

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

פרוטוקול מספר 23-0013
ח' אב תשפ"ג 26/07/2023 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:25
בנוכחות: דורון ספיר, חן אריאלי, חן קראוס, חיים גורן

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד אסף הראל חן אריאלי פנינה קראוס חן חיים גורן	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה מ"מ וסגן ראש העיריה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם און, עו"ד אורלי אראל שירה קאשי דקלו עו"ד פרדי בן צור דני ארצי חדוה מזרחי אירית סייג-אוריון, אדר' לריסה קופמן, אדר' ערן מאירסון אירינה זילברמן אירית לבהר גבאי אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מתכננת תנועה ארוך טווח כלל אזורי רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	מיטל להבי רועי אלקבץ אלחנן זבולון גל שרעבי דמאיו	סגנית ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הוועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

פרוטוקול 23-0013 מיום 26-07-2023 אושר בישיבה 23-00014 מיום 9.8.2023



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

**פרוטוקול מספר 0013-23
ח' אב תשפ"ג 26/07/2023 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:25
בנוכחות: דורון ספיר, חן אריאלי, חן קראוס, חיים גורן

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 23-0012 מיום 12/07/2023
1.	1		רחוב הבשן מס' 6 - תיק 2021-00204 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א
2.	7		רחוב נחל איילון מס' 21 - תיק 2021-03154 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113
3.	15	507-1115674	ניוד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיף בהחלטה
4.	23	507-0888040	התחדשות מתחם עמידר - רמת אביב דיון בדיווח (3) החלטת ועדה מחוזית
5.	37		בית הספר הצרפתי על שם מארק שאגאל דיון בעיצוב ארכיטקטוני
6.	44	507-0702928	שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהפקדה
7.	54	507-0685032	שפירא - מושע 12 דיון בהפקדה
8.	64	507-1030410	נחל הבשור דיון בהפקדה
9.	80		כיכר דקר דיון בעיצוב ארכיטקטוני
10.	99		מדיניות מרחב אורות דיון באישור מדיניות
11.	113	507-1002146	בית אסיה 2 דיון בהפקדה
12.	143		"בבלי - דקל" תוספת שטח ושימוש ציבור דיון בהפקדה
13.	156		הברזל 23 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
14.	166		הפניקס דבורה הנביאה דיון בעיצוב ארכיטקטוני
15.	181	507-0590687	התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א דיון בהתנגדויות 106ב' - דיון פנימי

בכבוד רב,

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



מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	- רחוב הבשן מס' 6 - תיק 2021-00204
1 - 0013-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א3616

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה ברוך דוד, ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל וחני רביץ.
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 06/01/2021 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 א3616.
בישיבתה מספר 21-0015 ב' 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.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 38 (בחלק)

כתובת: רחוב הבשן מס' 6

תובעת: בק אביגיל

בא כוח התובעים: עו"ד דור נוראל

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

319,000 ש"ח

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	- רחוב הבשן מס' 6 - תיק 2021-00204
13-0013-23 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאי התובעת בועז ברזילי):

להלן עיקרי טענות התובעת (המוכחות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 35 לתביעה):
"בהתאם להוראות תכנית תמ"א 38 על שינוייה ובהתאם למסמך המדיניות של עיריית תל אביב לגבי חישוב הזכויות מכוח תמ"א 38 בעניין תוספת קומות, היקף הזכויות המותר הוא תוספת של עד 3.5 קומות במסגרת הריסה ו- 2.5 קומות במסגרת של תוספת בניה.
בהתאם להוראות תמ"א 3616א' תוספת הזכויות המותרת היא 1.65 קומות בלבד. מכאן, שהוראות תכנית תמ"א 3616א' מצמצמות ומגבילות את זכויות תמ"א 38."

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית ברוך דוד:

בחינת קיומה של פגיעה בדירה הנדונה תבחן ע"י הערכת שוויה בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן: אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית 3616א' (להלן: "המצב התכנוני הקודם"). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג'.
אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית 3616א' (להלן: "המצב התכנוני החדש"). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים מכוחה של תכנית 3616א'.

להלן עיקרי הנקודות כפי שעולה מחוו"ד:

מצב קודם

בהתחשב בהוראות התכנית ולאור קיומן של 2 יח"ד בקומה הרביעית והעליונה בבניין, עפ"י מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג (46 מ"ר) ואת יתרת השטח למרפסות גג.

בהתאם לחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף, ובענייננו כ- 13.44% (כמפורט בחוו"ד).

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים.

מצב חדש

תכנית 3616א' מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין של תוספת קומה טיפוסית מלאה, תוספת קומת גג חלקית וסידור מרפסת גג. לאור הנסיגות הנדרשות, לא ניתן להשלים את קומת העמודים במבנה בענייננו.
הבעלות בתוספת הזכויות הנ"ל, שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין. תוספת הזכויות כאמור מחושבת לפי החלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף, ובענייננו כ- 13.44%.

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים.
יודגש כי שיפוז וחזוק הבנין תורמים לשווי הנכס הקיים לפחות בגובה העלות.

עפ"י התחשיב כמפורט להלן, שווי תוספת הזכויות במצב תכנוני קודם המשווה לדירת התובעת, נמוך משווי תוספת הזכויות במצב התכנוני החדש המשווה לדירת התובעת.

שווי זכויות בניה לפי תכנית ג'			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
חדרי יציאה לגג: 2 * 23 מ"ר	46	1	46
מרפסת גג	99	0.25	24.75
סה"כ שטח אקו'	145		70.75
עלויות התאמה למבנה קיים			
דחיה למימוש			0.8
אומדן שווי למ"ר אקו'			25,000 ₪
סה"כ			1,273,500 ₪
חלק יחסי לנכס שבנדון			13.44%
סה"כ שווי זכויות מצב קודם עבור הנכס שבנדון			
			171,169 ₪
שווי זכויות בניה לפי תכנית 3616א			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
תוספת קומה + מרפסות סגורות	156	1	156
תוספת קומת גג חלקית	115	1.2	138
תוספת זכויות מרפסת גג (נסיגה)	30	0.3	9
סגירת קומת עמודים	20	0.6	12
סה"כ שטח אקו'			315
אומדן שווי למ"ר אקו'			25,000 ₪
סה"כ שווי			7,875,000 ₪
עלויות התאמה למבנה קיים			
סה"כ			7,087,500 ₪
ניכוי תשלום לקרן חניה	48,316 ₪	3	144,948 ₪
סה"כ			6,942,552 ₪
מקדם דחיה למימוש ומושע			
			0.7
סה"כ שווי זכויות מצב חדש עבור כלל הדירות בבניין			
			4,859,786 ₪
חלק יחסי לנכס שבנדון			13.44%
סה"כ שווי זכויות במצב חדש עבור הנכס שבנדון			
			653,197 ₪

בעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל וחני רביץ, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגישה אביגיל בק (להלן: "התובעת") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616א'").

התובעת הינה הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלק מחלקה 38 בגוש 6214, ברחוב הבשן 6 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין") בשטח של כ- 75 מ"ר (ע"פ היתר כולל מרפסות) על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ועמודים שנבנה ע"פ היתר משנת 1955 (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה 4 והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	- רחוב הבשן מס' 6 - תיק 2021-00204
123-0013 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

סביבת המבנה מאופיינת בעיקרה בבנייה רוויה של בניינים ותיקים בני כ- 4 קומות. רח' הבשן שכונתי עשיר בעצי נוי, דו סיטרי נמשך במקטע רחובות יהושוע בן נון- אבן גבירול. במקום פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות מלאות.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

במסגרת הוראותיה של תכנית 3616א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3616א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים).

תביעתה של התובעת לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת ד"ר ברזילי בועז שמאי מקרקעין (להלן בהתאמה: "שמאי התובעת"), "חוות דעת שמאי התובעת"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם. סכום התביעה הועמד על סך 319,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ברוך דוד (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמו. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616א' על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעת, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

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 התובעת 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.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 2.8.16).

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כי במצב תכנוני קודם, הוקנו לדירה זכויות מכוח תמ"א 38 (כמו גם הזכויות מכוח תכנית ג' בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג) ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעו למעשה הזכויות מכוח תמ"א 38.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

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

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	- רחוב הבשן מס' 6 - תיק 00204-2021
13-0023 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

עוד רא': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה;

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

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

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

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

לסיכום פרק זה – לעמדתנו, וכפי שאף עולה מחוות דעת השמאית של הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעת לאובדן זכויות בניה מכוח תמ"א 38 הן על הסף והן לגופן של דברים.

טענת שמאי התובעת לזכויות בנייה בחדר יציאה לגג מכוח תכנית ג'

ראשית 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. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (פורסם בנבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (פורסם בנבו, 23.3.05)).

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירה בבניין בהתאם לחלק היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.

כמצוין בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה קיימים 14.94% חלקים ברכוש המשותף על בסיס חישוב שטח הריצפה בדירה ביחס לשטח הריצפה הכולל (72 מ"ר/482 מ"ר).

בנוסף, בחוות דעת שמאי התובעת נטען כי הבניין אינו רשום כבית משותף במרשם הבתים המשותפים ולכן לא נרשם חלקם היחסי ברכוש המשותף של כל אחד ואחת מבעלי הזכויות בבניין.

בעניין זה, יובהר כי במקרה הנדון, החלק היחסי ברכוש המשותף הינו כ- 13.44% (75 מ"ר / 558 מ"ר שטח בניין (ללא מרתף וח"מ)).

עוד יובהר כי בהתאם לנסח הרישום, הגג הפנוי מהווה רכוש משותף וכי לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבניה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	- רחוב הבשן מס' 6 - תיק 2021-00204
1 - 23-0013	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

שמלוא זכויות הבניה בשני מצבי התכנון, במצב קודם – מכוחה של תכנית ג' ובמצב חדש – מכוחה של תכנית הרובע, שייכות במשותף לכלל הבעלים במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, בענייננו, 13.44% חלקים ביחס לחלק מחלקה 38.

לאמור, הן בנסח הרישום אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירת התובעת.

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור לדירה התובעת, הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה הרי שהן משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

לפיכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0013 מיום 26/07/2023 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: הוגשה תביעה בגין אישור תכנית 3616א ע"י בעלי אחת הדירות במבנה. הטענה הינה שעם אישור תכנית 3616א' נגרעו למעשה הזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות מכח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות ולא מוקנות ולפיכך אין להביאן בחשבון במצב הקודם לתכנית 3616א'. על המצב התכנוני הקודם לכלול את הזכויות מכח תכנית ג' ולא את אלה מתמ"א 38 כפי שנטען בתביעה. בהתאם לחוות הדעת השמאית שנערכה סל הזכויות במצב התכנוני החדש עולה כל סל הזכויות במצב התכנוני הקודם ולפיכך לא חלה כל ירידת ערך בדירה התובעת עקב אישורה של תכנית 3616א'. דורון ספיר: נאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים והשמאים כפי שמצוין בדברפס.

בישיבתה מספר 23-0013 מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	- רחוב נחל איילון מס' 21 - תיק 2021-03154
2 - 0013-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין מיכל זיק ועוז חנגאדי.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

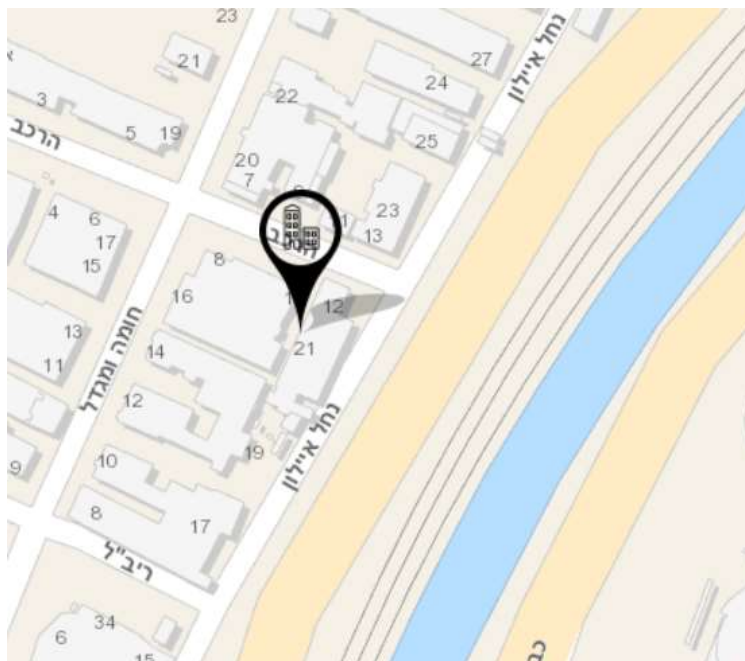
רקע קודם:

בתאריך 21/03/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 4113.
בישיבתה מספר 22-0013 ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה של 240 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7067 חלקה: 1 (בחלק)
כתובת: רחוב נחל איילון מס' 21
תובע: כהן שלמה
בא כוח התובע: עו"ד פל אריאל

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
₪ 7,140,000

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	- רחוב נחל איילון מס' 21 - תיק 03154-2021
2 - 0013-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

טענות התובע (מתוך חוו"ד שמאי התובע רן וירניק, עמ' 7 לתביעה):

ירידת הערך נובעת מפגיעה ישירה שבעטיה אבדו זכויות בניה מאושרות (ברמה המפורטת וברמה הכוללת) כתוצאה משינוי הייעוד בעת אישורה של תכנית תא/4113.

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו :

הנכס הנדון מהווה מגרש מס' 13 (בהתאם להצעת חלוקה של רמ"י) בשטח של 504 מ"ר וידוע כחלק מחלקה 1 בגוש 7067.

היתר הבניה שאותר בתיק הבנין, כמפורט בפרק הרישוי בחוות הדעת השמאית, הינו היתר מס' 501 מיום 11.10.1964 להקמת סככה פתוחה מכל הצדדים בשטח של 232 מ"ר.

במצב התכנוני הקודם חלה על הנכס שבנדון תכנית 1205. התכנית מסווגת את המגרש שבנדון במס' יעודים (בהתאם למדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך):

- שטח של 198 מ"ר מסווג ביעוד "שטח לתכנון בעתיד".
- שטח של 68 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ הכלול בדרך (שוליים לגישה).
- שטח של 50 מ"ר מסווג ביעוד "שטח לתכנון בעתיד".
- שטח של 188 מ"ר מסווג ביעוד "שטח לתכנון בעתיד".

במצב התכנוני החדש תכנית תא/4113 מסווגת את המגרש שבנדון במס' יעודים (בהתאם למדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך):

- שטח של 198 מ"ר מסווג ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" וזיקת הנאה למעבר ברכב".
- שטח של 68 מ"ר מסווג ביעוד דרך מאושרת.
- שטח של 50 מ"ר מסווג ביעוד "דרך ו/או טיפול נופי".
- שטח של 188 מ"ר מסווג ביעוד "דרך מוצעת".

שמאי התובע טוען כי תכנית 4113 גרמה לאובדן זכויות בניה בנכס שבנדון עפ"י הקבוע בתכנית תא/5000. טענה זו אין לקבל ויש לדחות אותה מכל וכל. כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, התואמת את הדין ואת החלטות וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתכנית תא/5000 אינן במעמד של זכויות מוקנות ואף לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. משכך, אין להביאן בחשבון כחלק מהזכויות במצב התכנוני הקודם. ראו החלטת ועדת הערר בערר 92001/0220 **אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א**, ערר 19-03-1037 **אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** וערר 9009/0622 **יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**.

יצוין כי שמאי התובע אינו מתייחס במסגרת חוות דעתו ליתרונות הקיימים בפרויקט גשר השלושה. פרויקט גשר השלושה יוביל לצמצום בעומסי התנועה הקיימים כיום בסביבה הקרובה וכן למרחב נגיש יותר ברמה מקומית ואזורית תוך שיפור הנגישות לרחוב הרכב לא רק ברמה מטרופולינית אלא גם ברמה מקומית לרווחת תושבי הרחוב והסביבה הקרובה.

שמאי התובע סבור כי החלק שנותר מהמגרש המסומן כשטח לתכנון בעתיד עם זיקת הנאה לרכב יביא למגבלת בניה וכי לגישתו יש להביא בחשבון הפחתה של 20% משווי יתרת שטח הנכס שבנדון. טענתו של שמאי התובע נטענה ללא כל ביסוס הן לגבי מהות ההפחתה והן לגבי גובה ההפחתה. יובהר כי החלק שנותר המסומן כשטח לתכנון בעתיד עם זיקת הנאה לרכב אינו גורר הפחתה בשווי. אין הוראה בתכנית 4113 בדבר פגיעה בזכויות הבניה בשטח המסומן כזיקת הנאה לרכב ואין הוראה המגבילה את התכנון בשטח זה היוצרת פגיעה בשווי המגרש.

יתרה מכך, שמאי התובע אינו מביא בחשבון תרומת שווי במצב החדש לשטחים ביעוד דרך. גישה זו סותרת פסיקה ענפה לפיה נקבע כי בהפקעות לפי חוק התכנון והבניה יש לאמץ מנגנון דו שלבי: בשלב הראשון – הפיצוי יינתן בעקבות הפגיעה במקרקעין כתוצאה מירידת ערך המקרקעין עקב שינוי הייעוד; בשלב השני – כאשר מתממשת ההפקעה בעלי הזכויות יפוצו בגין שווי המקרקעין בהתאם ליעוד החדש. ראו בענין זה פסיקת בית המשפט העליון בע"א 474/83 **הוועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים ראשון לציון נ' עזרא חממי**.

בהתאם לסעיף 6.8(2) לתכנית, בתקופת הביניים עד מימוש התכנית בפועל, יותר המשך שימוש לפי כל דין במבנים המיועדים להריסה. לכן וכפי שמפורט בחוות הדעת השמאית יש להביא בחשבון תוספת שווי המגלמת שימוש ביניים בהתייחס לשטח שיעודו השתנה לדרך וזאת עד למועד תפיסת החזקה במקרקעין.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	- רחוב נחל איילון מס' 21 - תיק 03154-2021
2 - 2023-0013	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

להלן פירוט תחשיב שווי הנכס בשני מצבי התכנון, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית:

מצב קודם:

שטח המגרש- 504 מ"ר
 יעוד המגרש בהתאם לתכנית 1205 (בהתאם למדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך):
 שטח של 198 מ"ר מסווג ביעוד "שטח לתכנון בעתיד".
 שטח של 68 מ"ר מסווג ביעוד שצ"פ הכלול בדרך (שוליים לגישה).
 שטח של 50 מ"ר מסווג ביעוד "שטח לתכנון בעתיד".
 שטח של 188 מ"ר מסווג ביעוד "שטח לתכנון בעתיד".
 חלק משטח המגרש שבנדון המסווג ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" הינו 436 מ"ר וכן שטח של 68 מ"ר ביעוד שצ"פ הכלול בדרך (שוליים לגישה).
 שווי הקרקע ביעוד לתכנון בעתיד גבוה מהשווי לסככה פתוחה כפי שאושר בהיתר הבנייה.
 שווי ביעוד שצ"פ הכלול בדרך, מוערך בגבולות 10% משווי קרקע בסביבתו הקרובה.
 השמאי המכריע משה נדס קבע בחלקה 1 בגוש 7067 ברחוב חומה ומגדל 12, רחוב נחל איילון 19 שווי מ"ר קרקע ביעוד לתכנון בעתיד בסך 7,500 ₪ למועד קובע 6.1.2017.
 בהתאמה למועד הקובע שווי מ"ר קרקע ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" הינו בגבולות 8,000 ₪.
 לפיכך, שווי מ"ר קרקע ביעוד דרך הינו בגבולות 800 ₪.

שטח המגרש- 504 מ"ר

שטח (מ"ר)	יעוד השטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
436	שטח לתכנון בעתיד	8,000 ₪	3,488,000 ₪
68	שצ"פ הכלול בדרך	800 ₪	54,400 ₪
			3,542,400 ₪

סה"כ שווי מצב קודם: 3,542,400 ₪

מצב חדש:

שטח המגרש- 504 מ"ר
 יעוד המגרש בהתאם לתכנית 4113 (בהתאם למדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך):
 שטח של 198 מ"ר מסווג ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" וזיקת הנאה למעבר ברכב".
 שטח של 68 מ"ר מסווג ביעוד דרך מאושרת.
 שטח של 50 מ"ר מסווג ביעוד "דרך ו/או טיפול נופי".
 שטח של 188 מ"ר מסווג ביעוד "דרך מוצעת".
 שווי ביעוד דרך מוערך בגבולות 10% משווי קרקע בסביבתו הקרובה.
 השמאי המכריע משה נדס קבע בחלקה 1 בגוש 7067 ברחוב חומה ומגדל 12, רחוב נחל איילון 19 שווי מ"ר קרקע ביעוד לתכנון בעתיד בסך 7,500 ₪ למועד קובע 6.1.2017.
 בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי של כ- 8,000 ₪ ובהתחשב בתוספת שווי של כ- 30% עקב שיפור הנגישות התנועתית והיתרונות בפרויקט גשר השלושה שווי מ"ר קרקע ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" במצב החדש מוערך בגבולות 10,400 ₪. שווי מ"ר קרקע ביעוד דרך הינו בגבולות 1,040 ₪.
 כמו כן יש להביא בחשבון תוספת שווי שימוש ביניים בהתייחס לשטח שייעודו השתנה לדרך עד למועד תפיסת החזקה על המקרקעין:

דמ"ש חודשיים לפי 10 ₪ למ"ר: 28,560 ₪ = 12 חוד' X 10 ₪ X 238 מ"ר
 ערך נוכחי לשימוש ביניים עבור תקופה של 10 שנים בשיעור היוון 6%: 210,204 ₪

שטח המגרש- 504 מ"ר

שטח (מ"ר)	יעוד השטח	שווי מ"ר קרקע	סה"כ
198	שטח לתכנון בעתיד	10,400 ₪	2,059,200 ₪
306	דרך	1,040 ₪	318,240 ₪
שווי שימוש ביניים	10 ₪/מ"ר/חודש	10 שנים, 6%	210,204 ₪
			2,587,644 ₪

סה"כ שווי מצב חדש: 2,587,644 ₪

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	- רחוב נחל איילון מס' 21 - תיק 03154-2021
2 - 0013-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

סיכום:

שווי מצב קודם:	₪ 3,542,400
שווי מצב חדש:	₪ 2,587,644
ירידת ערך:	₪ 954,756
ירידת ערך במעוגל:	₪ 955,000

חוות דעת עורכות הדין מיכל דיק ועוז חנגאדי, ב"כ הוועדה המקומית:

מסמך זה עוסק בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – "החוק"), אשר הגיש ה"ה שלמה כהן ת.ז. 030646897 (להלן – "התובע"), ביחס לזכויותיו בחלק מהמקרקעין הידועים כחלק מחלקה 1 בגוש 7067, והנמצאים ברח' הרכב 12 בתל אביב-יפו (להלן – "המקרקעין") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין עקב אישורה של תכנית תא/4113 – גשר השלושה (פורסמה למתן תוקף ביום 11.3.2019, י.פ. 8145) (להלן – "תכנית 4113").

1. המקרקעין נשוא התביעה ממוקמים מדרום לרחוב בית עובד ומצפון לרחוב ריב"ל, ממערב לרחוב המסגר וממזרח לנתיבי איילון בעיר תל אביב-יפו. על המקרקעין קיים מבנה המשמש כמחסן לוגיסטי (להלן – "המבנה").

2. שטח החלקה 1 (בשלמות) הרשום הינו 59,258 מ"ר. יצוין כי טרם בוצעה פרצלציה לחלקה.

3. המבנה מהווה מגרש זמני מס' 13 (עפ"י הצעת חלוקה מרשות מקרקעי ישראל) בשטח 504 מ"ר. מדובר במבנה ותיק צמוד קרקע, חד קומתי המשמש כמחסן. לא אותר בתיק הבניין היתר להקמת המבנה. מעיון בתיק הבניין במגרש הנדון אותרה אישור להקמת סככה פתוחה בהתאם להיתר מס' 501 מיום 11.10.1964.

4. מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 10.5.2021 עולה כי התובע מר שלמה כהן אינו רשום כבעל זכויות בחלקה שבנדון. זה המקום לציין כי בהתאם למסמכי התביעה ולטענת התובע הוא בעלים ב-50% מהנכס בהתאם להסכם רכישה מיום 17.7.1983. כנטען על ידו את המחצית השנייה של הנכס הוא רכש ביום 6.3.1990. לתמיכה בטענותיו אלו, צירף התובע מסמכים שונים, בין היתר שרשרת הסכמים שחלקם אינם קריאים וברורים וכן אישור זכויות מרמ"י מיום 21.11.2010.

5. לבקשת הוועדה המקומית להשלמת מסמכים להוכחת זכאות התובע להגיש תביעת פיצויים, העביר התובע אישור זכויות עדכני מרמ"י מיום 12.8.2021. בנוסף, העביר התובע העתק ממפה טופוגרפית בהתייחס למגרש מס' 13.

6. כפי שפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית, יש לקבל באופן חלקי את התביעה והכל כמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ובחוות הדעת המשפטית.

שגה שמאי התובע עת לא התייחס לתכנית 1205 במצב הקודם לתכנית 4113

7. בהתאם להלכה הפסוקה, 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 (ראו למשל ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, (פורסם בנבו, 11.11.03); ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט (פורסם בנבו, 13.4.97)).

8. במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות במקרקעין התובעים בטרם אושרה התכנית.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	- רחוב נחל איילון מס' 21 - תיק 03154-2021
2 - 2023-0013	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

9. למרות זאת, בחוות דעת שמאי התובע קיימים פגמים בתיאור המצב התכנוני הקודם מאחר ששמאי התובע אינו מביא בחשבון את תכנית 1205 אשר הינה חלק בלתי נפרד מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 4113.

10. לעמדת שמאי התובע אין להתייחס לתכנית 1205 כחלק מהמצב התכנוני הקודם נוכח העדר הפירוט כביכול בתשריט תכנית 1205 ואי האפשרות לקבוע כי התכנית חלה על המקרקעין, וכן נוכח מפה טופוגרפית של המגרש משנת 1985 בה לא סומנה הפקעה מתוקף תכנית 1205. לעמדת שמאי התובע חתימת עיריית תל אביב וחברת נתיבי איילון על המפה הטופוגרפית הנ"ל מעידה על כך שתכנית 1205 אינה חלה על המקרקעין 12 שנים לאחר אישורה.

11. אין לקבל טענות אלו מכל הנימוקים אשר יפורטו להלן:

11.1. תכנית 1205 שינתה את ייעוד הנכס מאזור תעשייה לאזור לתכנון בעתיד ולשטח ציבורי פתוח הכלול בדרך כאמור לעיל. עצם העובדה כי לא בוצעה הפקעה מתוקף התכנית אינה מעלה ואינה מורידה לעניין הייעוד הסטוטורי התקף של המקרקעין.

11.2. המפה עליה מסתמך התובע בתביעתו אינה ברור ולא ניתן להסיק ממנה דבר, ומטעם זה הרי שאין לקבל את טענתו זו.

11.3. הוועדה המקומית פנתה למודד מוסמך על מנת שיערוך מפה טופוגרפית למגרש הנדון. במסגרת זו מצא המודד כי המגרש הנדון מסווג בייעוד שטח לתכנון בעתיד ושצ"פ הכלול בדרך בהתאם לתכנית 1205.

11.4. בהתאם להחלטות ועדת הערר בעניין **החלקה דנן**, תכנית 1205 היא תכנית שרירה וקיימת על כל הוראותיה והייעודים הקבועים בה והיא חלק מהמצב התכנוני הקודם בחלקה. לעניין זה ראו: החלטת ועדת בערר (ת"א) 85319-15 **רביד ביח"ר לייצור מרבדים ושמיכות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו 7.3.18); ראו גם החלטה בערר תא/85100/16 **חברת גוש 7067 חלקה 1 (מגרש 28 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 24.01.2018).

11.5. גם בשומות מכריות שנערכו בחלקה נקבע כי תכנית 1205 היא המצב התכנוני הקודם. ראו למשל: שומה מכרעת של השמאי המכריע משה נדס ברח' חומה ומגדל 19, חלקה 1 בגוש 6067.

11.6. זה המקום לציין כי במסגרת הליכי ההתנגדות לתכנית, טען התובע באופן שונה ובניגוד לטענתו דכאן, כי המגרש כולו נמצא בתחום היעוד של אזור לתכנון בעתיד. לפיכך, התובע מושתק כעת מלטעון טענה הפוכה במסגרת התביעה דנן. ראו: רע"א 4224/04 **בית ששון בע"מ נ' שיכון עובדים והשקעות בע"מ** (פורסם בנבו, 8.3.05). **מסמך התנגדות התובע מיום 6.11.2017, ומסמך התנגדות התובע מיום 12.9.2018** צורפו וסומנו כ- **נספחים 1 ו-2 לחוות הדעת המשפטית**.

11.7. יתירה מזאת, בהתאם לתשריט תכנית 4113 – מצב מאושר, שהוא מהווה את המצב הקודם לתכנית, מסומנים הייעודים במקרקעין בהתאם לתכנית 1205.

12. **משכך, טענת התובע ולפיה תכנית 1205 אינה מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם, הינה שגויה וחסרת כל בסיס.**

13. בנוסף, יצוין כי בהתאם להחלטות ועדת הערר הנ"ל, בשטח המסומן לאזור לתכנון בעתיד לא חלות תכניות 1043א, ע' וע' 1.

סגה שמאי התובע עת התייחס במצב התכנוני הקודם לזכויות המותנות מכוח תכנית 5000

14. לטענת שמאי התובע תכנית 4113 גרמה כביכול לאובדן זכויות בניה בנכס עפ"י הקבוע בתכנית 5000. יש לדחות טענה זו מכל וכל.

15. תכנית 5000 הינה תכנית המתאר הכוללת של העיר תל אביב. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.

16. **בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכתרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על**

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	- רחוב נחל איילון מס' 21 - תיק 03154-2021
2 - 2013-0013	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

אף האמור בתכנית זו.

17. בנוסף, כפי שנקבע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית 5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית 5000.

18. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני נוסף של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית.

19. משכך, תכנית 5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

20. בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין. לעניין זה ראו החלטת ועדת הערר מיום 30.4.2023 בערר 92009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו); וכן בערר 92001/0220 אירליין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו); וכן בערר 1037-03-19 אייל יונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 21.3.2019) ביחס לתכנית 5000.

21. מההחלטות כאמור עולה כי תכנית 5000 הכוללת אינה מקנה זכויות מאחר ונדרש הליך של אישור של תכנית מכוחה. לכן, הזכויות המותנות מכוחה אינן חלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 4113.

22. לפיכך, יש לדחות על הסף את טענת התובע לירידת ערך בגין אבדן זכויות מותנות מתכנית 5000 לעת אישורה של תכנית 4113.

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית 4113

23. בהתאם לפסיקה, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. ראו: פסיקת בימ"ש העליון בע"א 600/89 גזעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (פורסם בנבו, 5.5.93) (להלן – "פס"ד גזעון וכרמלה"); ו-בבר"מ 11612/05 מרכז ע"ש ורה סלמונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא (פורסם בנבו, 16.1.06).

24. למרות זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתכנית 4113.

25. שמאי התובע אינו מתייחס במסגרת חוות דעתו ליתרונות הקיימים בפרויקט גשר השלושה ובכלל זה לאלמנטים המשביחים אשר התאפשרו מכוחה של תכנית 4113.

26. ראשית, היה על שמאי התובע לייחס השבחה כלפי החלק שבמקרקעין שנותר בייעוד לאזור לתכנון לעתיד, התעלמותו מרכיב משביח זה מובילה למסקנה כי חוות דעתו שגויה כאשר היא נעדרת פרט מהותי נדרש זה.

27. שנית, יש לציין כי פרויקט גשר השלושה עתיד להוביל לצמצום בעומסי התנועה הקיימים כיום בסביבה הקרובה וכן למרחב נגיש יותר ברמה המקומית והאזורית, תוך שיפור הנגישות לרחוב הרכב לא רק ברמה המטרופוליטנית אלא גם ברמה המקומית עבור רווחת תושבי הרחוב והסביבה הקרובה.

28. שלישית, התובע עצמו טען בהליכי ההתנגדות לתכנית כי "לא יכול שתהא מחלוקת, כי הקמתו של גשר השלושה תשפר את הנגישות התנועתית בסביבה" (ראו נספחים 1 ו-2 לחוות הדעת המשפטית).

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	- רחוב נחל איילון מס' 21 - תיק 2021-03154
2 - 2023-0013	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

29. מכאן כי יש לדחות הנחות שגויות אלו של שמאי התובע בחוות דעתו.
30. כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית 4113, נוצרו עם אישורה של התכנית.
31. שמאי התובע סבור כי החלק שנותר מהמגרש המסומן כשטח לתכנון בעתיד עם זיקת הנאה לרכב יביא למגבלת בניה וכי לגישתו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 20% משווי יתרת שטח הנכס שבנדון. אין לקבל טענה זו.
32. כידוע, נטל השכנוע להוכחת טענה לפגיעה במקרקעין ע"י תכנית מוטל על התובע. ראו לעניין זה ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר-סבא (פורסם, 1.10.92). וכן פס"ד גדעון וכרמלה.
33. טענתו זו של שמאי התובע נטענה בעלמא וללא כל ביסוס או אסמכתא, הן לגבי מהות ההפחתה, והן לגבי גובה ההפחתה. ויובהר: החלק שנותר המסומן כשטח לתכנון בעתיד עם זיקת הנאה לרכב אינו גורר הפחתה בשווי. אין הוראה בתכנית 4113 בדבר פגיעה בזכויות הבניה בשטח המסומן כזיקת הנאה לרכב ואין הוראה המגבילה את התכנון בשטח זה ויוצרת פגיעה בשווי המגרש.

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את תוספת השווי עבור שימוש הביניים במצב החדש

34. בהתאם לסעיף 6.8(2) לתכנית, בתקופת הביניים עד מימוש התכנית בפועל, יותר המשך שימוש לפי כל דין במבנים המיועדים להריסה. לכן וכפי שמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית יש להביא בחשבון תוספת שווי המגלמת שימוש ביניים בהתייחס לשטח שיעודו השתנה לדרך וזאת עד למועד תפיסת החזקה במקרקעין.
- ראו גם לעניין זה את ההחלטה בערר (ים) 9001/19 חברת פז נפט בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה (פורסם בנבו, 15.2.22).
35. זאת ועוד: סעיף 6.8(2) הוסף במענה להתנגדות התובע עצמו לתכנית. ראו את סעיף 8(ה) להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 21.5.18 כדלקמן:

ה. לטענה כי ככל שיהיו פערי זמנים בין מימוש תכנית זו, והכנת תכנית "המסגר מזרח", יש לתת את הדעת על דמי השימוש שישולמו למתנגד בתקופת הביניים על מנת שלא ימצא עצמו ללא הכנסה בתקופת ביניים זו - לקבל את ההתנגדות בחלקה. כאמור, אין קשר בין תכנית זו לתכנית "המסגר מזרח". עם זאת, תתווסף הוראת מעבר לתכנית אשר תאפשר המשך שימושים קיימים עד למימוש התכנית.

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את תרומת השווי במצב החדש לשטחים שבייעוד דרך

36. בהתאם לדין ולפסיקה, בהפקעות לפי חוק התכנון והבניה יש לאמץ מנגנון דו שלבי: בשלב הראשון – הפיצוי יינתן בעקבות הפגיעה במקרקעין כתוצאה מירידת ערך המקרקעין עקב שינוי הייעוד לייעוד הציבורי; בשלב השני – כאשר מתממשת ההפקעה בעלי הזכויות יפוצו בגין שווי המקרקעין בהתאם לייעוד החדש. ראו: ע"א 474/83 הוועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים, ראשון לציון נ' עזרא חממי (פורסם בנבו, 10.8.87).
37. דא עקא, שמאי התובע אינו מביא בחשבון בכלל תרומת שווי במצב החדש לשטחים ביעוד דרך ומתייחס אליהם כאילו אין להם שווי בכלל. אין מקום לקבל עמדה זו הסותרת את ההלכה הפסוקה כאמור לעיל.

סוף דבר

38. נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על קבלה חלקית של תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	- רחוב נחל איילון מס' 21 - תיק 03154-2021
2 - 0013-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4113

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה להורות על קבלה חלקית של תביעת הפיצויים ובסכום כולל של 955,000 ש"ח למועד הקובע כאמור בטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23 מיום 26/07/2023 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: תביעה שהוגשה ברח' נחל איילון בגין אישור תוכנית 4113 "גשר השלושה" בסך 7,104,000 ₪. לטענת התובע ירידת הערך נובעת מפגיעה בשל שינוי היעוד החל בשל אישורה של תוכנית 4113 "גשר השלושה". כפי שפורט בחוות דעת המשפטיות והשמאית התכנית סיווגה את המגרש במס' ייעודים. במצב התכנוני הקודם חלה על המגרש תוכנית 1205 אשר סווגה את המגרש במספר ייעודים, יעוד של שטח תכנון בעתיד לצד שצ"פ הכלול בדרך. במצב התכנוני החדש תוכנית 4113 סיווגה את המגרש שבנדון בשני ייעודים: 198 מ"ר בייעוד של שטח לתכנון בעתיד ו- 306 מ"ר בייעוד של דרך. לעמדתנו הזכויות הקבועות בתכנית 5000 אינן במעמד זכויות מוקנות ולכן אין להביאן כחלק מסל הזכויות במקרקעין בשני מצבי התכנון. בנוסף מבקש להסב את תשומת לב הוועדה ששמאי התובע אינו מתייחס במסגרת שומתו ליתרונות של גשר השלושה אשר ייצור מרחב נגיש יותר. לפיכך, מבקשים לקבל חלקית את התביעה, לדחות את מרכיב הפוטנציאל התכנוני הכלול בתביעה ולהעמיד את ירידת הערך בסך 955 אלף ₪ בלבד. מלי פולישוק: למה לקבל את התביעה? יובל בנקיר: כיוון שהיה שינוי ייעוד, הייעוד שונה לייעוד דרך, שתהיה בעתיד על שם עיריית ת"א ועל כן ממליצים לדחות כל מרכיב התביעה על פוטנציאל תכנוני ולפצות על שינוי היעוד של 306 מ'. דורון ספיר: נאמץ את חוות הדעת של היועצים המשפטיים ושמאי הוועדה כמפורט.

בישיבתה מספר 0013-23 מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה להורות על קבלה חלקית של תביעת הפיצויים בסכום כולל של 955,000 ש"ח למועד הקובע כאמור בטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1115674 תא/מק/1/4626 - ניוז זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס
3 - 0013-23	דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיף בהחלטה

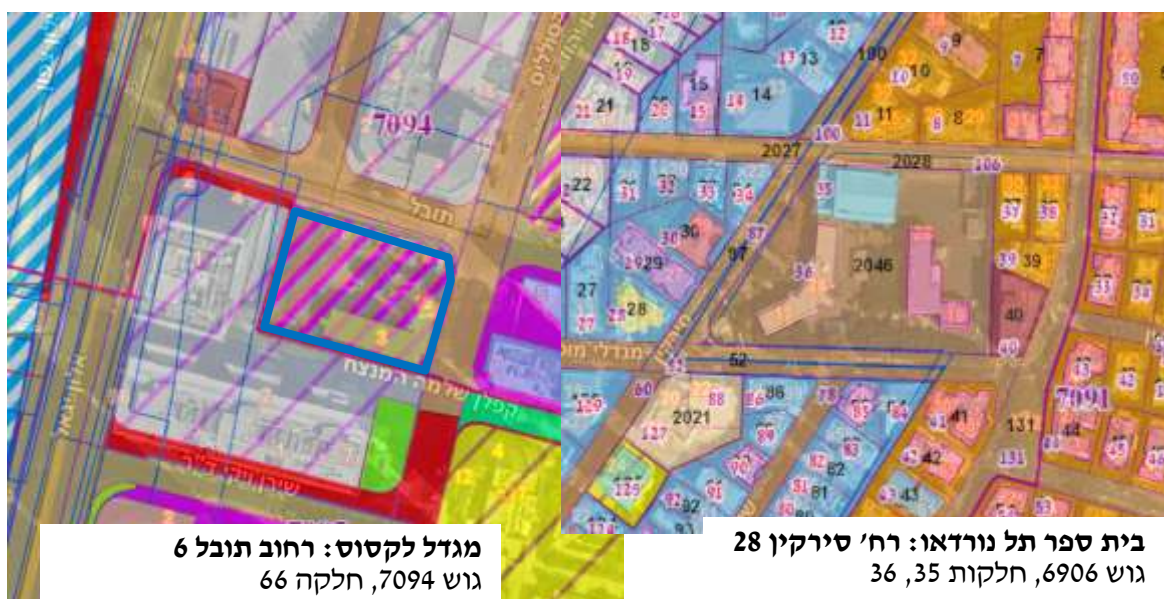
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה לתכנון ובנייה

מיקום:

מגרש מוסר: בית ספר תל נורדאו - רח' סירקין 28/ מנדלי מו"ס 17-19, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.
מגרש מקבל: מגדל לקסוס - רחוב תובל 6.

מגרש מקבל

מיקום: מגרש מוסר



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק	66	
6906	מוסדר	חלק	35, 36	

שטח התכנית:

מגרש מוסר – סירקין 28, בית ספר תל נורדאו : 7,392 מ"ר
מגרש מקבל – תובל 6, מגדל לקסוס : 3,785 מ"ר
סה"כ שטח התכנית: 11,158 מ"ר.

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: יוניון נכסים בע"מ

בעלות:

1. **מגרש מוסר:** סירקין 28, בית ספר תל נורדאו - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עיריית תל אביב יפו

2. **מגרש מקבל:** תובל 6, מגדל לקסוס

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	מס' 507-1115674 תא/מק/1/4626 - ניוז זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס
13-0013-23' - 3	דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיף בהחלטה

עיריית תל אביב יפו בחכירה לחברת יוניון נכסים בע"מ

מצב השטח בפועל:

סירקין 28 – בית ספר תל נורדאו:

מבנים לשימור בהגבלות מחמירות בבית ספר תל נורדאו.

תובל 6 – מגדל לקסוס:

על המגרש חלה תכנית תא/4626 ותכנית עיצוב תעא/4626 להקמת מגדל בן 45 קומות סה"כ (הכולל קומת גג טכני וקומת קרקע) לשימושים של משרדים, מסחר ושטחים לשימושים ציבוריים. ב-2019 ניתן היתר לביצוע עבודות חפירה ודיפון.

מצב תכנוני קיים:

סירקין 28 – בית ספר תל נורדאו:

תכניות תקפות: תא/4489, תא/4785, תא/2650ב

יעוד קיים: מבנים ומוסדות ציבור

שטח המגרש: 7,373 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תכנית השימור תא/2650ב. סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור בסירקין 28 הינן 6,940.08 מ"ר, ובתוספת 2082.02 מ"ר תמריץ שמירה של שווי זכויות להעברה המותנה בשיקול דעת הועדה המקומית, על פי תחשיב זכויות מתאריך 21.3.2023, לשווי קרקע של 21,000 ₪ למ"ר לפי שמאות מתאריך 13.3.2023.

יש לציין, כי בתכנית תא/4600 אשר הופקדה בתאריך 21.3.2022 ונמצאת בימים אלה בהליך של ערר, יועברו מהמגרש המוסר 1,673.81 מ"ר.

תובל 6 – מגדל לקסוס:

תכניות תקפות: תא/4626, תכנית עיצוב תעא/תא/4626 (תכנית העיצוב אושרה בוועדה בתנאים בתאריך 1.3.2023).

יעוד קיים: מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

שטח המגרש: 3,785 מ"ר

זכויות בניה לפי תכניות תקפות: 48,448 מ"ר (35,890 מ"ר עיקרי ו-12,558 מ"ר שירות).

גובה: 45 קומות ו-8 קומות תת-קרקעיות.

מצב תכנוני מוצע:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור על ידי הבטחת מקורות המימון לביצוע עבודות השימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור ברחוב סירקין 28 למגרש מקבל ברחוב תובל 6 – מגדל לקסוס, לצורך תוספת של 10,105 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש תעסוקה במגדל לקסוס, ללא שינוי בנפח הבניה וללא תוספת קומות, מקומות חניה או שטחי שירות.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

בתכנית הנוכחית מועברים 3,874.61 מ"ר עיקרי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה בית ספר תל נורדאו ברחוב סירקין 28 למגרש המקבל ברחוב תובל 6 – מגדל לקסוס, הותאמו לפערי שווי קרקע מטר רבוע זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב סירקין 28 מתאריך 13.3.2023 והערכת שומה למגרש המקבל ברחוב תובל 6 מתאריך 1.2.2023 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר מיעוד ציבורי במגרש המוסר שברחוב סירקין 28 שווה ל-2.608 מ"ר ביעוד עיקרי לתעסוקה במגרש המקבל ברחוב תובל 6.

עיקרי הוראות התכנית:

1. העברת זכויות לתעסוקה מהמגרש המוסר - תא שטח 101 בית ספר תל נורדאו, למגרש המקבל - תא שטח 100 מגדל לקסוס.

התוכן מס' החלטה 26/07/2023 507-1115674 תא/מק/1/4626 - ניווד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיף בהחלטה	3 - 0013-23
--	--

2. תוספת שטחים עיקריים בייעוד תעסוקה למגרש המקבל במגדל לקסוס בהיקף של 10,105 מ"ר עיקרי ללא תוספת קומות, שטחי שירות ומקומות חניה וללא שינוי בנפח הבניין.
3. מחיקת 3,874.61 מ"ר שטח עיקרי במגרש המוסר.
4. הבטחת מקורות המימון לביצוע עבודות שימור בבית ספר תל נורדאו- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, בהיקף שווי הזכויות המועברות בהתאם לתכנית השימור תא/2650 ותכנית תא/4489.

הוראות בינוי:

קביעת הוראות בינוי לתוספת שטחי בניה במגרש המקבל – מגדל לקסוס :
תוספת השטחים העיקריים במגרש המקבל תהא בהתאם למיקום המפורט בנספח הבינוי של תכנית זו וכדלקמן :

קומות 17-23 – תוספת של כ-486 מ"ר לקומה.
קומות 24-27 – תוספת של כ-475 מ"ר לקומה.
קומות 37, 28-35 – תוספת של כ-514 מ"ר לקומה.
קומה 36 – תוספת של כ-175 מ"ר.

טבלת השוואה :

נתונים						מצב קיים מגרש מוסר	מצב קיים מגרש מקבל	מצב מוצע מגרש מוסר	מצב מוצע מגרש מקבל	
גובה		קומות	4 קומות	45 קומות	ללא שינוי	ללא שינוי	תוספת של 10,105 מ"ר עיקרי ללא תוספת שטחי שירות במסגרת הנפח הקיים	הפחתה של 3874.61 מ"ר עיקרי	48,448 מ"ר (35,890 מ"ר עיקרי ו-12,558 מ"ר שירות)	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 21.3.2023 – 6,940.08 מ"ר
תכסית		מטר	20 מ'	170 מ' מפני הים	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 21.3.2023 – 6,940.08 מ"ר
קווי בניין		מטר	20 מ'	170 מ' מפני הים	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 21.3.2023 – 6,940.08 מ"ר
חנייה		מטר	20 מ'	170 מ' מפני הים	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 21.3.2023 – 6,940.08 מ"ר

הנחיות מיוחדות:

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.

תנאים בהליך הרישוי:

הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור במגרש המוסר בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות בתכנית זו, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם להוראות תכנית השימור.

חות דעת אגף תנועה:

ללא תוספת שטחי חניה לרכבים בגין תוספת השטחים.
מקומות חניה לאופניים יקבעו לפי המדיניות העירונית, בתכנית העיצוב תעא/תא/4626 .

