימות ע"פ תכניות בתוקף.
ב	תוספת נתיב לפניה מרחוב ולנברג לרחוב הברזל	תוספת של עד 25,000 מ"ר שטח עיקרי
ג	בצומת ולנברג - הנחושת - הוספת נתיב פניה שמאלה שני מצפון למזרח. נתיב זה יפורק כאשר תותקן הרכבת הקלה. בצומת ולנברג - הארד הארכת רחוב הברזל צפונה או הוספת נתיב פניה ימינה שני (מרומזר) ממזרח לצפון. בצומת דבורה הנביאה – ולנברג -	תוספת של עד 50,000 מ"ר שטח עיקרי

	ביטול המעגל והסדרת צומת מרומזר. פירוק מעגל התנועה בצומת הברזל - הנחושת והסדרת הצומת כצומת מרומזר. הארכת רחוב הברזל צפונה, עד דבורה הנביאה	
*ד	חיבור לכביש המזרחי, המתחבר בבני ברק אל רחוב אם המושבות בדרום	תוספת של עד 25,000 מ"ר שטח עיקרי
*ה	הפעלת מערכת תחבורה עתירת נוסעים (רכבת קלה למשל) או חיבור לכביש 4 והשלמת המערכת הסובבת.	השלמת יתרת זכויות הבניה מתוקף תכנית זו.

תנאי מקדים לקידום היתר בניה יהיה אישור "תכנית עיצוב אדיכלי" בקנ"מ 1:250 - תכנית הבניה והפיתוח למגרש ע"י מה"ע. האישור למימוש זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו ייקבע ע"פ תרומת הבקשה למימוש השיפורים הנמנים להלן :

א. מעבר ציבורי ורישום זיקת הנאה למעבר הציבור במסגרת קו בנין קדמי.
ב. הסדרת זיקת הנאה למעבר הציבור לפחות בצד אחד משני קוי בנין צדדי.
ג. שיפורים הנדרשים בתחום המגרש ובמפגש עם המדרכה העירונית כגון הסרת גדרות וקירות, הסגת מחסום הכניסה לחניון אל מעבר לקו בנין קדמי, הסדרת תשתיות עיליות וכד'.
ד. איחוד חניונים בין מגרשים סמוכים וביטול כניסות
ה. ביטול חניה עילית לכלי רכב
ו. תוספת שימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי
ז. השהיית מי נגר וניקוז
ח. הוספת חניון אופניים ומקלחות

הועדה המקומית לא תאשר את מימוש זכויות הבניה הנתנות בתכנית זו ללא מימוש כל התנאים הנדרשים על פי תכנית זו ואלו שייקבעו במפורש בתכנית העיצוב האדריכלי.
תכנית העיצוב והפיתוח תכלול: תכנית פיתוח וחתכים , תכנית קומת הקרקע, קומה טיפוסית, חיבורי מערכות, חזיתות וחתכים, פירוט חומרים.

חוות דעת הצוות:
לאשר את עקרונות התכנית ולהעביר לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את עקרונות התכנית ולהעביר לדיון הפקדה בועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0002-15ב' מיום 28/01/2015 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

דורון ספיר : סעיף 10 יורד מסדר היום.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, יהודה המאירי ומיטל להבי.

בישיבתה מספר 0003-15ב' מיום 11/02/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הנושא ירד מסדר היום

<u>משתתפים:</u>
אהרון מדואל, יהודה המאירי, אסף זמיר, מיטל להבי, מיכאל גיצין אופירה יוחנן- וולק.

בישיבתה מספר 0004-15ב' מיום 25/02/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>
אורית ברנדר : אחד מייעדי תוכנית המתאר הוא פיתוח אזורי התעסוקה המהווים תרומה לפיתוח העיר ומאפשרים הקמת מבני ציבור ושיפור שטחי ציבור וכד' תוכנית זו אמורה לתת מענה לכך. מטרת התוכנית היא שידרוג המרחב הציבורי של האזור והמנגנון שיאפשר ביצוע השדרוג הוא תוספת זכויות בניה.
התוכנית מתנה את המימושים בהסדרי תנועה ותחבורה באזור. זהו תנאי למימוש זכויות מעבר לזכויות מתוקף התוכנית התקפה 1043 א מכוחה יש זכויות של כ-21,000 מ"ר שטרם נוצלו .
אורית מעדכנת כי תכנית תנועה שמטרתה חיבור האזור לדרך הנופש ולכבישים ארציים 4 ו-5 מקודמת בימים אלו ותגיע להצגה בועדה במהלך החדשים הקרובים.
אריה קוץ : מציג את התוכנית : מטרתה שידרוג המרחב הפתוח של איזור התעסוקה ברמת החייל . מפרט את הסעיפים. מציג את התוכנית ע"י מצגת.
ראובן לדיאנסקי : כלומר אתם מקדמים תוכנית באזור התעשיה ברמת החייל מקודמת תוכנית שבאמצעותה יהיה אפשרי להתחבר לכביש 4.
אריה קוץ : מקודמת תכנית במימון משרד התחבורה ע"י נתיבי איילון שתאפשר להתחבר לכביש 4 וכביש 5 בדרגה שניה דרך כביש הנופש.
ראובן לדיאנסקי : מדוע לא ליצור עירוב שימושים?

אודי ענפי : בתהליך השיתוף הצהרנו כי אנחנו כתושבים בעד פיתוח של אזור התעסוקה. כתוצאה מהפיכת אזור התעשיה לאזור תעסוקה פורה הפכנו לאזרחים במצור. ישנה בעיה מהותית של תנועה החניה, ובכך אנחנו מתנים את הסכמתנו לפיתוח האזור לתעסוקה. הבקשה שלנו היא שאת ההתניות יעשו לפני שנותנים היתרים לבניה. אנחנו מבינים שלא הכל העיריה יכולה לפתור. שלושת השלבים הראשונים הם שלבים שהעירייה יכולה לעשות לבדה. תיצרו תוכניות מחייבות, למרות שיש פה מדיניות. בקשנו שהתוכנית תכיל בדברי ההסבר את הרחובות וולנברג הברזל דבורה הנביאה במלואם כולל השטחים שאינם כלולים בתוכנית זו קרי מתחם חברת החשמל. שנים שאין אפשרות להעביר דרכו תנועה שהיתה מצמצמת את העומסים באזור. כמו כן שהתוכנית תכיל דברי הסבר לגבי הפקעות ועירוב שימושים. הבנו כי תהיה בניה להשכרה שתהיה אפשרות לעירוב שימושים. דבר שלישי המיזם של בית מיכאלסון שהמבנה יכיל אולם שישמש לציבור. בנוסף מבקשים שנספח התנועה יהיה מחייב וקביעת 3 תנאים מקדימים לפחות כאלה שהעירייה יכולה לממש אותם לפני שנותנים היתרים, בנוסף עיגון נספחי הפתוח המופעים בתוכנית שיופיעו כמחייבים.
שמעוני : סעיף המימוש של התחבורה לא ברור הוא באופק.

אורלי אראל: תמיד כשמוצגת תכנית הכוללת פיתוח עולה השאלה התחבורתית ומועד ביצוע הרכבת, האם נעצור את התכנון והפתוח עד שתבוא הרכבת? ההחלטה של הועדה היא לקדם תכנון במידת האפשר בדברים שתלויים בעיריית ת"א. העיריה לא עוצרת את התכנון והפתוח בת"א עם או בלי רכבת כאשר התכנון מושתת על כך שכן תהיה רכבת.
בנוגע למתחם חברת החשמל והמגרש של בית מיכלסון הם בהליך של תחילת תכנון והם יכללו את כל הנספחים שצריכים להיות כמו כל תוכנית מפורטת שמגיעה לוועדה.
דורון ספיר: הרעיון שלי היה להוסיף פונקציה ציבורית בבית מיכלזון, שתשרת את תושבי השכונה הוא זכה להיענות וזה בהחלט מה שהולך להיות.
אורלי אראל: לגבי הנספחים תנועה ופיתוח, אנחנו לא ממליצים שהנספחים יהיו מחייבים למעט נושאים עקרוניים מסוימים. לדוגמא: אם נספח הבניה קובע גובה מסוים ואנחנו חושבים שהגובה הזה הוא גובה מקסימום שאפשר לתת באזור אז אנחנו קובעים שסטיה מהגובה הזה תהיה סטיה ניכרת וצריך להיעשות פה תב"ע. כנ"ל לגבי קווי בנין או בדומה אך באופן עקרוני אנחנו נמנעים לעשות זאת. אנחנו משאירים שיקול דעת לועדה המקומית ולצוות המקצועי בשלבי תכנון מפורטים. התוכנית הזו מקדמת תכנון באזור צפון העיר. המרחב הציבורי במקום לא מוטה לטובת הציבור ובתוכנית הזו יש שינוי לאופי המרחב הציבורי.
איריס טרי נציגת התושבים: אנחנו שכונות במצור, לא תהיה אמצעי שימוש תחבורתיים אחרים והעיריה כן יכולה לבוא לקראת התושבים כאן. היום לאשר את פיאט דהיינו 19 קומות בלי פתרון תחבורתי נורמלי לא הגיוני לאשר.
קובי וטנברג יועץ תנועה של התוכנית: ניסינו להגיע לפתרונות תחבורתיים, כאשר החיבור לכביש 4 והרכבת הקלה אינם תלויים בעירייה. ביצועם בעתיד, יפתח את השסתום לאזור ולרוב תוספת הזכויות. אם מסתכלים על סך הזכויות האפשרי שיהיו מאושרות לפי התב"ע הזו חלק לא גדול יכול להתבצע לפני שיגיעו הפתרונות המערכתיים הגדולים.
ראובן לדיאנסקי: הנספח שכתבת הוטמע בתקנון?
קובי וטנברג: בהחלט. מסמך אחד הוא ניתוח של מערך התחבורה (בה"ת) זו מעין כלי עזר ובנוסף יש גם נספח תנועה. התוכנית הזו כוללת נספח תנועה כחלק מהמסמכים הסטטוטוריים והיא תמיד מסמך מנחה והסיבה שבעוד היא מראה כוונות ומאפשרת גמישות בפרטים ולכן הוא מנחה. החוברת של הבה"ת לא נכנסת למסמך סטטוטורי אבל המסקנות של הניתוח מעוגנות בטבלה של התניות.
ראובן לדיאנסקי: הצעת השלביות שהטמעת הוא למעשה מחייבת
קובי וטנברג: זה מוטמע כמטרים ולא כאחוזים מסך הזכויות. לנושא החניה אני רוצה להזכיר שכיום נמצא בבניה חניון הברזל 550 מקומות חניה שיגדיל את מצאי החניה באזור. דבר שני התוכנית מאפשרת את הקישוריות של השכונה לפארק ע"י הרחבת רח' הנחושת לשדרה דבר שיוכל לתת ציר תנועה שישרת את תושבי השכונה, וקישוריות של זיקות הנאה קטנים לפארק.

אורית ברנדר: חלק מהבקשות של התושבים, בנושאי תנועה מותנות באישור התב"ע: הרחבת רח' ארד המשך רח' הברזל הרחבת הצומת לרח' הברזל, וברגע שתאושר התכנית היא תאפשר את הביצוע. לוחות הזמנים יקבעו כ חלק מתוכנית העבודה של העיריה. במהלך החצי שנה הקרוב תובא לאישור לועדה תוכנית של מערך חיבורים של רח' ולנברג ורח' פנימי לכבישים מס' 4, ו5.
דבר נוסף תוספת הזכויות המתחמי של פיאט מסתמכת על זכויות קבילות ותקפות כבר היום. יש להדגיש כי הם לא מוסיפים מקומות חניה מעבר למה שאושר להם בהיתרי בניה למצב קיים ותקף.
אריה קוץ: שני מסמכים מחייבים בתב"ע התשריט והתקנון. כל מה שמחייב נכנס לשני המסמכים הללו. כל מה שנשאר ברמה התכנונית נכנס למסמכים מנחים.
אודי ענפי: בתהליך השיתוף בקשנו לקדם את השלבים הראשונים אני מבקש שהועדה תנחה ותגדיר את 3 השלבים הראשונים.
קובי וטנברג: לא מדובר על תוספת זכויות מאפס, אנחנו עוסקים במטרים ולא באחוזים.
ראובן לדיאנסקי: יש מצוקת חניה וכניסה לשכונה בכל שעות היום. אפשר לחכות עם האישור של היום עד שתובא לאישור התוכנית לגבי הכבישים שיפתחו לכביש 4 ו-5 ונשוב ונדון בתוכנית הזו.
יהודה המאירי: יש עומס אדיר באזור הזה ולכן צריך לקבוע לוחות זמנים לגבי התוכניות.
דורון ספיר: אנחנו מקדמים תב"ע בהליך תכנוני ראשוני במתחם החשמל והתוכנית הזו תוצג לתושבים וזה כמובן יכלול את ההפקעות ואת השימושים הציבורים במסגרת התוכנית הזו. דבר שני בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מופיעה האפשרות להוסיף עד 25% מגורים במסגרת אזור התעסוקה ובמסגרת הזו נבחן את נושא דיור בר השגה בהתאם למדיניות העיריה. לגבי בית מכאלסון ישבנו עם נציגי התושבים ואילן והצעתי שיכלל מבנה ציבורי שישרת את תושבי השכונה ואכן חלק מהסיכום שהיה ואנחנו נדאג שהסיכום ימומש. לגבי נוסח התקנון והנספח הנושא הובהר ששלבי הפיתוח של התוכנית מעוגנים בתוכנית ומחייבים הזו ואנחנו כועדה נמשיך לפעול כדי לחבר את אזור התעסוקה לצירי תחבורה ראשים בכדי להקל על הכניסות והיציאות מאזור התעסוקה ולהקל גם על התושבים .
ראובן לדיאנסקי: בנוסף להצעתך יש חשיבות של קביעת לוחות זמנים.

דיון פנימי:
נתן אלנתן: אני בעד ההצעה של דורון.
קובי וטנברג: לוח זמנים הוא לא המינוח הנכון. התוכנית נותנת זכויות אבל העיריה לא מפתחת אותם. היא מחכה ליזם שיש לו מגרש ויחליט אם כדאי לממש את תוספת הזכויות המימוש יתאפשר אם נעשו מטלות תחבורתיות. קצב המימוש ימדד ב מטרים.
אהרון מדואל: יש בעיה אם קובעים שלביות מפוארת וכשזה בה לידי ביטוי הכל מתמוסס.
קובי וטנברג: תב"ע זה חוק .
אורית ברנדר: מימושיהיה באשור אך ורק של הועדה המקומית ומה"ע.
יהודה המאירי: ככל שאנחנו מקטינים את מקדם אי הוודאות הודאות עולה.
אורלי אראל: אתם מאשרים את התקציבים של העיר לפתוח. מדובר בתוכנית עבודה שנתית.
אדריכל: התוכנית הזו כוללת הפקעות הרחבת דרכים אתה צריך לתת לה תוקף לתכנית.
דורון ספיר: הועדה המקומית פונה למנכל העיריה בבקשה לבצע את המשימות התחבורתיות שבסמכות העיריה בהקדם האפשרי.

הועדה מחליטה:
לקבל את המלצת מהנדס העירייה והצוות המקצועי לסעיף 5 אזור התעסוקה ולאשר את עקרונות התוכנית ולהעביר להפקדה בועדה המחוזית ובהתאם לחוו"ד מהנדס העיר.

1. מקודמת תב"ע בהליך תכנון ראשוני למתחם חברת החשמל ותוצג לתושבים בבוא העת לרבות נושא ההפקעות והשימושים הציבוריים.
2. בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מבוקש שילוב עד 25% מגורים בין הרחובות ערד לדבורה הנביאה. במסגרת זו יבחן שילוב דיור בר השגה בתכנית.
3. במגרש בית מיכלזון מקודמת תכנית נפרדת הכוללת מבנה ציבור וזאת בהמשך לשיתוף הציבור שנערך בנושא.
4. שלבי הפיתוח התחבורתי מעוגנים בתקנון התכנית הזו ומחייבים כחלק משלבי מימוש התכנית. התכנית תכלול נספח תנועה מנחה.
5. הועדה תפעל לחיבור איזור התעסוקה לצירי התחבורה הראשיים בכדי להקל על הכניסות והיציאות מאיזור התעסוקה.

יודגש, כי הסעיפים 5-1 דלעיל יהיו חלק מהחלטת הועדה אך לא יהיו חלק מהתוכנית הסטטוטורית.

הועדה המקומית פונה למנכ"ל העירייה לבצע את המשימות התחבורתיות שבסמכות העירייה בהקדם האפשרי.
הוחלט פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, נתן אל נתן, איתי פנקס ארד, ניר סיבליה, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי ואהרון מדואל.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 842 מיום 25/09/2016 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7461 בעמוד 4168 בתאריך 02/03/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ	09/03/2017
ישראל היום	09/03/2017
העיר	10/03/2017

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1.אפרת שרון עו"ד בשם בעלי זכויות ברחוב ולנברג 20-18	דניאל פריש 3 תל אביב 6473104
2.אפרת שרון עו"ד בשם עד 120 ניהול בע"מ דבורה הנביאה 122	דניאל פריש 3 תל אביב 6473104
3.מינהל הנדסה מהנדס העיר	תל אביב
4.משרד גינדי כספי עו"ד בעלי זכות חכירה מהוונת ברחוב הברזל 4	רחוב רוטשילד 15 ראשון לציון 7526601
5.משרד התחבורה -שני משיח	ת.ד. 57109 תל אביב - יפו 6157002
6.עו"ד אלי וילצ'יק בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 9	בית עוז, דרך אבא הלל 14 רמת גן 52506
7.עו"ד אלי וילצ'יק בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 33	בית עוז, דרך אבא הלל 14 רמת גן 52506
8.עו"ד אלי וילצ'יק בשם דיירי בית "עד 120"	בית עוז, דרך אבא הלל 14 רמת גן 52506
9.עו"ד גילת דפנה בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 26	רחוב הברזל 26א תל אביב - יפו 6971036
10.עו"ד קארין פריד בשם בית חולים אסותא הברזל 20-14	רחוב ויצמן 4 תל אביב - יפו 6423904
11.עו"ד ענת בירן בשם בעלי הזכוית ברחוב הברזל 30	דרך מנחם בגין 7, רמת גן 52521

מטרות התכנית:

1. שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל ,כאזור תעסוקה עירוני מעבר לירקון ,בהתאם לתוכנית המתאר העירונית ,שיפור תפקודו ופיתוחו כאזור בר קיימא.
2. שיפור הקשרים בין מתחם התעסוקה ,פארק הירקון ושכונות המגורים הסמוכות.

זאת ע"י מתן הוראות המתייחסות למספר נושאים:

1. שימושים
1.1 ניצול משאב הקרקע למימוש יעדי צמיחה עירוניים ,כפי שמוגדר בתכנית המתאר.
1.2 הרחבת השימושים המותרים לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי
1.3 עידוד שימושי תרבות בילוי ופנאי ,תוך הגבלת שימושים מטרדיים לשכונות המגורים.

2. תחבורה
2.1 מתן מענה לפתרונות תנועה וחניה בתחום אזור התעסוקה ,תוך מניעת מטרדים לשכונות המגורים הסמוכות.
2.2 תכנון המעודד שימוש בתחבורה ציבורית ותנועה לא מוטורית להולכי רגל ורוכבי אופנים.
2.3 התניית מימוש הזכויות במתחם בביצוע פתרונות תנועה.

3. שדרוג המרחב הציבור
3.1 התניית היתרי בניה לתוספת זכויות בשיפורים של מפלס הקרקע הפרטי והציבורי.
3.2 מזעור מפגעים במרחב הציבורי ע"י הוראות והנחיות פיתוח.

4. גיבוש עקרונות בינוי ואדריכלות
4.1 קביעת הוראות לענין גובה ונפח המבנים.
4.2 עידוד תכנון בר-קיימא

התכנית מקודמת מאז שנת 2007. עם השנים עברה תהליכים שונים:

- קודם הליך שיתוף ציבור- במסגרתו נקבעו המטרות והיעדים המפורטים לעיל.
- נעשו בדיקות בנושא תנועה ובהתאם, נקבעו שלבי המימוש של הזכויות בתכנית אל מול שיפורים תנועתיים בסביבת התכנית.
- תכנית תנועה "ציר עתידים" המקודמת ע"י משרד התחבורה, ואישור תת"ל 71 ג' המסדירה את תוואי הקו הירוק של הרק"ל מסדירים היבטי תנועה אזוריים.

- הקמת מסופי חנה וסע בצומת מורשה וברמת השרון ובנווה שרת מזרח אמורים להפחית את כניסת הרכב הפרטי לאזור.
- בדיקות שמאיות כלכליות שנעשו במטרה לתת לבעלי המגרשים תמריץ אמיתי ע"י תוספת זכויות מתוך מטרה לאפשר דרישה לטיפול במפגעים בתחום המגרש הפרטי, כולל פינוי מפגעים בתחומו כגון מתקנים טכניים, חניות עיליות, ריבוי כניסות לחניה וכד'- כל זאת בתמורה לזכויות שיהפכו את המהלך לכלכלי.
- תכנית המתאר של תל-אביב-יפו תא/5000 קיבלה מתן תוקף בדצמבר 16 והגדירה את האזור כאזור תעסוקה מקומי המאפשר רח"ק 6 וגובה בניה עד 15 קומות.
- עדכון הזכויות בתכנית ע"פ הזכויות בתכנית המתאר.

הזכויות מתוקף תכנית המתאר והזכויות מתוקף תכנית מתאר מפורטת תא/3561 אינן מוקנות.
תוספת הזכויות מותנית בהכנת תכנית עיצוב אדריכלי, בסמכות ועדה מקומית. תכנית זו תציג את התרומה הציבורית של המגרש ע"פ הקריטריונים בהוראות התכנית המפורטת- עמידה בתנאים אלו, תאפשר תוספת הזכויות במגרש.

מס	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
1	סוכנות מכוניות הים התיכון בע"מ. רחוב ראול ולנברג 18-20 ע"י עו"ד אפרת שרון	1. רצועת הפקעה לדרך רחבה מרצועת ההפקעה שהוצגה בעת הכנת הוצאת היתר בניה והכנת תכנית מפורטת לחלקה.	1. בעת הוצאת היתר הבניה עדין לא היו כל הנתונים הנדרשים בידינו, ולכן, כדי לאפשר קבלת היתר, נקבעו תנאים - לגבי מרתפים מעבר לקו הבניין והסדרים נכסיים. עם קידום התכנון לתכנית תא/3561 כולל תיאומים מול נת"ע ומשרד התחבורה הסתבר כי רצועת הדרך הנדרשת לרחוב הנחושת הכוללת רצועת מתע"ן, נתיבי נסיעה, מדרכות, נתיב אופנים ונטיעות אכן גדלה. אין אפשרות להקטין את רוחב זכות הדרך הנדרשת. אין פגיעה בהיתר הקיים- מאחר ונקבעו תנאים ונחתם הסכם לגבי ההפקעה הנדרשת.	1.לדחות את ההתנגדות.
		2. התכנית המופקעת אינה מאפשרת את מלוא הזכויות בהתאם לתכנית המקודמת במגרש. לפני ההפקעה היה שטח המגרש 10,863 מ"ר. ההפקעה מקטינה את המגרש ב-778 מ"ר.מבקשים לאפשר חישוב זכויות משטח המגרש לפני ההפקעה.	2. לא ניתן לחשב זכויות משטח מגרש גדול מהשטח ביעוד התב"עי. יחד עם זאת, במידה והועדות יענו להתנגדויות, כולל התנגדות מה"ע, לאפשר זכויות ע"פ רח"ק 6 כפי שמוצע בתכנית המתאר- לא תהיה הקטנה בפועל של הזכויות במגרש.	2. . לדחות את ההתנגדות.
		3. הוראות התכנית בדבר זיקות הנאה אינן	3. מגישי הבקשה להיתר, יודעו בעת הגשתו כי השטח שבין קו המגרש לקו הבניין והשטח בין המבנים במגרש יהיה פתוח לציבור ויידרש רצף מעברים לכלל	3. לדחות את ההתנגדות

		תואמות את התכנית המקודמת במגרש. נעשו הצמדות קניניות של שטחים לצורך הצבת שולחנות וכסאות.	הציבור- שיוגדר כשטח עם זיקת מעבר לציבור. כחלק משדרוג המרחב הפתוח בתחום התכנית, הובהר למתכנני ההיתר כי השטח בין קו המגרש לקו הבניין יצורף למדרכה ויהווה המשך שלה. לפיכך, לא יוחרג מגרש זה וההוראות לגביו מסך המגרשים בתכנית. תכנית נקודתית מפורטת או תכנית עיצוב אדריכלי ידרשו להציג את תחום המעבר ורצף השטחים הפתוחים לציבור.	
		4.מגבלות הגובה אינן תואמות את התכנית המקודמת במתחם.	4. בעת קבלת אישור משרד הבטחון לתכנית נתנה מגבלת גובה בגלל הסמיכות למחנה גלילות. המגבלה היא גובה של 72 מ' מעל פני הים. הוגשה התנגדות ע"י מה"ע לקביעה זו בנימוק שמדובר בשטח תכנית גדול ומבוקש לשנות את ההוראה כך שניתן יהיה, כתנאי להיתר בניה, לבקש התייחסות ספצפית למגרש המבקש. לראיה, עבור מגרש נשוא התנגדות זו התקבל אישור לבניה עד גובה 100 מ' מעל מפני הים.	4. לקבל את ההתנגדות- במידה והתנגדות מה"ע תתקבל ע"י ועדות התכנון.
2.	"עד 120 רמת החייל" (ניהול) בע"מ דבורה הנביאה 122 ע"י עו"ד אפרת שרון	1. התכנית הופכת שצ"פ אשר שימש את באי הדיור המוגן לדרך. השינוי יפגע בפעילות המסחרית בחזית זו. תוספת התנועה כתוצאה מהרחבת הדרך תפגע באיכות החיים של הדיירים. ע"פ התכנית בתוקף, נדרש פיתוח המשכי בין השצ"פ והשפ"פ בחזית זו.	1. הרחבת הדרך נדרשת כתוצאה מסדרת תיאומים מול נת"ע ומשרד התחבורה מאחר וברחוב ראול ולנברג נדרשים : רצועת מתע"ן, נתיבי נסיעה, מדרכות, נתיב אופנים ונטיעות אכן אפשרות להקטין את רוחב זכות הדרך הנדרשת. בפועל, לא קודם תכנון משותף לשצ"פ ולשפ"פ, כי אם בוצע ריצוף בשצ"פ ושטיח ירוק בשפ"פ. והמקום משמש חניה ולא את החזית המסחרית. בנוסף, לא קיים מחסור בשצ"פים בסביבה הקיית ובודאי לא המתוכננת.	1. לדחות את ההתנגדות.
		2. טעות טכנית- ברשימת התכניות האושרות לא מופיעה תכנית תא/3843	2. הטעות תתוקן. תא/3843 תתווסף לרשימת התכניות המושרות והיחס יקבע ככפיפות בכל הנושאים שתכנית זו אינה משנה.	2. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף תכנית תא/3843 לרשימת התכניות המאושרות..
		3.בטבלת השטחים המתייחס למצב מאושר נגרעו לכאורה 58 מ"ר מיעוד "מגורים מיוחד מסחר ותעסוקה".	3. מאחר והתכנית של א.ת. רמת החייל אינו משנה את הזכויות במגרש- רישום השטח אינו רלוונטי. המגרשים נמדדים אוטומטית ע"י מערכת המבא"ת, בהתאם למידת הדיוק של השרטוט.	3. לדחות את ההתנגדות. הרישום הינו טכני ואינו רלוונטי לתכנית המופקדת.
		4. ההוראות לשפ"פ ע"פ תכנית	4. ההוראות לשפ"פ מתייחסות לפיתוח ולזכות מעבר לרכב.	4.לקבל את ההתנגדות לגבי

		תא/3843 לא ישונו.	הנחיות הפיתוח לא ישונו. זכות מעבר לרכב, בכל מקרה זמנית עד לביצוע הרק"ל.	הוראות לשפ"פ.
3.	התנגדות אדר' עודד גבולי- מה"ע תל-אביב יפו	1. לתקן את סך הזכויות למגרשים בתחום התכנית –לרח"ק 6 בהתאמה למאושר בתכנית המתאר תא/5000 פרק 211 בטבלה מס' 5.	1. בתכנית המופקדת חלה טעות סופר בהתייחסות לזכויות למגרשים בתכנית.	1. לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6- 400% עיקרי ו-200% שירות.
		2. למחוק חלק מהערה מס' 1 בטבלה 5, המתייחסת לזכויות לשגרירות האמורה לקום ברחוב הברזל 29.	2. חלה טעות סופר. הזכויות במגרש המיוד לשגרירות יהיו זהות לזכויות במגרשים בתחום התכנית- עד רח"ק 6. מתוך סך הזכויות במגרש יתאפשרו זכויות למגורים בשטח עד 25% מהזכויות במגרש- עבור צוות השגרירות. זכויות המגורים יבוטלו עם הפסקת פעילות השגרירות במגרש.	2. לקבל את ההתנגדות ולתקן ההתאם הערה מס' 1 בטבלה 5.
		3. מגבלות הגובה שנקבעו ע"י צה"ל, קבעו גובה 72 מ' מעל פני הים. מבקש לאפשר התייחסות פרטנית למגרשים שירצו לבנות בתחומם- ולאפשר קביעת גובה באישור צה"ל מותר כתנאי להיתר בניה.	3. שטח התכנית כ-600 דונם. לפיכך ניתנה הוראה גורפת מגבילה את גובה הבניה המותרת בגלל הסמיכות למחנה גלילות. הבקשה להתייחסות פרטנית לכל מגרש בעת הוצאת היתר הבניה מאפשרת מימוש בהתאם לכל מגרש. לראיה,הכהגיון בבקשה זו בא לידי ביטוי ב מגרש ברחוב ולנברג 20-18 אשר קיבל אישור גובה עד 100 מ' מעל פני הים.	3. לקבל את ההתנגדות ולשנות את ההוראה למגבלת גובה- גובה מותר עד 72 מ' מעל פני הים. יחד עם זאת ניתן יהיה לעדכן מגבלה זו ע"י אישור צה"ל להיתר בניה.
4.	לילאן נאור ושלום נאורי- רחוב הברזל 4 ע"י עו"ד גינדי-כספי	1. ע"פ תכנית המתאר תא/5000 א.ת. רמת החייל מוגדר כא.ת. מקומי והרח"ק- רח"ק 6. התכנית המופקדת מגבילה את הזכויות ל-440%.	1. התנגדות זו תואמת את עמדת מה"ע.	1. לקבל את ההתנגדות ולאפשר זכויות של רח"ק 6 בתחום התכנית.
5.	משרד התחבורה מוגש ע"י שני משיח	1. מבקשים להתנות את ביצוע החיבור של רחוב הברזל לרחוב דבורה הנביאה, לאחר ביצוע העתקת מסוף האוטובוסים הקיים במקום כדי לאפשר המשך תפקוד המסוף	1. אין ספק שנדרש מסוף תחבורה ציבורית בסביבה, נדרש איתור שטח ותכנון בהתאם. יחד עם זאת, המסוף הפועל היום על רחוב דבורה הנביאה, אינו סטטוטורי ואינו מוסדר. תכנית להסדרת א.ת. רמת החייל מקודמת מזה שנים. המשכיות רחוב הברזל מהווה חלק משלב 3 בתנאים למימוש הזכויות, הינו אחד המחוללים החשובים בתכנית זו- לא רק עבור רכב	1. לקבל את ההתנגדות בחלקה. לדחות את ביצוע החיבור ל-5 שנים עד להעתקת המסוף **הזמני** או לחילופין עד להסדרתו באופן שיאפשר את חיבור רחוב הברזל לרחוב דבורה הנביאה ואת המשך רחוב דבורה

		המשרת מספר גדול של קווי אוטובוס ליעדים שונים במטרופולין ת"א.	פרטי. מעבר מסודר דרך מגרשי חברת חשמל וסגירת מערך תנועה פנימי בתחום התכנית. בנוסף, מקודמת תדמ"ת "ציר עתידים" כאשר המשכיות רחוב דבורה הנביאה כחלק ממערכת תנועה הינו חלק חשוב במערכת זו. ההסדר הזמני שנקבע ל-5 שנים, וידחה את ביצוע החיבור לדבורה הנביאה אינו אמור לפגוע בתכנית. עיריית ת"א יפו, בוחנת חלופות למסוף תח"צ בסביבה.	הנביאה.
6.	בעלי הזכויות ברחוב הברזל 9 עו"ד אלי וילצ'יק	1.יש להגדיל את התכסית המותרת מ-50% ל-70%.	1. התכנית קבעה שתנאי לתוספת הזכויות תהיה תכנית עיצוב אדריכלי באישור ועדה מקומית. התכנית אמורה להציג את התועלות במפלס הולכי הרגל ועוד. לכן, יכולה להתאפשר גמישות בנושא התכסית. הגבלת התכסית קבעה כדי לתת מענה למס' פתרונות במפלס קומת הקרקע. קו הבניין הקדמי הוא 10 מ'- שטח זה אמור להתפנות מכל המתקנים, חניות עיליות וכד' ואמור להצטרף למדרכות הצרות. או לאפשר קבלת מעבר צידי לכוון פארק הירקון או שצ"פ הנחושת- כחלק מיצירת מעברים בין שכונות המגורים לשטחים הירוקים. יחד עם זאת, נבחנת האפשרות להגדיל את התכסית המותרת, **עד** 60%, בהתאם לתועלות הנדרשות ויוצגו בתכנית העיצוב האדריכלי. קו הבנין הקדמי ישאר 10 מ', התמרון יתאפשר בקווי בנין צידיים ואחורי בתנאי שלא תהיה פגיעה בבניה במגרשים הסמוכים.	1. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולשנות את התכסית המותרת לעד 60% , בתנאי עמידה בתנאים של שיפור מרחב מפלס הולכי הרגל במגרש. ולקבוע קו בנין קדמי מחייב 10 מ' .
		2. יש לשנות את היקף שטחי השירות המותרים.	2.ראה מענה להתנגדות מה"ע. ס' 3.1	2. לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6- 400% עיקרי ו-200% שירות.
		3. יש לאפשר שימוש למגורים במגרשי התעסוקה לטובת צוותי השגרירות.	3. הקביעה לאפשר מגורי צוות שגרירות נוספה בעקבות פניה ספציפית של שגרירות שהחליטה לעבור לרחוב הברזל ובקשה להקים במבנה גם יחידות מגורים לצוות השגרירות. אין מניעה לאפשר מהלך כזה בשאר המגרשים לתעסוקה באזור התעסוקה.	3. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף הוראה בתכנית כי יתאפשרו זכויות למגורי צוות לשגרירות שתעבור לאזור התעסוקה. בזכויות של עד 25% מסך הזכויות במגרש. זכות זו תתבטל במידה והשגרירות תסיים פעילותה במקום.
7.	בעלי הזכויות ברחוב הברזל 33 ע"י עו"ד אלי וילצ'יק	1.יש להתאים את הרח"ק המותר לרח"ק שקבעה תכנית המתאר.	ראה מענה להתנגדות מה"ע. ס' 3.1	לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6- 400% עיקרי ו-200% שירות.

		2 יש להגדיל היקף שטחי שירות על קרקעיים. 3. יש לאפשר שימוש למגורים במגרשי התעסוקה לטובת צוותי השגרירות.	3.ראה מענה להתנגדות 6.3	3.לקבל את ההתנגדות ולהוסיף הוראה בתכנית כי יתאפשרו זכויות למגורי צוות לשגרירות שתעבור לאזור התעסוקה. בזכויות של עד 25% מסך הזכויות במגרש. זכות זו תתבטל במידה והשגרירות תסיים פעילותה במקום
8	דיירי בית "עד 120" רחוב דבורה הנביאה 122 ע"י עו"ד אלי וילצ'יק	1. מבקש לתקן התנהלות של החברה המנהלת ביחס לנושאים המועלים בהתנגדות כגון: הקלות מבוקשות, הפרת התחייבות וכד'. מבוקש ולהגביל את הנעשה באמצעות תכנית זו.	1. תכנית לאזור התעסוקה, אינה משנה את תא/3843 שחלה במגרש. התנהלות מסוג זה אינה חלק ממטרות התכנית, ובהתאם לא אמורה לטפל בהתנהלות בעלים מול הדיירים.	1. לדחות את ההתנגדות
9.	בעלי הזכויות ברחוב הברזל 26 ע"י עו"ד גילת דפנה	1. להתאים את הזכויות בתכנית לזכויות המותרות ע"פ תכנית המתאר.	1. ראה מענה להתנגדות מה"ע. ס' 3.1	1. לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6- 400% עיקרי ו-200% שירות.

		2. לקבוע חיבור לכביש מס' 4 כבר בשלב השני של מימוש התכנית.	2. במשך שנים נעשו מאמצים גדולים ע"י גורמים עירוניים לחבר את האזור לכביש מס' 4. מהלכים אלו נדחו ע"י משרד התחבורה בטענה שקיים מהלך תכנוני שיאפשר חיבור זה דרך כביש הנופש העובר ברמת השרון. הבעיה היא ששלביות המימוש של חיבור כביש הנופש לכביש מס' 4 כפי שאישרה הועדה המחוזית דוחה את מימוש הקטע לשלבים מאוחרים במימוש התכניות של רמת השרון. יחד עם זאת, הותנע קידום תדמ"ת 4530 "ציר עתידים" – האמור לתת מענה לחיבור מסוג זה. מהלכים נוספים כגון מהיר לעיר- אוטובוסים על נתיבי תחבורה ציבורית, חניון חנה וסע בצומת מורשה ועוד, מקודמים כדי לתת מענה לנושא התחבורה באזור. בכל מקרה, קידום שיפורים תחבורתיים מסוג זה אינו בידי הרשות המקומית.	2.לדחות את ההתנגדות.
		3.לאפשר שימוש עיקרי במפלס המרתף, בשל הקטנת דרישות החניה למועד הפעלת הרק"ל. 4. לאפשר גמישות במיקום המעבר הציבורי במגרש.	3. 4. אחת ממטרות תכנית העיצוב האדריכלי, הינה לאפשר גמישות מסוג זה.	3. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף סעיף בתכנית- תתאפשר תוספת זכויותו/או ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע. 4. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף פרוט מסוג זה בהנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי.
		5. במגרש 2 כניסות ויציאות לחניה ע"פ היתר. מבקשים להבהיר כי לא לא תהיה פגיעה בהיתר.	5. ריבוי כניסות לחניות במגרש הינו אחד המפגעים העיקריים במהלך הולכי הרגל ובהמשכיות המרחב הציבורי. הזכויות מתוקף תכנית זו מותנות בשיפורים במפלס הולכי הרגל. לפיכך, לא ניתן לאשר התנגדות זו.	5.לדחות את ההתנגדות
		6. ביטול תנאי חניה ציבורית- מאחר ומדובר בנכסים קיימים יש לבטל את ההוראה המאפשרת הצמדת חניות רק ל-20% ממספר החניות.	6. תנאי זה הינו חלק ממהלך של לישכת התכנון המחוזית להביא לצמצום השימוש ברכב פרטי. עם זאת, במבנים בהם תוספת הזכויות תמומש כתוספת בניה, לא תהיה פגיעה בהסדרי החניה הקיימים ואיסור הצמדה מעבר ל-20% תחול רק על תוספת הבניה ו/או בניה חדשה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולהוסיף הוראה במבנים בהם תוספת הזכויות תמומש כתוספת בניה, לא תהיה פגיעה בהסדרי החניה הקיימים ואיסור הצמדה מעבר ל-20% תחול רק על תוספת הבניה ו/או בניה חדשה.
10	עו"ד קארין פריד בשם בית חולים אסותא הברזל -14 20	1. מגבלת הגובה גורמת נזק לגידול הנדרש של בית החולים.	1.ראה תשובה להתנגדות מה"ע ס' 3	3. לקבל את ההתנגדות ולשנות את ההוראה למגבלת גובה- גובה מותר עד

				72 מ' מעל פני הים. יחד עם זאת ניתן יהיה לעדכן מגבלה זו ע"י אישור צה"ל להיתר בניה.
11	בעלי הזכוית ברחוב הברזל 30 ע"י עו"ד ענת בירן	1. מתנגדים לעובדה כי מסמכי התכנית כוללים הוראות או המלצות או התייחסות לאזור פארק הירקון הגובל בתכנית מדרום- ובמקרה של החלקה נשוא ההתנגדות הגבול עם המשתלה העירונית בתחום הפארק. קביעת הוראות, גם אם מנחות, מחוץ לקו הכחול- חורגת מסמכות ומנוגדת לדין. יש להסיר כל התייחסות מסוג זה מהתכנית כל עוד קיימת המשתלה במקום.	1. נקודת החיבור בין זיקת ההנאה בתחום המגרש לפארק חסומה. מתחם המשתלה סגור ואינו מאפשר כניסה לציבור. יחד עם זאת, מתייחסת התכנית למצב עתידי ומציגה המלצה תכנונית לאפשר מעבר רציף בתחום הפארק להולכי רגל ורוכבי אופנים בממשק עם השטח הבנוי במתחם.	1. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף כי המוצע בתכנית זו לגבי הממשק עם הפארק הינו רעיוני ולהמחשה בלבד.

מס' החלטה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

להלן סיכום המענה להתנגדויות שהוגשו:

1.אפרת שרון עו"ד בשם בעלי זכויות ברחוב ולנברג 18-20
לדחות את ההתנגדויות, למעט:

- ההתנגדות לנושא גובה מותר לבניה- שיקבע ע"י אישור צה"ל להיתר הבניה.

2.אפרת שרון עו"ד בשם עד 120 ניהול בע"מ דבורה הנביאה 122
לדחות את ההתנגדויות למעט:

- ההתנגדות בנושא השמטת תכנית תא/3843 מרשימת התכניות המאושרות, ולהוסיפה לרשימה.
- ולקבל את ההתנגדות לגבי הוראות לשפ"פ.

3.מינהל הנדסה מהנדס העיר
לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם את הוראות התכנית:

- לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6- 400% עיקרי ו-200% שירות.
- לקבל את ההתנגדות בנושא זכויות למגרש שגרירות וזכויות למגורי צוות ולתקן ההתאם הערה מס' 1 בטבלה 5.
- קבל את ההתנגדות ולשנות את ההוראה למגבלת גובה- גובה מותר עד 72 מ' מעל פני הים.
מגבלת הגובה תבחן ע"י צה"ל בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

4.משרד גינדי כספי עו"ד בעלי זכות חכירה מהוונת ברחוב הברזל 4
לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם את הוראות התכנית:

- לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6- 400% עיקרי ו-200% שירות.

5.משרד התחבורה -שני משיח
לקבל את ההתנגדות בחלקה

- לקבל את ההתנגדות בחלקה. לדחות את ביצוע החיבור ל-5 שנים עד להעתקת המסוף **הזמני** או לחילופין

עד להסדרתו באופן שיאפשר את חיבור רחוב הברזל לרחוב דבורה הנביאה ואת המשך רחוב דבורה הנביאה.

6.עו"ד אלי וילצ'יק בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 9
לקבל את ההתנגדויות

- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולשנות את התכסית המותרת לעד 60% , בתנאי עמידה בתנאים של שיפור מרחב מפלס הולכי הרגל במגרש. ולקבוע קו בנין קדמי מחייב 10 מ' .
- לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6- 400% עיקרי ו-200% שירות.
- לקבל את ההתנגדות ולהוסיף הוראה בתכנית כי יתאפשרו זכויות למגורי צוות לשגרירות שתעבור לאזור התעסוקה. זכויות למגורי הצוות יהיו עד 25% מסך הזכויות במגרש. זכות זו תתבטל במידה והשגרירות תסיים פעילותה במקום.

7.עו"ד אלי וילצ'יק בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 33
לקבל את ההתנגדויות

- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולשנות את התכסית המותרת לעד 60% , בתנאי עמידה בתנאים של שיפור מרחב מפלס הולכי הרגל במגרש. ולקבוע קו בנין קדמי מחייב 10 מ' .
- לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6- 400% עיקרי ו-200% שירות.

8.עו"ד אלי וילצ'יק בשם דיירי בית "עד 120"
לדחות את ההתנגדות

9.עו"ד גילת דפנה בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 26
לדחות את ההתנגדויות למעט:

- לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6- 400% עיקרי ו-200% שירות.
- לקבל את ההתנגדות ולהוסיף סעיף בתכנית- תתאפשר תוספת זכויותו/או ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע עם ביטול חניות כתוצאה מהפעלת הרכבת הקלה במקום.
- לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בהנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי כי מיקום המעבר הציבורי בתחום המגרש יקבע כחלק מתכנית העיצוב.
- לקבל את ההתנגדות לגבי הצמדה של 20% מהחניות- בחלקה. להוסיף הוראה כי במבנים בהם תוספת הזכויות תמומש כתוספת בניה, לא תהיה פגיעה בהסדרי החניה הקיימים ואיסור הצמדה מעבר ל-20% חניות תחול רק על תוספת הבניה ו/או בניה חדשה.

10.עו"ד קארין פריד בשם בית חולים אסותא הברזל 20-14
לקבל את ההתנגדות

- קבל את ההתנגדות ולשנות את ההוראה למגבלת גובה- גובה מותר עד 72 מ' מעל פני הים. מגבלת הגובה תבחן ע"י צה"ל בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

11.עו"ד ענת בירן בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 30

- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף כי המוצע בתכנית זו לגבי הממשק עם הפארק הינו רעיוני ולהמחשה בלבד.

ולהמליץ על מתן תוקף לתכנית לאחר הטמעת השינויים שנמנו לעיל.

בישיבתה מספר 0016-17ב' מיום 05/07/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון</u>:
אורית ברנדר: מטרת התוכנית הינה לשפר ולשדרג את מפלס הולכי הרגל בתחום התכנית, וליצור תכנית מפורטת לאזור- ע"פ תכנית המתאר. זאת ע"י מתן זכויות ע"פ הזכויות של תוכנית המתאר ולהגיע לרח"ק 6. לקבל אישור לנושא הגובה האפשרי - כאשר המתאר קבעה עד 15 קומות והתכנית מטמיעה את ההקלות המותרות למבנים בני 15 קומות ולהגיע ל-20 קומות. התוכנית הופקדה והגיעו התנגדויות.
ראובן לדיאנסקי: האם חברי הדירקטוריון של גני יהושע יכולים להשתתף בדיון?
הראלה אברהם אוזן: אין מניעה מחברי הדירקטוריון של גני יהושע להשתתף בדיון.

דיון בהתנגדויות:

עו"ד אלי ויצ'יק- הברזל 9 : התוכנית קבעה תכסית של 50% אם נאלץ להישאר בתכסית הקיימת הדבר יגרום קומות בעייתיות בקומות של התעסוקה והמשרדים ונצטרך לבנות לגובה וזה הופך את בנית הבנין ללא כלכלי לכן אנחנו מבקשים גמישות בנושא ולא נוגבל בתכסית.
בנושא שטחי השירות שהם 10% כנראה שנפלה טעות, וזאת גם מופיע בהתנגדות מה"ע אנחנו מבקשים להעלות זאת 40% משטח המגרש. בתוכנית הזו יש מגרש שבו מאפשרים מיקום של שגרירות זרה. ראוי לאפשר שימוש של שגרירות זרה אבל לא כדאי לקבע אותה דווקא במגרש זה ואנחנו מבקשים שהיא תכלול את כל המגרשים הדבר יעודד תעסוקה ואולי עוד שגרירויות נוספות.

אלי וילציק: הברזל 33
הבקשה היא להגדיל את הרח"ק. בתוכנית המופקדת מדובר על 4.4 ויש המלצה של מה"ע ל-6 אולם גם בזה לא יכולים להסתפק. ניהלנו מאבק בתוכנית 5000 מול החוקר והוא קבל את ההתנגדות שלנו ובגלל התנאים של המגרש הוא שינה את היעוד לאזור תעסוקה עירוני שהוא היחיד מסוגו באזור. במגרש 2600 מ"ר בנויים וזה לא יהיה כלכלי להרוס את הבנין. הבנין ישן. רק ברח"ק 8 יהיה כלכלי להרוס אותו.
מבקש לחדד המגרש הזה שונה לחלוטין ואין כאן תקדים.

אלי וילצ'יק: התנגדות עד 120
ברמת החייל הוקם בנין לדיור מוגן קיים ומתפקד ע"פ תכנית נקודתית תא/3843. הבנין המקורי היה אמור לכלול קומת מסחר ומעליה 4 קומות של דיור מוגן. בשנות 2000 בקשו הקלה של 3 קומות נוספות. הייתה התנגדות מסיבית של ועד השכונות הגובלות ובסופו של דבר הועדה המקומית החליטה בעקבות הסכם בין הצדדים לאשר ובלבד שלא יבקשו הקלות נוספות מעבר לקומת מסחר ועוד 7 קומות מעליה.
מה שקרה בפועל שהיזם הגיש בקשה לתוכנית נוספת להוספת קומה נוספת לבניין הכולל קומת קרקע +7 והדבר עבר "מתחת לרדר " של האנשים כי לא הוגשו התנגדויות מלבד התנגדות של אחד הדיירים שלמעשה הוסרה לאחר שניתנה הבטחה שבנין התעסוקה שנבנה ליד לא יעלה על 15 קומות. ועל סמך ההתחייבות זו הוסיפו עוד קומה לדיור המוגן. בהמשך, החברה הגישה בקשה נוספת להקלה לקומה תשיעית והועדה אישרה את ההקלה. הוגש ערר וטרם התקבלה החלטה בנושא. התוכנית של רמת החייל כוללת את המגרש הזה והיא מקבעת את התכנית שבתוקף- 8 קומות שמותרת על פי תוכנית קודמת ואנחנו מבקשים לתקן את חטאי העבר, ולהחזיר למצב הקודם להפחית קומה שהותרה בהקלה. להשאיר את מה שבנוי ולקבוע כי כל תוספת תהווה סטיה ניכרת בבנין הזה ולא לאפשר לנייד שטחים.
הפניה באה מכיוון שאם התוכנית תאושר ותהיה תוספת של קומה אחת או שתיים הבניין יהפוך לאתר בניה. גרים בו אנשים שרצו שקט מההמולה של העיר, אנשים שהם מבוגרים שבאו לחיות את אחרית ימיהם בשלווה . כל הדיירים מתנגדים לתוספת הקומות, אולם משפטית הקרקע היא לא שלהם ולכן אין להם זכות משפטית להתנגד. יש שם אנשים שחיים שם ומרותקים למיטות. אין להם אפשרות לצאת החוצה ולעבור דירה. מוסיפים עוד 70 איש לבניין אבל אין הגדלה של שטחי ציבור כגון חדר האוכל או אולם אירועים וכך אין הרחבה של שירותים מהותיים. בקשתנו שוב היא להפחית קומה לקבוע סטיה ניכרת לאותן קומות נוספות לאסור כל ניוד שטחים בין הבניין של התעסוקה לבניין של דיור המוגן.