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1115674 תא/מק/1/4626 - ניווד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס
3 - 0013-23ב'	דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיף בהחלטה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חזות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1115674	שם התכנית תא/מק/1/4626- ניווד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס	מגיש התכנית 1. תעדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו 2. יונון נכסים בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בא חלק התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	תכנית
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית חיינה בסמכות ועדה מקומית 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 חיינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

לפי סעיף בחוק; 62א (ג)

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחזות חסעיף בחוק	
תכנית לניוד זכויות מבנה לשימור בהגבלות מחמורות – בית ספר תל נורדאו ברחוב סירקין 28, למגדל לקסוס הנבנה ברחוב תובל 6 לצורך תוספת של 10,105 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש של העסקה, לא שינוי בגוף הבניין וללא תוספת קומות או שטחי שירות ביתם לתכנית התקפה.	א(א)62, (ב)א(א)62 (ג)א(א)62 לחוק התרי"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/1/4626 תופק 22.12.2023).	
התכנית חיינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/1/4626, כמפורט להלן:			
חסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק הסריבו - 3.1.4 – הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה הסריבו הקבוע באזורי הייחוד באמצעות תוכנית להעברת זכויות בנייה ע"פ תכנית השימור.	סעיף כללי לא זיהוי גאוגרפי	הותר תוספת זכויות בנייה מוכח ניווד זכויות ע"פ תכנית השימור, 22650 ובחשאים לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר	לפי סעיף 3.1.4 (ג)
שימור – סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרקם בני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור; הכלולים ברישומ ושימור העירונית או	מבנה או אתר לשימור; קביעת חוראות ותנאים במבנה לשימור.	תואם 1. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות

אתר שתיקות (4.3.4)	שקובש הכביהם הוראות לשימור בתוכנית המוצעת, וא, בתוכנית מאשרות	סעיף 2.5.3 (ב) מתייחס להחיל הוראות של תכנית נושאית קודמת תא/2650	מחמירות - בית ספר-תל נורדאו למגרש מקביל ברחוב תובל 6 - מגדל לקסוס ומחמירות זכויות הבניה מחמירות לשימור בחגבלות מחמירות. 2. שימור בית ספר תל נורדאו בחנתאם להחמירות תכנית השימור 2650
--------------------	--	--	---

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
הוכחות בשמכות ועדה מקומית החלה בשיטת שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יתעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף
סעיף קטן (א3)	מותר הסעיף
שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שימוש בתוכנית המפורטת
קביעת הוראות בינוי לתוספת שטחי הבניה במגרש המקביל - מגדל לקסוס; תוספת 10,105 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקת לאג תוספת קומות ושטחי שירות, הכל בחנתאם למוקדם המפורט בסמך הבינוי של תכנית זו.	סעיף קטן (א3)
שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שחיה תכנית שאישרה הוועדה ומחמירות, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%;	סעיף קטן (א6)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בשמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיתור) כמסומן בסעיף (ג) בתוספת זו.			
מחנך הוועדה	מספר ת.ו.	תאריך	חתימה
אוריאל בן-דוד	25332735	29.5.2023	
מהנדס העיר	מספר ת.ו.	תאריך	חתימה
עיריית תל-אביב - יפו	25332735	29.5.2023	
חוקר המושג ליועץ	מספר ת.ו.	תאריך	חתימה
שם השם משפחה	מספר ת.ו.	תאריך	חתימה
הא"כ / רח"מ - א"כ	25332735	29.5.2023	

הערת

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1115674 תא/מק/1/4626 - ניווד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס
3 - 0013-23	דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיף בהחלטה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י שימור מבנים)

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 לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.
5. חתימת המגרש המקבל על כתב שיפוי והתחייבות בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
6. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם לחוות דעת אגף התנועה.

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 0009-23ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון :

יעל שטופלמן : מציגה אתה תוכנית

מלי פולישוק : האם מתחת לבי"ס תל נורדאו יש בניה, יש חניון תת קרקעי על הכל אורלי אראל : יש חניון פעיל מאוד. החניון נבנה על השטחים שניתן לבנות. תל נורדאו הוא מבנה לשימור יש זכויות בניה מעל הקרקע. אם אני צריכה שטח עיקרי יש לי אני לא צריכה עוד. ולא יבנה שום דבר מתחת לקרקע. יש תוספות בניה הצרכים העתידיים של תל נורדאו מוצו. מלי פולישוק : אני מדברת על צרכים ציבוריים 3800 מ' שזה הרבה שטח שהולך למשהו פרטי אורלי אראל : למגרש הזה יש הרבה זכויות בניה היות שזה בנין לשימור. תוכנית השימור חלה על תל נורדאו לפני צ', אחרת לא היינו יכולים לנייד זכויות. מיטל להבי : היום אנחנו רואים שאפשר להוסיף בניה על מבנים שימור. בנין לקסוס הגיע עם בקשה לייצר חניית אופניים וגורמים מסויימים אמרו שאין זכויות ולא יכלו לאפשר חניון אופניים. היום אין שום חניון אופניים ראוי אני מבקשת כתנאי לניוד הזכויות לחייב חניון אופניים רב קיבולת מאובטח. מנדי רוטברד : יש היום בחניון קרוב 666 מקומות חניה בגלריה שמיועדת לחניון אופניים כולל מעלית שמתחברת ישירות לחניון האופניים ובאותו מפלס יש מקלחות ומעליות נפרדות למעשה יש את כל הנושא הזה.

מיטל להבי : למי זה מיועד

מנדי רוטברד : לכל מי שמשתמש בחניון יש שם פרויקט של שטחי ציבור בנפרד. מיטל להבי : חסר גם בכיכר חניון אופניים שנמצאת במבואה. היו פניות מרוכבים האם עכשיו במסגרת נתנת הזכויות למה לא במסגרת הזכויות נעשה יותר חניות לאופניים זה אזור במצוקה כל 18 ד' גונבים אופניים, אנחנו רוצים חניה מאובטחת. אתם גם רוצים שאנשים יגיעו עם אופניים. מנדי רוטברד : במרתפים מעבר לכמות שהכנסו אז הקיבולת מלאה אז במרתפים עצמם יש בעיה להגדיל אולי בכמה עשרות מקומות נוספים. במפלס הקרקע יש שטחים מסחריים לובאים למבנה מיטל להבי : כמה תכסית פנויה?

מנדי רוטברד : אלו שטחים פתוחים לציבור

מיטל להבי : לטובת הציבור צריך למקסם שם. יש שם ביקושים אדירים והנה אפשר לפתור באמצעות הניוד.

מלי פולישוק : מה העיריה מרוויחה מהניוד

אורלי אראל : לממן את השימור של הבנין. מתקנת טעות - צ' לא חלה על מבנים לשימור. לכן מתקנת את מה שנאמר מקודם. חלק מהקרן לשימור העירונית הוא המימון של המבנים לשימור נובעת שאפשר לנייד זכויות שממן את השיפוף של בי"ס. השתמשו בזכויות בניה רק לצורכי בי"ס ויש עוד זכויות שאותם מניידים בחלקם וזה המימון של השיפוף.

מיטל להבי : מה התשובה לגבי תועלת ציבורית באזור שחיונית?

מנדי רוטברד : בכל מקום שאפשר יהיה להוסיף חניה נוסף.

אודי כרמלי : עושים תוכניות עיצוב והליכים מסודרים. אני מוכר להם את השטחים הללו בכסף מלא וכל זאת לממן פרויקט עירוני.

מיטל להבי : תמכור לו יותר, באזור הזה זה נחוץ.

דורון ספיר : נחוץ אבל המרתפים כבר בנויים.

מיטל להבי : אני מבקשת משהו שבקשתי כבר 3 שנים אז תבדקו שוב אם אפשר.

דורון ספיר : יבדק אם אפשר להוסיף חניות.

מיטל להבי : מה הכוונה היבדק?

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1115674 תא/מק/1/4626 - ניוז זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס
3 - 0013-23	דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיף בהחלטה

דורון ספיר : הרצון שלנו תמיד להוסיף חניות אופניים במידה ואפשרי במקום כלשהו זה יתווסף. אודי כרמלי : אני אבדוק זאת ואתן לך תשובה.

מיקי זיידמן : הבעיה היא של ניצול קרקע לא מייטבי מדובר על ניוז. במגרש המקבל יש העצמת זכויות. סדרי גודל של 20,000 מ' מתל נורדאו, בלי הקצאה צורכי ציבור מתאימה לשכונה. זו תוכנית שהיתה בערר. מראה למה חשוב מסמך המדיניות מבחינת העמסה וצרכים. לגבי המגרש המוסר יש ניצול לא מייטבי של זכויות ציבוריות של קרקע חומה ביעוד ב"ס והופכים אותה לסחירה. בנוסף זה נוגד לחוק לפי החוק יש סעיף שמוציא את סמכות הועדה המקומית בסעיף 62'א' 11.4 ח2 לפי תיקון 101 "לא תידון ולא תאשר ועדה מקומית תוכנית שבסמכותה אם "אין בה שינוי של יעוד הקרקע של צורכי ציבור ביעוד אחר או צימצום השטח... (לא ברור מה הוא אומר בהקלטה). זה לא יעמוד לא בערר ולא במסגרת זכויות בחוק. מלי פולישוק : איפה צורכי הציבור חוץ מכסף?

ענת הדני : התוכנית מקודמת גם לפי סעיפי סמכות לפי תוכנית המתאר ותוכנית השימור ונעשית מכוחה. טענתו של מר זיידמן נטענה באחד העררים ותינתן החלטה לגבי הערר שהוא הגיש לענין תוכנית אחרת באזור. נעשו כמה וכמה תוכניות לניוד שנעשות ע"פ תוכנית השימור שאושרה בועדה המחוזית וע"פ תוכנית המתאר ועל כן התוכנית הזו היא מותאמת לפיהם והיא בסמכות הועדה המקומית. מלי פולישוק : יש מתחמים שכבר מתנהגים לפי 5500

אורלי אראל : לא אין. התשובה שלנו ליזמים לא פועלים לפי 5500 בשלב זה. אנחנו לא יודעים מה עמדת הועדה המחוזית לגבי 5500. אנחנו נבדוק מה העמדה של הועדה המחוזית לתוכנית זו לאחר דיון להפקדה. לגבי התוכנית הזו תוכנית המתאר קבעה בצורה אחת רח"ק מקסימלי וקבעה שניתן לעלות על הרח"ק שמניידים זכויות משמור. יש לנו עשרות תוכניות שמניידים משמור. חלקם מאושרות. אנחנו פועלים לפי החוק ותוכנית המתאר וגם התוכנית הזו פועלת כך. אנחנו לא משנים שום יעוד לא במגרש המקבל ולא במגרש המוסר.

דורון ספיר : מהנדס העיר יבדוק את נושא האופניים להוספת עוד מקומות חניה ויתן תשובה למיטל להבי ומאשרים את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0009-23 מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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 לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.
5. חתימת המגרש המקבל על כתב שיפוי והתחייבות בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
6. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם לחוות דעת אגף התנועה.
7. הועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל זהבי

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

בהתאם לחוות דעת היועצת המשפטית מיום 5.7.2023, אין צורך בקבלת אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות כתנאי להפקדת התכנית או כתנאי לאישורה, שכן שני המגרשים בתכנית הינם בבעלות העירייה.

לפיכך, יש לתקן את החלטת הועדה ולמחוק את התנאי המופיע בסעיף 4 לתנאים להפקדת התכנית שעניינו אישור מועצת העיר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23 מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :

דורון ספיר : מבוקש לתקן סעיף בהחלטה שאין צורך בקבלת אישור מועצת העיר לפי סעיף 88 בהתאם לחו"ד משפטית.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1115674 תא/מק/1/4626 - ניווד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס
3 - 2013-0013	דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיף בהחלטה

יעל שטופלמן : נכון אנחנו לא נדרשים לפי סעיף 88 את אישור מועצת העיר מאחר ושני המגרשים המוסר והמקבל נמצאים בבעלות עירונית.
דורון ספיר : לפיך מוחקים את הסעיף.

בישיבתה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את החלטת הועדה ולמחוק את התנאי המופיע בסעיף 4 לתנאים להפקדת התכנית שעניינו אישור מועצת העיר.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	4804-תא/507 - התחדשות מתחם עמידר - רמת אביב
4 - 2023-0013	דיון בדיווח (3) החלטת ועדה מחוזית

דיווח בדבר החלטת הוועדה המחוזית (ועדת משנה להתחדשות עירונית) מתאריך 10.7.2023 להפקיד את התכנית בתנאים:

א. בתאריך 21.12.2022 דווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית להפקדת תכנית (פרוט מטה).

- ב. לאור החלטת הוועדה המחוזית לעת הפקדת התכנית שקבעה כי "התייחסות הוראות התכנית לדיוור ציבורי יוסרו בתיאום עם היועמ"ש... הנושא ישוב לדיון", החליטה הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 82 מיום 10.7.2023 כי:
1. בהתאם לבחינת הסוגיה ע"י יועמ"ש לוועדה המחוזית הוראות התכנית יתוקנו כך שייקבע התכנית דיוור מיוחד לשכירות בבעלות אחודה. הדיוור המיוחד ייקבע כשימוש בתא שטח 100 ביחס ל-14 יח"ד בהיקף של 820 מ"ר שטחים עיקריים.
 2. בתא שטח 100 יקבעו השימושים למבנים ומוסדות ציבור כדלקמן: קהילה רווחה ובריאות.
 3. טבלאות איחוד וחלוקה תוקנו בהתאם להנחיות אילה ובתיאום עם שמאי הוועדה.
- ג. בהמשך להחלטה זו, וכיוון שטרם הופקדה התכנית להתנגדויות, מבוקש להסמיך את מה"ע להגיש התנגדות לתכנית לנושאים הבאים:
1. אבטחת שמירה על מלאי הדיוור הציבורי (52 יח"ד ציבורי קיימות) והכנסת הוראות וסעיפי הסבר בדבר השימושי הייחודי של דיוור ציבורי בבעלות המדינה.
 2. תוספת 14 יח"ד ציבוריות להגדלת מלאי הדיוור הציבורי.
 3. בנוסף לאמור לעיל ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית לקבוע מלאי דירות להשכרה ארוכת טווח לפי התוספת השישית, שלא יפחת מ-15% מסך יח"ד בתכנית (כ-35 יח"ד).
 4. שימושים בשטח ציבורי בנוי בהתאם לשימושים המותרים בתכנית צ' לצרכי העירייה, לרבות שימושי חינוך ולא להגבילם בתכנית זו.
 5. תיקון טבלאות איחוד וחלוקה לרישום יחידות הדיוור הציבוריות ע"ש המדינה. רישום שטח ציבורי בנוי ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
 6. לאור מסמכי התכנית שיופקדו, סעיפי התנגדות נוספים להתאמת התכנית למדיניות העירונית, מדיניות הוועדה המקומית, ובשיקול דעת מה"ע.

דיווח בדבר החלטת הוועדה המחוזית (ועדת משנה להתחדשות עירונית) מתאריך 21.11.2022 להפקיד את התכנית בתנאים:

- א. בתאריך 27.7.2022 החליטה הוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, שהתכנית אינה מבטיחה דיוור ציבורי לצמיתות, אינה מבטיחה שמירה על המאגר הקיים של הדיוור הציבורי או הגדלתו.
- ב. התכנון שאושר בוועדה המחוזית כולל:
- הכרזה על המבנה הצפוני כמבנה לשימור עם תוספת 3 קומות בקונטור הבניין הקיים ותוספת גרעין הכולל מעליות וממ"קים לקבלת בניין בן סה"כ 9 קומות.
 - הריסה של המבנה הדרומי והקמת בניין חדש בן סה"כ 17 קומות.
 - סה"כ זכויות הבנייה בתכנית: למגורים 12,600 מ"ר, למסחר: 250 מ"ר, עבור שימושים ציבוריים 250 מ"ר (שטח ציבורי בנוי).
 - סה"כ יח"ד בתכנית = 237 יח"ד.
- ג. בהתייחסותה לנושא הדיוור הציבורי קבעה בוועדה המחוזית כי "התייחסות הוראות התכנית לדיוור הציבורי יוסרו בתיאום עם היועמ"ש. יבחן היחס לנושא זה בחו"ד לפי תקן 21 ולפי הצורך, הנושא ישוב לדיון".

ראו בעמוד הבא החלטת הוועדה המחוזית להפקדת התכנית.

מס' החלטה	התוכן
מס' החלטה	תא/ 4804 שמעוני 27-29 ועדה מקומית



תאריך: 23.11.2022
מספר: 507-0888040

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב
א.נ.,

הנדון: תכנית - 507-0888040 - שמעוני 27-29 תל אביב

הריני מתכבדת להודיעך כי ועדת המשנה להתחדשות עירונית בישיבתה מס' 67 מיום 21.11.2022 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

התכנית בשטח של כ-5 דונם מצויה בחלקה המערבי של שכונת רמת אביב א', מצפון לרחוב שמעוני וממזרח לדרך נמיר. במצב הקיים, ישנם 2 מבנים בני 5 קומות הכוללים 76 יח"ד, במצב המאושר יעודי הקרקע בתחום התכנית: מגורים ושטח בנוי ציבורי. מתחם התכנית קרוי "מגורי עמידר", חברת עמידר מחזיקה ב-52 יח"ד והיתר נמכרו ברבות השנים. התכנית שהוגשה לוועדה המחוזית מציעה להכריז על המבנה הצפוני כמבנה לשימור, ולהוסיף על גביו 3 קומות בקונטור הבניין הקיים וגרעין הכולל מעלית וממ"ק. ביחס למבנה הדרומי התכנית מציעה את הריסתו ובניית בניין בן 16 קומות במקומו צפיפות מוצעת 49.5 יח"ד לדונם. לפי תכנית המתאר תא/ 5000: התכנית מצויה באזור מגורים בבניה עירונית" עד 15 קומות במרקם בנוי לשימור, באתר טבע עירוני ומתחם התחדשות עירונית. רח"ק מירבי: 4. המלצות מסמך המדיניות לשכונת רמת אביב (9006), ביחס למגרש הנדון:

- שימור טיפולוגית המגורים (בניין אחד מהשניים נספת - שימור נילוח).
- שימור אופי הדיור דיור ציבורי.
- בינוי לגובה בדופן הדרומית של המתחם.

שילוב מבנה ציבור בפיתוח עתידי, בהתאם להמלצות היחידה לתכנון אסטרטגי

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

הוועדה סבורה כי התכנון המוצע מביא להתחדשות המבנים תוך שמירה על מאפייני הבינוי כפי שנקבעו במדיניות לשכונת רמת אביב, תוך כדי הכרזה על המבנה הצפוני כמבנה ראוי לשימור לאור מאפייניו התכנוניים וההיסטוריים. התכנית חורגת מתוכנית המתאר תא/ 5000 לפי סעיף 4.1.1 בדבר הקצאת שטחי ציבור, היות וזו מוסיפה שטחי ציבור מצומצמים באופן יחסי למצב המאושר, כל זאת נוכח העובדה כי מדובר בתוכנית אשר משמרת מבנה ברוטליסטי וכן מאפשרת הגדלת יח"ד.

1. שטחי בניה מירביים, שימושים ומס' יח"ד:

סך שטחים מירביים עיקריים:

א. מגורים

(1) זכויות בניה: 12,600 מ"ר

(2) מס' יח"ד: 237 יח"ד

ב. מסחר: 250 מ"ר

ג. מבני ציבור: 250 מ"ר, לשימוש של קהילת רווחת וחיתוך. כמידת וייקבע בהיתר הבנייה

שימוש לגן ילדים, תוצמד לו חצר כנדרש עפ"י הנחיות משרד החינוך.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית



2. בינוי:

- א. במבנה הצפוני יותרו 7 קומות+ קומת קרקע וקומת גג טכנית.
- ב. במבנה הדרומי יותרו 14 קומות + קומת קרקע + קומת גג וקומת גג טכני.
- ג. גובה קומה טיפוסית במבנה הצפוני יהיה כ-2.8 מ' ברוטו בהתאמה למצב הקיים, ובמבנה הצפוני – 3.30 מ' ברוטו.
- ד. גובה קומת הקרקע במבנה הדרומי יהיה עד 6 מ'.
- ה. יישמר מרווח של 20 מ' לכל הפחות בין המבנים.
- ו. תוספת הבינוי על גבי המבנה הצפוני לשימור יהיה בקונטור המבנה ולא במערך העמודים והקורות החיצוניות, למעט לנושא מרחבים מוגנים.
- ז. ביחס למבנה הדרומי יקבעו בתוכנית העיצוב הנחיות לעיצוב המבנה.
- ח. בתשריט התכנית יסומן קו בניין תת"ק וקו בניין על קרקעי- בנפרד.
- ט. השטח הלא מבונה במפלס הקרקע יסומן בויקת הנאה למעבר הציבור ושהייה של הולכי רגל.
- י. המבנה הצפוני יקבע כמבנה לשימור המאפשר תוספות בנייה, לאור מאפייניו האורבניים התואמים את עקרונות מרקם שכונת רמת אביב, ומאפייניו ההיסטוריים כמבנה לזוגות צעירים, עפ"י ערכי תקופת תכנונו, ובהתאם לרעיון "שיכון לדוגמא".

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

- א. בחלקה הצפוני של התכנית מצפון למבנה לשימור יקבע שצ"פ בגודל של 700 מ"ר הפנוי מכל בינוי למעט ריהוט גן מצללות וכדומה, במטרה לשמור על היקף שטחי הציבור הפתוחים ועל העצים הבוגרים.
- ב. לפחות 15% משטח התכנית יהיו שטחים חדירי מיסלול כולל רמפות כניסה לחניונים ושטחים מיועדים לסלילה או ריצוף, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי התכנית.
- ג. מעל המרתפים ישמר עומק אדמה גננית של 1.50 מ' לטובת נטיעות.
- ד. המיגון אקוסטי יקבע בהתאם למסקנות הדוח האקוסטי.

4. תנועה וחניה:

- א. לאורך רחוב שמעוני יקבע קו בניין של 4 מ' במפלס הקרקע, על מנת לאפשר מעבר רחב לחולכי רגל.
- ב. תקן חניה לרכב יהיה לפי תקן החניה התקף או 1:0.8, הנמוך מביניהם.

5. תיאומים ואישורים:

- א. תנאי להפקדת התכנית אישור פקיד היערו.
- ב. אישור ולק"ו לנושא הקלה מקו בניין מדרך ראשית לפי סעיף 4.2.1 לתמ"א/1 - פרקי תחבורה-דרכים, ככל הנדרש. הוועדה ממליצה לאשר את קו הבניין נוכח העובדה כי מדובר בקו בניין קיים, והתוספת אינה חורגת מקו הבניין המערבי שפונה לדרך נמיר.
- ג. השלמת תיאום עם המשרד להג"ס בתוך 30 יום מקבלת המסמכים.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית



6. כללי:

- א. התייחסות הוראות התכנית לדיוור ציבורי יוסרו בתיאום עם היועמ"ש. יבחן היחס לנושא זה בחו"ד לפי תקן 21 ולפי הצורך, הנושא ישוב לדיון.
- ב. יוסרו סעיפים המתייחסים להפקעות סעיפים הכוללים הפניות למחלקות בעירייה או בעלי מקצוע בעירייה או יועצים אחרים סעיפי עיצוב וסקרים יועברו לבחנה בתכנית העיצוב האדריכלי יוסרו סעיפים המוסדרים בתקנות הרישוי, בתיאום עם יועמ"ש הוועדה המחוזית.
- ג. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

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

[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[x] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[x] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,
ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 547-2022

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית



מיקום:

רמת אביב א'

ממערב: שצ"פ לאורך דרך נמיר
מצפון: מגרש מגורים
ממזרח: שביל להולכי רגל
מדרום: רחוב שמעוני

כתובת:

תל אביב- יפו

שכונת רמת אביב א'

רחוב שמעוני 27,29

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6771	מוסדר		35,36	

שטח התכנית: 4.789

מתכנן: גדעון בר אוריין

יזם: עמידר – החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

בעלות: מגרש מגורים (שטח 4.17 ד') - מדינה ובעלים פרטיים
מגרש שב"צ (שטח 0.62 ד') - עירייה

מצב השטח בפועל:

במגרש המגורים (חלקה 36) קיימים 2 בניינים בני 5 קומות ובהם 76 יחידות דיור, כל אחת בשטח 38 מ"ר. רוב הדירות (כ-50) משמשות כדיוור ציבורי בבעלות עמידר. היתר נמכרו ונמצאות בבעלות פרטית. מגרש השב"צ ריק ומשמש כחלק מחצר המגורים.

מדיניות קיימת:

מסמך המדיניות לרמת אביב הוותיקה מזהה את המתחם כבעל ערכים פיזיים וחברתיים לשימור. המסמך מציב יעד של שימור הטיפולוגיה והשימוש וממליץ לשמר את אחד משני הבניינים, לשמר את מרכיב הדיוור הציבורי ולאפשר בניה לגובה. בנוסף המסמך ממליץ על שילוב מבנה/שטחי ציבור בפרויקט. בבדיקות הנפחיות שבוצעו במסגרת מסמך המדיניות מוצע בניין גבוה עד 15 קומות כתחליף לבניין הדרומי.

תכנית המתאר הכוללת תא/5000 קובעת את רמת אביב א' (אזור 106 א) כאזור מגורים בבניה עירונית, וכן כמרקם לשימור וכמתחם להתחדשות עירונית. רח"ק מותר 4.0, רחק המרבי 5.0, בניה עד 15 קומות.

מס' החלטה	התוכן
תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית	
-	

נספח עיצוב

תשריט אזורי ייעוד



רקע היסטורי:

המתחם בשטח של כ- 4.8 דונם הוקם בשנת 1963 כמתחם "בית זוגות צעירים" ע"י משרד השיכון כמתחם דיור ציבורי בסגנון ברוטליסטי אשר היה נפוץ בשנים אלו. תוכנן ע"י אדרי' רוברט בנט, שהיה גם מתכנן השכונה, יחד עם אדרי' יצחק פרלשטיין. המבנה תוכנן בתקופת השיכון לדוגמא ומהווה מעין מיקרוקוסמוס הממחיש את המושג על עקרונותיו בתוך מרקם של שיכון מימי ראשית המדינה. המבנים הקיימים בני ארבע קומות בסגנון ברוטליסטי (חזיתות מבטון חשוף), וכוללים פרוזדור פתוח וגרמי מדרגות מונומנטליים בעלי ערכי שימור.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): ל', 2, , 2310, 1740, ג', 1, 524, 406, תמ"א 38, צ' יעוד קיים: מגרש שב"צ ומגרש מגורים שטח התכנון: 4,789 מ"ר.

זכויות בניה למגרש המגורים: בהתאם למצב השטח בפועל (כ-4500 מ"ר ברוטו) קומות: 4+ק

תמ"א 38 מתאפשרת בכפוף למדיניות רמת אביב הוותיקה.

זכויות למגרש השב"צ (בשטח 620 מ"ר): בהתאם לתכנית צ' למבני ציבור - זכויות בהיקף 270%.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

התחדשות המבנים על ידי הריסת המבנה הדרומי (שמעוני 27) ובמקומו בנייה של בניין בן 16 קומות ושימור המבנה הצפוני (שמעוני 29) בתוספת קומה חלקית ו-2 קומות מלאות הכולל הפרשה מבונה לשני גני ילדים וחצר צמודה. כל זאת תוך שימור יחידות הדיור הציבורי ותוספת שטחים ויחידות דיור לדיור ציבורי נוסף כתועלת ציבורית.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

עיקרי התכנית:

1. הריסת מבנה דרומי בן 5 קומות על רחוב שמעוני 27.
2. איחוד חלקות שלא בהסכמה.
3. קביעת ייעוד קרקע למגורים בלבד.
4. קביעת הוראות לבניה חדשה ברחוב שמעוני לבניין מגורים בן 14 קומות מעל קומת הקרקע הכוללת שימוש מסחרי, וקומת גג חלקית.
5. קביעת 237 יח"ד.
6. קביעת הוראות לשימור המבנה בשמעוני 29 ותוספת של קומה בנסיגה ו- 2 קומות מלאות.
7. קביעת זיקת הנאה לצורך מעבר ציבורי בכיוון מזרח מערב.
8. קביעת קווי בניין.
9. קביעת צפיפות.
10. קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל כניסות כלי רכב לחניון תת קרקעיים.
11. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח.
12. קביעת הוראות לאיכות סביבה.
13. הקצאת שטח בנוי ציבורי (שב"צ) בקומת הקרקע בבניין לשימור בשילוב חצרות צמודות לשימוש זה.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הפרויקט מציע שדרוג ואינטגרציה לדיירי הדיור הציבורי בפרויקט לצד הגדלת מלאי הדיור הציבורי בעיר ת"א. זאת על ידי שימור יחידות הדיור הציבורי הקיימות, תוספת שטחים לדירות ושיפורן ותוספת של 14 יחידות דיור ציבורי לתושבי העיר תל אביב.

התכנית משלבת שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע במבנה הצפוני ומסחר בקומת הקרקע במבנה הדרומי.

התוכנית קובעת את קו המבנה הדרומי כקו אפס לרחוב שמעוני. מיקומו של השימוש המסחרי בפנינת רחוב שמעוני, ושילוב השטחים הציבוריים המבונים, ייצר ברמה התפקודית מרכז שכונתי של פעילות למגוון גילאים ולאורך כל שעות היום. באופן פיזי, המבנה הדרומי יגשר על הפרשי המפלסים שבין רחוב שמעוני לבין מפלס החצר, קומת הקרקע תהיה מפולשת בחלקה ותאפשר חיבור בין הרחוב לחצר. קומת הקרקע המפולשת מתחברת לחצר שבין המבנים, מאפשרת מעבר הולכי רגל דרך המגרש, ממשיכה אותה מחזקת ושומרת על ציר הרוחב השכונתי בכיוון מזרח מערב. בנוסף, התכנית קובעת זיקות הנאה במפלס הקרקע בכל השטחים הלא מבונים במגרש למעבר ושהיית הולכי רגל. וכן התחברות עתידית מערבה לרכבים.

פירוט יעודים/ שימושים:

בתא שטח 100: ייעוד מגורים ד', שימושים: מגורים, מב"צ ומסחר

קווי בניין:

- קו בניין קדמי לרחוב שמעוני: 0 מ'
- קו בניין צידי (מזרח): 3 מ'
- קו בניין צידי (מערב): 5 מ'
- קו בניין אחורי (צפון): 5 מ'

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

שימור:

שימור המבנה הקיים יהיה עפ"י תיק התיעוד המאושר של המבנה.
קביעת המבנה הצפוני ברח' שמעוני 29 כמבנה לשימור

זיקת הנאה:

תירשם זיקת הנאה במפלס הקרקע בשטחים הלא מבונוים במגרש למעבר ושהיית הולכי רגל.
בחלקת המגורים השוכנת ממערב לרחוב שמעוני תקבע בנוסף זיקת הנאה לכלי רכב כמופיע בתשריט המוצע.

מרתפים:

1. בהתאם לתכנית ע1
2. חלחול 15% מהמגרש.

תמהיל הדיור :

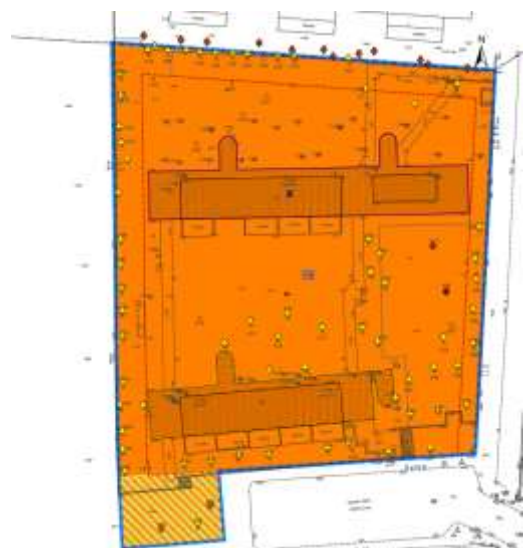
- דירות קטנות 32-50 מ"ר : 60%
- דירות בינוניות 51-85 מ"ר : 37%
- דירות גדולות 86-110 מ"ר : 3%
- סה"כ יח"ד : 237

נתונים נפחיים:

מבנה לשימור :
מספר קומות : סה"כ 6.65 (כולל קומת קרקע וקומת גג).
גובה המבנה : 26 מ'
תכסית : לפי קיים

מבנה חדש (מגדל) :
מספר קומות : סה"כ 16 (כולל קומת קרקע וקומת גג).
גובה המבנה : 60 מ'
תכסית : 21%

תשריט מצב מוצע:



תכנית קומת קרקע:



הדמיה:



זכויות בניה:

שטחי שירות				סה"כ עיקרי + שירות מעל ומתחת לקרקע	שטח עיקרי				שימוש	יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1			מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
260	12,128 (1)	31	3,189	13,251	-	-	210	10,062	מגורים מבנה חדש	מגורים ד'
-	-	6	15	265	-	-	5	250	מסחר מבנה חדש	מגורים ד'
-	-	63	1,480	3,830	-	-	50	2,350	מגורים מבנה לשימור	מגורים ד'
-	-	12	30	280	-	-	5	250	מבנים ומוסדות ציבור מבנה לשימור	מגורים ד'

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

(1) סה"כ שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	83%	310%
אחוזים	כ- 4500	17,625
מ"ר	4	6.65 , 16
קומות	12	26 , 60
מטר	18%	32%
תכסית	0	199
מקומות חניה		

הוראות לתנועה וחניה:

- הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה.
- תקן החניה למגורים יהיה 0.8:1.
- עבור שאר השימושים ייקבע על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי הבנייה.
- יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה והוא יהיה תקן מינימלי.
- חניות אופניים יוסדרו במחסנים משותפים, בשטחי הפיתוח בקומת הקרקע או באזורים נגישים לגרעיני המבנים.
- יותר פתרון החנייה באמצעות מתקנים אוטומטים, מעליות חנייה או כל שילוב שלהם ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לעת הוצאת היתרי הבניה.
- תותר התקנת חניות נכים בקומת הקרקע בתחום זיקת ההנאה לרכבים ברחוב שמעוני בפינה הדרום מערבית של המגרש.

הוראות לעצים בוגרים:

- על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- א. לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
- ג. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ההנחיות העירוניות שיתקבלו להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם אגף שפי"ע.

הוראות לאיחוד וחלוקה:

האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה 1965 ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת תוכנית לצורכי רישום.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית לתו"ב ללא השלמת התיאום עם מנהל ההנדסה. בהתאם לכך, הנתונים בדריפט הם מטעם יזם התכנית בלבד.

במתווה בו מקודמת התכנית קיים חשש ש-52 יחידות הדיור הציבורי שבפרויקט (דירות התמורה) עלולות, לאחר האכלוס, להימכר ולהיגרע ממאגר הדיור הציבורי.

עד כה היזם לא סיפק מענה מניח את הדעת לסוגיית הבטחת כמות יחידות הדיור הציבורי בפרויקט.

לאור כל האמור לעיל, מומלץ לוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

רקע:

מדובר במתחם הדיור הציבורי היחיד של חברת עמידר בצפון תל אביב, כאשר המבנים הקיימים בעלי ערכים היסטוריים ותוכנו על-ידי מתכנני שכונת רמת אביב: אדר' יצחק פרלשטיין בשיתוף עם אדר' רוברט בנט.

מתוך הכרה בחשיבות קיומו של הדיור הציבורי ליצירת קהילה מגוונת וכאמצעי לחוסן עירוני ולמניעת קיטוב חברתי, הפרויקט בא לשמר ואף להגדיל את מאגר הדיור הציבורי ברמת אביב. זאת, לאחר שבשנים האחרונות כשליש מיחידות הדיור הציבורי במגרש נמכרו לדיירי עמידר בהתאם לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה).

התכנית מוסיפה יחידות דיור ציבורי באמצעות הסבת ההקצאה של שטחי הציבור ליחידות דיור ציבורי נוספות.

על מנת לקבוע שימוש ציבורי ליחידות דיור ציבורי (שימוש שאינו נכלל בשימושים הציבוריים שמאפשר סעיף 188 לחוק התכנון והבניה) התכנית הוגדרה כתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התכנית מציעה שדרוג ואינטגרציה לדיירי הדיור הציבורי בפרויקט. יחידות הדיור הציבורי יוטמעו במסגרת הבינוי החדש לצד יחידות הדיור הפרטיות. התכנית תתרום לרווחת משתכני הדיור הציבורי בחידוש והרחבת יחידות הדיור הקיימות, וכן בשדרוגן הפיזי באמצעות חיזוק, הנגשה ומיגון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

ערן וקסלר: בשמעוני 27, מתחם של עמידר ברמ"א הירוקה, קודמה תוכנית מטעם עמידר כשהמטרה לשמר ולעבות את הדיור הציבורי בצפון העיר. אבל היתה נקודת כשל שבגינה אנחנו לא ממליצים על התוכנית והיא חוסר היכולת של עמידר להבטיח לנו שיח"ד של הדיור הציבורי ישמרו ולא ימכרו לאחר אישור התוכנית לדיירים ובכך הן יגרעו מהמאגר.

אודי כרמלי: אין מחלוקת תכנונית עם המשרד המתכנן. יש מחלוקת אידאולוגית על מעמדן של יחידות הדיור הציבורי והיכולת של הפרויקט להבטיח כמות מספקת של דיור ציבורי לאחר מימוש התכנית.

אורלי אראל: הנושא היה דיון מספר פעמים וניסינו להבטיח שיח"ד של הדיור הציבורי יהיו ועמידר לא הסכימו ולכן בדיוני תכנון נאמר שלא נקדם תוכנית שלא יובטח לאורך זמן לצמיתות דירות של עמידר והם יעמדו למכירה לציבור. אתה מוכר את הדירות ולא יהיה דיור ציבורי.

נציג עמידר: כרגע יש חוק ואנחנו נעשה ככל שאפשר לטפל בנושא. עמידר הקצתה בין 14 ל-18 יח"ד שיהיו דיור סוציאלי ונאמר שהם לא ימכרו בשוק הפרטי ויהיו חלק מהמטלות. אנחנו לא יכולים להכריח דיירים לא למכור את הדירה. יש חוק זכויות הדיור הציבורי לעמידר אין עמדה בנושא. עמידר הקצתה ביחד עם הצוות יח"ד שיהיו דיור סוציאלי והם באמת לא יוכלו להימכר והיה רציונל לשים הערת אזהרה על הדירות הללו כדי שלא ימכרו בשוק הפרטי.

ליאור שפירא: וכל יתר הדירות יהיו דירות ציבוריות?

גם אתם ואנחנו רוצים שיהיה דיור ציבורי ואני מציע שלא תמכרו את יתר הדירות ותשמרו אותם ונגמר הסיפור של התחדשות עירונית ויש מלאי דירות ציבוריות.

אורן אלייט: מדובר בתוכנית עם רוב דיור ציבורי. אתם בקשתם להבטיח את ה-50 דירות הקיימות. ליאור שפירא: יש חוק וברגע שיש התחדשות עירונית כתוצאה מהבניה יוצרו 50 דירות חדשות אחרי ההתחדשות תהפכו אותם לדירות פרטיות ואז לא יהיה מלאי דירות ציבוריות.

אורן אלייט: התחדשות עירונית היא למעשה נותנת תוספת לדירות הקיימות ופעם שניה כל המיזם צריך להרוס והדלתא הוא רווח יזמי. סוכם שנלך עד הקצה עם הרווחיות ונקצה יותר יח"ד לדיור ציבורי והגענו ל-20% רווח כלכלי יזמי. האינטרס שלנו הוא שיהיו כמה שיותר יחידות דיור ציבורי.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

ליאור שפירא : למה עמידר צריכה רווח יזמי?
אורן אלייט : צריך כדאיות כלכלית כדי שהבנקים יממנו והם דורשים לפחות 15% כרווח יזמי. הכספים האלה חוזרים אלינו חזרה לשיפוץ ותחזוקת של דירות קימות, קרן פריפריה. הקופה הזו הולכת ליעוד ציבורי.
ליאור שפירא : מי קונה את הדירות הללו? אנשים מבחוץ ואז נוצרת ג'נטריפיקציה.
אורן אלייט : אנחנו אפילו לא מגיעים לרח"ק המקסימלי. אי אפשר לקחת את הכל או כלום. יש כאן 50 דיירים קשישים 24 נכים בלי נגישות בלי ממ"דים והסכמנו להוסיף קרוב ל-20 יח"ד דיור. כמנהל הפרויקט יש כאן דרך של 5 שנים ואני מתואם עם הצוות.
אסף הראל : אפשר לחשוב על מנגנון שאתה שומר אצלך דירות ולא מוכר אלא משכיר אותן. ואז דירות עמידר שנמכרות, אתה יכול לתת דירה חליפית במקומן.
ליאור שפירא : אם עושים התחדשות עירונית הדייר רשאי לקנות. אומרת העיריה זה אכן החוק, אבל הוצאת את הדירות האלה מהמאגר. הבעיה שהוא רוצה רווח יזמי.
אורן אלייט : בכל מקרה ברגע שהפרויקט יבוצע, שווי הדירות יעלה ועם כל ההנחות דייר עמידר לא יוכל לקנות אותן. אלו דיירים מיעוטי יכולת.

דיון פנימי
ליאור שפירא : לא להמליץ על התוכנית.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 34) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאור כל האמור לעיל, הועדה המקומית מחליטה שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו. משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל, מוטי רייף

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מתוך הכרה בחשיבותו של הדיור הציבורי ועל מנת לקבוע שימוש ציבורי של יחידות דיור ציבורי (שימוש שאינו נכלל בשימושים הציבוריים שמאפשר סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה) הועדה המקומית המליצה כי התכנית תוגדר כתכנית בסמכות הוועדה המחוזית, שתכלול שדרוג ואינטגרציה לדיירי הדיור הציבורי, שילוב יחידות דיור ציבוריות במסגרת הבינוי החדש, לצד יחידות דיור פרטיות, וכן הרחבה ושדרוג פיזי של יחידות הדיור הציבורי הקיימות בבניין לשימור.

בתאריך 27.7.2022 החליטה הוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, שכן במתווה בו קודמה התכנית ע"י חברת עמידר, עלה החשש ש-52 יחידות הדיור הציבורי שבפרויקט עלולות להימכר ולהיגרע ממאגר הדיור הציבורי.
התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית, הועדה המחוזית דנה בתכנית והחליטה להפקידה תוך הסרה של ההוראות בתכנית הנוגעות לדיור ציבורי.
מצ"ב החלטת הוועדה המחוזית.

אנו ממליצים כי תוגש התנגדות מה"ע, בין היתר לנושא שמירה על מלאי יחידות הדיור הציבורי וללא מכירתן והבטחה ורישום יחידות הדיור הציבורי החדשות.
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 0032-22' מיום 21/12/2022 תיאור הדיון :

אלון גולדמן : דווח על החלטת וועדה מחוזית להפקדת תכנית התחדשות מתחם עמידר ברמת אביב.
רקע : הוועדה המקומית החליטה ביולי האחרון שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית היות ואינה מבטיחה דיור ציבורי לצמיתות, לא על שמירת המאגר הקיים ולא על הגדלתו. התכנון כפי שאושר בוועדה המחוזית כולל הכרזת מבנה לשימור והקמת בנין בן 17 קומות עם שטח ציבורי של 250 מטר בקומת הקרקע וסה"כ 237 יח"ד. בהתייחסות לנושא הדיור הציבורי קבעה הוועדה המחוזית כי התייחסות הוראות הדיור הציבורי יוסרו בתיאום עם היועצת המשפטית. בשלב זה אין עדיין מסמכי תכנית שהופקדו. המלצתנו היא להגיש התנגדות מהנדס העיר, בין היתר לנושא של שמירה על מלאי יחידות הדיור הציבורי ללא מכירתן והבטחה ורישום של יחידות הדיור הציבורי.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

דורון ספיר: לא השתכנעתי שצריך לאשר את הפרויקט, כשיש 70 יחידות של עמידר ולא ברור מה מעמדן. אין בעיה סטטורית יש פה עניין מהותי. קיים דיור ציבורי במקום. לא ייתכן שמדברים על דיור ציבורי וכעת כשיש הזדמנות מתעלמים, לא מאשרים ומתנגדים לתכנית.

עמית גולשטיין: לא הייתה התנגדות לדיור ציבורי. האמירה היא שבתכנית לא צריך לקבוע דברים כאלו. זה דבר קנייני.

אודי כרמלי: ממתי דיור ציבורי הוא דבר קנייני?

עמית גולשטיין: כל עוד הוא לא מוגדר ומוסדר בחוק התכנון והבניה לא ניתן לעגן את זה בתוכנית.

אודי כרמלי: אנחנו יודעים לעשות את זה כשיש תכנית של עמיגור לדיור ציבורי, עשינו זאת בשנות ה-70 וה-80 איך איבדנו את היכולת לעשות את זה היום?

דורון ספיר: אנו מבקשים מהוועדה המחוזית לעשות דיון חוזר. צריך למצוא פתרון משפטי. אם יבטיחו מס' דירות לדיור הציבורי תנוח דעתנו לא משנה חדשות או ישנות.

רועי אלקבץ: צריך לתת דיור ציבורי עם כל יוקר המחיה וכעת שזה לא ממומש ציבורית זה לא בסדר. עמי אלמוג: אין התנגדות לדיור הציבורי. אבל זה צריך לעשות עפ"י חוק. לנו כמדינה אפשר רק 20%, זה בסדר לדרוש אבל צריך שההחלטות יגיעו מלמעלה. התיקון של 120 החרג את המדינה. הדרגים המקצועיים תומכים בהחלטה כזו אבל ההחלטות צריכות להיות מלמעלה.

דורון ספיר: אם נחליט החלטה ביחד שאם לפחות 50 דירות מתוך 270 דירות יהיו לדיור הציבורי נוכל לעשות זאת ביחד, אין אף אחד שיתנגד לזה.

עמי אלמוג: צריך לעבוד על הדברים האלה אחרת. צריך לקדם את זה גם מלמעלה.

ליאור שפירא: בפרויקט הזה גם 20% אין. מה שבסמכות המדינה תתנו.

עמי אלמוג: יכול להיות שכן, לא מכיר את הפרויקט לעומק

אודי כרמלי: זה עניין של שעת רצון בכל הדרגים המקצועיים. לא יכול להיות שכל אנשי התכנון מסכימים עם זה אבל בגלל פלפול משפטי זה לא מבוצע, דבר שידענו לעשות זאת כל הזמן.

ליאור שפירא: אנו מדברים על דיור ציבורי לא דיור בהישג יד.

עמי אלמוג: אני לא יודע מה ההנחה שעמידר נותנת להם אבל יש הנחה.

דורון ספיר: הפרויקט היה מלכתחילה 70 דירות של עמידר.

ליאור שפירא: כל מה שצריך זה הסכמה שיהיה תיקון בתקנון.

דורון ספיר: עמידר הסכימו להוסיף 14 דירות + הקיימות שאפשר למכור אותן. לא ביקשנו חצי דירות דיור עמידר.

אודי כרמלי: יש להם הגבלה של כמה שנים אבל אח"כ הם יכולים למכור וזה כבר לא יהיה דיור ציבורי.

אנו ממליצים לוועדה המקומית שכאשר התוכנית תופקד אנו נגיש התנגדות למחוזית.

אביגדור: אי אפשר להגיע איתם להסכמה?

אודי כרמלי: עמידר הגישו את התוכנית ישירות למחוזית, יש התדיינות כבר שנתיים. לא ייתכן שמתוך 270 יחידות דיור יהיו 14 יחידות לדיור ציבורי?

ליאור שפירא: אנו כעירייה יכולים לרכוש את זה?

אודי כרמלי: רעיון מעניין.

דורון ספיר: עמידר היא חברה לטיפול בדיור ציבורי למה שהעירייה תרכוש?

אורלי אראל: בתוכנית הזו גם ביטלו 620 מ"ר מגרש ציבורי שהסכמנו שיהפוך לדיור ציבורי. לא רק שזה לא קרה אלא גם השטח הציבורי "נעלם".

בישיבתה מספר 0032-22' מיום 21/12/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה קבלה דיווח משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, ענת בן לוי יליזרוב, חן קראוס, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית ובמטרה לשמור על מגוון טיפוסי דיור בשכונת רמת אביב לרבות דיור ציבורי, במקרקעי המדינה והעירייה, ממליצים להגיש התנגדות לתכנית, לכשתופקד, שתכלול את הסעיפים הבאים :

- שמירה על מלאי הדיור הציבורי ורישומו ע"ש המדינה. הכנסת הוראות וסעיפי הסבר בדבר השימוש של דיור ציבורי.
- הגדלת מלאי הדיור הציבורי ב-14 יח"ד נוספות בשטח של 820 מ"ר עיקרי ורישומן ע"ש המדינה.
- בנוסף לאמור לעיל, הכנסת הוראות בדבר דיור להשכרה בהתאם לתוספת השישית בשיעור של 15% מסך יח"ד התכנית.
- ביטול ההגבלות על השימושים הציבוריים לרבות ביטול המגבלה לשימושי חינוך, השטחי הציבורי הבנוי ישמש לכלל השימושים המותרים בתכנית צ' ובהתאם לצרכי העירייה.
- תיקון טבלאות איחוד וחלוקה שהשטחים הציבוריים הבנויים ירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
- על סעיף אחר שאינו תואם לרוח החלטות הוועדה המקומית בתכנית.
- לאור מסמכי התכנית שיופקדו, סעיפי התנגדות נוספים להתאמת התכנית למדיניות העירונית, מדיניות הוועדה המקומית, ולשיקול דעת מה"ע.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :

אורלי אראל : תוכנית שנדונה בוועדה המחוזית לא הומלצה ע"י הוועדה המקומית. התוכנית עברה דיונים בוועדה מחוזית אשר המליצה להפקיד את התוכנית היא עדיין לא הופקדה. מבוקש מהוועדה המקומית להסמיך את מהנדס העיר להגיש התנגדות כי התוכנית תופקד בעת הפגרה של הוועדה המקומית בשל הבחירות. ביקשנו שהתוכנית תדגיש את נושא הדיור הציבורי ותגדיל אותו. היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית ביקשה (ציתות מתוך ההחלטה) " בהתאם לבחינת הסוגיה הוראות התוכנית יתוקנו כך שיקבע דיור מיוחד לשכירות בבעלות אחודה. הדיור המיוחד יקבע שימוש בתא שטח מסוים בהיקף של 820 מטר מרובע בשטח עיקרי". לא תהיה תוספת של דיור ציבורי כפי שהוועדה המקומית בקשה והדיור הזה לא יקרה דיור ציבורי. בנוסף במגרש הציבורי הוגבלו השימושים רק לשימושי לפי קהילה רווחה ובריאות הוגבלו שימושים עפ"י צ'. אנו חושבים שיש לחשוב על כך מחדש ולכן מבקשים להסמיך את מהנדס העיר להגיש התנגדות לאחר שנראה את התוכנית המופקדת.

מלי פולישוק : לא הוגשה התנגדות?

אורלי אראל : התוכנית לא הופקדה עדיין.

מלי פולישוק : אז מה זה יעזור עכשיו?

אורלי אראל : יש 6 נושאים שאנו רוצים להעלות בהתנגדות.

דורון ספיר : היו 52 יח"ד בדיור ציבורי, והמדינה רוצה לבטל אותם במחית יד, ולא מבטיחה את הקיום שלהם זו תעודת עניות כאשר מוסיפים 270 יח"ד ולא דואגים לתוספת יחידה אחת לדיור ציבורי.

אורלי אראל : זו ההחלטה של היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.

עמית גולדשטיין : התוכנית החדשה באה לבקש לקבע את הדיור הציבורי, זה לא משהו שמעוגן בחוק התכנון והבניה.

דורון ספיר : אז איך עמידר בונה דיור ציבורי?

עמית גולדשטיין : הם מוגדרות בחוק בדרכים אחרות.

אודי כרמלי : תתקן אותי אין כאן כוונה שלא יהיה בכלל דיור ציבורי, אלא לאפשר מצב סטטוטורי לאפשר ברמה של הסכמים.

עמית גולדשטיין : הפתרון שמצאנו הוא להגדיר את זה בשכירות אחודה מדינת ישראל תחליט איך היא תעשה זאת.

מלי פולישוק : אין חוק שמגדיר דיור ציבורי במדינת ישראל?

עמית גולדשטיין : אין חוק.

דורון ספיר : אולי אפשר לקבוע שהדירות יהיו בדיור ציבורי על פי החוק של הדיור הציבורי.

מלי פולישוק : אולי העירייה צריכה ליזום הצעת חוק בנושא.

דורון ספיר : נאשר למהנדס העיר להגיש התנגדות.

בישיבתה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדה מחוזית.

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית	-

הוועדה מסמיכה את מה"ע להגיש התנגדות לתכנית לכשתופקד.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	תא/תעא/צ/2277(3) - בית הספר הצרפתי על שם מארק שאגאל
5 - 2023-0013	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

ב"ס מארק שאגאל – נוה צדק
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

בית הספר הקיים בן 11 כיתות אם כולל 3 מבנים קיימים. תכנית העיצוב מציגה הריסת שני מבנים ותיקים והקמת: אגף חדש ל- 8 כיתות אם, אולם ספורט מקורה, חדר אוכל, ספריה וחדרי מנהלה. פיתוח שטחי החוף במגרש לרווחת בית הספר והציבור. התוספת מסדירה מצב קיים פרוגרמתי ואינה מהווה שינוי למספר התלמידים בבית הספר.

מיקום: רחוב שלוש, נווה צדק, סמוך לרחבת סוזן דלל.

כתובת: רח' שלוש 24, רח' אלרואי 2



גושים וחלקות בתכנית: גוש 6928, חלקה 15

שטח התכנית: 1.476 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: סטודיו PROJECT

מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו PROJECT

יועץ בניה ירוקה: אביעד בראון, GREENENGINEERING

יזם התכנית: שגרירות צרפת

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

במגרש 3 מבנים: מבנה דו-קומתי חדש יחסית מ-2015, ושני מבנים טרומיים בני קומה אחת.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2277 – "שכונת נווה צדק - שבזי". אזור לבניני ציבור בתוך שתחום השימור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו". אזור מבנים ומוסדות ציבור, עד גובה 4 קומות ומרקם בנוי לשימור.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית כוללת הריסת שני מבנים טרומיים ובניית מבנה חדש בעל 4 קומות הכולל 8 כיתות אם, חדר אוכל, אולם ספורט מקורה, ספריה וחדרי מנהלה. פיתוח השטח הפתוח לרווחת קהילת בית הספר והציבור הרחב, לרבות אפשרות גישה בשעות אחר הצהריים לחצרות בית הספר ופתיחת מעבר הולכי רגל דרך המגרש מרחוב שלוש לרחבת סוזן דלל

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4 קומות

גובה: כ-13.15 מטר

תכסית: כ-486 מ"ר

קווי בניין:

קו בניין (קדמי – לכיוון רחוב שלוש): 0.9 מטר

קו בניין (קדמי – לכיוון רחוב אלרואי): 0 מטר

קו בניין (צדדי – לכיוון מגרש מגורים): 2.5 מטר

קו בניין (צדדי – לכיוון מגרש מגורים): 2.5 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ אחוזים	46.96%	92.06%	139%	270% כולל
זכויות בניה (מעל קומת קרקע)	מ"ר 693.14	מ"ר 281.14 להריסה מ"ר 1640 מבנה חדש	מ"ר 412 קיים מ"ר 1640 חדש סה"כ 2052 מ"ר	מ"ר 3985.2
קומות	2	4	4	
גובה	מטר	כ-13.50	כ-13.50	17 מ'
תכסית במ"ר	501 מ"ר	מ"ר 295 להריסה מ"ר 486 מבנה חדש	מ"ר 692	60% משטח המגרש מ"ר 885.6

שלביות:

המבנה והפיתוח יוקמו בשלב ביצועי אחד.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – במבנה 2 אגפים:
- אגף כיתות מזרח מערב - כמבנה מלווה רחוב אל רחוב אלרואי ופינת שלוש., בניצב לו אגף חדרי ספח ואולם - במרכז המגרש כך שיחולק לשתי חצרות – קדמית המשכית למדרכה ברחוב שלוש ואחורית המשיקה ליציאות לסמטת אלרואי ורחבת סוזן דלל.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – גובה מקסימלי כולל מעקה גג 13.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, לאגף הכיתות קומת קרקע ומעליה שלוש קומות, לאגף הציבורי יש קומת קרקע בגובה כפול ומעליה שתי קומות. קומה רביעית תהיה בנסיגה של 1 מ' לכיוון רחוב שלוש.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – חזיתות המבנה לכיוון הרחובות יהיו בגמר טיח. בחזית ישולב אלמנט משרביה (גמר טיח או אחר) שיהווה פתח ואו double skin עם ויטרינות מאחוריו. מפלס הקרקע כלפי אלרואי בעמודים עמוקים וביניהם מערך קירות שקועים וויטרינות.
- ב. **מרפסות** – בכל אגף תיפתח בקומה השניה חצר עילית פתוחה לשמים, בקומה שמעליה סובבים את החצר מסדרון פתוח היקפי. מערכת התנועה האופקית תהיה במסדרונות פתוחים ומקורים, מעקה בחומרים קלים (רשת או עמודוני פלדה). **לא ניתן יהיה לסגור את דופן המעברים הפונה לחצר בזכוכית או כל חומר אחר בעתיד.**
- ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
- מערכות טכניות יהיו במפלס 1- ולא יוצבו על הגג העליון.
 - שילוב תאים פוטו-וולטאים, יתאפשר בהתקנה שתוחה בלבד.
 - יתוכנן גג מועיל – גג מגוון אקסטנסיבי, ללא פעילות/הנגשה למעט סולם נמשך לתחזוקה. בגג יהיה מעבד נגר בשטח שלא יפחת 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 מעבדי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

למתחם 4 כניסות:

- שער כניסה ראשי מרחוב שלוש, במיקום זהה למיקום הכניסה הראשית כיום (0.00) - מתוכננת עמדת שומר מטויחת כחלק מהשפה העיצובית של כלל החזיתות החיצוניות של המבנה. הגדר לכיוון רחוב שלוש תהיה גדר נפתחת/נאספת.
 - שער כניסה אחורית לצד המבנה מסמטת אלרואי.
 - שער כניסה מתחם סוזן דלל.
 - כניסת ספקים ישירות למבנה הכיתות (אזור חדר האוכל) מסמטת אלרואי.
- שלושת השערים והגדר הנפתחת/נאספת לכיוון רח' שלוש יהיו נגישים ופתוחים בשעות ובימים בהן לא יפעל המוסד החינוכי, ויאפשרו מעבר חופשי ושהייה לציבור לחצר בית הספר ולמעברים דרך בית הספר לפינת אלרואי-מגדל ולכיוון רחבת סוזן דלל. הנושא יובטח ויוסדר במסגרת הסכם נכסי עם עיריית ת"א-יפו.

1.4 אצירת אשפה: אזור האצירה הקיים במיקום הנוכחי ישולבו בגדר בנויה ומטויחת לכיוון רחוב שלוש.

1.5 תנועה וחניה: בדומה למצב הקיים יהיה בתקן חנייה אפס. כניסת רכב חירום מהשער לרחוב אלרואי.

חניות אופניים ימוקמו: במקביל לרחוב שלוש, בסמיכות לשער השצ"פ הדרומי ובתחום גדר בית הספר.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. שטח ומעברים פתוחים לציבור:

החצר הקדמית לכיוון רח' שלוש והמעברים דרך תחום בית הספר יהיו נגישים פתוחים למעבר ושהייה של הציבור הרחב בשעות ובימים בהן לא יפעל בית הספר. הנושא יובטח ויוסדר במסגרת הסכם נכסי עם עיריית ת"א-יפו.

ב. **עצים וצמחיה:**

- **סקר עצים:** המלצות לעצים הוטמעו לפי סקר עצים שנערך כחלק ממסמכי הרקע לתכנית בהתאם להנחיות האגרונום העירוני. הסקר מהווה חלק ממסמכי התכנית.
 - **הוראות לנטיעת עצים:** בתחום התכנית 10 עצים בוגרים לשימור וזאת בהתאם לסקר העצים. בנוסף יינטעו בתחום התכנית 5 עצים בוגרים נוספים. סה"כ 15 עצים בוגרים בתחום התכנית.
 - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחיה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
 - 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.
 - 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.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
 - **הוראות לשתילת צמחיה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
 - **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- ג. **הצללות הפיתוח:** הצללות במגרש על ידי המבנה עצמו, ועצים בוגרים קיימים ומוצעים בחצר בית הספר.

ד. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

- נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 1:1,000. יש נספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שתגדיר התב"ע. המסמך על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית.
- יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
- **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגיטון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באיזור הנמוך במגרש, ויונמד 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

3. **מערכות חשמל:**

- **מערכות טכניות:** תתוכנן חצר טכנית עם פתח כניסה אחד כלפי הרחוב לגישה לכל הארונות הטכניים והמערכות. לא יאושרו פילרים בחזיתות או בגדרות.
- **בנייה ירוקה וייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה

4. **מאפייני בניה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)**
תנאי הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא
ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת
היתר הבנייה.

- לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'**
- א. **דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש:** יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.
- ב. **יעילות אנרגטית:**
על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- בתכניות הכוללות דיור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- ג. **איוורור החדרים:** יש להראות סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.
- ד. **דו"ח תרמי עקרוני:** יש לצרף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד 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).
- ה. **ריצוף חוץ:** 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 Reflecting Index)** מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.
5. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות. מפלס הקרקע כולו נגיש, כניסות למבנים מרכזי בגובה 0.00, כניסה למבנה כיתות במפלס -0.45 כולל לפרוגרמות ציבוריות במפלס הקרקע (אולם ספורט, חדר אוכל) ולמעלית מונגש ע"י שביל בשיפוע של עד 5%. מעברים נגשים בכל המפלסים ינגשו את כלל הפרוגרמה במבנה כולל הסיפריה בקומה 3.
6. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.
7. **גמישות:** שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

חו"ד משולבת (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי לתוספת אגף בבית הספר על שם מארק שאגאל.

1. תנאי להיתר יהיה עמידה במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא 2023: יש לקבל אישור היחידה, לרבות ניהול מי נגר ואנרגיה מתחדשת.
2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תאום עם ואישור הרשות לאיכולת הסביבה לנושאים הנדרשים עבור שימוש בית ספר (אור, אקוסטיקה וכו').
3. הבנין נמצא באזור לשימור בתכנית תא/2277 תנאי להיתר הבנייה יהיה השלמת תאום וקבלת אישור מחלקת שימור לכל לחומרי הגמר ולפרטי הגמר והפיתוח ושילובם במרקם, לרבות שילוב האלמנטים העיצוביים בחזיתות, תיאום עיצוב שערים וגדרות בכלל זה הגדר הנפתחת/נאספת לרח' שלוש. ושיפוף המבנה הקיים במסגרת תכנית העיצוב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון:

אד'ר' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: תכנית עיצוב לשיפור בבית הספר על שם מארק שאגאל, של השגרירות הצרפתית בנווה צדק. התכנית מציעה הריסת אחד המבנים הקיימים במגרש והקמת מבנה חדש, ללא שינוי פרוגרמטי מהמצב הקיים. נציגת השגרירות הצרפתית נטלי זילבר תציג את הצורך והאדריכלות רות לאונב ואילת דריקר יציגו את התכנון המוצע.

נטלי זיילבר : (תרגום מאנגלית לא סטנוגרמה) בית הספר על שם מארק שאגאל פועל במקומו הנוכחי מעל ארבעים שנה. מדובר בפרויקט לשיפור התנאים ולהתאמת המבנה לסטנדרטים הולמים, בהתאם לשימוש ולא בהגדלה של בית הספר הקיים. בית הספר הוא בסטנדרטים מאד נמוכים וצריך לאפשר מתקנים ראויים לצוות ההוראה ולילדים ולכן אנחנו מקדמים את הפרויקט הזה. הואיל ובית הספר הוא על קרקע ציבורית הושם דגש על תכנון שיאפשר שימוש עבור ילדי בית הספר בזמן פעילות המוסד וכן יאפשר שימוש אחר הצהריים לשימוש הקהילה.

רות לאונוב, אדריכלית הפרויקט : מציגה את תכנית העיצוב.
חן אריאלי : אבקש הבהרה לגבי ההצללה, לא ראיתי הצללה מעבר להצללה מהמבנה במרחב של בית הספר. מה לגבי חניה, האם יש חניה למורים? כי נווה צדק היא שכונה עם בעיית חניה קשה מאוד.
חיים גורן : מה לגבי רצף הפעילות בבית הספר? כיצד הוא התבצע תוך כדי הבניה? האם המגרשים הפתוחים ישמשו את הציבור?

מלי פולישוק : מה לגבי העצים? כמה עצים יש היום וכמה ירדו?
אדרי' רות לאונוב : לגבי ההצללה, מעבר למבנים שהצבתם נלקחה בחשבון כך שהם יתנו הצללה. ההצללה היא בעיקר על ידי עצים בוגרים, יש 15 עצים שנשמרים ויתוספו עוד 5 עצים בנטיעות חדשות. עצים שיש להם ערכיות גבוהה ישמרו. יתרה מכך, התכנון נעשה באופן המתחשב בשורשי עץ הצאלון ובהתאם אליו נלקחו בחשבון יסודות הבניין על מנת להתרחק משורשי. בנוגע לחניות, כיום לצוות אין חניה זהו בית ספר אורבני ברקמה צפופה ואין דרישה להצמדת חניה עבור הצוות. הצוות מגיע ברובו ברגל או עם אופניים, בהתאם תוכנו חניות אופניים בתחום המגרש וגם מעבר לגדר בית הספר. יש מקום להורדת נוסעים ולפריקה ולטעינה ברחוב. יש כניסה מרח' אלרועי לפריקה ולטעינה. בנוגע לרציפות השימוש במבנה, היות ומדובר בבית ספר שאינו עירוני, העירייה אינה מחויבת למצוא מבנה חלופי לזמן הבניה. יחד עם זאת, העירייה מנסה לסייע בנושא, אבל זהו ענין של השגרירות למצוא מיקום חלופי לזמן הקמת המבנה.
דורון ספיר : אנו מאשרים את הפרויקט.

בישיבתה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי לתוספת אגף בבית הספר על שם מארק שאגאל בתנאים הבאים :

1. תנאי להיתר יהיה עמידה במדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא 2023 : יש לקבל אישור היחידה, לרבות ניהול מי נגר ואנרגיה מתחדשת.
2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תאום עם ואישור הרשות לאיכולת הסביבה לנושאים הנדרשים עבור שימוש בית ספר (אוויר, אקוסטיקה וכו').
3. הבנין נמצא באזור לשימור בתכנית תא/2277 תנאי להיתר הבנייה יהיה השלמת תאום וקבלת אישור מחלקת שימור לכל לחומרי הגמר ולפרטי הגמר והפיתוח ושילובם במרקם, לרבות שילוב האלמנטים העיצוביים בחזיתות, תיאום עיצוב שערים וגדרות בכלל זה הגדר הנפתחת/נאספת לרח' שלוש. ושיפוץ המבנה הקיים במסגרת תכנית העיצוב.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1,3
6 - 0013-23ב'	דיון בהפקדה

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

מיקום:
שכונת שפירא

כתובת:
חלק מהרחובות הבאים: שד' חכמי ישראל, מסילת ישרים, סמטת חכמי ישראל, לצרוס משה, בעל העקידה, מקור חיים, יש"ר מקנדיאה, התיבונים, גבעת בן יהודה.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק	1,3		2



שטח התכנית:
33.138 דונם

מתכנן: מח' תכנון יפו ודרום העיר, אגף התכנון
אדרי' חן אבגי אשכנזי, 78 אדריכלות.
גלית אציל-שמאות

יזם:
הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות:
חלקה 1: רשות הפיתוח (קיימות דירות דיור בחכירה)
חלקה 2: רשות הפיתוח
חלקה 3: כ-400 בעלויות במושע: פרטיים, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
0013-23' - 6	דיון בהפקדה

שכונת שפירא הוקמה בשנות השלושים על חלקות בבעלות משותפת (מושע) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר עד לאישור תכנית תא 590 בשנת 1968 אשר עסקה בעיקר בתכנון השכונה, הגדרת זכויות בניה ויעודי הקרקע, ללא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מרחב התכנון מבונה ברובו בבניה ותיקה, צמודת-קרקע, עד שתי קומות. מבנים בודדים בנויים לגובה 3 - 4 קומות (בתים משותפים).
בשטח התכנית מספר מגרשים פנויים, מרביתם מגודרים.
לאורך רחוב מסילת ישרים, קיימת חזית מסחרית.
בתחום התכנית לא קיימים מבנים בשימוש ציבורי.

התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק ולא בהתאם לתכנית המתאר תא 5000, זאת ללא חריגה מתכנית המתאר.

מדיניות קיימת:

תכנית אב לשכונת שפירא תא 9026 (2006):

מטרת תכנית האב היא המלצה להתערבות כוללת עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי.
תכנית זו הניחה את הבסיס התכנוני לתכנית המתאר והבחינה בין ליבת מגורים נמוכה לדפנות שכונה אינטנסיביות יותר. זאת, תוך מגבלה על איחוד מגרשים עד 0.5 דונם במרבית השכונה.
בדפנות השכונה המליצה התכנית בניה למגורים עד 6 קומות, תוך החרגת אזורים לתכנון מפורט ממזרח לרחוב מסלנט. בנוסף, איתרה תכנית האב מרחבי פיתוח תשתית ציבורית וואו תוספת שימושים שאינם מגורים.
התכנית מגדירה את רחוב מסילת ישרים כציר מסחרי בבניה מעורבת קומה מסחרית ומגורים בקומות שמעל.
מגבלות גובה בינוי: עד 6 קומות בשדרות הר ציון, עד 4 קומות שימושים מעורבים בשדרות חכמי ישראל ומסילת ישרים, עד 3.5 קומות בשאר הרחובות בשכונה.

מדיניות שכונת שפירא, תא 9142 (2022):

מדיניות זו מבוססת ברובה על תכנית האב לשכונת שפירא שפורסמה ב-2006, תוך הטמעת השינויים הצפויים במרחב בעקבות הנגשת השכונה לנתיבי תחבורה ציבוריים, הקמת הרכבת הקלה בסמוך וכדומה, המאפשרים חשיבה מחודשת על תמהיל הדויר, שימושים, תקני החניה ומערך התנועה וההליכה בשכונה. המדיניות כוללת הנחיות בינוי והקצאות לצרכי ציבור בעת קידום תכניות מפורטות מתוקף תא 5000 והנחיות לאיחוד מגרשים, ככל שמתאפשר מתוקף התכנית המאושרת בכל אזור.

תא 5000 – תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו (2016):

בתשריט אזור יעוד ועיצוב עירוני (אזור תכנון 803) נקבע כי חלקה הפנימי של השכונה יוגדר כ"אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה" בהיקף של עד 4 קומות (רח"ק 1 - 3) ודפנות השכונה יוגדרו כ"אזור מגורים בבניה עירונית" של 8 - 10 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה של עד 15 קומות בדופן הר ציון (רח"ק 4 - 5).

כמו כן, נדרשת חזית מסחרית ברחובות המקיפים את השכונה ובצירים המגדירים את ליבתה: ברחובות מסילת ישרים ובחלק מחכמי ישראל.

מדיניות תמ"א 38, תא/מק/9086

חלקות מושע, ללא כל תוספת זכויות מתוקף תמ"א 38.

מצב תכנוני קיים:

יעודים קיימים: מגורים ב1, מגורים ב1 וחזית מסחרית, דרכים, שבילים ושצ"פים.

תא 590 (1968):

התכנית הראשית לשכונה המגדירה שימושי קרקע, זכויות בניה, צפיפות, גובה בינוי, ללא איחוד וחלוקה של מגרשים.
יעודי קרקע: אזור מגורים ב1, שטח ציבורי פתוח, דרכים.
זכויות בניה: לפי מדרגות שטח מגרש: בין 1 יח"ד ו-20% בניה (במגרש עד 200 מ"ר), עד 8 יח"ד ו-33% בניה (במגרש עד 750 מ"ר). במגרשים גדולים מ-750 מ"ר תותר צפיפות 18 יח"ד/ד' ו-33% בניה.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
0013-23ב' - 6	דיון בהפקדה

תא/2707 (1997):

מהות התכנית: הגדרת קווי בניה, ללא תוספת שטחים.
הכשרת בינוי קיים על פי מפה פוטוגרמטרית משנת 1991, ללא התייחסות לאחוד וחלוקה.

תא/ע-1 מרתפים (2003): תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

תא/ג-1 בניה על גגות (2006): עד 40 מ"ר או 65% מתכסית הגג, אפשרות לדירת גג.

שטחי שירות בהתאם לפרוטוקול שטחי שירות מאושר מיום 04/07/2012: תוספת שטחי שירות עד ל-35% מהשטח העיקרי, בכפוף לתנאים.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

- פירוק חלקות מושע, המקודם בימים אלו בדרום ובמזרח העיר נועד לאפשר הסדרת זכויות קניין בסיסיות לבעלים ובכך לאפשר פיתוח ברמת המגרש והשכונה.
- מתן בסיס סטטוטורי לפיתוח עתידי, בהתאם לתפיסות התכנון של תכנית המתאר ושל תכנית האב לשכונת שפירא. תוך שאיפה לשמירה וחיזוק הקהילה הקיימת וכן על מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית מאוזנת השומרת ככל הניתן על אופייה של השכונה.
- התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק התכנון והבניה, בסמכות ועדה מקומית, על בסיס זכויות הבניה המאושרות, ללא תוספת שטחי בניה.
- התוכנית מסדירה מצב קיים וקובעת חלוקה למגרשים, בהתאם לסקר המחזיקים וככל הניתן בהתאם למצב הבנוי. זאת, ככל ואין פגיעה בשטח ציבורי, בתחום דרכים או במגרשים סמוכים.
- שיוך הבעלויות נעשה על ידי מהלך ממושך ששילב הצלבת נתוני רישום בטאבו, ארנונה, תיקי בנין ורישוי עסקים אל מול מפגשי שיתוף ציבור, ראיונות ופניות התושבים. היקף שיוך הבעלויות עומד על כ-96% מהבעלים בטאבו. יתרת הבעלויות שויכו למגרשים קבוצתיים.
- ככל וקיים פער בין היקף השטחים התפוסים בפועל ע"י בעלי הנכסים והיקף השטחים שבבעלותם ברישומי הטאבו, יעשה איזון הפערים על ידי שמאי התכנית בזכויות בניה.
- מציאת פתרון לזכויות בניה של בעלי קרקע "לא מאושרים" (שלא אותרו פרטי התקשרות עימם או שיוך עבורם בדרכים אחרות) או "לא משויכים" (אותרו פרטי התקשרות עימם, אך אין הוכחת שיוך) על ידי ריכוזם והקצאת זכויות עבורם במגרש בניה עתידי.
- התכנית מעדכנת הוראות בינוי, הוראות לאיחוד מגרשים, גודל יח"ד מינימלי. בנוסף התוכנית משלימה או מסדירה כבישים ושבילי הולכי רגל והתאמת יעודי הקרקע בהתאם.

פירוט יעודים/שימושים:

תשריט מצב מאושר:



תשריט מצב מוצע:



טבלת שטחים מצב מאושר מול מצב מוצע

מ"ר מוצע	מ"ר מאושר	ייעוד קרקע
22,514 (מגורים א)	14,437	מגורים ב1
	7,579	מגורים ב1 וחזית מסחרית
	499	מגרש מיוחד
8,788	7,373	דרכים
	906	שביל
2,192	2,689	שטח ציבורי פתוח
33,493	33,483	סה"כ

מצב מוצע:

יעוד מגורים א:

קומת קרקע:

בתאי שטח בעלי סימון חזית מסחרית נדרש שילוב שימושי מסחר, תעסוקה, משרדים ו/או שירותים בעלי אופי ציבורי, אשר לדעת הוועדה המקומית ישתלבו בסביבתם ולא יהוו מטרד. מסחר קיים על פי היתר בתא שטח שאינו נושא חזית מסחרית בתשריט, יוכל להמשיך להתקיים עד להוצאת היתר לתוספת בניה או בניה חדשה. בכלל מרחב התכנון, במגרשים ללא סימון חזית מסחרית יותרו השימושים כאמור, בכפוף לפרסום על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. **קומות עליונות:** מגורים בלבד.

הוראות בינוי:

צפיפות מירבית בהיקף 14 יח"ד/דונם. הגדרת שטח מיני ליח"ד 45 מ"ר (פלדלת). שטח מגרש מינימלי לבניה: 70 מ"ר. במגרשים בהם קו הבניין הקדמי לרחוב הוא אפס, תותר הבלטת גזוטריות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. מקו בניין אחורי תותר חריגת מרפסת עד מרחק 3 מטרים מגבול מגרש.

מס' קומות:

לאורך שדרות חכמי ישראל ומסילת ישרים וברחוב גבעת בן יהודה: עד 5 קומות (4 קומות וקומה חלקית). בתא שטח 79 (ברחוב יש"ר מקנדיא): 5 קומות וקומה חלקית, לצורך מתן אפשרות למימוש זכויות מאושרות. ביתרת הרחובות: עד 4 קומות (3 קומות וקומה חלקית).

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
0013-223' - 6	דיון בהפקדה

קווי בניין:

הגדרת קווי בניין בהתאם למימדי המגרש, תנאים לבניה בקיר משותף, הגדרות חובת בניה בקו רחוב, קווי בניין לתוספות בניה למבנים קיימים.

במגרשים בהם קו הבניין הקדמי לרחוב הוא אפס, תותר הבלטת מרפסות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תותר חריגת מרפסת מקו בניין אחורי עד 3 מטרים מגבול המגרש.

תכסית: תכסית בניה מירבית לפי קווי הבניין, ולכל היותר 70% במגרשים ששטחם קטן מ-0.5 דונם.

זכויות בניה:

זכויות לכל תא שטח נקבעו בטבלת הקצאה על ידי שמאית התכנית, בהתאם ליחס שבין הזכויות הרשומות בטאבו לבין השטח התפוס בפועל ובהתאם למקדמים שנקבעו.

הקצאות לצרכי ציבור ודרכים (ללא תוספת שטח מגרשים) נגזרו באופן אחיד מכלל הבעלויות.

עיצוב:

בבנייה חדשה תחול חובת הקמת מרפסת לחזית הרחוב, באורך של לפחות 50% מחזית המבנה. תותר הצמדת שטח מרוצף בקומת הקרקע בתחום המגרש בחזית קדמית ואחורית, תחת היטל המרפסת של הקומה השניה.

איחוד מגרשים:

ניתן יהיה לאחד חלקות סמוכות בתנאים הבאים:

(א) שטח החלקות המאוחדות אינו עולה על 0.5 דונם. במקרים חריגים, לשיקול דעת הוועדה המקומית איחוד לשטח הגדול מכך, ולא יותר מ- 0.75 דונם אם לדעת הוועדה האיחוד נדרש על מנת לאפשר ניצול סביר של חלקות סמוכות.

(ב) איחוד החלקות יהיה לצורך בנייה חדשה בלבד. על אף האמור, איחוד חלקות השלמה יתאפשר גם עבור תוספות בנייה.

(ג) יותר איחוד בין שלוש חלקות סמוכות לכל היותר.

(ד) יידרש אישור נספח בינוי על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להגשת התשריט לאישור הוועדה המקומית, תוך שמירה על הנחיות בינוי, איכות החזית הקדמית ופתרונות החניה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

לא מוצע שינוי במערך התנועה.

מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

לא תתאפשר חניה פרטית במגרשים בדופן הדרומית של שדי חכמי ישראל, על מנת להימנע מחציית השטח הציבורי הפתוח הקיים, שבין מגרשי המגורים לדרך, ע"י תנועת רכב.

התייחסות לסביבה:

מרחב התכנון מוקף בחלקות מושע אשר נמצאות בהליכי הסדר ופרצלציה בשלבים שונים אשר לגביהם נערך תיאום.

התוכנית נותנת מענה למגרשים כלואים המצויים בחלקה 4 שהמעבר אליהם הוא דרך חלקה 3.

התוכנית מקודמת במקביל לתוכניות תא/מק/4455 (איחוד וחלוקה חלקות מושע 6971/4, 6971/6 אשר קיבלה תוקף בתאריך 28/6/23). ולתכנית תא/מק/4673 (חלוקת חלקת מושע 6971/12) הסמוכות.

התייעצות עם הציבור:

ביוני 2017 נערכה סדרת מפגשי תושבים וקבלת קהל פרטית במרכז הקהילתי בשפירא על מנת ליידע את תושבי השכונה ולאסוף מידע בדבר הבעלויות. כמו כן, נפתחה כתובת מייל עירונית לטובת התכנית לפניות תושבים.

ב-9.8.21 נערך מפגש כלל שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה. כחלק ממהלך זה הוצגו התכניות המקודמות במרחב השכונתי. במפגש נכחו פעילי, נציגויות תושבים ובעלי עניין נוספים בשכונה.

בנוסף, במהלך קידום התכנית נערכו מפגשים פרטניים של עורכת התכנית עם בעלי דירות לצורך בדיקת שיוכים ובדיקת מסמכי בעלות ועדכון שוטף באמצעות פניות ציבור נקודתיות.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
6 - 2013-0013	דיון בהפקדה

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	66% עיקרי (למגרשים 350 - 500 מ"ר) +	הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה
	מ"ר		
זכויות בניה לקומה	אחוזים	33% לקומה שטח עיקרי	הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה
	מ"ר		
שטח יח"ד מינימלי		במגרש עד 200 מ"ר : 27.5 מ"ר (עיקרי), במגרש עד 300 מ"ר : 55 מ"ר (עיקרי), במגרשים גדולים מ-300 מ"ר : ללא מגבלה מגרש בניה מינימלי : 115 מ"ר	שטח יח"ד מינימלי : 45 מ"ר מגרש בניה מינימלי : 70 מ"ר
גובה	קומות	3 / 2 קומות בהתאם לשטח המגרש	3 - 5 קומות בהתאם למיקום
	מטר	8.8 - 11.5 מ'	על פי הנחיות מרחביות
תכסית		60% - 70% על פי תנאים	ע"פ קווי בניין, ולכל היותר 70% במגרשים קטנים מ-0.5 דונם
מקומות חניה		על פי תקן	על פי התקן התקף, בתת הקרקע, איסור חניה בתחום שד' חכמי ישראל דרומי, ניתן להתיר מרתפי חניה משותפים לשני מגרשים צמודים ללא צורך באיחוד חלקות, בתנאי הוצאת היתר בנייה וביצוע בהינף אחד.

*על הזכויות המאושרות מתווספות הזכויות הנובעות מתכניות ג'1 ו-ע'1 ופרוטוקול שטחי שירות (עד 35% שטחי שירות).

חנות דעת מהנדים הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

שם החברות מספר החברות (507-0702928)	שם החברות ייתא/מק/4672 איהוד (וחקוק של חקוק 2,3 בנוב 6972, שכות שפירא)	מגוש החברות (עודד מקומות)	עודד החברות Arc 78
סוג חוזה (יש לסמן אחד בלבד) ☐ "ריגול" (שעוד לא חושבו) ☐ עצמאית ☐ עצמאית מיוחדת ☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת			
סוג חרשות ☐ חרשות (בא חלה החלטה) ☐ סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד) ☐ תכנית כוללת בשטח חרשות			
תל אביב יפו ☐ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין			
החברות הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן. יש לפט נושא אחד לפחות שבו החברות עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
החברות הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן.			

[illegible]

[illegible]

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
0013-23 - 6	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

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 הפקדה.
4. עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
5. עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 04/07/2023
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/07/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :

אבקש להוסיף לחוות דעת הצוות : תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף הנכסים מלי פולישוק : שאלה לגבי בעלים נוספים? זה לא רשום בשום מקום?
אודי כרמלי : אפוטרופוס, ניצולי שואה, יש מגוון גדול של קרקעות של בעלים לא מאושרים. מדובר בירושות לא מאושרות, נספים בשואה, יש מקרים שבהם מגיע לאפוטרופוס. אנו עושים כמיטב יכולתנו לרכז זכויות של לא מאושרים ולא משויכים במגרשי ספיגה.
מלי פולישוק : בכמה שטח מדובר של אלו שלא מאושרים?
עדי בסיס : סדר גודל של 2 דונם, מחולקים למגרשים קטנים, בגלל מגבלת הגובה זה מרוכז בכמה מגרשים בתכנית המקבילה למושעות 4, 6-1 ריכוזו במגרשים בהם ניתן לבנות גבוה יותר.
דורון ספיר : נאשר את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ולתנאים הבאים :
1. ביצוע 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 להפקדה : עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
 4. תנאי להפקדה : עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
 5. תנאי להפקדה : אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
 6. תנאי למתן תוקף : תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12
723-0013 - 7	דיון בהפקדה

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

מיקום:
שכונת שפירא

כתובת:
חלק מהרחובות הבאים: סמטת הר ציון, שד' הר ציון, ידעיה הפנימי, רויגו אברהם, חובות הלבבות, שד' חכמי ישראל.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק	12	-



שטח התכנית:
כ 18.6 דונם

מתכנן: מחלקת תכנון יפו ודרום העיר, אגף התכנון
אדרי' שלומי גנות, גנות לרמן - פיק אדריכלים
גלית אציל-שמאות

יזם:
וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות:

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12
7 - 7	דיון בהפקדה

כ-237 בעלויות במושע, הרכב הבעלויות: עיריית תל אביב-יפו, פרטיים.

מצב השטח בפועל:

שכונת שפירא הוקמה בשנות השלושים על חלקות בבעלות משותפת (מושעה) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר עד לאישור תכנית תא\590 בשנת 1968 אשר עסקה בעיקר בתכנון השכונה, הגדרת זכויות בניה ויעודי הקרקע, ללא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מרחב התכנון מבונה ברובו בבניה ותיקה צמודת-קרקע, עד שתי קומות, מבנים בודדים בנויים לגובה 3 - 4 קומות (בתים משותפים). הרקמה הבנויה במרחב הנדון כוללת מבני מגורים, בתי עסק ומבני מלאכה בני קומה אחת. בתחום התכנית לא קיימים מבנים בשימוש ציבורי. בשטח התכנית מספר מגרשים פנויים, מרביתם מגודרים.

התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק ולא בהתאם לתכנית המתאר תא\5000.

מדיניות קיימת:

תכנית אב לשכונת שפירא תא\9026 (2006):

מטרתה תכנית האב היא המלצה להתערבות כוללת עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. תכנית זו הניחה את הבסיס התכנוני לתכנית המתאר והבחינה בין ליבת מגורים נמוכה לדפנות שכונה אינטנסיביות יותר. זאת תוך מגבלה על איחוד מגרשים עד 0.5 דונם במרבית השכונה. בדפנות השכונה המליצה התכנית בניה למגורים עד 6 קומות, תוך החרגת אזורים לתכנון מפורט ממזרח לרחוב מסלנט. בנוסף, איתרה תכנית האב מרחבי פיתוח תשתית ציבורית ואו תוספת שימושים שאינם מגורים.

התכנית מגדירה את רחוב מסילת ישרים כציר מסחרי בבניה מעורבת קומה מסחרית ומגורים בקומות שמעל.

מגבלות גובה בינוי: עד 6 קומות בשדרות הר ציון, עד 4 קומות שימושים מעורבים בשדרות חכמי ישראל ומסילת ישרים, עד 3.5 קומות בשאר הרחובות בשכונה.

מדיניות שכונת שפירא, תא/9142 (2022):

מדיניות זו מבוססת ברובה על תכנית האב לשכונת שפירא שפורסמה ב-2006, תוך הטמעת השינויים הצפויים במרחב בעקבות הנגשת השכונה לנתיבי תחבורה ציבוריים, הקמת הרכבת הקלה בסמוך וכדומה, המאפשרים חשיבה מחודשת על תמהיל הדיור, שימושים, תקני החניה ומערך התנועה וההליכה בשכונה. המדיניות כוללת הנחיות בינוי והקצאות לצרכי ציבור בעת קידום תכניות מפורטות מתוקף תא\5000 והנחיות לאחוד מגרשים, ככל שמתאפשר מתוקף התכנית המאושרת בכל אזור.

תא/5000, תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו (2016):

תשריט אזור יעוד ועיצוב עירוני (אזור תכנון 803):

חלקה הפנימי של השכונה הוגדר כ"אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה" בהיקף של עד 4 קומות (רח"ק 1 - 3).

דפנות השכונה הוגדרו כ"אזור מגורים בבניה עירונית" של 8 - 10 קומות, עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה של עד 15 קומות בדופן הר ציון (רח"ק 4 - 5).

לאורך הדופן המערבית של שד' הר ציון ובסמטת הר ציון: אזור מעורב תעסוקה ומגורים, 10 - 15 ק'. רח"ק מירבי 5.

כמו כן, נדרשת חזית מסחרית ברחובות המקיפים את השכונה ובצירים המגדירים את ליבתה: ברחובות מסילת ישרים ובחלק מחכמי ישראל.

מדיניות תמ"א 38, תא/מק/9086

חלקות מושע, ללא כל תוספת זכויות מתוקף תמ"א 38.

מדיניות מבואות יפו, תא/מק/9093

מדיניות המיועדת להפוך את מבואות יפו לרובע עירוני, מעורב שימושים, ולאפשר את המשך פעילותו והתחדשותו כאזור מלאכה ותעשייה יצירתית, יצרני וחדשני בעיר. גובה והוראות בינוי: יותרו עד 7 קומות, וכן יתאפשרו חריגות עד 15 קומות. תתאפשר תוספת קומות למבנים שייקבעו לשימוש חוזר בתיאום עם מחלקת השימור. קווי בניין: ככלל, ייצרו בינוי מלווה רחוב. קווי הבניין הקדמיים יתייחסו לחזית הרחוב ובמקום בו משולב בניין קיים, קווי הבניין לבניה החדשה יותאמו/ייתייחסו לקו הבנוי הקיים.

תמהיל השימושים: ישמרו שימושי מלאכה ותעשייה הקיימים בהיתרי בניה. תמהיל המגורים (בתחום המדיניות הנמצע בחלקה 12) - עד 25%. יתרת השטחים תוקצה לשימושי תעסוקה, מלאכה, תעסוקה, מסחר, שטחי ציבור, שימושים כללים תרבות ופנאי, חיי לילה וכל שימוש אחר התואם את אופי האזור.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12
723-0013 - 7	דיון בהפקדה

יתאפשרו שימושים עיקריים בקומת המרתף. יותרו מקבצי שימושים מסחר 1+2 ותעסוקה 1+2 בהתאם להגדרות בתכנית המתאר.

מצב תכנוני קיים:

יעודים קיימים:

מזרחית לשד' הר ציון: מגורים ב1, מגורים ב1 וחזית מסחרית, דרכים, שבילים ושצ"פים. מערבית לשד' הר ציון: תעשיה זעירה ומלאכה, חניה ציבורית, דרכים. לא ינתן היתר בניה לפני אישור תכנית בינוי מיוחדת עבור קבוצת מגרשים מוקפים רחובות, בה יקבעו הוראות בניה לרבות אחוזי בניה, גובה הבניה, קווי בניין ושטחי חניה ציבוריים ופרטיים.

תא/590 (1968):

התכנית הראשית לשכונה המגדירה שימושי קרקע, זכויות בניה, צפיפות, גובה בינוי, ללא אחוד וחלוקה של מגרשים. יעודי קרקע: אזור מגורים ב1, שטח ציבורי פתוח, דרכים. זכויות בניה: לפי מדרגות שטח מגרש: בין 1 יח"ד ו-20% בניה (במגרש עד 200 מ"ר), עד ל-8 יח"ד ו-33% בניה (במגרש עד 750 מ"ר). במגרשים גדולים מ-750 מ"ר תותר צפיפות 18 יח"ד ו-33% בניה.

תא/2707 (1997):

מהות התכנית: הגדרת קווי בניה, ללא תוספת שטחים. הכשרת בינוי קיים על פי מפה פוטוגרמטרית משנת 1991, ללא התייחסות לאחוד וחלוקה.

תא/446 (1959):

מהות התכנית: תכנון מחדש של השטח, קביעת הוראות בניה, לרבות שטח מינימלי של מגרש, קווי בניין, אחוזי בניה וגובה הבניינים, וביטול הוראות תב"ע "די" יפו. אזור תעשיה קלה - הגדרת שימושים ממערב לשד' הר ציון. בשימוש זה לא יעלה גובה הבניה על 3 קומות. בשטחים המיועדים לחלוקה מחדש - לא ינתן היתר בניה לפני אישור תכנית בינוי שתקבע אחוזי בניה, גובה לבניינים, קווי בניין ושטחי חניה ציבוריים ופרטיים.

תא/819 (1965): קרית המלאכה - הגדרת תחום דרך וסימון מבנים להריסה בתחומה.

תתל 71א (2020): תוואי קו הרק"ל הירוק לאורך שד' הר ציון.

תא/ע1 - מרתפים (2003): תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים. תא/ג1 - בניה על גגות (2006): עד 40 מ"ר או 65% מתכסית הגג, אפשרות לדירת גג.

שטחי שירות בהתאם לפרוטוקול שטחי שירות לתכנית 590 מאושר מיום 04/07/2012: תוספת שטחי שירות עד ל-35% מהשטח העיקרי, בכפוף לתנאים.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

- פירוק חלקות מושעה, המקודם בימים אלו בדרום ובמזרח העיר נועד לאפשר הסדרת זכויות קניין בסיסיות לבעלים ובכך לאפשר פיתוח ברמת המגרש והשכונה.
- מתן בסיס סטטוטורי לפיתוח עתידי, בהתאם לתפיסות התכנון של תכנית המתאר ושל תכנית האב לשכונת שפירא. תוך שאיפה לשמירה וחיזוק הקהילה הקיימת וכן על מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית מאוזנת השומרת ככל הניתן על אופייה של השכונה.
- התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק התכנון והבניה, בסמכות ועדה מקומית, על בסיס זכויות הבניה המאושרות, ללא תוספת שטחי בניה.
- התוכנית מסדירה מצב קיים וקובעת חלוקה למגרשים, בהתאם לסקר המחזיקים וככל הניתן בהתאם למצב הבנוי. זאת, ככל ואין פגיעה בשטח ציבורי, בתחום דרכים או במגרשים סמוכים.
- שיוך הבעלויות נעשה על ידי מהלך ממושך ששילב הצלבת נתוני רישום בטאבו, ארנונה ותיקי בנין ורישוי עסקים אל מול מפגשי שיתוף ציבור, ראיונות ופניות התושבים. היקף שיוך הבעלויות עומד על כ-96% מהבעלים בטאבו. יתרת הבעלויות שויכו למגרשים קבוצתיים.

- ככל וקיים פער בין היקף השטחים התפוסים בפועל ע"י בעלי הנכסים והיקף השטחים שבבעלותם ברישומי הטאבו, יעשה איזון הפערים על ידי שמאי התכנית בזכויות בניה.
- מציאת פתרון לזכויות בניה של בעלי קרקע "לא מאושרים" (שלא אושרו פרטי התקשרות עימם או שיוך עבורם בדרכים אחרות) או "לא משויכים" (אושרו פרטי התקשרות עימם, אך אין הוכחת שיוך) על ידי ריכוזם והקצאת זכויות עבורם במגרש בניה עתידי.
- התכנית מעדכנת הוראות בינוי, הוראות לאיחוד מגרשים, גודל יח"ד מינימלי. בנוסף התוכנית משלימה או מסדירה כבישים ושבילי הולכי רגל והתאמת יעודי הקרקע בהתאם.
- מערבית לשד' הר ציון (סמטת הר ציון / רחוב עמל - שטחים בתחום החלקה מתוקף תכנית תא/446 ותא/819): הגדרת מתחם לתכנון עתידי, ללא שינוי יעוד קרקע וללא רה-פרצלציה, תוך שמירה על הזכויות הקיימות ויעודי הקרקע המאושרים, במטרה לאפשר קידום תכנית עתידית מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000.