עו"ד אפרת שרון סוכנות הים התיכון ראול ולנברג 18-20 : מדובר במגרש שנמצא בפינת ראול ולנברג והנחושת שכרגע יש 4 מבנים מסומנים A- D שנבנו במסגרת תוכנית 1043א בגובה עד 5 קומות. במקביל אנחנו מקדמים תוכנית פיאט רמת החייל שמוסיפה זכויות בניה נוספות למגדל Aשמגיע ל20 קומות.
והתוכניות מתואמות עם תכנית א.ת. רמת החייל. ההתנגדות שלנו היא שאנחנו מבקשים שהזכויות שלנו יהיו לפי רח"ק 6 אחרת אנחנו מפספסים 3000מ'. אם סה"כ הזכויות יהיו לפי הרח"ק הזה 400% עיקרי + 200% שירות עדיין יהיה ההפרש של 400מ' עם זה אפשר להמשיך ולכן ככל שהתנגדות מה"ע תתקבל.
בנוגע לזיקת הנאה במגרש שלנו יש 4 מבנים וביניהם יש זיקת הנאה לציבור וגם ברוב החלק של קווי הבנין הצדדים. חלק מהשטחים שאנו נדרשים לרשום זיקות הנאה הם שטחים שנרשמו כהצמדות לעסקים בקומת הקרקע. יש בין הבניינים וזיקות ההנאה שסומנו אנחנו מבקשים לגבי המגרש הזה זיקות ההנאה יהיו בהתאם להצמדות ולתקנה 27. לנושא הגבלות גובה אנחנו מצטרפים להתנגדות מה"ע.

עו"ד אפרת שרון ניהול עד 120 : אנחנו מבקשים לענות להתנגדות של דיירי עד 120.
הזכויות במגרש 501 לפי תוכנית מאושרת תא/ 3843. יש טענות טכניות מכיוון שהיא לא מופיעה במסמכי התוכנית כתוכנית קיימת בסעיף 1.6 שמדבר על תוכניות מאושרות תוכנית זו לא מופיעה. אנחנו מבקשים להוסיף תכנית זו לרשימה ולודא, שהתוכנית המופקדת אינה פוגעת בהוראות של התוכנית המאושרת.
לגבי טבלת השטחים בסעיף 3.2 יש טעות סופר מבחינת שטח המגרש גם במצב היוצא והנכנס. סעיף 4.5 המתייחס לגבי השטח פרטי פתוח אחד מהשטחים הפתוחים בתוכנית מופיע במגרש 501 זה לא מופיע בסעיף 4.5. בסעיף 6.3 שמדבר על תנאים בהיתר הבניה אנחנו מבקשים לציין שאין בסעיף זה לשנות את תנאי הוצאת היתרי הבניה בתוכנית 3843 שבתוקף.

שינוי יעוד משצ"פ בראול ולנברג לדרך, אנחנו מבקשים להשאיר אותו כפי שהוא ולא להפוך אותו לדרך. השצ"פ משרת את בית הדיור המוגן והשטחים המסחריים ושינוי היעוד שלו עלול לפגוע בתוספת של זיהום אויר.
עו"ד גינדי הברזל 4 : אנחנו מצטרפים לכל ענין הרח"ק 6 התכסית 60% ואני מאמץ את נושא השגרירות.
הברזל 26 שלומי מהרבי שמאי : בעניין הרח"ק היחס הפנימי של הרח"ק 40% מתוך שטחים עיקרים התוצאה 428% שטח עיקרי 171.5% שטחי שירות. מבוקש שימוש עתידי במרתף עליון כשטח עיקרי. יש כאן תחבורה רכבות בברזל ונחושת שני קווים ירוק וצהוב ויכול להיות שבעתיד יצטרכו פחות חניה ולכן מבקשים שימוש עתידי במרתף עליון כשטח עיקרי.
בנוגע זיקת הנאה לציבור - במקום שיהיה קביעה של זיקת הנאה בצדדים של הבניין אנחנו מבקשים לקבוע גמישות במקום וזה לא משנה אם זה בצד או באמצע.
מבוקשת הבהרה לגבי מס' הכניסות ויציאות. חלקה 641 יש לנו 2 יציאות ו2 כניסותלרכב אנחנו מבקשים שישאר מה שיש היום. בתוכנית יש תנאי לשל חניה ציבורית והתנית של הצמדת מקומות חניה בשיעור 20%, אנחנו מבקשים שזה יהיה רק בבניינים חדשים ולא בבניינים קיימים.
נושא השלביות מבוקש לקבוע את החיבור לכביש מס' 4 כבר בשלב השני. היום גם ככה יש קושי להגיע לאזור.

עו"ד קרין פריד בשם אסותא : חוזרים על התנגדות 3. שלב השני של בית החולים עובר את מגבלת הגובה 72 מ'. לא יהיה מנוס מהרחבה לגובה של ב"ח ל100 מ' להגדיל את הגובה ולא נוכל לחכות לפינוי מחנה גלילות. ברור שאת הוספת הקומות אי אפשר להוסיף באופן נפרד אלא עם בניית הבנין של בית החולים. מחוו"ד של מומחה נראה שאין סיבה ממשית להגביל בניה לגובה בתוך הקו הכחול של התוכנית, החשש של הסתרת האנטנות הוא חשש פחות מפרומיל שיסתיר. וגם אם יש איזו שהיא פגיעה אנחנו מבקשים בדיקה מדוקדקת של איזה אזורים יש פגיעה. כבר היום יש בניה מעל 100 מ' מבנה נוסף שיבנה בגובה הזה לא יטרפד את התוכנית. אין רכיב של גמישות בענין הזה. אפילו משרד הבטחון לא מבין לא נכנסה ההגבלה הזו.

עו"ד אפרת לרנר מענת בירן בשם בעלי זכויות הברזל 30 +ואח' : מדובר במגרש שנבנה בנין חדש שכיום הוא בשלבי איכלוס. בשלב היתר הבניה נדרשנו לתת זיקת הנאה. ההתנגדות מטעמנו הוגשה בשל הממשק עם פארק הירקון והמשתלה העירונית. הקו הכחול אינו כולל שטח בתחום הפארק התכנית מסתיימת על גבולות הפארק ולא חל על הפארק, אבל התוכנית כן מראה בנספחים את הממשקים בין המגרשים לבין הפארק לבין האזור מחוץ לקו הכחול שלה. לכן מבוקש שכל הנושא שנמצא מעבר לשטח התוכנית הוא נושא ששנוי במחלוקת ונמצא בהליך משפטי ושל המשתלה העירונית והגשנו ערר בנושא הזה בנוגע לפעילות והמעברים של המשתלה. מבוקש שהתוכנית לא תקבע הוראות של השטח מחוץ לקו הכחול ולכן בקשנו שהנספחים הנופיים לא יקבעו הוראות כבר עכשיו לגבי הממשק חוזרת על טענותיהם בהתנגדות ולכן אין מקום לקבוע מסמרות בענין הזה.

התנגדות משרד התחבורה היא שרח' הברזל בנספח התנועה מתחברת לדבורה הנביאה ובפועל מתחבר מסוף אוטובוסים ולכן הוא גורס כל עוד אין מסוף אחר אי אפשר לחבר את רחוב הברזל עם רחוב דבורה הנביאה.

התנגדות מה"ע : מתייחסת לכמה נושאים. הכוונה של התוכנית הייתה להפוך את התוכנית הזו לתוכנית מפורטת ע"פ תוכנית המתאר והתנגדות מבקשת לאשר בתחום התכנית רח"ק 6 על פי מה שתוכנית המתאר קבעה.
סעיף 2 לגבי הגובה בזמן הפקדת התוכנית קבלנו את מגבלת הגובה ממשרד הבטחון 72 מ', אנחנו מבקשים שתנאי והגבלת הגובה יקבעו בזמן הוצאת להיתר הבניה באופן פרטני ולא באופן גורף לכל איזור התעסוקה.
ידוע שהתנגדות מס' 3 קבלה תשובה לגבי מגבלת הגובה ואושר להם גובה של 100 מ'.
סעיף 3 מבוקש שהזכויות במגרש המיועד לשגרירות יהיו עד רחק 6 וזכויות למגורים עד 25% מהזכויות שבמגרש עבור מגורי צוות השגרירות. השימוש למגורים יבוטל עם הפסקת הפעילות של השגרירות.

מענה להתנגדויות:
אורית ברנדר : מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

ליאור שפירא : מדוע ההפקעה מקטינה את זכויות הבניה.
ראובן לדיאנסקי : מדוע לא הייתה הצעה שלצורך בניית המגדל יעבירו את הדיור המוגן למגדל של ה-20 קומות.
שמואל גפן : איך אישורו מעל 72 מ' ?
מלי פולישוק : האם במסגרת התכניות יש מקום לחניות.

רם אורון: במסגרת ההתחייבויות של חב' א.ס. אורי ו"עד 120" שקידמו היתר הבניה מ 4.9.17 התחייבו לספק גם מקומות חניה לנכים. המדרכה הרחבה לא מאפשרת לחנות ברחוב לחלק מהנכים והם צריכים ללכת כברת דרך.
עו"ד אפרת שרון: הדיון כאן הוא לגבי רמת החייל. הנושא של היתר הבניה וההקלה שאישרה הועדה הזו לפני חודשים מספר נדון בוועדת ערר כל הטענות הועלו בהרחבה גם שם. אנחנו בונים בהתאם להנחיות של הועדה הזו במסגרת היתר הבניה.
ליאור שפירא: איך ההפקעה משפיעה על זכויות הבניה .
אורית ברנדר: זכויות הבניה נקבעו מזכויות הבניה במגרש ביעוד תעסוקה כשחלק מהגרש מופקע במקרה זה להרחבת דרך, שטח המגרש קטן. ההפקעה היא מתוך שטח המגרש לשם הרחבת הכביש על פי הנחיות הרק"ל שקבעה על רח' הנחושת יהיה הקו הצהוב. ברגע שהועדה תקבלה את ההמלצה של רח"ק 6 הזכויות שלהם לא יפגעו. אנחנו מאפשרים תוספת זכויות וגובה עד 20 קומות.

<u>דיון פנימי:</u>
ראובן לדיאנסקי: הייתה התנגדות של עו"ד וילצ'יק שאמר בואו נקבע בתב"ע החדשה שהבנין לדיור מוגן ישאר AS IS, האם זה אפשרי?
הראלה אברהם אוזן: על הבניין של דיור מוגן חלה תב"ע נקודתית שאישרה הוועדה המחוזית לפני מספר שנים לתוספת קומה. הבקשה כללה הקלה של חצי קומה נוספת אבל השורה התחתונה היא שמטרת ההקלה לאפשר מימוש הזכויות במגרש. והועדה אישרה את הבקשה להיתר, על כך הוגש ערר ע"י הדיירים המוגנים התקיים בו דיון וכרגע מחכים להחלטת ועדת ערר. נשמעה טענה שהמתנגדים מבקשים לגבי המגרש הזה שתכנית זו תשנה תכנית אחרת מאושרת ולא תאפשר את תוספת הקומה שהותרה בה.
ראובן לדיאנסקי: השאלה אם יש לנו מספיק שוליים ולתת פיצוי בזכויות במקומות אחרים.
הראלה אברהם אוזן: ברור שביטול תוכנית שאושרה ב-2012 זו תהיה תוכנית פוגעת וככזו אנחנו מבקשים כתב שיפוי והמחוקק מאפשר זאת. מי שיהיה חשוף ל197 זו הועדה המקומית. הנושא הזה לא היה במטרות התוכנית והועלה בהתנגדות. הועדה המחוזית לא תאשר להוריד את הקומה.
מלי פולישוק: הועדה הזו אישרה את התוכנית.
הראלה אברהם אוזן: הועדה הבינה שיש פה תוכנית מאושרת ואישרה את היתר הבניה. ההצעה של ראובן לקחת את הקומה שאושרה בתכנית.
ראובן לדיאנסקי: בשלב של ההיתר יבואו יזמים ויבקשו הקלות. מדובר בקומה אחת והאספקט האנושי גובר על שיקולים קניינים.
עודד גבולי: אין לסוגיה הזו שום משמעות במסגרת התכנית עליה אנו דנים. בקשר לתוכנית של עד 120 ואין לנו כוונה לתוכנית לדון בכך. אם הועדה מבקשת לבדוק את נושא ההיתר ב"עד 120" אני אבדוק אבל ממתינים לתשובה של ועדת ערר.
ראובן לדיאנסקי: לגבי לעשות תבע חדשה זה אפשרי זה ניתן?
הראלה אברהם אוזן: העמדה של הצוות המקצועי היא שלא לקבל את ההתנגדות ולהוריד קומה מתכנית מאושרת כי התוכנית הזו לא עסקה בזה, זה לא מקרה של 106ב'.
מלי פולישוק: האם משנים את הרח"ק והאם שינוי הרחק חל גם על בית האבות?
אורית ברנדר: מטרת התוכנית היא לשדרג מרחב בין בנינים ותנאי להעלות את הזכויות זו תוכנית עיצוב אדריכלי. שינוי הרחק חל אוטומטי אבל לא מוקנה.
דורון ספיר: האם הרחק חל על בית דיור מוגן.
אורית ברנדר: כן אבל בתנאים.
אהרון מדואל: אני חושב שאפשר להחריג את בית האבות מהרח"ק של התוכנית וכך לא צריך 106ב.
דורון ספיר: אני מציע לא להחיל את הרח"ק על הבית של דיור מוגן, ולהוציא אותו מהזכויות שנותנת התוכנית.
שמואל גפן: מה קורה עם חנית נכים?
אורית ברנדר: ע"פ היתר הבניה ע"פ החוק. לא יכולה להיות חניית נכים על שצ"פ, זו לא חניה מוסדרת.
דורון ספיר: בכל היתר חדש חניות הנכים יהיו על פי התקן.
מלי פולישוק: בנוגע לאישור משרד הביטחון האם העיריה פנתה לצבא לענין הגובה?
מתי יוקם מסוף זמני האם עוד 5 שנים יוקם כי זה המון זמן, האם אפשר למצוא פתרון אחר. אין לנו יכולת להתייחס לתוכנית המחוזית יש לועדה מה להגיד.
אורית ברנדר: תוכנית המתאר קבע רח"ק 6 והתוכנית הזו מעגנת את רח"ק ה-6, אין תוספת זכויות למה שקבעה תוכנית המתאר. בנוסף פנינו למשרד הבטחון ולצבא.
אהרון מדואל: כמו שאנחנו חורגים בתוכנית המתאר כלפי מעלה אנחנו יכולים לחרוג גם כלפי מטה
אורית ברנדר: הוגשה התנגדות מה"ע כדי לאפשר התייחסות פרטנית לכל היתר בניה שיצא כי 72 מ' הוא גורף ושטח מאוד גדול ואפשר לחרוג מזה ולכן אנחנו מבקשים שיבוטל התנאי הגורף ותתאפשר בדיקה פרטנית בעת הוצאת היתר הבניה.
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש להצביע על ההתנגדות של וילצ'יק ולקבל את ההתנגדות העוסקת בהכנסת הדיור המוגן לתוכנית הנוכחית למרות חוו"ד המשפטית של היועצת המשפטית.

הראלה אברהם אוזן: אין אפשרות שהתוכנית הזו תתבטל צריך להפקיד תוכנית חדשה.
אני עושה שימוש במונח לא חוקי במסורה, אמרתי בחוו"ד שלי שאין מה לקבל את ההתנגדות. ההתנגדות לא קשורה למטרות התוכנית,אם תתקבל החלטה כזו היא תהיה לא סבירה בעליל.
דורון ספיר: הצעתי לא להוסיף את הרח"ק זו .
עודד גבולי : הרעיון שלא חשבנו עליו והוא רעיון ראוי ואני אבדוק את נושא ההיתר לקומה הנוספת.
ראובן לדיאנסקי : אני לא משתתף בהצבעה.

<u>הועדה מחליטה</u>:
לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחוו"ד צוות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם לתנאים הבאים:

1. להחריג את בית הדיור המוגן כך שזכויות הרח"ק מתוקף תוכנית זו לא יחולו עליו. על מגרש זה יחולו זכויות תכנית נקודתית מאושרת תא/ 3843 בלבד.
2. כל היתר שינתן בתחום התכנית, יעמוד בתקן החניה לנכים וינתן דגש להוספת חניות נכים בעקבות גריעת חניות ברחוב בציר הרק"ל – רחוב ולנברג.

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, נתן אלנתן, שמואל גפן ואהרון מדואל .

נמנעים: ראובן לדיאנסקי ואפרת טולקובסקי

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל.

<u>דיון בביטול שלביות הביצוע</u>

תכנית תא/3561- אזור תעסוקה רמת החייל קיבלה תוקף בחודש מרץ 2018.

<u>רקע</u>
מצב סטטוטורי טרום תכנית 3561 המאושרת:

5. באזור התעסוקה רמת החייל , חלו תכניות המתאר 738 -1043, 1043א', שאפשרו זכויות בנייה של 200% ב-5 קומות ביעוד תעסוקה.
6. במהלך השנים אושרה בוועדה המקומית מדיניות לתוספת זכויות, לפיה קודמו אושרו ובוצעו מספר תכניות נקודתיות אשר העניקו זכויות של 250% או 300% (בהתאם לשטח המגרש) בהליך של השבחה מוסכמת (עבור משימות פיתוח).
7. בעבר קודמה ע"י מינהל ההנדסה תכנית לתוספת זכויות לאזור התעסוקה הנ"ל שמספרה היה תא/2958. קידומה הופסק עד לאישור סיכום בין עת"א, ועדת ההיגוי רובע צפון-מזרח ו"אדם טבע ודין" בנושא דו"ח תחבורתי של יועץ התנועה מטעם התושבים, אינג' קובי ווטנברג. הסיכום אושר ע"י הועדה המקומית בתאריך 7.3.2007.
8. אישור הסיכום ע"י הועדה המקומית, התנה את קידום התכנית הכללית לאזור התעסוקה בקידום תכנית תנועה.
9. תכנית תא/3561, קודמה בהתאם לסיכומים הנ"ל.

התכנית התנתה את מימוש הזכויות מכוחה בשלבי ביצוע שמהווים שיפורים תנועתיים, המוגדרים בטבלה שלהלן. בהתאם לסעיף 145(ג) לחוק התכנון והבניה, לא תיתן רשות הרישוי היתר אם העבודה או השימוש אינם תואמים את שלבי הביצוע שנקבעו בתכנית, אלא באישור מוסד התכנון שאישר את התכנית.
תכנית 3561 המאושרת, מתבססת על התפיסה התכנונית שסוכמה בעת קידום התכנית.
יחד עם זאת, חלו שינויים במצב הקיים בעיקר בסביבת התכנית, שינויים שאינם מאפשרים את ביצוע השלבים שנדרשו.
מכוח תכנית 3561 נמצאות כיום בביצוע/לקראת ביצוע כ-30,000 מ"ר בשתי תכניות: תכנית ולנברג 16 (בביצוע, 16,843 מ"ר) ותכנית הברזל 7 (קיבלה היתר, 12,136 מ"ר).

ביחס לשלביות שקבעה תכנית 3561 אנו לקראת מיצוי שלב 2 ותחילת שלב 3.

<u>מטרות תכנית תא/3561 :</u>

- שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל , שיפור תפקודו והפיתוח בתחומו.
- מתן מענה לפתרונות תנועה וחנייה בתחום אזור התעסוקה, תוך מניעת מטרדים לשכונות המגורים הסמוכות. זאת באמצעות תכנון מעודד שימוש בתחבורה ציבורית ותנועה לא מוטורית להולכי רגל ורוכבי אופנים.
- שדרוג המרחב הציבורי והפרטי במפלס קומת הקרקע, ושיפור הקישוריות לשכונות הגובלות ולפארק הירקון.

<u>תוספת זכויות הבנייה:</u>

- כדי לאפשר את השדרוג המבוקש, נערכה בחינה כלכלית ושמאית של עלות השיפורים שנדרשו במגרשים הפרטיים.
- בהתאם, נקבע מנגנון כלכלי שקבע את תוספת הזכויות הנדרשות למימון השיפורים. התכנית קבעה תוספת זכויות בניה הכוללת שטח עיקרי עד 425% ושטח שירות עד 175% משטח המגרש.
- זאת בתנאי עמידה בדרישות שעוגנו בתב"ע בסעיף 6.3 הדן בתנאים למתן היתר בנייה ועיקרן עמידה בהוראות תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.

<u>מימוש מטרות אלו מתבסס על:</u>

- תוספת זכויות בנייה, המהווה תנאי ותמריץ לשדרוג המרחב הציבורי והפרטי הפתוח.
- מימון השיפורים והשדרוג הנדרש יתאפשרו על ידי תוספת הזכויות שהתכנית קבעה.
- בנוסף קבעה התכנית שלביות מימוש המתייחסת לביצוע שינויים ושיפורים במערך התנועה-המהווים תנאי לקבלת היתרי בנייה.

שלב	תיאור	התניה	
1.	מיצוי זכויות קיימות ע"פ תכנית בתוקף.	הסדרי תנועה קיימים	בוצע
2.	תוספת של עד 25,000 מ"ר שטח עיקרי.	תוספת נתיב לפניה מרחוב ולנברג לרחוב הברזל	בוצע
3.	תוספת של עד 50,000 מ"ר שטח עיקרי.	א. בצומת ולנברג- הנחושת- הוספת נתיב פניה שמאלה שני מצפון למזרח. נתיב זה יפורק כאשר תותקן הרכבת הקלה. בצומת ולנברג- הארד הארכת רחוב הברזל צפונה או הוספת נתיב פניה ימינה שני (מרומזר) ממזרח לצפון. ב. בצומת דבורה הנביאה/ ולנברג- ביטול המעגל והסדרת צומת מרומזר. ג. פירוק מעגל התנועה בצומת הברזל- הנחושת והסדרת הצומת כצומת מרומזר. ד. הארכת רחוב הברזל צפונה עד דבורה הנביאה.	א. בצומת ולנברג הנחושת-הרכבת הקלה נמצאת בשלבי ביצוע-למעשה בשלב בו נדרש פירוק נתיב זה. צומת ולנברג הארד- הביצוע יושלם עם קידום הרק"ל. ב. בוצע חלקית- מעגל התנועה בוטל והצומת מרומזר חלקית. יושלם עם קידום הרק"ל. ג. טיפול בצומת הברזל – הנחושת יושלם עם קידום הרק"ל. ד. בתכנון מפורט לביצוע
4.	תוספת של עד 25,000 מ"ר שטח עיקרי.	חיבור לכביש המזרחי, המתחבר בבני ברק אל רחוב אם המושבות בדרום.	אישור תמ"ל / 1045 "בני ברק צפון- מגורים". אינו מאפשר את ביצוע המשך ציר עתידים שאמור היה ליצור דרך חלופית לרחוב ראול ולנברג וקישור לדרך אם המושבות.
5.	השלמת יתרת זכויות הבניה מתוקף תכנית זו.	הפעלת מערכת תחבורה עתירת נוסעים (רכבת קלה למשל) או חיבור לכביש 4 והשלמת המערכת הסובבת.	הקו הירוק של הרכבת הקלה בביצוע בפועל. חיבור לכביש מספר 4 אינו מתאפשר מאחר השלמת המערכת דורשת השלמת תכנון כביש הנופש בתחום רמת השרון.

בפועל, למרות שלא ניתן להשלים את הוראות השלביות שקבעה התכנית, בוצעו מהלכים רבים הנותנים מענה למטרות התכנית ומשפרים את היבטי התנועה במרחב בראיה רחבה הכוללת את הולכי הרגל, משתמשי התח"צ והמתע"ן ורוכבי האופניים ולא רק את צרכי הרכב הפרטי.
להלן פירוט השיפורים:

- **הליכתיות -** הוספת דרכי גישה רוחביות בין שכונות המגורים במזרח לבין פארק הירקון במערב. מבוצע ע"י היזמים במגרשים המקדמים תכניות עיצוב,וכן על ידי גורמים עירוניים,

- **רשת שבילי אופנים -** בוצעו ומבוצעים, שבילי אופנים בתחום פארק הירקון – מבוצע על ידי גני יהושוע. בתחום התכנית עצמה מבוצעים מעברים המאפשרים מעבר בצירים בכיוון צפון דרום ומזרח – מערב- מבוצע על ידי יזמים המקדמים תכניות במרחב ועל ידי גורמים עירוניים. בנוסף, מבוצע שביל לאורך רחוב ראול ולנברג, כחלק מעבודות הרק"ל. שבילי אופניים מתוכננים על פי התכנית האסטרגית העירונית ברחובות הנחושת והברזל .
- **חניית אופנים ורכב דו גלגלי-** בתכניות העיצוב המקודמות, מתווספים מקומות חנייה על פי דרישות התקן ומקלחות לשימוש רוכבים.
- **חנייה זמנית לרכב -**בוצעו חניונים בתחום מגרש חברת החשמל- בתחומו מתוכנת תכנית "מרחב הארד". בנוסף, בשצ"פ הנחושת קיים חניון זמני אשר מתוכנן להפוך לחניון תת קרקעי ובהתאם יפותח השצ"פ מעליו.
- **מגרש חניה ציבורית** תת-קרקעי , בוצע בקצה רח' הנחושת (חניון הברזל).
- **מסוף אוטובוסים** זמני פועל בצומת רחובות הברזל ודבורה הנביאה.
- **מסוף** מתוכנן, מצפון לרמת החייל במסגרת תכנית ציר עתידים אשר נמצאת בדיונים בוועדה המחוזית.
- **תכנון קו מטרו 3 -** מתוכנן לאורך רחוב הארד, ומוטמע בתכנית "מרחב הארד" הנמצאת לקראת דיון הפקדה, ומתואם עם נת"ע.
- **הפחתת תקן החניה-** על פי מדיניות עירונית ותקן ארצי.

חוות דעת אגף התנועה

מטרות התכנון המעודכן היום, הן לקדם אזור תעסוקה עירוני מעורב שימושים, הכולל חזיתות פעילות ויחידות דיור על פי תכנית המתאר תא' 5000. תכנון זה מעודד הליכה, נסיעה בתח"צ ומתע"ן ורכיבה באופניים על פני נסיעה ברכב פרטי.
(יש לציין כי בעת קידום התב"ע, העקרונות אשר עמדו בבסיס השלביות התייחסו בעיקר לתנועת רכב פרטי ומטרתה הייתה שיפור רמת השירות למשתמשים באמצעי זה.)

בנוסף התכנון התנועתי כשלעצמו, המקודם ע"י עיריית תל אביב וגופי הסמך של משרד התחבורה מוטה תחבורה ציבורית, הליכתיות ורכיבה על אופנים .
מטרות אלו מוטמעות בתכניות סטטוטוריות המקודמות מול גורמי התכנון (מרחב הארד לאישור וועדה מקומית , הפניקס דבורה הנביאה) והשאר בתכניות העיצוב האדריכלי המקודמות על ידי גורמים פרטיים לאישור ועדה מקומית.

מבוקש

מבוקש מהוועדה המחוזית לבטל את שלביות הביצוע שקבעה התכנית וזאת בהתבסס על המפורט לעיל.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לבטל את השלביות שנקבעה בתכנית המאושרת.

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 0007-23ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון :

זיו לייבו : תוכנית 3561 דיון בביטול שלביות. המתחם תחום בין רחוב וולנברג שבקו הכחול לבין פארק הירקון וקריית העתידים. תא/3561 מגיעה אחרי תא/ 2958 שקידומה הופסק עד לאישור ועדת היגוי של רובע צפון מזרח בנושא דיון תחבורתי של יועץ תנועה. אישור הסיכום ע"י הועדה המקומית התנה את קידום התוכנית הכללית לאזור תעסוקה בקידום תוכנית תנועה. תוכנית תא/ 3561 קודמה בהתאם לסיכומים הנ"ל והתנתה את מימוש הזכויות מכוחה בשלבי ביצוע המהווים שיפורים תנועתיים. מטרתה שדרוג אזוה"ת רמת החייל, מתן מענה לפתרונות תנועה וחניה, תכנון מעודד שימוש בתחבורה ציבורית ושיפור הקישוריות לשכונות הגובלות. התוכנית התנתה את מימוש הזכויות בשלבי ביצוע הכוללים תוספות נתיבים והארכה של רחוב הברזל כפי שרואים בסעיפים 3 א- ד', חיבור לכביש המזרחי שמתחבר

לבני ברק ואם המושבות וחיבור לכביש 4 ולמערכת מתען. שלב 3 מותנה בביצוע ותיאום עם קידום עבודות הרק"ל. סעיף 4 אינו אפשרי לאור הפיכת אזוה"ת בבני ברק לאזור מגורים בתמ"ל 1045 והחיבור הצפוני אינו אפשרי לאור חוסר ביצוע של עיריית רמת השרון המונע את חיבור ציר עתידים צפונה. למרות זאת נעשים שיפורים במרחב כגון: הליכתיות מהשכונות בצפון לדרום, שבילי אופניים קיימים ומתוכננים, חניונים (חלקם יהיו קבועים וחלקם זמניים), מסופי אוטובוסים ומתחמי"ם בתוכנית ציר עתידים קרוב לרצועת הנופש. לאור הבעיות שהוצגו, מבוקש מהועדה להמליץ על ביטול השלביות שקבעה התוכנית בכדי לאפשר את מימוש הזכויות לפתוח המרחב. סה"כ תוספת הזכויות בתא/ 3561 100,000 מ"ר עיקרי ועד כה נוצלו בהיתרים 28,979 מ"ר. בטבלה מוצג סטטוס תוכניות העיצוב וההיתרים במתחם.
דורון ספיר: מקובל.

בישיבתה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה המקומית ממליצה לועדה המחוזית לאשר את ביטול השלביות המבוקש בהתאם לחוות דעת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום: שכונת תל ברוך צפון- מתחם מבני ציבור, בסמיכות לביה"ס היסודי נעמי שמר ולמתחם הצופים

כתובת: מתחם א' - רחוב סטפן צוויג 7, מתחם ב' - רחוב חנה רובינא 4

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7193		חלק	43	
6626		חלק	17,228,251	

שטח התכנית: כולל שני מתחמים :
<u>מתחם א' מערבי</u> - שטח כולל של כ 40,000 מ"ר
מתוכו שטח התכנון של כ 7,600 מ"ר – שלב א'

<u>מתחם ב' מזרחי</u> – בשטח של 8,537 מ"ר – שלב ב'

מתכנן: לקנר אדריכלים
יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: במתחם א' – במתחם קיימים- מבני מתחם הפנימיות, מבנה בית הכנסת, מתחם הצופים, מתחם בית הספר היסודי נעמי שמר.
בתחום התכנון קיים מבנה קל זמני של פיקוד העורף.
במתחם ב' – בחלקו הצפוני מגרש חניה ציבורי, בשאר השטח חורשת עצים

מדיניות קיימת:

- תכנית תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראיה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה : מתחם א' - על השטח מאושרת תכנית תא/ 792, הקובעת את השטח בייעוד לבניני ציבור,
מתחם ב' - מאושרת תכנית תא/2026/א הקובעת את השטח בייעוד למבני ציבור.

שטח התכנון : מתחם א' – תחום התכנון כ 7,600 מ"ר

מתחם ב – 8,537 מ"ר

זכויות בניה : על פי תכנית תא/מק/צ' (507-0271700)

מצב תכנוני מוצע:

מתחם א' – בשלב א', התכנון המוצע כולל הקמת מבנה בית ספר בשטח כולל של כ 12,000 מ"ר בגובה של 3 ק' עד 5 ק', המבנה כולל כיתות לימוד, מעבדות, אודיטוריום, ספריה, שטחי מינהלה וחדרי מורים, חצרות, גגות פעילים ומגרש ספורט. בהתאם לפרוגרמה של משרד החינוך.
בגבולו המערבי עם מתחם הצופים, ממוקם מבנה חדר שנאים תת-קרקעי ומעליו מבנה ח.אשפה.

מתחם ב' – בשלב ב' בעתיד, בחלקו הדרומי התכנון המוצע יכלול מבנה אולם ספורט בשטח של כ 1,100 מ"ר 2 מגרשי ספורט, ומגרש חניה ל40 מק' חניה. הגישה הישירה ממבנה בית הספר תהיה באמצעות גשר הולכי רגל מעל שצ"פ קיים המפריד בין המתחמים ומשמש כשביל הציבורי (רח' סטפן צוויג) בהתאם לחוו"ד משפטי.

נתונים נפחיים:

מספר קומות : מ : 3ק' עד : 5ק' ממפלס הכניסה הראשית.
גובה : 25 מ' (55 מ' אבסולוטי)
תכסית : כ 40%
קווי בניין : קו בניין לרח' סטפן צוויג קו בניין - 0
קו בניין לגבול המגרש הדרומי – 2.5 מ'
קו בניין לרחוב חנה רובינא - 0

עקרונות ודברי הסבר נוספים : מבנה בית הספר המוצע משלים את רצף מבני הציבור במתחם מבני הציבור אשר ממערב לרחוב סטפן צוויג.
המבנה הינו מדורג ובנוי סביב חצר פנימית ראשית, הפתוחה לשביל הציבורי ממזרח אשר ממנו מתוכננת הכניסה הראשית לבית הספר.
דרוג המבנה מאפשר שימוש טבעי ומידי בגגות הפעילים אשר מהווים חלק מהשטחים הפתוחים ואזורי הפעילות של בית הספר. אגפי הכיתות פונים לכיוון צפון או דרום.
עיקר השימושים הציבוריים כגון ספריה, אודיטוריום, ממוקמים בקומת הקרקע ונגישים לשימוש תושבי השכונה מחוץ לשעות הפעילות של ביה"ס.

תחבורה, תנועה, תשתיות :
אופניים - הגישה לבית הספר במערך שבילי האופניים העירוני,
כלי רכב - מפרץ הורדה לכלי רכב מתוכנן ברחוב חנה רובינא בצדו הדרומי ממזרח לכיכר התנועה,
תשתיות מתוכננות : חדר מיתוג של ח.ח.י וחדר שנאים פרטי תת קרקעי ממוקמים בגבול המתחם המערבי בצמוד למתחם הצופים.

עיצוב : עיצוב המבנה מתבסס על קווים פשוטים ונקיים, שילוב פתחים בגדלים משתנים לאזורי הלימוד והתנועה. דגש על פתיחות ותאורה טבעית באזורי התנועה הפונים לחצר הראשית.
חומרי הגמר - טיח בהיר/לבן בשילוב בטון חשוף, לוחות HPL בגוונים משתנים.

פיתוח בסביבת הפרויקט: פיתוח המתחם משלב את מבנה בית הספר עם סביבתו הקרובה, מצפון משלים את ציר הגל הירוק, ממזרח את השביל הציבורי (סטפן צוויג) וממערב את מתחם הצופים, פיתוח השטח כולל שני מתחמים עיקריים, החצר המרכזית של בית הספר הכוללת שטחי גינון ועצים, אזורים מרוצפים פינות התכנסות וישיבה. החצר המערבית הכוללת שטחי גנון ועצים ומגרש ספורט הגובל עם מתחם צופים. גגות הבניין יפותחו כגגות פעילים הכוללים אזורי ישיבה לא פורמאליים, כיתות חוץ, גינון, פרגולות, וחלקות גינון לימודי.

טבלת השוואה:

נתונים		מותר	מצב קיים	מצב מוצע (תוספת לקיים)
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	200% עיקרי ,70% שרות	כ 24% עיקרי	18.5% עיקרי 12% שרות
	מ"ר	מתחם א' 121,200 מ"ר עיקרי 40,400 מ"ר שרות	כ 9,400 מ"ר עיקרי כ 900 מ"ר שרות	כ 7,400 מ"ר עיקרי כ 4,800 מ"ר שרות
	מ"ר	מתחם ב' 25,611 עיקרי 8,537 מ"ר שרות	- -	בשלב ב' - 900 מ"ר עיקרי 250 מ"ר שרות
גובה	קומות	על פי תא/מק/צ	עד 3 ק'	מתחם א' - 5 ק', 4 ק, בסמיכות למגורים. מתחם ב' – 2 ק'
	מטר	ייקבע לפי הייעוד – עפ"י צ'		עד 25 מ'
תכסית		60%	20%	28%

שלביות: בשלב א'- (במתחם א') מידי, יבנה מבנה בית הספר על שימושיו השונים
בשלב ב' – (מתחם ב') עתידי, יבנה אולם הספורט וגשר המקשר עם מבנה בית הספר,
שני מגרשי ספורט ומגרש חניה תחליפי לקיים בחלקו הצפוני של המתחם.

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

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לתאם ולקבל אישר מנהל החינוך לגודל שטחי חצר פתוחים.
2. יש לערוך תאום סופי להצללות ופירוט מערכות בגג העליון בהתאם לתכנית צ'.

בישיבתה מספר 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אורית בן אסא: בעקבות גידול מספר התלמידים בבתי הספר העל יסודיים בעיר, יש צורך ב-5 השנים הבאות בכ-200 כתות על יסודי נוספות על הכיתות הקיימות, מוצגת כאן תוכנית לתיכון חדש במזרח העיר.

אדריכל אילן לקנר: מציג את תכונית בית הספר במצגת.
שמואל גפן: איזה ילדים בית הספר ישרת?
ליאור שפירא: מנאות אפקה.
אורית בן אסא: יש צורך לתאם את השטחים הפתוחים ואת החצרות מול משרד החינוך, התקן הוא 5 מ' לתלמיד.
שמואל גפן: מדובר על 42 כתות איך 5 מ' לכל ילד.
דורון ספיר: כולל גגות ומרפסות.
נתן אלנתן: לאשר בכפוף לאישור משרד החינוך.

ליאור שפירא: לתת דגש לחיבור בין הצופים לבין הבית ספר.
אורלי אראל: הקו הכחול הוא כפי המוצג במצגת ואינו כולל את תחום בית הספר נעמי שמר.

<u>הועדה מחליטה</u>:
לאשר את תוכנית העיצוב.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב-יפו

<u>דיון לעדכון תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו</u>

הסבר כללי:

- תכנית העיצוב לבית הספר חנה רובינא אושרה בוועדה המקומית ביום 4/7/2018 מס' החלטה 18-0013ב' החלטה מס' 1 (להלן: "**תכנית העיצוב**")
- תכנית העיצוב קבעה כי בית הספר ייבנה בשני שלבים, כמפורט בסעיף 2.6 ו- 2.1 לתקנות תוכנית העיצוב:
  - שלב א' - מתחם מערבי ובו מבנה בית הספר.
  - שלב ב' – מתחם מזרחי ובו אולם ספורט ומגרשי ספורט אשר יקושרו לבית הספר באמצעות גשר להולכי רגל. יצוין כי במתחם המזרחי קיימת כיום חניה ציבורית <u>זמנית</u> בחלק הצפוני של המגרש הכוללת 74 מקומות חניה.
- במתחם המזרחי בו עתידים להיבנות אולם הספורט ומגרשי הספורט במסגרת שלב ב' - מציגה תוכנית העיצוב המאושרת חניון מחוץ לתחום התכנון של תוכנית העיצוב.
- ביום 1.9.2020 הוצא היתר הבניה להקמת בית הספר במתחם המערבי (שלב א), **אשר אוכלס לפני כשנתיים.**
- ביום 11.4.2022 אישרה רשות הרישוי בקשה להיתר מס' 11.4.2022 להקמת אולם הספורט ו – 2 מגרשי ספורט וזאת במסגרת שלב ב' של תוכנית העיצוב. להחלטת רשות הרישוי קדם הליך של עדכון ציבור אשר התקיים ביום 13.3.22 ובמסגרתו הוצג כי מתוכנן חניון זמני במגרש הציבורי במסגרת הפרויקט.
- על החלטת רשות הרישוי הוגש לוועדת הערר המחוזית ערר מס' תא/1100/0822 אשר הינו תלוי ועומד. במסגרת הערר הוגשה ביום 15.2.23 חוות דעת תחבורתית מינואר 2022 אשר נערכה על ידי אינג' עמירם סטרולוב.
- במסגרת בחינת תוכנית העיצוב המאושרת מול אגף התנועה ואדריכל העיר, נמצא כי יש מקום לעדכן את תכנית העיצוב ולהוסיף תכנית תנועה היות והוחלט לתכנן חניון עבור סגל המורים של בית הספר אשר יוכל להיות פתוח לציבור הרחב מעבר לשעות פעילות בית הספר. תכנון החניון נעשה תוך התחשבות מקסימלית בעצים הקיימים במגרש ושימורם.

עדכון תחבורה, תנועה:

- מתוכנן חניון עבור 27 מקומות חניה עם כניסה ויציאה מרחוב חנה רובינא.
- מתוכנן מתחם הורדה והעלאה על רחוב חנה רובינא.
- קיימים 221 חניות אופניים.
- גישה לרכב חירום לבית הספר ולאולם הספורט משביל הגישה בסטפן צוויג.

חוות אגף התנועה וגורמי המקצוע:

א. **התייחסות להיבט תנועה וחניה לטענות שהועלו במסגרת הערר שהוגש:**

טענות המתנגדים/עוררים	התייחסות
החלטת הועדה אינה קובעת חובה להתקין מקומות חניה לצורך אולם הספורט ואף גורעת ממקומות החניה קיימים במגרש	תקן החניה לבתי ספר ב"אזור ג" הינו תקן מקסימאלי: 0 עד 3 לכל כיתה. לפיכך אין כל חובה לקבוע מקומות חניה במגרש. כיום ישנה חנייה זמנית בחלק הצפוני של המגרש, חניה זו מונה 72 מקומות חנייה, יש לציין כי כיום שימושים זמניים לרווחת התושבים במגרשים בייעוד למוסדות ומבני ציבור (בדרך כלל גינון או חניון זמני) הינה דרך פעולה רווחת ומקובלת בעיר. בעת מימוש המגרש הציבורי לצרכי הציבור הנדרשים נערך תכנון מבני ותכנון פיתוח מחודש בתחומי המגרש הציבורי ובסביבתו. תכנית העיצוב מציגה חניון בן 27 מקומות חניה עבור סגל המורים בצד המזרחי של המגרש והיא מפחית כ-45 מקומות חניה ממצב קיים, על פי עמדת הוועדה המקומית ובהתאם לחוות דעת תנועתית שינוי זה תואם את המדיניות העירונית שעניינה עידוד תחבורה ציבורית והפחתת השימוש ברכב פרטי. מקומות חניה ישמשו את בית הספר בשעות פעילות המוסד ויוכלו לשמש את הציבור בשאר הזמן ויהיה בסיס לפתרון לשכונה ולבאי אולם הספורט לאחר שעות הלימודים.
בשכונה ישנה בעיית תנועה חמורה שתגבר עם הקמת אולם הספורט	מדובר באולם ספורט בית ספרי ושווה ערך לאולמות ספורט אחרים בעיר. הציפייה היא שהוא ישרת את תושבי השכונה. בשנת 2022 התקיימו מספר מפגשים של מנהלת אגף התנועה, מנהל מחלקת תכנון, מנהלת מחלקת ניהול ובקרת תנועה ומהנדסים מטעמם והוכנו בשיתוף עם הקהילה תכניות לפתרונות טקטיים להסדרי תנועה שאף הוצבו בשטח כדי לדייק עוד יותר את התנועה המוטורית בסביבת המתחם.
אין התייחסות בתוכנית העיצוב למרקם הסובב ולתכנון החניה, לפריקה וטעינה, שבילי אופניים, ולא ניתן מענה הולם להסדרי תנועה במעגל התנועה המהווה את הכניסה לשכונה.	עדכון תכנון התנועה במסגרת תכנית העיצוב מציג התייחסות תנועתית מפורטת למרקם הסובב. במסגרת תכנון הסדרי התנועה שאושרו ברשות התמרור המקומית כחלק מראייה כוללת של משתמשי הדרך בקרבת אולם הספורט העתידי שצפוי להיבנות, נלקחו בחשבון כל האלמנטים התנועתיים הנדרשים לטובת ניהול נכון של מערך התנועה, כפי שיפורט: הוכשרו מתחמי העלאה והורדה מוסדרים ובטיחותיים בתאום עם מנהל בית הספר המכיר את השימוש העתידי להורדה והעלאה וצרכים עתידיים של ב"ס צומח. במסגרת התכנון משודרג שביל האופניים הסמוך לבית הספר, הוא יותאם להנחיות לתכנון שעודכנו לאחרונה ע"י משרד התחבורה, רמת ההפרדה בינו לבין המדרכות שופרה והקונפליקטים בינו לבין משתמשי הדרך האחרים מנוהלים. מדרכות הולכי הרגל שופרו. הגישה לחניון המתוכנן והיציאה ממנו בתכנון העתידי הורחקה

	מהכיכר, ואנו צופים שהפרדת התנועה הזו מהכיכר וביטול זרוע זו, תשפר משמעותית את זרימת התנועה המוטורית בכיכר.
התכנון המוצע לא עומד בהנחיות משרד התחבורה משנת 2019 לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך (להלן: "הנחיות משרד התחבורה) וזאת בהפניה לסעיף 4.9 להנחיות משרד התחבורה הקובע כי יש לתכנון חניות בתוך מוסד החינוך. וסעיף 3.4 להנחיות משרד התחבורה הקובע את הצורך בהקמת "חניון ציבורי" בקרית חינוך.	הקמת אולם הספורט תואמת את הוראות תוכנית צ' ולפיכך ההפניה להנחיות משרד התחבורה שעניין הנחיות לתכנון סטטוטורי אינו רלוונטי. כמו כן, ההנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך בסעיף 4.9 במהותן מתייחסות לצורך בחניות **עבור סגל ההוראה** של בית הספר ולא עבור הציבור, כאשר מספר החניות ייקבע ע"פ תקן החניה התקף. במגרש מתוכננים 27 מקומות חניה עבור סגל ההוראה כפי שפורט לעיל. הפנייה לסעיף 3.4 לא רלוונטית והכוונה הייתה להפנות לסעיף 3.3 שלפניו. יודגש שלא מדובר בקרית חינוך אלא בבי"ס על יסודי.

ב. **התייחסות אגף התנועה וגורמי המקצוע לחוות הדעת של אינג' עמירם סטרולוב :**

<u>בחוות דעתו של אינג' עמירם סטרולוב, מוצגות מספר נקודות:</u>

א. כבר היום השכונה רוויה בכלי רכב, זאת בעיקר בשעות הבוקר והצהרים ותוספת של "מרכז ספורט משולב" תחמיר את המצב הקשה הקיים כבר היום בלאו הכי.

ב. "מרכז הספורט המשולב" להבנות על מגרש בו קיימת כיום חניה (72 מקומות חנייה).

ג. רחוב חנה רובינא, הכניסה המרכזית לשכונה, גם היום, צר מלהכיל את משתמשי הדרך.

ד. רחוב בני אפריים ממנו מגיעה רוב התנועה לחנה רובינא, כבר היום בשעות מסוימות לא מתפקד, בשל עומס תנועה.

ה. ראוי לבצע בחינת השפעה תחבורתית ולהכין תכנית תנועה כוללת.

ו. תקן חניה למתקני ספורט (עמ' 21-22).

ז. רחוב חנה רובינא עם המפרדה שבו והגדר שבה מחלקים לשניים את השכונה. (עמ' 25).

ח. כלי רכב נעים ברחוב זה במהירות הגדולה מ 30 קמ"ש. (עמ' 25).

בחוות הדעת נכתב (עמ' 25) כי במצב הנוכחי בשעות הערב הרחוב מסוכן לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, ובכניסות לחניונים.

<u>התייחסות אגף התנועה וגורמי המקצוע:</u>

א. התייחסותו של אינג' סטרולב לבינוי המוצע בבקשה של אולם ספורט ו- 2 מגרשי ספורט אשר ישרתו את בית הספר שמיר הסמוך כ"מרכז ספורט משולב" הינה שגויה ולפיכך כל התייחסות בחוות הדעת, לרבות לעניין תקן החניה הינה שגויה.

לא מדובר באולם ספורט או מגרשי ספורט, מיוחדים במינם אשר בהם ישנם מתקנים שלא קיימים בשום מקום אחר, דבר שימשוך אולי תושבים גם משכונות רחוקות יותר.

מדובר באולם ומגרשים "בית ספריים" רגילים שישמשו את ילדי בית הספר ואשר ברור כי יש צורך להקימם בסמוך ככל הניתן לבית הספר.

מטבע הדברים אולם הספורט והמגרשים ישמשו בשעות אחר הצהרים בעיקר את תושבי השכונה ותלמידי בית הספר, כפי שקורה בכל בית ספר אחר.

ב. בניגוד לדברי אינג' סטרובלוב שכונת תל ברוך צפון רוויה בכלי רכב כמו כל שכונה אחרת בתל אביב. אולם הספורט ומגרשי הספורט המתוכננים מיועדים בראש ובראשונה לתלמידי בית הספר שמיר אשר נמצאים כבר בבית הספר ולא גורמים לשום עומסי תנועה נוספים. אולם

הספורט ומגרשי הספורט צפויים לשרת בעיקר את הקהילה המקומית בשעות אחר הצהריים והערב בפיקוח של בית הספר. על כן הטענה שאולם הספורט יוסיף עומסים בשעות הבוקר והצהריים אינה רלוונטית.

ג. אולם הספורט אמור להבנות על מגרש חום בו קיימת כיום באופן זמני חניה ציבורית וזאת עד למימוש יעוד הקרקע לפי התוכנית החלה וכן לפי תוכנית העיצוב שאושרה על ידי הועדה המקומית כבר בשנת 2018.