פירוט יעודים/שימושים:

תשריט מצב מאושר:



תשריט מצב מוצע:



טבלת שטחים מצב מאושר מול מצב מוצע

מ"ר מוצע	מ"ר מאושר	ייעוד קרקע
7,897	8,584	מגורים
2,368	2,358	תעשייה קלה ומלאכה
1,245	1,240	חניון
6,098	5,712	דרכים
842	484	שביל
226	224	שטח ציבורי פתוח
33,493	33,483	סה"כ

מצב מוצע:

מגורים א (ממזרח לשד' הר ציון):

קומת קרקע:

במגרשים הכוללים שימושי מסחר, תעסוקה, משרדים ו/או שירותים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע, יותרו מגורים בעורף הבניין, בתנאי שלא יפגע בתפקוד השימושים האחרים. במגרשים המסומנים בחזית מסחרית מחייבת נדרש שילוב שימושי מסחר, תעסוקה, משרדים ו/או שירותים בעלי אופי ציבורי, אשר לדעת הוועדה המקומית ישתלבו בסביבתם ולא יהוו מטרד. במגרשים ללא סימון חזית מסחרית יותרו השימושים כאמור, בכפוף לפרסום על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. קומות עליונות: מגורים בלבד.

הוראות בינוי: קביעת צפיפות מירבית בהיקף 14 יח"ד/דונם והגדרת שטח ממוצע ליח"ד 65 מ"ר (פלדלת), שטח מיני ליח"ד 45 מ"ר (פלדלת).

במגרשים בהם קו הבניין הוא אפס, תותר הבלטת מרפסת עד 1.2 מטר מגבול המגרש. תותר הבלטת מרפסת מקו בניין אחורי עד 1.6 מ' מקו הבניין. הבלטת המרפסת לא תחרוג מ 3 מטר מגבול המגרש.

תעשייה קלה ומלאכה (ממערב לשד' הר ציון):

שימושים: ללא שינוי מהמפורט בהוראות תכנית תא/446.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12
723-0013 - 7	דיון בהפקדה

שטח הזה מוגדר כשטח לתכנון מפורט - לא תותר בנייה חדשה או תוספת בנייה עד לעריכת תכנית מפורטת להסדרת המתחם, לרבות איחוד וחלוקת זכויות הבעלים. תותר הסדרת בנייה קיימת לצורך עמידה בחוקים ובתקנות הנדרשים לצורך שימוש במבנים הקיימים בהתאם לתכליות המאושרות. הסדרת הבנייה לא תאפשר תוספת שטחים בנויים.

מס' קומות :

לאורך שד' הר ציון : עד 6 קומות (5 קומות וקומת גג חלקית).
ברחובות מסחריים ובמגרשים לא מבונים : עד 5 קומות (4 קומות וקומת גג חלקית).
ברחובות שכונתיים : עד 4 קומות (3 קומות וקומת גג חלקית).

קווי בניין :

הגדרת קווי בניין בהתאם למימדי המגרש, תנאים לקיר משותף, הגדרות חובת בניה בקו רחוב, קווי בניין לתוספות בניה למבנים קיימים.
תכנית הבניה המירבית תהיה לפי קווי הבניין, ולכל היותר 70% בתנאים מסויימים.

זכויות בניה :

זכויות לכל תא שטח נקבעו בטבלת הקצאה על ידי שמאית התכנית, בהתאם ליחס שבין הזכויות הרשומות בטאבו לבין השטח התפוס בפועל ובהתאם למקדמים שנקבעו (בהתאם לתכניות מאושרות).
הקצאות לצרכי ציבור ודרכים (ללא תוספת שטח מגרשים) נגזרו באופן אחיד מכלל הבעלויות.
במרחב התכנון ממערב להר ציון נקבעו שני מגרשים סחירים בהם רוכזו בעלי המגרשים, בעלי זכויות אשר לא הוכח בחזקתם מגרש ובעלי זכויות במבני המלאכה.

איחוד מגרשים :

ניתן יהיה לאחד חלקות סמוכות בתנאים הבאים :

- איחוד חלקות יותר בין 3 חלקות סמוכות לכל היותר.
- בשד' חכמי ישראל וברחובות חובות הלבבות וידעיה הפניני : עד 500 מ"ר ולא יותר מ-3 מגרשים.
- בשד' הר ציון דופן מזרחית, במקטע בין רחוב ידעיה הפניני לרחוב רוויגו אברהם : עד 1100 מ"ר.
- בשד' הר ציון דופן מזרחית, במקטע בין רחוב רוויגו אברהם לשד' חכמי ישראל : עד 750 מ"ר.
- בדופן המזרחית של שדרות הר ציון - תנאי לאיחוד חלקות יהיה הכנת תכנית בינוי ועיצוב.
- איחוד חלקות יותר לצורך בנייה חדשה בלבד. על אף האמור לעיל, בחלקות השלמה יתאפשר איחוד חלקות גם עבור תוספות בנייה.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

לא מוצע שינוי במערך התנועה.

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת אישור הבקשה להיתר.

עיצוב :

לא יותרו חצרות פרטיות כלפי החזית לרחוב.

בבניה חדשה תחול חובת הקמת מרפסת לחזית הרחוב בקומות שמעל קומת הקרקע, באורך של לפחות 50% מאורך חזית המבנה.
תותר הצמדת שטח מרוצף בקומת קרקע, בתחום המגרש כלפי החזית הפונה לרחוב, תחת היטל המרפסת של הקומה השנייה.

התייחסות לסביבה :

התוכנית מקודמת במקביל לתוכניות תא/מק/4455 (איחוד וחלוקה חלקות מושע 6971/4, 6971/6, שקיבלתה תוקף בתאריך 28/6/2023) ולתכנית תא/מק/4672 (חלוקת חלקות מושעה 6971/1 ו-6971/3) הסמוכות, המהלך נעשה בתיאום לתכניות אלו.

התייעצות עם הציבור :

ביוני 2017 נערכה סדרת מפגשי תושבים וקבלת קהל פרטית במרכז הקהילתי בשפירא על מנת ליידע את תושבי השכונה ולאסוף מידע בדבר הבעלויות. כמו כן, נפתחה כתובת מייל עירונית לטובת התכנית לפניות תושבים.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12
723-0013 - 7	דיון בהפקדה

באוגוסט 2021 נערך מפגש כלל שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה, כחלק ממהלך זה הוצגו התכניות המקודמות במרחב השכונתי. במפגש נכחו פעילים, נציגויות תושבים ובעלי עניין נוספים בשכונה.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	66% עיקרי (למגרשים 350 - 500 מ"ר) + 35% שירות	הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה
זכויות בניה לקומה	33% לקומה שטח עיקרי * 2 קומות	הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה
גובה	קומות 2 / 3 קומות בהתאם לשטח המגרש	3 - 5 קומות בהתאם למיקום
	מטר	על פי הנחיות מרחביות
תכסית	60% - 70% על פי תנאים	עפ"י מגבלות קווי בניה או עפ"י תנאים המפורטים בהוראות
מקומות חניה	על פי תקן	על פי התקן התקף, בתת הקרקע, ניתן להתיר מרתפי חניה משותפים לשני מגרשים צמודים ללא צורך באיחוד חלקות, בתנאי הוצאת היתר בנייה וביצוע בהינף אחד.

* על הזכויות המאושרות מתווספות הזכויות הנובעות מתכניות ג'1, ע'1 ו-מ'. פרוטוקול שטחי שירות עד 35%.

* בחלק המערבי לשד' הר ציון – היתר בניה מותנה בתכנית חלוקה שתקבע את היקף שטחי הבניה.

חוות דעת מהנדס חוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

[illegible]

מספר ת.ז.		חתימה	תאריך
25332735	עיריית תל אביב-יפו	חתימה	תאריך
מספר ת.ז.		חתימה	תאריך
243776-9	חתימה	חתימה	תאריך

חברות:
גבי אילנה סולמו – ראש שף (מחלקת מזכירות ועדו מחלקת)
מאות תכנון

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12
7 - 0013-23ב'	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפר)

6. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
8. תנאי לאישור התכנית : תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
9. עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
10. עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.

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 0013-23ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :

אילן פרי : מציג את עיקרי התוכנית ממצגת.
 אבקש להוסיף לחוות דעת הצוות : תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף הנכסים מלי פולישוק : שאלה לגבי בעלים נוספים? זה לא רשום בשום מקום?
 אודי כרמלי : אפטרופוס, ניצולי שואה, יש מגוון גדול של קרקעות של בעלים לא מאושרים. מדובר בירושות לא מאושרות, נספים בשואה, יש מקרים שבהם מגיע לאפטרופוס. אנו עושים כמיטב יכולתנו לרכז זכויות של לא מאושרים ולא משויכים במגרשי ספיגה.
 מלי פולישוק : בכמה שטח מדובר של אלו שלא מאושרים?
 עדי בסיס : סדר גודל של 2 דונם, מחולקים למגרשים קטנים, בגלל מגבלת הגובה זה מרוכז בכמה מגרשים בתכנית המקבילה למושעות 4-6 ריכוזו במגרשים בהם ניתן לבנות גבוה יותר.
 דורון ספיר : נאשר את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ולתנאים הבאים :
1. ביצוע 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 להפקדה : עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
 4. תנאי להפקדה : עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
 5. תנאי להפקדה : אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
 6. תנאי למתן תוקף : תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
13-0023-ב' - 8	דיון בהפקדה

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

מיקום: שכונת "מכללת יפו-ת"א ודקר", דופן פארק דוידוף

כתובת: רחוב נחל הבשור 2-34, זוגיים

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	מוסדר	חלק מהגוש	50, 53, 69-76	54-55

שטח התכנית: 9.9 דונם

תצ"א:



עורכי התכנית:

אדריכל: ברעלי-לויצקי-כסיף אדריכלים

יועץ תנועה: אמי מתוס מהנדסים ויועצים

יועץ פיתוח: צ'סלר סולמון אדריכלות נוף

אשפה: ירוחם איש גור – סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ

אגרונום: אדיר יעוץ ופיקוח נופי

שמאי מקרקעין: רביב קונפורטי

יועץ סביבה: יוזמות למען הסביבה

יועץ תשתיות (מים וביוב): מ. רוזנטל מהנדסים

שיתוף ציבור: הריברטו וינטר – דיאלוג

יזם התכנית: קבוצת מורפוזיס יזמות נדל"ן-שבתאי פישמן

מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, קבוצת מורפוזיס יזמות נדל"ן

בעלות: פרטית, רשות מקומית, מדינת ישראל/ רשות הפיתוח (דירות דיור ציבורי), חברת החשמל

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון ממוקם ממזרח לשדרות ירושלים, דרומית לרחוב נחל הבשור ובסמוך לפארק דוידוף.

סה"כ בשטח התכנית קיימות 128 יח"ד, בארבעה מבני שיכון (שנות בנייה 1961-1964), בני 4 קומות.

כל בניין כולל 32 יח"ד בשטח מממוצע של 57 מ"ר. (צפיפות: של 15 יח"ד\דונם)

במערב מרחב התכנון (בדופן שדרות ירושלים) מגרש הכולל מתקן של חברת חשמל מגודר וסגור (טראפו

עילי). שטח זה נמצא בסמוך לתוואי הרק"ל (קו אדום) ומיקום התחנה ועל כן נכלל במרחב התכנון.

בשטח התכנית קיים מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח שאינו מפותח בצורה מטבית ושבילים במרחב הבין בנייני.



מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 (2016)

תשריט אזורי יעוד: אזור 706- "דקר ושיכוני חסכון", אזור מגורים בבניה עירונית (רח"ק מירבי 4) **נספח אזורי ומתחמי התכנון:** אזור 706 א', "מתחם להתחדשות עירונית", תוספת 1 רח"ק (רחק מרבי 5), גובל ב"ציר ירוק מטרופוליני" בחלקו הדרומי.

בנספח עיצוב עירוני: גובה הבינוי עד 8 קומות. (תתאפשר עליה נקודתית בגובה מתוקף מתחם התחדשות עירונית 8 קומות 15 קומות). תכנית זו מציעה הטמעת "הקלה" במספר הקומות מ15 ל19 בכפוף לחוק (סעיף 62א(א)9).

נספח תחבורה: שדרות ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב עירונית, הכוללת שביל אופניים ומתע"ן (קו רכבת קלה -אדום)

טבלת הוראות מיוחדות: 706 א', חובת מסמך מדיניות לאזור כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכוני יפו תא/9086 - אושרה ב2017).

שדרות ירושלים (ר-71), יחולו הוראות עיצוב.



מתחם להתחדשות עירונית



עד 8 קומות



אזור מגורים בבניה עירונית

מדיניות שיכוני דרום יפו תא/9080 (2017)

- מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא/5000) תוך עמידה ביעדים הבאים:
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל דיור מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים. תוך חיזוק ותוספת שטחי ציבור בנויים ופתוחים כבסיס לתכנון עתידי.
 - שמירה על אוכלוסייה קיימת, על ידי שילוב בניה חדשה בעלויות תחזוקה סבירות, שילוב מנגנוני תחזוקה, תמהיל דיור ושילוב דירות להשכרה ציבורי ופרטי.
 - התייחסות למרחב הציבורי ופארק דוידוף כעוגן להתחדשות עירונית, תוך ייעול שטחי הציבור הקיימים.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
8 - 0013-23ב'	דיון בהפקדה

- חיזוק המעברים בציר צפון דרום וחיבור השכונה ומרחבי המגורים לפארק דוידוף ומוקדים ציבוריים. הרחבה וחיזוק שבילי ההליכה והמדרכות בציר מזרח מערב- וחיבור השכונה לתחנות הרק"ל והרחובות המסחריים.
 - שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי. נדרשת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים וחיזוק המסחר המקומי.
 - בתכניות פינוי בינוי גובה המבנים המומלץ 8 ק' עד 15 ק' נקודתי, לאורך שדרות ירושלים הבינוי יהיה בגובה של 6.5 קומות עם חזית פעילה.
- תכנית זו תואמת את המתווה המוצע להתחדשות המרחב בהליך פינוי-בינוי, תוך התייחסות לאופי הבניה והגבהים במוצעים במדיניות. בדגש על פיתוח ושיפור המרחב הציבורי, הדופן הפונה לפארק דוידוף ותוספת שטחי ציבור משמעותית.**

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

תכנית תא' 432 (1960) – תיקון לתכנית מתאר יפו

מטרת התכנית: לקבוע חוקי בניה והוראות, תכנון מחדש והתווית דרכים, קביעת שטחים ציבוריים, ושימושי קרקע נוספים, הגדרת גבולות יחידת שכנות. תכנית מתארית אשר דורשת תכנית מפורטת למימוש.

תכנית תא' 576 (1965) – תיקון תכנית 432

שטח התכנון: 119.545 דונם.

מטרת התכנית: קביעת אופן הבנוי, דרכים ושבילים, אזור מגורים ג לסוגיו, חזית מסחרית, בניינים ציבוריים ומגרש מיוחד לקולנוע, מועדון, בית קפה ומשרדים.

התכנית מסווגת את המתחם הנשוא, באזור מגורים ג (אזור משנה 1). בהתאם לתשריט התכנית ניתן יהיה להקים בכל חלקה בית בן 4 קומות המכיל 32 יח"ד. (למעט במגרש חברת חשמל שהוחרג)

יעוד מאושר (תחום התכנון): שביל הולכי רגל, שטח ציבורי פתוח, מגורים ג'.

תרישצ 3/05/1 (1966) – תכנית שיכון ציבורי

מטרות התכנית: קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי.

יעוד מאושר: יעוד מגורים, שטח בנייני ציבור, כבישים וחניות, שטחים פרטים פתוחים ושבילים.

תחום התכנון סומן כ-אזור מגורים בניה של 3-4 קומות, ייעוד שטחים פרטיים פתוחים ושבילים.

תכנית 720 (1969) – תיקון לתכנית 432

מטרת התכנית: שינוי יעוד הקרקע לאזור תעשייה, מסחר, מגרשים מיוחדים, בניינים ציבוריים ושטח ציבורי פתוח, התווית דרכים חדשות ולשנות רשת רחובות.

ללא שינוי משמעותי במרחב התכנון.

תכנית 2673 (1998)

שטח התכנון: כ- 87 דונם

מטרת התכנית: – שיפור תנאי הדיור ע"י הרחבת דירות קיימות עד לשטח מרבי של 119 מ"ר.

שינוי יעוד של חלק מהשטחים הפרטיים הפתוחים לשטח ציבורי פתוח והתאמת תפקודם.

תוספת שבילי הולכי רגל בחיבור השכונה לפארק דוידוף (צפון-דרום)

עדכון לתרישצ 3/05/01

יעוד מאושר: בנייני ציבור, דרכים, טח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, שביל הולכי רגל, מגורים.

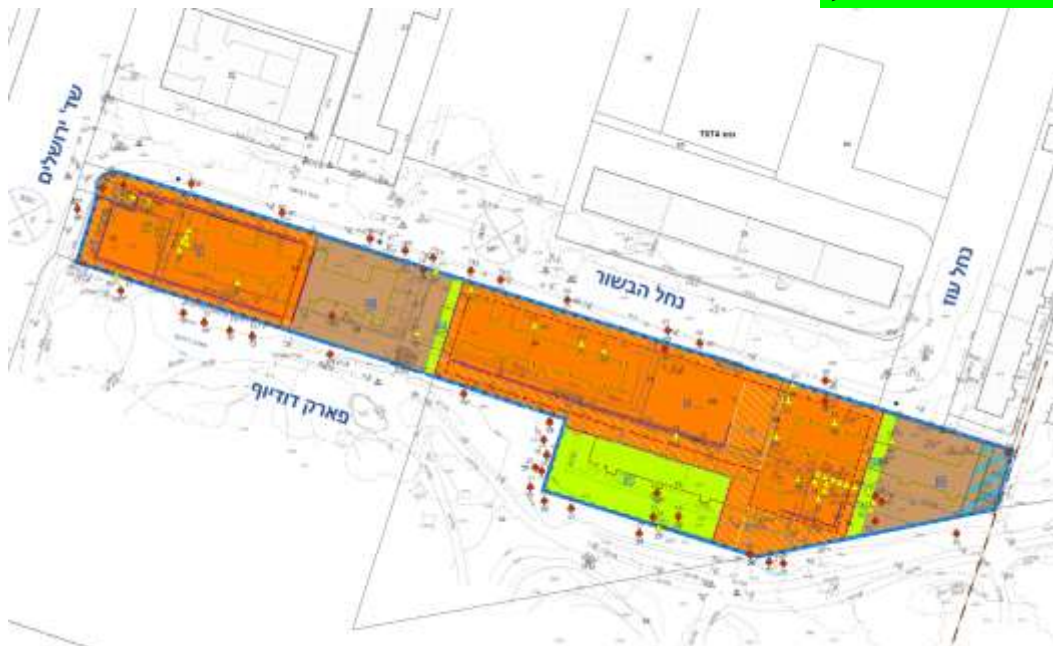
בתחום התכנון הנשוא: מגורים: טיפוס D3, D1, שטח ציבורי פתוח, שבילי הולכי רגל.

זכויות בניה: הרחבת דירות עד 119 מ"ר (שטחים עיקריים כולל ממ"ד) ובתוספת שטחי שירות אחרים.

שטח ממוצע ליח"ד במצב הנכנס כ- 57 מ"ר (פלדלת).

תשריט מאושר:

יעודי קרקע קיימים: מגורים: 8.5 דונם, שביל: 0.14, שטח ציבורי פתוח: 1.22 דונם

מצב תכנוני מוצע:**פירוט הייעודים/שימושים המוצעים:**

מגורים (מעל קומה מסחרית) - 6.54 ד', שטח למוסדות ציבור-2.144 ד', שטח ציבורי פתוח 1.22 ד'.

התחדשות עירונית במתווה "פינוי בינוי" בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למסמך המדיניות להתחדשות דרום יפו (2017).

התכנון המוצע כולל 4 מבנים מרקמיים בגובה 6-9 קומות ושני מגדלי מגורים בגובה 15-19 קומות (סך הכל 346 יחידות דיור) תוך יצירת חזית מסחרית כלפי שדרות ירושלים ותחנת הרכבת הקלה וחזית פעילה כלפי פארק דודיוף (משרדים/מסחר/ציבורית).

כמו כן, התכנית כוללת 10% יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. (כ-35 יח"ד)

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
8 - 0013-23ב'	דיון בהפקדה

התכנית מקצה קרקע למוסדות ציבור בהיקף של כ-2 דונם בסמיכות לפארק דוידוף, תוך שמירה על המרחב הפתוח וחיוזוק המעברים בין הפארק ללב השכונה צפון-דרום.

התוכנית מתייחסת למרחב התכנון כמרחב רציף להתחדשות עירונית, תוך שמירה על גמישות המימוש בשני שלבים (מתחמים) באופן בלתי תלוי זה בזה.

תאור מטרות התכנון:

- א. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. פינוי והריסת 4 מבנים קיימים ובהם בסה"כ 128 יח"ד.
- ג. קביעת הוראות לשינוי ייעודי הקרקע: מייעודי מגורים, מגורים מיוחד ג 1, שביל ושצ"פ ליעודים מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- ד. קביעת היקף שטחי בניה להקמת שישה מבנים ובתוך כך: קביעת קווי בניין, גובה בינוי, שימושים והוראות בניה.
- ה. קביעת צפיפות ותמהיל יחידות הדיור עבור 346 יחידות מוצעות בממוצע כולל של כ-74 מ"ר (עיקרי + שירות).
- ו. 10% מיחידות הדיור בתוכנית זו יוגדרו כדירות בהישג יד. (35 יחידות דיור)
- ז. קביעת שטחים ציבוריים בנויים (300 מ"ר עילי) לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- ח. קביעת שטחים המיועדים לשטחים למוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביהם – סה"כ 2.14 דונם בשני תאי שטח.
- ט. ארגון מחדש של שטחים ציבוריים פתוחים קיימים ומיקומם ברצף לפארק דוידוף – כ 1.2 ד'.
- י. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה במפלס הקרקע לטובת הרחבת מדרכות, תוספת נטיעות ותוספת שבילים לחיבור פארק דוידוף לרחוב נחל הבשור.
- יא. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחנייה: כניסות לחניונים, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה.
- יב. קביעת הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי ותנאים להוצאת היתר בנייה.
- יג. קביעת הוראות לנושא איכות הסביבה, תשתיות, בניה בת קיימא וניהול מי נגר.

תלת מימד-העמדה:



התוכן	מס' החלטה
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור	26/07/2023
דיון בהפקדה	8 - 0013-23

פירוט זכויות הבנייה מוצעות:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי				שטחי שירות			
		מטח לקרקע		מתחת לקרקע		מטח לקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים ד'	מגורים	21517				9833	30%	15,300 (3)	
	מסחר	892		650		158		710 (5)	
	מוסדות ציבור	255				45		45	
	מוסדות ציבור	7719 (390%)				857 (10%)			

*חישוב הזכויות (לפי רח"ק 5) - סה"כ 32700 מ"ר בניה עילית
שטחי מרפסות מעבר לרח"ק, 12 מ"ר בממוצע ליח"ד
(3) - מרתפים לפי ע"1 - (חושב לפי תכנית של 85% משטח המגרש כפול 4-שטח מקסימלי)
(5) שטחים טכניים במרתף ללא חנייה

צפיפות ותמהיל יחידות הדיוור:

סה"כ: כ- 346 יח"ד בשטח ממוצע 74 מ"ר (עקרי+שירות),
צפיפות מוצעת: 52.9 יח"ד לדונם (שטחי מגורים)
תמהיל מוצע: (תמהיל סופי יקבע בתכנית העיצוב):

- לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.
- לפחות 30% מהדירות יהיו בשטח של 66-85 מ"ר.
- לפחות 25% מדירות יהיו בשטח של 86-105 מ"ר.
- לפחות 5% מהדירות יהיו בשטח של 106 מ"ר ומעלה.

שטח מינימלי ליחידת דיוור - 40 מ"ר (עיקרי) במענה ממ"ד או פלדלת, במענה ממ"ק.

דיוור בר השגה:

על פי מדיניות הדיוור העירונית (אוגוסט 2022) תכנית זו מקצה 10% (כ-35 יח"ד) מכלל יחידות הדיוור בעבור דיוור בהישג יד - בשכירות מפקחות, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

שטח הממוצע ותמהיל יחידות הדיוור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיוור בתכנית. תמהיל גודל יחידות דיוור סופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. יחידות אלו יהיו בניהול ובבעלות אחדים.

נתונים נפחיים-מקרונית בינוי:

הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית משולבת עם בניה לגובה:
שטח התכנון המערבי-בדופן שדרות ירושלים יכלול: מבנה בן 7 קומות (קרקע+5+גג חלקי) ובניין רב קומות בן 15 קומות (קרקע+13+גג חלקי) בחלקו הפנימי (מזרחי) של המגרש.
הבניינים חולקים קומת מסד בעלת חזית מסחרית הכוללת: שטחי מסחר, ציבור מבונים ושטחים נלווים למגורים. מגרש זה אינו כולל חניון בתת הקרקע ועל כן מתאפשרת קומת תת קרקע לשימושי מסחר ושטחים נלווים למגורים.

התוכן	מס' החלטה
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור	26/07/2023
דיון בהפקדה	8 - 0013-23ב'

שטח התכנון המזרחי יכלול:

שלושה מבנים מרקמיים בני 9 קומות (קרקע+7+גג חלקית) ובנין בן 19 קומות (קרקע+17+גג חלקית) בחלקו המזרחי של המגרש זאת בהמשך לתב"ע המקודמת בסמוך אשר מגדירה גובה בנייה גבוה באופן רציף לתכנית זו ("מתחם הנחלים" תא5066)

קומות הקרקע הבנויות ישמשו לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחי שירות, שטחי מסחר/משרדים נקודתי בדופן הפונה לפארק דוידוף, ללא מגורים.

תכנית הבנייה:

עד -65% למגרש מזרחי, עד 75% למגרש מערבי.
תכנית קומת הגג החלקית למגורים – עד 80% מהקומה תחתיה.
מרווח בין בניינים לא יפחת מ-8 מטר, מרווח במגורים בסמוך לבניה מגדלית 10-12 מ"ר.

גובה קומות:

גובה קומות קרקע בין 4.5 ל-6 מטרים.
גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטרים
גובה קומת גג חלקית (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון) – 7 מ'
גובה וקומות מרתף לפי ע"1

עיצוב:

-יושם דגש על פיתוח ועיצוב הדופן המערבית של המתחם המהווה את החלק הבנוי האחרון במקטע של שדרות ירושלים.
-תובטח רציפות ומעבר נגיש להולכי רגל דרך זיקות ההנאה מרחוב נחל הבשור אל פארק דוידוף לאור הפרשי הטופוגרפיה המשתנים לאורך חתכי המתחם ללא גדרות או מחסומים.
המרחב הבין בנייני יפותח כהמשך לשטחים הציבוריים, תוך שמירה על בתי גידול מספקים לנטיעות בהתאם למדיניות עירונית מעל מפלס החניה ע"י קביעת עומק אדמה לנטיעות.
שטח זה יוגדר כזיקת הנאה מעבר ושהייה לציבור בכל ימות השנה ושעות היממה ויהיה בתחזוקה עירונית.

תכנית קומת הקרקע:



תחבורה, חנייה, תנועה ותשתיות:

תחבורה ציבורית:

מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית :
מרחב התכנון סמוך לציר מתע"ן- תחנת הרק"ל האדום ממוקמת במרחק של 120 מטר.
לאורך שדרות ירושלים תחנות אוטובוס לשני הכיוונים.
במרחק של כ-250 מטר רחוב היינריך אשר מהווה ריכוז תחבורה ציבורית משמעותי, המאפשר מגוון אפשרויות התניידות (נתיבי תח"צ אוטובוסים, רכבת ישראל-תחנת וולפסון).

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
8 - 23-0013	דיון בהפקדה

הולכי רגל - רוחב המדרכה הקיים ברחוב נחל הבשור לפחות 4 מ', אליו מתווסף בתכנון המוצע עוד 3 מטרים בזיקת הנאה (פתוחה לשמים, למעט בליטת מרפסות). בשדרות ירושלים רוחב המדרכה הקיים 5 מ', אליו מתווסף 4 מ' בקולונדה בתחום הבנוי.

שביל אופניים מלווה את גבול התכנית הדרומי לאורך פארק דוידוף. ממערב – לאורך שדרות ירושלים.

תקן חניה:

במגרש המזרחי, תקן החניה המוצע המקסימלי למגורים לא יעלה על 1:0.8 למגורים. תקן החניה למסחר הוא 0.

מגרש המגורים המערבי נמצא בסמיכות לתחנת רכבת קלה ושדרות ירושלים ועל כן מתוכנן ללא חניה בתת הקרקע (תקן חניה 0). שטחים אלו ישמשו לשטחי מסחר במפלס קומה עליונה בתת הקרקע. תקן החניה לשטחי ציבור בהתאם לתקן התקף בהתאם לשימוש שיקבע. תקן החניה לדו גלגלי בהתאם לתקן התקף והמדיניות העירונית.

הסדרי התנועה והחניה יתחשבו בפתרון החניה המוצע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. פתרון החניה הסופי, כניסות לחניה, אזורי תפעול למסחר ומיקום רחבות כיבוי אש יוצג במסגרת נספח העיצוב האדריכלי לאישור אגף התנועה.

- מרתפי החנייה ימוקמו בתת הקרקע של המגרש המזרחי. רמפת כניסה לחניה תכלול בנפח הבנוי ותעשה מחלקו המזרחי של המתחם, בשטח המגדל.
- החנייה ופינוי אשפה יהיה בתת הקרקע. במגרש המערבי (המתוכנן ללא מרתף חנייה) – איסוף ואצירת אשפה במרתף, פינוי אשפה עילי. פתרונות פינוי האשפה, יקבעו סופית בתכנית העיצוב בהתאם לבינוי הסופי ואישור כלל הגורמים העירוניים.

התייחסות לסביבה:

- תכנית מאושרת מתחם כיכר דקר תא/4476 על שדרות ירושלים מצפון למתחם, מציעה מגדל של עד 20 קומות ושפ"פ בעורף הבניין המחובר בשביל אל רחוב נחל הבשור המיועד לשימוש מסחרי, משרדים ודיר מיוחד (סיעודי).
- תכנית מתחם הנחלים (תא/5066) המקודמת בגבול המזרחי של מרחב תכנון זה מציעה תכנון מחודש של מרחב נחל עוז-נחל שורק-הגניחון סביב מוקד ציבורי פתוח והקצאת שטח למוסדות ציבור בסמיכות למרחב תכנון זה. גובה בניינים מוצע משולב כ-8 ו-19 קומות.
- עבור שלושה מבני שיכון מעברו הצפוני של רחוב נחל הבשור, בפינת רחוב נחל עוז, מקודם היתר לבנייה והריסה מחדש לפי תמ"א 38 – המבנים כלפי רחוב נחל הבשור יהיו בגובה 9-10 קומות כלל התכניות המקודמות כיום נדרשות לבחון מחדש את חתך שדרות ירושלים, תוך יצירת מפלס רציף ואחיד בין השדרה לבינוי החדש, תוספת נטיעות, המשך שביל אופניים ושילוב שטחים איכותיים למעבר ושהייה של הולכי הרגל אם בקולונדות או במרחבי שהייה.

הקצאה לצרכי ציבור

רקע: שכונת מכללת יפו-דקר מאופיינת במשקי בית של 2.6 נפשות, גבוה ביחס למוצע העירוני (2.2) ולמוצע ביפו (2.4). בכל אזור דרום יפו ניכרת עלייה בגודל משקי הבית משנת 2008 וניתן לשער כי מגמה זו תימשך. אחוז הילדים בגילאי 0-19 עומד על 26% (נתון זה מאפיין את אזור יפו אך גבוה יחסית למרבית אזורי העיר). השכונה צפויה לעבור תהליכי התחדשות משמעותיים שיכפילו את כמות יח"ד הקיימות בטווח הארוך. תהליכים אלו עתידים לשנות את האפיון הדמוגרפי ואת תמהי חזקת הדיו, ולייצר עומסים על התשתיות והשירותים הציבוריים. על כן, גוברת החשיבות בהקצאת השטחים הנדרשים למוסדות ציבור ושיפור המרחב הציבורי, בכל תכנית התחדשות.

בהתאם לתוספת יחידות הדיור המוצעת ולשטחן, נדרש שטח קרקע לצרכי ציבור בהיקף:
סה"כ שב"צ - 2.4 דונם

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
8 - 2023-0013	דיון בהפקדה

שצ"פ - 3.1 ד'

מתוכס: 1.8 ד' סף הבית, 1.2 ד' עירוני

א. **שטחים ציבוריים פתוחים**: התכנית מארגנת מחדש כ-1.2 ד' שצ"פ בהמשך לפארק דוידוף כמרחב רציף ואיכותי. מיקום התכנית המוצעת בדופן הצפונית של פארק דוידוף, בשילוב עם קיומו של שצ"פ מפותח ורחב היקף (כ-6 דונם) בעברו השני של רחוב נחל הבשור, נותנים מענה נגיש ואיכותי לשטחי ציבור פתוחים ומייתרים את הצורך בהקצאה נוספת של שטחים אלה במסגרת תכנית זו.

ב. **שטח למוסדות ציבור**: התכנית מקצה את מרבית השטח הדרוש עבור מבני ציבור בקרקע - כ-2.1 ד' בשני מגרשים אשר יוכלו לתת מענה לשימושי חינוך נורמטיביים ושימושים נוספים: מגרש 10 - בשטח של 1.15 דונם במרכז מרחב התכנון, בהמשך רציף לגינה הציבורית הקיימת מצפון וחיבור השכונה לפארק דוידוף. מגרש 11 - בשטח של כ-0.95 דונם בקצה המזרחי של מרחב התכנון מתוכנן בסמיכות לשטח למוסדות ציבור עתידי (במסגרת תכנית תא\5066) ובסופו של רחוב "נחל עוז" המהווה רחוב שכונתי משמעותי בהתפתחותה של השכונה וחיבורו לפארק דוידוף. מגרש זה נמצא בסמיכות לקו איגודן (שאינו כלול בתכנית) ובעל מגבלות בניה (ראה חו"ד סביבתית) בשטחים אלו יוגדר היקף הבניה מקסימלי של 400% ועד 6 קומות.

ג. **שטחי ציבור מבונים**: יתרת השטח יוקצה כשטח ציבורי מבונה ביחס המרה 1:1 המהווה כ-300 מ"ר שימוקומו בקומת הקרקע של המבנים. לשטחים המבונים יוצמדו חצרות/מרפסות בשטח של כ-70 מ"ר וכן שטחי שירות נלווים בתת הקרקע (15%). שטחי הציבור המבונים ייקבעו באופן שיאפשר גמישות שימושים מקסימאלית, למען הסר ספק, שטחים אלה אינם כפופים להנחיות גובה קומה טיפוסית ויתוכננו בהתאם להנחיות העירוניות הגנריות לשטחי ציבור מבונים. מיקומו המועדף של שטחי הציבור המבונים הוא במגרש המערבי, יחד עם זאת תתאפשר בתכנית העיצוב גמישות במיקומם במגרש המזרחי, בכפוף לחו"ד הגורמים העירוניים מיקומם הסופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

איכות הסביבה

הוגש ואושר נספח סביבתי, על ידי חברת "יוזמות למען הסביבה" מחודש יוני 2023. **זיהום קרקע**: התכנית אינה בתחום המתווה לטיפול בקרקע מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה. **איכות אוויר**: בכפוף לניטור שבוצע ע"י הרשות לאיכות הסביבה אין חריגות בחלקיקים או חנקן דו חמצני. ניתן למקם שימושים רגישים (מגורים) מעל 4.5 מטרים ממפלס הקרקע. ככל שיתוכננו בעתיד בשטח החום המזרחי מוסדות חינוך יש לעדכן את הרשות לאיכות הסביבה על מנת לקבל את התיחסותם. **אקוסטיקה**: חלקה המערבי של התכנית משופע ממפלסי רעש תחבורה גבוהים. לשלב היתר הבנייה ובכפוף לחו"ד אקוסטית יינתנו הנחיות למיגון דירת. **אסבסט**: תנאי לתחילת עבודות באתר, ביצוע סקר אסבסט אישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה וקבלת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה.

הנחיות איגודן

- תחום התכנית נמצא בקרבה לקו איגודן קו Q בחלקו המזרחי. הנחיות איגודן כדלקמן:
 - תחום קו הביוב מוגדר כ-5 מ' מכל צד של דופן הקו – בתחום זה נדרש עבודה בתנאים מיוחדים.
 - תחום רצועת קו איגודן יהיה בשטח לייעוד ציבורי בלבד וללא בנייה.
 - אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן אלא להשתמש בשיטות דיפון אחרות
 - מרחק קו בניין מקו איגודן – 10 מ' לכל הפחות
- הנחיות מדויקות יתקבלו בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב.

בניה בת קיימא – תדרש התאמה למדיניות בת קיימא העדכנית תא\9144 שאושרה בועדה ב-10.5.2023. תנאי בהליך ההיתר יהיה אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור לא יפחת מדירוג B), או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEEDV4 ברמת פלטינום לפחות.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
8 - 0013-23	דיון בהפקדה

ניהול מי נגר - בשטח התוכנית יותרו מינימום 15% שטחים מחלחלים ללא תכנית בניה עילית ותת קרקעית, וזאת על מנת לאפשר קליטת מירב כמות הנגר העילי, השהייתו ו/ או החדרתו במידת האפשר אל תת הקרקע בתוך תחומי התכנית.

מדרום למרחב התכנון מקודמת תכנית תא\5206 לבריכת איגום (בשטח מגרשי הספורט) ותכנית המובל לים (תא\4972). תכניות תשתיות אלו אינן בעלות השפעה או מגבלות בניה על מרחב התכנון הנדון.

עצים בוגרים:

סקר עצים בוגרים אושר ע"י ידי האגרונום העירוני (יוני 2023) בתחום התכנית 103 עצים בוגרים. 65 עצים נקבעו לשימור ועוד 2 עצים להעתקה (סה"כ 65% מהעצים הבוגרים). קווי הבניה הסופיים בתת הקרקע בכפוף למיקום ומרחק נדרש מעצים בוגרים ושמירת בית גידול נדרש בהתאם לחוות דעת האגרונום.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

הליך קידום התכנית החל ב-2014-2015 במיניו נציגויות מכל בניין, התאגדות ומיניו עורך דין עידן הררי ממשרד הררי ושות' על ידי בעלי הדירות והסכמה עקרונית לביצוע פרויקט. ב-2016 נבחר יזם מטעם הדיירים, הקמת נציגות לא פרמלית של דיירים, כתב ההסכמה ומסמך עקרונות של בעלי הדירות מול יזם התכנית (חברת "מורפוזיס") ב-2018 נערך כנס עם העירייה להצגת מסמך המדיניות לכלל השכונה. ב-2019 הוחלט על קידום תכנון כולל על כל המתחם מתוך רצון לתכנון מטבי ומאוזן בעבור כל הבניינים אשר נדונה ואושרה לקידום בפורום מהנדס העיר בפברואר 2022 ב-16.5.22 אושר מתווה שיתוף ציבור על ידי תת ועדה לשתוף ציבור לאחריו התקיים בתאריך 27.12.22 מפגש תושבים ב"בית איטליה" ברחוב נחל הבשור להצגת עקרונות התכנון והתהליך הצפוי לתושבים. במפגש זה נכחו 40 בעלי דירות ותושבי השכונה.

בהתאם למידע שהועבר מהיזם: היקף ההסכמות העדכני בכל המתחם (כולל דיור ציבורי) עומד על כ-82%.

תסקיר חברתי נערך בשנת 2020 על ידי חברת "אורבניקס" בכ-50% מסך יחידות הדיור במרחב התכנון. כחלק מהמלצות הנספח חברתית, הומלץ ללוות אוכלוסיות רגישות בתקופת המעבר, ליווי משפטי ויידוע בדבר זכויותיהם בתהליך (הנחות ארנונה וסיוע רווחה) וכן שילוב מנגנוני סיוע בתחזוקה לאחר אכלוס הבניינים (קרן הונית).

ברמה התכנונית, המלצות הדיירים הוטמעו בתכנון המוצע: הפניית דירות לפארק, פינוי חדר הטרפו המהווה מפגע, הסדרת מעברים ציבוריים מהשכונה לפארק וצמצום המעבר במגרשים הפרטיים וכד'.

זמן ביצוע: שוטף

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
יחידות דיור	128	346
יחידות לדונם	15	53
סה"כ זכויות בניה	85%	500%
זכויות בניה לקומה	7,256 מ"ר	32,700 מ"ר
גובה	21.25 מ"ר	ל"ר
	1541.9 מ"ר	ל"ר
	4 קומות	7-19
	15 מטר	27-70
תכנית	34%	כ-65%
מקומות חניה	0	כ-179 חניות בעבור המגורים (0.8 ליח"ד לדירות הגדולות מכ-55 מ"ר) או תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר – הנמוך מביניהם

התוכן	מס' החלטה
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור	26/07/2023
דיון בהפקדה	8 - 23-0013



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1030410	שם התכנית תא 5118-נחל הבשור	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה חברת מורפוזיס יזמות נדל"ן בע"מ	ערך התכנית ברעלי ליוצקי כסיף אדרי
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (ישוור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ עירונית		☐ כפרית	
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 למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחורא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מחנות חסעיף בחוק	מסי חסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק חתי"ב התשכ"ח	תוכנית התחדשות עירונית כסמך כולל של כ- 10 ד. התוכנית כוללת הריסת 4 מבני מגורים טוריים בני ארבע קומות והקמת 4 מבני מגורים חדשים כולל עירוב שימושים בקומות הקרקע בגובה 7-19 קומות. בנוסף, התוכנית כוללת שני שטח של 2 דונם ומסיפה 2 דונם עבור סגרש למבנים למסדות ציבור.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר
* קיים מסמך מדיניות מאושר תא/5000 מדיניות שיכוני יפו (2017) הכולל את כל ההיבטים הנדרשים בסעיף 5.3.2 ו-5.3.5 +	סעיף 5.4-706 דרש שסמך מדיניות בהתאם לסעיף 5.3.2 וטבלה 5.4 הוראות לעיצוב רחובות סעיף 5.3.5	706-דקר שיכוני חסכון ר-71-שד' ירושלים
+ ונוספת 1 יחיד מעל הרחק המרכיב-סעיף 5 נוספת דרור חבה טעני לקבוע בטבלת העיצוב ט 8 ל 15 קומות בנוסף במסמך הקלה במסמך קומות בהתאם לסעיף 5.3.2 ו-5.3.5	סעיף 5.3.2-קמתם התחדשות עירונית (5.3.2)	סימן המחצית למי אחד ממשמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בכניה עירונית נכסח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נכסח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות

התאמת מיוחדות

קבוצת נושאים	עירונות והוראות לעיצוב רחובות	5.3.2 (ד)-ניד ומויות בין המגורים	רחקי מסלול של כלל המגורים הסחירים לא נעלה על 5
קבוצת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קבוצת ייעוד הקרקע ככל מגור.	לפי תשריט אזורי יעוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א)- קבוצת יעוד ירקע מניינים היתאם לשימושים הכתרים במקד השימושים הסחיר לאור היעוד - מגורים	ייעוד מבאת - קבוצת יעוד למגורים, שאת ציבורי מגור ושטח למסחר ציבור.
קבוצת שמושים עיקריים-3.1.1 (ג) הנדרת השימושים הכותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א)- קבוצת יעוד ירקע מניינים היתאם לשימושים הכתרים במקד השימושים הסחיר לאור היעוד - מגורים	ייעוד מבאת - קבוצת יעוד למגורים, שאת ציבורי מגור ושטח למסחר ציבור.
קבוצת שמושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א)- קבוצת יעוד ירקע מניינים היתאם לשימושים הכתרים במקד השימושים הסחיר לאור היעוד - מגורים	ייעוד מבאת - קבוצת יעוד למגורים, שאת ציבורי מגור ושטח למסחר ציבור.
קבוצת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קבוצת שטחי בניה בשימושים קבוצת חספת שטחי בניה עד לשטח הכוה המרבי	לפי תשריט אזורי יעוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א)- קבוצת יעוד ירקע מניינים היתאם לשימושים הכתרים במקד השימושים הסחיר לאור היעוד - מגורים	ייעוד מבאת - קבוצת יעוד למגורים, שאת ציבורי מגור ושטח למסחר ציבור.
קבוצת שטחי בניה העולים על הרחיק המורבי - 3.1.4	לפי תשריט אזורי יעוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א)- קבוצת יעוד ירקע מניינים היתאם לשימושים הכתרים במקד השימושים הסחיר לאור היעוד - מגורים	ייעוד מבאת - קבוצת יעוד למגורים, שאת ציבורי מגור ושטח למסחר ציבור.
קבוצת שטחי בניה ותת קרקעיים - 3.1.5	לפי תשריט אזורי יעוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א)- קבוצת יעוד ירקע מניינים היתאם לשימושים הכתרים במקד השימושים הסחיר לאור היעוד - מגורים	ייעוד מבאת - קבוצת יעוד למגורים, שאת ציבורי מגור ושטח למסחר ציבור.