עם זאת, במסגרת נספח התנועה מתוכנן להבנות מגרש חנייה בן 27 מקומות חניה מדרום מזרח לאולם הספורט, אשר ישמש את צוות בית הספר במהלך שעות הלימודים ואת התושבים לאחר שעות פעילות בית הספר. עוד יצוין כי צמצום מקומות החנייה תואם את מדיניות העירייה להמעיט בכלי רכב פרטיים, להסתמך יותר על הליכה, רכיבה על אופניים ותחבורה ציבורית.

ד. רחוב חנה רובינא הינו הכניסה הראשית לשכונה, וקיימים עומסים בשעות הבוקר בזמן שהתושבים יוצאים למקום עבודתם ולמוסדות החינוך אבל לא מדובר בעומס חריג יותר מאשר בשכונות בעלות אופי דומה בעיר.

ה. תפקודו של רחוב בני אפרים לא רלוונטי, שכן מדובר ברחוב עורקי המעביר בעיקר תנועה עוברת ותח"צ. התוספת שתהיה לרח' חנה רובינא אשר מוזן על ידי רחוב בני אפרים תהיה שולית וההשפעה של חנה רובינא על בני אפרים תהיה שולית גם כן.

ו. בהמשך לסעיף ב' בתשובתנו, מכיוון שאולם הספורט ומגרשי הספורט לא מוסיפים תנועה נוספת מעבר לתנועה המגיעה כיום לבית הספר, לא נדרשת בדיקה תחבורתית ייעודית לתוספת זו. יחד עם זאת, במסגרת נספח התנועה החדש נלקחו בחשבון השפעותיו התנועתיות של אולם הספורט ומגרשי הספורט וחיבוריהם התקינים לדרך הקיימת.

ז. הטענה שהמפרדה והגדר עליה, לאורך רחוב חנה רובינא מחלקת את השכונה לשניים נכונה, אבל בעבודה אחרת שעשתה עיריית תל אביב, באשר להסרת הגדר בין שני המסלולים, נמצא כי הגדר בטיחותית ביותר וכי בלעדיה תהיינה חציות של רחוב חנה רובינא בכל נקודה אפשרית, תוך חציית המפרדה המגוננת, תוך סיכון בטיחותי ובניגוד לחוק.

ח. תוספת תנועות כלי רכב, גם אם מועטה, תוביל להאטת המהירות ברחוב והגברת הבטיחות.

ט. נושא הכניסה לחניות בניינים ברחוב, אינו רלוונטי לעניין הסדרי התנועה של אולם הספורט, יודגש שרחוב זה אינו שונה מרחובות אחרים בעיר, ויודגש שמהירות הנסיעה בו תהיה איטית לאור הסברים לעיל.

י. לעניין תקן החניה. התייחסותו של אינג' סטרולב לתקן חניה למתקני ספורט למופעים ציבוריים או מתקני ספורט לשימוש עצמי בשטח פתוח, קנטרי קלאב ובריכת שחיה אינו רלוונטי. תקן החניה הרלוונטי הוא תקן חניה לבתי ספר באזור ג' הינו תקן מקסימלי: 0-3 לכל כיתה. לפיכך אין כל חובה לקבוע מקומות חניה במגרש. אף על פי כן מתוכננים 27 מקומות חניה במגרש לצוות בית הספר אשר ישמש את הציבור לאחר שעות פעילות בית הספר.

לסיכום: עיקר טענותיו של אינג' סטרולוב הן קשיי התנועה במצב הקיים. אולם, טענות אלו לא רלוונטיות לענייננו. כפי שהוסבר לא צפויה כל תוספת תנועה כתוצאה מהקמת אולם הספורט ומגרשי הספורט של בית ספר שמיר.

ככל בכל זאת תהא תוספת תנועה, הרי שמדובר בתוספת מזערית, הבטלה בשישים וגם היא (ככל שתהא) תהיה לאחר שעות פעילות בית הספר, קרי בשעות אחר הצהריים והערב בלבד כמו בכל אולם ספורט ומגרשי ספורט המשמשים את בתי הספר ברחבי העיר.

<u>סיכום חוות דעת אגף התנועה וגורמי המקצוע:</u>

מדובר באולם ספורט ומגרשי ספורט אשר ישמשו בית ספר קיים ופעיל וזאת בדומה לכל אולם ספורט ומגרשי ספורט בבתי ספר המצויים ברחבי העיר.

לא צפויה כל תוספת תנועה כתוצאה מהקמתם, כאשר הפעילות באולם הספורט ובמגרשים בזמן שעות הלימודים תהא של תלמידי בית הספר. לאחר שעות הלימודים צפויים מקומות אלו לשרת את הקהילה הקרובה וככל שתהא תוספת תנועה לאחר שעות פעילות בית הספר, קרי, בשעות הצהריים והערב , היא תהא מזערית.

כחלק מעדכון תכנית העיצוב מוצגת חניה של 27 מקומות במגרש לטובת סגל המורים אשר תוכל לשמש את הציבור בשאר הזמן ותהווה בסיס לפתרון לשכונה ולבאי אולם הספורט לאחר שעות הלימודים ככל שיגיעו באמצעות רכב.

כמו כן, מוצגת תוכנית הסדרי תנועה אשר אושרה ביום 08/02/2023 ברשות התמרור המקומית ונותנת מענה ראוי ויסודי לכל האלמנטים התנועתיים הנדרשים לטובת ניהול נכון של מערך התנועה.

חוו"ד מהנדס העיר

בהתאם לחוו"ד אגף התנועה וגורמי המקצוע לעדכן את תוכנית העיצוב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:

אדר' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: מבקשים לאשר בוועדה עדכון תכנית תנועה לתכנית עיצוב מאושרת. תכנית העיצוב "בית הספר העל יסודי חנה רובינא" אושרה בוועדה ביום 04/07/2018, התכנית כללה שלביות ביצוע, שלב א' הקמת בית הספר ושלב ב' הקמת אולם ומגרשי ספורט, היום אנו עומדים לפני ביצוע שלב ב', בית הספר הוקם ופועל. במסגרת תכנית העיצוב הצגנו תרשים של חניון ציבורי בחלק המזרחי וביטול חניון זמני בחלק הצפוני. היום אנחנו נוהגים להציג תוכנית תנועה יותר מפורטת הכוללת הצגת כניסות ויציאות לחניון ופירוט דרכי גישה. בעדכון תכנית התנועה מוצגים: החניון המזרחי שמתוכנן ל-27 מקומות חניה עם כניסה ויציאה מרח' חנה רובינא. מתחם העלאה והורדה לחנה רובינא. חניית אופניים קיימות, אולם הספורט לא מוסיף או מוריד ממניין התלמידים וגישה לרכבי חירום לבית הספר ולאולם הספורט משביל הגישה בסטפן צוויג.
אינג' רן מצקין, אגף התנועה: מציג את עדכון תוכנית התנועה מתוך המצגת.
עו"ד אושרת שפי, הייעוץ המשפטי: על החלטת רשות הרישוי לאשר את אולם הספורט לפי שלב ב' הוגש ערר ואנחנו צריכים לחזור לעדכן את ועדת ערר לאחר שתתקבל החלטה לעדכון תוכנית העיצוב.
מלי פולישוק: אתם עומדים לצמצם את מקום החניה, דבר שאינו הגיוני. יש את חוות הדעת של אמירם סטולוב הטיעון שנראה הכי לא הגיוני שאם יהיו יותר כלי רכב יהיה פחות יהיה יותר בטיחותי אז יהיה צפוף והתנועה יותר איטית נימוק לא הגיוני. יש תנועה ברחוב חנה רובינא, אין שום סיבה שלא תהיה חניה תת קרקעית. אנשים שגרים בשכונה הזו יש רכבים פרטיים וצריך לדאוג להם לחניה ואין סיבה לא לעשות חניון תת קרקעי.
אדר' אודי כרמלי, מהנדס העיר: הסיבה היא לא כלכלית אלא ציבורית. הביקורת הזו עולה הרבה בוועדה, וההמלצות שלנו הן תכנוניות ויש עדיפות עירונית. השאלה מה עושים עם השקל העודף הציבורי, האם נכון ללכת לחניון תת קרקעית בשכונה שיש בה חניה או לטובת משהו אחר. יש עדיפות להקמת גן ילדים על פני חניון תת קרקעי. יש כאן כלכלה ציבורית ואנו צריכים לתכלל את מגוון הצרכים הציבוריים, יש לנו אחריות מקצועית ושמירה על איזון. מי אמר שמענה לכל מרחב ציבורי זו חניה תת קרקעית.
חיים גורן: האם לאגף התנועה יש תקן חניה לביה"ס?
רן מצקין: כל מקרה נבחן לגופו של עניין. המגמה כאן היתה למקסם את כמות החניות בתא השטח וזה התכנון האופטימלי שהוצג בפניכם.
דורון ספיר: תושב בשם יאיר גולן נמצא בזום , ניתנת לו רשות הדיבור.

יאיר גולן: הורדתם את מס' החניות ל-27 מקומות מ40 מקומות. איך 27 מקומות החניה יספיקו לצוות ביה"ס והגנים? איך הוועדה מתייחסת לטיעון אחד שעלה בעוד שבערר עלו עוד הרבה מאוד טיעונים.
אדר' אלעד דמשק: 40 מקומות החניה שצוינו לא נכללו במסגרת תוכנית העיצוב הקודמת גם לא נבחנה אז ההשלכה לדוגמא על העצים במגרש כך שמעולם לא היה את המספר. 27 מקומות חניה זה האופטימום שניתן לעשות מבלי להפר את האזור שהוא שב"צ ומפותח בפיתוח זמני כשצ"פ מתוך התייחסות לעצים משמעותיים לכניסות ויציאות מהחניון. תקן למבנה חינוך לחניה הוא תקן מרבי. בתוכנית העיצוב הקודמת אישרנו בית ספר ללא מקומות חנייה, כעת אנו מוסיפים מקומות בהתאם למה שאישרה הוועדה. בבית ספר הזה יש מקומות חניה מעבר למקובל בעיר. בבתי ספר על יסודיים בעיר קודמו ללא חניות ולאחרונה על מנת לקבל מורים אנחנו נוהגים לספק מענה מסוים של כ 20 מקומות חניה לבית ספר ובתכנית זאת יש יותר מקומות חניה.
דורון ספיר: אנחנו נותנים הרבה יותר מעל ומעבר ממה שמקובל בעיר ויגיעו בתחבורה ציבורית. אנחנו לא צריכים לספק חניה למורים.
ענת הדני: לעניין הערר הטענות שהועלו שם הם לא רלוונטיות לדיון כאן חזרנו לדיון כאן רק לנושא תוכנית התנועה יתר הטענות ידונו בערר.
דורון ספיר: אנו מאשרים את תוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה המקומית שמעה את הגורמים המקצועיים ואת העורר וקיבלה מענה מקצועי מלא , בין היתר, בכל הנוגע לתוכנית התנועה ולסוגיות התחבורתיות והשתכנעה שניתן לאשר את עדכון תוכנית העיצוב בהתאם לחוו"ד אגף התנועה וגורמי המקצוע.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מקום (מגרש מקבל):
בצפון: השפ"פ המרכזי של מרחב יצחק שדה
במזרח: מגדל אלפא מגרש C2 חלקה 71 גוש 7077
במערב: מגרש A1 חלקה 53 גוש 7077 (בפינת רחוב מנחם בגין)
בדרום: רחוב ישראל טל (1185)

רקע תצלום אוויר

כתובות:
מגרש מקבל- רחוב ישראל טל
מגרשים מוסרים- אלנבי 82 (רמב"ם 28-26)
יהודה הלוי 8
לילינבלום 5 (ראשונים 9)

שטח התכנית: כ- 5.9 דונם.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק	56	
6923	מוסדר	חלק	32	
7077	מוסדר	חלק	54	60
7422	מוסדר	חלק	36	

מתכננים: עורך ראשי: ישר אדריכלים
נוף: יעל בר מאור ארכיטקטורה
תנועה: דגש הנדסה
שמאי: קונפורטי רביב

איכות סביבה: לשם שפר
מודד: טל אלקלעי
יזם: יובלים סיטי בוי, שבת משה נכסים בע"מ

מגיש התכנית:
חברת יובלים סיטי בוי בע"מ, חברת אקזיט יובלים בע"מ, חברת שבת משה נכסים בע"מ.

בעלות:
חברת יובלים סיטי בוי בע"מ – 41.4%
חברת אקזיט יובלים בע"מ – 1.946%
חברת שבת משה נכסים בע"מ – 29.17%
בוך אורי, בוך הלל, בינשטוק רונית, ברוין רובקט, לוינשטיין ישראל, ליסט חנה ולוינשטיין חנה – 27.5%
מגרשים מוסרים:
לילינבלום 5- "ועד בית הכנסת כל יהודה" (עמותה)
אלנבי 82 - נתנאל יהודה נחום (פרטי)
יהודה הלוי 8 – מה יפית ישראל בע"מ, דרהי אנג'לינה, דרהי גרזיאלה, דרהי דיויד, דרהי נתן.

מצב השטח בפועל:
מגרש מקבל חלקה 54 C1 – ממוקמת בדרום מרחב יצחק שדה ובה מבנה נמוך וארעי של פולש אשר יפונה בסוף נובמבר 2022, ככל הנראה.
במרחב יצחק שדה מתוכננים 12 מגדלים (מתוכם נבנו 5) בשימושים של משרדים, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים סביב גינה מרכזית בקרבת תחנת קרליבך.
לאורך רחוב ישראל טל ומנחם בגין מבוצעת תכנית שדרת הקריה להסדרת המרחב הציבורי, לאורך תוואי הקו האדום של הרק"ל.

מגרשים מוסרים
<u>מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 82</u> - מבנה בן ארבע קומות, קומת מסחר ומעליה 3 קומות מגורים - טרם החל בעבודות השימור והשיפוץ.
<u>מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לילינבלום 5</u> – מבנה בן שתי קומות המשמש בית כנסת וכגלריה - טרם החל בעבודות השימור והשיפוץ.
<u>מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב יהודה הלוי 8</u> – מבנה מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית. בשנת 2019 יצא היתר מספר 20181090 לשימור המבנה.

מגרש מוסר ליליינבלום 5

מגרש מקבל חלקה 54 C1 מרחב יצחק שדה

מגרש מוסר יהודה הלוי 8

מגרש מוסר אלנבי 82

מצב תכנוני קיים במגרש מקבל:

<u>תכניות תקפות בתחום מרחב יצחק שדה חסן ערפה:</u>

<u>תא/3319 (2005), תא/3319/ 1(2013)</u> - התכניות הראשיות החלות במרחב יצחק שדה, חסן ערפה, וכן תכניות העיצוב שלהן תעא/3319 ו- תעא/3319ב' בהן נקבע ייעוד אזור תעסוקה מיוחד לשימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים עבור 14 מגדלים עם קומת מסד מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה. במרכז המרחב קיים מרחב פתוח ביעוד שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור אליו ניתן להיכנס מארבע כניסות ראשיות מהרחובות ההיקפיים.

<u>תא/4227 (2014)</u> - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-7 דונם ומטרתה הצרחת שימושי המגורים מחלקה 47 לחלקות 55, 56 (מגרשים C6 ו- C2) וכוללת שינוי בהוראות בינוי ובחלוקת השטחים ללא שינוי בהיקף השטחים. התכנית מומשה.

<u>תא/4555 (2019)</u> - תכנית בסמכות ועדה מחוזית בשטח של כ-23 דונם הכוללת 4 חלקות (מגרשים A1, A2, C5, C6) שמטרתה שינוי ייעוד, שינוי שימושים והוספת זכויות בניה לבניית 4 מגדלים של עד 42 קומות. התכנית מרכזת בחלקה 53 את כל זכויות המגורים (268 יח"ד) מעל שטח ציבורי בנוי, ניוד זכויות משימור וקובעת הנחיות ליישום השימור בפועל.
התכנית מומשה חלקית: 2 המגדלים בחלקות 45, 46 (A2) מאוכלסים. המגדל בחלקה 50 (C6) קיבל היתר אכלוס. מגדל המגורים מעל שטחים ציבוריים בנויים בחלקה 53 (A1) - תכנית עיצוב אדריכלי בחלקה 53 אושרה בועדה המקומית בתאריך 27/7/2022.

<u>תא/4918 (2022) בגין 64</u> - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-2 דונם ומטרתה הוספת זכויות בהתאם לתכנית המתאר להקמת מגדל של כ-42 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, שטחי ציבור מבונים ועד 25% מגורים (כולל דיור בהישג יד). תכנית עיצוב בהכנה לקראת דיון בועדה המקומית.

התוכנית קבעה הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה לצורך יצירת מגרשים רגולרי על ידי החלפת שטחים בין חלקה 52 לחלקה 51 בגוש 7077 (מגרשים B1 ו- B2.

תא/4931 (2022) חלקות 57-59 - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-10 דונם ומטרתה הוספת זכויות בהתאם לתכנית המתאר להקמת שני מגדלים של כ-42 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ועד 25% מגורים (כולל דיור בהישג יד). התכנית כוללת בקו כחול נוסף מגרש הממוקם בצומת הרחובות ארליך ושבטי ישראל וקובעת אותו בייעוד שב"צ שיירשם על שם עיריית ת"א-יפו ללא תמורה כהקצאה ותועלת ציבורית בתכנית.

מצב תכנוני קיים

זכויות בניה במגרש מקבל:

על פי תא/3319 היעוד הקיים הינו אזור תעסוקה מיוחד, שפ"פ.

התכנית התקפה קובעת זכויות למגדל בגובה 20 קומות הכוללים 16 קומות מעל 4 קומות בסיס וקומה טכנית . שטח הבניה המותר הכולל הינו : 15,215 מ"ר עיקרי מתוכו ניתן להמיר עד 20% מהשטח העיקרי הבנוי למגורים, מתוך השטח המומר למגורים יוקצו 10%לצרכי ציבור. בנוסף, תא/3319/1 מקצה שטחי שירות עד 40% מסך שטחי הבניה העיקריים בכל מגרש - סה"כ 21,301 מ"ר מתכנית תקפה. היקף שטחי החניה הינו 12,256 מ"ר עבור מרתפי חניה כולל כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות.

תשריט מצב מאושר

זכויות בניה במגרשים מוסר:

אלנבי 82 בגוש 6918 חלקה 56 – נקבע כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתכנית השימור תא/2650/ב (2015) ביעוד אזור לתכנון בעתיד. סה"כ זכויות בניה במגרש 743.7 מ"ר (עיקרי) במסגרת תכנית זו ימחקו 411.92 מ"ר ויוותרו 331.78 מ"ר. שווי הזכויות לפי שומה מתאריך 21.06.2021 הינם 31,000 ₪ ל-1 מטר. לא מבוקשות זכויות מתמריץ שמירה על שווי.

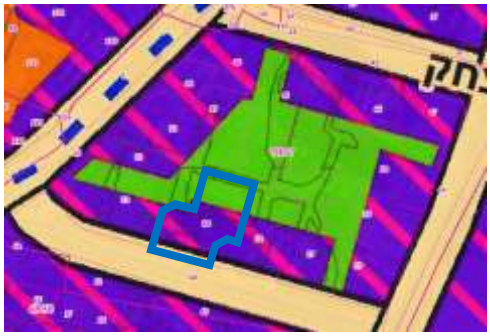
לילינבלום 5 בגוש 7422 חלקה 36 – נקבע כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתכנית תפרי נווה צדק צפון מזרחיים תא/3866 (2017) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת וחלה עליו הוראות תכנית השימור תא/2650/ב (2015). סה"כ זכויות בניה במגרש 268.72 מ"ר (עיקרי) במסגרת תכנית זו ימחקו 172.71 מ"ר ויוותרו 96.01 מ"ר. שווי הזכויות לפי שומה מתאריך 13.06.2021 הינם 34,000 ₪ ל-1 מטר. לא מבוקשות זכויות מתמריץ שמירה על שווי.

יהודה הלוי 8 בגוש 6956 חלקה 32 – נקבע כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתכנית השימור תא/2650/ב (2015) ביעוד אזור לתכנון בעתיד. סה"כ זכויות בניה במגרש 311.61 מ"ר (עיקרי) במסגרת תכנית זו ימחקו 311.61 מ"ר ויוותרו 0 מ"ר. שווי הזכויות לפי שומה מתאריך 06.2021 הינם 35,000 ₪ ל-1 מטר. מבוקשות זכויות מתמריץ שמירה על שווי.

תכנית המתאר תא/5000

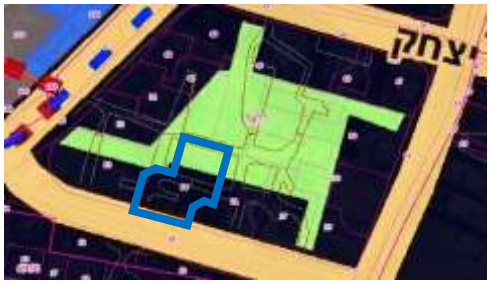
תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך להסעת המונים: שימושים ראשיים: מסחר 1 תעסוקה ומשרדים. שימושים נוספים בהיקף של 25% מסך השטחים: מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2.
שטחי הבנייה המקסימליים: רח"ק מירבי 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד').
במרכז המרחב שטח פתוח עירוני.
רחוב ישראל טל מוגדר רחוב עירוני.
תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
נספח עיצוב עירוני: מעל 40 קומות בכפוף למגבלות רת"א – 180 מ' מעל פני הים.
נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית.

<u>נספח תחבורה</u>: במפגש הקו האדום והקו הירוק של הרכבת הקלה. רחוב ישראל טל
<u>נספח תשתיות</u>: שטח פתוח ורצועת מים ברחוב מנחם בגין.

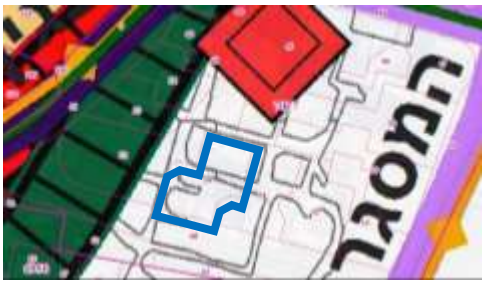


תשריט אזורי יעוד

נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון



נספח עיצוב עירוני

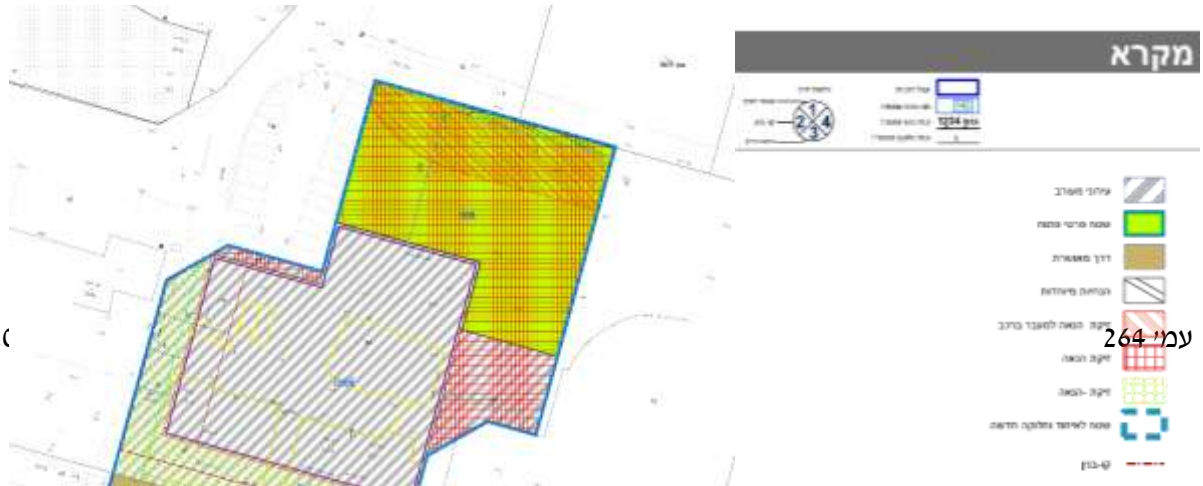


תחבורה

מצב תכנוני מוצע:

התכנית ממוקמת בדרום מרחב יצחק שדה (חסן ערפה) ברחוב טל ישראל, חלקה 54 בגוש 7077 ששטחה כ-3.5 דונם. התכנית שומרת על עקרונות התכנית המאושרת תא/3319 ותכנית תא/ 3319 /1, ותכנית העיצוב האדריכלי המאושרת למרחב יצחק שדה תעא/3319/ב.
התכנית מציעה יצירת שני תאי שטח בייעוד עירוני מעורב ובייעוד שפ"פ להקמת מגדל בגובה 42 קומות בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור מבונים מעל קומות מסד וקומת קרקע מסחרית.
התכנית כוללת תוספת שטחים מעבר לרח"ק באמצעות ניוד משימור עד רח"ק של 13.4 בהיקף שטחים כולל של 47,650 מ"ר, מתוכם 2,856 מ"ר עבור שטחים ציבוריים בנויים ו- 34,129 מ"ר לשטחי תעסוקה ומסחר.
השטח הכולל בשימוש מגורים המותר בתכנית הינו עד 10,665 מ"ר המורכבים מ- 20% מתוך השטחים הסחירים הכוללים מעל הקרקע, בהיקף של 8,532 מ"ר וכן 5% בשימוש מגורים בהיקף של 2,133 מ"ר באמצעות ניוד משימור מ-3 מגרשים מעבר לרח"ק ומחיקת הזכויות המנויידות במגרשים המוסרים.
שטחי המגורים מחולקים באופן הבא: 7,639 מ"ר עבור יחידות דיור רגילות, ו- 3,026 מ"ר עבור דיור בהישג יד לתקופה של 25 שנה בשיעור של 40% הנחה (מתוכם 1746 מ"ר כתועלת ציבורית ו- 1,280 מ"ר 15% משטחי המגורים מתוך הזכויות המתאריות עבור בהתאם למדיניות העירונית).
התכנית כוללת שפ"פ אשר קיים בהתאם לתכנית מאושרת תא/3319 אשר יפותח כמרחב ציבורי לכל דבר ועניין ובתחומו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

תשריט מצב מוצע



תשריט מגרשים מוסרים

לילינבלום 5 יהודה הלוי 8 אלנבי 82

מטרת התכנית:

מימוש הפיתוח במרחב יצחק שדה ע"י תוספת שטחים, תוספת קומות לשימושי תעסוקה, מסחר, שטחי ציבור ומגורים וקביעת הנחיות לבינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. בנוסף עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור תא/2650/ב ותכנית תא/3866 ממגרשים מוסרים ברחוב יהודה הלוי 8, אלנבי 82 ולילינבלום 5 למגרש המקבל, בחלקה 54 במרחב יצחק שדה וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

תיאור מטרות התכנון:

<u>עבור מגרש מקבל במרחב יצחק שדה במרחב תכנון א':</u>

1. שינוי יעוד הקרקע בתכנית מיעוד "תעסוקה מיוחד" ו"שטח פרטי פתוח" למגרש ביעוד "עירוני מעורב" ו"שטח פרטי פתוח".
2. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז לחוק.
3. קביעת שימושים ראשיים- לתעסוקה ומסחר וכן שימושים נוספים מסך הזכויות המתאריות – קביעת עד 20% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים הכוללים לשימוש למגורים (כולל דיור בהישג יד), וכן עד 5% שימושים לתעסוקה 2, מסחר 2.
4. קביעת זכויות בניה על קרקעיות לטובת תעסוקה, מסחר, ציבור ומגורים.
5. העברת זכויות בניה בהיקף של 2,133 מ"ר ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות ממגרשים מוסרים יהודה הלוי 8 לילינבלום 5 ואלנבי 82 אל מגרש מקבל במרחב יצחק שדה.
6. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
7. קביעת הגובה המותר לבניה עד לגובה 180 מטר מעל פני הים.
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קווי הבניין, גובה קומות, שינוי בינוי, קביעת גובה קומת קרקע והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתר בניה.

10. קביעת הוראות להריסת מבנים.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
13. קביעת תקן חניה והסדרי תנועה כולל ביטול רמפת הכניסה מרחוב ישראל טל.

<u>עבור מגרשים מוסרים במרחב תכנון ב':</u>
1. מחיקת 244.68 מ"ר- ממגרש מוסר יהודה הלוי 8.
2. מחיקת 514.3 מ"ר ממגרש מוסר אלנבי 82.
3. מחיקת 217.7 מ"ר- ממגרש מוסר לילינבלום 5.
4. קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

טבלת שטחים:

זכויות הבניה בתכנית נגזרות משטח המגרש 3556 ברח"ק מירבי של 12.8 ובתוספת 2133 מ"ר עיקרי למגורים ניוד משימור עד לרח"ק 13.4 בהיקף שטחים כולל של 47,650 מ"ר.

יעוד	גודל תא שטח	שימוש	שטח עיקרי						שטחי שירות			
			מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע [1]		מתחת לקרקע [2]	
			מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		מ"ר	%	מ"ר	%
עירוני מעורב	2398 מ"ר	מגורים	6111	~1025	3000	0	37834		1528	25%	12,256 ב	345%
		דיור בהישג יד	2421						605			
		תעסוקה ומסחר	27303						6826			
		מבנים ומוסדות ציבור	2000א						856			
שפ"פ	1158											

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע
א.לשטחי הציבור תותר הוספה של 500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
ב.ללא שינוי משטחי הבניה המותרים בתת הקרקע בתכנית תא/3319. תותר המרת שטחי שירות בתת הקרקעי לשטח עיקרי בתת הקרקע בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ולפרסום.
ג. היקף שטחי השירות לא יפחת מ25% מהשטח העיקרי בכל שימוש למעט בשימוש לשטחי ציבור מבונים.
ד.תותר המרת שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בתוך כל שימוש ובתנאי שאין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית וכן לא יפחת השטח המיועד לדיור בהישג יד.
ה. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם מקסימאליים.

איחוד וחלוקה בהסכמה:

האיחוד והחלוקה מחדש יעשו על פי לוח הקצאות בהסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, ויירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

שימושים:

<u>בקומת הקרקע:</u> מסחר, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים ושטחים המשרתים את השטחיים העיקריים הנחוצים לתפקוד הבניין אשר יוצמדו לגרעין המבנה כך לחזית פעילה שאינה אטומה.

<u>בקומות מסד ומגדל:</u> כל השימושים המותרים בקומת הקרקע וכן שימושי תעסוקה ומשרדים. שימושי מלונאות לרבות שימושים נלווים בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. מסחר בשיעור של עד 10% מסך הזכויות המותרות לתעסוקה מעל הקרקע. שטחים לרווחת ופנאי הדיירים והמשתמשים. שימוש מגורים

ודיור בהישג יד בהתאם לשטחים המפורטים בטבלה. שימושי בידור בילוי ופנאי (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה).

בקומות המרתף: כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט יחידות דיור למגורים וחדרי מלון וכן שימושי תעסוקה 2, מסחר 2 ושימושי בידור בילוי ופנאי, תרבות, ספורט ולוגיסטיקה. מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חניות לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, תשתיות ומתקנים טכניים.
במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי או בהיתר הבניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום, הסבת שטחי שרות וחניה בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע עבור השימושים המותרים בתת הקרקע כולל שימושי תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור. הסבת שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומות מרתף בכפוף לתוצאות חקירה סביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה.

תעסוקה:
השטח הכולל לתעסוקה בתכנית הינו 34,129 מ"ר.

מגורים:
1. השטח הכולל למגורים בתכנית הינו 10,665 מ"ר.
2. שטח ממוצע ליח"ד: 68 מ"ר עיקרי.
3. סה"כ יח"ד: 121 - מספר יחידות דיור מירבי
4. שטחי הדירות יתוכננו בתמהיל שטחים מגוון הכולל:
   לפחות 15% דירות קטנות מאד 45-65 מ"ר.
   לפחות 25% דירות קטנות 66-85 מ"ר.
   לפחות 25% דירות בינוניות 86-100 מ"ר.
   לפחות 15% דירות גדולות 100-120 מ"ר.
   תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
   תמהיל יחידות הדיור יחול גם על יחידות הדיור בהישג יד. למעט דירות גדולות ששטחן לא יעלה על 100 מ"ר
5. שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.
6. 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.
7. יחידות הדיור יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה, או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.

דיור בהישג יד
1. סה"כ יוקצו 3,026 מ"ר עבור 35 יח"ד דיור בהישג יד (28% מהשטח הכולל למגורים המוצע בתכנית).
2. יחידות הדיור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים.
3. יחידות הדיור יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור של לפחות 40% הנחה בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת. מיקום הדירות, מספרן והתמהיל המפורט יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או גורם מטעמו ובהתאם לתמהיל הדירות הכולל שיקבע במגרש.
4. דירות הדיור בהישג יד יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה, או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.

מספר קומות וגובה
גובה:
מספר קומות: עד 42 קומות.
גובה מקסימלי: עד 180 מ' מגובה פני הים.

גובה קומות:

גובה קומת הקרקע עד 6 מ'
גובה קומות המסד עד 4.5 מ'
גובה קומה לשטחים הציבוריים עד 4.5 מ'
גובה קומת מגדל טיפוסית למגורים עד 3.5 מ'
גובה קומת מגדל טיפוסית לתעסוקה עד 3.7 מ'

קווי בניין:

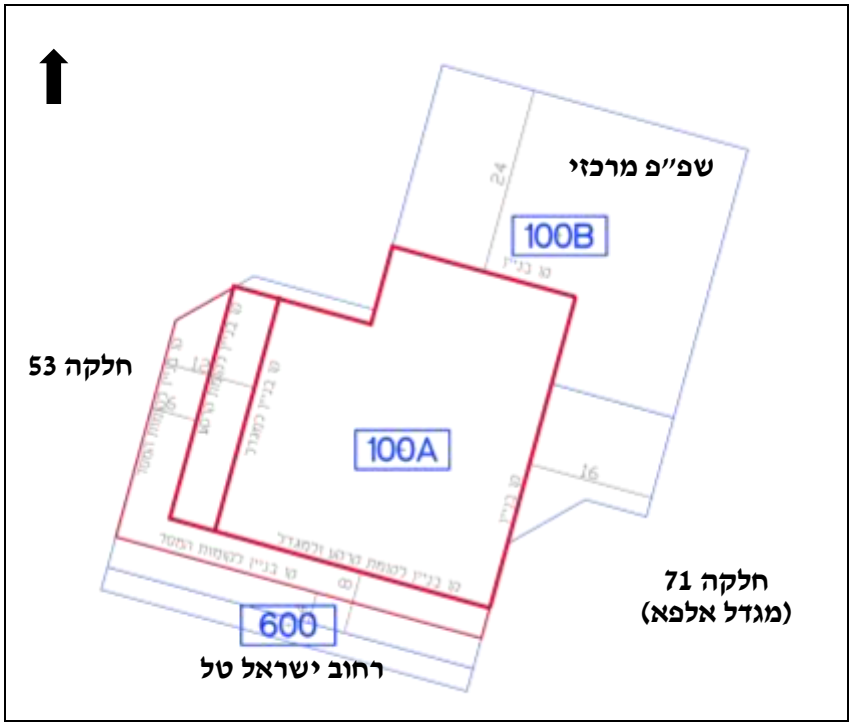
<u>קומות קרקע</u>
מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטרים
ממערב לכיוון חלקה 53- 6 מטרים
מצפון לכיוון מגרש השטח הפרטי הפתוח המרכזי קו 0 ולכיוון חלקה 53 2 מטרים.
ממזרח לכיוון חלקה 71 0-16 מטרים

<u>קומת מסד</u>
מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 4 מטרים
ממערב לכיוון חלקה 53- קו בניין 0
מצפון לכיוון מגרש השטח הפרטי הפתוח המרכזי קו 0 ולכיוון חלקה 53 2 מטרים
ממזרח לכיוון חלקה 71 0-16 מטרים
לכיוון חלקה 53 תתאפשר בניה בקו בניין 0 בקומות המסד על מנת לאפשר חיבור של הקומות הציבוריות בחלקה 53 עם חלקה 54 והרחבתן. אופי החיבור ייבחן ויתואם במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

<u>קומת מגדל</u>
מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטרים
ממערב לכיוון חלקה 53- 12 מטרים
מצפון לכיוון השטח הפרטי הפתוח המרכזי קו 0 ולכיוון חלקה 53 2 מטרים
ממזרח לכיוון חלקה 71 0-16 מ'

<u>קו בניין לקומות המרתף</u>
תותר הקמת מרתפים בגבולות מגרש 100 ולא יותר מ- 85% משטח המרתף.

תכנית קווי בניין:



תכסית:
תכסית על קרקעית- עד 60%
תכסית תת קרקעית –לפחות 85%
שטח קומת מגדל כ- 1500 מ"ר.

חזית מסחרית:
קומת הקרקע תוגדר כחזית מסחרית לדופן רחוב פעילה עם שימושים למסחר, אשר יופנו לרחוב ישראל טל ולשפ"פ המרכזי. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ- 70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מטר. השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך המסחר שבקומת הקרקע.

מלונאות:
הנחיות מיוחדות לשימוש מלונאי, ככל שיקבע:
שימוש מלונאי יקבע מסך שטחי התעסוקה לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים.
השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום תשע"ב 2011 לנושא זה.
אופן שילוב שימושי המלונאות, היקף השטחים, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת הכנת תוכנית העיצוב, ובתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.

מרפסות:
תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בטבלה 5, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין.
תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בטבלה 5 עבור שטחי המרפסות, ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת.
ניתן לבחון במסגרת תכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתכנית למגורים ולמלונאות.
המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים.
שטחי מרפסות לשימושים בייעוד תעסוקה יהיו מתוך סך השימושים העיקריים.

הקצאות לצרכי ציבור:
התכנית כוללת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע בהיקף שלא יפחת מ-2856 מ"ר.
תכנון השטחים הציבוריים ייעשה בהתאם להוראות הגנריות לשטחי ציבור מבונים.
השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים.
השטחים הציבוריים הבנויים יהיו בעלי רצף תכנוני, נראות כבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלה. שימושם ומיקומם הסופי ייקבע התכנית העיצוב האדריכלי.
בנוסף לשטחים אלה תותר תוספת שטח של עד 500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל וכן עד 428 מ"ר שטחי שרות בתת הקרקע (מתוך סך השטחים הכולל בתת הקרקע לא כולל חניות).
לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה.

תועלת ציבורית:
התועלת הציבורית הינה 1746 מ"ר (עיקרי ושרות) עבור דיור בהישג יד המהווים כ-19 יח"ד לתקופה של לפחות 25 שנה בהנחה של לפחות 40% ממחיר השוק. שטח זה הינו מתוך היקף הדב"י הכולל בתכנית (3,879 מ"ר).

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח המרחב ציבורי במרחב יצחק שדה:
התכנית קובעת תא שטח ביעוד שפ"פ המסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע, אשר יפותח כחלק מהגן המרכזי של מרחב חסן ערפה ובהתאם להוראות הפיתוח שנקבעו בתכנית העיצוב תעא/3319/ב וישמש למעבר ושהיה של הולכי רגל.
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 ברחבי המרחב ומכיוון רחוב ישראל טל.
ישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' לפחות בכל השטח הפרטי פתוח שבהם ניתן לנטוע עצים. במסגרת תכנית העיצוב יקבע מיקום אזורי הגינון והנטיעות.
לא יאושרו פתחי הוצאת ויניקת אוויר מהחניונים, פליטת אגזוז גנרטור בשטח פרטי פתוח.
פיתוח המרחב הציבורי ונטיעות יעשה בהתאם לתכנית הפיתוח של השפ"פ המרכזי ובתיאום עם מנהלת המרחב במסגרת תכנית העיצוב.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:
תנאי לקבלת היתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית ובהתאמה לכלל המרחב שתכלול בין היתר:

- הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, חזיתות מסחריות, מיקום כניסה לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים, עיצוב חזיתות ובכלל זה קירוי קומת הקרקע, חזית מסחרית, אופן עירוב שימושים עם מגורים, ומיקום יחידות הדיור בהישג יד
- הוראות בנושא פיתוח לרבות: פתרונות לחלחול קרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול לעצים בוגרים, תיאום נטיעת עצים בוגרים, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, השפעות סביבתיות וכן כל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס העיר.
- פתרונות לחלחול, שבילי אופניים, הסדרי אשפה וכדומה.
- תכנית העיצוב ממשיכה את עקרונות תכנית העיצוב הקיימת תעא/3319/ב בפיתוח המרחב הציבורי וקומת הקרקע באופן המבטיח את רצף המעברים בשטח הפרטי הפתוח כולל הנחיות לעיצוב מבנים, על מנת לשמור על שפה תכנונית המאפיינת את מרחב התכנון.

תחבורה, תנועה, תשתיות:
מרחב יצחק שדה מצוי בסמיכות לקו האדום והחיבור עם הקו הירוק. היציאה מתחנת רכבת קרליבך ממוקמת ברחוב בגין ומאפשרת נגישות מיידית לבאי הרכבת למרחב .
המרחב נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית, עם תח"צ לאורך רחוב המסגר ובגין.
מגרש התכנון מתחבר לדרך ההיקפית במתחם חסן עראפה באמצעות הכניסות הקיימות במרחב.
כל החניות לרכב פרטי ופתרונות האשפה יהיו תת קרקעיים. חניות המגורים תהינה נפרדות מאזור הפריקה וטעינה. חניות האופניים ישולבו בשטח התכנית ובקומות המרתף ומיקומם יתואם בתכנית העיצוב.

כניסות לחניונים:
- הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת לכלל המגרשים במרחב באמצעות הדרך ההיקפית התת קרקעית המתוכננת בתכנית תא/3319.
- החניונים יהיו ברי הסבה לשימושים עיקריים בכפוף לאישור הועדה המקומית ולפרסום.
- התכנית מבטלת נתיב כניסה לחניה ומותירה שני נתיבים ברמפה בחלקה 53 בלבד.

מספר מקומות חניה:
מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיו בהתאם לשטחי החניה בתוכנית הראשית תא/3319 12,256 מ"ר - שטח מרתפי חניה הכולל כל שטחי החניה נלווים, כגון מעברים ורמפות.
שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע על פי טבלה 5. לא יתווספו שטחי חניה מעבר לכך.
תקן החניה למגורים הינו 0.5 ליחידת דיור אחת בהתאם למדיניות העירונית. תקן החניה לשימושים הציבוריים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר. יתרת השטחים התת קרקעיים ישמשו עבור חניות לשימושי המסחר והתעסוקה. התקן התקף לדו גלגלי הינו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה מתוך שטחים אלה.
לא תותר הצמדה וסימון מקומות חניה בכל השימושים למעט למגורים.
פריקה, טעינה ופינוי אשפה יוסדרו בתחום המרתף. יוסדר אזור פריקה וטעינה של ציוד וסחורה לעסקים אשר יהיה בנפרד מאזור החניה של הדיירים.
במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומות המרתף והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור השימושים המותרים בתת הקרקע.

מרתפים:
תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח חלקה 54 עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים. לא תותר בניה מחוץ תכסית זו מעל ובתת הקרקע חופף.
שתי קומות המרתף העליונות יהיו בגובה עד 7 מטרים. במסגרת תכנית העיצוב יקבע הגובה הסופי של המרתפים כך שיאפשרו שימושים עיקריים והמרה של שטחי חניה לשימושים עיקריים.

בתחום זיקת ההנאה ברחוב ישראל טל יש לאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע באמצעות זיקת הנאה בתחום המרתף העליון ברוחב של 4 מ' ובעומק של 2 מ'.

זיקות הנאה:

1. כל השטחים הלא מבונים בתחום התכנית יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימי השבוע. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.
2. תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.
3. כל השטחים הפתוחים יתוכננו תוך שמירה על מרחב פתוח, רצף מפלסי וללא גדרות. כל שטחי המדרכות הגובלות בפרויקט יבנו בהתאם לסטנדרטים העירוניים ולפי תאום עם אדריכל העיר, בשטח זה תירשם זיקת הנאה.
4. בתחום זיקת ההנאה ברחוב ישראל טל תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע ברוחב של 4 מ' ובעומק של 2 מ'.

תחזוקה:

1. השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים בחלקה 54 (פרט לדרך הגישה התת קרקעית ההיקפית והרמפות המובילות אליה) יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת, לרבות ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי, ביטחון שוטף וכיוצא בזה .
2. תקנון הבית המשותף יכלול התייחסות לנושא התחזוקה. כמו כן תירשם הערה לפי תקנה 27 של חוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ותחזוקה לשטחים המשותפים ו/או חניון. יתכן שחלקים מסוימים מתוך השטחים המפורטים יתוחזקו ע"י חברת הניהול מטעם החברה המנהלת בהתאם להסכם שיקבע מולה.
3. השטחים במפלס הפיתוח ביעוד שטח פרטי פתוח וכן דרך הגישה התת קרקעית ההיקפית יתוחזקו על-ידי החברה המנהלת בהתאם למפורט בסעיף 12.1 בהוראות התכנית תא/3319.

איכות סביבה:

1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה.
2. בשלב היתרי הבניה יובטח כי הכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש ייעמדו בדרישות הקריטריון לרעש בזמן העבודות. במידת הצורך, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.
3. בשלב היתרי הבניה תובטח עמידה בתקן DIN 4150 חלקים 3-2. במידת הצורך, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.
4. התכנית כולל הנחיות לניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין ואסבסט.
5. איכות אוויר

לא יהיו פירי פליטת אויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפרטי הפתוח בו צפויה שהייה של בני אדם, מיקומם יאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.

פתחי אוורור מהמרתפים ישולבו בקירות המלווים את הרמפות או בחזית הבניין כמפורט בסעיף ולא יותרו פתחי האוורור בערוגות בתחום השטח הפרטי הפתוח.

6. קרינה – במידה ויתוכנן חדר טרנספורמציה בשטח הפרטי הפתוח הוא יוקם בתת הקרקע ולא יותקנו בצמידות לו ומעליו ספסלי ישיבה. יש לבצע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.
7. אקוסטיקה: לשלב היתרי הבנייה תוגש חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאלים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים, אלמנטי מים, מבני ציבור וההשפעות ההדדיות בין השימושים וכו'
8. שפילת מי תהום: ככל שעומק חפירת המרתפים יגיע למפלס מי תהום, יש לקבל אישור רשות המים
9. אנרגיה

א. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של 158 MWh. וזאת עפ"י מתודולוגית העירית לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת.

ב. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים לייעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה
ג. תכנון מרכז האנרגיה יובא לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא

ניהול מי נגר:
יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים.
על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בעת אירוע שיא (הסתברות 50 :1 שנה).
השהייה וחלחול: יש לבחון אמצעים לחלחול ו/או השהייה על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה.

ניוד משימור ממגרשים מוסרים:
1. מגרש מוסר יהודה הלוי 8 - מחיקת 311.61 מ"ר (כולל תמריץ "שמירה על שווי הזכויות להמרה"). במגרש לא יוותרו זכויות לניוד.
2. מגרש מוסר אלנבי 82 - מחיקת 411.92 מ"ר. במגרש יוותרו 331.78 מ"ר לניוד. לא מבוקש זכויות מתמריץ שמירה על שווי.
3. מגרש מוסר לילינבלום 5 - מחיקת 172.71 מ"ר. במגרש יוותרו 96.01 מ"ר לניוד. לא מבוקש זכויות מתמריץ שמירה על שווי.

שימור המבנים יבוצע לפי הוראות תכנית השימור או בתכנית המאושרת בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מחלקת השימור.

טבלת השוואה:

השוואת יעודי קרקע

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה מיוחד	3556	100		מגורים, מסחר ותעסוקה	2,398	40.24
				שפ"פ	1,158	19.45
סה"כ	3556			סה"כ	3556	
דרך מאושרת	141	2.37		דרך מאושרת	141	2.37
שטח לתכנון בעתיד (מגרשים מוסרים)	1418	23.8		שטח לתכנון בעתיד (מגרשים מוסרים)	1418	23.8
מבנים ומוסדות ציבור לדת (מגרשים מוסרים)	843	14.14		מבנים ומוסדות ציבור לדת (מגרשים מוסרים)	843	14.14
סה"כ	**5958**	**100**			**5958**	**100**

השוואת שטחי בניה

נתונים	מצב מאושר	מצב מוצע
יחידות דיור	40 יח"ד	121 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד	70 מ"ר עיקרי	68 מ"ר עיקרי

רח"ק		6	13.4*
שטחי בניה למגורים		4,260	10665
שטחי בניה לתעסוקה		17,047	34129
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	600%	1340%
	מ"ר	21,301	47,794
גובה	קומות	16	42
	מטר מעל פני הים	88 מ' ממפלס הכניסה הקובעת	180

[1]מבטא רח"ק 12.8 וניוד שטחים מעבר לרח"ק באמצעות ניוד משימור

התייעצות עם הציבור:
בוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 24/05/2020 הוחלט כי אין צורך בהתייעצות עם הציבור בתכניות הכלולות במרחב יצחק שדה, שלגביו קיימת תכנית מאושרת ואין בתוספת הבניה המבוקשת שינוי משמעותי בהתאם לתכנית המתאר.