הוראות עיצוב	הוראות לפרויקט	הוראות לפרויקט	הוראות לפרויקט
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשביבת' ועלויות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מינימלי: 8 קומות	מספר קומות מקסימלי: 4.2.2 (א)-מספר קומות	ס 3.1.5.5 (ה): לא ניתן בתוכנית שתדירות או סתירת מכוחה של תכנית שתדירות לנידוד שטח בניה המיועדת להיבנות בתחלוקה קטנה מעל התקרה
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי גיזין לקווי הפגרה, נסמכות חזקים.	עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:	4.2.6 (ב)- עלית מדרגת מבה במתחם התחזקות עירונית	עליה מ 80 מ' קומות שוטף ייתחזקות עירונית בנוסף הסמכות הקלה במספר קומות התואם לעליף 62מ'אנא, מ 150 מ' קומות
קביעת הוראות למרחב הציבורי - מרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי גיזין לקווי הפגרה, נסמכות חזקים.	כלל שטח התוכנית	4.2.3 (א)- בנייה בין קווי גיזין לקווי הפגרה	נטיף נספח בנייה למסמכי התכנית 4.2.1 (ב) נדרשת תכנית עיצוב אדריכלית 4.2.1 (ג)
הקצאה לערכי ציבור - סעיף 4.1.1	למי תשריט אזורי יעוד: אזור טעורים בבניה עירונית.	4.1.2 (א)- (ה) היקף הקצאות לכרכי ציבור	תואם חומי יחידה אסטרטגית הקבועה של כ 2 דונם סקטור למסודות ציבורי 300 מ' ציבורי סכנה
קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית, תשריט אזורי היעוד	3.5.1 (א)- שימושים בניה 3.5.1 (ב)- שימושי בניה 3.5.1 (ג)- הוראות 3.5.1 (ד)- שינוי יעוד	הוסף נספח הבניה עד חלק 4 ובתכנית של עד 80% בתחום לסביבה שינוי למרחב
קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18	בכל שטח התוכנית, למי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ולא בנספח התחבורה.	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי כלל החיות בדבר שימושים 10, שטחי בניה (ג) הוראות נספח, סל הנבלה בדבר שינוי יעוד (ד) סעיף 3.6.1-כללי	התכנית מסמכת מרחב של 1 דונם בעוד שגיש חוץ סקטור כשטח רכיף למרחב
הוראות למרחב הציבורי - סעיף 3.6.1	הוראות למרחב הציבורי חלות גם על תיעודים ורלבנטים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6.13 - ציר ירוק עירוני ולא מטרופוליטני	התכנית נובלת בביר ירוק פסגון בשדי ירושלים והכלל בביר ירוק מטרופוליטני לאורך 'פארק דיווח' תוספת זיקות האה למרחב מרחבית
הוראות למרחב הציבורי - סעיף 3.6.1	נספח תחבורה	3.6.1 כללי 3.6.1 (ה) 3.6.2 (א) דרכים 3.6.2 (ב) דרך עורקות עירונית	תוספת מעל 100 חידו - קיימת חוזה תחבורתית התכנית נסמכות לדרך עורקות עירונית ושינוי אמצעים (שדי ירושלים) שדי ירושלים מסמכות בתכנית 5 דרך עורקות מטרופוליטניות קיימת שטח תואי רבבה קלה עמנוס קו בון מוכות הדרך שדי ירושלים לטובת שיפור התכנית
הוראות למרחב הציבורי - סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1 - תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2 - חידו - סביבתית 4.4.3 - בניה ירוקה 4.4.4 - החזקות מרחביות 4.4.5 - תנאים ליפוקה	התכנית קיימת חוזה סביבתית

תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנייתם והבניה מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) החיות כלליות להבנת חבניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוס סגור (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) השטח (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.2 - הנחיות כלליות סעיף 4.6.3 - בריכות אגירה ורדיוס סגור סעיף 4.6.4 - ניקוז סעיף 4.6.5 - ביוב	קיימים לסמחי תשתיות מים, ביוב וניקוז. הסכנת ליבריות מים מתוכננת. מיקום ותיקוף הבריכות נקבע בהסכנת חבניות ספירת הסכנות מים (4.6.1) (4.6.2) (4.6.3) (4.6.4) כמפורט ונדרש כנסח התשתיות של תחנת 50000 במרחק "פארק זיוון". התכנית דורשת שטח חלופי שלא יפחת מ-15% בכל אחד מהשטחים. נפרט תשתיות - ספירת סכנות אפילו מחוץ, קו ביוב ראשי, וקו מים קיים. סכנות חבניות מניירות ומבטאות בסכנות התכנית
---	-----------------	---	--

שימוש בסיסי חוק בסכנות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 4.6.2 (ד)	
התוכנית בסכנות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תחיה מוטמנת לכלול בתוכנית באזור, על אף האזור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א) (12), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
4.6.2 (א) לנעוט: (4) - קביעה או שינוי מבה וקופות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הריסת מספר יחיד, (12) - תוספת שטחי בנייה בראות עירונית מאות הסעיף	
סעיף קטן (א) (12)	איתור וחלוקה של מטרשים 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 אדריכליים
סעיף קטן (א) (8)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
סעיף קטן (א) (12)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הדרושה לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסכנות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסכנות ועדה מקומית/מחוזית (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
סגורם הועדה:	שם וטעם משפחה	מספר ת.י.	חתימה
אחוד ברמלי, אדרי	025332735		תאריך
חוקע הממשל לועדה:	שם וטעם משפחה	מספר ת.י.	חתימה
הראל אברהם און, עידי	2438936-9		תאריך
			4.7.2023

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
8 - 2023-0013	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

- מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :
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. אישור סופי של מסמכי האחד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
 4. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
 5. לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.
 6. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד , קרן הונית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי , תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
 7. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
 8. עדכון מדידה

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86' לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 16/07/2023
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 09/07/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 2023-0013 מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :

קטיה גנות לרמן משרד ברעלי-לויצקי כסיף : מציגה את עיקרי התכנית ממצגת.
חיים גורן : למה המבן הנמוך פונה לשד' ירושלים?
קטיה : כי מדיניות שד' ירושלים מגדירה את חתך הרח' והרעיון היה לשמר בניה מרקמית נמוכה כלפי שד' ירושלים בקדמת הפארק.
עדי בסיס : מעבר לנחל הבשור יש את תכנית "כיכר דקר" המתוכננת מגדל בדופן ולכן הסתנו את הבניינים הבניינים הגבוהים כדי שישארו להם כיווני אוויר איכותיים.
מלי פולישוק : הפארק נשאר?
עדי בסיס : וודאי
חיים גורן : השטח הציבורי יכול לשרת את הביה"ס?
עדי בסיס : פרוגרמטית אין צורך בבי"ס יש מוקד ציבורי גדול מאוד קרוב מצפון.
מלי פולישוק : הטרפו של חב' החשמל נשאר פעיל?
עדי בסיס : לא הוא מוטמן בתת קרקע כחלק מהתכנית.
חיים גורן : לא נעשתה חניה שם בגלל זה?
קטיה : לא. היתה התעקשות של הצוות שתוכנית שמקודמת על תחנת הרק"ל ראויה שתהיה ללא חניה וזו הבשורה. יש לנו בתא השטח השני חניה תת קרקעית וריכוז מערכות ושמחנו לקחת חלק בחזון העירוני להיפוך הפרמידה המשמיש את התחבורה הציבורית.
חיים גורן : יש חניון ציבורי?
עדי בסיס : לאור העובדה שאין חניה במגרש אחד אפשר היה להוסיף בתת הקרקע שימושים מסחריים. אפשר לעשות שימושים במינוס אחד כמו חדר כושר, סופר ושימושי מסחר שלא צריכים חזית פעילה.
הדירות שללא חניה הן דירות קטנות, דירות בהישג יד. הפרויקט סמוך לתחנת הרכבת.
לכל דירות התמורה והדירות הגדולות יש מענה של חניה במגרש השני
קטיה : בחזית שפונה לפארק הוספנו מסחר . כדי לאפשר לדוגמא לאדם שצריך לעבוד כמה שעות חללים שאפשר לעבוד בהן ולא צריך להניע את הרכב, צריך לשנות את הגישה לגבי התחבורה. הטרפו יהיה בחלק התחתון של המבן השני. הוא חייב להיות לפי החוק במרחק מסוים.
אורלי אראל : אנו מבקשים שעד ההפקדה בפועל יהיה לנו 6 חודשים ולא 4 חודשים.
דורון ספיר : מאושר

בישיבתה מספר 2023-0013 מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ותנאים הבאים :

1. הועדה המקומית מצטרפת כחלק ממגישי התכנית.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
8 - 8 - 0013	דיון בהפקדה

2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
6. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד , קרן הוגית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי , תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
7. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
8. עדכון מדידה

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

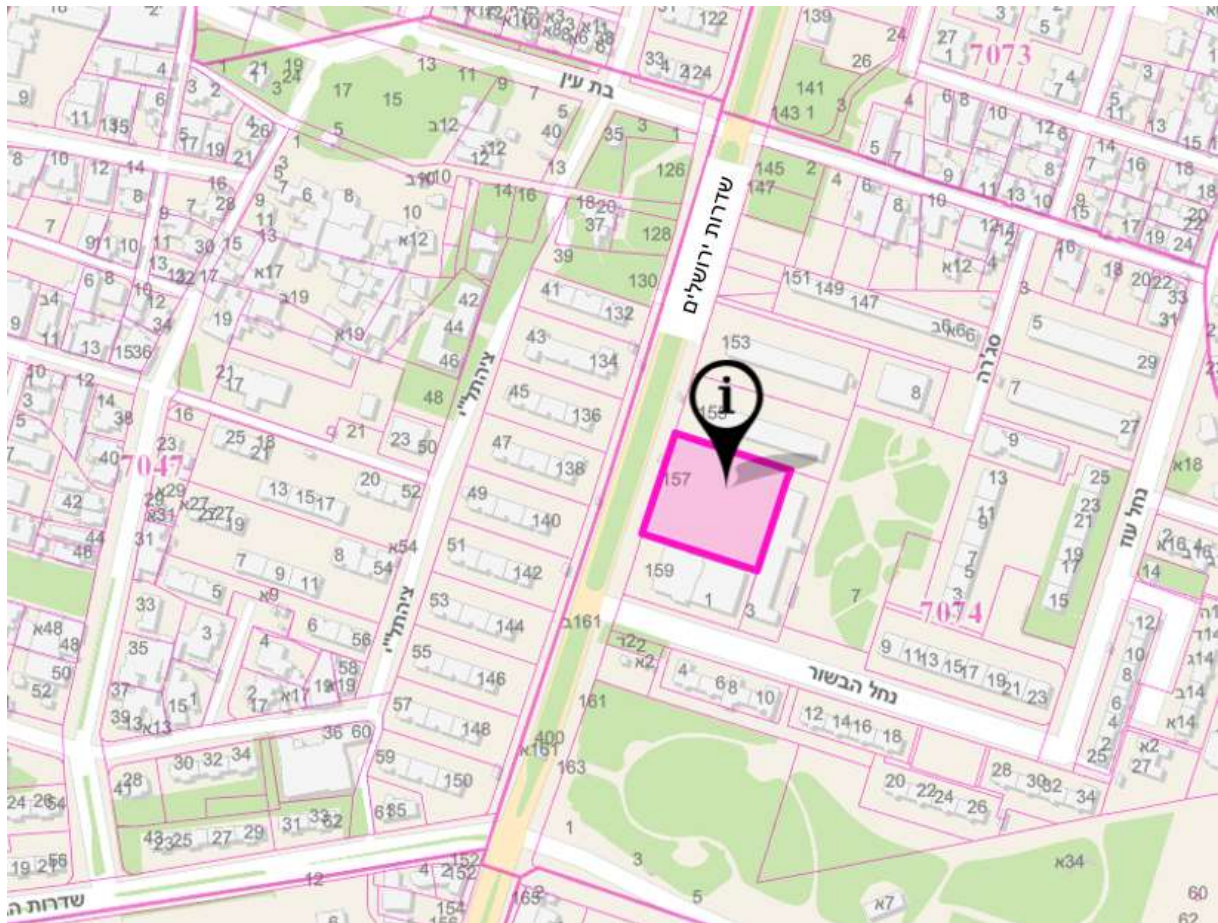
החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	תא/תעא/4476(1) - כיכר דקר
9 - 23-0013	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:
התוכנית ממוקמת בלב יפו, בשכונת מכללת יפו תל אביב ודקר, לצד שדרות ירושלים מול שיכוני חיסכון.

כתובת:
שד' ירושלים 157, תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7074	מוסדר	חלק	20	

שטח התכנית:
4.721 ד'.

מתכננים:

אדריכל תכנית: י.א. ישראל אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: צ'סלר סולומון
יועץ בנייה ירוקה: גרינר בניה ירוקה
יועץ תנועה: דגש הנדסה בע"מ
יזם: רון פלד, נאות אבי
בעלות: רון פלד, נאות אבי

מצב השטח בפועל:

כיום המגרש משמש עבור חניה עילית. המגרש מוקף מבני שיכון המפנים אליו חזית מסחרית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/4476.
בהתאם לתכנית הראשית תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית.
יעודים מאושרים: דיור מיוחד ומסחר, שפ"פ.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית הינה הקמת מבנה מעורב שימושים: מסחר מלווה רחוב, מרפאות קופ"ח, דיור סיעודי ומבנה ציבור. במסגרת הפרויקט מתוכננת כיכר עירונית וכן מעברים רחבים סביבה. הכיכר פונה אל החזיתות של המבנים הקיימים מצפון, מזרח ודרום, המקיפים את המגרש. הכיכר ומערכת השבילים המוצעת קושרת בין גן נחל הבשור לשדרות ירושלים. התכנון כולל הרחבה משמעותית של שד' ירושלים. קומת הקרקע כוללת שימושים למסחר כניסות לכל השימושים כולל לשטח הציבורי הבנוי. כל שטחי החניה, הפריקה והטעינה למסחר ולדיור הסיעודי, פינוי האשפה וחצר המשק של הדיור הסיעודי יהיו תת קרקעיים.
על פי תכנית התב"ע המאושרת תתאפשר בניית מבנה בגובה של עד 14 קומות הכוללת קומת קרקע מסחרית, שימושים למשרדים, מרפאות ומעבדות, ודיור סיעודי בהיקף של כ-300 מיטות. התכנון כולל אגף מרקמי הפונה לרחוב שדרות ירושלים בגובה של עד 6 קומות. גג האגף ישמש כמרפסת גג פתוחה לרווחת הדיור הסיעודי.

טבלת נתונים:

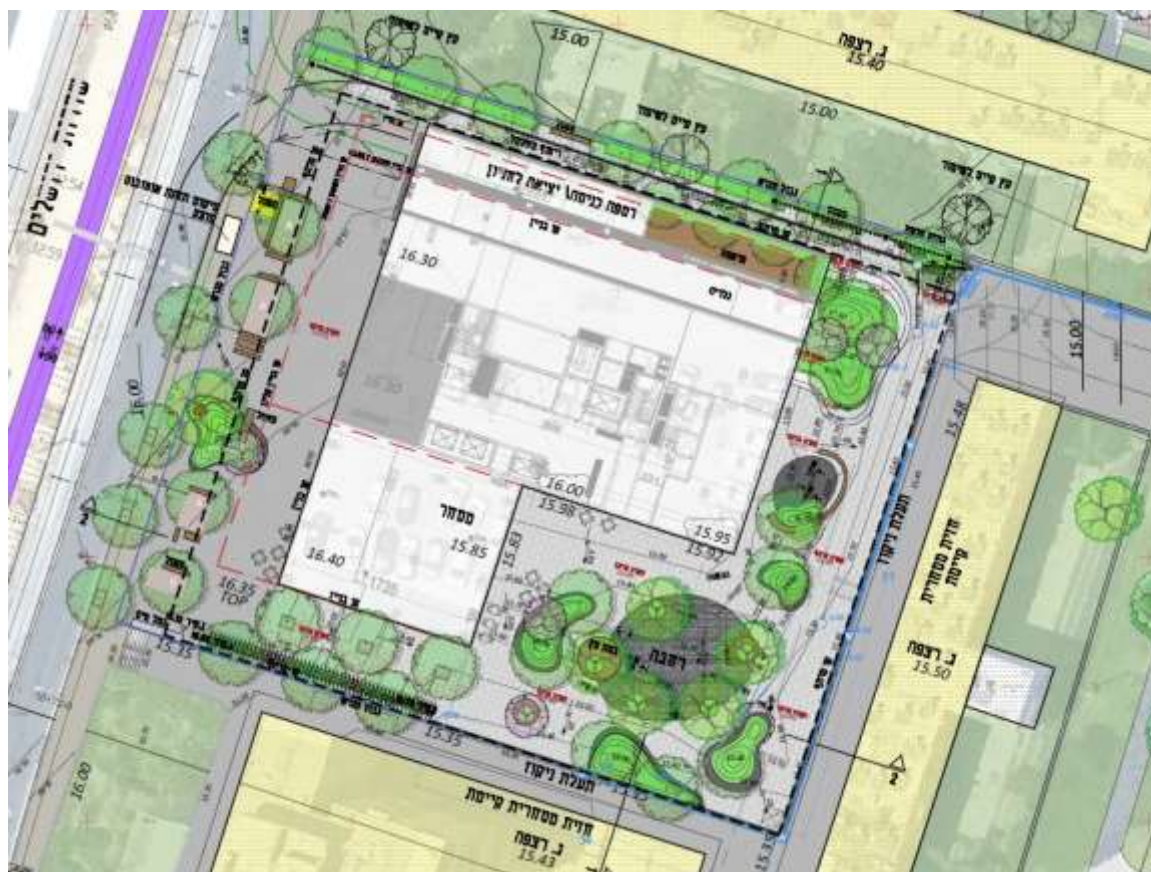
נתונים לפי הקלה מבוקשת	תכנית	נתונים לפי תבע	
	תא/ 4476	מ"ר	
על קרקע – 12,680 מ"ר מתוכם 8,203 מ"ר לדיור סיעודי – פחות מהנדרש בתב"ע תת קרקע – 600 מ"ר	תא/ 4476	על קרקע – 12,680 מ"ר מתוכם לפחות 8,800 מ"ר לדיור סיעודי תת קרקע – 600 מ"ר	שטחים עיקריים
ללא שינוי	תא/ 4476	על קרקע – 4,435 מ"ר תת קרקע – 12,487 מ"ר	שטחי שרות
ללא שינוי	תא/ 4476	עיקרי – 334 מ"ר שירות – 116 מ"ר	שטח מבני ציבור
ללא שינוי	תא/ 4476	10 מרפסות (730 מ"ר)	מרפסות
גובה קומת הקרקע בחלקה פחות מ 5.5 מ' עקב דרישות קומה ציבורית	תא/ 4476	גובה קומת הקרקע לא יפחת מ 5.5 מ'.	גובה
ללא שינוי	תא/ 4476	14 קומות + גג טכני	

77.95 מ' אבסולוטי	תא/ 4476	77 מ' אבסולוטי	
53%	תא/ 4476	45%	תכנית המגדל
ללא שינוי	תא/ 4476	85%	תכנית מרתפים
חריגה למרווח צידי/אחורי 10% מהמרווח	תא/ 4476	13.5 מ' קו בנין אחורי, 9 מ' קו בנין צד צפון, 24 מ' קו בנין דרומי	קווי בנין

עיקרי הוראות תכנית העיצוב:

1. הצגת שטחי בנייה סופיים ופריסתם במבנה, לרבות מיקום שטחי הציבור, פרוגרמה וסימון מיטות לדיר הסיעודי.
2. העמדת המבנה, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנה, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, חזיתות מסחריות, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול.
3. תכנון של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות לרבות פרטי המצללות, חומרי גמר וכו'. פיתוח המגרש יתואם ככל הניתן ברצף טופוגרפי למגרשים השכנים.
4. קביעת מערך הדרכים התת קרקעי והגישה לכלי רכב למגרש, סידורי תנועה וחניה עקרוניים, פריקה וטעינה, שבילי אופניים, מעבר רכב חרום ותחבורה ציבורית.
5. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור ולמעבר כלי רכב וכן מיקומה וצורתה הסופיים של הכיכר העירונית ובלבד שגודלה לא יפחת מ 400 מ"ר.
6. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גגות האגף הנמוך.
7. הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא לרבות: רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, קרינה, אוורור, מסעדות וארובות, שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), מיחזור פסולת, שימור וחסכון משאבי מים, חומרי בנייה וכיוצא בזה.

תכנית פיתוח השטח



הדמיות המבנה -







1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי:

המבנה מורכב מאגף צפוני בן 13 קומות ואגף דרומי בן 6 קומות. המבנה פונה לשדרות ירושלים ממערב ויוצר כיכר עירונית בדרום מזרח המגרש. גג האגף הנמוך יישמש כחצר לרווחת דיירי המבנה.
גובה המבנים:

- הבניין מתוכנן בגובה שלא יעלה על 77 מ' מעל מפלס הים ובגובה 60.7 מ' ממפלס הכניסה הקובעת כולל גג טכני ומעקה להסתרת מערכות טכניות.
- הבנייני המרקמי בן 6 קומות (כולל קומת הכניסה).
- הבניין מונה סה"כ 13 קומות כולל ק. הקרקע. בנוסף תוקם קומת גג טכני.
- גובה קומת הקרקע לא יפחת מ 5.5 מ' ולא יעלה על 6 מ', גובה קומה טיפוסית 3.8 מ', גובה מרתפים 3 מ' ו- 6 מ' בעבור קומת מרתף גבוה, גג טכני בגובה 7 מ' המסתיר את כלל מערכות הבניין.

תכנית הבניין המותרת בתב"ע הינה 45%, במסגרת היתר הבניה תבוקש הקלה לעד 53% תכנית. שטח ציבורי בנוי: במבנה מוצעים 450 מ"ר (334 מ"ר עיקרי + 116 מ"ר שירות) עבור שימוש ציבורי בתחום הרווחה לטובת מרכז טיפולי. השטח הציבורי ממוקם בקומה הראשונה, כאשר הכניסה אליו מתבצעת בקומת הקרקע מהכיכר העירונית בשטח השפ"פ.

ב. קווי בניין:

קווי הבניין עפ"י התכנית הראשית:

- קו בנין קדמי (מערבי) לשד' ירושלים - 7.5 מ'.
- קו בנין צידי (צפוני) מקומה 7 ומעלה: 9 מ'.
- קו בנין צידי (דרומי) 24 מ'.
- קו בנין אחורי (מזרחי): 13.5 מ'.
- קו בנין צפוני מרקמי: 5 מ'.

ג. צפיפות: סה"כ 300 מיטות (בהתאם לתב"ע).

ד. שטחים ציבוריים –

בבניין שטח ציבורי המשמש לפעילות רווחה ומרכז טיפולי. שטח זה ממוקם בקומת הקרקע ובקומתו הראשונה של המבנה. קומת הקרקע משמשת ככניסה לשטח הציבורי וכוללת מבואת הכניסה, גרם מדרגות ומעלית. בקומה הראשונה מתקיימת פעילות הרווחה העיקרית וקומה זו מהווה קומה ציבורית בלבד. הקומה הציבורית מכילה מבואת כניסה וקבלה, 13 חדרי טיפולים, חדר ישיבות, אולם רב תכליתי בגודל 50 מ"ר, מטבחון, מחסן, שירותים, חדר תקשורת וחדר אשפה המשמשים את הקומה הציבורית בלבד. בנוסף ישנה יציאה למרפסת פתוחה בגודל 88 מ"ר. גובהה של קומת הקרקע הוא 4.2 מ' וגובהה של הקומה הציבורית 4.5 מ'.

בדראפט מוצגת חלופה תואמת את התכנית הראשית וכן חלופה נוספת הכוללת הקלות המותנית בפרסומן ואישורן במסגרת היתר הבניה.

1.2. הקלות שתפורסמה במסגרת היתר בניה ואישורן מותנה בפירסומן ואישורן כחוק: ההקלות נדרשות לטובת התאמת המבנה לדרישות משרד הבריאות לתכנון מחלקה סיעודית:

1. צמצום קווי בניין צידיים ואחורי ב 10% :
 - קו בנין צידי (צפוני) מקומה 7 ומעלה : 8.1 מ' במקום 9 מ' - הקלה של 10%.
 - קו בנין צידי (צפוני) בקומות התחתונות בקיר ללא פתחים : 3.7 מ' במקום 5 מ' הקלה של עד 30%
 - קו בנין צידי (דרומי) : 21.6 מ' במקום 24 מ' - הקלה של 10%.
 - קו בנין אחורי (מזרחי) : 12.15 מ' במקום 13.5 מ' - הקלה של 10%.
2. הבלטת מרפסת ב 2 מ' מקו בניין קדמי
3. הגבהת המבנה ב 1 מ' עקב גובה נדרש לקומה הציבורית.
4. הנמכת גובה קומת הקרקע – בחלקו פחות מ- 5.5 מ' עקב דרישות גובה לקומה הציבורית.
5. הגדלת תכסית הבינוי ל 53% - ממגרש 100 (בתב"ע התכסית חושבה משטח מגרש 100 + השפ"פ ועמדה על 45%).
6. 8,203 מ"ר שטח עיקרי עבור הדיור הסיעודי בשונה מהנדרש בהוראות התכנית – 8,800 מ"ר

הדמיות למבנה כולל ההקלות המבוקשות:







1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים:

- המבנה מחולק לשתי מאסות, כאשר הבינוי המרקמי והבינוי יאופיינו במעטפת מחופה בטיח איכותי/חומר קשיח בגוון בהיר בשילוב ויטרינות חלונות ומעקות מסגרות.
- פתחי הבניה יבוצעו בפרופיל אלומיניום בשילוב זכוכית בידודית בעלת מקדם רפלקטיביות מרבי של 14%. זכוכית הפתחים תהיה שקופה בהתאם להנחיות הבניה הירוקה.
- חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי בניה.

ב. מרפסות:

- המרפסות תהיינה כלולות בתכנית המבנים
- במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבינוי ויאושרו ע"י אדריכל העיר לעת שלב הוצאת היתרי הבניה. תכנון הפרגולות יעמוד בתקנות החוק ויבדקו בשלב היתרי הבניה.

ג. חזית חמישית:

- גג המבנה המרקמי יגונן ויפותח כחזית חמישית ככל הניתן. מערכות טכניות הממוקמות בקומת הגג הטכני יוסתרו על-ידי מעטפת הבינוי וקיר המסך. ימוקמו תאים פוטוולטאים בגג המבנה ככל שיתאפשר סביב המערכות הטכניות. הפתרון יאושר על-ידי אדריכל העיר במסגרת תוכנית העיצוב.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסת המבנים:

- בקומת הקרקע כניסות למסחר, למוסדות ציבור ושתי מבואות כניסה נפרדות- אחת המובילה למרפאות מכבי והשניה מחוברת לקומות הדיור הסיעודי ולקומות החניון.
- הכניסות למסחר תהיינה משד' ירושלים ממערב, ומתוך הכיכר העירונית ממזרח ומדרום.
- הכניסה לחניון באמצעות רמפה משד' ירושלים.

ב. קומת הקרקע:

- קומת הקרקע מיועדת למסחר בחזית המערבית, הדרומית והמזרחית כפי שמתואר בתוכנית.
- יותרו שימושים נלווים למבנה ציבור והדיור הסיעודי (לובי וכדו'), זאת בתנאי שמדובר בחזית פעילה ולא שימושי תפעול ואחסנה.
- השטח סביב המבנים יתוכנן כמרחב ציבורי מגוון ומרוצף אשר יאפשר התחברות לרחובות ולמגרשים הסמוכים.
- השימושים בקומת הקרקע לפי התוכנית הראשית. לא ימוקמו אזורים תפעוליים בצמוד לחזיתות.

ג. שטחים משותפים בנויים:

- בקומת הקרקע יתוכנן לובי כניסה שימש חיבור לקומות החניון. מלובי הכניסה תאפשר גישה ללובי מכבי ומעליות הדיור הסיעודי.
- פיר אשפה בכל קומות הבניין עם גישה גם בקומת הקרקע.
- בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים כדוגמא מחסנים, מאגרי מים, חדר משאבות, חצר פריקה חדרי חשמל חדר גנרטור וחדר שנאים בהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.
- בתת הקרקע יתוכננו שימושים לדיור הסיעודי ומרפאות: מטבח מבשל ומחסן ראשי, מכבסה, חדרי אשפה רפואית, חדרי מכוונות אספקת אוויר וגזים רפואיים וכיוב' בהתאם לתשריט המוצע. איורור והארת חללים אלו לא יבואו על חשבון המרחב הציבורי ואיכות האויר בשטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.

1.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלות ע"פ תקן נגישות 1918.

1.5 תנועה –

כניסה לחניון תהיה משד' ירושלים בהתאם למותר בתכנית הראשית. הכניסה תשמש לירידה משאיות ורכבים תפעוליים לתת הקרקע. החניות במגרש תהיינה כפופות לתקן התקף לזמן הותאת היתר בניה, המדיניות התקפה ומדיניות בניה ירוקה מעודכנת סהכ מוצעים במגרש כ-162 חניות לרכבים, 29 חניות לאופנועים, 56 חניות לאופניים. חניות אופניים יפוזרו במגרש בהתאם למדיניות העיורנית. בקומות המרתף יתוכננו חניות על פני 3 קומות. התכנית כוללת סגירת כניסת הרכבים משביל הגישה הדרומי המגיע מרחוב נחל הבשור. יימצא מקום לחניות פריקה וטעינה למסחר במבנים הקיימים בהתאם לדרישות. כחלק מהתכנון הנופי נדרשת כניסת רכב אשפה לחלקו הצפוני של המגרש לטובת פינוי מבנים קיימים מצפון למגרש. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי ב 15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות. בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.

1.6 מערכות

מתקנים טכניים והנדסיים :

- עבור הדיור הסייעודי יתוכנן חדר כביסה ומטבח מבשל + מחסן אספקה ראשי בקומת המרתף. המתקנים הללו יעמדו בדרישות משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
 - חדרי המשאבות ומאגרי המים ימוקמו בתת הקרקע ובגג העליון של הבניין. חדרי החשמל והתקשורת הראשיים כמו גם חדרי השנאים יתוכננו בתת הקרקע. חדרי גנרטורים ימוקמו בגג הבניין ויעמדו בדרישות איכות הסביבה, אקוסטיקה, בטיחות אש וחשמל. גמל המים ימוקם בגבולו הדרומי של קו המגרש ובצד מערב.
 - בלובאים הקומתיים ימוקמו פירי חשמל, מיזוג אוויר, גז ואינסטלציה שיספקו תשתיות לדיור הסייעודי ולמרפאות ומשרדי מכבי.
- 2 **אוורור חניונים:** תתאפשר כניסת אוויר באמצעות רפפות אשר ישולבו בדופן הבניה. שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים.
- 3 **מערכות מיזוג אוויר:** מערכות מ.א יתוכננו על גגות המבנים ובמרתפים ויוסרתו ע"י מעקות הגגות.
- 4
- 5 **מנדפים:** יותקנו עבור שטחי המסחר, המטבחים הקומתיים והמטבח המבשל. אלו יחוברו באמצעות פירים בבניין העולים ישירות לגגות המבנים.
- 6 **תאים פוטולטאים:** במבנים גבוהים (13+ מ') תוצג חלופה למערכות פוטולטאיות לייצור אנרגיה סולרית במקום קולטי שמש על הגג בהתאם להנחיות הבניה הירוקה המעודכנות לעת הוצאת היתר הבניה.
- 7 **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:**
- פריקה וטעינה, פינוי ואצירת אשפה יתבצע בתת הקרקע בלבד. לא ימוקמו חדרי אשפה במפלס הרחוב. פינוי אשפת הבניין לא תפריע לתנועה הממונעת והרגלית ברחוב ושטחי המגרשים הגובלים.
 - יתוכנן פיר אשפה העובר בכל קומות הבניין עם חיבור ישיר לדחסנית אשפה. יתוכנן חדר לאשפה רפואית.
- 8 לטובת פינוי אשפה למבנים הקיימים במגרשים 18+19, שדרות ירושלים 153-155 יוקצה מעבר ברוחב 4 מ' בצידו המזרחי של המגרש עבור משאית 7 לפינוי אשפה. יותקן מחסום רכבים עבור גישה לרכב פינוי אשפה בלבד במעבר מצד דרום מכיוון רחוב נחל הבשור.
- 9 **כיבוי אש:** ברזי הסניקה ישולבו בנישות ייעודיות או כחלק מחזיתות המבנים. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתוכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש.
- 10 **פילרים ומתקנים טכניים:** אשר קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך.
- כל מתקני התשתיות ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).**

ב. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

השטחים סביב המבנים בקומת הקרקע יהיו פתוחים ונגישים לציבור וישמשו כמרחבי הליכה נעימים ומזמינים. שטח השפ"פ יבוצע בהתאם למסומן בתכנית ובו כיכר עירונית לרווחת הציבור אשר אליה פונות החזיתות המסחריות של המגרשים הגובלים כמו גם החזיתות המסחריות בבניין. דרך כיכר עירונית זו תתאפשר כניסה לשטח הציבורי בבניין המיועד לפעילות רווחה, אשר תמוקם בקומתו הראשונה של הבניין. מצפון יבוצע מעבר להולכי רגל המקשר בין שד' ירושלים לכיוון גן נחל הבשור. מדרום ולצד המגרש השכן בעל החזית המסחרית, יבוצע מעבר נגיש ונוח המאפשר גישה מזרחה לכיכר העירונית בשטח השפ"פ

מדרום. במזרח יבוצע שביל גישה נוח ונגיש גם כן, המאפשר גישה לחזית המסחרית של המגרש ממזרח כמו גם המשך התחברות צפונה לכיוון גן נחל הבשור. צירים אלו יבוצעו ברוחב שלא ירד מ-3 מ' נטו. ממערב יבוצע מעבר פתוח ונגיש לשד' ירושלים תוך שמירה על מדרכה של 4 מ'. כלל השטחים הפתוחים במגרש יסומנו בזיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה השבוע והשנה. ויתוחזקו על ידי העירייה בכפוף לחתימה על הסכם בנושא במסגרת ההסכמים מול גורמי העירייה יוסדר נושא הביצוע של השביל המגיע מהרחוב הדרומי ושלביות מסירתו לעירייה פתרונות ניהול הנגר משלבים גגות סופחים, שוחות השהיה ו-3 קידוחי החדרה לטיפול במי נגר הגגות, טיפול במי נגר הפיתוח יעשה באמצעות תפיסתם והובלתם (באמצעות תעלות ניקוז וצנרות) אל צינור שרשרתי מחורץ לפיזור וחלחול של מי הנגר בחלקו הצפוני של האתר בתוך אדמת מבנה משולבת אגרגט. עודפי הנגר יופנו לשצ"פ נחל הבשור. עודפי נגר ממגרשים סמוכים ינוקזו גם הם לשצ"פ נחל הבשור. אחוז הטיפול היממתי במי הנגר עומד על 75% בהסתברות 1:50 שנה.

זיקת הנאה:

- זיקת הנאה למעבר רגלי מוגדרת בתשריט תא/ 4476 כמעבר ציבורי ברוחב משתנה בהיקף הבניין.
- לאורך שדרות ירושלים כ-13.5 מ' לצורך הרחבת המדרכה ותחום קולונדה.
- מצפון ומדרום לבניין זיקת הנאה ברוחב 5-8 מ' לצורך מעבר.
- ממזרח כ-13.5 למעבר.
- כיכר עירונית בתחום השפ"פ לשימוש הציבור.

מתוך
 תשריט
 תא/4476



שטח זיקת הנאה-

שטח זיקת ההנאה בתב"ע כ-2,380 מ"ר מתוך 3,800 מ"ר שטח המגרש. (כ-62%)



תחום זיקת הנאה למעבר רגלי על רקע תכנית הפיתוח

פיתוח זיקת ההנאה- תחום זיקת ההנאה בתכנית המוצעת רציף והמשכי למפלסי המדרכות וללא אמצעי תיחום ומשמש כמעבר נגיש ותואם לתב"ע המאושרת. זיקות ההנאה תהיינה פתוחות ונגישות לכלל הציבור בכל שעות היממה וימי השבוע והשנה.

הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה –

שטח זיקת ההנאה בתחום המדרכות יהיה המשכי ורציף למדרכות הקיימות בסטנדרט עיריית תל אביב יפו. אבן משתלבת בגוון אפור במידות 20X20 ס"מ ורצועת שירות מאבן טרנטו. או אחר לפי אגף שפ"ע. תחזוקת השטח באחריות עיריית תל אביב ובכפוף לחתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לשטחים הפתוחים אל מול אגף ההכנסות.

2.2 פיתוח השטח

שטח פנוי מבניה-

שטח המגרש – כ- 3,800 מ"ר.

שטח תכסית המרתף – כ- 3,230 מ"ר – 85% משטח המגרש.

שטח ללא תכסית מרתף – 570 מ"ר - 15% משטח המגרש לחלחול מי נגר.



■ הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים – להכניס סעיפים מעודכנים למדיניות החדשה

- א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש.
- ב. על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל-אביב.
 - לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - קוטר גזע העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
 - **נטיעת עצים בריצופים קשים:** מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים, כדי לאפשר לכל עץ עומק בית גידול נאות. העצים יגודלו במשתלה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
 - נטיעת עצים במדרכות: 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. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו מ 1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף. שתילת צמחייה: תוצג צמחייה מתוכננת, אותה יש לשתול באדמה חופשית. ההצגה תכלול הכנת השקיה וניקוז.
 - צל ונטיעות במרחב הציבורי: כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/ 9083.
- ב. **בתי גידול לעצים בתוכנית** – יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשגת מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. 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 יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.

- ג. **עצים לשימור בתחום התוכנית** – עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. כל עבודות 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. בפרויקט שני עצים לשימור בגבול המגרש ועץ נוסף אשר ממוקם מחוץ לגבולות המגרש אך גובל ברדיוס של 4 מ' במגרש.



הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח-

- חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב. חומרי הגמר בפיתוח יהיו בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר ואגף שפע. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו. אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר ואגף שפע כתנאי להיתר בניה. הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

3. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

דוח רוחות נעשה במסגרת תכנית זו, הדוח הצביע על נקודה אחת שבה התגלו חריגות מינריות. במסגרת תבוצע סמולציה חוזרת כדי לגבש פתרון ברמת תכנית הפיתוח, סימולציה זו תכלול גם את האלמנטים הנופיים.

ב. יעילות אנרגטית

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

- בג המבנה הפנוי ממערכות (יש לרכז מערכות טכני בשטח מצומצם ככל הניתן) תתבצע הכנה למערכת פוטו וולטאית. תוצג תכנית חשמל הכוללת כבילה ישירות מהמערכת הפוטו-וולטאית בגג ובחזיתות ללוח החשמל הראשי עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.

- ג. **תכסית:** יש להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים

וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ד. **השהייה וחלחול:** 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. 75% מהנגר ינוהל בתחומי המגרש. חזית חמישית: יתוכנן 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 יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ה. **חסכון במים**

תותקן מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

ו. **ריצופים**

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

4. גמישות:

- א. במסגרת הבקשה להיתר בניה יותרו שינויים שאינם מהותיים לתכנית זו ואינם מהווים שינוי לתכנית הראשית, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. שינויים הנובעים מהתאמת תכנית העיצוב להוראות התכנית הראשית ולתקנים 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, ע"י אדריכל העיר.

5. תנאים להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- תאום עם אגף התנועה ודרכים לסגירת כניסת רכבים למגרש והפיכת השביל למרחב הולכי רגל למע כניסת משאית אשפה לפינוי המגרשים הצפוניים לתכנית.
- תאום עם אגף שפע החלפת העצים בשד ירושלים.
- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, דירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

6. 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. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
6. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282.
7. 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 מח' תכנון יפו והדרום ומשרד אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. מתן אישור אגף התנועה לנספח התנועה תוך התייחסות לנושאים הבאים :
חתכי רחוב, טיפול במעבר הדרומי וביטול כניסת רכבים, מאזן חניה, חניות אופניים בהתאם למדיניות העירונית.
3. אישור נספח הבניה ירוקה תוך התייחסות מפורשת לנספח הניקוז וטיפול במי הנגר בחיבור בין כל המגרשים.
4. אישור לתכנית הפיתוח על ידי הגורמים הבאים תוך הצגת בתי גידול של 1.5 מ' במפלס הפיתוח עבור כל העצים בתכנית, אופן הטיפול בשביל הולכי הרגל הדרומי וביטול כניסת הרכבים : אדריכל העיר, אגף שפע, מינהלת הרק"ל.
5. אישור עירוני למתווה חתימה על הסכם להקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים, כל השטח הפתוח מסומן בזיקת הנאה ויתוחזק על ידי העיריה כולל התייחסות לביצוע הפיתוח וביטול הדרך מדרום והסדרת אפשרות לכניסת רכבי אשפה לטובת פינוי המגרשים הצפוניים.
6. אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים וחתימה על הסכמים בנושא.
7. אישור של הרשות לאיכו"ס.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :

יוני גרוסווסר : מציג את עיקרי התוכנית ממצגת.

אסף הראל : מה גודל החדרים?
יוני גרוסווסר : 6 על 4 זה על פי תקנים של משרד הבריאות.
חן אריאלי : יש מענה גם למישהו שיש לו מטפל?
יוני גרוסווסר : זה לא דיון מוגן זה בית אבות סיעודי מחלקות עם צוות רופאים.
אודי כרמלי : ברגע שמעבירים לבית אבות סיעודי זה כמו בית חולים.
יוני גרוסווסר : יש פה עד כ-300 מיטות בכל קומה סיעודית יש עד 36 מיטות. ממשיך להציג את הפרויקט מתוך המצגת.
אסף הראל : הכניסה לחלל הציבורי נראה צר ולא מזמין. אם אפשר להמשיך את קו המעלית כדי שתהיה כניסה מכבדת וכך אנשים יראו ולא יחפשו.
יוסי גרוסווסר : מקובל, אין בעיה.
דורון ספיר : פרויקט מבורך.
חן אריאלי : איך אנו שומרים על השימושים בפרויקט הזה?
יוני גרוסווסר : זה שימוש תב"עי לדיון סיעודי.
דורון ספיר : מאושר

בישיבתה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בתנאים הבאים :

1. להרחיב את הכניסה של השטח הציבורי בקומת הקרקע על חשבון השטח המסחרי.

2. מתן אישור אגף התנועה לנספח התנועה תוך התייחסות לנושאים הבאים :
חתכי רחוב, טיפול במעבר הדרומי וביטול כניסת רכבים, מאזן חניה, חניות אופניים בהתאם למדיניות העירונית.
3. אישור נספח הבניה ירוקה תוך התייחסות מפורשת לנספח הניקוז וטיפול במי הנגר בחיבור בין כל המגרשים.
4. אישור לתכנית הפיתוח על ידי הגורמים הבאים תוך הצגת בתי גידול של 1.5 מ' במפלס הפיתוח עבור כל העצים בתכנית, אופן הטיפול בשביל הולכי הרגל הדרומי וביטול כניסת הרכבים : אדריכל העיר, אגף שפע, מינהלת הרק"ל.
5. אישור עירוני למתווה חתימה על הסכם להקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים, כל השטח הפתוח מסומן בזיקת הנאה ויתוחזק על ידי העיריה כולל התייחסות לביצוע הפיתוח וביטול הדרך מדרום והסדרת אפשרות לכניסת רכבי אשפה לטובת פינוי המגרשים הצפוניים.
6. אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים וחתימה על הסכמים בנושא.
7. אישור של הרשות לאיכו"ס.
8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות
10013-23' - 10	דיון באישור מדיניות

רקע כללי:

מטרת מסמך זה הינה להוות מסגרת תכנונית המגדירה את החזון להתפתחות מרחב 'אורות' אשר יאפשר קידומן של תכניות בניין עיר מפורטות ומימוש תכניות תקפות (כולל תכנית תא/צ') במטרה לפתחו ולממשו כאזור למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים ברובע 9, כמוגדר בתכנית המתאר העירונית תא/5000 ובתכנית המתאר המחוזית תממ/5. פעולה זו מתחייבת לאור תהליכי ההתחדשות המקודמים ברובע כיום ויקודמו בעתיד.

בין מטרות המסמך עומדת הבהרת והסדרת היחס בין הוראות תממ/5 לבין הוראות תא/5000 בהתייחס לשימושים המותרים בתחום המדיניות. הטרימינולוגיה של שתי תכניות אלה שונה ובהצעה המוצגת לועדה המקומית משולבות הוראות שתי התכנית בהתאם למותר ולמומלץ בראי הצרכים העירוניים כאחד.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מסמך מדיניות למרחב "אורות" (מתחם המכללות)

מיקום: מרכז רובע 9.

גבולות:

צפון: רחוב לה-גווארדיה

מזרח: דרך הטייסים

דרום: דרך ההגנה וכפר שלם (שכונת נווה חן, שכונת נווה ברבור)

מערב: דרך משה דיין (שכונת יד אליהו).

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6130		חלק	31,32,62,112,241,242,245,251,273,279,306,307,318,320,322,324,328,330,335,337,339,340,359,363,365,367,369,371,373,375,378,379,380	12,13,14,15,32,298 349
6133			257,1022,1024,1026,1028	722,878,879,947
6134			7,8,10,11,12,17,560,561,675,677,681,683,684,685,686,687,688,689,690,691,692,693,694,696,697,698,699,700	679
6163				87
6164			5,294,297,300	2,4,137,298

שטח התכנית: כ- 260 דונם

צוות התכנון:

- מחלקת תכנון מזרח, מינהל ההנדסה
- היחידה לתכנון אסטרטגי
- AL/Arch – אדר' אבי לייזר
- סטודיו צורא – אדר' שחר צור

יזם: הועדה מקומית לתכנון ובניה עיריית תל-אביב

בעלות: רמ"י, רשות הפיתוח, עיריית תל-אביב, חוכרים פרטיים, פרטיים למרות אפיונו הסטטוטורי של מרחב 'אורות' כציבורי, מספר תאי שטח נמצאים בבעלות פרטית המהווה אתגר אך גם הזדמנות לקידום ופיתוח המרחב. להלן תאי שטח אלה:

- אורט 'סינגלובסקי'
- בית גיל הזהב
- משה דיין 56
- ההגנה 137 (מגרש הדואר)
- מגרש 'בזק'

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות
1023-0013 - 10	דיון באישור מדיניות

מצב השטח בפועל:

מרחב 'אורות' הידוע גם בשמו "מרחב המכללות" הינו תא שטח נרחב הממוקם בסמיכות לפארק אדית וולפסון במרכז רובע 9 בעיר תל-אביב-יפו וברובו מיועד עבור מוסדות ציבור ושטחים פתוחים. שטחו עומד על כ-260 דונם והוא ממוקם בין מספר רחובות ראשיים המפרידים בינו לבין השכונות הסובבות.

לאור חשיבות המרחב, ערכי הבינוי וערכי הטבע שזוהו בו, קודם ביוזמת מחלקת השימור תיק תיעוד מקיף הכולל את מרחב 'אורות' ופארק אדית וולפסון אשר הוכן על ידי משרד גרואג הראל בשנת 2021. מסמך המדיניות מתייחס לעבודה שנעשתה.

מרחב אורות מאופיין כיום במגוון שימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבור כגון: ביי"ס 'אורט' סינגלובסקי, ביי"ס תיכון עירוני ט', גול-טיים (מועדון קט-רגל), שבט צופים 'צבר', מני"ש (מרכז נוער שכונת), מרכז הטניס, קאנטרי בית ברבור, בית גיל הזהב, הספרייה לתרבות מונגשת ועוד.

רבים משימושים אלה מוקפים כיום בגדרות וחסמים פיזיים, המקשים על תנועה רציפה של הולכי רגל ורוכבי אופניים בתוך המרחב ואל הרחובות והשכונות בסביבתו. למעשה, הקישוריות בכיוון מזרח/מערב לא מתקיימת עבור הולכי רגל, אופניים ו/או רכבים ובכיוון צפון/דרום הקישוריות המועטה המתאפשרת איננה מזמינה או נגישה.

לצורך מיפוי הקיים המרחב חולק ל-18 תאי שטח בהתאם לשימושים בפועל ובעלויות. לכל תא שטח הוכנה כרטיסיה הכוללת פוטנציאל התערבות עירונית, תיאור הקיים, יעודי קרקע, שימושים, זכויות, בעלויות, המלצות תכנוניות: פיתוח, זכויות ונפחים.

קיימים מספר תהליכים תכנוניים/תהליכי מימוש נקודתיים המקודמים כיום במרחב:

- בתא שטח 2 במפה מתוכננת להיבנות מכללת אפקה. התכנון של שלב א' (חלקו הדרומי של תא שטח 2) נמצא בהליך רישוי בהתאם לתב"ע מאושרת, ובמקביל מקודמת תב"ע חדשה אשר תאפשר את שלב ב' העתידי, בחלק הצפוני של תא שטח זה.
- בתא שטח 13א, צפוי להתמקם מטה רשת 'אורט', על בסיס תכנית עיצוב מאושרת.
- בתא שטח 7ב מוקם בימים אלה המרכז לתרבות מונגשת ("הספרייה לעיוורים").

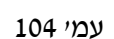
מצב תכנוני מאושר ותכנוניות החלות במרחב:

תמ"מ 5 תכנית המתאר המחוזית, קובעת את מרבית מרחב 'אורות' (למעט מגרש "בית גיל הזהב") כאזור למוסדות ציבור עירוניים כלל עירוניים ומטרופוליניים.

- א. שימושים ראשיים: מוסד חינוך להשכלה גבוהה (ציבורי או פרטי), מוסד חינוך, מוסד חינוך חקלאי, מוסד דת ותרבות מרכזי, מרכז ספורט, בית חולים, מרכז בריאות, מוסדות רווחה, מוסדות ממשלה ושטחים פתוחים, המיועדים לשרת אוכלוסיה ברמה עירונית כלל עירונית ומטרופולינית.
- ב. שימושים נוספים: באזור ניתן יהיה לאשר שימושי מסחר, שירותי רווחה, מגורים והארחות בבנייה רוויה, ובלבד ששימושים אלו עומדים בזיקה ישירה לשימוש הראשי באותו מוסד ציבורי, והכל בתכלית ובהיקף כולל, שאינו עולה על 15% מהשטחים העיקריים לבינוי באותו מוסד. באם שוכנעה הועדה המחוזית כי בניה נוספת דרושה לתפעולו של המוסד הציבורי ומשרתת אותו, אזי היא תהיה רשאית לאשר בניה לשימושים הנוספים כאמור, בהיקף העולה על 15%, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה.



**** סוג השימושים המתאפשרים והמומלצים בהתאם לתמ"מ/5 ולתא/5000 (על עדכוניה) מפורטים בטבלאות בהמשך המסמך לצד התניות שונות בהקשרם.**



מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות
1023-0013 - 10	דיון באישור מדיניות

תרשים 2: תשריט ייעודי קרקע תא/5000 (תכנית מתאר עירונית)

תת"ל 70 רכבת קלה במטרופולין ת"א – הקו הסגול
תכנית צ' תא/מק/צ 5070271700
תכנית 466 מרכז אזרחי ומסחרי
תכנית 889 קביעת אזור לבניינים מיוחדים בעלי אופי ציבורי
תכנית 1767/ב שינוי ייעודי קרקע, זכויות ושימושים.
תכנית 1767/ג מתחם לה-גווארדיה – תכנון מחדש של השטח על מנת לשפר את המערך האורבני, שילוב מגוון שימושים.
תכנית 3/06/20 תרש"צ – ביה"ס "אורט סינגלובסקי"
תכנית 864 קביעת יעוד למבני ציבור לשם הקמת מרכז לחינוך מקצועי עירוני.
תכנית 981, 981'א מרכז אזרחי ומסחרי
תכנית 2616 בית גיל הזהב – הרחבת תכליות, תוספת זכויות, הסדרת מאזן שטחים.
תכנית 2617, 1126 בית בארבור
תכנית 2319 שינוי ייעוד קטע משטח לבנייני ציבור למטרות שטח ציבורי פתוח, דרך וחנייה. שינוי חלוקה קיימת של חלקות משנה, קביעת תנאי בנייה וקביעת תיאור הבינוי.
תכנית 2319א עירוני ט'
תכנית 2336 בית המיון לדואר ישראל – המבנה נהרס והתכנית לא בתוקף.

מדיניות תכנונית קיימת:

מדיניות מרכז רובע 9 (תא/מק/9040). במסמך זה שאושר בשנת 2010 הוגדרו שני מוקדים שיהוו את **הלב האזרחי של הרובע**: מתחם היכל "נוקיה" ומתחם המכללות (מרחב 'אורות'), כאשר רחוב לה גווארדיה מהווה את הרחוב המרכזי המקשר בין שני מוקדים אלו. מדיניות מרכז רובע 9 הגדירה שני מוקדים אלה אך לא כללה המלצות פרטניות או תכנון מפורט שיסייעו במימושם.

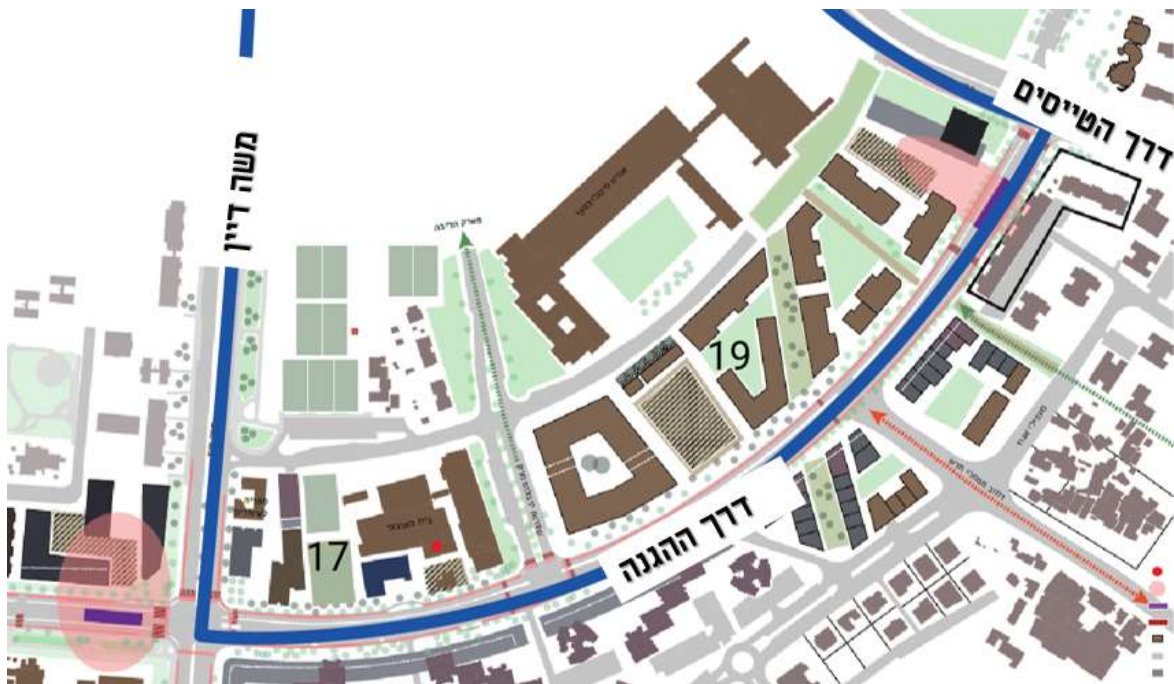


תרשים 3: תא/מק/9040 "מדיניות מרכז רובע 9"

מדיניות דרך ההגנה (בעריכה, אושרה במסגרת פורום מה"ע ותובא לאישור הועדה במהלך שנת 2024):

המלצות מדיניות 'אורות' מתואמות עם מדיניות דרך ההגנה (בהכנה) בכל הנוגע לדופן הדרומית של מרחב 'אורות'. מטרת תכנית המדיניות לדרך ההגנה הינה הפיכת דרך ההגנה לרחוב עירוני, פעיל ומסחרי המתעדף הליכתיות ורכבי אופניים. חיזוק תפקודו של רחוב ההגנה כרחוב עירוני המקשר בין השכונות הסובבות אותו.

מתחמי תכנון 17 ו-19 הגובלים בשטח התכנון, מציעה מדיניות דרך ההגנה בינוי של מבני ציבור המייצרים דופן רחוב וגנינות עם שבילים המאפשרים גישה לפנים המרחב.



תרשים 4: מקטע דרך ההגנה (מתוך מסמך מדיניות בעריכה)

מצב קיים:

המצב הסטטוטורי המאושר, מציג את הסכמה התכנונית של המרחב הנסקר: אזור מבני ציבור התחום ברובו בשכונות מגורים. הסכמה התכנונית המאושרת של מרחב "אורות", במצבו הנוכחי, נשענת על שלושה צירי תנועה עירוניים מרכזיים: דרך ההגנה, דרך משה דיין ורחוב לה גווארדיה. בצפון שטח התכנון תוחמת דרך הטייסים את המרחב ומהווה חץ בין המרחב הציבורי הבנוי לפארק אדית וולפסון.

הצד המערבי של המרחב עבר שינוי תכנון משמעותיים לאורך השנים, מהתכנון המקורי בשנות החמישים. התכנית שיעדה את מערב המרחב לשטחי מסחר, עודכנה עם השנים בתכניות נקודתיות למוסדות ציבור, כשטחי המסחר נותרו רק בדופן הצפונית של מרחב התכנון: בית גיל הזהב ומגרשי תעסוקה בבעלות עירייה ומדינה שהוגדרו בתכנית תקפה ולא מומשו בשלב זה. שטחי מסחר מועטים צפויים להתווסף בקומות הקרקע של פרויקט הנמצא בהקמה ומיועד בעיקרו לשימושי מגורים ומעונות סטודנטים.

מבני הציבור הקיימים היום במרחב כוללים עד 4 קומות. הפרויקט המוקם בימים אלה בכתובת משה דיין 56 (מגורים ומעונות סטודנטים) מגיע ל-8 קומות וכולל 214 יח"ד למעונות סטודנטים ו-87 יח"ד למגורים. בית גיל הזהב כולל 390 חדרים לדיור מוגן ב-13 קומות מעל מסד הכולל שתי קומות מסחר.

תיאום הנדסי והנחיות תכנון

במסגרת הליכי תכנון, נדרש יהיה לבצע סקר תשתיות ומתקנים עליים בהתאם להנחיות מחלקת תיאום הנדסי:

1. מתקנים עילים קיימים במדרכה כגון: ארונות חשמל/ תקשורת, יועתקו לתחום המגרשים הפרטיים, במידה ומוגשת בקשה להיתר.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות	26/07/2023
דיון באישור מדיניות	10 - 2023-0013

2. תשתיות חדשות של חשמל, יהיו תת קרקעיות.
3. חדרי טרפו או שנאים על עמודים קיימים בשטחים ציבוריים, יועתקו לתת הקרקע במגרשים פרטיים ככל שיידרש, ולצורך כך, יידרש הקצאת חדר להעתקת השנאים. כמו כן, חדרי שנאים הנדרשים מטעם חב' חשמל ומתוכננים במגרשים פרטיים יתנו מענה גם לשאר הצרכנים ברחוב כולל מבני ציבור. **קיימים חדרי טרנספורמציה בשטח ציבורי בעירוני ט', אורט סינגלובסקי ובית בארבור.**
- במסגרת תכניות שתקודמנה במרחב תתקיים בדיקה לעניין תשתית זו ותבחן העתקת שנאים לתחום המגרשים ככל שיידרש.
5. זיקות הנאה לאורך מדרכות ציבוריות קיימות או מתוכננות - יש להגדיר גם להנחת תשתיות, לא תותר בניית מרתפים מתחת לזיקות הנאה אלה.
6. ברחוב ההגנה מתוכנן תוואי הרכבת הקלה (קו סגול), יש להתייחס לתוואי מבחינת תשתיות.

איכות הסביבה:

אקוסטיקה:

- יידרש מיגון דירתי למבנים ומוסדות ציבור לאורך הצירים הראשיים.
- יש לתכנן שימושים ומערכות כך שימנעו מטרדים וחיכוכים בין שימושי מגורים למוסדות ציבור.

מי אביבים:

- תחום המדיניות ממוקם באזור תפר בין שני אזורי לחץ מים. יש לבצע תיאום במסגרת תכנון מפורט.
- הרחבת רחוב צבי נשרי תאפשר לנו לחבר בין קווי מים וכך לשפר את מערכת המים באזור.

בנייה בת קיימא:

- במסגרת הליכים תכנוניים במרחב 'אורות', יש לעמוד במדיניות לתכנון בר קיימא שאושרה בועדה המקומית לתכנון ובנייה במאי 2023 (תא/מק/9144), על עדכונה.

מצב תכנוני מוצע:

בהתאם לתפיסת התכנונית כפי שבאה לביטוי בתכנון המחוזי והמקומי - מרחב אורות אמור לשמש עבור שימושים ציבוריים ברמה רובעית, עירונית ומטרופולינית. בהתייחס לתפקודו הקיים ולמצב העתידי הרצוי הוגדר החזון למרחב:

מרחב "אורות" ישמש כליבה הציבורית והאזרחית של רובע 9 בדגש על השכלה גבוהה, חינוך, תרבות, ספורט, פנאי וצרכים כלל עירוניים ויהווה מרחב ציבורי פתוח, מזמין ומקושר לסביבתו.

המרחב יהווה את המרכז האזרחי של רובע 9 עם מרחב ציבורי איכותי שיענה על הצרכים של תושבי השכונות הגובלות בפרט והמשתמשים המזדמנים מכל רחבי העיר בכלל. המרחב יעודד מקומות מפגש ספונטניים שיפעלו 24/7/12 לאורך כל חודשי השנה, ימות השבוע והיממה.

הרקמה הקיימת והעתידיה תכלול שלד ירוק רציף, הכולל את חורשות העצים הקיימות, וכן יער מאכל (תוואי שטח מיוער, המשלב גידול פירות, ירקות ועשבי תיבול המפיקים תועלת ישירה לבני אדם), גנים ציבוריים, כיכרות ומשעולים ברשת הליכה איכותית נגישה ומוצללת.

תיאור מטרות התכנון:

מטרת המסמך הינה גיבוש תמונת עתיד הכוללת עקרונות לקידום תכנון ולפיתוח המרחב הציבורי, יצירת שלד ציבורי ירוק, פריסת השימושים בהתאם לצרכים העירוניים והמטרופוליניים ולאפשרויות הסטטוטוריות, וכן התייחסות לדפנות ברחובות הסמוכים, באופן שיאפשר קידומן של תכניות בניין עיר מפורטות בתחום המרחב ומימוש תכניות תקפות. כל זאת, במטרה לפתח את מרחב 'אורות' (המכללות) - כאזור למוסדות ציבור עירוניים עבור תושבי רובע 9 בפרט ותושבי העיר בכלל, כמוגדר בתכנית המתאר העירונית תא/5000 ובתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/5.

מרחב התכנון חולק לתאי שטח לגביהם ניתנו המלצות הכלולות בכרטיסיות הנלוות למצגת המדיניות.



תרשים 5 : מפת חלוקת המרחב לתאי שטח

פירוט יעדים/שימושים:

על מנת לממש את תפיסת התכנון המחוזית והעירונית ואת החזון שהוגדר למרחב וכן בכדי לענות על צורכי הציבור של תושבי הרובע והעיר, הוגדרו השימושים הציבוריים הרצויים במרחב לפי משפחות שימושים כלליות (לדוגמא, ספורט, חינוך תפעול) וזאת בהתאם לצרכים העירוניים ועל פי הקבוע בתכניות התקפות.

רשימת השימושים גובשה בהתאם לשימושים המותרים בתממ/5 ובתכנית המתאר תא/5000 על עדכוניה וכן בהתאם לצרכים העירוניים על פי פרוגרמה שנערכה לכלל רובע 9 וכן צרכים שעלו מיחידות עירוניות בתחומי החינוך, שירותים חברתיים, קהילה, תרבות, ספורט, ותפעול.

להלן דיאגרמה הממחישה את שילוב השימושים המתאפשר והמומלץ למרחב במסגרת תכניות חדשות אשר מטרתה הינה הבהרת היחס בין תממ/5 ותכנית המתאר תא/5000 על עדכוניה :

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות
10013-23' - 10	דיון באישור מדיניות

לפחות 85% עד 15% בזיקה לשימוש ראשי

שימושים ראשיים	חינוך והשכלה	בריאות ורווחה	מוסדות ממשלה ועירייה	שימושים נוספים	מסחר	האדמה
	תרבות וקהילה	ספורט		(בהתאמה לשימושי המתאר: דיוור מוגן, מעונות סטודנטים, מלונאות, מסחר)	רווחה	מגורים
מקרקעין בבעלות פרטית שימושים ציבוריים לפי סעיף 188 (בזיקה לשימוש הראשי) מעונות סטודנטים/דיוור מוגן עד 15% שימושים ציבוריים לפי סעיף 188 סעי' מסך השטחים העיקריים שייקבעו לשימוש הראשי. מתוכם, עד 5% לשימושים נלווים סחירים [בהתאם למתאר] מקרקעין בבעלות ציבורית (סעיף 3.5.1 - תא/5000) שימושים נוספים מותרים ע"פ מתאר, למעט תעסוקה עד 15% מהשטחים העיקריים מהשימוש הראשי פירוט והבהרה נוספת בטבלאות שלהלן:						

הנחיות לשימושים ראשיים במסגרת תכניות חדשות (מיועדים לשרת אוכלוסייה ברמה עירונית, כלל עירונית ומטרופוליטית) בתכניות חדשות שתקודמנה מתוקף תכנית המתאר תא/5000 על עדכונה ובהתאם להוראות תמ"מ 5 (שימושים אלו ייתכן ויופעלו במסגרת ציבורית או פרטית)		
שימוש ראשי	פירוט	הערות ותנאים
חינוך והשכלה	בתי ספר על יסודיים ומוסדות להשכלה גבוהה.	- השימושים בתכנית יקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
תרבות וקהילה	מוסדות תרבות ואמנות כגון – מוזיאון, תיאטרון, ספרייה וכדו' מוסדות קהילה כגון תנועות ומרכזי נוער, מרכז קהילתי וכדו'.	- במסגרת קידום התכנית המפורטת תשקול הועדה את הצורך ואת ההתאמה של השימושים המוצעים בהתאם לרשימת השימושים.
בריאות ורווחה	מוסדות רפואה כגון שלוחה של בית חולים, מרפאות (רובעית, יועצת, בית רופאים וכדו'), ושימושי רווחה (בהתייחס לתדריך הקצאות של משרד הרווחה).	- במידה ומוצע שימוש המצריך לדעת הועדה המקומית תיאומים ו/או אישורים מול גורמים נוספים, יוצגו תיאומים ואישורים אלו בפני הועדה.
שימושי ספורט	שימושי ספורט בשטחים פתוחים ובנויים	- הקצאות לצורכי ציבור: במסגרת קידום תכנית לתוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר תא/5000 על עדכונה, ייבחן הצורך בהקצאות לצורכי ציבור בהתאם למאפייני התכנית המוצעת.
מוסדות ממשלה ועירייה	מתקני חירום והצלה, תפעול ולוגיסטיקה, משרדים ממשלתיים או עירוניים וכדומה.	- הועדה תהיה רשאית לקבוע הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשים למוסדות ציבור ו/או שטחים מבונים.
שטחים פתוחים	כמפורט במדיניות	- הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים תיקבע בהתייחס לתכנית המדיניות ולתכנון המוצע.

הנחיות לשימושים נוספים ונלווים במסגרת תכניות חדשות (עפ"י תמ"מ 5 ותכנית המתאר תא/5000)		
במסגרת שימושים אלה לא יותרו שימושי מגורים מכל סוג למעט המפורט בטבלת השימושים. בתא שטח 17 ייבחן שילוב מגורים בתכנית עתידית בהתאם להוראות תא/5000 על עדכונה.		
שימוש נוסף/נלווה	פירוט	הערות ותנאים
מעונות סטודנטים	- שימושים: השימושים המפורטים מימין יותרו בהתאם לצרכים	יהיו בזיקה למוסד חינוך להשכלה גבוהה, ויופעלו מטעם/באחריות המוסד החינוכי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות	26/07/2023
דיון באישור מדיניות	10013-23 - 10

יהיו בזיקה למוסד בריאות או רווחה. בהתאם למדיניות העירונית לדיון מוגן ולחוק דיון מוגן.	העירוניים ולשיקול דעת הועדה ובלבד שהם עומדים בזיקה ישירה לשימוש הראשי של מוסד הציבור המוצע בתכנית.	דיון מוגן
יותר במגרשים בבעלות עירייה או מדינה בלבד (בהתאם להוראות תא/5000 על עדכונים) כשימוש נלווה לשימוש ראשי של מוסד חינוך להשכלה גבוהה או מוסד בריאות ובכפוף לחוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו.	- יישום: שטחי הבנייה לשימושים הראשיים והנוספים/נלווים ייקבעו ויישמו באותו מגרש.	מלונאות
שימושי מסחר יותרו בזיקה למוסד הראשי ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולהוראות תמ"מ 5 ותא/5000 על עדכונים: - במגרשים שאינם בבעלות עירייה או מדינה (*) - עד 5% מסך שטחי הבניה העל קרקעיים בתכנית. - במגרשים בבעלות עירייה או מדינה (**) - עד 15% מהשטחים העיקריים באותו המוסד במסגרת השטחים הבנויים במגרש עליו ממוקם המוסד. * בהתאם למותר ע"פ תא/5000 על עדכונים ** 15% במסגרת תמ"מ/5 בדומה ליתר השימושים הנוספים אך תכנית המתאר מאפשרת את השימושים הנוספים (שהם לא 188) רק במקרקעין עירוני/מדינה	- שטחי בנייה: סך כל השטחים לשימושים הנוספים/נלווים לא יעלה על 15% מתוך סך השטחים העיקריים שייקבעו לשימוש הראשי - גמישות: חריגה ממאזן השטחים הקבועים לשימושים הנוספים/נלווים (מעל 15%) כפופה לאישור המחוז בהתאם לקבוע בתמ"מ 5 ואפשרית גם בתכנית בסמכות הועדה המקומית	מסחר
הבהרות: - שימושים: השימושים המתאפשרים בטבלה לעיל מבוססים על השימושים המותרים בתמ"מ/5: מסחר, רווחה, הארחה ומגורים. - תא/5000 על עדכונים מאפשרת כשימוש ראשי רק שימושים ציבוריים וכשימוש נוסף בלבד מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות. סעיף 3.5.1 (ג) (4) בתא/5000 מאפשר את השימושים הנוספים רק במקרקעין שהם בבעלות מדינה או עירייה. סעיף זה נלקח מסעיף 62א(11) (11) בחוק. - יישום: מטרת ההנחייה הינה לבסס את הזיקה הנדרשת בתמ"מ/5 (סעיף 4.4.2.1) בין שימושים נוספים/נלווים לשימושים הראשיים ולהבטיח מימושם בתחום מגרש אחד. - שטחי בנייה: סך השטחים עבור שימושים נוספים/נלווים נקבע בתמ"מ/5 ובתא/5000. משמעות הדבר היא כי הסך המירבי הכולל לשימושים אלה (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחדיו) <u>מהווה חלק</u> מה-100% (רח"ק מירבי) המתאפשרים במסגרת תכנית המתאר העירונית על עדכונים. - גמישות: הגמישות הנזכרת לעיל קבועה בתמ"מ/5 והוגדרה בידי המחוז.		

מגרש בית גיל הזהב – קידום תכנית בניין עיר חדשה מתוקף תא/5000 על עדכונים		
הערות והתניות	שטחים	שימוש
תנאים לקידום תכנית: 1. הקצאות לצורכי ציבור. 2. תרומה למרקם העירוני ולעיצוב עירוני בהיבטים של פריסת המבנים, גובהם, תכנית הבינוי והמרחב ציבורי, בחינה ושילוב של ערכים פיזיים, אדריכליים ותפקודיים המאפיינים את הבינוי במגרש במצב הקיים. 3. שימושים אפשריים בתכנית חדשה לשיקול דעת הועדה המקומית (בהתאם לתא/5000 על עדכונים): מוסד חינוך להשכלה גבוהה, מוסד תרבות, בתי חולים או מרפאות, מוסדות עירוניים וממשלתיים, בית אבות, מוסד סיעודי, דיון מוגן (בהתאם למדיניות העירונית בנושא). שימוש נלווים – מסחר - עד 5% מסך שטחי הבניה העל קרקעיים בתכנית לא יותרו שימושי מגורים למעט המפורט מעלה.	שטח המגרש 8.2 דונם בייעוד מגרש מיוחד.	תמ"מ/5: אזור מגורים תא/5000: אזור למוסדות ציבור עירוניים

שיתוף, עדכון והתייעצות בקרב יחידות עירייה:

במסגרת גיבוש מסמך המדיניות, קוימו מפגשים עם גורמים עירוניים רלוונטיים וגופים שונים הפועלים במרחב אורות. במטרה ללמוד את הצרכים השונים ולגבש המלצות לשימושים הרצויים במרחב: מינהל קהילה, תרבות וספורט - אופיר וגמן, אלון בלום, תומר ארצי (25.1.2022) מרכז הטנים - אייל תעוז, תמיר מורד, קרן שור (12.01.2022) בית בארבור – עלמה שירן, אלעד סלע, גל טפרברג (07.01.2022) אגף התרבות – גיורא יהלום, צלילי בן נבט (03.02.2022) נוער וצעירים – אסף יצחקי, עידן אוזן (24.02.2022) מינהל החינוך – אורית בן אסא (14.03.2022) מינהל שירותים חברתיים – גילה לניאדו, נועה רום (03.07.2022) תכנית אב ללוגיסטיקה ותפעול, תכנית מתאר למוסדות בריאות תמ"א 49 – תמי כורם (תכנון אסטרטגי)

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות דיון באישור מדיניות	26/07/2023 10 - 0013-23

לצד הגורמים העירוניים התקיימו פגישות עם גורמים פרטיים הפועלים במרחב ומעוניינים בקידום תכנון. להלן המלצה לשילוב של שימושים ברמה הרובעית והעירונית במרחב אורות (כפי שעלו בהתייעצות עם יחידות עירוניות):

תחום	שימוש	שטחים	הערות ותנאים
תפעול	מאר"ז – מרכז לוגיסטי קטן	מגרש בשטח 3-5 דונם	מרכז לוגיסטי שיאגד פעילות של יחידות התפעול השונות – תברואה, שפ"ע, וצרכים לוגיסטיים עירוניים (שימושים: משרדים, אחסון – בתת הקרקע, חניה לרכבים – ניתן חלקית בתת הקרקע)
חרום ובטחון	משטרה	שטח בנוי - כ-4,000 מ"ר ברוטו	מעבר של משטרת השכונות הפועלת כיום בדרום הרובע (מדרום לרח' בר לב) יש לדאוג שהמגרש נותן מענה עתידי לתחנת משטרה גדולה
תרבות	מרכז תרבותי לרובע 9	מבנה בשטח של 5000-7000 מ"ר	כדוגמת בית אריאלה – מרכז חינוכי לצרכי תרבות
ספורט	קיימים: מגרש קט-רגל, מגרשי ספורט של עירוני ט', אורט סינגלובסקי, קאנטרי בית בארבור ומרכז טניס		נדרש ארגון מחדש של מתקני ושימושי הספורט לשימוש יעיל יותר בקרקע ופתיחות למרחב הסובב בכל שעות היממה וימות השבוע. ניתן לבחון שימוש בתת הקרקע לשימושים ציבוריים כגון מחסנים לוגיסטיים, תוך שמירה על שימושי הספורט העיליים.
נוער וצעירים	שדרוג שבת צופים קיים – שבת צבר	מגרש שבת הצופים ומני"ש בשטח של כ-5 דונם	מוצע כי ירוכז בחלק הדרומי של תא שטח 16 (מתחם קהילה ונוער). החלק הצפוני של המגרש ישמש עבור מרכז נוער שכונתי הקיים (או מבנה חדש עתידי) + פונקציות נוספות כגון מרכז תרבות, מרכז יזמות לנוער, מרכז צעירים
	מרכז צעירים שכונתי - מני"ש	שטח בנוי נדרש כ-300 מ"ר	
	מרכז חדשנות ויזמות	שטח בנוי נדרש כ-300 מ"ר	כדוגמת "שרונה האב" הפועל במתחם שרונה ונותן מענה לבני נוער בעיקר מדרום וממזרח העיר. השימוש יכול להשתלב בשטחי ציבור מבונים.
	ארגוני נוער עצמאיים	שטח בנוי לפחות 150 מ"ר + שטחי חוץ	בית קבע לארגונים כגון כנפיים של קרמבו, בני עקיבא
חינוך	קיימים: 2 בתי ספר על יסודיים – אורט סינגלובסקי ועירוני ט'		אין כוונה להרחיב את היקף הפעילות של בתי הספר בעתיד. עלה צורך בפתיחות וקישוריות למרחב הסובב.
	מוסדות חינוך ברמה עירונית ורובעית	מרכז חמד"ע לחינוך מדעי: שטח בנוי כ-4,000 מ"ר ברוטו על מגרש 1.5-2 דונם. יתר השימושים בהתאם לצורך	מרכז חמד"ע, חינוך מיוחד, חינוך חרדי, גני ילדים לאוטיסטים
	מוסדות חינוך על יסודיים – אוניברסיטאות ומכללות		במרחב מתוכננת להיבנות מכללת אפקה (עוברת ממיקומה הנוכחי בצפון העיר).
רווחה	שימושי רווחה ברמה רובעית וכלל עירונית	בהתאם לצורכי מינהל השירותים החברתיים.	שימושי רווחה לא עירוניים יתאפשרו בכפוף לבחינת הצורך ולתיאום עם הגורמים הרלוונטיים בעירייה ומחוצה לה.

אתגרי התכנית: פתיחת חסמים פיזיים בכיוון מערב/מזרח צפון/דרום. שמירה על צמחייה ותיקה ועצים בוגרים המייצרים צל באמצעות כיסוי צמרות אינטנסיבי. מינון ומיתון כניסת כלי רכב לליבה תוך מתן פתרונות לתנועות רכות, עידוד הליכתיות, הסרת גדרות בין מוסדות הציבור ובתי הספר, הנגשת השימושים הציבוריים השונים תוך מציאת פתרונות טופוגרפיים, החייאת דרכים היסטוריות ('מטרוקות'), שיפור הקשר בין פארק אדית וולפסון למרחב 'אורות', פריצת משעולים לחיבור דרך הטייסים עם דרך משה דיין, שדרוג תשתיות מים, ביוב וחשמל. שמירה על מרחבים פתוחים לניהול וויסות נגר עילי, הסדרת בנייה לא מוסדרת בדרום מזרח המרחב, גיבוש תפיסה תכנונית סדורה למספר מגרשים בבעלות פרטית המוגדרים ביעוד ציבורי (לפי תמ"מ 5 ותא/5000). איגום משאבים והסדרה של פיזור השימושים הקיים כיום במרחב.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות	26/07/2023
דיון באישור מדיניות	1023-0013 - 10

עקרונות בינוי מוצעים:

אופי הבינוי המוצע במרחב "אורות" מתאפיין ביצירת דופן פעילה, בנויה בעיקרה כלפי הרחובות הגובלים. לאור אופיו הציבורי של המרחב, החזיתות הבנויות תאפשרנה נגישות מירבית למשתמשים.

בינוי זה יאפשר יצירת מרחב ציבורי הכולל גינות, כיכרות, שבילי הליכה ובפרט שמירה על השטח הפתוח במרכז המרחב עבור פארק ציבורי חדש – פארק הליכה, אשר יקשר בין דרך ההגנה לרחוב לה-גווארדיה וכן יסייע ביצירת חיבורי בין מזרח (דרך הטייסים) למערב (דרך משה דיין).

תכנית המתאר תא/5000 מתווה את נפחי הבנייה המירביים המתאפשרים, לצד תכניות תקפות במידה וימומשו. במסגרת זאת, המסמך ממליץ על בניה לגובה בצמתים המרכזיים על דרך ההגנה: בצומת משה דיין ודרך ההגנה וצומת דרך הטייסים ודרך ההגנה עד גובה של 25 קומות. בינוי גבוה נקודתי נוסף יתאפשר בנסיגה מדרך ההגנה בלבד ובכפוף לבחינה תכנונית.

על מפגש רחוב לה-גווארדיה וצומת משה דיין ממוקם בית גיל הזהב הכולל קומת מסד מסחרית כפולה ומעליה מגדל בן 13 קומות. מומלץ על תוספת בינוי מידתי מעל מגדל בית גיל הזהב אשר תיבחן עם מחלקת השימור בעירייה. בהתאם לכך, תא שטח 17 ממזרח לבית גיל הזהב, מוצע בינוי בנפח זהה למבנה גיל הזהב, ככל שיאושר.

קווי בניין: תכנית המדיניות למרחב "אורות" אינה מגדירה קווי בניין, אך מתווה את עקרונות התכנון של מדרכות רחבות בדרך ההגנה עם שדרת עצים כפולה בצד הצפוני של הרחוב, בהתאם לתכניות המדיניות לדרך ההגנה. קווי בניין על רחוב לה גווארדיה ומשה דיין הינם בהתאם לתכניות קיימות ו/או תכניות מדיניות רלוונטיות. כל תכנית שתקודם בסמיכות לרחובות הגובלים תדרש לבחינת החתך המוצע כלפי רחובות אלה, במטרה לעודד הליכתיות ושימוש באופניים.

עקרונות התכנון:

- קישוריות מיטבית להולכי רגל ושבילי אופניים ללא תנועת כלי רכב פרטיים בליבת המרחב.
- מרחב ציבורי פתוח ירוק וממותן אקלים, עשיר, מגוון, אטרקטיבי ומזמין.
- יצירת כניסות מוגדרות למרחב מדרום - דרך ההגנה, ומצפון - רחוב לה גווארדיה.
- חיבור מארג שבילים ומשעולים בכיוון מזרח-מערב שינגיש בין שכונות המגורים בהיקף לשימושים
- הקיימים והעתידיים במרחב 'אורות'.
- הבינוי הגובל ברחובות הראשיים יכלול שימושי מסחר בקומת הקרקע, לצד גינות וכיכרות שיתרמו ליצירת רחובות מגוונים כאשר השימושים והבינוי התוחמים את פארק הליכה, יאפשרו מרחב ציבורי משותף ובטוח עבור התלמידים, התושבים והמבקרים למגוון פעילויות חוץ.

תחבורה, תנועה, תשתיות: המרחב מקושר היטב לתחבורה ציבורית באופן המאפשר צמצום תנועת כלי רכב פרטיים וחניות. על דרך ההגנה מתוכננות 2 תחנות רק"ל: (1) מפגש דרך ההגנה ודרך הטייסים, (2) מפגש דרך ההגנה ומשה דיין, כך שהמרחב צפוי להיות מקושר אף טוב יותר בעתיד באמצעות תחבורה ציבורית. להלן התייחסות מתואמת עם אגף התנועה:

1. דרכים ורחובות בתחום המדיניות:

- ביטול מרבית הדרך הסטטוטורית המאושרת צפון-דרום אשר אינה עונה על צרכי המרחב ואף פוצעת אותו. הדרך הסטטוטורית נוצרה בתכנית 1767ג (משנת 1998) ונועדה בעבר לשרת מספר גבוה מאד של חניות (הוצגו כ-2,200 מ"ח רק בתחומי תכנית זאת), ולכן בראיה של היום, עם עידוד תחבורה בת קיימא ותקני חנייה נמוכים בהרבה, אין בה צורך ומימוש יהווה פגיעה במשתמשי הדרך המועדפים: הולכי רגל, רוכבים ומשתמשי תחבורה ציבורית.
 - ייבדקו צרכי נגישות תחבורתית לבית ספר עירוני ט'. ככל שיש צורך, ייבחן מענה באמצעות רחוב טשרנא כדרך מצומצמת ללא מוצא. דרך זו תהיה משולבת/ממותנת ותכלול ניהול תנועה ברחוב (ברמת תימור כמו רח' סעדיה גאון).
 - לא מומלץ על חיבור לרכב פרטי בין כביש צפון-דרום (רח' טשרנא) לכביש 2.
2. ליצירת חיבורים מיטביים עבור מרחב זה ותכנון רחוב על כל המשתמע מכך לטובת שיפור הנגישות לכלל השירותים במרחב, מומלץ כי רחוב צבי נשרי יתחבר לדרך הטייסים (הסדרי תנועה סופיים ואופן התחברות יקבעו עם תכנון מפורט לרחוב לביצוע).

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות
1023-0013 - 10	דיון באישור מדיניות

3. תכנון החיבורים כלפי דרך ההגנה יבוצע בהתאמה לתכנון מפורט של תוואי הרק"ל (קו הסגול).
4. רשת שבילי האופנים במסגרת התכנית האסטרטגית לאופנים 2025 קבעה בכלל הרחובות בהיקף התכנית רשת ראשית של שבילי האופנים ובתחום המדיניות לאורך רחוב טשרנא, עם חיבור לכביש מספר 2 ועד צבי נישרי, חוצה רשת משנית.
5. בדרך הטייסים עובר שביל אופנים כחלק מהרשת המטרופוליטית אופני-דן.
6. ברחוב צבי נישרי מתוכנן שביל אופנים כמענה משלים לרשת שבהמשך ישתלב עם חתך הרחוב החדש ויתווסף לרחוב סך זכות הדרך.
7. גישות למגרשים:
 - למבני הציבור הפונים לרחוב צבי נישרי יתכננו גישות לרכב מרחוב זה. לא תותר גישה לרכב ולדו-גלגלי מדרך ההגנה, דרך משה דיין ומדרך הטייסים.
 - כל הגישות ייבחנו באופן פרטני מול אגף התנועה.
 - לצורך צמצום רמפות, ניתן יהיה לחבר בין חניונים סמוכים ולהשתמש ברמפות ככניסה משותפת עם רישום זיקת הנאה בין המגרשים. הגישה לרכב למגרשים הפונים לרחוב לה גוארדיה תהיה משותפת עם חיבור במרתפי החניה. ככל שיתממש רחוב טשרנא תיבחן הגישה מרחוב זה במענה לשני המגרשים ביעוד תעסוקה.
8. רמפות הגישה יהיו בתחום הנפח הבנוי והשיפוע יתחיל מקו הבינוי.
9. חתכי רחוב:
 - משה דיין כולל מעבר חצייה – עפ"י מצב קיים, ככל שיאושר תכנון עדכני יותר, יש להטמיעו.
 - דרך ההגנה – בתאום עם הרק"ל ומדיניות דרך ההגנה, מומלץ על הרחבת המדרכה הצפונית בהתאם להמלצות המדיניות (רחוב 6-10 מ' בהתאם לתכנון המפורט).
 - הסדרי התנועה ברחובות הטייסים, לה גרדיה ייבחנו שלא במסגרת המדיניות.
10. בהתאם לנספח העיצוב העירוני לעדכון תכנית המתאר, בו מוצגים צירים ירוקים המחברים בין מרחב אורות לפארק אדית וולפסון, תיבחן תוספת של מעברי חצייה בדרך הטייסים לטובת קישוריות זו.
11. כל תכנית תציג חיבור לרחוב כולל בחינת חתך הרחוב עם אפשרות להרחבה על חשבון המגרש הפרטי באמצעות הפקעה/זיקת הנאה לטובת יצירת רחוב מיטבי עבור כלל המשתמשים.
12. התכניות יציגו צמצום שטחי חנייה עילית בתחומן והחלפתם בחנייה תת"ק בהתאמה לשימוש ולתקן החניה ללא תוספת מעבר.
13. תקני חנייה:
 - מוסדות אקדמיה – התכנית התקפה תא/1767/ג מאפשרת מ"ח רבים אשר חלקם ימומש במסגרת תכנית מכללת אפקה שלב א'. קיומם יאפשר לצמצם תקני חנייה בתכניות עתידיות.
 - מעונות סטודנטים + דיור מוגן – התקן יקבע בהתאם לתקן התקף.
14. תקני חנייה:
 - שילוב השימושים השונים במגרשים בהם לא הותנע תכנון ייקבע בהתאם להנחיות המדיניות הנגזרות מתכנית המתאר העירונית תא/5000 על עדכוניה ותכנית המתאר המחוזית, תמ"מ/5.
 - תקן החנייה ייבחן פרטנית וייקבע בהתאם לשימושים שיוצעו במסגרת התכנון המפורט.
 - תיכון עירוני ט' – רחוב טשרנא יהווה דרך גישה לתיכון לטובת היסעים.
 - במסגרת קידום של פרויקטים חדשים או מימושן של תכניות תקפות במרחב אשר יכללו חניונים תת"ק, יש לבחון העברת החניון הצמוד לכניסה במסגרת בחינת תקן חנייה ייעודי.
 - קמפוס אורט – תקני חנייה נקבעו בתכנית העיצוב.
 - מגרשי תעסוקה – במידה וימומשו לפי תכנית תקפה תקני החנייה יהיו לפי התקן הקבוע בה, במידה ותתוכנן תכנית חדשה ייקבע תקן מופחת בשל נגישות תחבורתית טובה כולל מתע"ן, שלא יעלה על 350:1 לשימוש משרדים.
 - שימושי מגורים בעלי זיקה לשימושים הראשיים – מומלץ תקן מופחת ביחס למדיניות תקני חנייה למגורים בתב"עות חדשות בשל הסמיכות בין המגורים לתעסוקה/לימודים והקירבה למתע"ן.
 - מסחר – מומלץ תקן מופחת, 100:1 כתקן מירבי (ניתן יהיה לרדת עד לתקן 0)

15. מרחב חיפוש למסוף – עפ"י נספח התחבורה של עדכון המתאר תא/5500, בו מופיע סימון מרחב חיפוש למסוף אוטובוסים בתחום המדיניות (בצומת ההגנה/משה דיין).
מומלץ לבחון מימוש המסוף בתחום המדיניות אשר השימושים שבה מושכים ויוצאים נסיעות רבות.

עיצוב: יצירת דופן בנויה פעילה סביב פארק הליכה, הגדרת דפנות פעילות בכניסות צפונית ודרומית – טשרנא ומרק ירבלום, עלייה לגובה בנקודות בודדות לאורך דרך ההגנה ורחוב לה גוארדיה, בנסיגה מקו הרחוב על גבי קומות מסד. קומות המסד יהיו חזית רציפה המגדירה את הרחוב ויאפשרו נקודות גישה וחדירה רבות לפנים המרחב. מכללת אפקה מהווה דופן בנויה על רחוב משה דיין ממערב, עם כיכר עירונית במיקום המופיע בתכנית המתאר העירונית. כביש הגישה לחניון התת"ק של אפקה יהווה גישה להולכי רגל ואופניים לשטח הפתוח במרכזו של מרחב "אורות".

התייחסות לסביבה: חידוש רחוב משה דיין, מדרך לרחוב הליכתי, השלמת ציר ירוק - חיזוק הקשר לפארק וולפסון במזרח ולשדרות החייל במערב, חיזוק המרכז האזרחי של רובע 9 כמרחב קהילתי הפונה כלפי הפארק הציבורי עם עדיפות חצייה של תנועות רכות במרכז ונגישות תחבורתית בדפנות. חיבור המרחב הציבורי למערכת הירוקה האזורית והעירונית והשלמת 'מעגל ירוק' יד אליהו בשכונת תל חיים מצפון למתחם. חיזוק רצף הליכתי בין פארק וולפסון למרחב 'אורות' ולשכונת תל חיים מצפון, בדומה לרצף הקיים עם שכונת רמת הטייסים.

המלצות לשילוב מרכיבי פיתוח המרחב הציבורי:

- א. **פארק ליבה (צפון-דרום) – הפארק ישמש עבור מתקני משחק וספורט, אזורי ישיבה ומפגש, פינות לימוד, יער מאכל, גינות וחורשות. השלד יתבסס על שבילים קיימים המוקפים חורשות.**
- ב. **צירי הליכה (מזרח-מערב) – יתוכננו כנגישים והליכתיים, תוך יצירת רצף עצי צל, שביל אופניים, ספסלי ישיבה. יינתן דגש לקישור פארק אדית וולפסון ממזרח לשדרות החי"ל ממערב תוך התמודדות עם החסמים המאפיינים את המרחב כיום.**
- ג. **אתנחתא – פארק לינארי (לאורך מקטע משה דיין) – מומלץ להשמישו עבור רצף עצי צל, שביל אופניים, מקומות ישיבה, תשתית לרכבי מזון food trucks. מטרתו להוות פארק לינארי לאורך חזית רחוב משה דיין, המחבר בין רחוב ההגנה לדרך לה-גוורדיה, ויוצר חלל משנה בין חזית המסחר המתוכננת (מזרח) לחזית הרחוב הקיימת (מערב).**
- ד. **גינות וכיכרות במרחב – התכנון יתאפיין בגינון קהילתי ולימודי, פינת קומפוסט, ספסלי ישיבה, ברזייה. כיכרות - ספסלי ישיבה, עצי צל/ מצללת מטפסים, פיסול סביבתי, טוטם שילוט ויאפשר מקומות מפגש ולימוד, נקודות ציון עם דגש על עיבוי צמחייה וצל, להתייחסות בפיתוח של תכנון גובלות.**



תרשים 6: סכמת "המעגל הירוק" רובע 9

חוו"ד צוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח והיחידה לתכנון אסטרטגי)

מומלץ לאשר את מסמך המדיניות. מחלקת התכנון מודה לכל השותפים העירוניים בגיבושו. מסמך המדיניות יהווה 'ארגז כלים' ויאפשר מימוש כוונות תכנית המתאר המחוזית ותכנית המתאר העירונית המגדירות את המרחב כמוקד ציבורי ואזרחי אשר יתמוך בתהליכי ההתחדשות האינטנסיביים המקודמים ברובע 9 וביתר חלקי העיר.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות
10013-23' - 10	דיון באישור מדיניות

על מנת ליישם את המלצות המסמך, בפרט אלו הנוגעות למרחב הציבורי בתחום בעלות העירייה, מומלץ על קידום עבודת המשך אשר תסייע בגיבוש המלצות קונקרטיות בהתייחס לפיתוח מרחב הציבורי, נגישות אל מרחב אורות והסרת חסמים שזוהו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון:

יואב זילברדיק: מטרת מסמך זה הינה להוות מסגרת תכנונית המגדירה את החזון להתפתחות מרחב 'אורות' אשר יאפשר קידומן של תכניות בניין עיר מפורטות ומימוש תכניות תקפות (כולל תכנית תא/צי) במטרה לפתחו ולממשו כאזור למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים ברובע 9, כמוגדר בתכנית המתאר העירונית תא/5000 ובתכנית המתאר המחוזית תממ/5. פעולה זו מתחייבת לאור תהליכי ההתחדשות המקודמים ברובע כיום ויקודמו בעתיד.

בין מטרות המסמך עומדת הבהרת והסדרת היחס בין הוראות תממ/5 לבין הוראות תא/5000 בהתייחס לשימושים המותרים בתחום המדיניות. הטרמינולוגיה של שתי תכניות אלה שונה ובהצעה המוצגת לועדה המקומית משולבות הוראות שתי התכנית בהתאם למותר ולמומלץ בראי הצרכים העירוניים כאחד.

מציג את המדיניות במצגת.

יואב זילברדיק: מסמך מדיניות מאפשר קישוריות מיטבית להולכי רגל ושבילי אופניים. המסמך ממליץ על יצירת מוקד תרבות במרכז הפארק. יש שימושים קיימים כמו אורט סינגלובסקי ותיכון עירוני ט', יש מרכז טניס קיים ביחס אליו מומלץ לייעל את השימוש במגרשים הקיימים או שימושים מקבילים לטניס באולם סגור. המגרשים פזורים היום בצורה לא יעילה ומומלץ לבחון שיפור.

מלי פולישוק: למה המגרש של התרבות הכי קטן?

יואב זילברדיק: זה לא שטח קטן. המגרש הקיים הינו בשטח של כ-1.5 ד' ובמסגרת תכנית בניין חדשה אף ניתן יהיה לבחון הגדלתו.

אסף הראל: הסגול הוא מאוד גדול. איפה יש מגורים מיוחדים?

יואב זילברדיק: יש שימוש לדיר מוגן בבית גיל הזהב וכן פרויקט משולב של מגורים ומעונות סטודנטים הנמצא בהקמה

מבחינת שימושים, תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 5, קובעת חמישה שימושים ראשיים אפשריים אשר יהיו לפחות 85% מסך השטחים. יש אפשרות לשלב בזה שימושים נוספים כמפורט בטבלה של עד 15% אשר מתאפשרים אך ורק בזיקה לשימוש הראשי. לדוגמא, אם רוצים להקים מעונות סטודנטים חיים להקים מכללה.

אסף הראל: זאת אומרת 85% יהיו בנושא חינוך והשכלה או תרבות או בריאות או ספורט 15% מהם בהתאם לשימוש אפשר לעשות דיר מוגן תלוי. ביחס לתמ"מ 5 זה לא סותר אותו?

יואב זילברדיק: המסמך מסדיר את היחס בין הוראות תמ"מ 5 להוראות תכנית המתאר תא/5000. הנושא נבדק ואנו לא סותרים אף אחת מהן.

הראל אברהם אוזן: המסמך מיישב. אנו לא סותרים את התמ"מ, הוא נותן הסבר, עושה את הסדר. יואב זילברדיק: ביחס לשימושים הנוספים, המסמך מבחין בצורה ברורה בין מקרקעין בבעלות פרטית לבין מקרקעין בבעלות ציבורית.

אסף הראל: בבעלות פרטית אפשר רק מעונות סטודנטים או דיר מוגן, לא לפי האחוזים אלא לפי השימושים. אם מאפשרים מלונאות אז זה יתאפשר רק בבעלות ציבורית? יואב זילברדיק: כן, ולפני ההנחיה הכלולה במסמך היה קשה לספק מענה בכזו קלות. הטבלה המוצגת היא סכמטית ואילו המסמך עצמו כולל את מלוא ההנחיות המפורטות.

ביחס לבינוי, יש בינוי עקרוני וסכמתי ויש בינוי קיים או נמצא במהלך שלבי תכנון מתקדמים או שלבי בניה. יש המלצות לבינוי בדופן הצפונית של דרך ההגנה באופן מתואם עם מדיניות ההגנה שאושרה בפורום מהנדס העיר. יש תא שטח שמשמש למני"ש או צופים בו אנו ממליצים על ייעול השימושים.