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0802447	שם התכנית תא/4945 – חלקה 54 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה (חסן ערפה)	מגיש התכנית יובלים סיטי בוי שבת משה נכסים בע"מ	עורך התכנית אבנר ישר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ 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			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים 602	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3	+
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים 602	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3	+ הועדה נדרשת לבחון את הצורך במסמך מדיניות: קיימת תכנית תקפה לכל מרחב חסן ערפה תא/3319 ותכנית עיצוב תא/3319/ב לכן אין צורך בעריכת מדיניות למרחב. כמו כן, אושרו כבר שתי תכניות במרחב התואמות את מגמת התכנון בתכנית תא/3319.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים	יעודי קרקע מבאייתים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני	+ יעוד מבאיית: "יעירוני מעורבי" השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי– תעסוקה
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) חזית מסחרית סעיף 3.3.1 (ג)	+ התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1 ומסחר 1 קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית. +
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** בהתאם לאזור הייעוד **שימושים כללים**	לפי סעיף 3.3.2(א)1 וסעיפים שימושים נוספים 3.1.1 ד	+ **שימושים נוספים:** קביעת עד 2096 מהשטחים

			הסתירים האל קרקעיים לשימוש למגורים בתחום תא שטח 100 שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2. **שימושים כללים:** מלונאות ושטחים ציבוריים בנייה קביעת שימושים לשטחים הציבוריים הבנויים על פי מקבץ השימושים למבנה ציבור. **שימושים נלווים לצרכי ציבור:** 5% מסחר נילווה
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2+3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנית חמרבי.	אזור תעסוקה מטרופולינו סמוך לחסעת חמוגים	לפי סעיף 3.3.2 (ב)(2), באזור תעסוקה מטרופולינו סמוך לציר מוגעיך : מגרש גדול מ- 1.5 דונם רחייק בסיסי – 4.2 רחייק מרבי - 12.8 קביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנית חמרבי בתתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3(ד) (1) וסעיף 3.1.3.(ד) (3) סעיף 3.3.2 (ג) תכסית בנייה	+ תוספת שטחי בנייה מעל תקרקע כך שסחייב תשטחים הכוללים בתא שטח 100 יחוי 45,517 מ"ר -רחייק 12.8 קביעת זכויות לרחייק חמרבי : דיור בחישג יד כתועלת ציבורית על מי סעיף 3.1.3(ד) (1) +
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי היעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	לפי סעיף **3.1.4 ג** – חכנית המגייד זכויות ממבנים לשימור בתנבלות מחמירות במגרשים מוסדים יהודת הלוי 8, אלנבי 82 ולילינבלום 5. **3.1.4 ה** – קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות **3.1.4 (ו)** -קביעת תוספת רחייק 1 למצללות וסככות צל לשימושים הציבוריים	+ התכנית קובעת רחייק 13.4 (רחייק מירבי 12.8 (ובנוסף 0.6 מניוד משימור על פי תכנית חשימור) + +
קביעת שטחי בניות תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח חעיר**	לפי סעיף **3.1.5 א** בתכנית המותאר קביעת שטחי הבנייה תת קרקעיים יהיו בהותאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. סעיף **3.1.5 ד**	+ שטחי מרתפים לפי תכנית המאושרת 3317 בסך 12,256 מייר שרות ו- 3000 מייר עיקרי שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2

		שימושים סעיף 3.1.5 ח	שימושים בתת הקרקע +
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות אפשרות ל'בנית נקודתית חריגה לסביבתה': - עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: -	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 א (2) 4.2.2 ב 4.2.2 ג	+ מגדלים עד לגובה 180 מעל פני הים מצורפים לתכנית נספח ביטוי, תחבורה, תשתיות ואקלימי +
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ תכנית עיצוב מחוות תנאי לחיתר בניה. +
הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנית...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: איזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	מתות ההקצאת לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+ תואם חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי מתאריך 28.09.2022.
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח עירוני רחוב עירוני	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על חיועדים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות שטח פתוח עירוני רחוב עירוני	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' 3.6.1 3.6.10 בדבר שטח פתוח עירוני 3.6.14	+ התכנית קובעת בסעיפים 4.2.2 ובהוראות נוספות הנחיות לשפיפ ולזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור סעיף 6.2 ו- 6.9. + התכנית כוללת שטח פרטי פתוח אשר קיים בהתאם לתכנית תא/3319 אשר יפותח כמרחב ציבורי לכל דבר ועניין ותרשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. + התכנית מרחיבה את המדרכה ברחוב ישראל טל באמצעות זיקת הנאה ב-8 מ' בהתאם לתכנון שדרת הקריה.

הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	לפי סעיף 3.8.1 (א) , (ב) ו(ח) סעיף 3.8.2 (3) דרך מקומית סעיף 3.8.7 - תקן חניה	+ חוייד תחבורתית + + תקן החניה ללא תוספת חניה בגין הזכויות בתכנית זו מעבר לתכנית תקפה קבועת תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	**מבנה או אתר לשימור:**	ס.4.3.1: כללי ס.4.3.3 – חנחיות לשימור	+ התכנית כוללת ניוד זכויות ממבנים לשימור בהנבלות מחמירות במגרשים מוסרים יהודה הלוי 8, אלנבי 82 אשר קבועים לשימור בתכנית השימור תא/2650/ב וממגרש מוסר ליליינבלום 5 אשר קבוע לשימור בתכנית תא/3866 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת וחלה עליו הוראות תכנית השימור תא/2650/ב. למעט ניוד הזכויות, התכנית אינה משיח את השימושים וזכויות הבניה במגרשים אלה.
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	**4.4.2 חוות דעת סביבתית** **4.4.3 בניה ירוקה** **4.4.4 תנאי להיתר** **חנחיות מרחביות** **4.4.5 תנאים להפקדה**	+ תואם חוייד סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כתנאי להיתר
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) השמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	**חכנת נספח ביוב** **4.6.2 (א)** **4.6.4 (א) ו-(ב)** **4.6.5 ביוב**	התכנית קובעת שטח תלחול של 15% משטח המגרש. כחלק ממסמכי התכנית מצורף נספח תשתיות, נספח מים וביוב, נספח ניקוז ונספח ניחול מי נגר

	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. א62 (א) למעט: (א4) – קביעת אי שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידי, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יועד	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריטת טבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר ורתימות			
בדקתי את שוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמשמעו בסעיף (ג) בטופס זה.			
חתימת הועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורנה כרמלי, אדרי'	014849517		2.11.2022
חתימת המשפט הקיים			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אוזן, עו"ד	24384936-9		31.10.2022

ה גרשון | 2017

העתקים
גב' אילנה שולמר – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי:

עיריית תל־אביב־יפו
מינהל הנדסה
היחידה לתכנון אסטרטגי

28 בספטמבר 2022
סימוכין : 41604219

לכבוד
טל מלץ, צוות תכנון מרכז
עורך הפרוגרמה : רועי עברי, הנתונים עודכנו על ידי יעל נויפלד ב- 28.09.22

הנדון : **פרוגרמה לצורכי ציבור - חסן עראפה/יצחק שדה – מגרש C1**

1. תיאור הפרויקט

כללי: התכנית הנ"ל מתייחסת מגרש C1 במתחם יצחק שדה.

שטח התכנית: 3.566 דונם

מצב תכנוני נכנס:

יעוד אזור תעסוקה מיוחד לפי תא/3319

- מגורים – 40 יח"ד, 4,260 מ"ר (ברוטו)
- משרדים / מסחר[1] – 17,041 מ"ר
- שטח ציבור בנוי – 426 מ"ר
- **סה"כ – 21,301 מ"ר**
- רח"ק 6

תכנית יצחק שדה קבעה בהקשר של השטחים הציבוריים ש-"ניתן להמיר שטחים בין תעסוקה למגורים, שעד 20% מהשטח העיקרי הבנוי המיועד לתעסוקה יומר למגורים. מתוך השטח המומר למגורים, 10% יוקצו לצורכי ציבור, ובלבד שבכל מגרש המבקש המקרה לא יהיו פחות מ-20 דירות"

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000 : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך הסעת המונים, מעל 40 קומות.

[1] סה"כ השטח במגרש בהפחתה של השטחים המיועדים למגורים ולמבני ציבור.

עיריית תל־אביב־יפו
מינהל הנדסה
היחידה לתכנון אסטרטגי

מצב תכנוני מוצע :

רח"ק	12.8	מעבר מרח"ק 5.9 במצב הקיים
שטח קרקע לחישוב זכויות	3.56 דונם	
סה"כ שטחי בנייה – עיקרי+ שירות	45,517 מ"ר	לפי רח"ק 12.8
תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב הקיים מכוח תוכנית המתאר	כ-24,216 מ"ר	תוספת ל-21,301 מ"ר תעסוקה ומסחר בתוכנית קודמת תא/3319
סה"כ שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר	כ-34,137 מ"ר	כ-75% מכלל השטחים בפרויקט
שטח בנייה מוצע למגורים (25% משטח הפרויקט, מתוכם 5% ישמשו עבור דיור בהישג יד)	10,665 מ"ר	25% מהשטחים למגורים ילקחו מהשטח העיקרי לתעסוקה, כפי שמגדירה תכנית תא/3319.
זכויות בנייה נוספות – ניוד משימור ישמשו עבור מגורים	2,133 מ"ר	מעבר לרח"ק 12.8. רח"ק לאחר ניוד משימור 13.4 עבור 21 יחידת דיור
יח"ד	כ-69 יח"ד	69 יח"ד תוספת מכוח הזכויות בתוכנית המתאר. 40 יחידות דיור מאושרות בתוכנית המקורית תא/3319. סה"כ 109 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שזכויותיהן נוידו משימור)

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת 69 יח"ד

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים* :

	סה"כ
ס"הכ שב"צ (דונם)**	0.4
שצ"פ (דונם)***	0.7

*הניתוח מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.

** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.

*** תוספת השצ"פ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני". לא כולל שטחיים "שצ"פ כלל עירוני". סה"כ 5 מ"ר לנפש.

עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

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

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

	סה"כ	הסבר
רח"ק לפי תכניות תקפות	6	
רח"ק מוצע	12.8	
שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע	**3.566 דונם**	
שיעור ההקצאה הנדרש	**21%**	(12.8-6)/12.8*40% הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.
שיעור תעסוקה, מסחר ומלונאות בחלופה	**75%**	
שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)	**0.56 דונם**	היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא 5000. 3.566*21%*75%

3. המלצות

שטח למבני ציבור:

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 0.4 דונם שב"צ עבור שימושי המגורים + 0.56 דונם שטחים ציבוריים עבור שימושים שאינם למגורים. סה"כ 0.96 דונם. בהמרה לשטח ציבורי בנוי לפי רח"ק 2.7 מדובר בכ-2,592 מ"ר.

בהתאם לפרקטיקה העירונית, ההקצאה לצורכי ציבור לא תעלה על 10% מתוספת זכויות הבנייה בפרוייקט לפיכך ההקצאה תעמוד על 2,430 מ"ר. הקצאה זו היא בנוסף לשטחים הציבוריים שקבועה תוכנית 3319 בהיקף של 426 מ"ר.

סה"כ שטחי ציבור מבונים בתוכנית 2,856 מ"ר.

שטחים פתוחים:

השטחים הפתוחים ינתנו במסגרת השפ"פ במרכז הפרויקט. נדרש קישור לאיכותי לשפ"פ בהתאם להנחיות צוות התכנון.

עיריית תל־אביב־יפו
מינהל הנדסה
היחידה לתכנון אסטרטגי

4. תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

היקף התועלת הציבורית יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה: 0.2 (מקדם) * הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום * שווי מ"ר לתעסוקה בפרויקט.

לפיכך, היקף התועלת הציבורית יהיה בשווי 2,418 מ"ר.

התחשיב:

רח"ק אמצע: (12.8+6) / 2 = 9.4

[45,517-(9.4*3,556)]*0.2= **2,418m²**

מוצע כי התועלת תשמש לטובת דיור בהישג יד, מעבר ל-5% שהתוכנית מציעה.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

העתקים:
חגית מעלי יוסף

חוות דעת סביבתית:

לשם שפר
איכות סביבה

לכבוד 07.07.2022

הרשות לאיכות הסביבה

עיריית תל אביב

הנדון: תקצית ממצאי חוות דעת סביבתית

תכנית מס' 507-0802447 - C1 מרחב יצחק שדה (חסן ערפה)

מסמך סביבתי מתוקן הכולל את כל הנושאים (אקוסטיקה, איכות אוויר, מיקרו אקלים, סקר היסטורי וסקר אסבסט) הועברת לאישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות בעיריית ת"א בתאריך 07.07.2022.

אקוסטיקה

מבני המגורים המוצעים כוללים ייעודי מסחר ולכן תקני הפליטה לרעש יהיו של מבנה ג' בתקנות.

תכנון שימושי המגורים בקומות העליונות (מעל לקומה 28) מבטיח הרחקת השימושים הרגישים ממקור הרעש מתחבורה.

איכות אוויר

לא צפויות במקום חריגות מהתקנים הסביבתיים עבור שימושי התכנית.

מיקרו אקלים

דו"ח מיקרו אקלים מתוקן הועבר לאישור המחלקה לאדריכלות ותכנון בר-קיימא בתאריך 03.07.2022.

רוחות:

לא צפויה בעיית רוחות בכל שטח התכנית.

הצללות:

נמצא כי מתוך 25 המבנים בתחום חותם הצל של התכנית, 5 מבנים בלבד מוגדרים כרגישים להשפעות צל.

בגגות ובחזיתות דרומיות של המבנים הרגישים ובשטח הפתוח המתוכנן מצפון לתכנית, אין שינוי מהותי במידת ההצללה במצב המוצע ביחס למצב המאושר ולכן מתקיימת עמידה בקריטריון.

גג מבנה התכנית ורוב החזית הדרומית של מבנה התכנית מקבלים חשיפה נאותה לשמש ועומדים בקריטריון.

השטח הפתוח של התכנית אינו מקבל חשיפה נאותה לשמש ולכן אינו עומד בקריטריון

לשם שפר איכות סביבה בע"מ
רח' הנטקה 36, ת.ד. 3694,
ירושלים 91036, טלפון 02-6427684, פקס. 02-6427103, דוא"ל shl@shl.co.il

1

סקר קרקע היסטורי

בשטח התכנית נערך סקר קרקע היסטורי. מהסקר התברר שישנו פוטנציאל זיהום קרקע הנובע משימושים היסטוריים וקיימים. לאור ממצאי הסקר נקבע הוגשה תכנית דיגום הכוללת דיגום קרקע וגזי קרקע.

הסקר ההיסטורי ותכנית הדיגום אושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 1.10.2020.

אסבסט

בשטח התכנית נערך סקר לבחינת הימצאות אסבסט. בסקר זוהה גג אסבסט בחלקו המערבי של מבנה. החלק המזרחי של הגג הינו חשד כאסבסט. סה"כ שטח גג האסבסט והחשוד באסבסט הינו כ-220 מ"ר.

יש לטפל בממצאי האסבסט במתחם בזהירות המתאימה, על ידי קבלן אסבסט מורשה ומוסמך על פי כל דין.

סקר אסבסט אושר ע"י ממונה אסבסט ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 30.05.2022. אושר בכפוף להשלמת הסקר לאחר פינוי הפולש, ופינוי האסבסט טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר.

בברכה,

אופיר מלובני,

לשם שפר איכות סביבה

חוות דעת תחבורתית:

DAGESH ENGINEERING | דגש הנדסה
Traffic & Road Design Ltd. | תכנון תנועה ודרכים בע"מ

21.08.2022
1148-08/1456/22

לכבוד
אירית לבהר גבאי
היחידה לתכנון ארוך טווח
אגף התנועה
עיריית תל-אביב יפו

ג.נ.,

הנדון: **חסן ערפה חלקה 54- תא/4945 - חוות דעת תחבורתית בהתאם לתא/5000**

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית תא/4945 חלקה 54 גוש 7077 במרחב חסן ערפה.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם בחלקה 54 במרחב חסן ערפה במיקום הבא:

א. מצפון - השפ"פ המרכזי של מרחב חסן ערפה.

ב. ממזרח - חלקות 57-59 גוש 7077.

ג. מדרום - רחוב ישראל טל (1185).

ד. ממערב - חלקה 53 גוש 7077.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית בכל הרחובות המקיפים את המרחב הכלולים בתכנון עבודות לביצוע שדרת הקריה וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:

א. ברחוב מנחם בגין עוברים הקו האדום והקו הירוק של הרכבת הקלה עם תחנה משולבת בצומת מעריב.

ב. ברחובות מנחם בגין, המסגר ורחוב 1185 קיימים נתיבי תח"צ אשר משודרגים במסגרת פרויקט "שדרת הקרייה"

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים כ- 145 יח"ד.

משרדים כ- 23,812 מ"ר.

מסחר כ- 800 מ"ר.

מבני ציבור כ-2,000 מ"ר.

2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 על פי התב"ע הראשית החלה במרחב יצחק שדה תא/3319, בכל מגרש נקבעו שטחי בניה במרתפים לחניה הכוללים את כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות. במגרש C1 הוקצו כ-12,256 מ"ר לחניונים.

התכנית אינה מוסיפה שטחי חניה מעבר לניתן בתכנית התקפה תא/3319.

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 5257334 2 Ben-Gurion St. Ramat-Gan
טל: 03-7554444 | פקס: 03-7554433 | e-mail: dgsh@dgsh.co.il

DAGESH ENGINEERING | דגש הנדסה
Traffic & Road Design Ltd. | תכנון תנועה ודרכים בע"מ

מתוך שטחים אלו ניתן לתכנן כ-367 חניות וזאת לפי החלוקה הבאה:

73 חניות ל-145 יח"ד לפי תקן 0.5 ליח"ד.

40 חניות ל-2,000 מ"ר מבני ציבור., על פי תקן 50 מ"ר לחניה.

יתרת 252 החניות ישמשו לטובת המשרדים / מסחר. חניות אלה לא יוצמדו ולא יסומנו, ויפעלו כחניון ציבורי.

נציין כי התכנית החלה מאפשרת כמות חניות שונה מהתקן המקובל כיום, בקרבה לצירי מתע"ן בשל השטחים שקבעה תכנית תקפה תא/3319.

3. הולכי רגל

3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחוב ישראל טל (1185).

רוחב המדרכה ברחוב 1185 הינו 4.0 מטר עד לקו הקולונדה ועוד 4 מטר בתחום הקולונדה, כאשר בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב 4.2 מטר.

3.2 כל מרחב יצחק שדה מוקף מדרכות.

3.3 בנוסף יש שבילי הולכי רגל במרחב עצמו בשפ"פ מרכזי בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל שקושרים את המדרכות ההיקפיות לשפ"פ ומאפשרות מעבר הולכי רגל בדרכים קצרות בין הכבישים ההיקפיים.

4. רכב דו גלגלי

4.1 בפרויקט תוכננו 247 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 14 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף מינוס 1.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 275 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

5. תחבורה ציבורית

5.1 ברחובות המסגר ומנחם בגין שהופכים עם הפעלת הקו האדום לחד סטריים תוכננו נתצ"ים. ברחובות אלו עוברים עשרות קווי אוטובוס בכל כיוון.

5.2 בפינת הרחובות מנחם בגין ויצחק שדה בצומת מעריב מוקמת תחנה משולבת של קווי רכבת קלה האדום והירוק.

החלקה ממוקמת כ- 200 מטר הליכה מתחנת הרכבת בצומת מעריב.

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 5257334 2 Ben-Gurion St. Ramat-Gan
טל: 03-7554444 Tel: | פקס: 03-7554433 Fax: | e-mail: dgsh@dgsh.co.il

DAGESH ENGINEERING | דגש הנדסה
Traffic & Road Design Ltd. | תכנון תנועה ודרכים בע"מ

6. נגישות וחניונים

6.1 מערך הנגישות לחניונים הינו משותף לכל המתחם וכולל 5 גישות לחניונים כדלקמן:

א. שתי גישות מרחוב יצחק שדה. הגישה המזרחית כבר בוצעה.

ב. גישה אחת מרחוב המסגר. כבר בוצעה בשטח.

ג. שתי גישות מרחוב 1185. הגישה המזרחית כבר בוצעה בשטח.

הגישות הנ"ל מתחברות לדרך תת קרקעית היקפית המהווה גישה לכל החניונים במתחם.

התכנית מבטלת נתיב אחת של רמפת הכניסה לדרך התת קרקעית, כאשר הכניסה לחניה במגרש תעשה משני הנתיבים המתוכננים בחלקה 53 הממוקמת בצמוד לתכנית ממערב.

מתוך הדרך התת קרקעית תוכננה כניסה לרכב פרטי ותפעולי לפרויקט.

ד. במרחב מתוכננים עד כ- 4,000 מקומות חניה, מנסיוננו מפרויקטים דומים נדרשת גישה אחת לכל כ- 1,000 מקומות חניה. מכאן שנדרשים כ- 4 גישות לפחות למתחם. על פי התכנון המוצע נשארו 5 גישות מתוך 7 בתב"ע תקפה.

ה. מסקנה - 5 גישות שתוכננו למרחב נותנות מענה נאות לביקוש החניה במרחב.

7. מערך תנועה הקפי

7.1 מערך התנועה ההקפי מתבסס על תכניות של שדרת הקריה מכל הכיוונים, כאשר תכניות אלו אמורות להתממש עם תחילת הפעלת הקו האדום.

עיקרי התכנית הינה הפחתת נתיבי תנועה לרכב פרטי והסדרת נתיבים לתח"צ, הסדרת שבילי אופניים והפיכת רחובות בגין והמסגר לחד סטריים. במרכז המתחם מתוכננת כיכר עירונית גדולה ללא חניה מתחת.

8. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת זכויות הדרך ברחוב ישראל טל (1185).

בכבוד רב,

אבירם

אבירם אגאי

העתקים: מר צבי סומך - מנהל הפרויקט
אדר' טל מלץ - אגף בנין ערים עת"א
אדר' מיכל אורן - ישר אדריכלים

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 5257334 2 Ben-Gurion St. Ramat-Gan
טל: 03-7554444 | Tel: 03-7554433 :פקס | e-mail: dgsh@dgsh.co.il

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. לאשר כי לא נדרשת מדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) לפי שיקול דעת הועדה המוקנה לועדה בכתב לתכנית המתאר כך שהתכנית הנ"ל לא תידרש בהכנת מדיניות למרחב ורחוב בגין מהנימוקים שלמרחב יצחק שדה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמו תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב.
2. לאשר זכויות מתמריץ שמירה על שווי למגרש מוסר יהודה הלוי 8.
3. לאשר את תמהיל יח"ד בתכנית בהתאם לחוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי ולקבוע כי יתר תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. תיאום סעיפים בהם קיים שיקול דעת בהתאם להנחיות מחלקת השבחה.
5. הגדרת גובה קומות, היקף מלונאות ומסחר ומיקומם בהתאם להנחיות מחלקת תכנון ומחלקת השבחה.
6. הנחיות לשטחי ציבור מבונים בהתאם לנוהל הנחיות גנריות של אגף מבני ציבור.
7. עדכון מסמכי התכנית לחלופת בינוי עם קו בניין צידי 0 לכיוון חלקה 53 בקומות המסד עם מעבר רחב וגבוה בקומת קרקע בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ועדכון 15% חלחול בשטח בנוי מבניה בתת ומעל הקרקע חופף בהתאם.
8. עדכון רמפת הכניסה למרתפים בכל מסמכי התכנית.
9. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם להיקף של 20% מגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית והיתר בשימוש תעסוקה.
10. עדכון תחשיבים בהתאם לשמאות עדכנית ככל שידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
11. תנאי לאכלוס המבנה במגרש המקבל יהיה אישור תעודת גמר לשימור המבנים במגרשים המוסרים.
12. תנאי להפקדה בפועל יהיה הסדרה של החלק היחסי בפיתוח השפ"פ ואחזקתו כפי שיחושבו על ידי החברה המנהלת בהתאם לסעיף 15.1 בתכנית הראשית של מרחב יצחק שדה תא/3319.
13. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב שיפוי, הסכם תועלות ציבוריות והסכם דב"י.
15. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
16. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
17. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/11/2022
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 31/10/2022

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0029-22ב' מיום 09/11/2022 תיאור הדיון:

טל מלץ: מובאות בפני הועדה שתי תכניות במרחב יצחק שדה המסומן בתכנית המתאר כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, מעל 40 קומות בתחום מגבלת הגובה של רת"א לצד מפגש הקו האדום והירוק של הרק"ל בתחנת קרליבך. התוכנית הראשונה כוללת תוספת שטחים להקמת מגדל בעירוב שימושים 75% תעסוקה ועד 25% מגורים וכן שטחים ציבורים בנויים.
יוני גרוווסר: מציג את התוכנית.
איציק ברוך: במסגרת התוכנית התחייבנו לעמוד בקריטריונים בתוכנית מתאר 5000 של מטלות ותועלות ציבוריות והגענו לנוסחה הנכונה שבה נותנים כמה אלפי מטרים לציבור. התועלת הציבורית שנקבעה בתכנית היא דב"י בהיקף של כ- 15% ומבחינת היתכנות כלכלית זה בסדר אבל גבולי. יומיים לפני הפצת הדרפט נגזר עלינו דבר, אשר לא נגזר בעבר על אף יזם, להעניק תועלת כפולה שבמסגרתה אמורים לתת עוד 15% של שטחי דב"י, דהיינו 30% דב"י וזה לא סביר ומערער את הכדאיות של הפרויקט, נאלצנו להסכים מפאת הזמן הקצר שניתן לנו. הדבר מקטין את הסיכויים שהפרויקט ייצא לפועל. הפרויקט כולל אלפי מטרים של משרדים כאשר היום השוק למשרדים הוא טוב אבל לא ידוע איזה שוק יהיה כאשר ישווק הפרויקט ב2028. פרויקט של 30% דב"י זה לא סביר. במסמך שקבלנו מהיחידה לתכנון האסטרטגי

ב-28.9 נכתב שניתן את הדב"י 15%. בנוסף, אנחנו מניידים זכויות בשימור מ- 3 בנינים נוספים. כלומר דב"י של 30% זו לא היתה הכוונה ואנחנו מבקשים להפקיד את התוכנית במתכונת שהיתה יומיים לפני הפצת הדרפט הכוללת 15% דב"י .
חיים גורן: חשוב להבהיר עמדה עקרונית. בעיריה הבנו שאנחנו נמצאים בבעיה אקוטית של מחסור של דיור שישפיע מהותית על העיר במיוחד על משפחות מהמעמד הבינוני ונמוך. לכן, העיריה יצאה בחקירה מעמיקה של חודשים איך פותרים את נושא הדיור בעיר ויוקר המחיה. כך הוגשו ההמלצות למועצת העיריה כדי שיהיה אפשרי להתמודד עם נושא הדיור בעיר אשר אישרה את ההמלצות כמדיניות שלה עיר. היום אנחנו מקבעים סטנדרט של ההמלצות הללו בכל תוכנית והם יהיו מעבר לתועלות הציבוריות.
המדיניות אומרת שבכל תוכנית חדשה נגדיר בנוסף לכל התועלות הרגילות 15% של דיור בר השגה כדי לאפשר לאזן את מחירי שוק הדיור שמשתולל בשנים האחרונות. האני מאמין שלי הוא שטוב שיש שוק פתוח וחופשי אולם אנחנו, כנציגי הציבור, אם לא נתערב וניצור איזון בשוק הדיור נהיה בבעיה קשה. שוק הנדל"ן צמח מאד והכפיל ו/או שילש את עצמו וצריך לשים רכיב מאזן בעזרת ה 15% דב"י. בקשתך לוותר על ה15% תצור תקדים ולכן עלינו לדבוק במדיניות הזו חד משמעית.
איציק ברוך: אני מבין אבל ישנן 2 סיבות שבגללן אתם צריכים להחריג את התוכנית הזו. התוכנית הזו מקודמת כ-3 שנים. במהלכן לא היתה התייחסות לנושא הזה ולכן זה לא נכון להכניס את הגזירה הזו ברגע האחרון אחרי שעובדים עליה זמן רב, זה לא מכובד. הסיבה השניה היא הנושא הכלכלי: יש הבדל מהותי בפרויקט שכולל מגורים שתמיד יהיה לו ביקוש. אבל הפרויקט הזה ש80% הוא מסחר ומשרדים ולא ברור מה יהיה השוק עוד כמה שנים. אתם מקטינים את הסיכוי שהפרויקט יצא לפועל. הפרויקט הזה מניב הרבה ארנונה לעיריה ולכן אנחנו מבקשים שתחריגו את נושא הדב"י.
חיים גורן: אנחנו מסתכלים על המקרו. יהיו זמנים שיבוא גם עם טענה כזו או אחרת. דרך אגב הוצע לכם עוד 5% להמיר שימושים מתעסוקה לדב"י. גם הדב"י הזה הוא רק ל25 שנה.

איציק ברוך:הערך של הזכויות הללו לדב"י מאוד נמוך
חיים גורן: בכל תוכנית יהיו סיבות למה לא
איציק ברוך: במקרה הזה הסיבות שמניתי הם מוצדקות כדי לוותר על ה15%.
מאיה נורי: מה תמהיל הדב"י? במרחב הציבורי האם אין פער מפלסי האם הכל במפלס אחד? איך זה יהיה מבחינת נגישות? האם יש הפרשים טופוגרפיים.
חן אריאלי: מה התמהיל לתוכנית? אני מציעה שתהיה תוספת מרפסות גם למגורים לא רק למלונאות ואם כבר אז שתחול גם על הדב"י . שטחי המלונאות שמוקצים מתוך שטחי המסחר והתעסוקה אולי אפשר לקבוע תקן חניה מופחת.
מלי פולישוק: דובר שהמדיניות דב"י הוא 15% מדוע זה 30% עכשיו? נאמר שיש תאריך תחולה האם זה נכון אם הם התחילו לפני 3 שנים האם זה חל על היזמים? יש לדייק את המועדים מתי ואם זה חל. כתוב בחוו"ד סביבתית יש סיכוי לזיהום קרקע אז מה נעשה בדבר?
אביגדור פרויד: הוצע לך 25% 75% ואמרתם שאינכם רוצים זאת האם זה ויכוח על מספרים או תשובה עקרונית? באיזה יחס היית מסכים לעניין הזה?
איציק ברוך: הויכוח הוא על מספרים.
אביגדור פרויד: הויכוח הוא על אחוזים קטנים ואפשר להגיע לפשרה
אודי כרמלי: אבל אז הוא יצטרך ללכת למחוז.

מאיה נורי: האם יש לנו דרך למנוע מאנשים לעשות בדירות הדב"י שכירויות משנה ודירות ב B &B.
אורלי אראל: יש הסכם מול היזם לנושא הדב"י. נקבע מי יגור שם, כמו בכל פרויקט, נקבע במסגרת ההגרלות. בעלות הדירות היא בבעלות היזם וכולם יעמדו בהסכמים, זו נקודת המוצא. מאז ההחלטה למדיניות הדיור, למעשה זו התוכנית הראשונה שמגיעה להפקדה שמכילה את מדיניות הועדה לנושא הדיור. התקבלה החלטה, על ידי מה"ע בשיתוף עם היחידה האסטרטגית ואיתי שמהרגע שהתקבלה החלטה של הועדה המקומית לנושא מדינות הדיור, כל תכניות שמובאות להפקדה יצטרכו לעמוד במדיניות הזו. יש 400 תוכניות שהתחילו קידום, כולל תוכניות שהיו בפורום מה"ע, לפני 3 שנים, וכולם יצטרכו לעמוד במדיניות הדיור. כל תוכנית חדשה שיש לה מרכיב מגורים תכלול 15% דב"י וזאת מעבר למה שתוכנית המתאר קבעה עהקצאה לצורכי ציבור ותועלות ציבוריות. במקרה הזה התועלת הציבורית שנקבעה בהסכמת היזם היא גם דב"י. במקרה הזה היינו צריכים לקבל החלטה ולכן כבר מהתוכנית הזו יש תוספת של 15% מרכיב של דב"י. היות שהתועלת שלה ע"פ המתאר היא דב"י ומרכיב הדב"י שלה יותר גבוה וזה מעבר לתועלות. ההחלטה התקבלה בלוח זמנים צפוף.
טל מלץ: תמהיל דב"י הוא מגוון, בהתאם לתמהיל יתר יחידות הדיור בפרויקט ועבור דירות עד 100מ' . פיתוח הקרקע המשכי למרחב הציבורי וללא הפרשי מפלסים, הנושא יתואם בתכנית העיצוב.איפשרנו תוספת מרפסות למלונאות וגם למגורים. השימוש המלונאי הוא מותנה בשיקול דעת ועדה מקומית ויבחן לעת תוכנית העיצוב. נושא המרפסות יבחן גם הוא בתוכנית העיצוב. תקני החניה הם בהתאם לשטחי החניה נקבעו בתכנית תא/3319. תקן החניה למגורים 0.5 ליח"ד ואין תוספת שטחי חניה בעבור תוספת השטחים שנוספו בתוכנית זו. סך כל שטחי הדב"י הם 3026 מ' ל-35 יחידות דיור. מתוכם, 1746 דב"י כתועלת ציבורית והיתר 1280 דב"י מתוקף המדיניות העירונית. לנושא זיהום הקרקע זה אזור שהיה

מוסכים ובמסגרת היתרי הבניה ינתנו ההנחיות והאישורים בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה. כך גם מוגדר בהוראות התוכנית.
יוני גרוסוסר: התוכנית כוללת נגישות ושני מעברים בזיקת הנאה בקומת הקרקע ממזרח ומערב שהופכים את הנגישות ל360 מעלות מסביב למבנה ללא מדרגות. הבנין הזה עומד בכל התקנים של איכות הסביבה.
איציק ברוך: אני מבקש שוב להפחית מהתוכנית הזו את הגזרה החדשה והמשמעויות שלה. אנחנו משלמים 50% היטל השבחה, עכשיו לאור הגזרה החדשה מעבר לתועלות הציבוריות ומביאים אותנו להשבחה של בין 90% ל100% וזה לא יעבוד בפרויקטים של תעסוקה עם מעט מאוד יח"ד . לכן אנחנו מבקשים להחריג את התוכנית שלנו לאשר את התכנית להפקדה למעט השינוי שנוסף ברגע האחרון כך שהתכנית תכלול רק 15% לדב"י. יש בתכנית מספיק תועלות ציבוריות אל תתקעו את התוכנית.
חיים גורן: אין דרך לחזור אחורה וזו התוכנית הראשונה וזו המדיניות שנקבעה לדב"י .
מאיה נורי: זה מה שהעיר צריכה דיור בר השגה
טל מלץ: לאשר את תמהיל הדיור בגמישות של 10% שתוצג במהלך תוכנית העיצוב.
מלי פולישוק: כלומר כל תוכנית שתגיע תגיע עם מטלה על מטלה.
חיים גורן: זו המדיניות החדשה ואנחנו מאשרים את התוכנים בהתאם לחוו"ד צוות.

בישיבתה מספר 0029-22ב' מיום 09/11/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקדה את התוכנית בתנאים הבאים:

1. לאחר שהועדה שמעה את הנימוקים כי למרחב יצחק שדה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמו תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב. בהתאם לכך, מחליטה הועדה כי אין צורך בהכנת מסמך מדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) וזאת על פי שיקול הדעת המוקנה לה על פי ועדה תכנית המתאר תא/5000.
2. לאשר זכויות מתמריץ שמירה על שווי למגרש מוסר יהודה הלוי 8.
3. לאשר את תמהיל יח"ד בתכנית בגמישות של 10% בהתאם לחוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי ולקבוע כי יתר תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. תיאום סעיפים בהם קיים שיקול דעת בהתאם להנחיות מחלקת השבחה.
5. הגדרת גובה קומות, היקף מלונאות ומסחר ומיקומם בהתאם להנחיות מחלקת תכנון ומחלקת השבחה.
6. הנחיות לשטחי ציבור מבונים בהתאם לנוהל הנחיות גנריות של אגף מבני ציבור.
7. עדכון מסמכי התכנית לחלופת בינוי עם קו בניין צידי 0 לכיוון חלקה 53 בקומות המסד עם מעבר רחב וגבוה בקומת קרקע בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ועדכון 15% חלחול בשטח בנוי מבניה בתת ומעל הקרקע חופף בהתאם.
8. עדכון רמפת הכניסה למרתפים בכל מסמכי התכנית.
9. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם להיקף של 20% מגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית והיתר בשימוש תעסוקה.
10. עדכון תחשיבים בהתאם לשמאות עדכנית ככל שידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
11. תנאי לאכלוס המבנה במגרש המקבל יהיה אישור תעודת גמר לשימור המבנים במגרשים המוסרים.
12. תנאי להפקדה בפועל יהיה הסדרה של החלק היחסי בפיתוח השפ"פ ואחזקתו כפי שיחושבו על ידי החברה המנהלת בהתאם לסעיף 15.1 בתכנית הראשית של מרחב יצחק שדה תא/3319.
13. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב שיפוי, הסכם תועלות ציבוריות והסכם דב"י.
15. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
16. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
17. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיהיו.
18. תותר המרה של עד 5% מהשטח בשימוש תעסוקה לשטח בשימוש מגורים עבור דב"י עליהם יחולו כל הוראות התכנית וכן התמהיל לדב"י. ההמרה תקבע לעת תכנית העיצוב.

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

משתתפים: חיים גורן, חן קראוס, חן אריאלי, מאיה נורי, אלחנן זבולון

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2386 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	29/12/2022
הארץ	29/12/2022
מקומון ת"א	30/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו שתי התנגדויות, התנגדות מה"ע והתנגדות יזם:

שם המתנגד	כתובת
בשם יוזמי התכנית איריס גלבוע מחברת יובלים סיטי בוי בע"מ וחברת שבת משה נכסים.	מנחם בגין 11 רמת גן 5268104

פירוט ההתנגדות דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

התנגדות מה"ע:

התנגדות	הערות	המלצה
סעיף 4.1.2 (ד) (5) הוראות בינוי לשטחי ציבור מבונים: יותר לתכנן רצף של השימוש הציבורי יחד עם שטחי הציבור הקיימים במגרש הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1) בתכנון רציף. הבינוי של הקומות הציבוריות ייעשה באופן שיאפשר חיבור עם הקומות הציבוריות במבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). כמו כן, גובה הקומות הציבוריות יהיה תואם בשני המגרשים. **סעיף 4.1.2 (א) (1) (ד) גובה מבנים:** גובה קומת קרקע לא יעלה על 7 מ'.	בחלקה 54 מתוכננים 2,856 מ"ר שטחי ציבור מבונים. קווי הבניין תוכננו בקו בניין אפס עם חלקה 53 הצמודה ממערב ובה 9,500 מ"ר לשימוש בית ספר על יסודי לצורך אפשרות לשימוש המשכי לצרכי הציבור. ההתנגדות מבוקשת לצורך הוספת הוראות בינוי אשר יאפשרו את הבניה הרציפה במגדלים שכנים.	לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי גובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ' בהתאם לסעיף 2 בהתנגדות היזם.

התנגדות יזם כוללת 13 סעיפים:

התנגדות	הערות	המלצה
1. **סעיף 4.1.2 (ה)(7)(ה)** "המרפסות ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים" התיקון המבוקש: לאפשר בליטות מקווי הבניין כמוגדר בחוק התכנון והבניה (לנושא קו בניין קדמי) אשר יתרום לעיצוב המבנה ולניצול יעיל של שטחי המרפסות בתכנית המוצעת.	התכנית המופקדת מותירה תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות בלבד. מבוקשת הבלטה של עד 1.20 מ' בקו בניין קדמי בהתאם לחוק התכנון והבניה על תקנותיו.	לדחות את ההתנגדות. המרפסות ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים, בדומה ליתר התכניות במרחב, לשמירה על המשכיות לקו הבניין הקדמי של יתר המבנים במרחב לכיוון רחוב ישראל טל.
2. **סעיף 4.1.2 (א) (1) (ד) גובה מבנים:** "גובה קומת קרקע לא יעלה על 6	התיקון מבוקש לצורך המשכיות במפלסי הקומות הציבוריות במבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש	לקבל את ההתנגדות כך שגובה קומת הקרקע יהיה עד 8 מ' ברוטו ובתנאי שהגובה הסופי של

מ' ברוטו". התיקון המבוקש: לשנות את גובה קומת קרקע עד 8 מ' ברוטו.	A1) באופן שיאפשר את חיבורן.	קומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב לשיקול דעת הועדה המקומית תוך התאמה לשימושים ולגובה הקומות של המבנים הסמוכים לשמירה על רצף הבינוי במרחב של קומת הקרקע וקומות המסד. גובה הקירוי לכיוון רחוב ישראל טל יעודכן בהתאם.
3. **סעיף 4.1.2 קווי בניין** התיקון המבוקש: הגדלת קו בניין אחורי צפוני של המגדל לכיוון השפ"פ ב-2.2 מ' מכיוון שעדכון גובה קומת הקרקע הוביל לביטול של קומה ולא ניתן לנצל את הזכויות המותרות במגרש.	קו הבניין של המגדלים במרחב תואמים והמשכיים בהתאם לתכנית הראשית תא/3319. בעיצוב המוצע, הבינוי אינו מיושם בקווי הבניין במלואם. השינוי המבוקש יבליט כלפי השפ"פ את המגדל בחלקה 54 ביחס למגדל הסמוך לו (בית אלפא). ההבלטה המבוקשת ממוקמת בהמשך לאחד מארבעת המעברים הראשיים מהם נכנסים למרחב.	לדחות את ההתנגדות.
4. **קו בניין תת קרקעי.** התיקון המבוקש: קביעת קו בניין מערבי תת קרקעי 0 לכיוון חלקה 53 בשל ביטול נתיב ירידה ברמפה בחלקה 53.	נקבע קו בניין צידי 0 לקומות המסד לכיוון חלקה 53 לצורך המשכיות הקומות הציבוריות המבונות וחיבורן כך ששטח זה יהיה מקורה ולכן אינו יעיל לחלחול בתת הקרקע.	לקבל את ההתנגדות ובתנאי שבתחום קו הבניין התת קרקעי יוצג שטח חלחול שלא יפחת מ-15% מעל ובתת הקרקע חופף.
5. **סעיף 4.1.2 (ג)(3)(ד)** "שטח יחידת דיור ממוצעת יהיה כ-68 מ"ר עיקרי. התיקון המבוקש: לשנות את היחס של זכויות הבניה בשימוש מגורים כך ששטחי השרות יהיו בהיקף של 40% מתוך סך זכויות הבניה וגודל יח"ד ממוצע 63 מ"ר עיקרי.	חוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי: הקטנת שטח הדירה העיקרי הממוצע מ- 68 מ"ר ל-63 מ"ר פוגעת ביכולת לגוון את תמהיל יחידות הדיור ומגדילה עוד יותר את היקף יחידות הדיור הקטנות במרחב יצחק שדה שגם כך מוטה דירות קטנות (כ- 70 מ"ר בממוצע). המשמעות הינה פגיעה ביכולת ליצר דירות בגדלים שונים המאפשרות גיוון במשקי הבית, בגילאי האוכלוסייה, בתמהילי החזקה ועוד. לעניין טענת היזם כי לא יוכל לנצל את זכויות הבנייה, טענה זו שגויה כיוון שניתן לנצל את הזכויות במלואן.	לדחות את ההתנגדות.
6. **סעיף 4.1.2 (ג)(3)(ה)** "תותר גמישות בתמהיל יחידות הדיור אשר יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובאישור מה"ע או מי מטעמו" התיקון המבוקש: להותיר גמישות בקביעת התמהיל במסגרת תכנית העיצוב וללא מגבלה.	חוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי: מטרת התמהיל הינה לייצר גיוון בגודלי הדירות. ביטול התמהיל לחלוטין מאפשר מצב בו יתקבלו דירות בגודל אחיד או דירות שגודלן אינו בהתאם לצורכי המרחב. התמהיל כפי שנקבע מאפשר גמישות של כ-30% (20% שטרם נקבע בהתאם לתכנון העתידי ו-10% גמישות בתמהיל נוסף לכך) הנספח שהוצג על ידי היזם	לדחות את ההתנגדות.

	מתבסס על הטענה שכל קומות המגדל חייבות להיות זהות, ניתן לתכנן את המגדל כך שהקומות תהיינה שונות בתצורתן ותאפשרנה גיוון ביחידות הדיור.	
7. **מספר קומות במגדל** התיקון המבוקש: הוספת קומות כך שמניין הקומות במגדל יהיה 45 קומות במקום 43 קומות.	נספח אזורי ייעוד בתכנית המתאר תא/5000 מותיר מעל 40 קומות. בכפוף למגבלות הגובה של רשות שדות התעופה.	לקבל את ההתנגדות ובלבד שמספר הקומות כולל את כל קומות המגדל, כולל קומה חלקית וקומה טכנית ובכפוף למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה.
8. **מספר מפלסי חניה תת"ק** התיקון המבוקש: התאמת מפלסי החניה כפי שנקבעו בנספח התנועה מ-5 מפלסי חניה ל-6 מפלסי חניה.	שטח החניה בתכנית נקבעו בהתאם לתכנית הראשית תא/3319 ואין בשינוי המבוקש הוספה של שטחי החניה.	לקבל את ההתנגדות.
9. **סעיף 6.1** "תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה במגרש 100 יהווה אישור של תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית" התיקון המבוקש: אישור של תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית יהיה תנאי לקבלת היתר בניה כדי שניתן יהיה להוציא היתר חפירה ודיפון בתהליך קידום תכנית העיצוב האדריכלי כדי להביא את הפרויקט למימוש בהקדם האפשרי.	בניגוד למדיניות העירונית אשר לא מעודדת פיצול היתרים משיקולים של הליך יעיל יותר, צמצום סיכון לבור עקב השתהות הליך תכנון והימנעות מקיבוע תצורה, תכסית ועומק מרתף שלא יהיה רלוונטי בהמשך.	לדחות את ההתנגדות.
10. **סעיף 6.11 (2)** לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מבינוי לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים קטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח הציבורי או שטח הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. התיקון המבוקש: למחוק את המילים" "שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ- 100 מ"ר". לצורך שמירה על אחוז החלחול שהתכנית הגדירה פוצל שטח החלחול ל-5 מקטעים כאשר 3 ששטחם הכולל כ-80 מ"ר ולכן אינם עומדים בהוראה.	מרחב חסן ערפה כולל שטח חלחול נרחב במרכזו. התכנית קובעת כי יש לספק 15% משטח המגרש פנוי מחלחול מעל ובתת הקרקע חופף ושטחים אלה יכולים לשמש לנטיעות עצים.	לקבל את ההתנגדות.
11. **סעיף 6.15 (2) (ד)** "הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנים לשימור" התיקון המבוקש: למחוק את המילה בפועל שכן הנ"ל מהווה מגבלה למימוש זכויות הבניה	הכוונה בסעיף כלשונו ובהתאם להוראות תכנית השימור 2650(ב).	לדחות את ההתנגדות.

במגרש 100. הכוונה היא להבטיח את ביצוע הוראות השימור ומהאמור בסעיף עלול להתפרש בטעות כי הכוונה היא לביצוע השימור בפועל כתנאי לתחילת עבודות בחלקה 54.		
12. **דב"י** נבקש לציין בהוראות התכנית את היקף הדב"י באחוזים 15% כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המקומית במטרה לשמור על היחס בין מספר יח"ד שיוקם לבין היקף הדב"י אליו התכנית מחויבת.	כמות יחידות הדב"י נקבעה בהתאם לכמות יחידות הדיור שקבעה התכנית ביחס לממוצע הדירות שייקבע.	לקבל את ההתנגדות חלקית כך שמספר כל יחידות הדב"י בתכנית יהיה ביחס לשטח יחידות הדב"י מתוך שטח המגורים הכולל בתכנית.
13. **סעיף 4.1.1 (1)(א)(1)** הוספת שימוש לגלריה לניצול זכויות הבניה באופן מיטבי.	גלריה אינה שימוש אלה מניין קומות. יש לוודא שמניין הקומות כולל קומת גלריה כאמור בסעיף 7 בהתנגדות יזם.	לקבל את ההתנגדות כך שמניין בקומות יכלול את קומת הגלריה, כאמור בסעיף 7 להתנגדות יזם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. לקבל את ההתנגדות מהנדס העיר ולקבוע בסעיף 4.1.2 (ד) (5) הוראות בינוי לשטחי ציבור מבונים: יותר לתכנן רצף של השימוש הציבורי יחד עם שטחי הציבור הקיימים במגרש הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1) בתכנון רציף. הבינוי של הקומות הציבוריות ייעשה באופן שיאפשר חיבור עם הקומות הציבוריות במבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). כמו כן, גובה הקומות הציבוריות יהיה תואם בשני המגרשים.
בנוסף, לעדכן את גובה קומת הקרקע עד 8 מ' ברוטו ובתנאי שהגובה הסופי של קומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב לשיקול דעת הועדה המקומית תוך התאמה לשימושים ולגובה הקומות של המבנים הסמוכים לשמירה על רצף הבינוי במרחב של קומת הקרקע וקומות המסד. גובה הקירוי לכיוון רחוב ישראל טל יעודכן בהתאם.
2. לקבל את ההתנגדות בנושא קו בניין תת קרקעי ולקבוע קו בניין מערבי תת קרקעי 0 לכיוון חלקה 53 ובתנאי שבתחום קו הבניין התת קרקעי יוצג שטח חלחול שלא יפחת מ-15% מעל ובתת הקרקע חופף.
3. לקבל את ההתנגדות בנושא מניין הקומות ולתקן את הוראות התכנית ל-45 קומות. מספר הקומות שיקבע כולל קומה חלקית וקומה טכנית ובכפוף למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה.
4. לקבל את ההתנגדות ולקבוע בהוראות התכנית 6 מפלסי חניה בהתאם לנספח התנועה.
5. לקבל את ההתנגדות בנושא החלחול ולתקן את סעיף 6.11 (2) כך ששטח החלחול יהיה לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מבינוי לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה יוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח הציבורי או שטח הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
6. לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא הדב"י ולעדכן את מספר כל יחידות הדב"י בתכנית כך שיהי ביחס לשטח יחידות הדב"י מתוך שטח המגורים הכולל בתכנית.
7. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:

טל מלץ: דיון בהתנגדויות 4945 מרחב יצחק שדה.

יוני גרוסוווסר: מציג את התוכנית בקצרה ואת ההתנגדויות במצגת. הוגשו 2 התנגדויות: מה"ע והיזם. תוכנית שממוקמת בסמוך למגדל אלפא שכבר קיים. התוכנית חושבה לפי הנפח וחלק מהגדלה של הנפח נעשה באמצעות ניוד זכויות ממבנים לשימור. ההתנגדות כתוצאה מהדרישה לאחד את השטח הציבורי עם

מבנה בי"ס בחלקה הצמודה. כדי ולתאם את החיבור של הגבהים גבה המסד של המבנה ונשאר פחות שטח במגדל ויש בעיה להכניס את זכויות הבניה לפרויקט.
טל מלץ: מציגה נקודות בהתנגדות מה"ע ומבקשים להצטרף להתנגדות היזם כך שגובה קומת קרקע לא יעלה על 8 מטרים בתנאי שהגובה הסופי של קומת הקרקע יקבע בתוכנית העיצוב ולשיקול הועדה המקומית תוך התאמה לשימושים ולגובה הקומות במרחב. גובה הקירוי ברח' ישראל טל יצטרך להיות בהתאם.
יוני גרוסוווסר: בהתנגדות בקשנו לאפשר הבלטת מרפסות ל1.20 מקו קדמי.
טל מלץ: המלצתנו לדחות את ההתנגדות קווי הבנין נבחנו בעת הליך התכנון. כך ישמר קו הבנין לרח' ישראל טל בהתאם ליתר הבינוי במרחב.
יוני גרוסוווסר: בקשנו רק בקומות המגורים בקומות העליונות וזה יעזור לנו כי אנחנו בסד לחוץ של שטחים. כדי שהמסד כולו יתאים למבנה הציבור הוא צריך לגבוה כי מבנה הציבור ממוקם גבוה יותר אז קבלתם את זה. זה הבסיס לקווי הבנין. בקשנו להרחיב לו את קו הבנין לכיוון צפון כדי שיאפשר את מימוש הזכויות המלאות לכיוון השפ"פ כתוצאה מכך שיש לבי"ס אודיטוריום, זה מוסיף נפח למבנה אנחנו רוצים לחבר את בי"ס, אם מאפשרים לנו כתוצאה מזה הבלטת קו הבנין ומוכנים שההחלטה הסופית תקבע בתוכנית העיצוב וזה מחייב ואם אפשר לצמצם אז נצמצם בתוכנית העיצוב.
אורלי אראל: החוו"ד שפורסמה בדרפט היתה שלילית לגבי הסעיף הזה. אתמול התקיים דיון עם מינהל החינוך והיחידה האסטרטגית ואגף התכנון לנושא תכנון בי"ס והתאמה לצרכים העירוניים שהבינוי הסחיר יתאים את עצמו לבינוי הציבורי והדרישות העירוניות וההמלצה שלנו לשנות את חוו"ד צוות מחוו"ד שלילית ולקבל את ההתנגדות בחלקה כך שקו הבנין הצפוני לכיוון השפ"פ יהיה עד 2.2 מ' וההחלטה הסופית תתקבל בתוכניות העיצוב. שינוי בקו הבנין לא יצריך פרסום נוסף ובלבד שטח השפ"פ לא יקטן.
יוני גרוסוווסר: סעיף 4.1.2 אנחנו מבקשים שתהיה גמישות לגודל ליח"ד ואם נראה שנאלץ להגדיל את שטח השירות יש לנו פחות שטח עקרי ואם נשמור על 68 מ"ר גודל יח"ד אנחנו מקבלים פחות יח"ד בפרויקט מבקשים גמישות במסגרת תוכנית העיצוב להקטין מעט את יח"ד כדי שנוכל לשמור על 132 יח"ד המאושרות בפרויקט. היינו מבקשים שהנושא יבחן במסגרת תכניות העיצוב.
יעל נויפלד: מבקשים לדחות את ההתנגדות שטח הדירות מצומם יחסית לאזור המע"ר וחסן ערפה הקטנת שטח הדירה הממוצעת לא תאפשר תמהיל מגוון ומנעד של יח"ד ויוצרת תמהיל של דירות קטנות ולכן מבוקש להשאיר את השטח כפי שנקבע במהלך התכנון.
יוני גרוסוווסר: בהתנגדות בסעיף 6 בקשנו גמישות בתמהיל אשר הוא דרקוני.
יעל נויפלד: מסכימה שיש לאפשר גמישות בתמהיל. אנחנו לא קובעים 100% מהדירות בתמהיל וגם הקטגוריות מאפשרות גמישות כי זה מאפשר גיוון במשקי בית ולכן דוחים את ההתנגדות.
טל מלץ: התנגדות סעיף 7 מאחר ומדובר בתיקון מספר הקומות מ-43 ל-45. מומלץ לקבל את ההתנגדות ללא צורך בפרסום לפי סעיף 106 מכיוון שמדובר בתיקון מינורי ביחס למספר הקומות הכולל שהתכנית מציעה.
יוני גרוסוווסר: סעיף 6.1 יש לו משמעות כבדה במסגרת התוכנית אנחנו מבקשים לאור המצב הכלכלי שהפרויקט נמצא לאפשר לקדם היתר לדיפון וחפירה במקביל לעת בחינת תוכנית העיצוב והדבר אפשרי. יש משמעות שהבנין התקדם ביחד עם הבנין המערבי בשל העובדה שהתוכנית משלימה את טבעת הדרכים שמובילה למגדל המערבי והמשך הגישה לכניסה לרמפות והשלמת הבינוי של הקמת בי"ס ביחד עם המגדל המערבי. ככול שנוכל לזרז את הדיפון כך יוכל להיבנות בי"ס במקביל. קבלת ההתנגדות מאפשרת ליזמים יתרון מאוד גדול מכיוון שמשך הדיפון הוא כמעט שנתיים ובזמן זה ברור שתאושר תוכנית אדריכלית. יש לכך משמעות גדולה לכולם וחוסך כסף וזמן.
איריס גלבוע: יש חשיבות בשל הרצון להשלים את פער הזמנים בתכנון במגרש הזה לתכנון המתקדם מגרש השכן ולכן השינוי הוא קריטי לנו ולכן מבוקש שתקבלו אותו.
אורלי אראל: זה נושא שקשור לאגף רישוי ופיקוח על הבניה. אך יכול להיות שניתן להוציא היתר חפירה ודיפון מתוקף תוכנית תקפה 3319 אם אין בה סעיף שמתנה.
ענת: אפשר להוציא היתר מכח התוכנית הקודמת.
אורלי אראל: בתוכניות חדשות לא מאפשרים אבל אם התוכנית הראשית הקודמת מאפשרת ניתן לתאם ישיבת תיאום עם הגורמים העירוניים, מנהל אגף הרישוי ואדריכל העיר ונבחן אם אפשר.
אורלי אראל: אודי היזם מבקש חפירה ודיפון לפני תוכנית העיצוב.
אודי כרמלי: אי אפשר קטגורית חייבים פה קודם תוכנית עיצוב כי כל בקשה נבחנת בפני מהנדס רישוי. תוכנית העיצוב צריכה לקבוע את מיקום החפירה ודיפון. מדובר באינטרס של היזמים כי בכל קיצורי הדרך, מי שישילם עליהם זה היזמים בכל השינויים שידרשו.
יוני גרוסוווסר: בקשנו בסעיף 11 למחוק את המילה בפועל כי זו הגבלה על מגרש 100.
אורלי אראל: יש לנו את תוכנית השימור ואנחנו מוגבלים לפיה.
איציק ברוך: סעיף 6.15 (2) (ד) לגבי גמישות של החפירה הדיפון בפרויקט הזה יש הרבה תועלות ציבוריות והעמסנו וניידנו מבניינים לשימור ויש כאן בי"ס שהעירייה רוצה לקדם. מוכנים לקחת על עצמנו את

הסיכון אנחנו נתכנן את המרתף בהתאם למה שתוכנן. המשמעות של אי אישור הגמישות הוא עיכוב של שנה לפרויקט ולכן אנחנו בקשנו להוריד את הסעיף הזה.
אודי כרמלי: אם אתם רוצים אפשר להיפגש אצלי אני לא מקבל החלטה כזו בועדה אנחנו צריכים לראות מה הסיכונים שמוטלים שקורים כאשר מאשרים חפירה ודיפון לפני תוכנית עיצוב.
איציק ברוך: אנחנו מבקשים להסיר את הסעיף הזה שאוסר על הוצאות היתר לחפירה ודיפון לפני תוכנית עיצוב. בתוכנית הזו יש סמכות למה"ע לאשר את הסעיף הזה.
אודי כרמלי: אין בעיה להוריד את הסעיף הזה אבל לא תהיה הקלה בנושא הזה.
איציק ברוך: נשאיר לך את הסמכות רק שלא יהיה איסור קטגורי בתב"ע.
איריס גלבוע: הבי"ס צריך להיות קומה פתוח.
אודי כרמלי: איך מוציאים היתר כאשר לא יודעים מה הגבולות חפירה ודיפון.
איציק ברוך: לא להוציא אלא לפתוח בקשה
אודי כרמלי: לפתוח בקשה אתה יכול להוציא גם היום.
דורון ספיר: לא יוצא היתר לפני אישור תוכנית העיצוב.
אודי כרמלי: ושוב לא נאפשר את זה.
אורלי אראל: אם משנים את הסעיף תנאי להוצאת היתר.
אודי כרמלי : זה לגלגל את הבעיה לרישוי והרישוי הוא זה שסופג את הבעיות.
ענת הדני: אי אפשר לתקן להוצאת היתר אלא תנאי לבקשה להיתר ולכן האופציה היחידה להגיד איזה סוג של היתר.
איציק ברוך: לגבי המבנים לשימור אנחנו רוצים שהבטחה לשימור אבל שלא נוכל לקבל היתר בניה לפני שנעשה השימור בפועל הניסוח לא ברור. זה תנאי להוצאת היתר. רצינו רק להוסיף מילה אחת בפועל.
טל מלץ: יח"ד דבי התקבלו בחלקה אם יעודכן היקף יח"ד בתוכנית אז יח"ד הדב"י יהיה ביחס אליו והשטחים שנקבעו. וסעיף 11 להתנגדות התבקשנו להוסיף קומת גלריה וההתנגדות התקבלה במסגרת ההתנגדות שדנה במס' הקומות.
אודי כרמלי: להגיע למצב שהיתר חפירה ודיפון יוגש יחד עם תוכנית העיצוב בו זמנית. כמו שמצמידים לבניינים קטנים והיתרים באותו הדיון ו2 החלטות ידונו ביחד בוועדת הרישוי ולשיקול הדעת מה"ע. וזאת מאופשר רק כאשר יש פיצול של היתרים רק שיש היתר מלא למערכת
איציק ברוך : בקשנו להסיר את המילה בפועל מכיוון שאנחנו לא צריכים שהבנינים ישומרו בפועל לפני שהוצאנו היתר.
אורלי אראל: השימור בפועל יהיה כתנאי לתעודת גמר הוא שימור המבנים בפועל אבל לא להיתר.
דורון ספיר: מאושר למתן תוקף.

בישיבתה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לקבל את ההתנגדות מהנדס העיר ולקבוע בסעיף 4.1.2 (ד) (5) הוראות בינוי לשטחי ציבור מבונים: יותר לתכנן רצף של השימוש הציבורי יחד עם שטחי הציבור הקיימים במגרש הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1) בתכנון רציף. הבינוי של הקומות הציבוריות ייעשה באופן שיאפשר חיבור עם הקומות הציבוריות במבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). כמו כן, גובה הקומות הציבוריות יהיה תואם בשני המגרשים.
בנוסף, יש לעדכן את גובה קומת הקרקע עד 8 מ' ברוטו ובתנאי שהגובה הסופי של קומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב לשיקול דעת הועדה המקומית תוך התאמה לשימושים ולגובה הקומות של המבנים הסמוכים לשמירה על רצף הבינוי במרחב של קומת הקרקע וקומות המסד. גובה הקירוי לכיוון רחוב ישראל טל יעודכן בהתאם.
2. לקבל את ההתנגדות בנושא קו בניין תת קרקעי ולקבוע קו בניין מערבי תת קרקעי 0 לכיוון חלקה 53 ובתנאי שבתחום קו הבניין התת קרקעי יוצג שטח חלחול שלא יפחת מ-15% מעל ובתת הקרקע חופף.
3. לקבל את ההתנגדות בנושא מניין הקומות ולתקן את הוראות התכנית ל-45 קומות. מספר הקומות שיקבע כולל קומה חלקית וקומה טכנית ובכפוף למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה.
4. לקבל את ההתנגדות ולקבוע בהוראות התכנית 6 מפלסי חניה בתת הקרקע בהתאם לנספח התנועה.
5. לקבל את ההתנגדות בנושא החלחול ולתקן את סעיף 6.11 (2) כך ששטח החלחול יהיה לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מבינוי לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה יוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח הציבורי או שטח הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
6. לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא הדב"י ולעדכן את מספר כל יחידות הדב"י בתכנית כך שיהיה ביחס לשטח יחידות הדב"י מתוך שטח המגורים הכולל בתכנית.

7. לקבל חלקית את התנגדות בסעיף 9 לדרפט (6.1 בתוכנית) כך שיתווסף לסעיף המילים הבאות: על אף האמור לעיל, בשיקול דעת מה"ע תתאפשר הגשת בקשה לחפירה ודיפון וביסוס למגרש טרם אישור תכנית העיצוב בכפוף לאישור אדריכל העיר לתכסית החפירה ולהגשת תוכנית העיצוב.
8. לקבל חלקית את ההתנגדות בסעיף 3 לדרפט (סעיף 4.1.2 בתוכנית) ולהגדיל את קו הבנין האחורי עד 2.2מ'. קו הבנין האחורי יבחן במסגרת תוכנית העיצוב ובלבד ששטח השפ"פ לא קטן.
9. לקבל את ההתנגדות בסעיף 11 בדרפט (סעיף 6.15 (11)) כך שתוסר המילה בפועל. שימור בפועל הינו תנאי לאיכלוס/גמר.
10. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית וללא צורך בסעיף 106 בשל שינויים מינוריים שאין בהם פגיעה חדשה.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, מאיה נורי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: המגרש ממוקם בדופן המערבית של מרחב יצחק שדה (חסן ערפה)
צפון: רחוב יצחק שדה
דרום: חלקה 52 בגוש 7077
מזרח: השפ"פ המרכזי של מרחב יצחק שדה
מערב: רחוב מנחם בגין

כתובת: מנחם בגין 66,68,70 במרחב יצחק שדה

שטח התכנית: כ-6.9 דונם

מיקום התכנית

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר	חלק	44,48,49	43,51,52

מתכנן: עורך ראשי: ישר אדריכלים
נוף: אורבן נוף סטודיו
תנועה: דגש הנדסה
שמאי: רביב קונפורטי
איכות סביבה: WAWA
מודד: דאטה-מאפ
יזם: אקר, יובלים-סיטיבוי.

מגיש:
חברת יובלים סיטי בוי בע"מ, אקרו אופק בהיר שותפות מוגבלת.

בעלות:
חברת יובלים סיטי בוי בע"מ – 50%
אקרו אופק בהיר שותפות מוגבלת – 50%

מצב השטח בפועל: בתחום התכנית כיום קיים מבנה נמוך וארעי של פולש אשר מיועד לפינוי בהסכם. בצמוד לשטח התכנית, בפינת הרחובות יצחק שדה ומנחם בגין מתבצעות עבודות להשלמת תחנת קרליבך של מפגש הקו האדום והקו הירוק של הרק"ל.

מיקום במרחב:

מצב תכנוני קיים בכל מרחב יצחק שדה:
<u>תכניות תקפות בתחום מרחב יצחק שדה חסן ערפה:</u>
תא/3319 (2005), תא/3319/ 1(2013) - התכניות הראשיות החלות במרחב יצחק שדה, חסן ערפה, וכן תכניות העיצוב שלהן תעא/3319 ו- תעא/3319ב' בהן נקבע ייעוד אזור תעסוקה מיוחד לשימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים עבור 14 מגדלים עם קומת מסד מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה. במרכז המרחב קיים מרחב פתוח ביעוד שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור אליו ניתן להיכנס מארבע כניסות ראשיות מהרחובות ההיקפיים.

<u>תא/4227 (2014)</u> - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-7 דונם ומטרתה הצרחת שימושי המגורים מחלקה 47 לחלקות 55, 56 (מגרשים C6 ו- C2) וכוללת שינוי בהוראות בינוי ובחלוקת השטחים ללא שינוי בהיקף השטחים. התכנית מומשה.

<u>תא/4555 (2019)</u> - תכנית בסמכות ועדה מחוזית בשטח של כ-23 דונם הכוללת 4 חלקות (מגרשים A1, A2, C5, C6) שמטרתה שינוי ייעוד, שינוי שימושים והוספת זכויות בניה לבניית 4 מגדלים של עד 42 קומות. התכנית מרכזת בחלקה 53 את כל זכויות המגורים (268 יח"ד) מעל שטח ציבורי בנוי. התכנית כוללת ניוד זכויות משימור וקובעת הנחיות ליישום השימור בפועל.

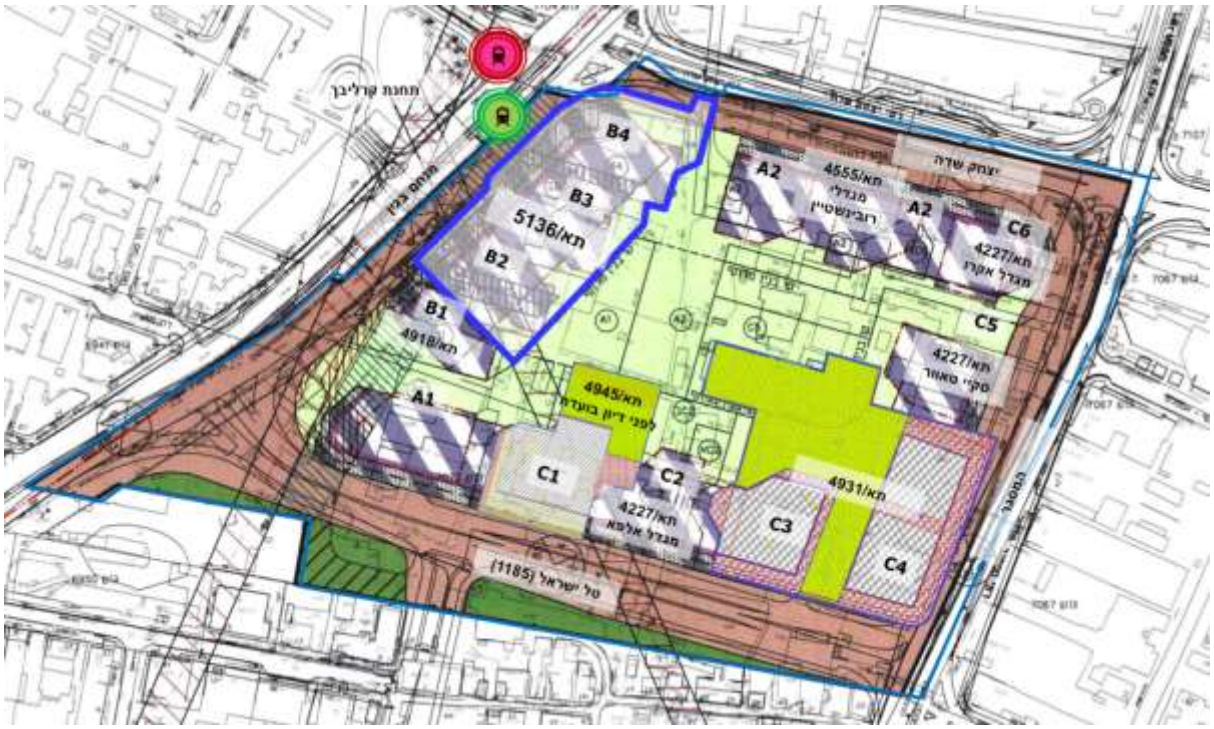
התכנית מומשה חלקית: 2 המגדלים בחלקות 45, 46 (A2) מאוכלסים. המגדל בחלקה 50 (C6) קיבל היתר אכלוס. מגדל המגורים מעל שטחים ציבוריים בנויים בחלקה 53 (A1) - תכנית העיצוב האדריכלי בחלקה 53 אושרה בתנאים בועדה המקומית ב-27/07/2022.

תא/4918 (2022) בגין 64 - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-2 דונם ומטרתה הוספת זכויות בהתאם לתכנית המתאר להקמת מגדל של כ-42 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, שטחי ציבור מבונים ועד 25% מגורים (כולל דיור בהישג יד). תכנית עיצוב בהכנה לקראת דיון בועדה המקומית.
התוכנית קבעה הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה לצורך יצירת מגרשים רגולרי על ידי החלפת שטחים בין חלקה 52 לחלקה 51 בגוש 7077 (מגרשים B1 ו- B2.

תא/4931 (2022) חלקות 57-59 - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-10 דונם ומטרתה הוספת זכויות בהתאם לתכנית המתאר להקמת שני מגדלים של כ-42 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ועד 25% מגורים (כולל דיור בהישג יד). התכנית כוללת בקו כחול נוסף מגרש הממוקם בצומת הרחובות ארליך ושבטי ישראל וקובעת אותו בייעוד שב"צ שיירשם על שם עיריית ת"א-יפו ללא תמורה כהקצאה ותועלת ציבורית בתכנית.

תת"ל 71 ב הרכבת הקלה מטרופולין תל אביב הקו הירוק (2017) - תכנית תוואי הרכבת הקלה של הקו הירוק יעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת קרליבך הסמוכה וקבע את ייעודי הקרקע לתחנה ולדרך.

הקו האדום תמ"מ 1/5 (2003) - תכנית לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה שיעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת קרליבך הסמוכה.



זכויות בניה:

על פי תא/3319 היעוד הקיים הינו אזור תעסוקה מיוחד, שפ"פ.
התכנית התקפה קובעת זכויות ל-3 מגדלים בגובה 21 קומות הכוללים 17 קומות מעל 4 קומות המסד וקומה טכנית. שטח הבניה המותר הינו: 38,861 עיקרי מתוכו ניתן להמיר עד 20% מהשטח העיקרי הבנוי

למגורים בכפוף למתן שטחי ציבור מבונים בהיקף של 10% מתוך השטח המומר. בנוסף, תא/3319/1 מקצה שטחי שירות עד 40% מסך שטחי הבניה העיקריים בכל מגרש. היקף השטחים הכולל מעל הקרקע בתכנית הינו 54,405 מ"ר. היקף שטחי החניה הינו 24,183 מ"ר עבור מרתפי חניה כולל כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות.

תשריט מצב מאושר

יעודי קרקע בתחום התכנית:

תעסוקה, שטח פרטי פתוח, דרך, תחנת תחבורה ציבורית.

תכנית המתאר תא/5000 (אושרה למתן תוקף בדצמבר 2016)

תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך להסעת המונים: שימושים ראשיים: מסחר 1 תעסוקה ומשרדים. שימושים נוספים בהיקף של 25% מסך השטחים: מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2. שטחי הבנייה המקסימליים: עד רח"ק 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד').

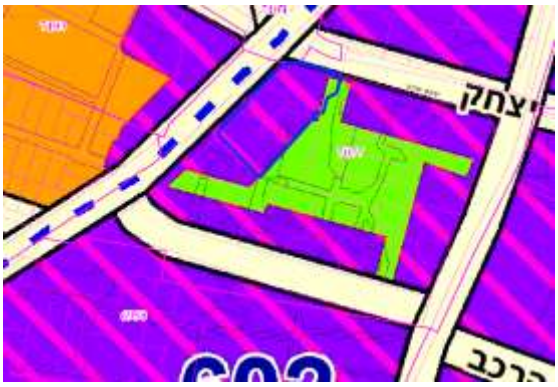
במרכז המרחב שטח פתוח עירוני.
תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

נספח עיצוב עירוני: מעל 40 קומות בכפוף למגבלות רת"א – 180 מ' מעל פני הים.

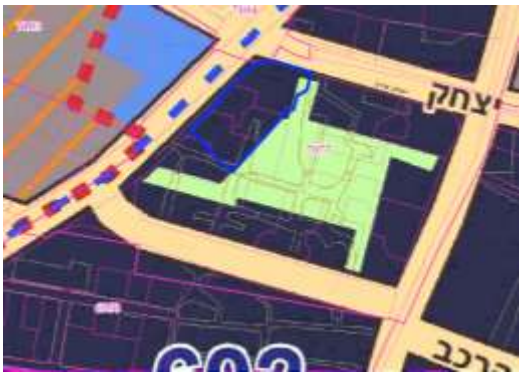
נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית.
רחוב מנחם בגין ר-61 מוגדר כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות ומותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית, שיתייחס לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת קרקעיים המחוברים לתחנות הרכבת הקלה.

נספח תחבורה: בפינה הצפון מערבית של מרחב חסן ערפה מסומן מתח"ם עירוני ובו מפגש של הקו האדום והקו הירוק של הרכבת הקלה בתחנת קרליבך. הדופן המערבית של מרחב חסן ערפה, רחוב בגין, מוגדר כדרך עורקית רב-עירונית ובה נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית ושביל אופניים. רח' יצחק שדה, הדופן הצפונית של הפרויקט, מוגדר גם הוא כדרך עורקית עירונית ובו שביל אופניים.

נספח תשתיות: שטח פתוח ורצועת מים ברחוב מנחם בגין.



תשריט אזורי יעוד - איזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים



נספח עיצוב עירוני- מעל 40 קומות

נספח אזורי תכנון- אזור תכנון 602

נספח תחבורה

מטרת התכנית:

פיתוח והתחדשות המרחב בקרבה לציר מתע"ן ותחנת קרליבך להשלמת רצף הבינוי במרחב יצחק שדה.
התכנית כוללת איחוד שלושת המגרשים בתחום התכנית למגרש תכנוני אחד ביעוד עירוני מעורב ושפ"פ, תוספת זכויות בניה בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000 תוך שמירה על עקרונות תכנית העיצוב של מרחב יצחק שדה תעא/3319 להקמת שני מגדלים, האחד מוטה תעסוקה והשני מוטה מגורים בגובה של עד 180 מ' בעירוב שימושים למסחר, תעסוקה, שטחי ציבור מבונים ומגורים לרבות דיור בהישג יד.

תיאור מטרות התכנון:

1. קביעת הוראות לאיחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית בהתאם לפרק ג' סימן ז.
2. שינוי יעוד הקרקע בתכנית מיעוד "תעסוקה מיוחד", "תחנת תחבורה ציבורית" "דרך מאושרת" ו"שטח פרטי פתוח" למגרש ביעוד "עירוני מעורב", "תחנת תחבורה ציבורית" "דרך מאושרת" ו"שטח פרטי פתוח".
3. קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ושימושים נוספים- קביעת עד 20% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים הכוללים לשימוש מגורים לרבות דיור בהישג יד ועד 5% בשימוש תעסוקה 2 ומסחר 2.
4. קביעת זכויות בניה מעל הקרקע לשימושי מסחר, תעסוקה, שימושים ציבוריים ומגורים לרבות דיור בהישג יד.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהן.
6. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות ועבור מצללות לשימושים ציבוריים.
7. קביעת גובה הבניה עד לגובה 180 מ' מעל פני הים.
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קווי הבניין, גובה קומות והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וביטול רצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד מתכנית תא/3319.
11. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
12. קביעת תקן חניה לתוספת הזכויות מכוח תכנית זו, קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
13. המשך ביטול רמפת הכניסה מרחוב בגין.
14. קביעת שטחי בניה תת קרקעיים.
15. קביעת הוראת בינוי לתכסית הבניה.

תשריט מצב מוצע

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מקודמת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ושומרת על עקרונות התכנית הראשית למרחב תא/3319 ותוכנית העיצוב תעא/3319/ב'. בתחום התכנית נקבעו ייעודי קרקע לדרך ולתחנת הסעת המונים מתוקף תת"ל 71

ב. התכנית ממוקמת בצפון מערב מרחב יצחק שדה בצומת הרחובות מנחם בגין ויצחק שדה, וכוללת את מגרשים B2-B4 (על פי התכנית הראשית למרחב) בשטח של כ-6.9 דונם.
מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות המרחב בקרבה לציר מתע"ן ולתחנת רכבת קרליבך בהצטלבות הקו האדום והקו הירוק להשלמת רצף הבינוי במרחב יצחק שדה. התכנית כוללת איחוד שלושת המגרשים למגרש תכנוני אחד הכולל תאי שטח: שניים ביעוד עירוני מעורב והיתר בייעוד שפ"פ. התכנית מציעה תוספת שטחים מתוקף תכנית המתאר להקמת שני מגדלים בעירוב שימושים למסחר, תעסוקה, שטחי ציבור מבונים ועד 20% מגורים (כולל דיור בהישג יד) למיצוי זכויות עד לרח"ק 12.8. במגדל הדרומי ירוכז השימוש למגורים בגובה 40 קומות והמגדל הצפוני ישמש לתעסוקה בגובה 45 קומות ועד 180 מ' אבסולוטי.

איחוד וחלוקה בהסכמה:

התכנית הינה תכנית של איחוד בהסכמת כל הבעלים, במסגרת התכנית מאחדים את חלקות 44,48,49,51 בגוש 7077 ובמצב יוצא יירשם שטח המגרש כחלקה אחת.
התכנית המקודמת ממשיכה את חילופי השטחים שנקבעו בתכנית תא/4918 אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 16/03/2022.

טבלת זכויות

זכויות הבניה בתכנית נגזרות משטח המגרש 6254 מ"ר ברח"ק מירבי של 12.8 כך שהשטח הכולל בכל השימושים הינו 80,051 מ"ר. הסבר הזכויות המוצעות:
סך הכל מגרש לחישוב זכויות (מגרש 100) הינו 6254 מ"ר
סך כל הזכויות במגרש – 80,051 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע רח"ק (רצפה חלקי קרקע 12.8).
מתוכם, 5,008 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע עבור שטחים בנויים לשימושים ציבוריים (כהקצאה ותועלת ציבורית).
מתוך סך כל השטחים הכוללים הסחירים מעל הקרקע יותר עד 20% בשימוש מגורים בהיקף של 15,009 מ"ר עבור 169 יח"ד מתוכם 2,251 מ"ר ו-25 יח"ד עבור דירות בהישג יד לתקופת שכירות של 25 שנים בשיעור הנחה של לפחות 40% המהווים 15% מתוך שטחי המגורים בהתאם להחלטת מועצת העיר והועדה המקומית.

זכויות בניה:

יעוד	שימוש	גודל תא שטח	שטח עיקרי				שטחי שירות				סה"כ שטחים על קרקעיים
			מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2		
			מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
עירוני מעורב	מגורים (כולל דיור בהישג יד)	6254 מ"ר	12006	129%	ס'		3002	25%	ב24183 שירות ו- 3000 מ"ר עיקרי	350 %	15009
	תעסוקה ומסחר		48028	770%			12007				60034
	מבנים ומוסדות ציבור		4006	64%			1002				5008
	סה"כ		64040				16011				80,051

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

ו. לשטחי הציבור יתווספו 500 מ"ר מרפסת גג כחלק מהתועלת הציבורית.
ז. ללא שינוי מהתכנית התקפה לשטחי חניה.
ח. תותר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר לוגיסטיקה ותחבורה ציבורית בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149.
ט. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים ומהווים עד 20% מהשטחים הסחירים הכוללים מעל הקרקע כולל דיור בר השגה ומתייחסים לכל שטח המגרש.

י. היקף שטחי השירות לא יפחת מ25% מהשטח העיקרי בכל שימוש למעט שטחים ציבוריים מבונים.
יא. תותר המרת שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בתוך כל שימוש ובתנאי שאין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית.
יב. לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית

שימושים:

בקומת הקרקע:
מסחר, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים. שטחים לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה. שימושים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים, מחסנים, חדרי שירות וכיוצא בזה. שימושים אלו לא יותרו בחזיתות המבנה.

בקומות מסד והמגדלים:
תעסוקה, מסחר בהיקף של עד 10% מתוך השטחים הכוללים לשימוש תעסוקה מעל הקרקע, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, שימושי מלונאות לרבות שימושים נלווים בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית, שטחים לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה. שימושים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים, חדרי שירות וכיוצא בזה. עד 5% מהשטחים הסחירים הכוללים מעל הקרקע בתחום מגרש 100 לשימוש תעסוקה 2 ומסחר 2.
בתא השטח הדרומי, בנוסף לשימושים אלה, יותרו גם מגורים בהיקף של עד 20% מהשטחים הסחירים הכוללים מעל הקרקע בתחום מגרש 100 לרבות דירות בהישג יד. שימושי המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף ויהיו מופרדים מהשימושים הציבורים ושימושי התעסוקה.

בתת הקרקע:
יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע, למעט מגורים וחדרי מלון, שימושים נלווים לשטחים המפורטים מעל הקרקע. חניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים), מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות, חוות שרתים וכדומה. תשתיות כגון חדרי טרנספורמציה.
מוסכים ובתי דפוס, שימושי תעסוקה 2 ומסחר 2 בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות נדרשות. לא יותרו מוסכי צביעה.
במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי או בהיתר בניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק, הסבת שטחי שרות וחניה בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע עבור השימושים המותרים בתת הקרקע כולל שימושי תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור. שטחים עיקריים אלה יהיו בנוסף לשטחים העיקריים העל קרקעיים.

מגורים:

כל השטח המיועד למגורים, כולל דיור בהישג יד, ירוכז בתא השטח הדרומי.
השטח המותר בתכנית לשימוש מגורים הינו 15,009 מ"ר המהווה 20% מסך השטחים הסחירים מעל הקרקע מתוכם 15% עבור דיור בהישג יד 2251 מ"ר ברוטו.
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.

שטח ממוצע ליח"ד: כ-68 מ"ר עיקרי.
תמהיל:
שטחי הדירות יתוכננו בתמהיל שטחים מגוון הכולל
לפחות 15% דירות קטנות מאד 45-65 מ"ר.
לפחות 25% דירות קטנות 66-85
לפחות 25% דירות בינוניות 86-100 מ"ר
לפחות 15% דירות גדולות 100-120 מ"ר
תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
תמהיל יחידות הדיור יחול גם על יחידות הדיור בהישג יד. למעט דירות גדולות ששטחן לא יעלה על 100 מ"ר
סה"כ יח"ד: 170
מתוך סך יחידות הדיור 25 יח"ד עבור דיור בהישג יד בהיקף שטחים של 2251 מ"ר המהווים 15% מהיקף המגורים בתכנית.

דירות בהישג יד שיוקצו להשכרה:

היחידות עבור דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה ובשיעור הנחה של לפחות 40%. שכר הדירה יהיה במחיר מפוקח בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת.
יחידות הדיור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים.
דירות הדיור בהישג יד וכן יתר יחידות המגורים, יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה, או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.

הוראות בינוי

1. **גובה:**

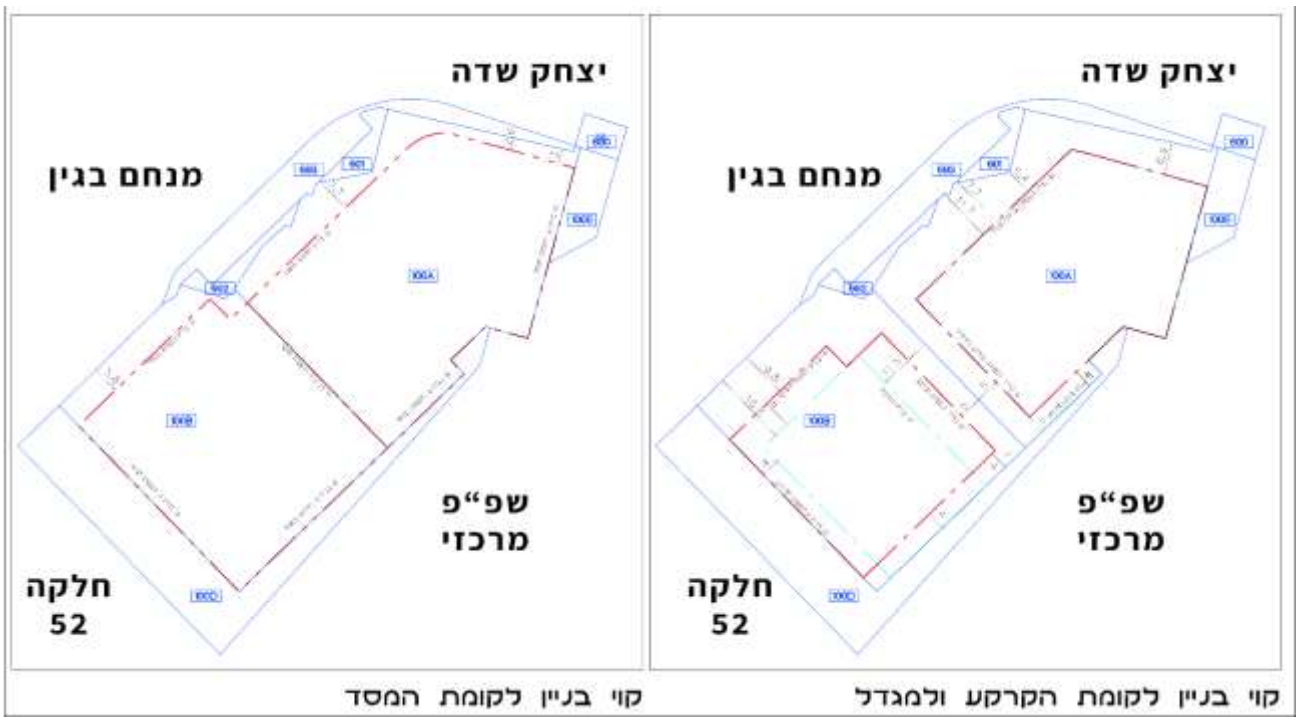
מספר קומות: המגדל הדרומי בגובה 40 קומות והמגדל הצפוני בגובה 45 קומות גובה מקסימלי:
עד 180 מ' מגובה פני הים.
שטח קומת מגדל מגורים כ- 990 מ"ר.
שטח קומת מגדל תעסוקה כ- 1500 מ"ר.

2. **גבהי קומות:**

גובה קומת הקרקע עד 6 מ'
גובה קומות המסד: עד 4.5 מ'
גובה קומה לשטח ציבורי מבונה לפחות 4.5 מ'
גובה קומת מגדל טיפוסית למגורים: עד 3.6 מ'
גובה קומת מגדל טיפוסית לתעסוקה: עד 3.8 מ'

3. **קווי בניין:**

א. קווי בניין בקומות הקרקע, המסד ובמגדל כמסומן בתרשים:



קוי בניין לקומת הקרקע ולמגדל קוי בניין לקומת המסד

ב. קו בניין לקומות המרתף – תותר הקמת מרתפים בגבולות מגרש 100 ועד 85% משטחו.

בשיקול הוועדה המקומית תותר בניה מעל הקרקע בקומות המסד בלבד אשר יוצמדו לקומות המסד של המגדל הצפוני והדרומי לטובת קומות מלאות או לטובת גשרים למעבר. חיבור הקומות או הגשרים יהיה לפחות בגובה 6 מטר מהכניסה הקובעת.

4. **תכסית:**

תכסית על קרקעית- 70%
תכסית תת קרקעית – עד 85%

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח מרחב ציבורי:
התכנית קובעת תאי שטח ביעוד שפ"פ המסומנים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור אשר יפותחו כחלק מהגן המרכזי של מרחב חסן ערפה ובהתאם להוראות הפיתוח שנקבעו בתכנית העיצוב תעא/3319/ב. התכנית מוסיפה שני מעברים : האחד בין שני המגדלים והשני בקו בניין צידי מדרום אשר מסומנים בזיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור ויקשרו בין רחוב מנחם בגין ותחנת קרליבך אל השפ"פ המרכזי.

קולונדה:
קומת הקרקע תקורה על ידי קומות המסד בהתאם לקווי הבניין ברוחב 4 מטרים מקו הבניין בקומת הקרקע הפונה לכיוון רחוב מנחם בגין ממערב ורחוב יצחק שדה מצפון גובה הקירוי לא יעלה על 6 מטרים ברוטו.

חזית מסחרית:
קומת הקרקע תוגדר כחזית מסחרית לדופן רחוב פעילה עם שימושים למסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, אשר יופנו לרחובות ולשפ"פ המרכזי. החזית המסחרית תהיה רציפה ולא פחות מ- 70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מטר. השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך המסחר שבקומת הקרקע.

מרחב הולכי הרגל:
לאורך רחוב מנחם בגין התכנית קובעת מדרכות רחבות בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. רוחבן הכולל של המדרכות הינו 14 מ' כאשר 10 מ' מגבול תחנת הרק"ל ישמשו עבור מדרכה פתוחה לשמים. 4 מ' נוספים יהיו בתחום הקולונדה בהתאם לבינוי הקיים במרחב. בתחום 4 מ' של קירוי קומת הקרקע על ידי קומת המסד לא תותר הקמת עמודים.

מלונאות:
באם יוחלט על שימוש מלונאי הוא יקבע מסך שטחי התעסוקה לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים.
אופן שילוב שימושי המלונאות, היקף השטחים, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת הכנת תוכנית העיצוב, ובתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.

מרפסות
תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין.
שטח המרפסות, ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתכנית.

פיתוח המרחב הציבורי ונטיעות:
בהתאם לתכנית השפ"פ המרכזי ובתיאום עם מנהלת המרחב במסגרת תכנית העיצוב

שטחים ציבוריים:
התכנית כוללת 3,342 מ"ר שטחי ציבור מבונים ובנוסף 500 מ"ר (מעבר לרח"ק) עבור מרפסת גג מקורה בהקצאה ציבורית.
בנוסף לשטחים אלו ולפי הנחיות האגף למבני ציבור יוקצו עד 2,000 מ"ר עבור מצללות (מעבר לרח"ק) וכן עד 751 מ"ר שטחי שרות בתת הקרקע (מתוך סך השטחים הכולל בתת הקרקע).
לפחות 400 מ"ר מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. תכנון השטחים הציבוריים הבנויים יעשה בהתאם להוראות הגנריות לעניין שטחים ציבוריים בנויים ולהנחיות צוות התכנון.
שטחים ציבוריים בנויים יהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. שימושם ומיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
מיקומם ושימושם של שטחים אלה ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
החניות לשטחי הציבור יהיו לפי התקן התקף לפי השימוש שייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב והגשת הבקשה להיתר.

תועלת ציבורית:
התועלת הציבורית בתכנית תהיה תוספת שטחי ציבור מבנויים מעבר לנורמה, בהיקף של 1,666 מ"ר.

סה"כ שטחי הציבור המבונים בתכנית בהקצאה ותועלת ציבורית יהיו 5008 מ"ר שטחי ציבור מבונים .

הנחיות עיצוביות:
ההוראות העיצוביות יערכו בהתאם להנחיות העירוניות לתכנית עיצוב ופיתוח, כולל הנחיות לעיצוב מבנים, על מנת לשמור על שפה תכנונית המאפיינת את מרחב התכנון.
תכנית העיצוב תתאם את הנחיות תכנית זו ותכנית העיצוב המאושרת לתכנית תא/3319.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:
תנאי לקבלת היתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית ובהתאמה לכלל המרחב שתכלול בין היתר:

- הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, חזיתות מסחריות, מיקום כניסה לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים, עיצוב חזיתות ובכלל זה קירוי קומת הקרקע, חזית מסחרית, קביעת השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים, אופן עירוב שימושים עם מגורים, ומיקום יחידות הדיור בהישג יד.

- הוראות בנושא פיתוח לרבות: פתרונות לחלחול קרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול לעצים בוגרים, תיאום נטיעת עצים בוגרים, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, השפעות סביבתיות וכן כל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס העיר.
- פתרונות לחלחול, שבילי אופניים, הסדרי אשפה וכדומה.
- תכנית העיצוב ממשיכה את עקרונות תכנית העיצוב הקיימת תעא/3319/ב בפיתוח המרחב הציבורי וקומת הקרקע באופן המבטיח את רצף המעברים בשטח הפרטי הפתוח והכניסה הראשית להולכי רגל למרחב מפינת רחוב בגין ורחוב יצחק שדה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מרחב התכנון חסן ערפה – יצחק שדה מצוי בסמיכות לקו האדום והחיבור עם הקו הירוק. היציאה מתחנת רכבת קרליבך ממוקמת ברחוב בגין ומאפשרת נגישות מיידית לבאי הרכבת למרחב .
המרחב נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית, עם תח"צ לאורך רחוב המסגר ובגין.
מגרש התכנון מתחבר לדרך ההיקפית במרחב יצחק שדה.
כל החניות לרכב פרטי ופתרונות האשפה יהיו תת קרקעיים. חניות המגורים תהינה נפרדות מאזור הפריקה וטעינה.
חניות האופניים ישולבו בשטח התכנית ובקומות המרתף.

כניסות לחניונים:

- הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת לכלל המגרשים במרחב באמצעות הדרך ההיקפית התת קרקעית המתוכננת בתכנית תא/3319.
- בגבולו הצפון מזרחי של המגרש, לכיוון רחוב יצחק שדה, תוקם רמפת ירידה לחניון בהתאם לתכנית המאושרת תא/3319.
- התכנית מבטלת את הרמפה הצפונית ברחוב בגין וכן ממשיכה את ביטולה של הרמפה מרחוב מנחם בגין בתכנית תא/4918 מנחם בגין 64. מספר הכניסות הכולל למרחב יצחק שדה יהיה 5 כניסות.

מספר מקומות חניה:

היקף הזכויות התת קרקעיות הינו בהתאם לתכנית התקפה תא/3319.
מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיו בהתאם לשטחי החניה בתוכנית הראשית תא/3319 24,183 מ"ר - שטח מרתפי חניה הכולל כל שטחי החניה נלווים, כגון מעברים ורמפות. שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע על פי טבלה 5. לא יתווספו שטחי חניה מעבר לכך.
תקן החניה למגורים הינו 0.5 ליחידת דיור אחת בהתאם למדיניות העירונית. תקן החניה לשימושים הציבוריים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר. התקן התקף לדו גלגלי הינו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
לא תותר הצמדה וסימון מקומות חניה בכל השימושים למעט למגורים.
במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה במקומית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149.

זיקות הנאה:

- כל השטחים הלא מבונים בתחום התכנית יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימי השבוע. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.
- תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הרכב בתחום הכניסה למרתף החניה.
- תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.
- כל השטחים הפתוחים יתוכננו תוך שמירה על מרחב פתוח, רצף מפלסי וללא גדרות. כל שטחי המדרכות הגובלות בפרויקט יבנו בהתאם לסטנדרטים העירוניים ולפי תאום עם אדריכל העיר, בשטח זה תרשם זיקת הנאה.

תחזוקה:

השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים בחלקה 54

(פרט לדרך הגישה התת קרקעית ההיקפית והרמפות המובילות אליה) יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת, לרבות ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי, ביטחון שוטף וכיוצא בזה.
תקנון הבית המשותף יכלול התייחסות לנושא התחזוקה. כמו כן תירשם הערה לפי תקנה 27 של חוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ותחזוקה לשטחים המשותפים ו/או חניון. יתכן שחלקים מסוימים מתוך השטחים המפורטים יתוחזקו ע"י חברת הניהול מטעם החברה המנהלת בהתאם להסכם שיקבע מולה.
השטחים במפלס הפיתוח ביעוד שטח פרטי פתוח וכן דרך הגישה התת קרקעית ההיקפית יתוחזקו על-ידי החברה המנהלת בהתאם למפורט בסעיף 12.1 בהוראות התכנית תא/3319.

איכות סביבה:

10. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה.
11. בשלב היתרי הבניה יובטח כי הכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש ייעמדו בדרישות הקריטריון לרעש בזמן העבודות. במידת הצורך, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.
12. בשלב היתרי הבניה תובטח עמידה בתקן DIN 4150 חלקים 3-2. במידת הצורך, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.
13. ניתנו הנחיות לניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין ואסבסט.
14. איכות אוויר

ד. לא יהיו פירי פליטת אויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפרטי הפתוח בו צפויה שהייה של בני אדם, מיקומם יאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
ה. פתחי אוורור מהמרתפים ישולבו בקירות המלווים את הרמפות או בחזית הבניין כמפורט בסעיף ולא יותרו פתחי האוורור בערוגות בתחום השטח הפרטי הפתוח.

15. קרינה – במידה ויתוכנן חדר טרנספורמציה בשטח הפרטי הפתוח הוא יוקם בתת הקרקע ולא יותקנו בצמידות לו ומעליו ספסלי ישיבה. יש לבצע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.
16. אקוסטיקה: לשלב היתרי הבנייה תוגש חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאלים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים, אלמנטי מים, מבני ציבור וההשפעות ההדדיות בין השימושים וכו'
17. שפילת מי תהום: ככל שעומק חפירת המרתפים יגיע למפלס מי תהום, יש לקבל אישור רשות המים.
18. אנרגיה

ו. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של 158 MWh. וזאת עפ"י מתודולוגית העירית לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת.
ז. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים לייעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.
ח. תכנון מרכז האנרגיה יובא לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא.

ניהול מי נגר:

יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים.
שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מטר רבוע ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בעת אירוע שיא (הסתברות 50 :1 שנה).
השהייה וחלחול: יש לבחון אמצעים לחלחול ו/או השהייה על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה

עצים:

1. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, מתוך רשימת הפרטים המאושרים על ידי משרד אדריכל העיר.
2. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
3. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
4. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
- בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט ושימוש בעצים כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.

- עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום התוכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- גודל העצים יהיה 9 לפי הסטנדרט של משרד הבריאות.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות.
- נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עירית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).
- מיני העצים שיינטעו בתחום ה תוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.

תנאים נוספים:

תנאי להוצאת היתר בניה למגדל מוטה מגורים בתא שטח B100 יהיה הוצאת היתר בניה להקמת מגדל מוטה תעסוקה בתא שטח A100.

תנאי לאכלוס מגדל מוטה מגורים בתא שטח B100 יהיה הקמה בפועל ואכלוס של מגדל מוטה תעסוקה בתא שטח A100.

ביטול זיקת הנאה לטובת הרק"ל

במצב מאושר בתכנית נקבעו התראות לזיקת הנאה לרק"ל וכן רצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד.
ההתראות נקבעו מתוקף התכנית הראשית למרחב חסן ערפה תא/3319 (28/11/2005) אשר קבעה בסעיף 11.21 עבור הרצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד כי "הוראה זו תתבטל אם וכאשר תאושר לרק"ל תמ"מ בתוואי אחר, אשר ייתר את הצורך לשמירת תוואי לקו רק"ל תת קרקעי בשטח מגרשי התכנית הגובלים ברחוב מנחם בגין".
תמ"א 23/א/4 עבור הקו הירוק שמרה רצועת תכנון עבור הקו הירוק.
תת"ל 71 ב' קבעה את תוואי הרק"ל באופן מדויק והיא כוללת נספח שינויים לתמ"א 23/א/4 במסגרתו בוטלה הרצועה לתכנון.
מיקום זיקות ההנאה הוא מעבר לתחום הקו הכחול של תת"ל 71 ב' לתחנת קרליבך, כפי שבוצע בפועל במסגרת ביצוע הקו האדום.
תיאום עם נת"ע התכנית לסימון זיקות הנאה לרק"ל מהווה תנאי להפקדה בפועל.