במסגרת המסמך נעשתה בדיקה מפורטת לגבי מה אנו יכולים לבקש לאור תוספת הזכויות המשמעותית שצפויה להתקבל כאן ומתאפשרת, כיחס רח"ק מירבי. אנו ממליצים במסגרת תכנית חדשות על אפשרות לפיה הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע גם הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים, גם מגרשים למוסדות ציבור שיוקצו ממגרשים קיימים וגם שטחים ציבוריים בנויים.

אסף הראל: התוכנית יפה וטוב שמסדירים את הקרקע. האם יש מדיניות לעניין התחבורה?

אורלי אראל: השטחים הם ציבוריים, הקרקע היא עירונית. לשטחים ציבוריים יש תקן. בסוף אלו הן החלטות עירוניות לכל דבר ועניין.

אסף הראל: התוכנית יפה. אני משער שאין חניונים מתחת לפארק הליבה והאם יש מדיניות תחבורה למתחם.

אורלי אראל: כעיקרון השטחים הם ציבוריים על קרקע עירונית זו החלטה עירונית, תוכניות בתוקף הם בתוקף. שטחים ציבוריים יש להם תקן. בסופן של דבר אלו החלטות עירוניות לכל דבר ועניין.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות	26/07/2023
דיון באישור מדיניות	1023-0013 - 10

אסף הראל : אנחנו בשטח עירוני אפשר כבר עכשיו להמליץ על תקן מינימלי כי המתחם צמוד לרכבת הקלה.

אירנה זילברמן – תנועה יש לנו פרק מכובד שהיחידה שלנו התעמקה והתייחסה לכל דופן מרקם שימוש בשטח הזה. פרטנו את כל תקני החניה והדגש היה תקן חניה מופחת עד כדי אפס. יש שימושים שניתן תקן מירבי שהוא נחשב עדיין מופחת. אם זה משרדים תעסוקה 1/350 מסחר 1/100 ויש שימושים מסויימים שהורדנו לאפס וזה נכתב במדיניות כדי לתת לגיטימציה בתוכנית מפורטות. לתוכניות שהתקדמו כמו מכללת אפקה כבר הסתייגו מהתוכנית המאושרת ונאמר לכשתתקדם תוכנית מפורטת חדשה האזור יגביל בחניה התייחס לפול החניה הקיים ויפחית מקסימלית מבחינה החניה העתידית שתוכל לקום במקום. חן קראוס : זה אומר שמה שאושר למכללה השתנה?

אירנה זילברמן : לא מה שאושר אושר וגם הוא נחשב למופחת וזה תאם את השקפת המכללה ואת רצונה לכלול כמות חניות מסויימת. למכללה יש יכולת בעתיד להתרחב וכשהם יתרחבו נתייחס לסך השטח של המכללה ונבחן אותו ביחס לכמות מקומות החנייה הקיימים ונראה האם נדרשת ומה הכמות שתידרש בהתאמה לכך.

חן קראוס : לבניין המגורים שיש שם יש להם חניה של הבנין? יש הרבה תקווה למקום ויש תחושה לא טובה. ההליכתיות בשכונה לא נעימה ואני מקווה שזה ישתפר. אין מסחר מספיק בשכונה ממה שראיתי כי אין דופן מסחרית על משה דיין אני מבקשת לדעת איזה מסחר יהיה בשכונה ולא סגור רק לאנשי המכללות אלה גם לתושבים. בנוסף הרבה פעמים בשכונות מגיעים החדשים ואז קורה השינוי זה משמח אבל עדיף שיהיה קודם השינוי לפני שיגיעו אנשים חדשים. היה שיתוף ציבור ו/או התייחסות של הציבור?

יואב זילברדיק : שיתוף הציבור כוון יותר להתייחסות הרבה מאד יחידות עירוניות. במסגרת תוכנית אפקה היה הליך שיתוף ציבור אבל הליך השיתוף במרחב, כיון שהמרחב מיועד לשמש את הציבור באמצעות שלל יחידות העירייה, התקיים מולן.

לדוגמא, מוצע כאן מרכז לוגיסטי עירוני של העיריה.

לגבי מסחר כל תוכנית ותוכנית יכולה לשלב היקף שייבחן של שימושי מסחר ואנו נתמוך בכך. בית גיל הזהב מהווה מוקד אך הוא לא מספיק ביחס לשטחי המסחר באזור. על מנת ליישם את המלצות המסמך במפרט אלו במפרט הציבורי תעשה עבודת המשך עם כל המחלקות הרלוונטיות שייסיעו בהמלצות קונקרטיים כמו למשל הסרת גדרות וכד'.

אבי לייזר אדרי : יצרנו את פארק הליבה עם חזיתות פעילות מצד אפקה ומצד של עירוני ט' וגם מרכז התרבות כדי שחוויות הולך הרגל יהיה חוויה פעילה, מדובר על חזיתות פעילות.

חן קראוס : מה לגבי שיתוף הציבור כי הוא היה רק על המכללה

יואב זילברדיק : במסגרת עבודה פרטנית לדוגמא אם אנחנו ממליצים לאורך משה דיין על פארק ליניארי מצומצם אפשר לייצר הליך מול התושבים.

חן קראוס : בהגדרה לא כתוב שצריך להיות שיתוף ציבור?

יואב זילברדיק : לא תמיד. הכל תלוי ברמת הקונקרטיזציה של הפרויקט עצמו.

חן קראוס : האם לא צריך במסמך מדיניות לעשות שיתוף ציבור?

הראל אברהם און : אנחנו לא צריכים לעשות שיתוף ציבור. השיתוף היחידי צריך להיעשות בזמן הפקדת התוכנית.

בישיבתה מספר 23-0013 מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את מסמך המדיניות.

על מנת ליישם את המלצות המסמך, בפרט אלו הנוגעות למרחב הציבורי בתחום בעלות העירייה, יש לקדם את עבודת המשך אשר תסייע בגיבוש המלצות קונקרטיים בהתייחס לפיתוח מרחב הציבורי, נגישות אל מרחב אורות והסרת חסמים שזוהו.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
113-0023 - 11	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מיקום:

רחוב דפנה 2-4, רחוב ויצמן 4, ת"א. גוש: 6111, חלקה: 817
שדרות שאול המלך 33, ת"א. גוש: 6111, חלקה: 772

כתובת:

רחוב דפנה 2-4, ת"א.
רחוב ויצמן 4, ת"א.
שדרות שאול המלך 33, ת"א.

מפה:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	772 817		

שטח התכנית:

סה"כ שטח התכנית – 8.026 דונם

מתכנן:

אדריכל מתכנן המבנה: משה ספדיה – ספדיה אדריכלים
אדריכל: גדעון בר אוריין – בר אוריין אדריכלים.
אדריכל נוף: ליאור לווינגר – סטודיו אורבנוף.
תנועה: עירד שרייבר – דגש הנדסה.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
11 - 0013-223	דיון בהפקדה

תשתיות: רועי שקדי – גלבוע מהנדסים.
איכות הסביבה ובנייה ירוקה: סאם אלפסי – WAWA אדריכלות ירוקה.
מודד: גטניו ברני – גטניו ושות' מודדים מוסמכים.
אגרונום: רז מיכלוביץ – רז מיכלוביץ אדריכלות ויעוץ נופי.
שמאות: יוסי ברק – ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ, כלכלה ושמאות מקרקעין.

יזם:

אלרוב נדל"ן ומלונאות.

בעלות:

חלקה 817 - אלרוב נדל"ן ומלונאות.
חלקה 772 – עיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל:

חלקה 817 – המבנה הקיים ("בית אסיה") המהווה חלק מ"מתחם היבשות" הוא מבנה בן 6 קומות + קומת גג בנסיגה – סה"כ 7 קומות מעל הקרקע ו 3 קומות מרתף.
סה"כ השטחים הבנויים הקיימים הם 18,933 מ"ר בנוי על קרקעי (לפי היתר) וכ 6,700 מ"ר בנוי תת קרקעי.
תכנית המבנה הקיים היא 67% משטח המגרש.
המבנה משמש בעיקר למשרדים, כולל מסחר ובית קפה במפלס רחוב דפנה.
חלקה 772 – שצ"פ מבונה המהווה גג לחניון בן 4 קומות בבעלות עיריית תל אביב-יפו ובחכירה לשימוש "בית אסיה". השצ"פ מרוצף ברובו ומכיל אדניות בנויות וקירות תמך, מדרגות מגשרות בין מפלסים שונים ופתחי אוורור של החניון התחתון. השצ"פ מוגבה בכ 1.5 מ' ממפלס רח' שאול המלך מדרום עם מדרגות מגשרות.

השצ"פ מקושר למפלס קומת הכניסה של בית אסיה כך שנוצר הפרש גובה של כ 4 מ' בין מפלס הרחובות ויצמן ודפנה לשצ"פ. לכיוון רחוב ויצמן ממערב מקשרות מדרגות ציבוריות חיצוניות, בעוד הקשר היחיד בין רח' דפנה לשצ"פ הוא דרך מדרגות ספירליות צרות בצדו הצפון-מזרחי של המגרש. הנתק בין השצ"פ למפלסי הרחובות סביבו מהווה את אחד החסמים לתנועה רגלית במרחב.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

תב"ע תקפה: 1059, 1059/ב, 1059/ד, 1059/ו, 3729/א, צ, ע'1.

יעוד קרקע קיים: בנין בעל אופי ציבורי, שצ"פ.

שטח התכנון: 8,026 מ"ר (ע"פ דף זכויות)

זכויות בניה (חלקה 817):

על קרקעי (מעל מפלס הכיכר) –

16,370 מ"ר (270%)

+

1,965 מ"ר ברחוב דפנה (32.4%)

=

18,335 מ"ר (302.4%)

תת קרקעי (מתחת למפלס הכיכר) – לא מוגבל.

מס' קומות (מעל מפלס הכיכר): 6 (+5 קומה בנסיגה)

שימושים מותרים: משרדים, מבני ציבור, מסחר וחניה.



תכנית המתאר תא/ 5000:

יעוד קרקע ע"פ תכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
זכויות בניה:
רח"ק בסיסי - 4.2
רח"ק מירבי - 12.8
מס' קומות ע"פ נספח עיצוב עירוני: עד 25 קומות מעל הקרקע.
תכסית: 60 % משטח המגרש.
שימושים מותרים: מסחר, תעסוקה, משרדים, מבני ציבור, מגורים ומלונאות.
חובת מדיניות: נדרש מסמך מדיניות למתחם היבשות.

עיצוב עירוני:



יעודי קרקע:



מדיניות קיימת:

מדיניות "מרחב היבשות"

המבנה וחלקת השצ"פ מהווים חלק מ"מרחב היבשות" וכלולים במסמך המדיניות שאושר בישיבה מס' 0001-20ב' מיום 15.01.2020 (החלטה מס' 11).
המדיניות הגדירה חזון לשינוי תפקוד המרחב ממתחם סגור בעל שטח פתוח ירוד – למרחב מתחדש, פעיל, פתוח ומזמין.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
11 - 23-0013	דיון בהפקדה

1. חזון:

חזון המדיניות הוא יצירת שינוי בתפקוד המקום ממתחם סגור בעל מרחב ציבורי ירוד למרחב מתחדש, פעיל, פתוח ומזמין המתקשר לסביבתו הן בהיבט הפיזי במרחב הציבורי והן בהיבט התפקודי מבחינת ערוב ואופי השימושים. מסמך המדיניות כולל כלים לתכנון מחדש של המרחב הציבורי ולהתחדשות המבנים בו, בהתאם לנתוני המגרשים והבינוי הקיים במרחב ובסביבה, תוך שילוב המרכיבים האדריכליים הקיימים וחיזוקם במרחב העירוני. מיקומו של המרחב בסמיכות למוקדים עירוניים, לתכניות מגוונות, ובקרבה למערכות הסעת המונים, וכן אופיו האדריכלי הכולל אסופת מבנים ייחודיים הנטועים במרחב פתוח כמעין קמפוס שאינו צמוד לשכונות מגורים, יוצרים הזדמנות לערוב שימושים ייחודי. במסגרת התחדשות הבניינים והמרחב הציבורי יתאפשרו פעילויות בילוי, תרבות ואומנות, יח"ד קטנות, מגורים ייחודיים, פרויקטים, חברתיים, שימושים ציבוריים ועיצוב המרחב הציבורי בזיקה לקהל מגוון אשר אינו מאפיין בהכרח את אוכלוסיית המשפחות בעיר.

2. מטרות התכנון:

- התחדשות המרחב הציבורי: קביעת עקרונות ליצירת מרחב ציבורי מזמין ומתפקד למעבר ושהייה אשר יכלול רצף עיצובי ומפלסי, פינוי מכשולים קיימים, טיפול בדפנות הרחוב, יצירת מעברים וגישות, גינון ונטיעות.
- קביעת מדיניות למגרשים בהם קיימים מבנים בעלי סגנון תקופתי וייחוד אדריכלי.
- קביעת מדיניות לתמחיל שימושים ליצירת מרחב פעיל ביום ובלילה, הכולל שימושי בילוי ותרבות.
- קביעת מדיניות לתמחיל יח"ד הכולל היצע מגוון בדגש על יח"ד קטנות וסוגי מגורים שונים כגון: דיור בהישג יד, דיור שיתופי, מעונות סטודנטים.
- קביעת מדיניות לנפחי בניה בהתאמה לנתוני המגרשים, ומאפייני המרחב וסביבתו.
- קביעת מדיניות לחניה, כניסות למרתפים.
- קביעת מדיניות לתועלות ציבוריות.
- קביעת שלביות ותנאים לקידום תכניות.

3. המלצות המדיניות:

מסמך המדיניות כולל הוראות פיתוח ובינוי המחייבים לנושאים הבאים:

- מרחב ציבורי כללי: הוראות הפיתוח והבינוי הינן לכלל השטח הבין בנייני כולל מגרש השצ"פ והרחובות הסובבים. מסמכי תכניות מפורטות מכוח מדינות זו יכללו תכניות עיצוב ופיתוח עבור המרחב כולו, ויכללו התייחסות לנושאים הבאים:
 - השטח הפרטי שאינו מבונה יירשם בזיקת הנאה לשימוש הציבור למעבר ושהייה בכל עת.
 - פרוט מערכת מפלסים המגשרת על הפרשי הגבהים במרחב הבין בנייני, ומיתון הפרשי המפלסים כלפי הרחובות הסובבים.
 - פינוי אלמנטים הממוקמים במרחב הבין בנייני כגון פתחי איזורור, מתקנים טכניים וכד' וביטול הגבהות וחצרות שקועות.
 - מפלסי המרתפים יתוכננו באופן שיתאפשר מרחב ציבור בעל רצף עיצובי ומפלסי.
 - פיתוח מוקדי גינון ונטיעות כולל הוראות לבתי גידול ומילוי אדמה גנטית בתחום השצ"פ במגרש בית אירופה, והשצ"פ. תכנון השצ"פ והשפ"פ יכלול נטיעות וגינון בהיקף של כ- 60% משטחם. תכנון המרתפים יכלול בתי גידול ומילוי אדמה גנטית בעומק שלא יפחת מ- 1.50 ובהתאם למדיניות העירונית בנושא זה.

ב. הנחיות בינוי כלליות:

- גובה הבינוי: תותר הגבהת הבינוי מ-25 קומות ל-30 קומות בהתאם לקבוע בתכנית המתאר, ובכפוף לעמידה בהנחיות מסמך המדיניות בדגש על ההוראות להתחדשות המרחב הציבורי. גובה זה כולל קומת קרקע, קומות ביניים וקומת גג טכנית. לא תותר הגבהה מעבר למס' קומות זה.
- על מנת להתאים את נפחי הבניה החדשים לקנה המידה המקומי, תכסית הקומות בבניה המגדלית לא תעלה על 1200 מ"ר ברוטו לקומה בכפוף לעמידה בקווי בניין ובמרחקים הנדרשים בין הבניינים, הקטן ביניהם. בשטח זה יכללו כל שטחי הבניין לרבות מעליות, ממ"קים, מעברים, ומרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר למישורי הבניין.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
1123-0013 - 11	דיון בהפקדה

- קווי הבניין לרחובות יאפשרו רוחב מדרכות ראוי כולל נטיעות.
- הבינוי המוצע יכלול שמירה על מרחקים מינימליים של 10 מ' לכל הפחות בין הבניינים בין אם בתוספת ובין אם בניה חדשה.
- קומות הקרקע יכללו אורך מקסימלי של חזיתות פעילות לשימושי מסחר, שימושים ציבוריים, ובעלי אופי ציבורי. מבואות הבניינים יוגבלו לשטח מינימלי.
- בתכנון המפורט תיבנה בחינת אפשרויות לאיחוד תשתיות ליעול התפעול והפחתת הפגיעה במרחב הציבורי כגון פינוי אשפה, כניסות/יציאות לחניונים וכיו"צ.
- התכנית תכלול שטחי ציבור בנויים בהתאם לפרוגרמת שטחי ציבור שתערך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. שטחים אלה יהיו בעלי נגישות ונראות במרחב הציבורי.
- ג. הנחיות ייחודיות לכל מבנה במתחם כולל הנחיות למבנה "בית אסיה":
 - תותר תוספת על הבניין הקיים בכפוף לשמירת הבניין הקיים שיקום החזיתות, התאמה להמלצות תיק התעוד ובאישור אדריכל העיר והנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לבינוי, תכנית, חומרי גמר וכיו"צ.
 - במסגרת התכנית יובטח חידושם של המעברים מרחוב ויצמן ורחוב דפנה אל השצ"פ וכן הכניסה הדרומית לבנין.
 - במסגרת התכנון מפורט תחודש קומת קרקע הפונה לדרום לטובת שימושים ציבוריים ושימושי מסחר.
 - ככל ששטחי המרתפים הקיימים מתחת לשצ"פ יוסיפו לשמש את מגרש בית אסיה, תכנית תכלול את שטח השצ"פ כמוקד מעבר ושהייה.
 - יידרש תאום תכנוני עם מגרש בית אירופה בכל הנוגע לבינוי, פיתוח והאחדת פתרונות חניה, פריקה טעינה, אשפה וכיו"צ.
 - יידרש תאום עם אגף הנכסים בכל הנוגע לחוזה חכירת המרתפים מתחת לשצ"פ.
- מס' קומות ע"פ מסמך מדיניות: עד 30 קומות מעל הקרקע.
- תכנית קומה בכל אחד מהמגדלים: 1,200 מ"ר מירבי.
- שימושים מותרים: מסחר, תעסוקה, משרדים, מבני ציבור, מגורים (עד 20% משטחי הבניה הכוללים), ומלונאות (לא פחות מ 20% משטחי הבניה הכוללים).
- מרחק בין מבנים: שמירת מרחק מינימלי של 10 מ' בין תוספת הבינוי למבנים שכנים.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית היא עידוד התחדשות ושיפור מרחב בית אסיה על ידי חידוש המרחב הציבורי סביבו והשטח הציבורי הפתוח מדרום, שיפור הקישוריות והנגישות להולכי הרגל במרחב, שמירה וחידוש של חזיתות המבנה הקיים, קביעת שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבני ציבור, מגורים ודיוור בהישג יד, תוספת בינוי חדש וחידוש החניון התת קרקעי מתחת לשטח הציבורי הפתוח. הבינוי החדש יכלול תוספת של 5 קומות בקונטור מלא, ושני מגדלי מגורים ומלונאות בגובה 30 קומות סה"כ מעל קומת הקרקע כולל קומה מקשרת בין המגדלים בחלקם העליון.

1. מטרת התכנון:

- א. חידוש ושיפור מבנה "בית אסיה" על ידי תוספת בנייה חדשה, גיוון תמהיל השימושים וחידוש החזיתות הקיימות של המבנה.
- ב. חידוש ושיפור מרחב הרחובות דפנה ויצמן בתחום התכנית, פתיחה והנגשת מרחב היבשות לרחובות הגובלים.
- ג. חידוש ושיפור מרחב השצ"פ, לרבות שיפור הנגישות, הקישוריות ותפקודיות מרחב השצ"פ ושיפור המעברים בין השצ"פ למבנים ולרחובות הסמוכים.
- ד. קביעת המבנה לשימור והוספת המבנה לרשימת השימור העירונית.
- ה. פיתוח מרכז העסקים הראשי על ידי תוספת והתחדשות של שטחי בנייה בעירוב שימושים, בכלל זה שטחים לתעסוקה, מלונאות, מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים.
- ו. קביעת הוראות בינוי להתחדשות ותוספת לבניין תוך שמירה והתייחסות לאיכויותיו, לייחוד האדריכלי שלו ולסגנונו התקופתי.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
11 - - 0013-23	דיון בהפקדה

- ז. עידוד המלונאות ברחבי העיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר תל אביב-יפו, על ידי הוספת שימוש מלונאי למלון בן כ 210 חדרים.
- ח. התחדשות החניון התת קרקעי תוך התייחסות לשצ"פ שעליו ולתפקידו כחיבור בין החניונים תחת המגרשים הפרטיים
- ט. תוספת שימוש של מרכז אנרגיה ותשתיות בתת הקרקע וקביעת שטחים להקמתו.

2. תשריט מצב מוצע:



3. עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לצורך הקצאת שטחי הציבור המבונים לבעלות העירייה.
- ב. שינוי ייעוד הקרקע ממבנה בעל אופי ציבורי לעירוני מעורב ושטח ציבורי פתוח.
- ג. קביעת שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבנים ומוסדות ציבור וחניה תת קרקעית.
- ד. קביעת שטחי הבנייה מעל ומתחת לקרקע.
- ה. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- ו. קביעת שטחים ייעודיים עבור מרפסות למלונאות ולמגורים.
- ז. קביעת הוראות בינוי לתוספת של 24 קומות מעל מבנה קיים בן 6 קומות, סך הכל 30 קומות מעל מפלס הכניסה לפי סעיף 62.ד. לחוק התכנון והבניה, תוך שמירה על חזיתות מבנה בית אסיה וקביעת הוראות פיתוח לשטח הציבורי הפתוח והחניון מתחתיו.
- ח. קביעת מספר יחידות הדירור המירבי למגורים ותמהיל הדירות.
- ט. קביעת 15% מכלל יחידות דירור עבור דירור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה לתקופה של 25 שנה ובהנחה של 40%.
- י. קביעת מספר יחידות המלונאות ותמהיל היחידות.
- יא. קביעת הוראות לזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור ולמעבר כלי רכב.
- יב. קביעת הוראות לתנועה וחניה לרבות קביעת תקני חניה.
- יג. קביעת הוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.

התוכן	מס' החלטה
507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2	26/07/2023
דיון בהפקדה	11 - 0013-23

- יד. קביעת הוראות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
טו. קביעת הוראות להליכי רישוי בנייה ותעודת גמר.
טז. קביעת המבנה לשימור והוספת המבנה לרשימת השימור העירונית.

4. פירוט יעודים ושימושים מותרים:

חלקה 817 ("בית אסיה") יקבע בייעוד עירוני מעורב, והשימושים המותרים בחלקה זו יהיו מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבנים ומוסדות ציבור. מעל הקרקע: שימושים של תעסוקה, מגורים, דיור בר השגה, מלונאות לרבות בריכות שחייה, מסחר 1, מסחר 2 (בהיקף של עד 25% מסך השטחים העל קרקעיים) ושימושים ציבוריים. לא יותרו חדרי מלון או יחידות מגורים בקומות הקרקע וקומה 1. מרתפים: שטחים עיקריים, נלווים ושירות עבור כל השימושים המותרים מעל הקרקע. לא יותרו חדרי מלון או יחידות מגורים בתת הקרקע. גג עליון: מתקנים ומערכות טכניות.

יעוד חלקה 772 בייעוד שצ"פ כפי שבפועל כיום. השימושים המותרים בחלקה זו יהיו שצ"פ ושימושים מסחריים המשרתים את השצ"פ, מתחת למפלס השצ"פ יותרו שימושי חניה, מיסעות ומעברי רכב, תשתיות ומרכז אנרגיה.

5. זכויות בנייה:

יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	שטח עיקרי				שטחי שירות				סה"כ	
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2			
		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
עירוני מעורב	6,063	60,080 (7)	991% (1)	10,300 (4)	170% (1)	70,380 (3) (2)	289% (1)	20,620 (4)	340% (1)	108,526	1,790% (1)
שצ"פ	1,963	200 (5)	1% (1)	10,010 (8) (6) (4)	165% (1)	10,210				10,210	520% (1)

- אחוז משטח המגרש
- מתוכנן יוקצו לשימושי מבנים ומוסדות ציבור כ 9,250 מ"ר על קרקעי + 925 מ"ר תת קרקעי.
- תותר תוספת שטח עבור מרפסות מעבר למפורט בטבלה של 12 מטרים רבועים לכל יחידת מלון בממוצע, ולא יותר מ 14 מטרים רבועים שטח מירבי ליחידה.
- זכויות בניה בתת הקרקע שלא ימומשו בשלב היתר הבניה יבטלו.
- כולל שטחי מצללות בנויות.
- תותר המרה של שטח החניון מתחת לשטח הציבורי הפתוח לטובת מרכז אנרגיה. השטח לא יעלה על 2% משטח המגרש.
- בנוסף, בקומות המבונות הציבוריות תותר הקמת מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים בהיקף של עד 25% משטח המגרש.
- שטחי תת הקרקע בחלקת השצ"פ כוללים את שטחי המרתף העליון מתחת לשצ"פ הממוקם במפלס קומת הקרקע מרחוב דפנה.

6. תמהיל מגורים:

- סה"כ יח"ד למגורים – עד 178 יח"ד.
15% מכלל היח"ד יהיה דב"י - יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
צפיפות – 29.3 יח"ד/דונם (חלקה 817)
יח"ד קטנות (עד 60 מ"ר) – 40%
יח"ד בינוניות (60-100 מ"ר) – 40%
יח"ד גדולות (מעל 100 מ"ר) – 20%
* כמות, תמהיל וגודל יח"ד ייקבעו סופית במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ובתאום עם המחלקה האסטרטגית.

7. תמהיל מלונאות:

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
11 - 0013-23	דיון בהפקדה

סה"כ יחידות מלון – כ 210 יח'

דירוג מלונאות A

* כמות, תמהיל וגודל יחידות מלון ייקבעו סופית במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ובתאום עם המחלקה האסטרטגית.

8. נתונים נפחיים:

בינוי כולל 11 קומות מסד כולל קומת הקרקע, שני מגדלים מעל המסד בתכנית שלא תעלה על 1,200 מ"ר במוצא לכל מגדל, סך הקומות המותר כולל קומת הקרקע יהיה 30 קומות. גובה מקסימאלי ברוטו יהיה 125 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, כולל קומת הכניסה והקומה הטכנית על גג המבנה, עקרונות בינוי מפורטות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

מס' קומות – 30 קומות כולל קומת הקרקע (מפלס רחוב דפנה)

גובה מבנה מירבי – 125 מ' ברוטו כולל קומה טכנית ותשתיות.

תכנית מבנה – 67% בהתאם למבנה הקיים.

תותר הרחבת תכנית עד ל 72% מקומה 3.

תכנית מגדלי מגורים ומלונאות – 1,200 ממוצא לכל מגדל, ולא יעלה על 1,400 מ"ר.

תותר קומה אחת בלבד אשר תחבר בין המגדלים ותמוקם בחמש קומות העליונות של המגדל, והתכנית המקסימאלית המותרת לא תעלה על 2,400 מ"ר.

גובה קומות:

1. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'.

2. גובה קומות קרקע ו 1-5 – ע"פ הקיים.

3. גובה קומות המסד החדשות (6-9) לא יעלה על 4 מ'.

4. להלן קומות מיוחדות:

א. גובה קומה טכנית לא יעלה על 7.5 מ' – תתאפשר קומה טכנית אחת בלבד.

ב. גובה קומת מבואת מלונאות לא יעלה על 6 מ' – תתאפשר קומת מבואת אחת בלבד.

ג. גובה קומה מקשרת בין מגדלים לא יעלה על 5 מ' – תתאפשר קומה מגשרת אחת בלבד.

ד. גובה קומת גג לא יעלה על 6 מ' – תתאפשר קומת גג אחת בלבד.

ה. לא יותרו קומות מיוחדות מעבר למתואר לעיל.

5. 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.

6. גובה קומת המרתף העליונה לא יפחת מ-4.5 מטרים כך שיתאפשרו שימושים עיקריים לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית.

7. גובהן המדויק של קומות המסחר, התעסוקה, המגורים והשימושים הציבוריים יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

קווי בניין – ע"פ תשריט:

1. קו בניין קדמי צפוני לרחוב דפנה יהיה 4 מטרים.

2. קו בניין קדמי מערבי לרחוב ויצמן יהיה 6 מטרים.

3. קו בניין צדי דרומי בדופן למבנה "בית אמות" והשצ"פ יהיה קו בניין 0 על פי הקיים.

4. קו בניין צדי דרומי בדופן למבנה "בית אמריקה" יהיה 5 מטרים.

5. קו בניין צדי מזרחי בדופן למבנה "בית אירופה" על פי הקיים ולא יחרוג מעבר לקיים.

9. הדמיית מצב מוצע:



10. תכנית קומת קרקע והשצ"פ:



תכנית קומת קרקע (מפלס רחוב דפנה)



תכנית קומה 1 (מפלס שצ"פ)

טבלת השוואה :

נתונים	מצב מאושר (חלקה 817)	מצב מוצע (חלקה 817)
סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)	270% + 32.4% (דפנה)	77,606
גובה (מעל הקרקע)	16,370 + 1,965 (דפנה)	1280%
קומות	6 + גג בנסיגה	30
מטר	40 מ' (בכפוף לאישור מה"ע)	125 מ'
קווי בניין	קדמי צפוני – 0 מ' קדמי מערבי – 0 מ' צדי דרומי – 0 מ' צדי מזרחי – 0 מ'	קדמי לרח' דפנה – 4 מ' קדמי לרחוב ויצמן – 6 מ' צדי דרומי ל"בית אמות" והשצ"פ – 0 מ' צדי דרומי ל"בית אמריקה" – 5 מ' צדי מזרחי ל"בית אירופה" – ע"פ הקיים ולא יחרוג מהקיים
גובה קומות טיפוסיות	ל.ר.	טיפוסיות – 3.8 מ'. קומות קרקע ו 1-5 – ע"פ הקיים קומות מסד 6-9 – 4 מ' קומה טכנית (10) – 7.5 מ' קומת מבואת מלונאות (11) – 6 מ' קומה מקשרת בין מגדלים – 5 מ'. קומת גג – 6 מ'
חניה	רכב פרטי : 320	רכב פרטי : 450 + 11 נכים תפעולי : 3 אופנועים : 112 אופניים : 740

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
11 - 23-0013	דיון בהפקדה

הוראות נוספות:

1. שמירת המבנה הקיים:

- המבנה הקיים של "בית אסיה" אינו כלול בתכנית השימור של עיריית תל אביב-יפו – תכנית זו קובעת את המבנה לשימור והוספתו לרשימת השימור העירונית.
- במסגרת תוספת הבנייה החדשה יישמרו ויחודשו חזיתות מבנה "בית אסיה" הקיים הכוללות את המרפסות והמעקות ההיקפיים מקומות הקרקע ועד קומה 5.
- השימור ייעשה בתאום עם מחלקת שימור ואגף אדריכל העיר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

2. הנחיות למסחר:

- בקומת הקרקע במפלס הרחובות דפנה וויצמן שטחי המסחר יתוכננו כקומה פעילה ופתוחה, המסחר יהיה רציף לאורך החזית הפונה לרחוב ויצמן.
- בנוסף, תתאפשר יצירת חזית מסחרית משני צידי המעבר הפנימי בתוך מעטפת המבנה.
- ככל שיידרשו פירים למנדפים וארובות למסחר הם יבוצעו בהפרדה מפירים לשימושי התעסוקה והמלונאות.

3. הנחיות לפיתוח:

- השטחים הלא מבונים מסביב למבנה וברחובות דפנה וויצמן יפותחו ברצף המשכי לרבות עם השטח הציבורי הפתוח הסמוך מדרום בחלקה 772.
- גישור על הפרשי מפלסים בין הרחובות דפנה וויצמן לבין השטח הציבורי הפתוח בקומת הקרקע מדרום ייעשה בעזרת מדרגות בפיתוח ממזרח במרווח בין מבנה "בית אסיה" ומבנה "בית אירופה" וממערב בין מבנה "בית אסיה" למבנה "בית אמות".
- השצ"פ יפותח בצורה המשכית לשטחי הפיתוח הסמוכים ולשדרות שאול המלך.
- לא יותרו פתחי יציאת אוויר ושחרור עשן מהמרתפים בתחום השטח הציבורי הפתוח למעט אוורור פירי מעלית ומדרגות הנדרשים על פי תקן. יותרו פתחי כניסת אוויר לצורך אוורור המרתפים באופן מוצנע ומוסתר בפיתוח.
- בשטחי הפיתוח באזורי נטיעת העצים תישמר אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ 1.5 מטרים לצורך גינון ונטיעות עצים. בתי הגידול יורחבו מתחת לשבילים והשטחים המרוצפים כך שבית הגידול לעץ לא יפחת מ 25 מ"ק. שינויים בהוראה זו ייבחנו סופית במסגרת תכנית העיצוב.
- תותר הקמת חדרי מדרגות ומעליות לצורך מילוט והנגשה של קומות המרתף למפלס הפיתוח.
- תותר הקמת מבנים למסחר זעיר בתחום השצ"פ במפלס הפיתוח.
- גובה מירבי למבנה יהיה עד 5 מטרים עד קצה מעקה גג עליון לרבות מתקנים מערכות טכניות.

4. זיקת הנאה:

- תישמר זיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל בכל השטחים הלא מבונים מסביב למבנה "בית אסיה" ברחובות דפנה וויצמן ובמפלס השצ"פ. שטחים אלו יהוו המשך רציף והמשכי של המדרכות הסמוכות והשצ"פ.
- בקומת הקרקע בחלקה 817 ("בית אסיה") תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב לצורך גישה למרתפים בתא שטח 200 ומרתפים שכנים בחלקות 771 ("בית אמריקה") ו 773 ("בית אמות").

5. תנועה וחניה:

- הכניסה המזרחית לחניה תהיה דרך חלקה 849 (מבנה "בית אירופה") על פי המצב הקיים.
- תותר חניה תת קרקעית בלבד.
- תקן החניה המירבי למגורים יהיה 1:0.5.
- תקן החניה המירבי למלונאות יהיה 1 מקום חניה לכל 8 יחידות מלונאות + חניית נכים על פי תקן.
- תקן החניה הסופי ייקבע בהתאם למספר חדרי המלון בשלב היתר הבניה.
- תקן החניה מירבי לתעסוקה שאינה מלונאות יהיה 1:350.
- תקן החניה מירבי למסחר יהיה 1:100.
- תקן החניה למבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה בהתאם לשימושים המוצעים בהם.
- תקן החניה עבור שטחים עיקריים בתת הקרקע יהיה תקן חניה 0.
- תקן חניה לרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
- תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירונית או התקן התקף, הגבוה מבין השניים.
- כל תקני החניה המפורטים לעיל מתייחסים לתוספת שטחי הבנייה החדשה ביחס לקיים בהיתרים בלבד ויבואו כתוספת לכמות מקומות החניה הקיימים במצב הקיים.
- תקן החניה יקבל מענה במרתפי החניה בתא שטח 100 ובתא שטח 200.

התוכן	מס' החלטה
507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2	26/07/2023
דיון בהפקדה	11 - 0013-23

- יד. פריקה וטעינה והורדת והעלאת נוסעים תתאפשר במפרץ בחזית רחוב דפנה, בקומת הקרקע בדופן האחורית הפונה לחלקה 772 או בתת הקרקע.
- טו. פתרון איסוף אשפה יוצג במסגרת תכנית העיצוב ויהיה ככל הניתן בתת הקרקע.
- טז. עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים:
- בכל החניות המיועדות למגורים או מלונאות תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתיות בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים על גבי קירות החניון או התקרה.
 - ב 15% מהחניות המיועדות למגורים או מלונאות יוקמו עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).
 - בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל 30% ממקומות החניה.
 - ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים להטענה שיאושרו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה ליישם במקום עמדות הטעינה.

6. פרוגרמה למבני ציבור:

- א. בתא שטח 100, ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של כ 9,250 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע, ובנוסף עוד 925 מטרים רבועים (עיקרי ושירות) לטובת השימושים הציבוריים מתחת לקרקע.
- ב. 500 מטרים רבועים לפחות מתוך שטחי ההקצאה בפועל למבני הציבור העל קרקעיים ימוקמו בקומה הכניסה ו/או בקומה הפונה לשטח הציבורי הפתוח ככל שיקבע בה כניסה. שטחים אלו יקבלו ייצוג ראוי ומשמעותי באורך החזית הפונה למרחב הציבורי. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות הוועדה המקומית ובהתאם לדרישות הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
- ג. תתאפשר גישה נפרדת לשטחי הציבור מהחזית לרחוב דפנה.
- ד. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה לטובת השימוש הציבורי. בהתאם לשימוש המוצע ותקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
- ה. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת החניה העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.
- ו. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה).
- ז. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחניות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש הבקשה להיתר.
- ח. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים, איכותיים ויקבלו ייצוג ראוי ונראות כלפי המרחב הציבורי. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתכנית העיצוב.
- ט. מיקום סופי של השטחים הציבוריים יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שייקבע בתכנית העיצוב וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב. תובטח גישה ומעבר ציבורי לשטחי הציבור הבנויים באמצעות זיקות הנאה כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
- י. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
- יא. 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 הוועדה המקומית.
- יב. שטחים ציבוריים לא ימוקמו סמוך 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. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות הוועדה המקומית.
- יג. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים יש להימנע מהקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אוויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן יש להימנע מהעברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. ככל שלא ניתן מבחינה טכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות הוועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
11 - 0013-23	דיון בהפקדה

- יד. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור אשר יבחנו בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
- טו. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי).
- טז. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף שטחים מעבר לשטחים המצוינים בטבלה 5 עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. אלו יתאפשרו עד לגבול המגרש.

7. תכנית עיצוב אדריכלי:

בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית, שתכלול הוראות מפורטות בדבר:

- א. שמירת המבנה הקיים כולל הוראות בדבר שימור המבנה.
- ב. מיקום השימושים השונים ומבואות הכניסה אליהם.
- ג. כמות, תמהיל וגודל יחידות הדיור והמלונאות.
- ד. יחידות דיור בהישג יד, לרבות:
 1. קביעת תמהיל וגודל יחידות הדיור בהישג יד ומיקומן הסופי בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
 2. יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרדים סביבתיים.
- ה. גובה מבנה, מספר קומות, גובה קומות ומפלסים.
- ו. חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר.
- ז. יחס לרחובות הסמוכים, פיתוח השטח והשטח הציבורי הפתוח.
- ח. נטיעות עצים חדשים.
- ט. מיקום שטחי החלחול.
- י. מיקום מערכות טכניות לרבות ציוד קירור למסחר ופתרונות אקוסטיים נדרשים, מיקום חדרי טראפו ומרחקו מאזורי שהייה ממושכת, וייצור אנרגיה.
- יא. פתרונות אשפה ופריקה וטעינה.
- יב. פתרונות הוצאת אוויר מחניונים, מיקום פליטת אגוז גנרטור, פתרונות נידוף מהמסחר.
- יג. גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכיוצא בזה.

8. איכות הסביבה:

א. איכות אוויר:

1. לא תותר הוצאת אוויר ממרתפים, ופליטת אגוז גנרטור בשטחים הלא מבונים סביב מבנה "בית אסיה" או בשטח הציבורי הפתוח.
2. מיקום פתחי פליטת אגוזי הגנרטורים ופליטות מבתי עסק למסחר (ריחות) יהיה מעל גג העליון של המבנה.
3. כחלק מהיתר הבניה יוכן נספח למניעת מטרדי אבק בשלב עבודות הבניה והמלצותיו יוטמעו בהנחיות לביצוע.
4. מיקום פליטות החניונים יהיו 5 מ' לפחות מעל מפלס הקרקע ורחוקים מחלונות, מרפסות וכניסות למבנה כך שלא יגרמו מטרדים סביבתיים בכפוף לפתרון שיאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה בשלב הגשת תכנית עיצוב אדריכלי.
- ב. פסולת, פסולת בניין ועודפי עפר:
 1. יתוכננו מתקני פסולת ומיחזור בהתאם להנחיות אגף התברואה בעת הוצאת ההיתר.
 2. אחסנת ציוד נלווה למסעדות כגון אחסנת שמן שרוף, אצירת בקבוקים ומפרידי שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור ובעדיפות לתת הקרקע ככל שניתן.
 3. כל פסולת בזמן הבניה תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
 4. תנאי לתחילת עבודות חפירה הינו פינוי כלל פסולת הבניין אתר לאתר מורשה המבצע מיחזור פסולת בניין ותיעוד הפינוי למול אגף רישוי ופיקוח על הבניה.
 5. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית יבדקו ואם ימצאו מתאימים הנדסית לכך ישמשו כחומר מילוי או לשימוש חוזר.
 6. יש לבצע שימוש חוזר בפסולת הבניין באתר. השימוש יהיה בהיקף של לפחות 10% משקלי החומר ממוחזר מסך פסולת הבניין.
- ג. אקוסטיקה:

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
1123-0013 - 11	דיון בהפקדה

1. רעש מקומת המסחר יוגבל להשמעת מוזיקה בתחומי בית העסק בלבד. לא תתאפשר מוזיקה מחוץ לכותלי בית העסק.
 2. תחילת העבודה לא תתאפשר ללא חיבור לחשמל, על מנת לייתר את הצורך בשימוש בגנרטורים ולמנוע מטרדי זיהום אויר ורעש.
 3. פריקה וטעינה תעשה במפרץ פריקה וטעינה בחזית רחוב דפנה או בתת הקרקע ועפ"י שעות הפעילות המוגדרות בחוק העזר העירוני.
 - ד. קרינה:
 1. חדרי הטראפו יהיו מרוחקים מאזורי שהייה רציפה ובתת הקרקע.
 2. לא תותר הצבת מתקני שעשועים, ספורט וכושר, ריהוט רחוב וכדומה מעל חדרי שנאים, ככל שיתוכננו.
 - ה. ביוב:
 1. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים ע"י מפרידי שומן.
 2. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים באיכות סניטרית בלבד למערכת הרשות המקומית.
 3. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.
 4. שפכי המטבחים במסחר והמלון וחדרי האשפה ודחסניות ינותבו למפרידי שומן לפני היציאה למערכת הביוב.
 - ו. ככל שתידרש שפילת מי תהום לצורך הוספת מרתפים, תיעשה באישור רשות המים.
 - ז. התארגנות באתר:
 1. באתר ההתארגנות הסמוך לאזור מגורים תוגש תכנית התארגנות אתר לאישור היחידה הסביבתית.
 2. בשטחי ההתארגנות ימצאו מכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת בניין.
 3. שעות העבודה יקבעו בהתאמה לתקנות למניעת מפגעי רעש וחוק העזר העירוני.
 - ח. אסבסט:
 - במידה ומתוכננת הריסה באתר יש לבצע סקר אסבסט כתנאי לשלב היתר הבניה ע"י סוקר אסבסט מוסמך ופירוק האסבסט יעשה לפי חוק.
 - ט. ניהול מי נגר:
 1. בתא שטח 100 – ישמרו 15% קרקע נקייה ממרתפים. יש להראות פתרונות להחדרה/השהייה וניהול נגר לפי שטח התוכנית ולהציג דוח הידרולוגי.
 2. בתא שטח 200 – במצב של הריסה ובנייה מחדש, תכסית המרתפים בתחום השטח הציבורי הפתוח לא תעלה על 85%, כך שתשמר 15% מהקרקע פנויה מבנייה לטובת נטיעת עצים וחלחול.
 3. בתא שטח 100 – יתוכנן גג מועיל מסוג גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא יפחת מ 50% משטח הגג ברוטו. שטח הגגות לחישוב יכלול שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות, ריצוף דק וכדומה.
9. בנייה ירוקה:
- א. בנייה ירוקה:
1. על תוספת הבנייה החדשה בתא שטח 100, לעמוד בתקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 2. על תוספת הבנייה החדשה בתא שטח 100, לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה באופן שהדירוג אנרגטי של כל יחידת איכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות הוצאת היתרי הבנייה לנושא זה.
- ב. אנרגיה:
1. יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן על גגות המבנה או בתוך מעטפת המבנה.
 2. תא שטח 100 - המבנה יעמוד בדרישות ייצור אנרגיה על פי תקנה 9144 של עיריית תל אביב לעת קבלת היתר בניה.
 3. המבנה ישאף ככל הניתן למען התייעלות אנרגטית. התייעלות זו תכלול פתרונות כגון מערכות איקלום בעלות דירוג אנרגטי A, מערכות חימום מים יעילות אנרגטית, מערכת ניהול אנרגיה מבנית, מערכות מכניות בעלות נצילות אנרגטית גבוהה וכדומה.
- ג. מים:

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
23-0013' - 11	דיון בהפקדה

1. היתר הבניה יכלול הצגת פתרונות מחזור מי מזגנים להשקיה והדחת אסלות בהתאם להנחיות המרחביות לנושא בניה ירוקה של עיריית תל אביב-יפו.
2. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים וניקוז השקיה 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 ההשקיה כנדרש.

ד. מלתחות:

לשימושי התעסוקה בלבד יתוכננו ויוקמו מלתחות בכוללות מקלחת אחת לכל 3,000 מ"ר שטח עיקרי, או לכל 20 עמדות אופניים, הקטן מהשניים. המלתחות יהיו נגישות לכל משתמשי הבניין וימוקמו בקרבת חניות אופניים.

10. שמירה על עצים בוגרים:

- א. התוכנית תכלול נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים לשימור, כריתה או העתקה.
- ב. עצים שהוגדרו לשימור יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לסמן בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח על פי נוהל פקיד היערות הארצי, על ידי הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום מומחה לאישור פקיד היערות.
- ג. עצים שהוגדרו להעתקה, בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תכנית בקנה מידה 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ בתחום המגרש ו/או פירוט לגבי מיקום הנטיעה והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
- העצים יועתקו בפיקוח צמוד של הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום המאושר לביצוע העבודה על ידי משרד החקלאות.
- ד. עצים המיועדים לכריתה, בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיזיו נופי.
- מבקש ההיתר יספק פיזיו נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה. באישור פקיד היערות העירוני ניתן להסב את הפיזיו הנופי להשקעה בתשתית נטיעה במגרש ו/או במרחב הציבורי הגובל במגרש.
- ה. במקרה בו נדרש שינוי של עץ שהוגדר לשימור להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.
- ו. שתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מטרים). נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 25 מטרים מעוקבים. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.

11. הוראות למלונאות:

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 התשע"ב 2011 לנושא זה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בהתאם להחלטת ישיבת תת וועדה לשיתוף הציבור שהתקיימה בתאריך 29.06.2023, התקיים הליך שיתוף ציבור למדיניות מרחב היבשות, והמגרשים הגובלים מכירים את התכנית המקודמת, ולכן לא נדרש הליך שיתוף ציבור בתכנית.

דיווח אודות ועדת שימור:

בהתאם להחלטת ישיבת וועדת שימור שהתקיימה בתאריך 13.07.2023, הועדה המליצה להוספת המבנה לרשימת השימור במסגרת קידום התכנית.