טבלת השוואה:

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה מיוחד	5100	73.22	⇦	עירוני מעורב	5094	73.15
שפ"פ	1166	16.74		שפ"פ	1172	17
דרך מאושרת	219	3.14		דרך מאושרת	219	3.14
תחנת תחבורה ציבורית	480	6.89		תחנת תחבורה ציבורית	490	6.89
סה"כ	6965	100		סה"כ	6965	100

<u>השוואת שטחי בניה</u>

נתונים	מצב מאושר	מצב מוצע
יחידות דיור	130 יח"ד	170 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד	70 מ"ר עיקרי	68 מ"ר עיקרי

רח"ק			12.8
שטחי בניה למגורים		7772	15008
שטחי בניה לתעסוקה		42748	60035
שטחי ציבור מבונים		777	5008
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	789%	1280%
	מ"ר	50520	80051
גובה	קומות	16	43
	מטר מעל פני הים	88 מ' ממפלס הכניסה הקובעת	180

התייעצות עם הציבור:
בועדה המצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 10/07/2022 הוחלט כי אין צורך בהתייעצות עם הציבור בתכניות הכלולות במרחב יצחק שדה, שלגביו קיימת תכנית מאושרת ואין בתוספת הבניה המבוקשת שינוי משמעותי בהתאם לתכנית המתאר.

<u>זמן ביצוע:</u>
שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1074137	שם התכנית תא/מק/5136 מנחם בגין 66,68,70 במרחב יצחק שדה (חסן ערפת)	מגיש התכנית יובלים סיטי בוי אקרו נדלן	עורך התכנית אבנר ישר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית חינה **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			
■ התכנית חינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible] **בסמכות ועדה מקומית** [illegible] 5000 [illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים 602	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3	+
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים 602 ר-61 רחוב מנחם בגין	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3	+ הועדה נדרשת לבחון את הצורך במסמך מדיניות. קיימת תכנית תקפה לכל מרחב חסן ערפת תא/3319 ותכנית עיצוב תא/3319/ב לכן אין צורך בעריכת מדיניות למרחב. כמו כן, אושרו כבר שתי תכניות במרחב התואמות את מגמת התכנון בתכנית תא/3319. בנוסף, תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי ברחוב בגין
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	יעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני	+ יעוד מבא"ית: "יעידוני מעורבי" השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי– תעסוקה
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) תנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) חזית מסחרית סעיף 3.3.1 (ג)	+ התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1 ומסחר 1. קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית. +

קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים**	לפי סעיף 3.3.2(א)1 וסעיפים 3.1.1 ד שימושים נוספים 3.1.1 ו שימושים כלליים 3.1.1 ח שימושים נלווים	+ **שימושים נוספים:** קביעת עד 20% מהשטחים הסחירים חעל קרקעיים לשימוש למגורים בתחום התכנית. שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 **שימושים כללים:** מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים קביעת שימושים לשטחים הציבוריים חבנויים על פי מקבץ השימושים למבנה ציבור. **שימושים נלווים לצרכי ציבור:** 5% מסחר נילווה
קביעת שטחי בניית - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים**	לפי סעיף 3.3.2 (ב)(2), באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעין: מגרש גדול מ- 1.5 דונם רחייק בסיסי – 4.2 רחייק מרבי 12.8 קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ו) סעיף 3.1.3(ד) (1) וסעיף 3.1.3.(ד) (3) 3.1.3 (ג) תכסית בניה	+ תוספת שטחי בניה מעל הקרקע כך שסחייב השטחים הכוללים בתא שטח 100 יהיו 80,051 מ"ר -רחייק 12.8 קביעת זכויות לרחייק המרבי: שטחי ציבור מבונים כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3(ד) (1) תכסית בינוי תקבע בהתאם לסעיף 62א (א)(5) לחוק
קביעת שטחי בניית העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	3.1.4 ה – קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות 3.1.4 (ו) -קביעת תוספת רחייק 1 למצללות וסכבות צל לשימושים הציבוריים	+ +
קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	לפי סעיף 3.1.5 א בתכנית המתאר קביעת שטחי הבניה תת קרקעיים יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. סעיף 3.1.5 ד שימושים	+ שטחי מרתפים לפי תכנית מאושרת 3319 שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע

		סעיף 3.1.5 ח	+
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליית מעל מספר הקומות המקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות אפשרות ל'בניה נקודתית חריגת לסביבתה': עליית מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2 , 4.2.5-4.2.6 א (2) ב 4.2.2 ג 4.2.2	+ מגדלים עד לגובה 180 מעל פני הים מוצדקים לתכנית נספח בינוי, תחבורה, תשתיות האקלימי +
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בנין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ תכנית עיצוב מתווה תנאי לחיתר בנית +
תקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית המכוללת תוספת שטחי בנית...או המרת שטחי בנית מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים ,רק אם נקבע בת הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	מחות התקצאת לצרכי ציבור והיקפה ייקבע על ידי הועדה בכפוף לבדיקת תכניות מוקדמות...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+ תואם חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 התוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח עירוני רחוב עירוני	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי יועד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח הנתבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות שטח פתוח עירוני רחוב עירוני	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי', סעיף 3.6.1 3.6.10 שטח פתוח עירוני 3.6.14	+ התכנית קובעת בסעיפים 4.2.2 ובהוראות נוספות הנחיות לשפיפ ולזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור סעיף 6.2 ו-6.8. + התכנית כוללת שטח פרטי פתוח אשר קיים בהתאם לתכנית הא/3319 אשר יפותח כמרחב ציבורי לכל דבר ועניין ותרשם זיקת הנאה לטעבר ושהיית הציבור. + התכנית מרחיבת את המדרכה ברחוב בנין ויצחק שדה באמצעות זיקת הנאה ב-8 מי בהתאם לתנמון שדרת הקריה.

חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורת משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורת ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	לפי סעיף 3.8.1 (א) , (ב) (ה) סעיף 3.8.2 (ג), (ד) שביל אופניים, דרך עורקית רב עירונית ודרך עורקית עירונית סעיף 3.8.4 קווי מתעין סעיף 3.8.5 (ג) מתחים עירוני סעיף 3.8.7 - תקן חניה	+ חוו"ד תחבורתית + קווי תבניון לא חורגים מתכנית מאושרת תא/3319 + התכנית אינה כולל מתחים עירוני מחטעם שקו המתעין חוקם ולכן אין בו צורך. + תקן החניה ללא תוספת חניה בגין הזכויות בתכנית זו מעבר לתכנית תקפה קביעת תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים
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	**בכל שטח התוכנית**	**4.4.2 חוות דעת סביבתית** **4.4.3 בניה ירוקה** **4.4.4 תנאי לחיתר** **הנחיות מרחביות** **4.4.5 תנאים להפקדה**	+ תואם חוו"ד סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כתנאי לחיתר.
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תבניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) תשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	**הכנת נספח ביוב** **4.6.2 (א)** **4.6.4 (א) - (ג)** **4.6.5 ביוב**	+ התכנית קובעת שטח חלחול של 15% משטח המגרש. כחלק ממסמכי התכנית מצורף נספח תשתיות, נספח מים וביוב, נספח ניקוז ונספח ניהול מי נגר

	שינויים מסעיפי חוק בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (ה)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלת בשטח שחלה עליו תוכנית טוללנית לא תשתור את התוכנית הטוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הטוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(1)(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 יועדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקת של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(6)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריטת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם לפורט בסעיף.	+

הצהרה והתחייבות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (סרקו את המיותר) כמפורט בסעיף (ג) בטופס זה.

פרטי המגיש

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרטלי, אדרי'	014845957		2.11.2022

פרטי המשפטי לוועדה

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אוזן, עו"ד	27189776-9		31.10.2022

יון ברוס | 2017

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי

22 במאי 2022
סימוכין : 12267822

הנדון : **פרוגרמה לצורכי ציבור מגרשים B2-B4 חאסן עראפה, מנחם בגין 66-70**

4. תיאור הפרויקט

כללי: התכנית הנ"ל מתייחסת מגרש B2-B4 במתחם יצחק שדה.

שטח התכנית: 6.400 דונם

שטח לחישוב זכויות: 6.254 דונם

מצב תכנוני נכנס:

יעוד אזור תעסוקה מיוחד לפי תא/3319

- משרדים / מסחר[3] - 53,628 מ"ר, ניתן להמיר שטחים לשימוש מגורים מגורים בהיקף של עד 20% מהשטח העיקרי הבנוי המיועד לתעסוקה כ-7,772 מ"ר.
- שטח ציבור בנוי – 777 מ"ר
- **סה"כ – 54,405 מ"ר**

תכנית יצחק שדה קבעה בהקשר של השטחים הציבוריים ש-"ניתן להמיר שטחים בין תעסוקה למגורים, שעד 20% מהשטח העיקרי הבנוי המיועד לתעסוקה יומר למגורים. מתוך השטח המומר למגורים, 10% יוקצו לצורכי ציבור, ובלבד שבכל מגרש המבקש המקרה לא יהיו פחות מ-20 דירות"

[3] סה"כ השטח במגרש בהפחתה של השטחים המיועדים למגורים ולמבני ציבור.

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000 : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך הסעת המונים, מעל 40 קומות.

מצב תכנוני מוצע :

רח"ק	12.8	מעבר מרח"ק 7.9 במצב הקיים
שטח קרקע לחישוב זכויות	6.254 דונם	
סה"כ שטחי בנייה – עיקרי+ שירות	80,051 מ"ר	לפי רח"ק 12.8
תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב הקיים	כ-25,646 מ"ר	תוספת ל-54,405 מ"ר תעסוקה ומסחר בתוכנית קודמת תא/3319
סה"כ שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר	כ-60,038 מ"ר	כ-75% מכלל השטחים בפרויקט
שטח בנייה מוצע למגורים (20% משטח הפרויקט)	16,010מ"ר	
שטח בנייה מוצע למגורים בהישג יד (5% משטח הפרויקט)	4,002	
סה"כ יחידות דיור בתחום התכנית	213 יח"ד	מתוכן 43 תהיינה דיור בהישג יד

5. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע*:

התכנית מציעה תוספת כ-120 יח"ד שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים:

	סה"כ
ס"הכ שב"צ (דונם)**	0.7
שצ"פ (דונם)***	1.3

*הניתוח מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור. גודל משק בית 2, גודל שנתון 1.2%.

** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.

*** תוספת השצ"פ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני". לא כולל שטחיים "שצ"פ כלל עירוני". סה"כ 5 מ"ר לנפש.

עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

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

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

	סה"כ	הסבר
רח"ק לפי תכניות תקפות	8.7	
רח"ק מוצע	**12.8**	
שטח המגרש לחישוב זכויות	**6,254 דונם**	

במצב המוצע		
שיעור ההקצאה הנדרש	**10.2%**	(0.75*40%*80,051-54,405/80,051) הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.* אחוז שטחי התעסוקה והמסחר בפרוייקט
שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)	**0.600 דונם**	היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא 5000. 6,254*9.6%

6. המלצות

שטח למבני ציבור:

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 0.7 דונם שב"צ עבור שימושי המגורים + 0.600 דונם שטחים ציבוריים עבור שימושים שאינם למגורים. סה"כ 1.3 דונם. בהמרה לשטח ציבורי בנוי לפי רח"ק 2.7 מדובר בכ 3,510 מ"ר.

עם זאת בהתאם למתודולוגיה העירונית היקף שטחי הציבור המבונים בתוכנית לא יעלה על 10% מתוספת הזכויות. לאור זאת מוצע כי התוכנית תקצה שטחי ציבור מבונים בהיקף של 2,565. בנוסף ל-777 מ"ר שהוקצו בתכנית קודמת 3319.

סה"כ ההקצאה הנדרשת 3,342 מ"ר.

על מנת לאפשר שימוש מיטבי בשטחי הציבור המבונים מוצע כי:

1. בהתאם לנוהל הוראות גנריות והחלטת מה"ע לפחות 500 מ"ר (כ-10% מהיקף שטחי הציבור) ימוקמו במפלס קומת הקרקע.

2. תוצמד מרפסת פתוחה לשמים בהיקף של 500 מ"ר.

3. יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך שטחי הציבור המבונים בתוכנית.

שטחים פתוחים:

השטחים הפתוחים ינתנו במסגרת השפ"פ במרכז הפרויקט. נדרש קישור לאיכותי לשפ"פ בהתאם להנחיות צוות התכנון.

7. תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

כאשר התועלת הציבורית הרצויה הינה תוספת שטחי ציבור מבונים על מנת לייצר שטחים נוספים עבור בית ספר היסודי / על יסודי שיידרש באזור.

היקף התועלת הציבורית יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה: 0.2 (מקדם) * הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום * שווי מ"ר לתעסוקה בפרויקט.

לפיכך, היקף התועלת הציבורית יהיה בשווי 2,768 מ"ר.

התחשיב:

רח"ק אמצע: (80,051+54,405) / 2 = 67,228

(80,051-67,228)*0.2=2,565

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

העתקים:
חגית נעלי יוסף – מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי

חוות דעת סביבתית

WAWA
Wall to wall green building consulting & design

הנספח הסביבתי כלל מספר אספקטים סביבתיים:

1. אקוסטיקה

בהתאם לדוח האקוסטי התקבלו מס' מסקנות יש ליישם את המלצות האקוסטיקאי בדוח האקוסטי:

- תכנון מעטפת המבנים שאינם למגורים למניעת רעש החיצוני, לרבות למשרדים חייב לעמוד בתקן ת"י 2004 חלק 2 (2015) אשר גם דורש שרמת הרעש ממקור רעש חיצוני בתוך חדר משרד עם חלון סגור לא יעלה מעל 40 dB(A).
- בשימושים של מגורים ומלונאות על מנת להבטיח מיגון אקוסטי ראוי נקבעו דרישות למיגון האקוסטי הדרתי/רמת הפחתת הרעש המינימאלית ע"י מעטפת המבנה שתביא להפחתת הרעש מתחבורה (כבישים) לרמה נמוכה מ- 40 dB(A) במצב עם חלון סגור.
- בשימושים ציבוריים רגישים לרעש, לרבות חינוך על מנת להבטיח מיגון אקוסטי ראוי נקבעו דרישות למיגון האקוסטי דירתי/רמת הפחתת הרעש המינימאלית ע"י מעטפת המבנה שתביא להפחתת הרעש מהכבישים ורכבות במצטבר לרמה נמוכה מ- 35 dB(A) במצב עם חלון סגור.
- כמו כן דרישת המיגון האקוסטי נקבעה על מנת לעמוד בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה), התש"ף -2019 למבני מגורים וציבור הרגישים לרעש.

מבנה בתא שטח 100A

- <u>שימושים ציבוריים רגישים לרעש</u>
  בחזיתות צפונית, צפון מזרחית וצפון מערבית: 33 dB(A),

  בשאר החזיתות עם קו ראיה לכבישים: 30 dB(A).
- <u>קומות מלונאות</u>

  בחזיתות צפונית, צפון מזרחית, צפון מערבית הפונות ישירות אל כבישים 30 dB(A),

  בשאר החזיתות בכל הקומות: 28 dB(A).

מבנה בתא שטח 100B

- <u>שימושים ציבוריים רגישים לרעש</u>
  בחזית צפון מערבית: 30 dB(A),

  בשאר החזיתות עם קו ראיה לכבישים: 28 dB(A).
- <u>קומות מגורים</u>
  בכל החזיתות וקומות 28 dB(A).

הצעה להוראות התוכנית לעניין מיגון דירתי

עבור כל השימושים בהם נדרש מיגון דירתי נגד רעש מכבישים יש לקבוע:

WAWA
Wall to wall green building consulting & design

פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים/מלונאות, שימושים ציבוריים רגישים לרעש וכן משרדים/תעסוקה, לרבות סוג החלונות/ויטרינות/קירות מסך, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים, יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב תכנון להיתר הבנייה ותכנון המפורט, תוך עמידה בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה), התש"ף -2019 (עבור מגורים וציבור) ותקן ת"י 2004 חלק 2 (2015) (עבור משרדים/תעסוקה). כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה לא תהיה נמוכה מהערכים שנקבעו לעיל.

2. ניקוז

בשטח התכנית יותרו לפחות 15% שטחים מחלחלים ללא תבסית תת קרקעית, וזאת על מנת לאפשר קליטת מירב כמות הנגר העילי, השהייתו ו / או החדרתו במידת האפשר אל תת הקרקע בתוך תחומי התכנית. השטחים החדירים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירים אם יותקנו מתקני השהיה ו /או החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, מאגרים תת קרקעיים אשר יאפשרו את קליטת הנגר בתחומי התכנית בנפח הנדרש ולפרקי הזמן הנדרשים. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות זו בזמן אישור היתרי הבניה במגרש התכנית וזאת בהתאם לגמישות המופיעה בתמ"א 1. גגות ומרפסות המבנים ינוקזו למערכת קידוחי החדרה, על פי דרישות רשות המים. שטחים מחלחלים יהיו בשטח של לפחות 100 מ"ר, בהתאם להנחיות מחלקת הקיימות לעיריית ת"א. יש לשמור על כושר החדירות הטבעי של הקרקע בשטחים החדירים על ידי מניעת ערבוב חומרי בנייה ופסולת בזמן עבודות הפיתוח ומניעת הידוק הקרקע. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מבניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיג ה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתבסית תת קרקעית בתחום המגרש. יש להפנות את הנגר הנוצר על גבי משטחים אטימים בשטח המגרש אל השטחים החדירים באמצעות צמ"גים ושיפועי המגרש. השטחים המגוננים במגרש יתוכננו במפלס נמוך ב- 10 ס"מ משבילים, מדרכות, חניות ורחבות מרוצפות בכדי לאפשר איגום הנגר ולמנוע את יציאתו בזרימה חופשית מהמגרש. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. לעת הוצאת היתר בניה, יותרו פתרונות זהים או שווי ערך לאלו המוצגים בנספח ההידרולוגי העומדים בדרישות לעיל.

WAWA
Wall to wall green building consulting & design

3. איכות אוויר

- ככלל, יופנו כלל פליטות המזהמים השונים אל גג המבנה תוך כדי תכנון פירים מתאימים לכלל המערכות הטכניות של המבנה (אשפה, גנרטור, אוורור חניונים) והכנת תשתית והכנה לשילוב פירים במסחר ובתעסוקה המתוכננים במקום. ניתן יהיה לפטור את שימושים אלו מהתקנתם של פירים, בכפוף להתחייבות, מלווה בתצהיר מאושר על ידי עו"ד, כי במבנה לא ישולבו עסקים אשר פעילותם מהווה פוטנציאל לפליטות מזהמים. ניתן יהיה להגביל את הצהרה זו לשימושי התעסוקה בלבד, במקרה בו יתוכננו פירים לשימושי המסחר.
- עם זאת, ניתן יהיה להקל מדרישה זו, בכפוף לאישור עיריית תל אביב, על בסיס מיקום פתחי הפליטה בריחוק מספק לדעתה של האחרונה ממקומות התקהלות/שהייה קבועה ו/או התקנת אמצעי טיפול מתאימים אשר יאושרו מראש ע ידי עיריית תל אביב.
- תנאי להיתר הבניה יהיה הצגת מסמך בו מוצגים כלל מקורות פליטת מזהמי האוויר במבנה והאמצעים/נהלים המתוכננים למניעת מפגעים כתוצאה מהם.

4. הצללות

- גגות מבנים סמוכים: בדיקת השפעת מניפת הצל מהמבנים המוצעים על הגגות הסמוכים אשר נמצאים צפונית לתוכנית, עומדים חלקית בקריטריון. גגות מבנים 5 ,8-10, אינם זוכים לחשיפה לשמש חורפית. מבנים אלו אינם בעלי שימוש רגיש ועל כן קריטריון בדיקה זה אינו חל על מבנים אלו.
- חזיתות מבנים סמוכים: בדיקת השפעת מניפת הצל מהמבנים המוצעים על החזיתות הדרומיות של המבנים הסמוכים אשר נמצאים צפונית לתוכנית, עומדים חלקית בקריטריון.
- חזיתות מבנים 1, 4 ,5 ,8-11 אינן זוכות לחשיפה לקרינת שמש חורפית- בייחוד הקומות התחתונות 1-5. מבנים אלו אינם בעלי שימוש רגיש ועל כן קריטריון בדיקה זה אינו חל על מבנים אלו.
- שטחים פתוחים: 16% מהשטח הפתוח אשר נמצא במניפת הצל של הפרויקט זוכה לרמת קרינה של 0.9 קוט"ש למ"ר ומעלה בעונת החורף.

השפעה על שטחי הציבור בתחום מניפת הצל:

- אין שטחים ציבוריים ו/או פארקים בתחום מניפת הצל. המבנים המוצעים אינם משפיעים על שטחים ציבוריים בתחום מניפת הצל

WAWA
Wall to wall green building consulting & design

5. רוחות

- תוצאות הניתוח מראות כי הרוחות במהירויות 6 מ'/ש', 9 מ'/ש' ו-15 מ'/ש', 20 מ'/ש', אינן חורגות מהשכיחות המותרת באזורי הבדיקה.
- ברוח במהירה, 20 מ'/ש', ישנה חריגה מסוימת באזור אחד בלבד בו אין שהות קבועה של אנשים.
- ניתוח הרוחות נעשה על פי המצב המתוכנן, תוכניות מאושרות וסביבה בנויה. ניתוח הרוחות נעשה על פי הנתונים של תחנת תל אביב חוף.
- ניתוחי הסימולציה הראו כי ישנה האצה מינורית מחוץ לגבול התוכנית בשטח בניין שכן. בתחום התוכנית אין האצה ולא צפויות חריגות.
- ישנה עמידה מלאה בקריטריון.
- תחום התוכנית מציע בעיקר אזור מסחר ושהות קצרה- מעבר ומדרכות. לא נצפתה האצת רוחות או חריגה מהקריטריונים בתחום התוכנית, אך עם זאת, במידה ומתכננים אזור לשהות ארוכה בפינה הדרום מערבית , יש לשקול לשלב צמחיה גבוהה למיתון הרוחות המאיצות דרומית לנקודה זו.

6. בניה ירוקה

דרגת העמידה בתקן 5281 תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית בנושא, בגרסתו המעודכנת ביותר למועד בקשת ההיתר. בשלב הבקשה להיתר התכנית תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון שימור אנרגיה באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה.

7. בניה ירוקה

דרגת העמידה בתקן 5281 תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית בנושא, בגרסתו המעודכנת.

8. אסבסט

כתנאי להפקדת התכנית יש לבצע סקר אסבסט ע"י יועץ אסבסט מורשה ופינוי על פי צורך כחוק בשלב ההיתר.

9. סקר קרקע היסטורי

התכנית ממוקמת באזור חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע בהתאם למפת קרקעות של המשרד להגנת הסביבה. סקר היסטורי לקרקע נדרש כתנאי להפקדת התכנית.

10.קרינה אלקטרומגנטית

WAWA
Wall to wall green building consulting & design

- יש לתכנן את המבנים כך שלא יהיה צורך במיגון בפני קרינה, אך במידה וכן קיימת חריגה יש להציג דו"ח מיגון בפני קרינה.
- על הממונה על אגף רעש וקרינה מהמשרד להגנת הסביבה לבטל היתר הפעלה לאנטנות המקרינות לפרויקט או למצוא פתרון לנושא כך שהפרויקט לא יקבל קרינה מהאנטנות בתוך הקו הכחול ומחוצה לו.

יזם הפרויקט: שמות היועצים שעסקו בכתיבת מסמך זה:

שם המשרד	תפקיד	שם המטפל	טלפון
יובלים	מנהל הפרויקט	איריס גלבוע	03-6124433
WAWA- וואה-וואה	איכות הסביבה ובניה ירוקה	סאם אלפסי חן בר-לב רועי פרדני	03-7325126
ישר אדריכלים	אדריכלות	יוני גרוסוסר מיכל אורן יסמין דהן	03-6203220
דגש הנדסה-תכנון תנועה ודרכים בע"מ	תנועה	אבירם אגאי	03-7554444
קומפורט יעוץ אקוסטי	אקוסטיקה	אלכס צוקרמן	054-4764808

חוות דעת תחבורתית

23.10.2022
1196-16/2216/22

לכבוד
אירית לבהר גבאי
היחידה לתכנון ארוך טווח
אגף התנועה
עיריית תל-אביב יפו

ג.נ.,

הנדון: **חלקות 70-68-66 - תא/מק/5136 - חוות דעת תחבורתית בהתאם לתא/5000**

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית תא/מק/5136 חלקות 70-68-66 גוש 7077 במרחב חסן ערפה.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם בחלקות 70-68-66 במרחב חסן ערפה במיקום הבא:

א. ממזרח - השפ"פ המרכזי של מרחב חסן ערפה.

ב. מצפון - רחוב יצחק שדה.

ג. מדרום - חלקה 52 גוש 7077.

ד. ממערב - רחוב מנחם בגין.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית בכל הרחובות המקיפים את המרחב הכלולים בתכנון עבודות לביצוע שדרת הקריה וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:

א. ברחוב מנחם בגין עוברים הקו האדום והקו הירוק של הרכבת הקלה עם תחנה משולבת בצומת מעריב.

ב. ברחובות מנחם בגין, המסגר ורחוב ישראל טל קיימים נתיבי תח"צ אשר משודרגים במסגרת פרויקט "שדרת הקרייה"

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים כ- 170 יח"ד.

משרדים כ- 60,000 מ"ר.

מסחר כ- 2,000 מ"ר.

מבני ציבור כ-5,008 מ"ר.

2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 על פי התב"ע הראשית החלה במרחב יצחק שדה תא/3319, בכל מגרש נקבעו שטחי בניה במרתפים לחניה הכוללים את כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות. במגרש הוקצו כ-24,183 מ"ר לחניונים.

התכנית אינה מוסיפה שטחי חניה מעבר לניתן בתכנית התקפה תא/3319.

מתוך שטחים אלו ניתן לתכנן כ-605 חניות וזאת לפי החלוקה הבאה:

85 חניות ל-170 יח"ד לפי תקן 0.5 ליח"ד.

75 חניות ל-3,725 מ"ר מבני ציבור., על פי תקן 50 מ"ר לחניה.

יתרת 445 החניות ישמשו לטובת המשרדים / מסחר. חניות אלה לא יוצמדו ולא יסומנו, ויפעלו כחניון ציבורי.

נציין כי התכנית החלה מאפשרת כמות חניות שונה מהתקן המקובל כיום, בקרבה לצירי מתע"ן בשל השטחים שקבעה תכנית תקפה תא/3319.

3. הולכי רגל

3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחובות בגין ויצחק שדה.

רוחב המדרכה ברחוב בגין הינו 10.8 מטר עד לקו הקולונדה ועוד 4 מטר בתחום הקולונדה, כאשר בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב 4.7 מטר.

רוחב המדרכה ביצחק שדה 3.0 מטר עד לקו הקולונדה ועוד 4.0 מטר בתחום הקולונדה כאשר בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב של 4.2 מטר.

3.2 כל מרחב יצחק שדה מוקף מדרכות.

3.3 בנוסף יש שבילי הולכי רגל במרחב עצמו בשפ"פ מרכזי בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל שקושרים את המדרכות ההיקפיות לשפ"פ ומאפשרות מעבר הולכי רגל בדרכים קצרות בין הכבישים ההיקפיים.

4. רכב דו גלגלי

4.1 בפרויקט תוכננו 676 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 50 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף מינוס 1.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 503 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

5. תחבורה ציבורית

5.1 ברחובות המסגר ומנחם בגין שהופכים עם הפעלת הקו האדום לחד סטריים תוכננו נתצ"ים. ברחובות אלו עוברים עשרות קווי אוטובוס בכל כיוון.

5.2 בפינת הרחובות מנחם בגין ויצחק שדה בצומת מעריב מוקמת תחנה משולבת של קווי רכבת קלה האדום והירוק.

החלקה ממוקמת בצמוד לתחנת הרכבת בצומת מעריב.

6. נגישות וחניונים

6.1 מערך הנגישות לחניונים הינו משותף לכל המתחם וכולל 5 גישות לחניונים כדלקמן:

א. שתי גישות מרחוב יצחק שדה. הגישה המזרחית כבר בוצעה. הגישה המערבית תבוצע בתכנית זו.

ב. גישה אחת מרחוב המסגר. כבר בוצעה בשטח.

ג. שתי גישות מרחוב ישראל טל (1185). הגישה המזרחית כבר בוצעה בשטח.

מתוכננת במגרש 53 רמפה דו סטרית לדרך התת קרקעית.

הגישות הנ"ל מתחברות לדרך תת קרקעית היקפית המהווה גישה לכל החניונים במתחם.

מתוך הדרך התת קרקעית תוכננה כניסה לרכב פרטי ותפעולי לפרויקט.

התכנית קובעת כניסה לחניה מרחוב יצחק שדה, מבטלת את הכניסה לחניה הצפונית מרחוב בגין וממשיכה את ביטול הכניסה לחניה הדרומית מרחוב בגין מתכנית תא/4918 בגין 64 מרחב חסן ערפה.

ד. במרחב מתוכננים עד כ- 4,000 מקומות חניה, מנסיוננו מפרויקטים דומים נדרשת גישה אחת לכל כ- 1,000 מקומות חניה. מכאן שנדרשים כ- 4 גישות לפחות למתחם. על פי התכנון המוצע נשארו 5 גישות מתוך 7 בתב"ע תקפה.

ה. מסקנה - 5 גישות שתוכננו למתחם נותנות מענה נאות לביקוש החניה במתחם.

7. מערך תנועה הקפי

7.1 מערך התנועה ההקפי מתבסס על תכניות של שדרת הקריה מכל הכיוונים, כאשר תכניות אלו אמורות להתממש עם תחילת הפעלת הקו האדום.

עיקרי התכנית הינה הפחתת נתיבי תנועה לרכב פרטי והסדרת נתיבים לתח"צ, הסדרת שבילי אופניים והפיכת רחובות בגין והמסגר לחד סטריים. במרכז המתחם מתוכננת כיכר עירונית גדולה ללא חניה מתחת.

8. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת זכויות הדרך ברחובות בגין ויצחק שדה.

בכבוד רב,

אבירם

אבירם אגאי

העתקים: אדר' טל מלץ - אגף בנין ערים עת"א
אדר' מיכל אורן - ישר אדריכלים

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. מומלץ לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים:
מבוקש פטור ממדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) ולרחוב בגין ר-61, הנדרשת לפי תכנית המתאר כך שהתכנית הנ"ל לא תידרש בהכנת מדיניות למרחב ורחוב בגין: תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. למרחב חסן ערפה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמות תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב.
2. נושאים לבחינת הועדה המקומית ביחס לתכנית המתאר:
<u>תכסית</u>
בסעיף 3.3.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
מבוקשת תכסית בינוי אשר לא תעלה על 70% בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק. בקומת הקרקע נשמרת תכסית בינוי של עד 60% אשר גדלה בקומות המסד מכיוון שהבינוי כולל קולונדה להמשכיות השפה האדריכלית של מרחב יצחק שדה וכן קישור קומות המסד לרציפות השטח הציבורי הבנוי.
3. תנאי להפקדה בפועל התכנית יהיה תיאום התכנית עם נת"ע לנושא סימון זיקות הנאה לרק"ל.
4. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור משרד הביטחון להזזת הקרן. לחילופין, התכנית תכלול את ההוראה למגבלת הגובה בתחום הקרן הקבועה בתא/3319.
5. עדכון מסמכי התכנית כך שתתאפשר בניה בקומות המסד בין שני המבנים.
6. תיאום סעיפים בהם קיים שיקול דעת בהתאם להנחיות מחלקת השבחה.
7. הגדרת היקף מלונאות בהתאם להנחיות מחלקת תכנון ומחלקת השבחה.
8. לאשר את תמהיל היח"ד בתכנית ולקבוע כי יתר תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
9. הנחיות לשטחי ציבור מבונים בהתאם לנוהל הנחיות גנריות של אגף מבני ציבור.
10. תיאום הנחיות לזיקת ההנאה בקומת הקרקע בין המבנים עם אגף מבני ציבור.
11. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם להיקף של 20% מגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית והיתר בשימוש תעסוקה.
12. תנאי להפקדה בפועל יהיה הסדרה של החלק היחסי בפיתוח השפ"פ ואחזקתו כפי שיחושבו על ידי החברה המנהלת בהתאם לסעיף 15.1 בתכנית הראשית של מרחב יצחק שדה תא/3319.
13. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב שיפוי, הסכם תועלות ציבוריות והסכם דב"י.
14. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
15. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
16. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
17. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/11/2022
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 31/10/2022

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 22-0029ב' מיום 09/11/2022 תיאור הדיון:

טל מלץ: תוכנית נוספת במרחב יצחק שדה שמשלימה את הבינוי במרחב. תוכנית לאיחוד וחלוקה אשר כוללת במצב הנכנס שלושה מגרשים עם 3 מגדלים ובמצב המבוקש מאוחדת למגרש תכנוני אחד עם 2 תאי שטח לבניית 2 מגדלים, מגדל אחד מוטה תעסוקה והשני מוטה מגורים מעל קומת מסד שניתן לחבר בין שני המגדלים וקומת קרקע מסחרית. התוכנית תואמת את יתר הבינוי במרחב ובכך משלימים את הבינוי ביצחק שדה מתוקף תוכנית המתאר.

יוני גרוסוווסר: מציג את התוכנית במצגת.

זיו יעקובי מנכ"ל אקרו: התכנית הזו היתה בפורום מה"ע והתוספת של דב"י חל גם כאן. אנחנו מבקשים להוסיף בתכנית הערה שניתן 5% תעסוקה או דב"י. נתבקשו למסור עמדה חד משמעית אם אנחנו רוצים 5% דב"י או תעסוקה. אנחנו בחרנו תעסוקה אבל אולי אפשר להשאיר גמישות.
אודי כרמלי: לא נשאיר את זה דואלי בתב"ע מכיוון שתהיה בעיה בהשבחה.
זיו יעקובי מנכ"ל אקרו: בחלקות 57, 59 עשינו זאת וכך התבע נוסחה.
אודי כרמלי: יש תקופת זמן להחלטה. אם כרגע רשום תעסוקה וזה מה שיכנס לנוסח המופקד ואם תחשבו לשנות את זה ובתוך מגבלות 106ב' אז תגישו התנגדות ותשנו. מראש אמרנו שזו החלטת היזם.
זיו: ההחלטה הכלכלית הנכונה היא לעת הוצאת ההיתר ועליה לקרקע. אם אתם רוצים לאשר גמישות אז נשמח, אם זה אפשרי. בנוסף ליחס של דב"י 15% אנחנו נכנסים עם שטח מאושר בתכנית תקפה של 53,000 מ' כאשר 20% מותרים למגורים וה-15% דב"י שאתם מבקשים הם מתוכם. אני מבקש שהם יהיו לפחות על תוספת המגורים שנוספו בתכנית זו ולא על המגורים הקיימים מכח תוכנית התקפה שהם לא דב"י.
חיים גורן: אנחנו פועלים לפי מדיניות הדיור שאומר 15% מכלל יח"ד הדיור למגורים יהיו דב"י. אין אפשרות להיכנס לדקויות, אנחנו פועלים לפי מדינות הדיור.
זיו: דווקא בתוכנית הראשונה שהמטלה הזו מוטלת מן הראוי לגלות גמישות בטח שהדב"י נלקח מתוך זכויות קיימות.
חיים גורן: אתם יכולים לשבת עם גורמי העיריה השונים ולדייק לגבי ה5% אבל כוועדה אנחנו חייבים ליישר קו ולא רוצים לפגוע ביזמים וזו המדיניות מעכשיו והלאה.
אורלי אראל: תוכנית המתאר קובעת שבאזורי מע"ר ניתן להגיע עד 25% מגורים. בהתאם למדיניות הועדה המקומית, קיימת העדפה לקבל שטחי ציבור בשטח קרקע כדי לעודד יזמים. אבל חישוב הזכויות הסחירות נגזר משטח מגרש נטו לאחר ההקצאה כדי לעודד לקבל את ההקצאות. מהיום שאושרה תוכנית המתאר אנו נותנים 2 חלופות. אם מקבלים קרקע ניתן לקבל 25% מגורים. אם נותנים שטח ציבורי מבונה, היקף המגורים הוא עד 20%. זאת בשביל לקבל כמה שיותר הקצאות של שטח ציבורי בקרקע ולא כשטח ציבורי בנוי. במקרה הזה, כדי לעודד קבלה של דב"י, עוד לפני אישור המדיניות, חשבנו לתת אופציה שבנוסף ל-20% מגורים ינתן עוד 5% מגורים לדב"י לשיקול היזם. כך אנחנו מעודדים דב"י על תעסוקה. במקרה הזה, בלוחות זמנים מאוד קצרים, ביקשנו לקבל החלטה מהיזם אם 5% יהיו בשימוש דב"י או תעסוקה, כדי להביא את התוכנית להפקדה כמה שיותר מהר. לעניות דעתי, אפשר לתת גמישות כדי שיחליטו דב"י ו/או תעסוקה ושהתב"ע תכלול עוד 5% דב"י או תעסוקה כל עוד היקף המגורים לא עולה על 25% בהתאם לתכנית המתאר. היזם יוכל לקבל החלטה כאשר הוא יהיה בהליך של הוצאת היתר והנושא הכלכלי כבר סגור. אני ממליצה להכניס להחלטה שיותר 5% דב"י או תעסוקה לשיקול דעת היזם בשתי התוכניות אשר יוחלט לעת קידום תכנית העיצוב האדריכלי.
אודי כרמלי: יש פוטנציאל להגדלת מלאי הדב"י , כל התועלות נשארות.
חיים גורן: אני בעד
אורלי אראל: תותר המרה של 5% שטחי תעסוקה לדב"י לשיקול דעת היזם שיחולו עליהם הוראות הדב"י ובהתאם לתמהיל דב"י.
טל מלץ: אנחנו מבקשים לאשר את תמהיל יח"ד בגמישות של 10% ממה שכתוב בדרפט, נרצה לערוך תיאום לקווי הבנין בהתאם לבינוי המוצע. נושא הקולונדה יהיה בקירוי עם או ללא עמודים ותא השטח יוגדר כמגרש תכנוני אחד כך שלא תותר חלוקתו, בהתאמה למתאר.
חיים גורן: מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0029-22ב' מיום 09/11/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. לאחר שהועדה שמעה את הנימוקים כי תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. למרחב חסן ערפה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמות תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב. בהתאם לכך, מחליטה הועדה כי אין צורך בהכנת מסמך מדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) ולרחוב בגין ר-61 וזאת על פי שיקול הדעת המוקנה לה על פי ועדה תכנית המתאר תא/5000.
2. תנאי להפקדה בפועל התכנית יהיה תיאום התכנית עם נת"ע לנושא סימון זיקות הנאה לרק"ל.
3. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור משרד הביטחון להזזת הקרן. לחילופין, התכנית תכלול את ההוראה למגבלת הגובה בתחום הקרן הקבועה בתא/3319.

4. עדכון מסמכי התכנית כך שתתאפשר בניה בקומות המסד בין שני המבנים. תיאום קווי הבניין למגדלים בהתאם לבינוי המוצע.
5. תיאום סעיפים בהם קיים שיקול דעת בהתאם להנחיות מחלקת השבחה.
6. הגדרת היקף מלונאות בהתאם להנחיות מחלקת תכנון ומחלקת השבחה.
7. לאשר את תמהיל היח"ד בתכנית בגמישות של 10% ולקבוע כי יתר תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
8. הנחיות לשטחי ציבור מבונים בהתאם לנוהל הנחיות גנריות של אגף מבני ציבור.
9. תיאום הנחיות לזיקת ההנאה בקומת הקרקע בין המבנים עם אגף מבני ציבור.
10. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם להיקף של 20% מגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית והיתר בשימוש תעסוקה.
11. תנאי להפקדה בפועל יהיה הסדרה של החלק היחסי בפיתוח השפ"פ ואחזקתו כפי שיחושבו על ידי החברה המנהלת בהתאם לסעיף 15.1 בתכנית הראשית של מרחב יצחק שדה תא/3319.
12. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב שיפוי, הסכם תועלות ציבוריות והסכם דב"י.
13. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
15. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
16. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיהיו.
17. תותר המרה של עד 5% מהשטח בשימוש תעסוקה לשטח בשימוש מגורים עבור דב"י עליהם יחולו כל הוראות התכנית וכן התמהיל לדב"י. ההמרה תקבע לעת תכנית העיצוב.
18. תא השטח יוגדר כמגרש תכנוני אחד ולא תותר חלוקתו.

משתתפים: חיים גורן, זבולון אלחנן, חן קראוס, חן אריאלי, מאיה נורי.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2387 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	22/12/2022
הארץ	22/12/2022
מקומון ת"א	22/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית שהינה התנגדות יזם:

שם המתנגד	בעלות	באמצעות
בשם יוזמי התכנית אקרו אופק בהיר שותפות מוגבלת ויובלים סיטי בוי בע"מ	מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה	עו"ד תמר מגדל ממשרד מיתר

פירוט ההתנגדות דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

התנגדות	הערות	המלצה
תיקון זכויות הבניה בטבלה 5 בתכנית בעקבות עדכון שטח המגרש לחישוב זכויות בהתאם למדידה האנליטית לשטח של 6,266 מ"ר כך שהשטח הכולל המותר לבניה על פי רח"ק מירבי של 12.8 יהיה 80,204.8 מ"ר.	התיקון מבוקש בשל עדכון שנעשה למדידה האנליטית במגרש. שטח המגרש לחישוב זכויות בתכנית המופקדת הינו 6,254 מ"ר. שטח הבניה הכולל המותר לבניה על פי רח"ק 12.8 הינו 80,051 מ"ר. השינוי מהווה תוספת של 153.8 מ"ר לטבלה 5.	לקבל את ההתנגדות ולתקן את טבלה 5 על שימושיה השונים בהתאם ובלבד שתעודכן ההקצאה של השטח הציבורי הבנוי בתכנית ויתווספו 15 מ"ר כך שהשטח הציבורי הבנוי הכולל יהיה 5,023 מ"ר.
תיקון סעיף 4.1.2 א (2)(א) מבוקש שגובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ' ולא יפחת מ-4 מ'	בתכנית המופקדת שגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' ולא יפחת מ-4 מ'. התיקון מבוקש בשל הפרשי מפלסים בקומת הקרקע בפיתוח של 2 מ' ולצורך שמירה על גובה קומה ציבורית של לפחות 4.5 מ' ברוטו.	לקבל את ההתנגדות כך שגובה קומת הקרקע יהיה עד 8 מ' ברוטו ובתנאי שהגובה הסופי של קומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב לשיקול דעת הועדה המקומית תוך התאמה לשימושים ולגובה הקומות של המבנים הסמוכים לשמירה על רצף הבינוי במרחב של קומת הקרקע וקומות המסד. גובה הקירוי לכיוון רחוב בגין יעודכן בהתאם.
תיקון סעיף 4.1.2 (ג)(6) לנושא קווי בניין ומרפסות כך שהמרפסות ייבנו בהתאם לחוק התכנון והבניה על תקנותיו.	התכנית המופקדת מותירה תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות בלבד. מבוקשת הבלטה של עד 1.20 מ' בקו בניין קדמי.	לדחות את ההתנגדות. המרפסות ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים, בדומה ליתר התכניות במרחב.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז) :

11. לקבל את ההתנגדות לעדכון שטח המגרש לחישוב זכויות בהתאם למדידה האנליטית לשטח של 6,266 מ"ר כך שהשטח הכולל המותר לבניה על פי רח"ק מירבי של 12.8 יתוקן בטבלה 5 כך שיהיה 80,204.8 מ"ר. טבלה 5 תתוקן על שימושיה השונים בהתאם ובלבד שתעודכן ההקצאה של השטח הציבורי הבנוי בתכנית ויתווספו 15 מ"ר כך שהשטח הציבורי הבנוי הכולל יהיה 5,023 מ"ר.
12. לקבל את ההתנגדות כך שגובה קומת הקרקע יהיה עד 8 מ' ברוטו ובתנאי שהגובה הסופי של קומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב לשיקול דעת הועדה המקומית תוך התאמה לשימושים ולגובה הקומות של המבנים הסמוכים לשמירה על רצף הבינוי במרחב של קומת הקרקע וקומות המסד. גובה הקירוי לכיוון רחוב בגין יעודכן בהתאם.
13. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון :

טל מלץ : התנגדות היזם כוללת שלושה סעיפים.
יוני גרוסוווסר : אדריכל התכנית מעביר סריקה של תוכנית בגין 66-68. סעיפים 1,2 בהתנגדוות היזם התקבלו.
טל מלץ : לגבי נושא השטחים בסעיף 1 בהתנגדות יזם, מכיוון תוספת השטחים היא מינורית ביחס לשטחים של התוכנית אנחנו מבקשים מהועדה לתקן את התוכנית ללא צורך בפרסום לפי סעיף 106ב'.
יוני גרוסוווסר : סעיף ההתנגדות להבלטת מרפסות מקו בנין נדחה ומבקשים לשקול מחדש.
אורלי אראל : ההתנגדות לא מתקבלת מאחר וכל הבנינים בחסן ערפה יש עיצוב ברור ואף בנין לא מבליטים מרפסות.
דורון ספיר : בהתאם לחוות צוות לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את שאר התנגדויות ולתת תוקף לתוכנית ללא פרסום לפי סעיף 106ב.

בישיבתה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לקבל את ההתנגדות לעדכון שטח המגרש לחישוב זכויות בהתאם למדידה האנליטית לשטח של 6,266 מ"ר כך שהשטח הכולל המותר לבניה על פי רח"ק מירבי של 12.8 יתוקן בטבלה 5 כך שיהיה 80,204.8 מ"ר. טבלה 5 תתוקן על שימושיה השונים בהתאם ובלבד שתעודכן ההקצאה של השטח הציבורי הבנוי בתכנית ויתווספו 15 מ"ר כך שהשטח הציבורי הבנוי הכולל יהיה 5,023 מ"ר.
2. לקבל את ההתנגדות כך שגובה קומת הקרקע יהיה עד 8 מ' ברוטו ובתנאי שהגובה הסופי של קומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב לשיקול דעת הועדה המקומית תוך התאמה לשימושים ולגובה הקומות של המבנים הסמוכים לשמירה על רצף הבינוי במרחב של קומת הקרקע וקומות המסד. גובה הקירוי לכיוון רחוב בגין יעודכן בהתאם.
3. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית וללא צורך בסעיף 106 בשל שינויים מינוריים שאין בהם פגיעה חדשה.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי

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

מיקום:

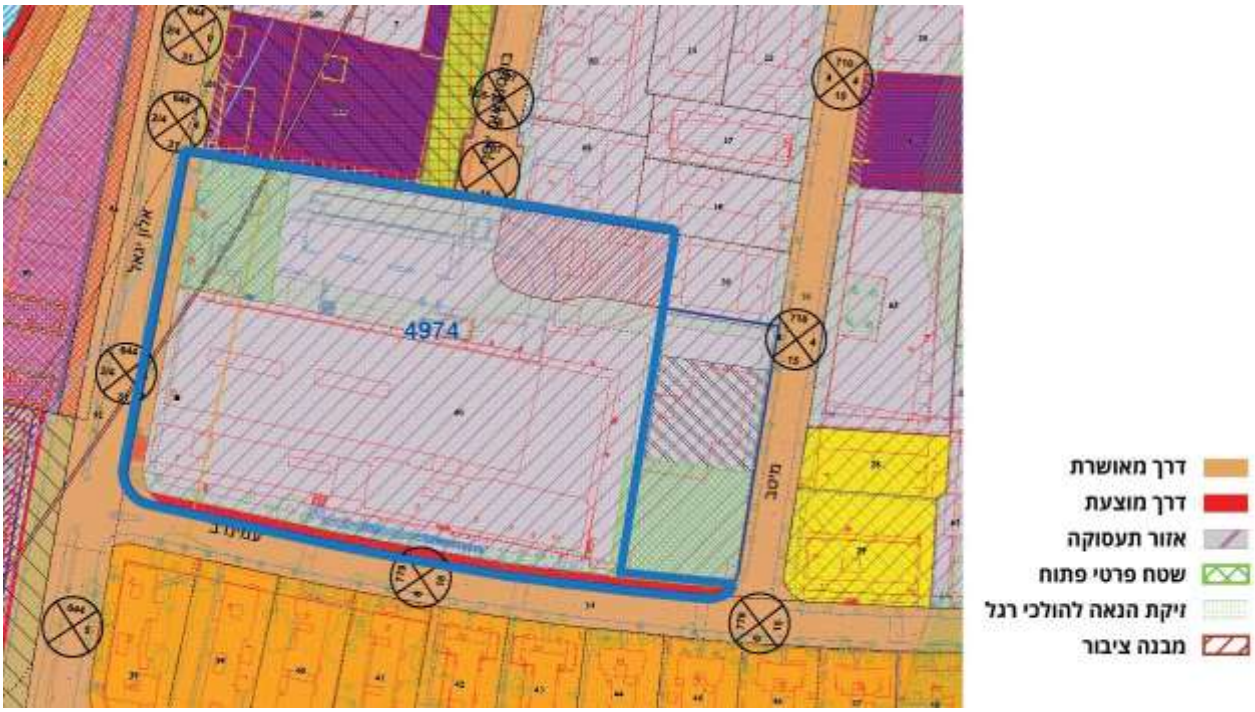
צפון - מגדל סוזוקי : בחלקות 102,101
דרך בוקסנבאום יוסף בחלקה 11
מבנה משרדים בחלקה 68 ו 19

דרום - רח' עמינדב

מזרח - המשך חלקה 64 מגדל מגורים חדש בן 35 קומות
חלקה 20

מערב - רח' יגאל אלון

ייעודי קרקע- מצב מאושר:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק		64

שטח התכנית:
19.705 דונם

מתכנן:
קייזר אדריכלים ומתכנני ערים

יזם:
חברת מבני תעשייה בע"מ

בעלות:
קק"ל בחכירה מול חברת מבני תעשייה בע"מ.

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב פיסי קיים:

בשטח קיימים המבנים כמפורט להלן:

רחוב יגאל אלון 80-78 קומת מסד של מבנה המשביר
מבנה חניה ורמפה -שהכניסה אליו מרחוב בוקסנבאום בצפון.

יגאל אלון 76, עמינדב 1 , עמינדב 3-1 – מבנה משרדים המרכזי שנבנה בשנות ה-60 של המאה ה-20, הקודמת (בניין "שמי בר") בן 6 קומות מעל קומת מסד

עמינדב 11-5 , מבנה משרדים בן 6 קומות מעל קומת המסד הנ"ל המשכו המזרחי של בניין "שמי-בר". הוקם בשנת 1996.

מדיניות קיימת:

1. **תכנית מתאר תא/5000: אזור תכנון 902**

יעוד	- אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך למערכת הסעת המונים.
גובה מותר	- מעל 40 קומות
רח"ק מירבי	- 12.8 : עד 25% מהשטחים הסחירים לשימוש מגורים.
תכסית בינוי	- 60% משטח המגרש

2. **מדיניות יגאל אלון:**

מדיניות לרחוב יגאל אלון תא/מק/4345 פיתוח והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון וסביבתו, אושרה בוועדה ביום 1.1.2020, התכנית תואמת את מסמך המדיניות

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

מספר תכנית	שם תכנית	מתן תוקף	ילקוט פרסומים
תמא/ 1		12/02/2020	8688
תמא/ 4/ 2/ א	תכנית מתאר ארצית חלקית-נתב"ג-שינוי מס' 2	19/08/1997	4559
תא/ 5000	תכנית מתאר תל אביב - יפו	22/12/2016	7234
ע-1	ע-1 מרתפים	18/03/2003	5264
תא/ח	קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים והוראות בדבר הקמת קרן חניה וחניונים ציבור	16/04/2001	4978
3255ב	שטחים ציבוריים בא.ת. בצרון- מס' 3255ב' (התת) (5)	08/02/2010	6061
1043א'	שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו	20/12/2001	5040

תכניות בהכנה

מספר תכנית	שם תכנית	סטטוס התכנית
תת"ל 101/ב'	קווי מטרו במטרופולין ת"א- קו M1 מקטע צפוני	רישום נתוני פרסום ברשומות על העברה להערות והשגות תאריך : 10/12/2020 י.פ : 9286

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

יצירת מרחב עירוני מעורב שימושים הכולל מגדלי תעסוקה, מבנה מגורים, מסחר בקומות הקרקע, שטח למבנים ולמוסדות ציבור וכן שטחים לגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור כל שעות היממה וכל ימות השנה .

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה, והבטחת רישום שטחים ציבוריים.
2. קביעת מבנה "המשביר המרכזי" כבניין לשימור, כמנוף לחשיפת הערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה, וקביעת הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח ושימור לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
3. תוספת של 3.5 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וקביעת שטח למבני ציבור בהיקף של כ 5.5 דונם וקביעת זכויות והוראות בניה עבור שטחים למבנים ולמוסדות ציבור.
4. שינוי ייעוד הקרקע התקף בתחום התכנית מייעוד "אזור תעסוקה", לייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" ויעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
5. קביעת זכויות והוראות בינוי למבנים ביעוד לתעסוקה , מגורים מסחר ו למבני ציבור על ידי:
   א. קביעת יעודי קרקע.
   ב. קביעת הוראות בינוי והשימושים בתחום התכנית.
   ג. קביעת מספר קומות.
   ד. קביעת קווי בניין.
   ה. קביעת הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
6. קביעת 400 יח"ד מתוכן 10 % יח"ד בהישג יד, במחיר מוזל למשך 25 שנה.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום תא שטח בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה".
8. קביעת הוראות לזיקת הנאה בתת הקרקע עבור מעבר כלי רכב בין המגרש בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" למגרש הציבורי בתחום התכנית.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה בתחום תא שטח בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" .
10. קביעת הוראות והנחיות להקמה ולשימושים במרתפים, לרבות מיקום הכניסות אליהם.
11. קביעת הוראות להריסת חלק מהמבנים הקיימים, ולפינויים.
12. קביעת שלביות למימוש וביצוע.
13. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה/ תעודת גמר מכוחה של תכנית זו.

פירוט יעודים/שימושים:

C
מגדל תעסוקה
46 קומות
D
מגדל מגורים
45 קומות
B
מגדל תעסוקה
46 קומות
A
מבנה לשימור
יגאל אלון
בוקסנבאום
מיטב
עמינדב

מגרש מס' 1 -

קביעת מגרש מס' 1 בשטח של כ-13.025 ד' בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.

המגורים יהוו עד 25% מסך זכויות הבניה במגרש זה.

- מבנה A , מבנה "המשביר המרכזי" ממוקם בקצהו הדרום-מזרחי של המגרש, במפגש הרחובות יגאל אלון ועמינדב. המבנה יוגדר כמבנה לשימור עפ"י ההוראות בנספח השימור לתכנית.

- מבנים B ו-C , מבני תעסוקה ממוקמים בקצהו המערבי של המגרש. בחזית רחוב יגאל אלון, למבנים שש קומות מסד לרבות חזית למסחר לאורך רחוב יגאל אלון, ומעליהן 41 קומות לכל בניין. ס"ה עד 47 קומות.

- מבנה D –מבנה מגורים - מבנה הממוקם בקצהו הצפון מזרחי של המגרש, למבנה עד 47 קומות.

השימושים במגרש מס' 1 עפ"י טבלת זכויות הבנייה להלן.

מגרש מס' 2 :

קביעת מגרש מס' 2 בשטח של כ-5.5 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

מגרש מס' 3 :

מגרש מס' 3 בשטח של כ-1.18 דונם בייעוד דרך מאושרת. התכנית מאפשרת הפקעה ורישום מתכנית 3255/ב .

זכויות בנייה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1	D	13025	29352 (1)	12328 (1)				166	47	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1	D		154	46				166		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1	C		1462	438				166		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1	C		42600	12780				166		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	1	B		1462	438				166		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1	B		45123	13537				166		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	1	A		5385	1615				28	7	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	1		13025	125537	41183	(2)	66428 (3)	60			6
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2		5500	21,450	11,550 (4)		28050		40	15	6

הערות כלליות :

א. בין מבנים A, B,C ו-D בתא שטח 1, ניתן יהיה לנייד עד 20% מכלל זכויות הבנייה בכל בניין, לרבות בין זכויות בנייה לשימושים שונים. ובתנאי שלא תהיה חריגה בהיקף השטחים המותרים עבור כל שימוש ולא תהיה חריגה בצפיפות המרבית המותרת בתא השטח כל זאת בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר ולשיקול דעת הועדה.

ב. ניתן להעביר זכויות בנייה בשימוש מגורים ממבנה D למבנה C ו B עד שיעור של 10,000 מ"ר עיקרי ושירות בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר ולשיקול דעת הועדה.

ב. מתוך סך זכויות הבנייה לשימוש תעסוקה ניתן יהיה להמיר עד 10% לשימוש מסחר.

ג. תתאפשר הגדלת שטחים עיקריים על חשבון שטחי השירות בשימושי תעסוקה ומסחר ובתנאי ששטחי השירות לא יפחתו מ 25% מהשטחים העיקריים וזאת במסגרת סך כל שטחי הבניה המותרים .

ד. מסך כל זכויות הבניה לתעסוקה ניתן להמיר 18,000 מ"ר לטובת בית מלון , למלון יתאפשר תוספת שטח למרפסות מעל הרח"ק בחישוב 7 מ"ר לכל חדר.

ה. בנוסף לשטחים העיקריים עבור מגורים ומלונאות בטבלה זו לעיל, יתווספו שטחים למרפסות על פי חוק (12 מ"ר לכל יח"ד ולא יעלה על 4,800 מ"ר)

ו. לא תותר העברת שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלה:

(1) שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר עבור פתרון מיגון דירתי. ככל שיוקם פתרון מיגון קומתי, תותר המרת הפרש השטחים בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי למגורים באותו המגרש.

(2) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף של שתי קומות מרתף, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין ובהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו.

(3) סך השטחים בתת הקרקע ישמשו לטובת כלל השימושים בתא השטח למעט מגורים .

(4) בנוסף יותרו עד 5,500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

עיצוב ופיתוח:

1. חיזוק ועיבוי הפעילות המגוונת ומעורבת השימושים, בהשלמה ובתאום עם מדיניות הפיתוח של אזור התעסוקה ביצרון ושל רח' יגאל אלון. שיפור מערך התנועה להולכי רגל ורוכבי אופניים ע"י יצירת זיקות הנאה תוך ניצול מלא של המרחב הפתוח בין הבניינים המתוכננים והקיימים, מארג שבילים בתחום התכנית לקישור מזרח-מערב, יגאל אלון-מיטב, וצפון-דרום, בוקסנבאום-עמינדב.
2. התכנית מגדירה חזיתות מסחריות לאורך הרחובות יגאל אלון, ולמרחב הפנימי כלפי זיקות הנאה.
3. קומת המסד לרחוב יגאל אלון תהיינה המשכיות לקומות מבנה "המשביר המרכזי".
4. התכנית מייצרת חזית ציבורית לאורך רחוב עמינדב אל מול שכונת יד אליהו.
5. מבנה "המשביר המרכזי" יוגדר כמבנה לשימור עפ"י ההוראות התכנית.
6. התכנית מגדירה מיקום למגדלים ושמירת מרחק מינימאלי בינם :

מבנה A מבנה לשימור לפי מצב קיים, מבנה D מבנה מגורים בצפון מזרח מגרש 1, מבנה C ו B

במערב המגרש לאורך רחוב יגאל אלון, כך שמבנה B הוא בדרום ומבנה C הוא בצפון.

מרווחים מינימליים בין מבנים :

א. מרווח בין מבנה B ומבנה C לא יפחת מ-18 מ'.

ב. מרווח בין מבנה C ומבנה D לא יפחת מ-30 מ'.

יח"ד:

1. קביעת 400 יח"ד.
2. קביעת 10 % מסך יח"ד לדיור בהישג יד לשכירות מופחת ל 25 שנה.

שמאות:

שטח התכנית בבעלות קק"ל בחכירה מול חברת מבני תעשייה בע"מ.
לתכנית מצורפת טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. הנגישות למתחם מתבססת על ארבעה צירי תנועה : רחוב יגאל אלון, רחוב עמינדב, רחוב תובל ורחוב בוקסנבאום. למתחם נגישות טובה לתחבורה ציבורית – קווי אוטובוס ברח' יגאל אלון וכן לקו האדום של הרק"ל – תחנת יהודית באמצעות גשר יהודית הסמוך ותכנון הקיים לתחנת קו מטרו-1M בפינת הרחובות יגאל אלון ויצחק שדה. רח' יגאל אלון כולל שביל אופניים כחלק מרשת שבילי האופניים.
2. תקן החנייה עבור היעודים, השימושים ושטחי הבנייה על-פי תכנית זו, יהיה עפ"י התקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה או על פי תקן החניה למגורים שלא יעלה על 0.5 :1 ליחדות דיור ו 350 :1 לתעסוקה הקטן מבניהם. תקן החנייה הנ"ל יתייחס גם לחניה דו גלגלית ולאופניים אשר מיקומם יהיה ככל שניתן בתת קרקע.
3. לצורך חישוב תקן החנייה לא יחושבו מקומות החנייה למגורים הקיימים בתחום התכנית שמשרתים ובבעלות הבניין הקיים ולא יגרעו או יתווספו מקומות חנייה עבור יחידות הדיור בבניין זה.
4. פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים, קורקינטים ואופניים בהתאם להנחיות העירוניות על פי המוצג בנספח תנועה
5. רמפת הכניסה לרכב תהייה מרחוב בוקסנבאום, בנוסף לרמפות קיימות מרח' עמינדב ומיטב.
6. יתאפשר חיבור מרתפים עם המגרש השכן ממזרח לתחום התכנית וכן עם תא שטח 2 בייעוד "מבנים

ומוסדות ציבור", ירשמו זיקות הנאה הדדיות בהתאם. בנוסף וככל שיידרש, תתאפשר נגישות כלי רכב

לצורך מעבר אל תחום תא שטח 2 בתקופת ההקמה והבנייה ו/או לצרכי תפעול.

איכות סביבה:

עפ"י הוראות והנחיות תא/5000. לתכנית מצורף נספח אנרגיה מנחה.
מצורף חוו"ד אגף לאיכות הסביבה לנושא תיאומים.

טבלת השוואה:

המגרש הסחיר

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע	תוספת / שינוי
תחום תכנית		19.705 ד'	19.705 ד'	
מבני ציבור		2.000 ד'	5.500 ד'	+ 3.500 ד'
שטח פרטי פתוח		1.533 ד'	-	- 1.533 ד'
דרך מאושרת		1.184 ד'	1.180 ד'	- 0.004 ד'
(שטח לטובת זיקת הנאה)		(2.995 ד')	(5.000 ד')	+ 2.005 ד'
מגורים מסחר ותעסוקה		14.988 ד'	13.025 ד'	- 1.963 ד'
רח"ק		5	12.8	
תעסוקה ומסחר		500 % ברוטו מעל הקרקע 74,940מ"ר	1280% (75%) ברוטו מעל הקרקע 125,040 מ"ר	+ 50,100
מגורים		-	1280% (25%) 41,680 מ"ר	+41,680
סה"כ זכויות בניה		88,743 מ"ר	166,720 מ"ר	
גובה	קומות	עד 45 קומות טיפוסיות (לאורך יגאל אלון)	עד 47 קומות	
	מטר	הסוללים עד 100 מ', יגאל אלון עד 165 מ', עמינדב 45 מ'	כ- 166 מ' יחסי	
תכסית		60%	60%	
מקומות חנייה (רכב פרטי)		תקן החנייה יהיה ע"פ התקנים שיהיו תקפים בעת הוצאת היתרי הבנייה וזאת כתקן מכסימלי.	1. תקן החנייה עבור היעודים, השימושים ושטחי הבנייה על-פי תכנית זו, יהיה עפ"י התקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה. ולא יעלה על 1:0.5 למגורים ו 1:350 לתעסוקה . תקן החנייה הנ"ל יתייחס גם לחניה דו גלגלית ולאופניים אשר מיקומם יהיה ככל שניתן בתת קרקע. 2. פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים, קורקינטים ואופניים בהתאם להנחיות העירוניות על פי המוצג בנספח תנועה	

שימור מבנה המשביר :

בתאריך 21.07.21 אושר בוועדת שימור הכרזת המבנה כמבנה לשימור, חלופת בינוי הכוללת מבנה תעסוקה הרוכן מעל מבנה "המשביר המרכזי".

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בתת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך : 31/01/2021 בהתאם למדיניות הועדה הוחלט להציג תכנון מוצע מפורום 19/04/2020 לתושבים.

בוצע יידוע ציבור בתאריך 13/07/21, במפגש שנערך בזום השתתפו כ-40 מתושבי הסביבה, גורמים עירוניים, יוזמי ומתכנני התכנית.
במפגש הוצגה והוסברה התכנית ונערך דיון בהשתתפות הקהל והוצגו התייחסויות לתכנית.
נושאים שעלו לדיון:

- תחבורה- תנועה, חניות ושבילי אופניים
- תכניות אחרות באזור

להלן סיכום המפגש :

תחבורה ותנועה

משתתפים רבים התייחסו לסוגיות תחבורתיות.
הנושאים העיקריים שעלו :

מחסור בחניות באזור

משתתפים רבים העלו כי כבר כיום קיים מחסור בחנייה לתושבי האזור (רחוב עמינדב, שכונת ביצרון ורמת ישראל). המשתתפים העלו כי תוספת מגורים ותעסוקה תכביד על תושבי האזור ועל המחסור הקיים בחניה.

עומסי תנועה

משתתפים העלו כי התכנית תוסיף עומס תנועתי, כבר כיום עמוס ביציאות מהשכונה, בעיקר בכיוון הירידה לכביש איילון והיציאה מהעיר. המשתתפים העלו את החשש כי כניסתם של דיירים חדשים והרחבת התעסוקה באזור תוביל לעומס מוגבר בכבישים ועמידה בפקקים.

הוסבר כי העיר ת"א-יפו עומדת בפני שינוי גדול. עד 2040 צפויה אוכלוסיית המדינה להכפיל את עצמה וכך גם כנראה אוכלוסיית העיר. תכנון התחבורה עובר שינוי גדול מחשיבה של הספקת הביקוש הקיים ושירות הרכב הפרטי לתפיסה של ניהול הביקוש ו"היפוך הפרמידה" כך שהולך הרגל נמצא בראש והרכב הפרטי בתחתיתה. תכנון התחבורה יהיה מוטה תחבורה ציבורית, הליכתיות ורכיבה על אופניים. זאת מתוך תכנון ארוך טווח ואחריות לעתיד.
רחוב יגאל אלון משורת בתחבורה ציבורית בתדירות גבוהה, המרחב סמוך לתחנת הרכבת השלום, ובסמוך מתוכננת תחנה של המטרו.

תחבורה ותנועה

משתתפים במפגש העלו מספר רעיונות/הצעות לקידום פתרונות בנושא התנועה והחניות :

- קביעה שהחנייה ברחובות הסמוכים תהיה לתושבי האזור/רחוב בלבד.
- בניית חניון ציבורי מתחת למבני ציבור באזור – ובאופן קונקרטי מתחת לבית ספר ישורון שבנייתו אמורה להתחיל בקרוב.
- הקצעת מבני חינוך לטובת ילדי השכונה – כיום מבני חינוך רבים בשכונה הינם כלל עירונים. כך ילדי השכונה צריכים לצאת לגני ילדים ובתי ספר מחוץ לשכונה, ואילו ילדים מכל העיר מגיעים לתוך השכונה. עובדה שמייצרת עומס תחבורתי בבוקר ובצהרים.

נושאים אלו יבחנו עם גורמים הרלוונטיים בעירייה.

תכניות אחרות באזור

משתתפים שאלו לגבי האישורים של התמ"א 38 ברחוב עמינדב ולגבי סטטוס קידום תכנית פינוי-בינוי ברחוב עמינדב בבניינים 2,4,6 ו-8.
הוסבר כי ברחוב עמינדב מספר תהליכי חיזוק במסגרת תמ"א 38, אלו מקודמות בתהליכי הוצאת היתר. ברחוב עמינדב 2-8 נמצאת יוזמה בשלבי קידום ראשוניים, לכן קשה להתייחס אליה באופן מפורט בשלב זה.

שבילי אופניים

נשאל כיצד התכנית מתייחס לשימוש באופניים, בעיקר לאור מדיניות העירייה לעודד שימוש בתנועה לא ממונעת.
הוסבר כי יקבעו תקנים לחניות אופניים בקומות הקרקע כדי שיוכלו להוות כלי רלוונטי עבור התניידות עובדי מתחם התעסוקה.
נוסף על כך, מתוכננת רשת של שבילי אופניים שתחבר הן את שכונת רמת ישראל והן את שכונת ביצרון לשאר חלקי העיר תל אביב-יפו. כבר היום קיימים מספר שבילי אופניים ברחובות הגבורה, משה דיין, השלום, יגאל אלון ויצחק שדה, ובמספר רחובות פנימיים בשכונת ביצרון.

חוות דעת אגף תנועה :

09.03.2022
117-54/1596/21

לכבוד
אלון סיגלר - פרוינד
היחידה לתכנון ארוך טווח
אגף התנועה
עיריית תל אביב יפו **דוא"ל: alon_s@mail.tel-aviv.gov.il**

א.נ.,

הנדון : **פרויקט "מתחם אלון" (ת"א) - דו"ח תחבורה לפי תא/5000**

חוות הדעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000 :

הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו.

בהמשך לתכתובות בנושא מועבר להלן לבקשתכם ולפי הנחיות תכנית המתאר, דו"ח תחבורה לתיאום הפרויקט מול מנהל ההנדסה - עיריית ת"א יפו.

1. רקע :

הפרויקט ממוקם בחלקו הדרומי של מתחם התעסוקה "ביצרון", ממזרח לרחוב יגאל אלון במקטע שמצפון לרחוב עמינדב, ממערב לרחוב מיטב ומדרום לרחוב בוקסנבאום.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן :

מגורים :	כ- 400 יח"ד.
תעסוקה :	כ- 93,108 מ"ר (עיקרי).
מסחר :	כ- 3,077 מ"ר (עיקרי).
ציבור :	כ- 5.5 דונם.

כאמור בגבולות הפרויקט נכללים שטחי ומבני ציבור לשימושים שונים בהתאם לתיאומים המקודמים מול היחידות והצוותים השונים בעירייה.

2. תקני החניה :

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן שחלקם קיימים (תחנת רכבת השלום), חלקם בביצוע (הקו האדום) וחלקם מתוכננים (קו מטרו בציר יגאל אלון M1 ובדרך השלום M2) ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר חלקה קיימת (שביל האופניים בציר יגאל אלון ובפארק ההשכלה) וחלקה מתוכננת, תקני החניה עבור הפרויקט מוצגים לפי מדיניות יגאל אלון (תא/מק/4345 - פיתוח והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון) כפי שאושרה בוועדה המקומית כדלקמן :

יחידות דיור לפי 0.5 מקומות חניה ליח"ד.
תעסוקה לפי 1: 350
מסחר 1: 100

3. מערך תכנון היקפי וקישוריות הולכי רגל / אופניים:

מערך התנועה ההיקפי מוצג על רקע תכניות הסדרי תנועה הנכללים במסגרת תכנית מרחב אזור התעסוקה ביצרון ושילוב של נספח התנועה אשר קודם ע"י העירייה לרחוב יגאל אלון.

התכנון כולל מענה להסדרת שביל האופניים המתוכנן לאורך יגאל אלון, הסדרת מדרכות רחבות מאוד ברוחב של כ 13 מטרים לאורך ציר יגאל אלון (מלבד חזית המבנה לשימור בפינת יגאל אלון / עמינדב), הסדרת מדרכות רחבות לאורך רחוב עמינדב ורחוב מיטב בחזית הפרויקט הכוללות מדרכות ברחוב של מעל ל 6.0 מטרים (חלקן בזיקת הנאה).

מערך התכנון הפנימי במרחב המגרש מסדיר מעברי הולכי רגל זמינים ומגוננים, אשר אינם קיימים כיום, דרך הפרויקט בצירים מזרח / מערב בין רחוב מיטב ורחוב יגאל אלון, וצפון / דרום בין רחוב בוקסנבאום ורחוב עמינדב תוך השתלבות בשפ"פ הקיים בפינת הרחובות מיטב / עמינדב.

בהיבט המערכתי צירי האופניים המקומיים מתממשקים עם צירי המהיר לעיר המקודמים לאורך רחוב יצחק שדה ולאורך דרך השלום.

4. תחבורה ציבורית:
המתחם נשען על מערכי שירות וניגשות של תחבורה ציבורית זמינה וקיימת כתחנת רכבת השלום (כ 750 מטרים) ומערכי תחבורה ציבורית המתכוננים להתווסף במרחב עם קידום תכנון קווי המטרו (קו 1M ביגאל אלון וקו 2M בדרך השלום). במרחב הרחוק יותר בגדה המערבית של האיילון ממקמת תחת קרליבך של הקו האדום / ירוק.

מרחק מתנת רכבת ישראל (השלום) – כ 750 מטרים.

מרחק מתחנת מטרו M1 (יצחק שדה) – כ 300 מטרים.

מרחק מתחנת מטרו M2 (השלום) – כ 750 מטרים.

כמו כן המתחם נהנה מנגישות זמינה ומיידית לתחנות אוטובוס קיימות לאורך דרך השלום ויצחק שדה.

5. נגישות וחניונים:
מערך נגישות לכלי הרכב והתפעול עבור הפרויקט מתוכנן מרחוב בוקנסבאום באמצעות רמפה בודדת לשירות כל המתחם תוך הסדרת זכות מעבר ונגישות פנימית תת קרקעית.

היקף החניה בפרויקט בהתאם להיקפי הבינוי, השימושים ותקני החניה כפי שפורט בסעיף מספר 2.

התכנון המקודם בשלב זה כולל מענה מלא לביקוש החניה בגבולות המגרש בכ-5 מרתפים כאשר חלק מהיצע מקומות החניה לאופניים ישתלב במרחב הפיתוח בתאום צוות האדריכלים / מתכנני הנוף.

מענה למכלול מערך הפריקה / טעינה ופינוי אשפה מוצע אף הוא במפלס מרתף.

6. סיכום:
הפרויקט משתלב במרחב התכנון של אזור התעסוקה ביצרון תוך התאמה למגמות התכנון של שילוב שימושים, איחוד רמפות לרבות ביטול רמפה קיימת ושיפור המרחב הציבורי ותנועת הולכי הרגל.

במסגרת התכנון מוצעים מדרכות רחבות מאוד לאורך חזיתות הפרויקט, הסדרת זיקות מעבר בתוך המגרש לשיפור ותיעדוף תנועת הולכי הרגל והנגישות בתוך השכונה וממנה אל רחוב יגאל אלון לרבות הנגשה למערכי התחבורה הציבורית המתוכננים לאורכו (נתיב תח"צ בטווח המיידי ומטרו בטווח הארוך).

מערך התכנון מאפשר הלכה למעשה לממש את התכנון שמקודם ברחוב יגאל אלון לציר האופניים, כמו גם מימוש של התוכנית שקודמה לאזור התעסוקה.

בכבוד רב,

עירד שרייבר

חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 10.03.22 על ידי אלון סיגלר - פרוינד מאגף התנועה

חוו"ת דעת אגף איכות הסביבה :

מסמכי התכנית לוו בנספח סביבתי אשר התייחס לנושאים הבאים:

זיהום קרקע: סקר היסטורי ותכנית דיגום אושרו בתאריך 8.2.2021
השטח החום, למבנה ציבור ,מגרש 2, לא נכלל בחקירת גזי הקרקע ויש להשלימו לשלב תכנית העיצוב.
תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ראשונה בתחום התוכנית יהיה השלמת סקר היסטורי ותוכנית דיגום לתא שטח 2 ע"י מבקש ההיתר.

איכות אויר: ככל שיתוכננו שימושים רגישים במרחק של 150 מ' מקצה גבול המיסעה של האיילון, יידרש בשלב תכנית העיצוב ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה לקביעת מיקום השימושים הרגישים.

אקוסטיקה: הפרק האקוסטי בנספח הסביבתי אושר בכפוף לכך שהדרישות לעמידה בתקנים, תקנות הרעש יקבלו ביטוי בהוראות התכנית (תכנון אקוסטי של מבני מגורים ומבני ציבור, פתרונות לחריגה במפלסי הרעש ממערכות בסביבת התכנית וכו') ובהיתרי בנייה.

אסבסט: בוצע סקר אסבסט שאושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה בתאריך.16.2.2021

תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת התיאומים הנדרשים לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

חות דעת יחידה לתכנון אסטרטגי :

תועלות ציבוריות בתיאום עם יחידה להכנסות :

- שימור מבנה המשביר
- דב"י: 10% ממספר יח"ד המגורים בשטח ממוצע זהה לשטח הממוצע בכלל התכנית , ובהפחתה 40% ממחיר שוק למשך 25
- הקצאות לצורכי ציבור:
- שטחים למבני ציבור: 3.5 דונם הקצאה עבור מגרש ביעוד שב"צ (בנוסף על 2 דונם שהוקצו מתוקף תכנית 3255ב) ובסה"כ 5.5 דונם.
- שטחים פתוחים לציבור: יש להבטיח בהוראות התכנית את השטחים הפתוחים המינימליים הנדרשים לפי הפרוגרמה ופיתוח של לפחות 2 דונם כגינה איכותית שתמוקם ככל הניתן בשטח הפנוי מבינוי תת קרקעי (כולל צמחיה והבטחת תנאים לקיום של עצים עתירים ותיקים ועתירי צל).

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0892091	שם התכנית תא/מק/4974 - מרחב אלון	מגיש התכנית דוד זבדה	עורך התכנית דני קייזר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית חינה **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			
■ התכנית חינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית הינו תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג סימן ז לחוק בשטח של כ-20 דונם בשכונת ביצרון, בין רחובות מיסיס מלוזאן, עמיעד מדרום ויגאל אלון מעבר. בתחום התכנית מתוכננים בנינים: בנין מגורים בן 47 קומות ו-2 בניינים משרדים בני 47 קומות. בנוסף קיים מבנה משרדים של בנין המשביר לגבי התכנית קובעת הוראות לשימוש למגרש בשטח של כ-5,500 דונם בייעוד מגורים ומוסדות ציבור המהווה מבנה קיים בן 8 קומות.	62 א. (ג) חוק התש"כ התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

תתכנית חיונה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	902 - רמת ישראל, ביצרון, אזור התעשוקה ביצרון	ר – 92 יגאל אלון (ראה להלן)	+
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה - הוראות לעיצוב רחובות	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים נספח אזורי ומתחמי תכנון: ר-92 יגאל אלון	ר-92 יגאל אלון קידום תכניות לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות (ס' 5.3.5)	+ התכנית תואמת למסמך מדיניות לרחוב יגאל אלון תא/מק/4345 פיתוח והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון וסביבתו אושר בוועדה ביום 1.1.2020.
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	קביעת יעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.	+
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	סעיף 3.3.2(א)(1) מקבץ שימושים ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים מגורים, וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 שימושים כללים, תשתיות ונלווים בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית	סעיף 3.3.2(א)(1)- מקבץ שימושים נוספים- מגורים, ומסחר 2 ותעסוקה 2 – יותרו בתכנית בתת הקרקע בלבד. סעיף 3.3.2(א)(2) בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית (כל הבניינים כוללים חזית מסחרית). שימושים כלליים –3.3.1(ו) מלונאות, מוסדות ציבור ומרחב ציבורי.	+

קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	**סעיף 3.3.2(ב)(2)-** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעיץ-רחייק מרבי 12.8 (מגרש גדול מ-1.5 דונם) **3.3.2(ג)(1)-** תכסית בינוי לא תעלה על 60%. **3.3.2(ג)(2)** – הוראות לפיתוח קומת הקרקע.	+
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיתם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	3.1.4(ה) – שטחי מרפסות מעבר לרחייק המרבי במלוכאות ומגורים. 3.1.4(ו)- שטחים עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר** **סעיף 3.1.5:** (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפייי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.	**ס' 3.1.5(א)-** התכנית קובעת שטחי בניה לפי תכנית ע1. **ס' 3.1.5(ד) -** בתת הקרקע ייקבעו שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 (ובלבד שלא יבואו עיה חניה ושטחי שירות לתפקוד הבניין).	+
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגת לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות	התכנית קובעת מבנים בשטחה עד 47 קומות. **4.2.2(א)(3)** **4.2.2(ב)- תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות תכלול: נספחי בינוי, תחבורה, תשתיות אקלימי.** **4.2.2 (ג) (3)** הקומה העליונה בבניינים שגובהם עד 20 קומות תהיה קומה חלקית.	+
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)** **הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)**	+
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חכנית שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	**מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)**	+ תואם הוו"ד יחידה אסטרטגית. התכנית קובעת מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ-5.5 ד'.
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ"אזור למוסדות ציבור עירוניים", על שטח לשימושים ציבוריים	**בכל שטח התוכנית**	**3.5.1 +3.5.4– מגרש למוסד ציבור**	+

	שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי הכניות קודמות			
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרת 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, יס, 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 קידוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**בכל שטח התוכנית,**	**ס' 3.6.14 - יגאל אלון - רחוב עירוני** התבצעה בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 8-10 מי ותשתיות נאותות לשבילי אופניים. **ס' 3.6.14 - רחוב מקומי –** עמינדב. התבצעה בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 5 מי ותשתיות נאותות לשבילי אופניים.	+
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) חפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	**תחבורת כללי- 3.8.1 (ג) – שביל אופניים ברח' יגאל אלון**-תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל באמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוח של שביל זה בתחומה **תחבורת כללי- 3.8.1 (ה)** נדרשת חו"ד תחבורתית (התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד). **יגאל אלון - דרך עורקית עירונית 3.8.2 (ד)((3)-** רחי יגאל אלון- קו חבניין שהתכנית תקבע לרחוב יגאל אלון הוא אפס שהוא קו חבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים (עם עמינדב וקרמניצין) ובהתאם למדיניות יגאל אלון. (אין שינוי בתחום הדרך) **קווי מתע"ין 3.8.4 (ב) –** בתת"ק ברחי יגאל אלון- תכנית הכוללת קו מתעיץ (M1) תיבחן התאמה לקו המתעיין העתידי. התכנית מתואמת עם נת"ע. **ס' 3.8.6 חניונים ציבוריים -** מתחת למגרש הציבורי יתאפשר חניון ציבורי בהתאם להוראות תכנית צ'. **תקן חניה 3.8.7 (ב) -** תקן החניה שנקבע יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנית. **דרך מקומית סעיף 3.8.2(ה) -** רחוב עמינדב.	+ חו"ד תחבורתית תובא בפני הועדה המקומית. התכנית כוללת נספח תנועתי
	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	**מרקם בנוי לשימור:** על פי נספח חעיצוב העירוני **מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת **אתר עתיקות:** על פי נספח העתיקות	4.3.1 - שימור כללי התכנית קובעת הוראות שימור של מבנה "המשכיר המרכזי" 4.3.1(א) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית שבתחומה מצוי מבנה שנקבעו	+

		לגביו הוראות לשימור בתכנית המוצעת רק לאחר התייעצות עם וועדת השימור מתווה השימור אושר בוועדת השימור ישיבה מס' 03-21 מתאריך 21.7.21	
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**	**בכל שטח התוכנית**	התכנית היא תכנית בעלת השפעה סביבתית- עונה על הגדרת סעיף 4.4.1 (ב), (ג), (ד), (ה). 4.4.3 – בניה ירוקה. 4.4.4 –הנחיות מרחביות. 4.4.5 – תנאים להפקדה	+ חוייד סביבתית הובא בפני הועדה המקומית התכנית כוללת נספח סביבתי
הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	**אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני:** על פי נספח העיצוב העירוני **אתר טבע עירוני או מקומי:** שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.		ליר
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית** 4.6.2	4.6.2 – הנחיות כלליות. 4.6.4 - ניקוז 4.6.5 – ביוב 4.6.6 - חשמל	+ התכנית כוללת נספח תשתיות

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בשמורות ועדה מקומית החלה בשטח שחלת עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (אג)(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 יחידי, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (אג)(2)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (אג)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (אג)(9)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (אג)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל יאתר לשימורי למי המפורט בסעיף	+
	סעיף קטן (אג)(15)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר והתחייבות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זת.			
מחנדס הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי , אדר'	025332735		14.3.2022
תושבי המשפטי להועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אזולאי, עו"ד	2438976-9		14.3.2022

הן בדיוק | דוגם

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מתשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

5196\2021

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- תנאי להפקדת התכנית חתימה על כתב התחייבות עם אגף נכסים לנושא מבנה המשרדים הקיים בתא שטח (2) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- השלמת תיקונים טכניים במסמכי התכנית בתיאום מהנדס העיר והגורמים העירוניים.
- תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה מקומית .

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 0010-22ב' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון :

איסרא חיג'אזי : התכנית המוצעת ממוקמת באזור תעסוקה בצרון תוכנית שמקצה שטח חום רחב היא קובעת מבנה לשימור ומחדשת את המרחב תוך קביעת שימושים של תעסוקה מגורים ומסחר ומשפרת את המרחב הציבורי
דני קייזר : מציג את התוכנית
ציפי ברנד : מה תמהיל המגורים
מיטל להבי : עלינו לרח"ק 12.8 ובשטח החום גדל אבל תסבירו את התועלות הציבוריות, אבל לא ראיתי את האיכות של השטח הירוק ויש בי חשש לגבי השפ"פים אז נא להראות לי אותם. לגבי המוסד הציבורי להשאיר את הנושא פתוח הדבר מדאיג מכוון שיש צרכים ציבוריים ברמת ישראל ובצרון. האם נעשתה בדיקה פרוגרמטית לאזור הזה ביחס לכרם התימנים . יש לראות פרוגרמה חדשה לנושא של שטחי ציבור לאזור הזה. האם השתמשו בבניין לשימור כתועלת ציבורית. האם זה לא פוגע לייצר אל קווי הבניין מגרש שמרחיבים את המדרכות אני רוצה לראות את החזית וחתך הרחוב של הבנין לשימור. הזיקות הנאה בשוליים של הפרויקטים הללו ומשמשים את המסחר בקדמת העסק ושזה זיקת הנאה יש כללים אחרים לתשלומי הארנונה בעירייה.
בנושא השטחים יש הקלות שמאפשרות עליה ברח"ק מרפסות ועבור ממד לממ"ק יש כאן סעיפים שמאפשרים הגדלת שטחים גם מהברוטו תוספת וגם באמצעות המרה של שטחי שרות לשטחים עיקרים. מה העיקרון של שטחים עיקריים ושטחי ציבור? האם זה נגזרת של הרח"ק או שהשירות מגיע בתוספת לרח"ק. בשיתוף הציבור עלה נושא החניה ומצוקת החניה באזור הזה היא גבוה. כדי לתת מענה למצוקת החניה הפרויקט הזה מהווה הזדמנות לייצר חניון ציבורי שיתן מענה לתושבי האזור ומשהו שינוהל ע"י העיריה. בנושא התחבורתי שמבססים את התנועה על 1M 2M ו3M צריכה להיות שלביות במענים שהם נותנים. אי אפשר לדבר על 1M ו2M כדבר מוגמר וצריך לדבר על זה בשלביות אנחנו מבינים שייקח עשרות שנים ולכן אי אפשר להצדיק את דרך המטרו או הרק"ל את הפתרונות התנועתיים. אני רואה שפורצים את המתאר ל47 קומות אבל כדי לתת את הרח"ק הזה צריך להסביר את התועלות הציבוריות. שטח חום שנשאיר פתוח יש חשש שיהפוך לדיור יש שינוי מגמתי להפוך שטחים חומים לשטחים לדיור בר השגה ראינו את זה בכוכב הצפון. אתם משאירים חום פתוח.
אלי לוי : הוא היה מגרש מיוחד.
אסף הראל : בנוגע לשימור בתוכנית, בקשנו מהמגדל לזוז צפונה נוצר מרווח בין 2 המגדלים וזה לא היה לטובת הפרויקט לכן מה שהציע האדריכל שיש פה ניסיון איזה ביטוי הפרויקט מקבל ולראות את החזרתיות זו הסיבה שאפשרנו את הרכינה. שלב העיצוב כאן גדול.
אורלי אריאל : התוכנית הזו בסמכות מקומית והיא צריכה לעמוד בכל התנאים וההנחיות של תוכנית המתאר. ע"פ 5000 לא ניתן לעשות דב"י במגרש חום ולכן השימושים במגרש החום הם לשימושי ספורט חינוך דת וכד' כי תוכנית המתאר לא מאפשרת. הועדה המקומית קבעה במתאר שבאזורי המע"ר המטרופוליני ניתן להגיע לרח"ק 12.8 מתוכם עד 25% מגורים ללא קשר למטרו. הגובה הוא מעל 40 קומות כך קבעת תוכנית המתאר. תוכנית המתאר לא קבעה שלביות התוכנית יש לה טופס של סמכות ואין לה קשר למטרו וזה רק מחזק את האזור שהוא מע"ר מטרופוליני במזרח העיר לאורך יגאל אלון המטרו נקבע בזכות העצמת הזכויות שניתנו בתוכנית המתאר. הייתה דילמה למתכנני המטרו והאם להעביר אותו מתח בזכות העצמת הזכויות שתוכנית המתאר העניקה לכן אין קשר למטרו. התוכנית פותרת חוו"ד תנועתית בזכות תוכנית המתאר.

איסרא חיג'אזי: לנושא תמהיל המגורים התוכנית קובעת 400 יח"ד שמתוכם 10% יהיה לדב"י התמהיל הסופי יקבעו בתוכנית העיצוב.
מיטל להבי: 10% שמיועד לשטח המגורים.
אורלי אראל: מיכון שלא יודעים מתי יצא היתר הבניה אנחנו בודקים עם היחידה האסטרטגית והיחידה לתכנון ויקבע בתוכנית העיצוב. כיום מסתמן מחסור לדירות גדולות ורגילות בעיר. אנחנו קובעים את מס' יח"ד אבל אם נקבע אותם בתב"ע ואם הועדה תחליט כשיצא היתר בניה ונצטרך לשנות את התמהיל נצטרך לשנות את התב"ע לכן יש לנו מס' יח"ד שנקבע בתב"ע אבל התמהיל נחכה ליציאת היתר הבניה ואז תערך הבדיקה של הצרכים העירוניים.
מיטל להבי: הצרכים העירוניים הם לא מחצית השטח אם יש 400 יח"ד ונותנים 10% לדיור בר השגה זה 10% מהשטח.
אורלי אראל: אם יש דירות של 6 או 7 חדרים את רוצה דב"י?
ציפי ברנד: אם קבענו תקן חצי בחניות אם מכוונים את זה למשפחות יש משמעות לכך. אי אפשר לקבוע חניות ואת התמהיל אח"כ.
אורלי אראל: לכן קבענו מס' יח"ד, התמהיל ולכן קבענו את מס' יח"ד . אין יותר גדול זה בניגוד לתב"ע.
איסרא חיג'אזי: הרח"ק נותן את סל הזכויות ברוטו שזה שירות ועיקרי ביחד לזה מתווספים שטחי מרפסות שהקביעה לגביהם היא של מס' היחידות בבניין כפול 12 מ"ר שטח מרפסת ליחידה כלומר 4,200 מ"ר תוספת ליחידה ובכך קבענו שטח למגורים . במגדל מגורים השטח העיקרי לשירות מתחלק אחרת גם התקנים וכמות המעליות שנדרש לבניין גבוה או לא גבוה במיוחד כמות יח"ד בכל קומה ורמת השירות של כל בנין. זה מייצר את ההבדל בין שטח העיקרי לשירות לכן אנחנו לא קובעים מה השטח לכל היחידות כי לא יודעים מה השטח השירות שנצטרך לכל בנין. לכן נשאר בגדר של אחוזים למספר יח"ד ולא מטרים . זה יבוא ברמת תכנון מפורט של היתר.
מיטל להבי: לכן אני מבקשת שהשטח של הדירות לדיור בר השגה שיישאר 10%.
רוני קינסברונר: יש שתי תועלות הציבוריות כמותיות: אחד השימור של המבנה והשנייה היא דיור בהישג יד ומעכשיו זה יהיה 25 שנה וההיקף הם 10% מסך היחידות. התועלות התאפשרו בזכות העלות של השימור הישירה. לגבי האריתמטיקה אנחנו מנסים למקסם את התועלת הציבורית באמצעות יח"ד ולא בשטחים. כי אם יישארו שטחים אז כל האריתמטיקה לא נכונה למהלך. לדעתי כדי ללכת על 10% יח"ד ולהיצמד לתמהיל של השיווק והדב"י ואז נעשה התאמה אבל זה לא 7% – 8%.
מיטל להבי: אם כולם אומרים שזה מתלכד אז תעשה 10%
רוני קינסברונר: אם ההבדלים מינורים אז שיהיה.
מיטל להבי: תועלת ציבורית היא לציבור השארת הנושא הציבורי הוא עמום הוא לא נכון, כי יכולים להיכנס במקום משרדים עירונים או המון דברים. אם יש ליחידה האסטרטגית פרוגרמה והיינו צריכים לדבר על מדיניות בצרון. והיה צריך להיות שינוי בתא 5000 לא זכור שהבאנו מדיניות שמתייחסת לשטחים הפרוגרמתיים שנדרשים. לכן יש להביא תוכנית שגם אם מאשרים את התוכנית הזו, תביאו את הדיון נושא של השטח החום כדי שנוכל לתת מענה לציבור ולהראות את התועלת הציבורית גם ברמה של מה יוצא לתושבים מהתועלת הזו.
איסרא חיג'אזי: התוכנית מקצה את השטח החום ועליו עומד מבנה.. בראיה אקולוגיות יש ערך גבוה להשתמש בשימוש חוזר ומחזור הבניין הקיים שנבנה ב 1996. הבניין יושב על חלק קטן יחסית מהשטח החום כ דונם וחצי ומשאיר 4 או 3 דונם לבניה שבפועל אפשר לתכנן אותם לפי הצרכים. גם יתאפשר יצירת מעברים.. הזיקות יקבעו איפה שאין לנו בניה.
אורלי אראל: שפ"פ וזיקת הנאה זה נושא תכנוני כדי לייצר מרחב ציבורי טוב. אין קשר לתועלות ציבוריות.
איסרא חיגאזי: התוכנית מקצה שטח חום שעליהם יש בנין בראיה אקולוגית וסביבתית רואים שיש ערך גבוה לשימוש חוזר. הבנין יושב על כמטע דונם וחצי ומשאיר 3 או 3.5 דונם לבניה. נושא יצירת המעברים לייצר את השטח עצמו ואת הקשרים של הסביבה שלא יהפוך למבנה שהוא סוגר ותוחם את עצמו. מציג בשקף – הזיקות יחשבו לכל שטח התוכנית כלומר עם יש תכסית בניה עד 60% אז בפועל יהיה כמעט 35% סימון של שטח זיקת הנאה עד קירות הבניינים. נבחן זאת גם בתוכנית העיצוב בכך שזה מאפשר את הנושאים הטכניים ולסמן זיקת הנאה. נושא המעברים בתוך הבניינים נושא שימורים שדובר.
מיטל להבי: התשריט לא ברור תסמנו איפה זיקות הנאה
איסרא חיג'אז: מדובר בסימון עקרוני שאומר שצריך להיות זיקת הנאה. בתקנון התוכנית קבוע שכל שטח שהוא לא בניין יסומן כזיקת הנאה .
אורלי אראל: זיקת הנאה אין לה קשר לתועלת ציבורית. הפרוגרמה לשטחי ציבור קבעה שצריך מגרש של 5.5 דונם קבלנו מגרש חום של 5.5 דונם. התועלת הציבורית היא המבנה לשימור ו10% יח"ד לדב"י. בזה סיימנו את התועלת הציבורית והפרוגרמה. בהיבט התכנוני דרשנו שכל המרחב הציבורי בין הבניינים יהיה ללא גדרות פתוח לשימוש הציבור אין לזה שום קשר.
איסרא חיג'אזי: נושא העיצוב כולל במסמכי התוכנית את ההנחיות של השימור זה שלב הכנת תוכנית העיצוב. לגבי הבניין הרוכן אנחנו רואים שזה בנין אינטגרטיבי י זה מדייק את ההתאמה ולוקח את

העקרונות הבנין הברוטליסטי. בקומת הקרקע הבניין משתלב. תוכנית העיצוב תבואנה הנחיות המפורטות לאופי השימור.
אסף הראל: מה הניסוח?
דני קייזר: תוכנית העיצוב האדריכלי תאושר על ידיכם.
מיקי זיידמן: למה שלב א' יצא מהקו הכחול. יש כאן 4000 יח"ד יהיו בפוטנציאל וזה מחייב מסמך מדיניות. המבנה לשימור כל עוד הוא הופך לציבורי ואין לזה ערך שימורי. תעשו שלביות עד שיגמר מסמך המדיניות תעשו שלב א'. תועלות או הקצאות ציבוריות ההקצאה האם 33 אלף מ"ר האם זה מופיע בתשריט והאם זה מחייב? המבנה הציבורי צריך להבטיח את זיקתו לשכונה שלא תשימו משרדים. זה נראה מסיבי וצריך לבדוק את חסימת האור.
דורון ספיר: להוסיף את הנושא של ההנחיות לגבי תוכנית העיצוב שתכנס להחלטה. ולחדד את התאמת השטחים של דיור בר השגה בשטחים בדירות הקיימות.
אסף הראל: 10% מהשטח או 10% מסך מס' יח"ד הדיור הגדול מבין השניים.
ליאור שפירא: זה לא נכון לעשות כך, הדירות הם לפי גדלים.
מיטל להבי: שתהיה בחינה פרוגרמתית לשטח החום ולא תלוי באישור התוכנית. בתחום זיקת ההנאה שיהיה שטח איכותי אחד שפ"פ שגודלו לא יפחת מ1.5 דונם מתוך כל ה5 דונם.
אורלי אראל: בדקנו ואי אפשר להתחייב לזה.
איסרא חיג'אזי: אנחנו יכולים להתחייב לחצי דונמים.
דני קייזר: מוגדר כשפ"פ
דורון ספיר: יכול להיות מוגדר כזיקת הנאה
מיטל להבי: מה ההבדל בין שטח פרטי פתוח לזיקת הנאה
הראלה אברהם אוזן: שטח פרטי פתוח זה יעוד קרקע .זהו שטח שבבעלות פרטית והתוכנית קובעת לגביו הוראות שונות . ההוראות מאפשרות בניה בתת הקרקע ומעל הקרקע שתהיה פתיחות ויזואלית. אם רוצים לאפשר בשטח פרטי פתוח מעבר לציבור הרחב צריך לקבוע זיקת הנאה למעבר הציבור.
דורון ספיר: בשפ"פ כל הציבור לא יכול להשתמש, בזיקת הנאה הציבור כן יכול להשתמש.
דני קייזר: אני מציע תחום זיקת ההנאה יכלול בתוכו גינה ששיטחה לא יפחת מ- דונם וחצי.
מיטל להבי: אם אפשר לבקש שינתן מענה של חניון ציבורי בניהול אחוזת חוף
אסף הראל: לא, יש שם מגרש חום.
דורון ספיר: אפשר לאשר את התוכנית להפקדה.
הצבעה:
תחום זיקת ההנאה יכלול בתוכו גינה ששיטחה לא יפחת מ- דונם וחצי רציף.
נושא הנחיות לגבי תוכנית העיצוב שיכנס להחלטה
10% לדיור בר השגה.
פה אחד.

בישיבתה מספר 0010-22ב' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

- תנאי להפקדת התכנית חתימה על כתב התחייבות עם אגף נכסים לנושא מבנה המשרדים הקיים בתא שטח (2) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם דב"י בפועל.
- מספר דירות הדב"י יהווה לפחות 10% מסך כלל יחידות המגורים. לפחות 10% מהשטחים העיקריים ושטחי המיגון למגורים יוקצו עבור יחידות הדב"י. שטח ממוצע של יח"ד הדב"י יהיה זהה לשטח ממוצע של כלל יח"ד .
- בתחום זיקת ההנאה למעבר ושהייה של הציבור תתוכנן גינה בשטח רציף שלא יפחת מ1.5 דונם. מיקום וצורה סופית יקבעו בתוכנית העיצוב.
- השלמת תיקונים טכניים במסמכי התכנית בתיאום מהנדס העיר והגורמים העירוניים.
- תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה מקומית .

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, מיטל להבי, ציפי ברנד, ליאור שפירא, חן אריאלי

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10843 בעמוד 199 בתאריך 18/10/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

The Marker	06/10/2022
מקומון ת"א	07/10/2022
מעריב	06/10/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אודי כרמלי מה"ע	ת"א
מיקי זיידמן	שביל בן יעקב 11א תל אביב - יפו 6780201
עדי פוקס משרד עו"ד	דרך מנחם בגין 7, בית גיבור ספורט ק' 26
רשות שדות התעופה	נמל תעופה בן גוריון ת.ד 137 7015001

מס' מתנגד	מתנגד	תמצית טיעון	מענה	המלצת צוות תכנון	הערות
1	מר זיידמן מרדכי (מיקי)	**א. העדר מסמך מדיניות מעודכן** (סעיף 1 בהתנגדות) 1.העדר מסמך מדיניות מעודכן מאז אישור תכנית 3255/ב . 2.העדר מסמך תכנוני עם ראייה כוללת למרחב מאז אישור תכנית המתאר	1.קיים מסמך מדיניות תקף ומעודכן משנת 2020 - **מדיניות רחוב יגאל אלון מס' תא/מק/4345** שאושר ב-2015 ועודכן ב 01/01/2020 . **2.** המסמך אושר ב 2020. **3.** הטענה נדונה בוועדת ערר לתכנית 507-0517060- תא/4626 - מגדל לקסוס, ונדחתה.	**לדחות את ההתנגדות**	
		ב. הקצאות לצרכי ציבור (סעיף מס' 2 בהתנגדות) 1.נדרשת פרוגרמה ציבורית לכלל אזור 902 (ביצרון ורמת ישראל) ולא לאזור התעסוקה בלבד. 2. נדרשת הבהרה לחו"ד יחידה אסטרטגית מעבר למופיע בדראפט, קיימים אי דיוקים בהשוואה לתוספת שטחי ציבור במצב נכנס.	1. שטחי הציבור נבחנים לכלל השכונה בהתאם למספר התושבים ומאפייני השכונה. באזורים בהם לא מקודם שינוי סטטוטורי , לא נדרש עדכון פרוגרמתי. לאזור התעסוקה , בו חלים שינויים סטטוטוריים נערכה פרוגרמה כוללת ושטחי הציבור בכל תוכנית נגזרים בהתאם להיקף הזכויות	**לדחות את ההתנגדות**	

		3. נדרשת הבהרה להתאמה לסעיפי משנה 4.3-4.1 בתא/5000 ואופן חישוב הקצאת שטחי ציבור. 4. מכיוון ששיעור ההפקעה נמוך ביחס לממוצע במתחם, נדרש כי ההקצאה תיקבע על פי נתוני פרוגרמה מעודכנים ועפ"י רף עליון המופיע בתא/5000 5. הקצת שטחים מבונים לצרכי ציבור לא מספקת. 6. נדרשת הבהרה מדוע בחשבון השטח הציבורי הבנוי לא משתמשים בערך העליון של הטווח – 2.7. (ההתנגדות מתייחסת לתכנית סיפולוקס) 7. מתבקש שהשימוש בשטח החום יהיה בזיקה ישירה לצרכי השכונה ולא עבור שירותים כלל עירוניים	הנוספות בתחומה. 2. התוכנית מקצה 3.5 דונם (תוספת) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, זכויות הבניה במגרש לפי תא/5000. התכנית קובעת שטחים פתוחים בזיקות הנאה בשטח שלא יפחת מ-4 דונם, מתוכם לפחות 1.5 דונם בשטח רציף לגינה. ההקצאות נקבעו על בסיס חו"ד היחידה האסטרטגית ובהתאם להיקף השטחים ותמהיל השימושים המוצע בתוכנית. 3. בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי חישוב הקצאה עפ"י סעיף 4.1.1 (ג) (4) יחסי ליחס בין שטחי המגורים (25%) לשטחים סחירים אחרים (75%). ביחס לשטחי המגורים - שטח קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2-6 מ"ר לנפש, שטחי קרקע לצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1-7 מ"ר לנפש. 4. ההקצאה נקבעה בהתאם לצרכים הפרוגרמתיים לתוכנית זו ובהתאם להיתכנות הבינוי במגרש. 5. התכנית לא כוללת שטחים ציבוריים בנויים, התכנית מקצה שטח קרקע עם זכויות מעוצמות ביחס לתכנית צ'. עפ"י תא/5000 סעיף 3.5.1 (ב) הועדה רשאית לקבוע שטח בנייה ברח"ק העולה על 2.7 ובתנאי שלא יחרוג מפי שניים מהרח"ק המירבי במרקם הסובב (12.8). 6. הרח"ק אשר נקבע למגרש הציבורי הינו 6 ותואם להגדרה הנ"ל. (ההתנגדות מתייחסת לתכנית סיפולוקס)		

				7. ההקצאה נקבעה בהתאם לצרכים הפרוגרמתיים לתוכנית זו, ובהתאם להיתכנות הבינוי במגרש לפי הצרכים הציבוריים.	
			ג. תועלות ציבוריות (סעיף מס' 3 בהתנגדות) 1.בקשה של המתנגד לשקף את התחשיב הכלכלי של התועלות . 2. להציג את הערך הכספי של מילוי המטלות. 3. נדרשת הבהרה לקביעת שיעור יח' דב"י 10% ולא 15%. 4. מטלת הדב"י צריכה להופיע בטבלה 5 בהוראות או בהערות לטבלה 5 וכן להתאים למצב של גידול במספר יחידות. 5. בקשה כי התועלות תהיינה בזיקה ישירה לצרכי השכונה.	**1. מענה היחידה להכנסות מבניה:** כידוע לפי הוראות תכנית המתאר , תא/ 5000 , בכדי להעפיל מרח"ק אמצע לרח"ק מרבי , יש לקדם תועלת ציבורית אחת או יותר , כמפורט בהוראות התכנית לעיל. בתכנית שלפנינו עמדת צוותי התכנון הינה ,כי בשל ההשקה הפיזית של הפרוייקט לנתיבי ואיילון , השתתפות היזם בעלות הקרוי הינה התועלת הציבורית הטובה ביותר (הפרדה רב מפלסית במונחי תכנית המתאר) . לפי מדיניות הוועדה המקומית , היקף התועלות הציבורית באזורי מע"ר , נגזר מהמשוואה הבאה : (רח"ק אמצע- רח"ק מקסימום) * שווי מ"ר לתעסוקה במתחם *0.2 . התועלות שנקבעו הן שימור מבנה המשביר, דב"י בשיעור של 10% 2. מדיניות עירונית לדיור מס' תא/מק/9146 שאושרה ב- 27/07/2022 נקבע שבמזרח העיר שיעור דב"י בתכניות יעמוד על 10%. הגם שהתכנית נדונה בוועדה בדיון להפקדה ב- 23/03/2022 טרם אישור מדיניות זו. היא בכל זאת קבעה את הדב"י בשיעור 10% ממספר יח"ד וכמו כן 10% מהשטח למגורים. 3. בטבלה 5 תתווסף עמודה למספר יחידות דיור- 400 יח"ד, ולהוסיף לטבלת זכויות: לפחות 10% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, לפחות	**לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא רישום הערה בטבלה 5 אודות יחידות הדב"י ולדחות את שאר הטענות**	א. להוסיף עמודה למספר יחידות דיור – 400 יח"ד , ולהוסיף הערה לטבלת זכויות : לפחות 10% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, לפחות 10% מהשטחים העיקריים ושטחי מיגון למגורים יוקצו עבור יחידות אלו. שטחן הממוצע של יחידות דיור בהישג יד יהיה זהה לשטחן הממוצע של כלל יחידות הדיור.

				10% מהשטחים העיקריים ושטחי מיגון למגורים יוקצו עבור יחידות אלו. שטחן הממוצע של יחידות דיור בהישג יד יהיה זהה לשטחן הממוצע של כלל יחידות הדיור. 4. התועלות נקבעו בהתאם לצרכים הפרוגרמתיים לתוכנית זו ובהתאם להיתכנות הבינוי במגרש.		
			ד. שימור המבנה הישן (סעיף מס' 4 בהתנגדות) 1. מבקשים לדעת האם שטחי הבניין הישן לשימור נכללים בתוך הרח"ק המכסימלי של 12.8 או בנוסף ומעבר לו.	1. הרח"ק הקבוע בתכנית (12.8) תואם את תא/5000 וכולל את שטחי מבנה המשביר (מבנה A) המסומן לשימור בהוראות ותשריט התכנית, כעולה מטבלה 5 בהוראות התכנית.	**לדחות את ההתנגדות**	
			ה. תכנית מיטב המופקדת מ-2015 (סעיף מס' 5 בהתנגדות) 1. מבקשים להבהיר את הטעם והחוקיות של פיצול והפרדת המגרש והמגדל ברחוב מיטב	1. התכנית מקודמת על חלק מחלקה 64 המסומן בתשריט אזור ייעוד של תא/5000 באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים , כאשר יתרת החלקה (בה בנוי מגדל מיטב) המסומן בתשריט אזורי הייעוד של תא/5000 כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים אינו חלק מהקו הכחול של התכנית המקודמת . על פי תכנית תא/5000 במתחם 902 , בייעוד קרקע אזור מעורב יחולו זכויות לפי תא/3255/ב ואילו ביחס לשטח התכנית המקודמת המסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני הזכויות הן כאמור לפי רח"ק 12.8 (גודל המגרש מעל 1.5 דונם) 2. כפי שעולה ממענה החוקר להתנגדויות שהוגשו כלפי תא/5000 לפי סעיף 106(ב) לעניין מגרש זה (על ידי שמי בר (י.א.) 1993 בע"מ), **אין מניעה להגיש תכנית נפרדת על חלק מחלקה 64 הנופל בגדר אזור תעסוקה**	**לדחות את ההתנגדות**	

				מטרופוליני שכן לפי החוקר גבולות המגרשים וזכויות קניין יתאימו את עצמם לתכנון ולא להפך . 3. מגדל מיטב 5 , נבנה מכח תכנית עיצוב התאומת את תכנית 3225/ב , תכנית העצוב שמספרה תאע/4020א אושרה ב 2012 . היתר ראשון למבנה ניתן ביום 27/03/2016. תכנית המתאר פורסמה ביום 22/12/2016. תכנית המתאר כשאושרה לא ביטלה תכניות מאושרות ותקפות שקדמו לה.		
			ו. שלביות (סעיף מס' 6 בהתנגדות) 1. דרישה להכללת סעיף תנאי מקדים לשלביות המופיעה בהוראות התכנית לרבות הטיפול בכל המפגעים. 2. המתנגד מבקש לבחון צמצום מימוש זכויות הבנייה ל-2 שלבים, השני לאחר התחלת עבודות תמ"א 70. 3. המתנגד מבקש לבחון העצמת זכויות מעבר להיקפים האפשריים על פי תא/5000 לעת הקמת תחנת המטרו	1. עפ"י סעיף 4.1.2 (ד) להוראות התכנית המקודמת תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ראשונה בתחום התוכנית יהיה השלמת סקר היסטורי ותוכנית דיגום לתא שטח 2 (השטח הציבורי) ע"י מבקש ההיתר. בנוסף לכך יתווסף **סעיף בפרק 6.1 לנושא תכנית עיצוב "במסגרת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי יש להכין תכנית טיפול בקרקע , שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה"** 2. נפחי הבניה בתכנית זו, מפחיתים את תקני החניה ביחס למצב המאושר ומשפרים את מצב התשתיות במרחב. התכנית קובעת תקן חנייה בהתאם לחו"ד תחבורתית– 0.5 ליח"ד למגורים (שזה תקן מופחת ביחס למדיניות העירונית) ו-1:350 לתעסוקה או עפ"י התקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר, **הקטן מביניהם.** במידה והתקן התקף לעת הוצאת היתר יהיה נמוך מכך,	**לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא טיפול במפגעים**	סעיף 6.1 לנושא תכנית עיצוב : במסגרת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי יש להכין תכנית טיפול בקרקע , תכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה

			הוא יגבר. 3. אין מקום לבחינת נפחים וזכויות מכח תכניות שטרם אושרו . התכנית בסמכות ועדה מקומית ומכוח תכנית המתאר תא/5000 .		
2	**דיירי מיטב 5** מיוצגים על ידי עו"ד עדי פוקס	**א. רקע** (סעיף 1-3 בהתנגדות)	1. הצגת תכנית העיצוב תא/2040א'		
		ב. **סעיף 4 בהתנגדות** מתוכנן חניון על גג מבנה ציבורי	1. על פי תשריט מצב מוצע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בטקסט של המדידה (מסמך רקע) נכתב "חנייה על גג בניין" – מתייחס למבנה חנייה עילי קיים המיועד ומסומן להריסה. במסגרת התכנית לא נקבע שימוש מפורט בתחום תא שטח מבנים ומוסדות ציבור .	**לדחות את ההתנגדות**	
		ג. **סעיף מס' 5 בהתנגדות** 1. קו הכחול בתכנית התכנית מחריגה את מיטב 5 שנמצא בתחום החלקה. 2. פירוט הזכויות הבניה בתחום התכנית	1. על חלקה 64 לפי תכנית תא/5000 שני אזורי ייעוד– אזור מעורב לתעסוקה ומגורים ואזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים. התכנית הנדונה כוללת רק את אזור הייעוד "אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים" והיא קודמה על פי סעיף 3.3.2 לתכנית המתאר. באזור יעוד מעורב לתעסוקה ומגורים חלות הוראות סעיף 5.4- הנחיות מיוחדות למתחמי התכנון, לפיו יש לקדם תכנון על פי זכויות מתוקף תכנית 3255/ב. מגדל המגורים בכתובת מיטב 5 , נבנה מכוח תכנית עיצוב שתאומת את תכנית 3225/ב , תכנית העצוב שמספרה תאע/4020א אושרה ב 2012 . היתר ראשון למבנה אושר ב 2016. תכנית המתאר אושרה ב 2016. תכנית המתאר כשאושרה לא ביטלה תכניות מאושרות ותקפות שקדמו לה. 2. לנושא זכויות הבניה בתחום הקו הכחול: לפי אזור יעוד ניתן לחשב זכויות בניה ברח"ק 12.8 שטח התכנית הינו 19.705 דונם, התכנית מקצה שטח למבני ציבור השטח של 5.5		

				דונם, וזכויות הבניה מחושבות מ 13.025 דונם, זכויות הבניה מעל הקרקע 12.8* 13.025 = 166,720 מ"ר שמתחלקים בין שימושים 6,000 מ"ר מבנה לשימור בשימוש תעסוקה 115,040 מ"ר לתעסוקה 4,000 מ"ר למסחר 41,680 מ"ר למגורים סה"כ :166,720 מ"ר זכויות הבניה בתת הקרקע (מרתפים) 66,428 מ"ר שזה בחישוב: 6 קומות X 13,025 X85% (תכסית מרבית בתת הקרקע) **לנושא חישוב זכויות בניה ביעוד מוסדות ומבני ציבור :** על פי סעיף 3.5.1(ב) לתכנית המתאר ניתן לקבוע זכויות בניה בתחום שטחים למבני ציבור פי 2 מהרח"ק המאושר בסביבה. רח"ק בתחום אזר ייעוד מעורב הינוי 4.8 (480%) ע"פי 3255/ב) רח"ק בייעוד תעסוקה מטרופוליטני 12.8 (1280%) הרח"ק המבוקש בתכנית הנדונה עבור מבנים ומוסדות ציבור הינו 6 (600%)		
			ד. התאמה לתכנית המתאר (סעיפים 6-15 , 19 בהתנגדות) 1. תחום התכנית נמצא באזור תכנון 902 בו נקבע כי זכויות הבנייה תהיינה לפי תא/3255ב'. 2. יש לתת קדימות להוראות המיוחדות באזורי התכנון (פרק 5) 3. התכנית הנוכחית מבקשת תוספת שטחים, העולים על השטחים המקסימאליים לבנייה	1. סעיף הערות והוראות נוספות בהוראות סעיף 5.4 בתא/5000 חלות על **אזור מעורב ביצרון אשר אינו בתחום התכנית שבנדון**. בתחום התכנית חל הייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן בהתאם ל-תא/5000. 2. ההוראות המיוחדות אכן קודמות להוראות הכלליות באזורי הייעוד, אך לא קיימות הערות מיוחדות לייעוד אזור	**לדחות את ההתנגדות**

		לפי תא/5000 המפנה לתא/3255 ב'. 4. בתכנית הנוכחית מבוקש שטח עיקרי של 21,450 מ"ר כאשר תא/3255 ב' – מאפשרת 3,600 מ"ר בלבד. 5. התכנית נשענת בקיבולת הבנייה עפ"י הרח"ק המקסימלי 12.8 ומתעלמת מהקביעה כי באזור תכנון יהיו זכויות הבנייה לפי תא/3255ב'. 6. התכנית סותרת את תא/5000 ואינה מצויה בסמכות הועדה המקומית 7. הבינוי המוצע בתכנית חורג מ-60% תכסית באופן שעולה כדי סתירה לתא/5000.	תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן באזור 902 ההוראות הקובעות לגבי זכויות הבנייה בייעוד זה הינם סעיף 3.3.2 (ב) 2 – מאפשר חישוב זכויות עפ"י רח"ק 12.8 3. התכנית מבקשת זכויות עפ"י רח"ק 12.8 באזור ייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן. הנובעות משטח מגרש הסחיר 13.025 דונם 12.8* 13.025 = 166,720 מ"ר סה"כ הזכויות מעל הקרקע. 4. השטחים המבוקשים לתא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור הינם 33,000 מ"ר הנובעות משטח מגרש 5.5 דונם ברח"ק 6. על פי סעיף 3.5.1(ב) לתכנית המתאר ניתן לקבוע זכויות בניה בתחום שטחים למבני ציבור פי 2 מהרח"ק המאושר בסביבה. 5. ראו ס"ק 3. 6. הוראות תא/3255 ב' לעניין זכויות בניה חלה על חלק מחלקה 64 המסומן כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים. (מיקום מגדל המגורים מיטב 5) ייעוד זה אינו בתחום התכנית. התכנית כאמור בהתאם ל-תא/5000 ביחס לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן 7. על פי הרשום בטבלה 5 ובסעיף 4.1.2 א', ס"ק 8 להוראות התכנית הנדונה אחוז תכסית הבינוי המותרת בתא שטח 1 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה הינו 60 ואינו חורג מתא/5000.		
		ה. בנייה על פי רח"ק מירבי סעיף 16 בהתנגדות ניתן להוסיף זכויות בנייה בהיקף	מיקומה הייחודי של התכנית באזור המישורת ברמה גבוהה בתחבורה ציבורית ועירוב השימושים האינטנסיבי בסביבה, כמו כן, מיקומה ביחס למע"ר הכלל עירוני,	**לדחות את ההתנגדות**	

		של עד מחצית מההפרש בין הרח"ק הבסיסי למירבי רק אם התכנית המפורטת עומדת בכל הקריטריונים שנקבעו בס"ק 3.1.3 (א-ג)	גודלו של המגרש והאפשרות לתת הקצאה משמעותית לצרכי ציבור, מאפשר מימוש רח"ק מירבי. התכנית עומדת בכלל הקריטריונים שנקבעו בסעיף 3.1.3 סעיפים קטנים א'-ד' לרבות תתי הסעיפים של סעיף קטן ד' המתירים להוסיף זכויות בנייה עד למלוא הרח"ק המירבי. יפורט כי התכנית כוללת הקצאות לצרכי ציבור, דיור בהישג יד, קביעת מבנה לשימור וכן תורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי.		
		ו. הצגת שיקולי הועדה לרח"ק מירבי (סעיפים 17 בהתנגדות) הצגת שיקול הדעת של הועדה לניצול רח"ק מרבי	הקריטריונים שנקבעו מתקיימים בהוראות בתכנית לרבות קביעת הקצאות לצרכי ציבור, קביעת מבנה לשימור, קביעת דיור בהישג יד וכן תרומתה המשמעותית של התכנית לחידוש מרחב הציבורי והרחבתו.	**לדחות את ההתנגדות**	
		ז. האם הפעלת שיקול דעת הועדה התייחסה לזכויות ואיכות החיים של המתנגדים הגובלים בתחום התכנית. (סעיף 18-בהתנגדות)	מבנה המגורים הקיים נלקח בחשבון בשלבי התכנון – כמסומן בתשריט התכנית קווי הבניין מגבילים את מיקום שטחי הבנייה המותרים. בנוסף מיקום מבנה המגורים D (במרחק העולה על 20 מ') כמופיע בנספח הבינוי ומיקום השטח הציבורי (במרחק העולה על 35 מ') מתייחסים למבנה המגורים הקיים. התשריט יעודכן על מנת לחייב זאת.	**לקבל חלקית את ההתנגדות**	קו הבניין יתוקן כך שהמרחק המינימלי למבנה מיטב 5 לא יפחת מ-20 מ'
		ח. מבנה בתחום השטח למבני ציבור (סעיפים 20-21 בהתנגדות) 1. המבנה הציבורי בגובה עד 15 קומות לא מופיע בתשריט התכנית או בנספחיה. 2. מתוכנן חניון על גג המבנה הציבורי	1.על פי סעיף 3.5.1(ב) לתכנית המתאר שטחי הבניה יהיו ברח"ק 2.7, הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, **רשאית לקבוע רח"ק גדול או קטן יותר, ובתנאי שלא יחרוג מפי שניים מהרח"ק המרבי במרקם הסובב.** התב"ע מאפשרת ניצול מקסימלי של תא השטח הרחב שהוקצה במסגרת התכנית, ולכן קבעה זכויות בניה ברח"ק 6 ואפשרה שימושים רחבים. לצורך מימוש הבנייה נדרשת תכנית עיצוב אשר תבחן את היקף הבנייה, גובה, תכסית והשפעות על הסביבה. 2. על פי תשריט מצב מוצע בתא שטח 2, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בטקסט של המדידה (מסמך רקע) נכתב "חנייה על גג בניין" – מתייחס למבנה חנייה עילי קיים המיועד ומסומן להריסה. במסגרת התכנית המופקדת לא נקבע שימוש מסוים בתחום תא שטח מבנים ומוסדות ציבור.	**לדחות את ההתנגדות**	
		ט. שינוי אופי הסביבה	1. זכויות הבנייה, גובה המבנים ותכסית הבינוי הם על פי		

		הקרובה (סעיפים 22-23 בהתנגדות) 1. זכויות הבנייה, גובה המבנים וצפיפות הבניינים גבוהים ביחס לתכניות אחרות בסביבה. 2. לפי ס"ק 3.2.1 (א) (1-2) לתכנית המתאר על הועדה המקומית לשקול את השתלבות הבנייה במרקם הקיים ומתוכנן	הוראות תכנית המתאר תא/5000. 2. ס"ק 3.2.1 (א) (1-2) לתכנית המתאר מכיל הוראות הרלוונטיים לאזורי מגורים על חלקה 64 – חלים אזורי הייעוד - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים ואזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן. (היעוד הרלוונטי לתחום התכנית) עם זאת, הפרוגרמה שנוסחה בעת הכנת מסמכי התכנית התייחסה לתוספת יח"ד ובהתאם קבעה הקצאות לצרכי ציבור – הקצאה של 3.5 דונם עבור מגרש בייעוד שטח למבני ציבור ושטחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בשטח שלא יפחת מ-4 דונם, מתוכם לפחות 1.5 דונם בשטח רציף לגינה.		
		י. העמסת תשתיות והפרדת מערכות (סעיפים 24-27 בהתנגדות) 1. שטחי הבנייה יעמיסו על כלל התשתיות 2. העמסה על תשתיות תנועה וחנייה 3. העמסה על תשתיות מים וביוב. 4.שימוש משותף בחנין התת קרקעי, במיסעות וברמפות ירידה לחניון.	1. השימוש בתשתיות עירוניות נבחן במהלך הכנת מסמכי התכנית ועקרונותיהם מוצגים בנספחי התשתיות לתכנית. 2. התכנית מוסיפה רמפת כניסה מרחוב בוקסנבאום למרתף הכולל פריקה וטעינה ומשמישה את הרמפה מרחוב מיטב אשר יועדה כבר בשלב היתר הבנייה עבורה לשטחי חניון עבור מבני תעסוקה עתידיים. מדיניות החנייה למגורים באזור הינה 0.8 מ"ח ליח"ד, התכנית קובעת תקן חנייה מופחת של 0.5 מקומות חנייה ליח"ד (200 מקומות חנייה במקום 320- ביטול של 120 כלי רכב במרחב המגורים). בהוראות התכנית, על פי סעיף 6.2 נקבע כי תקני החנייה עבור השימושים מגורים, תעסוקה ומסחר יהיה על פי התקן התקף לעת קליטת בקשה להיתר או לפי תקן למגורים של 0.5 מקומות חנייה ליח"ד ותקן לתעסוקה של 1: 350, הנמוך מבינהם. 3. פתרון הביוב המוצע בתכנית מציג התחברות של מבנה המגורים לקו ברחוב בוקסנבאום, של מבני התעסוקה והמבנה לשימור לקו ברחוב יגאל אלון ושל המבנה הציבורי לקו ברחוב עמינדב. התכנית	**לדחות את ההתנגדות**	

			אושרה על ידי מי אביבים. 4.המדיניות התכנונית מברכת ומעודדת חיבור מרתפים וצמצום מספר רמפות כניסה ככל הניתן ,על מנת לצמצם פגיעה במרחב הציבורי ומדרכות הולכי הרגל. כמו כן, חיבור מרתפים מייעל תפקודם. נושא שימוש משותף במיסעות וחיבור המרתפים בתכניות המופקדת מוסדר בהסכמים בין חברת מבנה – יוזמת התכנית ובעלת הקרקע לבין דיירי מיטב 5.		
		יא. חישוב הצללה והדמיה שאינה תואמת לתוכנית (סעיפים 28-30 בהתנגדות) 1. מסמכי התכנית ובהליך שיתוף ציבור הוצג תכנון של מגדל תעסוקה דרומי הכולל נסיגות בניגוד למופיע בנספח הבינוי. . C ו-2B. מרחק צר בין בניינים	1. במסגרת הכנת תכנית העיצוב תיבחן הצבת המגדלים וקביעת הבינוי הסופי שיעבור בדיקת מיקרו אקלים חוזרת. בסעיף 6.1 א' להוראות התכנית נקבע כי במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי–יבחן "חיבור האדריכלי וההשקה בין מבנה A למבנה B, באישור מחלקת שימור של עיריית תל אביב" כרשום בסעיף 6.1 א' להוראות התכנית. 2. המרחק בין מבנה B למבנה C מעל קומת המסד לא יפחת מ-18 מ' עם זאת, אחד הנושאים להתייחסות תכנית עיצוב אדריכלי הנדרשת טרם בקשת היתר בניה יהיה – "בדיקת רוחות חוזרת בהתאם לממצאי המסמך הסביבתי לתב"ע, כאשר במידת הצורך יתוכננו אמצעים למיתון רוחות כגון עצים, משברי רוח וכיו"ב" כרשום בסעיף 6.1 ה' סעיף קטן 4 להוראות התכנית.	**לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הוספת בדיקת הצללות במסגרת תכנית עיצוב**	לעדכן בסעיף 6.1 ה ס"ק 4 - "בדיקת רוחות **והצללות** חוזרת"
		יב. היעדר שטחים פתוחים (סעיף 31 בהתנגדות) התכנית מצמצמת שטח ציבורי פתוח שנקבע בתא/3255ב'.	תא/3255/ב לא קבעה שטח ציבורי פתוח אלא שטחים פרטיים פתוחים. השטח הפרטי הפתוח בתחום התכנית הנדונה במצב מאושר (מתוקף 3255 ב') הינו 1.533 דונם. התכנית קובעת שטחים בזיקת הנאה בשטח שלא יפחת מ-4 דונם, מתוכם לפחות 1.5 דונם בשטח רציף לגינה. כרשום בסעיף 6.7 א' להוראות התכנית		
3	רשות שדות התעופה	**א. חריגת גובה בנייה ועזרי בנייה** (סעיפים 1-5 בהתנגדות) 1.גובה המרבי המבוקש בתכנית, ללא כל התייחסות לעזרי בנייה ומתקנים על הגג, חורג ממגבלות הבנייה מתוקף תמ"א 4/2 שינוי 2. 2. בקשה להתנות אישור התכנית בנדון בהגבלת אביזרי עזר לבנייה לגובה של 180 מ' מעל פני הים.	1. גובה המבנה המרבי המבוקש בתכנית הינו 180 מ' מעל פני הים, על פי טבלה 5 גובה מירבי מעל הכניסה הקובעת 166 מ' על מנת לאפשר חופש במקרה הקיצון של גובה הכניסה הקובעת 14 מ' מעל פני הים (הנמוך ביותר). 2. כרשום בסעיף 6.4 ה' להוראות התכנית, הגובה המירבי המותר בתכנית זו מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.	**לקבל את ההתנגדות**	להוסיף בטבלה 5 הערה לגובה בנייה מעל פני הים

4	מהנדס העיר	**1- נבקש למחוק את הסעיפים 4.2.1 סעיף (א) לנושא שימושים במבנים ומוסדות ציבור, ובמקומם לכתוב את הסעיפים כדלקמן:** א. יותרו שימושים: "חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים/עירוניים, מחסני חירום עירוניים". ב. "יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים הנלווים". ג. "יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימוש מסחרי". **2- תיקונים בטבלה 5:** ב. לתקן טעות סופר שנפלה בחישוב סך הכול שטח מגורים מסחר ותעסוקה כך שירשם שטח עיקרי 126,923 במקום 125,537 וסך הכול שטח שירות 39,797 במקום 41,183. ג. להוסיף עמודה למספר יחדות דיור – 400 יח"ד , ולהוסיף הערה לטבלת זכויות: לפחות 10% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, לפחות 10% מהשטחים העיקריים ושטחי מיגון למגורים יוקצו עבור יחידות אלו. שטחן הממוצע של יחידות דיור בהישג יד יהיה זהה לשטחן הממוצע של כלל יחידות הדיור.		**לקבל את ההתנגדות**	לתקן את הוראות התכנית בהתאם לנסח ההתנגדות

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:

איסרא חג'אזי: תכנית שנדונה לפני כשנה להפקדה. בתחום המגרש כיום קיים מבנה משרדים של המשביר הישן ועוד מבנה משרדים חדש שנבנה בתחילת שנות האלפיים, מבנה חניה עילי ועוד שטח חניה על קרקע. מרחב שמתחדש מכח תכנית המתאר שקובעת את השטח לאיזור תעסוקה מטרפוליני, בתחום החלקה יש 2 ייעודי קרקע. התכנית הנדונה הינה ל חלק מהחלקה , על ייעוד תעסוקה מיטרפוליני. התכנית מקצה חמש וחצי דונם למבני ציבור וקובעת את מבנה המשביר לשימור ומוסיפה 3 מגדלים.
ההקצאה הינה תוספת 3.5 דונם למצב המאושר, התכנית המוצעת מכפילה את הרחק פי שניים ביחס למצב המאושר ומקטינה את השטח לחישוב הזכויות. התוכנית מייצרת מרחב ציבורי משמעותי ומחדשת אותו וכן קובעת דונם וחצי של גינה בסימון זיקת הנאה לציבור.
מיקי זיידמן: מסמך מדיניות יגאל אלון אינו תחליף למסמך מדיניות כולל וכל היתר הוא תכנון נקודתי פסול. מסמך מדיניות יגאל אלון הוא לדופן של רחוב יגאל אלון בלבד וכל התייחסות או אמירה שזה תחליף למסמך מדיניות פרוגרמטי אינה נכונה. הקצאה לצורכי ציבור, נאמר שלא חלו שינוי סטטוטורי , נעשה שינוי סטטוטורי אחד מהן זה 5000 השני זה תמ"א 38 ופינוי בינוי הם לא היו בזמן מסמך מדיניות הקודם. התוספת שנותנים כעת 3.5 דונם היא בוודאי לא תואמת את הגידול בזכויות ובעוצמה, יש להסתכל על שני המבנים יחד כולל מיטב 5.
לא ראיתי את חוות דעת היחידה האסטרטגית, אבקש שתציגו לנו אותה. יש תכנון נקודתי פסול, ברדיוס של 50 מטר יש 9 מגדלים של קרוב ל-400 אלף מטר. אבקש להפנות לחוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי בתוכנית ת.א 4784 שהופקדה ב4.12.2019 ושם צויין שבמגרש אלון יוקצו 6 דונם בעוד שכאן הוקצה רק 5 דונם. אנו מודעים שביצעתם רק של 6 אך הוא נותן מענה חלקי, כמו כן צויין בחוות הדעת בתא 4784 שטחים פתוחים לציבור יש להבטיח בהוראות התוכנית את השטחים הפתוחים המינמליים הדרושים, למה מינמיליים ולא מקסימליים? לגבי שטחי ציבור במתחם התעסוקה ביצרון גם בחוות הדעת של היחידה האסטרטגית מיום 4.12.2019 צויין כי קיים פער רב בין היצע שטחי הציבור הקיים לבין צרכי האוכלוסיה באיזור. מדובר בהוספת 570 יח"ד חדשות יחד עם מיטב 5, זאת בנוסף לתוכניות הענק הסינרמה , גבאי ועמינדב. אין מסמך מדיניות מעודכן, יש מחסור גדול ומחריף של שטחי ציבור וכל מגרש גדול שיכול לתת הקצאה חייב לתת. אם אתם אומרים שיש מסמך מדיניות מעודכן, תציגו אותו.
אודי כרמלי: מיקי , כמה תוכניות אתה מכר עם הקצאת ציבורית כה גבוהה? נעשה מאמץ אדיר לביצוע שטח ציבורי חום.
עו"ד פוקס מייצג את דיירי מיטב 5: הוגשה התנגדותנו בדצמבר 2022. שטחה הכולל של החלקה 23 דונם. נרכשו יחידות בבנין בן 30 קומות, בשלב א', הבניה של הבניין הסתיים בשנת 2020. הבניין נבנה מכח ההיתר שיצא מתכנית 3255ב' , תכנית מיום 8.2.2010 במסגרתה אושרה תכנית עיצוב אדריכלית ושהיא פיצלה אתה השלביות לשני שלבים. בשלב השני היו אמורים לקום שני מגדלי תעסוקה וכך תכנית העיצוב האדריכלית עצבה ואפשרה במרכז החלקה שטח ציבורי גדול ופתוח. סך כל תכנית 3255 קבעה שהזכויות מהוות סף עליון. לא מדובר רק בשני מגדלים בני 47 קומות במקום 45 קומות, אלא הוספת בניין מגורים נוסף שלא היה קיים קודם. לעניין הליך שיתוף הזכויות, יזמית התוכנית אמרה שמדובר בתוספת מכח תכנית ת.א 5000. בת.א 5000 פרק 5 מציין שיש הוראה שקובעת שהוא גובר על כל הוראות התוכנית.
ת.א 5000 אומרת שזכויות הבניה באזור 902 הם על פי תכנית 3255ב' ולא על פי פרק 3,4 שקבעו לאזורי תעסוקה קרובי מטען גם את הרחק המירבי וקביעות נוספות לשטח המעורב. כשרוצים לדעת מה הן זכויות הבניה מכח ת.א 5000 יש ללכת לתוכנית הקודמת, לטענתנו הוספת זכויות בניה מעבר ל3255 סותרת את תוכנית 5000 ולכן אינה בסמכות הוועדה המקומית אלא המחוזית.
אלמלא ההוראה של הסעיף הגובר בפרק 5 בת.א 5000 נקבע שיקול הדעת של הוועדה המקומית, יש לקחת בחשבון את הבניין ברח' מיטב 5, שהנו בנין מגורים, על פי התוכנית יש פגיעה ברכוש הדיירים, באיכות חייהם בתשתיות. בתוכנית יש מגדל וירטואלי בן 15 קומות שעל גגו יש חניון, לא ברור מה משמעות החניון. יש חובה להורות על הפרדת מערכות מוחלטת בתכנית הזו לבין הבנין במיטב 5, אנו יודעים שהוא לא חלק מהתכנית אבל הוא גובל בה. החניון החדש שיוקם יהיה משותף ולהוסיף על כך עוד כ-170 דירות, יש להורות על הפרדה מוחלטת של כל התשתיות. בתוך נושא איכות הסביבה לא לקחו בחישוב את כל הנסיגות, בהדמיות הן קיימות. יש מרחק שהוא קטן מאוד בין בניין B לבניין C. התוכנית היא למעשה מחסלת לחלוטין את כל השצ"פ הפתוח שהיה קיים במרכז החלקה.
איסרא חג'אזי: מקריאה את התנגדות רשות שדות תעופה האזרחית ונותנת לה מענה.
מקריאה את התנגדות מהנדס העיר ונותנת לה מענה.
עו"ד שמוליק לכנר מייצג את היזם: לעניין תלונות התושבים מרחוב מיטב 5, מדובר בכמות מצומצמת של דיירים, כל השאר לא הצטרפו מכיוון שבהסכם הרכישה של הדירה ידעו על התוכנית והתחייבו להימנע מהגשת התנגדות, הם נמצאים בהפרת הסכם. היזם הקפיד להפריד בין התשתיות של בניין המגורים לבין התשתיות העתידיות, חניון המגורים והתעסוקה מופרדים. ברמפת הכניסה לחניון המגורים יש אפשרות להכנס לחצר משק שלא הייתה שום אפשרות גישה אחרת להיכנס אליה, זה הופיע בהסכם המכר והייתה הסכמת הדיירים לכך. לעניין סמכות של הוועדה המקומית, הנושא של הכפפת מתחם תכנון 902 להוראת

3255 ב' נכלל בתא 5000 בעקבות התנגדות מהנדס העיר הקודם, היה דיון ממצה ומסקנותיו אומצו על ידי הוועדה המחוזית והפכו להיות חלק מהוראות ת.א 5000. אנו הגשנו 2 התנגדויות למתחם 902 היות ולמרשותיי יש גם את המגרש הזה וגם את מגרש
איווקו של כלכלית ירושלים, ביקשנו מהוועדה והיא נעתרה לבקשתנו ,שהתיקון שנכלל בהתנגדות מהנדס העיר לא מהווה את השינוי בהוראות ובשימושים כפי שנקבע בתכנית המופקדת ובכל מה שקשור למקטע המערבי שלגביו נקבע רחק 12.8 ואילו רק רלוונטיות למקטע המזרחי שבמסגרתו הוקדם מגדל המגורים.
אנו ביקשנו להכיל את ההוראות של רחק מטריפוליני ולהכיל רחק 12.8 על הקטע המזרחי ובקשתנו נדחתה , נכתב בצורה ברורה שכל מה שקשור בדופן המערבית של אזור התכנון 902 אין כל ספק שההוראות שקובעות לת.א 5000 הן ההוראות הקובעות לזכויות בניה רחק 12.8. היזם פעל בהתאם להנחיות החוקר והכין תוכנית מפורטת לאותו קטע מערבי שלגביו חלות ההוראות של איזור התעסוקה המטרפולוני ולכן טענת המתנגדים אין בה טענת ממש. לגבי מסמך המדיניות, ניתנה החלטה נחרצת על ידי יו"ר וועדת הערר בנושא לקסוס ונקבע במפורש שהפרשנות שאין כל צורך במסמך מדיניות נוסף לגבי איזור התעסוקה וועדת הערר קבעה שת.א 5000 דנה באופן מעמיק ולפיכך אין מקום להכין תוכנית מדיניות חדשה. הוועדה המקומית גם עדכנה את מסמך המדיניות לרח' יגאל אלון. בתכנית יש תועלות ציבוריות : דיור בהישג יד, שימור , התכנית הגדילה פי 4 את היקף הפרשה לצרכי ציבור, הכללה של מגדל 15 קומות על מגרש 5.5 דונם.
איסרא חג'אזי: בנושא מסמך המדיניות אכן בערר מגדל לקסוס הטענה נדחה, יש מסמך מדיניות לרח' יגאל אלון שאושר ב 2020, מסמך המנחה ומתייחס לזכויות ולאופי עיצוב הבינוי והדפנות השימושים ובמיוחד דן במרחב הציבורי. הקצאות לצרכי ציבור התוכנית מקצה בהתאם להמלצת היחידה לתכנון האסטרטגי תוספת של 3.5 דונם למצב המאושר בתחומה שזה מביא אותנו לשטח של 5.5 דונם חום שעליו כבר יש בניין קיים שלא הומלץ להריסה וניתן להשתמש בו ובנוסף לזה יש יכולת לנצל עוד זכויות בניה של רחק 6. התוכנית מפורטת שהמטרה שלה כמה שיותר לאפשר ולתת גמישות לתכנון עתידי בשטח החום .
סימון של זיקת הנאה לכל המרחב שפנוי מבניה, מדובר ב-4 דונם ומתוכם נקבע כדונם וחצי לגינה
חיים גורן: למה הגינה לא שצ"פ?
איסרא חג'אזי: השצ"פ לא מאפשר חישוב זכויות בניה ,הגינה לא פוגעת בזכויות ומאפשרת את השימוש. לנושא הדב"י, בהתאם למדיניות הוא 10 אחוז, 40 יח"ד. התוכנית הופקדה לפני אישור מדיניות הדיור יש התאמה למדיניות ואין חריגה. שאלתו של מר זיידמן לגבי שטח המבנה לשימור הוא מכח הזכויות ולא בנוסף. נשאל מה הטעם לתכנית מיטב 5? התכנית אינה כוללת בתחומה את השטח המעורב, זה לא בסמכות הוועדה המקומית אנו מקדמים את התוכנית על ייעוד של אזור תעסוקה מטרפוליני. החוקר קבע שיהיו בחלקה 2 ייעודים ואפשר להגיש 2 תוכניות.
חיים גורן : המבנה לשימור הוא לצרכי ציבור?
איסרא חג'אזי: הוא מסחרי ונשאר בבעלות היזם. לא הייתה התעלמות ממגדל מיטב 5, הבניה העתידית בתחום השטח החום מורחקת 35 מטרים מהמבנה הקיים בחלקה. מבנה המגורים החדש שייבנה קיבלנו חלקית את ההתנגדות ובכך אנו מתקנים את קו הבניין שלו שלכיוון מבנה המגורים הקיים , אנו מהדקים זאת בהתשריט התוכנית שישמר מרחק של 20 מ'. כמו כן לפרוטוקול מבקשים את התיקון בטבלה 5 להערה 9 נושא קו הבניין לכיוון יגאל אלון , נכון יהיה שקו הבניין יהיה 0 אבל בקומות הקרקע תישמר התרחקות של 4 מטר, לצורך הרחבת המרחב הציבורי וזה תואם את המדיניות.
הדס שהרבני: השכונה זקוקה לתכנון כוללני. השכונה שלנו היא צפופה, יש בעיה תחבורתית, חסר לנו תיכון ואין לנו מענה גם לביה"ס יסודי. אנו פוגשים שוב תכנית שנבנית בשיטת סלמי לתכנון נקודתי.
יש לעשות תכנית על כל המרחב , המהירות והחיפזון לא ברורים לנו. אנא התייעצו עמנו.
עו"ד פוקס: הוזכר עניין הסכם הרכישה של הדירות במיטב 5, הטענה אינה רלוונטית לוועדה, מי שהפר את ההסכם הוא היזם כלפי הדיירים. ייתכן והחוקר הביע את דעתו בצורה כזו או אחרת לעניין האבחנה בין הצד המזרחי למערבי, בתוך מסמך התוכנית זה לא קיים. התוכנית מתכננת רק 20 דונם בעוד שהחלקה בשטח 23 דונם, בסעיף 62א'א'1 שקבוע שאם יש שוני בייעודי קרקע גם זו לא תכנית בסמכות מקומית אלא בסמכות מחוזית.
מיקי זיידמן : מספר היחידות הוכפל פי 6, תועלות והקצאה צריך שיהיו בזיקה ישירה לשכונה, כולל קירוי איילון שיהיה בחלק השכונה, היתר טיפול וחבירה עדיף שיהיה לאחר ההיתר הראשי.
מילי פולישוק : מה הקשר של מיטב 5 ,הם לא קשורים לפרויקט
אודי כרמלי: הם נמצאים ליד הפרויקט ,לכל אחד יש זכות להתנגד.
חיים גורן: אשמח להבהרה את הפער בין 5 ל-6 לגבי צרכי ציבור, האם יש פער?
איסרא חג'אזי: ההקצאה תואמת את חווד היחידה לתכנון האסטרטגית לתכנית הזו
אודי כרמלי: התוכנית נותנת הקצאה ציבורית חסרת תקדים וזו כתוצאה מהתעקשות העירייה לקבלת 5.5 דונם לצרכי ציבור.
דורון ספיר: אנו ממליצים לקבל את המלצת הצוות
חיים גורן: יש לנו מקרים שרושמים בתוכניות לצרכי ציבור שישרת צרכים שכונתיים ולא כלל עירוניים?
אורלי אראל: את השטח הציבורי העירוני הנהלת העירייה קובעת מה יהיה בו, זה לא מצויין בתב"ע.
מאיה נורי: האם יש כוונה לבנות מסמך מדיניות חדש לשכונת ביצרון?

אורלי אראל: יש מסמך מדיניות קיים, אנו לא רואים כל צורך לשנות אותו, הוא משרת את הצרכים העירוניים ואת צרכי הסביבה. בטבלה 5 סימנו חובה של מסמך מדיניות כדבר כולל, מסמך המדיניות לשכ' ביצרון הוא תקף טוב ורלוונטי להיום. ביום שיוחלט שיש צורך לעדכנו נעדכן אותו.

כשמסמך המדיניות נראה לנו רלוונטי בעקבות שינויי חקיקה, חשיבה על נושא הדיור ובעקבות הרבה מאוד גורמים שנכנסים אנחנו חושבים אם לשנות או לא, לרב מסמכי המדיניות הם מאוד גמישים.
כאשר ת.א 5500 תכנס לתוקף נבדוק אם יש צורך לשנות. חשוב להדגיש במספר תוכניות הוגש ערר על נושא המדיניות של שכונת ביצרון וגם וועדת הערר קבעה שמסמך המדיניות רלוונטי ואינו נדרש בשינוי.
אודי כרמלי: אנו נמצאים בתהליך הכנה לת.א 5500, התחלנו בתהליך תהלוכה נודדת בכל פעם מרכז קהילתי אחר. יהיה מרכז פתוח במרכז רמת ישראל, כל הטיעונים האלה ראויים שיישמעו במסגרת המפגש הזה. במדיניות מסתכלים על עקרונות, תפיסות וערכים, להתוות דרך, תפיסות חדשות. אנו מזמינים את כל חברי הוועדה לבוא ולקחת חלק בתערוכות הנודדות. שכונת ביצרון יש לה היסטוריה של שיתוף פעולה עם עיריית ת"א-יפו לקביעת חזונה והדברים הללו חשובים ואקוטים.
הילה קמפוס: אם נתייחס להוראות ת/א 5000 אנו לא נמצאים באזור מעורב ביצרון שיש בו פלוס בטבלה שמצריך הפעלת שקול דעת לגבי מסמך מדיניות. אנחנו מקדמים את התוכנית לא באזור מעורב ביצרון אלא באיזור מע"ר שלגביו מבחינת טבלת ההוראות המיוחדות אין דרישה למסמך מדיניות. כלומר מבחינה משפטית לת.א 5000 אין דרישה למסמך מדיניות או אפילו להפעלת שיקול דעת למסמך מדיניות (אין פלוס בטבלה).
יש להבהיר שהדיון שהתקיים היום הוא כללי, כאשר לגבי התכנית הנדונה אין דרישה בתא/5000 למסמך מדיניות. זו הבהרה שחשוב לנו שתירשם.
דורון ספיר: אושר פה אחד.

בישיבתה מספר 23-0007ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמופרט להלן:
כך שמסמך הוראות התכנית , והתשריט יכללו את התיקונים כמפורט להלן :

1. להוסיף עמודה למספר יחדות דיור – 400 יח"ד , ולהוסיף הערה לטבלת זכויות:
לפחות 10% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, לפחות 10% מהשטחים העיקריים ושטחי מיגון למגורים יוקצו עבור יחידות אלו. שטחן הממוצע של יחידות דיור בהישג יד יהיה זהה לשטחן הממוצע של כלל יחידות הדיור.
2. סעיף 6.1 לנושא תכנית עיצוב :
במסגרת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי יש להכין תכנית טיפול בקרקע , תכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה .
3. קו הבניין יתוקן כך שהמרחק המינימלי למבנה מיטב 5 לא יפחת מ-20 מ' .
4. לעדכן בסעיף 6.1 ה ס"ק 4 -
"בדיקת רוחות והצללות חוזרת"
5. להוסיף בטבלה 5 הערה לגובה בנייה מעל פני הים .
6. למחוק את הסעיפים 4.2.1 סעיף (א) לנושא שימושים במבנים ומוסדות ציבור, ובמקומם לכתוב את הסעיפים כדלקמן:
יותרו שימושים: "חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים/עירוניים, מחסני חירום עירוניים".
"יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים הנלווים".
"יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימוש מסחרי".
7. תיקונים בטבלה 5:
לתקן טעות סופר שנפלה בחישוב סך הכול שטח מגורים מסחר ותעסוקה כך שירשם שטח עיקרי 126,923 במקום 125,537 וסך הכול שטח שירות 39,797 במקום 41,183.
8. לתקן טבלה 5 הערה 9 בהתאם למפורט:
בקומות הקרקע, תישמר התרחקות וזיקת מעבר ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ' ותסומן זיקת מעבר להולכי רגל. מעל קומות הקרקע יתאפשר קו בניין "0" שממשיך את העיצוב של מבנה המשביר שנקבע לשימור ומגיע לקו בניין "0" בכל הקומות.

9. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, חיים גורן, חן אריאלי