זמן ביצוע:

אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו ההוראות התכנית הראשית.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
11 - 0013-23	דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1002146	שם התכנית תא/מק/5111 - בית אסיה 2	מגיש התכנית אלרוב מילץ ומלסאות בע"מ	עורך התכנית אדריכל גדעון בר אוריין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
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, וחוא 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
תכנית לעידוד התחדשות ושיפור מרחב בית אסיה על ידי קביעת שטחי בנייה ושימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבני ציבור, מגורים ודיור בהישג יד, תוספת בינוי חדש וחידוש החניון והתקנת קרקעי מתחת לשטח הציבורי הפתוח. כמו כן תוכנית כוללת חידוש המרחב הציבורי סביבו והשטח הציבורי הפתוח מדרום, שיפור הקישוריות ותגישות לחולכי הרגל במרחב, שמירת וחידוש של תויות המבנה הקיים.		62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	401 אזור תעסוקה מטרופוליני	ס 5.4.401: בעמוד מסמך מדיניות	מדיניות מאושרת תא/מק/9200 – מרחב היבשות
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה מטרופוליני	שימושים ראשיים - ס 3.3.2.1 (א)1: מסחר, תעסוקה, משרדים	ייעוד מבאית: עירוני מעורב שציפ
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הנדסת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור תעסוקה מטרופוליני	שימושים ראשיים - ס 3.3.2.1 (א)1: מסחר, תעסוקה, משרדים ס 3.3.2.2 (א)2: בקומות הקרקע שימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית (3.4.3) מסחר 1 ואזור תעסוקה 1.	+
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור תעסוקה מטרופוליני	שימושים נוספים - ס 3.3.2.1 (א)1: מסחר, משרדים, תעסוקה עד 25%. ס 3.2.1 (2):	שימושי מגורים 25% מתוכם דביי בהיקף של 15% בהתאם למדיניות העירונית +
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	אזור תעסוקה מטרופוליני	ס 3.1.1 (ו) שימושים כללים: מלונאות ושימושים ציבוריים מבונים ס 3.3.2.2 (ב) סייק 4.2: רחיק מירבי - 12.8 סעיף 3.3.2 (ג)1: תכנית עד 60%	מלונאות עד 20% לשיקול דעת הוועדה המקומית. שימושים ציבוריים בקומות מבונות רחיק מירבי 12.8 כולל חמבנה הקיים תכנית עד 72% מכח סעיף 62א(א)5) לראש

וזאת נוכח שמירת המבנה הקיים			
תועלת ציבורית הקצאת תוספת של שטחי ציבור ושמירת חזיתות המבנה הקיים			
+	3.1.4 (ה) מרפסות למגורים ואו מלונאות	סעיף כללי ללא זיהוי מאגרמי	קביעת שטחי בניית העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניית העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+	3.1.4 (נ) רח"ק 1 מצללות לשימושים ציבוריים		
+	ס. 3.1.5 (א), (ב)	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5
לפי המאשר בתכניות ותקפות יותרו כל השימושים המוגדרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון לרבות תעסוקה 2 ומסחר 2 בתוך תקרקע			
+	ס. 4.2.2 (א), ס"ק 1: בהתאם לספח עיצוב עירוני - עד 25 קומות	401 אזור תעסוקה מסרופוליני	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	ס. 4.2.2 (ג), ס"ק 1: גובה בניה מירבי לפי גובה קומה 3.8 מ' וקומת קרקע 6 מ'.		
קומה טיפוסית 3.8 מ' וקומת קרקע 6 מ' כאשר קומות ציבוריות יהיו עד 4.5 מ' ויתאפשרו קומות מסוימות שאין טיפוסיות + נספח בינוי, תשתיות, אקלימי ותחבורה	סעיף 4.2.2 (ב)		
+	ס. 4.2.1 כללי ס. 4.2.3: הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול חמגיש. ס. 4.2.4: תנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.	כלל שטח התכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חמגיש, נטיעות ועצים.
+	האזנות ותוקצאות לצרכי ציבור והיקפת ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנית	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מסרופוליני	תקניאם לצירי ציבור: סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

הוראות גובה היעוד

מורכבות... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)			
התכנית כוללת שני ציפים שמתחתי חניון ציבורי קיים. התכנית כוללת הוראות פיתוח לשני ציפים. התכנית כוללת אפשרות של שינוי השימוש בשטחי הבניה של החניון לטובת מרכז אנרגיה ותנועת ונספח פיתוח ועיצוב נופי רחוב ויצמן ורחוב דפנה יורחבו באמצעות זיקת הכוזה	סעיף 3.6.1 ס. 3.1.5 (ג): בנוסף על האמור בסייך א ו-ב לעיל, יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לתצוגים ואו מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנחרות תשתיות. סעיף 3.6.1 (ג)(5) תשתיות בשני ציפים סעיף 3.6.14 (ב):	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי הועד, בנספח העיצוב העירוני ואו בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעדים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההגדרה נוגעת למגוון אזורי המאגדים תחת השטח 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
חוות דעת תחבורתית שכיל אומניים קיים בויצמן מחוץ לקו הכחול השציף גובל בשאול חמלך חניון ציבורי קיים מתחת לשציף. התכנית כוללת אפשרות של שינוי השימוש בשטחי הבניה של החניון לטובת מרכז אנרגיה	ס. 3.8.1: כללי ס. 3.8.1 (ח): הכנת חוות דעת תחבורתית בתכנית המוסיפה למעלה מ 100 יחיד ס. 3.8.2 (ד): דרך עורקית עירונית. סעיף 3.8.6 חניון ציבורי ס. 3.8.7: תקן תניה	בהתאם לנספח התחבורה: כלל שטח התכנית	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניית (3.8.7)
התכנית קובעת הוראות לשמירה על חזיתות המבנה הקיים. תערך ועדת שימור לפני מועד הדיון.	ס. 4.3.1: כללי	מבנה או אתר לשימור:	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)
התכנית כוללת חוות דעת סביבתית שכוללת דו"ח אקלימי וסקר אנרגיה.	ס. 4.4.1: תכנית בעלת השפעה סביבתית ס. 4.4.1 (ד): תכנית הקובעת שימושים מעורבים למגורים, מלונאות, תעסוקה ומסחר. ס. 4.4.1 (ה): תכנית הקובעת שימושים של תחום 2 או מאפשרת קיום אירועים תחת כיפת השמיים. ס. 4.4.1 (ח): תכנית המאפשרת בנייה של 20 קומות ומעלה.	בכל שטח התכנית	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

ס. 4.4.2. חוות דעת סביבתית.	ס. 4.4.3. בניית ירוקה	ס. 4.4.4. הנחיות מרחביות כתנאי לחיתוך.	+	תנאי לחיתוך הוא אישור תכנית עיצוב
תשונות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	בכל שטח התכנית	ס. 4.6.2. (א) מתקני תשתית ייקמו בזהות-חקרקע.	+	תכנית כוללת נספח תשתיות ניקוז וביוב.
		ס. 4.6.4. (א) ותישמר תכנית פנויה בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש.	+	תכנית כוללת תכנית פנויה מובנה על ותת קרקעית מחמגרש בהיקף של 15% לצורך חלחול

שימוש בסיסי חוק בסטייה מתוכנית חמורא - לפי סעיף 62א (ד)		
שימוש בתוכנית חמורא	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט ססקאות (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 יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.	+
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
סעיף קטן (א)(5)	שינוי תוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים	+
סעיף קטן (א)(9)	תכלול לפי סעיף 147 לחוק	+
סעיף קטן (א)(13)	קביעת מבנה לשימור	+
סעיף קטן (א)(19)	קביעת תוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... כהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר ותתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית.			
מהנדס תועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	25332235		6.7.2023
חיוץ תשפס"ו לועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראל אברהם און, עו"ד	243896-9		5.7.2023

7 | ביטוי | 2017

העתיק

בני אילנה סרלמי - ראש ענף (מתשוב מוזכרות ועדה מוזכרות)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
1123-0013 - 11	דיון בהפקדה

להלן התייחסות הרשות לאיכות הסביבה:

התכנון המקודם אינו רגיש להשפעה סביבתית בשל מיקומו ואינו משפיע באופן מהותי על הסביבה הקיימת. לפיכך, הוטמעו במסגרת תקנון התכנית דרישות לשלב תכנית העיצוב ושלב היתר הבנייה לפיהם בשלב תכנית העיצוב יוגדרו הפתרונות האקוסטיים, איכות אויר וקרינה. ובשלב התכנון המפורט, היתר הבנייה, ייושמו הפתרונות הנדרשים.

מירי אידלסון
ממונה תכנון סביבתי

להלן התייחסות המחלקה לתכנון בר קיימא:

תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור מלא של דו"ח מיקרואקלים ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא, על כל מסקנותיו.

ד"ר אדר' בעז קידר
מנהל תכנון בר קיימא ואנרגיה

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 12.06.2023 ע"י משרד דגש הנדסה המצורפת להלן:

הנדון: בית אסיה (ת"א) - דו"ח מסכם 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 לבקשתכם ועל פי דרישת תכנית המתאר מצורף להלן דו"ח תחבורה לסיכום תאום הפרויקט עם אגף התנועה - עיריית ת"א - יפו:

1. רקע:

הפרויקט ממוקם במתחם היבשות במגרש הממוקם מדרום לרחוב דפנה, מצפון לדרך שאול המלך וממזרח לרחוב וייצמן.

המגרש נכלל במסגרת מערך בינוי קיים הכולל הסדר נגישות ושירות משותף לבית אסיה, בית אמריקה ומגדל אמות, כאשר רמפת הגישה הקיימת המשרתת את כל המתחמים הנ"ל ממוקמת במגרש בית אירופה, כאשר דרך חניון בית אסיה מתאפשרת הגישה לחניון הקיים של בית אמות וחניון בית אמריקה.

תוספת היקפי הבינוי בפרויקט, על המבנה הקיים של בית אסיה, כוללים כ- 178 יחידות דיור (מתוכם כ- 28 דב"י), כ- 5,272 מ"ר תעסוקה, כ- 208 חדרי מלון וכ- 4,600 מ"ר לשטחי ציבור.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
11 - 11	דיון בהפקדה

2. הולכי רגל ואופניים:

מערך התכנון והפיתוח המקודם לפרויקט כולל שדרוג המצב הקיים של מערך הנגישות הציבורי עבור הולכי הרגל באופן שישפר את מערך הנגישות הרגלי בין המתחמים השונים לרבות שיפור המעברים הרגליים בין דרך שאול המלך לרחוב דפנה ורחוב וייצמן.

במסגרת זו מוסדרים זיקות מעבר להולכי רגל בשטח המגרש שאינו מבונה בכלל זה בחזיתות לרחוב דפנה ולרחוב וייצמן.

הפרויקט משתלב עם מערך תכנון מהיר לעיר מהתוכנן על דרך שאול המלך, וכמו כן הוא מאפשר ומשתלב עם תכנון של ציר אופנים עירוני עתידי על רחוב וייצמן. תקן החניה לאופניים:

- תעסוקה : 1: 75
- מגורים : 1: 2
- בית מלון : 1: 10
- מבנה ציבור : 1: 100

3. תחבורה ציבורית:

המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת אוטובוס הן ברחוב וייצמן והן בדרך שאול המלך.

תוואי הרכבת הקלה הנבנה בסמוך לפרויקט כולל את הקו האדום העובר בדרך בגין - במרחק של כ- 300 מטרים עם תחנת שאול המלך הסמוכה.

4. תקני חניה וחניונים:

בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל (הקו האדום) ולמערכי תחבורה ציבורית המקודמים במסגרת פרויקטים היקפיים (מהיר לעיר וכד') תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות מתחם היבשות בהתאם לתקני החניה המקסימליים הבאים:

- תעסוקה : 1: 350
- מגורים : 0.5: 1 (דב"י - תקן חניה אפס)
- בית מלון : 1: 8
- מבנה ציבור : 1: 350 (או לפי תקן שיהיה תקף לעת היתר ע"פ השימוש בפועל).

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור (רמפה) קיים העובר במגרש בית אירופה מרחוב דפנה, כפי שהובהר. רמפה זו משרתת כאמור את כלל החניונים במרחב (הן בית אסיה, הן בית אמריקה והן מגדל אמות).

מערך התכנון מתבסס על 5 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה לרבות עבור הבינוי הקיים. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים ויתבססו על הסדרים הבאים:

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
11 - 0013-23	דיון בהפקדה

- חניה לאופניים בחללים מרוכזים במרתפים וגישה באמצעות מעליות ייעודיות בבית אסיה ממפלס הרחוב אל המרתפים. חלק מהיצע החניה יוסדר במרחב הפיתוח בגבולות המגרש. תקן החניה לאופניים מוצג ע"פ מדיניות בר קיימא העדכני.

- חניה לאופנועים במרתפי החניה.

5. סיכום:

מערך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במערך התכנון והמדיניות של מתחם היבשות, וכולל הסדרת מערך מעברים ופיתוח לרבות מדרכות רחבות עד גבול הבינוי הקיים, השתלבות בתכנון מערכי שבילי אופניים עתידיים, והתבססות על רמפה קיימת המשרתת מתחמים נוספים במטרה לצמצום הפרעות ומכשולים לאורך הרוחבת ההיקפיים.

בכבוד רב,


עירד שריבר

חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 13.07.23 על ידי עמית פרץ, אגף התנועה

הנדון : חוות דעת פרוגרמטית - תכנית בית אסיה יולי 2023

1. יעוד הקרקע:

מגרש בשטח 6,063 דונם ביעוד קרקע למבנים בעלי אופי ציבורי שהינו בבעלות פרטית.

בשנות ה-60-50 אושרו תכניות שקבעו את הקרקע ליעוד זה כמפורט :
תכנית בניין עיר G - קבעה יעוד בעל אופי ציבורי "בניין בעל אופי ציבורי פירושו "בניין המשמש למשרדי בנק, משרדי מוסדות, אולמי הרצאות ואספות, אולמי ספורט, אולמי תערוכות, בתי ספר מקצועיים, מוסדות הבראה, בתי מלון."
תכנית בניין עיר 339 - קבעה "אזור לבניינים בעלי אופי ציבורי התכליות יהיו כפי שנקבעו בהוראות התכנית הראשית." [סעיף 9]

תכנית המתאר העירונית - תא 5000 – קבעה את המגרש ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני.

מסמך מדיניות מרחב היבשות – קבע את אופן התחדשות המרחב ומבנה בית אסיה.

2. הקצאות לצורכי ציבור:

הקצאה עבור רכיב המגורים:

1.2 דונם עבור מבני ציבור

1.9 דונם שצ"פ

התכנית מציעה תוספת של 178 יחידות דיור. חישוב האוכלוסייה הצפויה התבסס על גודל משק בית 2.1 המאפיין את כלל אזורי העיר.

הקצאה עבור רכיב התעסוקה:

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
11 - 2023-0013	דיון בהפקדה

לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב

סה"כ	הסבר
2.7	ככל שאין מגבלה משפטית ניתן להתחשב ברח"ק המאושר על אף שאינו ביעוד תעסוקה, זאת משום שגם כך תוספת השטחים הציבוריים לא תעלה על 10% מתוספת זכויות הבנייה המוצעות כמפורט מטה.
12.8	רח"ק מוצע
6,063 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
31.5%	שיעור ההקצאה הנדרש $40\% \times (12.8 - 2.7) / 12.8$ 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.
80%	שיעור תעסוקה, ומסחר
1.53 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם) שטח המגרש לחישוב זכויות * 31.5% * 80%

הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

סה"כ שטחי ציבור הנדרשים בפריקט – 2.73 דונם שב"צ, 1.9 דונם שצ"פ

3. אופן ההקצאה:

שטחי ציבור - כיוון שהבניין הקיים נשמר לא מתאפשרת הקצאת קרקע לטובת שטחי ציבור ועל כן יוקצו שטחי ציבור מבונים.

שטח הקרקע יומר לחלף הפקעה על פי מקדם הכפלה של 2.7 – 7,371 מ"ר.

על פי הפרקטיקה העירונית סך שטחי ציבור מבונים בתכנית לא יעלה על 10% מתוספת הזכויות ולכן שטחי הציבור המבונים יהיה בהיקף של עד 10% מתוספת הזכויות כ- 6,100 מ"ר שטח מבונה כולל.

לשטחים הללו נדרש להוסיף שטחים בתת הקרקע בהיקף של כ- 10% משטחי הציבור.

שטחים פתוחים - כיוון שלא ניתן להקצות שטח עבור שצ"פ התכנית תחדש ותשפר את המרחב הציבורי בהתאם לסעיף 1 במדיניות מרחב היבשות.

מיקום שטחי הציבור

שטחי הציבור ימוקמו בקומת הקרקע הפונה לשצ"פ ויקבלו ביטוי אדריכלי שיציג זהות ונראות ציבורית. במפלס זה יש להקצות שטח משמעותי בהיקף של 500 מ"ר נטו.

שימושים ציבוריים: השימושים בשטחים המבונים יקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב. התוכנית תאפשר שימושי עבור בית החולים ע"ש סוראסקי (איכילוב) – בתאום עם מה"ע ובית החולים.

4. תועלות ציבוריות:

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.

תועלות אלה ישמשו לקביעת שטחי ציבור מעבר לנורמה.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
1123-0013 ב' - 11	דיון בהפקדה

5. תמהיל יחידות הדיור:

בהתאם למסמך מדיניות מרחב היבשות, כאשר תתאפשר גמישות של עד 10%.
התמהיל הסופי יקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב.

6. דיוור בהישג יד:

התוכנית תקבע דיוור בהישג יד בהיקף של 15% מסך יחידות הדיור.

- תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים
- השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס
- שיעור ההפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק יהיה 40% בהתאם לתוספת הששית לחוק התכנון והבנייה¹
- הוראות התוספת הששית יחולו על שימוש זה

7. מלונאות:

- התוכנית תאפשר שטחים מלונאים בהיקף של עד 20% משטחי התעסוקה.
- בשטחים המלונאיים יתאפשר הקמת מלון אחד שימש לאכסון מלונאי רגיל, במסגרת מבנה מלונאי אחד בעל כניסה, מבואה ומערכות תשתית ותפעול נפרדות מיתר השימושים. המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל המבנה יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים.
- המלון יהיה תמיד בבעלות של גורם אחד, יהיה פתוח בכל השנה לשימוש הציבור הרחב, וינוהל ע"י חברת ניהול מלונאית מוכרת.
- לא תותר מכירת שטחי המלון והשטחים הציבוריים בנפרד - תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון ובדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון (יש לאתר את הנוהל המשפטי המתאים).
- המלון יתוכנן בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. תכניות הבקשה להיתר תועברנה לאישור משרד התיירות לבדיקת התאמתן לתקנים הפיזיים.
- היקף השטח המלונאי מספר חדרי המלון יקבע בתוכנית העיצוב ע"פ חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

בכבוד רב,

¹ בתוספת הששית, קיימת "תקרת דמי שכירות מופחתים": המחיר הממוצע הארצי של שכר דירה חופשי לדירה בגודל של 4.5-5 חדרים לפי פרסומי הלמ"ס ברבעון שקדם למועד קביעת דמי השכירות המופחתים, כשהוא מוכפל ב- 1.1. ככל שתקרה זו מביאה לשכ"ד נמוך משיעור הפחתה של 40% ממחיר השוק, היא הקובעת.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
11 - 23-0013	דיון בהפקדה

היחידה לתכנון אסטרטגי

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

נושאים בהם קיימת חריגה מתכנית המתאר :

1. הבניין הקיים בנוי כיום בתכנית של 67%, הבינוי החדש מציע תכנית מקסימאלית של 74% - תכנית המתאר מתווה 60% תכנית.

נושאים בהם קיימת חריגה ממדיניות מרחב היבשות :

1. תכניות :

- א. מקומת הקרקע ועד לקומה ה 11 התכנון המוצע מאפשר תכנית קומתית גדולה מהקיימת כיום, למעלה מ 4,000 מ"ר בקומה.
- ב. מעל הקומה ה 11 מוצעים שני מגדלים כל אחד מהם בתכנית קומתית עד 1,400 מ"ר.
- ג. קומה עליונה המחברת בין המגדלים בתכנית מקסימאלית עד 2,400 מ"ר.
- מדיניות מרחב היבשות קובעת תכנית קומתית מקסימאלית עד 1,200 מ"ר.
2. המרחק בין מגדל בית אירופה לבינוי המוצע של בית אסיה הינו 5 מטרים בלבד – מדיניות מרחב היבשות קובעת מרחק מינימאלי של 10 מטרים, או המרחק הקיים בפועל בין המבנים.
3. הפיתוח המוצע אינו פותר את הנגשה ופתיחת המרחב לרחוב דפנה ולרחוב ויצמן – אחד מעיקרי מדיניות מרחב היבשות המרכזיים.

להלן תנאים להפקדה בפועל :

1. שטחי ציבור :

- א. היקף שטחי הציבור יכלול את סך השטחים של הקצאות לצרכי ציבור ושל תועלות ציבוריות. סה"כ שטח על קרקעי של 9,250 מ"ר ושטח תת קרקעי של 925 מ"ר.
- ב. הוראות התכנית ושאר מסמכי התכנית יאפשרו גמישות מלאה למיקום שטחי הציבור. מיקומם הסופי יקבע לעת תכנית העיצוב באישור הועדה המקומית.
- ג. יש לעדכן את השימושים המותרים של שטחי הציבור בתיאום ואישור היחידה לתכנון אסטרטגי.
- ד. יש להטמיע הנחיות חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי המצורפת לדראפט בכל הנוגע לשטחי ציבור.

2. המרחב הציבורי :

- א. בהמשך להחלטת הועדה המקומית לגבי מדיניות מרחב היבשות, העיקרון המרכזי של המדיניות הינו שיפור משמעותי של המרחב הציבורי. לכן מבוקש פתיחת ופתרון המרחב הציבורי לכיוון רחוב דפנה, רחוב ויצמן והשצ"פ. יש להוסיף סעיף בפרק תכנית העיצוב כי יש למצוא פתרון מקובל על מה"ע ואדריכל העיר שיובא בפני הועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
11 - 0013-23ב'	דיון בהפקדה

ב. כניסה מהשצ"פ למבנה – יש לקבל חו"ד מהשירות המשפטי שניתן לאפשר כניסה מהשצ"פ, ובכל מקרה הכניסה הראשית תהיה מרחוב דפנה וקומה זו תקבע קומת הקרקע.

ג. אישור סופי לנספח התנועה ע"י אגף התנועה, הנספח יציג פתרון הנגשת המרחב בכללותו, כולל לכיוון רחובות דפנה רחוב ויצמן והשצ"פ, באופן שיהיה מקובל ומאושר ע"י אגף התנועה.

ד. לקבוע בתקנון סעיף תחת פרק תנאים בהליך הרישוי - תנאי להגשת בקשה להיתר – "תיאום מיקום חדר האשפה יעשה לאחר אישור אגף תברואה. מיקום חדר האשפה ואיסוף אשפה יקבעו באופן שאינו פוגע במרחב הציבורי, לא ימוקם בחזיתות הבניין הפונות לרחובות או לשצ"פ, עם העדפה לפתרון בתת הקרקע."

3. מלונאות:

א. דירוג המלון, תמהיל ומספר יחידות המלונאיות, ושטח הכולל של המלון יקבע באופן סופי במועד תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להנחיות שיתקבלו מהיחידה לתכנון אסטרטגי ולאישור הועדה המקומית. שטח מרפסת חדר מלון לא תהיה גדולה מ 6 מ"ר.

ב. יש להטמיע הנחיות חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי המצורפת לדראפט בכל הנוגע לשטחי מלונאות.

4. מגורים:

א. שטחי המגורים יהיו 20% מכלל שטחים הסחירים העל קרקעיים. 15% מתוכם יהיו יחידות דיור בהישג יד. תמהיל ומספר יחידות הדיור הסופי יקבע בעת תכנית העיצוב בהתאם להנחיות שיתקבלו מהיחידה לתכנון אסטרטגי ולאישור הועדה המקומית.

ב. יש להטמיע הנחיות חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי המצורפת לדראפט בכל הנוגע לשטחי מגורים..

5. יש לעדכן את הוראות התכנית ונספחיה ולקבל את אישור אגף תכנון ואדריכל העיר כדלקמן:

א. הבינוי החדש לא יחרוג מקווי הבניין של הבינוי הקיים, התכנית המקסימלית הקיימת כיום לא תורחב. בדגש על הדופן הפונה לבית אירופה - אין להתרחב מעבר לבינוי הקיים.

ב. תכנית המגדלים לא תעלה על 1,200 מ"ר. תותר קומה אחת בלבד המחוברת בין המגדלים. קומה זו תמוקם באחת מחמש הקומות האחרונות של המגדל. שטח התכנית של קומה זו לא יעלה על 2,400 מ"ר.

ג. יש לעדכן את ה 0,0 והכניסה הראשית כך שיהיו מרחוב דפנה ולא מהשצ"פ.

ד. להראות פתרון הנגשת גישה לשצ"פ מרחוב ויצמן ומרחוב דפנה ולא רק דרך הבניין – כגון הנמכת המפלס וחשיפת קומת הכניסה לדופן הדרומי - הסרת מכשולים, קישוריות והנגשת המרחב הוא ליבת תכנית הפיתוח.

ה. ככל שידרשו מדרגות לרחוב דפנה ולרחוב ויצמן, אלו לא יחצו את הקו הכחול של התכנית, לא יבלטו מעבר לבינוי המוצע מעל, ואף מומלצת נסיגה ממנו.

ו. מספר קומות המסד לא יעלה על 10 קומות, גובה הסופי של סך קומות המסד לא יעלה על 45 מטרים ברוטו.

ז. גובה קומת תעסוקה לא יעלה על 3.8 מטרים, גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.6 מטרים.

ח. יותרו 3 קומות מיוחדות בלבד, גובהן המקסימאלי יהיה עד 6 מטרים ברוטו.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
11 - 0013-23	דיון בהפקדה

- ט. תותר קומה אחת בגובה מקסימאלי של 7.5 מטרים ברוטו לצרכים קונסטרוקטיביים.
- י. הגובה האבסולוטי של המבנה לא יעלה על 130 מטרים ברוטו, כולל קומה טכנית וכל אלמנט.
- יא. יש למחוק את סימון מיקום חדר אשפה בנספח הבינוי – הנושא יתואם בשלב טכנית העיצוב ויקבע סופית בבקשה להיתר בתיאום אגף תברואה, כמצוין לעיל.
- יב. יש לציין בהוראות התכנית שגישה למיקום ומספר חניות אופניים יקבע סופית בתכנית העיצוב בהתאם למדיניות העירונית ובאישור מחלקת בנייה ירוקה ואגף תנועה.
6. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים:
- א. אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכי התכנית והנספח הסביבתי.
- ב. אישור מלא לדו"ח מיקרואקלים על כל מסקנותיו מהמחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.
- ג. אישור מסמכי התכנית ע"י אגף נכסים ובתאום עם אגף תכנון ואגף מבני ציבור.
- ד. אישור סופי של אומדן רכיבי השימור במבנה ע"י מחלקת שימור ועדכון מסמכי התכנית להיקף שטחי הציבור שיתקבלו לאחר קיזוז עלויות השימור המאושרות ע"י מחלקת השימור.
7. חתימה על הסכם שימור המבנה והתועלות הציבוריות מול מחלקת תכנון כלכלי.
8. בהתאם לחו"ד הייעוץ המשפטי סך הקומות כולל קומת הקרקע יהיה עד 30 קומות. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
10. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
11. תנאי למתן תוקף לתכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23 מיום 26/07/2023 תיאור הדיון:

מוטי רוימי: תכנית בית אסיה ממוקמת במרחב היבשות שבמע"ר המטרופוליני מקודמת מתוקף תכנית המתאר. משפרת את המרחב הציבורי, מציעה תוספת זכויות ברח"ק של 12.8 התוכנית מכריזה על המבנה המקורי לשימור.

גידי בר אוריין: מציג את עיקרי התוכנית ושימור במצגת ממצגת.

ליאור לווינגר: מציג את עיקרי הפתוח של התוכנית במצגת.

משה ספדי מציג את עיקרי תוכנית הבינוי

אסף הראל: מתחת לפארק יש חניון?

משה ספדי: כן. אנו מפתחים זאת כ-2 מטר לעצים מבוגרים והשקיה.

ממשיך במצגת.

גידי בר אוריין: מציג את נושא השיפור המרחב הציבורי ותרומה לציבור קישוריות ויצמן והשצ"פ ונושא השימור.

ליאור לווינגר: לכל שלוש המשרדים עם ניסיון רב לשתילת עצים במרקמים בנויים.

אסף הראל: אנא הציגו את קומת היסודות במקור ואיך היא נראית עם היסודות.

בנוגע לחניון שנהרס ונבנה מחדש במקום פארק, אנו מנסים בת"א שבמקום שגדלה צמחיה לא לבנות חניון מתחם במיוחד במקום שצריך את העצים הללו. לגבי הפרויקט עצמו העיצוב להצמיח שני מגדלים ולחבר למעלה זה מופע לא מידתי מקומם. צריך נגיעה יותר עדינה צריך לתת הזדמנות לתכנון של מאסה אחת לא צריך לחבר מגדלים. הצעתי לבקש תכנון נוסף אני מפציר לא לאשר את זה.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
113-0023 - 11	דיון בהפקדה

מלי פולישוק : אני שותפה לדעת אסף בגלל החיבור. זהו מקום שצריך להחיות אותו והאם מקומות זיקות ההנאה והמעברים יהיו פתוחים כל השבוע והאם יהיה מקום "חי".
דורון ספיר : האם יש את מסמך הקונסטרוקציה שהתבקש בועדת השימור
מוטי רוימי : סוכם שתוצג לוועדה חוות קונסטרוקטור בועדה. לא נבדק ע"י קונסטרוקטור מטעמנו.
תום ראש צוות תדמור מהנדסים : התבקשנו לשמור על החזיתות אנחנו עוקבים אחרי הגריד הקיים כל התמיכה תהיה מבפנים תתבסס על לחיצה ואלמנט לחיצה .
דורון ספיר : זאת אומרת לפי דעתכם התוכנית עומדת ומחזיקה קונסטרוקטיבית.
תום : כן, יש חו"ד.

מוטי רוימי : יש שינויים לחו"ד הצוות :

להלן השינויים לחו"ד הצוות אשר הוגשה :

סעיף 3 ב : בהתאם להחלטת מה"ע היקף המלונאות יהיה עד 35% משטחי התעסוקה.
סעיף 5 א : הבינוי החדש לא יחרוג מעבר לבינוי הקיים לאורך הדופן הפונה לבית אירופה.
סעיף 5 ב : תכנית הממוצעת של כל מגדל לא תעלה על 1,200 מ"ר. תותר קומה אחת בלבד המחברת בין המגדלים. קומה זו תמוקם באחת מחמש הקומות האחרונות של המגדל. שטח התכנית של קומה זו לא יעלה על 2,400 מ"ר.
סעיף 5 ג : יש לחדד שה 0,0 והכניסה הראשית בקומה הפונה לרחוב דפנה ולא מהשצ"פ, יחשבו קומה על קרקעית ולא תת קרקעית. היקף השטחים בתכנית יעודכן בהתאם.
סעיף 5 ו : למחוק
סעיף 5 ז : גובה קומת תעסוקה וגובה קומת מגורים יהיה על פי המדיניות העירונית.
סעיף 5 י : למחוק
הוספת סעיף קטן לסעיף 5 : תכנית הבינוי החדש לא תחרוג מ 72% משטח המגרש.

יש להוסיף את תנאי להפקדת התכנית :

אישור המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לדוחות הנדרשים ולמסמכי התכנית.
תיק תיעוד תנאי לדיון בתוכנית העיצוב תיק תיעוד מפורט מאושר ע"י מחלקת השימור.
גידי בר אוריין : אנו מסכימים לכל התיקונים שמוטי רוימי הציג בחוות דעת הצוות. בעניין לזיקת הנאה הכוונה שתהיה זיקת הנאה בכל המתחם.
רון גלר : כל נושא זיקת הנאה, יהיה פתוח 24/7 בצורה מסחרית ברמה האופטימלית.
מלי פולישוק : למה 2 מגדלים ולא אחד?
משה ספדי : לדעתי מגדל אחד שמחולק חלקו מגורים וחלקו מלון, שטח המשרדים כיום גדול ועמוק מדי למלון. יש שתי אפשרויות ניתן לחלק מגדל אחד למגורים ואחד מלון הבניין יוצא מגושם ולדעתי לצמוח מאחד לשניים ישתלב יפה יותר ומרחב הציבורי הוא יהיה פתוח יותר. הגשר בין השניים מזכיר שזה מרקם אחד. מספק נוף יפה לדיירי הבנין.
אסף הראל : מדובר בטעות וצריך לנסות לא לאשר את התוכנית.
משה ספדי : אם אני מגיש פרויקט זה בגודל ובקנה המידה למה שהולך מסביבו.
חיים גורן : צריך להזכיר שמדובר במרחב היבשות וגם השאר יבואו להתחדשות ומה שיווצר יהיה מבנים לשימור.

דורון ספיר : התוכנית עושה את המרחב הציבורי זמין

מוטי רוימי : במרחב היבשות יהיו 30 קומות.

אסף הראל : אני הצעתי שיגיעו לוועדה עם מגדל אחד עם קומות מופחתות.

אודי כרמלי : אבקש להתייחס לשתי סוגיות שעלו כאן, וויכוח אדריכלי ופרוגרמתי שעלו כאן.

מתחם היבשות מיומו הראשון שדה ניסויים ארכיטקטוני הראשון מבית IBM לבית אסיה וכן הלאה העיר מתקדמת. מדובר בבניין לשימור וצריך לדעת פה פרשנות מודרנית. היו דיונים ואני מברך על דיונים כאלה.
צריך לקחת אחריות ציבורית גדולה מאוד תחת הנושא של מרחב ציבורי. לא היה מרחב ציבורי לפני התוכנית הזו הוא לא היה נגיש ולא קיים במרחב האורבני. חשוב להחזיר את המרחב הציבורי במרקם האורבני של העיר. לא יהיה פשרות על המרחב הציבורי. ההזדמנות של מרחב היבשות הוא להחזיר אותו למרקם האורבני של העיר וההזדמנות שיש כאן זהו מרחב הולך לצמוח לגובה גם באיכילוב וגם בקריה, זה הולך להיות מרחב מאוד אינטנסיבי בסוף הוא יבחן על איכות המרחב הציבורי. לעניין הביקורת אני מציע לוועדה לחזור לפרויקטים אחרים שהיו לגביהם ספקות ואיך הם כיום. בסופו של דבר יש רוח תרבות ועקרונות.

דורון ספיר : ניגש להצבעה

בעד הצעת מה"ע : דורון ספיר, ליאור שפירא, חן קראוס, חן אריאלי, חיים גורן

נגד : אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
11 - 0013-23ב'	דיון בהפקדה

בישיבתה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ותנאים הבאים:

1. שטחי ציבור:

- א. היקף שטחי הציבור יכלול את סך השטחים של הקצאות לצרכי ציבור ושל תועלות ציבוריות. סה"כ שטח על קרקעי של 9,250 מ"ר ושטח תת קרקעי של 925 מ"ר.
 - ב. הוראות התכנית ושאר מסמכי התכנית יאפשרו גמישות מלאה למיקום שטחי הציבור. מיקומם הסופי יקבע לעת תכנית העיצוב באישור הועדה המקומית.
 - ג. יש לעדכן את השימושים המותרים של שטחי הציבור בתיאום ואישור היחידה לתכנון אסטרטגי.
 - ד. יש להטמיע הנחיות חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי המצורפת לדראפט בכל הנוגע לשטחי ציבור.
- ### 2. המרחב הציבורי:

- א. בהמשך להחלטת הועדה המקומית לגבי מדניות מרחב היבשות, העיקרון המרכזי של המדיניות הינו שיפור משמעותי של המרחב הציבורי. לכן מבוקש פתיחת ופתרון המרחב הציבורי לכיוון רחוב דפנה, רחוב ויצמן והשצ"פ. יש להוסיף סעיף בפרק תכנית העיצוב כי יש למצוא פתרון מקובל על מה"ע ואדריכל העיר שיובא בפני הועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב.
- ב. כניסה מהשצ"פ למבנה – יש לקבל חו"ד מהשירות המשפטי שניתן לאפשר כניסה מהשצ"פ, ובכל מקרה הכניסה הראשית תהיה מרחוב דפנה וקומה זו תקבע קומת הקרקע.
- ג. אישור סופי לנספח התנועה ע"י אגף התנועה, הנספח יציג פתרון הנגשת המרחב בכללותו, כולל לכיוון רחובות דפנה רחוב ויצמן והשצ"פ, באופן שיהיה מקובל ומאושר ע"י אגף התנועה.
- ד. לקבוע בתקנון סעיף תחת פרק תנאים בהליך הרישוי - תנאי להגשת בקשה להיתר – "תיאום מיקום חדר האשפה יעשה לאחר אישור אגף תברואה. מיקום חדר האשפה ואיסוף אשפה יקבעו באופן שאינו פוגע במרחב הציבורי, לא ימוקם בחזיתות הבניין הפונות לרחובות או לשצ"פ, עם העדפה לפתרון בתת הקרקע."

3. מלונאות:

- א. דירוג המלון, תמהיל ומספר יחידות המלונאיות, ושטח הכולל של המלון יקבע באופן סופי במועד תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להנחיות שיתקבלו מהיחידה לתכנון אסטרטגי ולאישור הועדה המקומית. שטח מרפסת חדר מלון לא תהיה גדולה מ 6 מ"ר.
- ב. בהתאם להחלטת מה"ע היקף המלונאות יהיה עד 35% משטחי התעסוקה.

4. מגורים:

- א. שטחי המגורים יהיו 20% מכלל שטחים הסחירים העל קרקעיים. 15% מתוכם יהיו יחידות דיור בהישג יד. תמהיל ומספר יחידות הדיור הסופי יקבע בעת תכנית העיצוב בהתאם להנחיות שיתקבלו מהיחידה לתכנון אסטרטגי ולאישור הועדה המקומית.
- ב. יש להטמיע הנחיות חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי המצורפת לדראפט בכל הנוגע לשטחי מגורים..

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-1002146 תא/מק/5111 - בית אסיה 2
11 - 0013-23ב'	דיון בהפקדה

5. יש לעדכן את הוראות התכנית ונספחיה ולקבל את אישור אגף תכנון ואדריכל העיר כדלקמן:
- הבינוי החדש לא יחרוג מעבר לבינוי הקיים לאורך הדופן הפונה לבית אירופה.
 - תכנית הממוצעת של כל מגדל לא תעלה על 1,200 מ"ר. תותר קומה אחת בלבד המחוברת בין המגדלים. קומה זו תמוקם באחת מחמש הקומות האחרונות של המגדל. שטח התכנית של קומה זו לא יעלה על 2,400 מ"ר.
 - יש לעדכן את ה-0,0 והכניסה הראשית כך שיהיו מרחוב דפנה ולא מהשצ"פ, קומה זו תחשב קומה על קרקעית ולא תת קרקעית. היקף השטחים בתכנית יעודכן בהתאם. השטחים במצב הנכס ובמצב היוצא ייבדקו ויואשרו על ידי אגף התכנון.
 - להראות פתרון הנגשת גישה לשצ"פ מרחוב ויצמן ומרחוב דפנה ולא רק דרך הבניין – כגון הנמכת המפלס וחשיפת קומת הכניסה לדופן הדרומי - הסרת מכשולים, קישוריות והנגשת המרחב הוא ליבת תכנית הפיתוח.
 - ככל שידרשו מדרגות לרחוב דפנה ולרחוב ויצמן, אלו לא יחצו את הקו הכחול של התכנית, לא יבלטו מעבר לבינוי המוצע מעל, ואף מומלצת נסיגה ממנו.
 - גובה קומת תעסוקה וגובה קומת מגורים יהיה על פי המדיניות העירונית.
 - יותר 3 קומות מיוחדות בלבד, גובהן המקסימאלי יהיה עד 6 מטרים ברוטו.
 - תותר קומה אחת בגובה מקסימאלי של 7.5 מטרים ברוטו לצרכים קונסטרוקטיביים.
 - יש למחוק את סימון מיקום חדר אשפה בנספח הבינוי – הנושא יתואם בשלב תכנית העיצוב ויקבע סופית בבקשה להיתר בתיאום אגף תברואה, כמצוין לעיל.
 - יש לציין בהוראות התכנית שגישה למיקום ומספר חניות אופניים יקבע סופית בתכנית העיצוב בהתאם למדיניות העירונית ובאישור מחלקת בנייה ירוקה ואגף תנועה.
 - יא. תכנית הבינוי החדש לא תחרוג מ 72% משטח המגרש.
6. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים:
- אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכי התכנית והנספח הסביבתי.
 - אישור מלא לדו"ח מיקרואקלים על כל מסקנותיו מהמחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.
 - אישור המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה למסמכי התכנית על כלל נספחיה.
 - אישור מסמכי התכנית ע"י אגף נכסים ובתאום עם אגף תכנון ואגף מבני ציבור.
 - אישור סופי של אומדן רכיבי השימור במבנה ע"י מחלקת שימור ועדכון מסמכי התכנית להיקף שטחי הציבור שיתקבלו לאחר קיזוז עלויות השימור המאושרות ע"י מחלקת השימור.
7. חתימה על הסכם שימור המבנה והתועלות הציבוריות מול מחלקת תכנון כלכלי.
8. בהתאם לחו"ד הייעוץ המשפטי סך הקומות כולל קומת הקרקע יהיה עד 30 קומות. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
10. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
11. תנאי למתן תוקף לתכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו.
12. תיק תיעוד מפורט מאושר על ידי מח' השימור הינו תנאי לתכנית העיצוב

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס, אסף הראל, ליאור שפירא

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית לתכנון ובניה

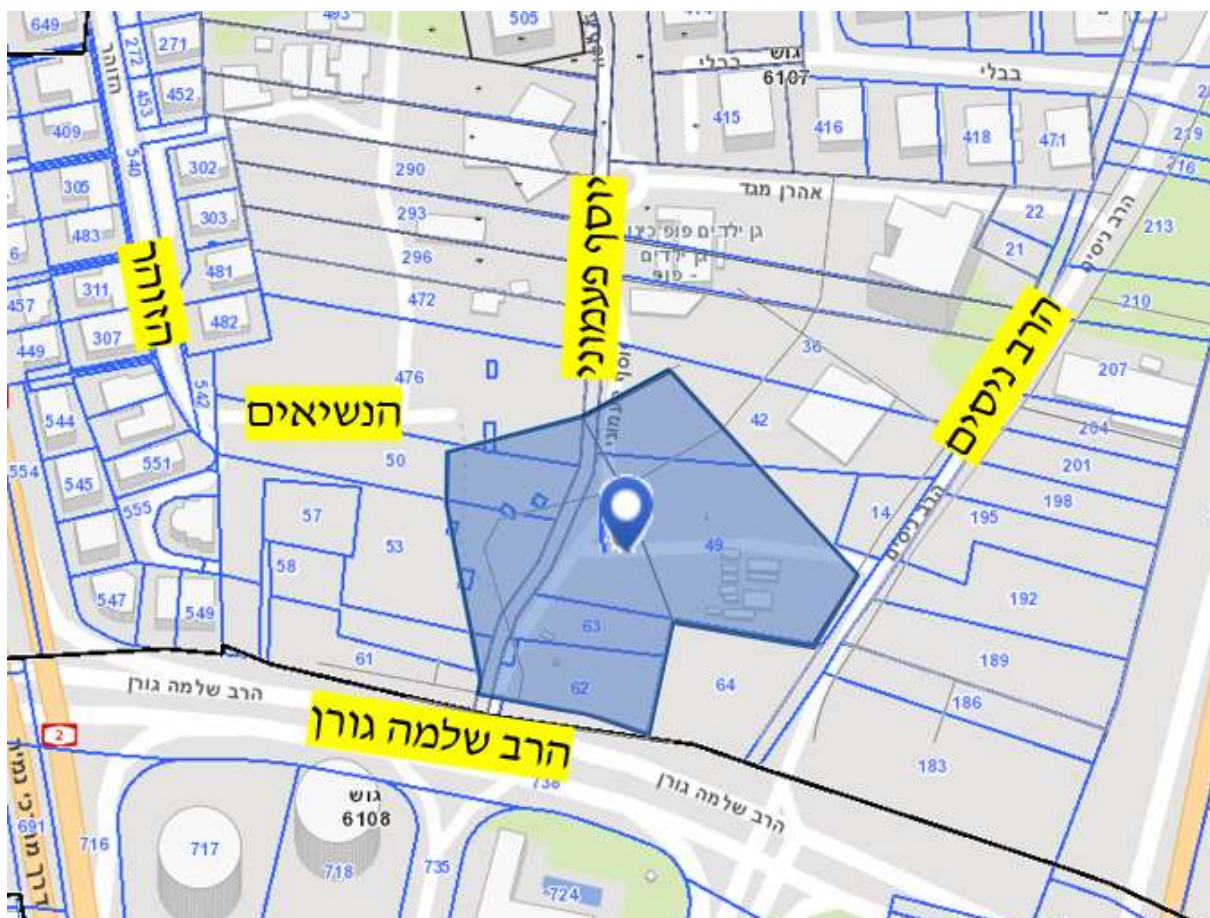
מיקום:

צפון: רח' יוסף פעמוני
דרום: רח' הרב שלמה גורן
מערב: רח' הנשיאים
מזרח: רח' הרב ניסים

כתובות:

רח' הרב ניסים 3,5

מפת התמצאות



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6107			51-52,55,61-63	27,41-42,49,53-54,56,58

שטח התכנית: 14,530 מ"ר

מתכנן:

אדריכל – יסקי מור סיון אדריכלים
יועץ תנועה – מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה
מודד – דיאמנט ליברמן

יזם ומגיש: קבוצת חגי' מגדלי בבלי 3 בע"מ, י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

בעלות: קבוצת חגי' מגדלי בבלי 3 בע"מ, י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

מצב השטח בפועל:

תצ"א/צילום עם פירוט הבינוי הקיים



מצב תכנוני קיים:

- תכנית תא/1770 א' - "בבלי - דקל" מתן תוקף 12/01/2006

מגרש 3

ייעוד : מגורים מיוחד א' (תא שטח א'), שפ"פ (תא שטח ב')
מספר יח"ד : 190 יח"ד (כולל 28 יח"ד נוספות)
זכויות בניה : 27,450 מ"ר (מתוכם 6,350 שטחי שירות)
זכויות בניה נוספות : 5,040 מ"ר (מתוכם 1,400 שטחי שירות)
 סה"כ : 32,490 מ"ר

מגרש 4

ייעוד : מגורים מיוחד א' (תא שטח א'), שפ"פ (תא שטח ב')
מספר יח"ד : 190 יח"ד (כולל 28 יח"ד נוספות)
זכויות בניה : 27,450 מ"ר (מתוכם 6,350 שטחי שירות)
זכויות בניה נוספות : 5,040 מ"ר (מתוכם 1,400 שטחי שירות)
 סה"כ : 32,490 מ"ר

גובה מותר : קומות מעל קומת הכניסה – 38 ק' 146 מ' מעל פני הים
שימושים ראשיים : מגורים

תשריט מצב קיים - תא/1770 א' - "בבלי - דקל"



- תכנית בנין עיר "ע"1.
- תכנית 3729/א' - רובע 4 - מתן תוקף 30/05/2018
- תכנית 1364 - הגדלת צפיפות – שכ' בבלי - מתן תוקף 30/05/2018

סטטוס רישוי:

שני המגרשים בשלב מילוי תנאים להיתר בניה.
מספרי בקשה (הרב ניסים 5-20-0769 / הרב ניסים 3 – 20-0797).
במסגרת ההיתרים התבקשה הקלת שבס-כחלון לתוספת יח"ד, שטחי בניה, ותוספת קומות והגבהת הגובה האבסולוטי של המבנים בהתאם, כמופיע בטבלה מטה:

שטחי בנייה - מגרש 3:

שטחים	יח"ד	עיקרי על קרקעי (מ"ר)	שרות על קרקעי (מ"ר)	סה"כ מעל הקרקע (מ"ר)	מס' קומות
תב"ע - בבלי דקל	190	24,740	7,750	32,490	44
כחלון - דירות בהקלה	57	5,185	1,313	6,498	4
סה"כ - כולל תוספת כחלון	247	29,925	9,063	38,988	48

שטחי בנייה - מגרש 4:

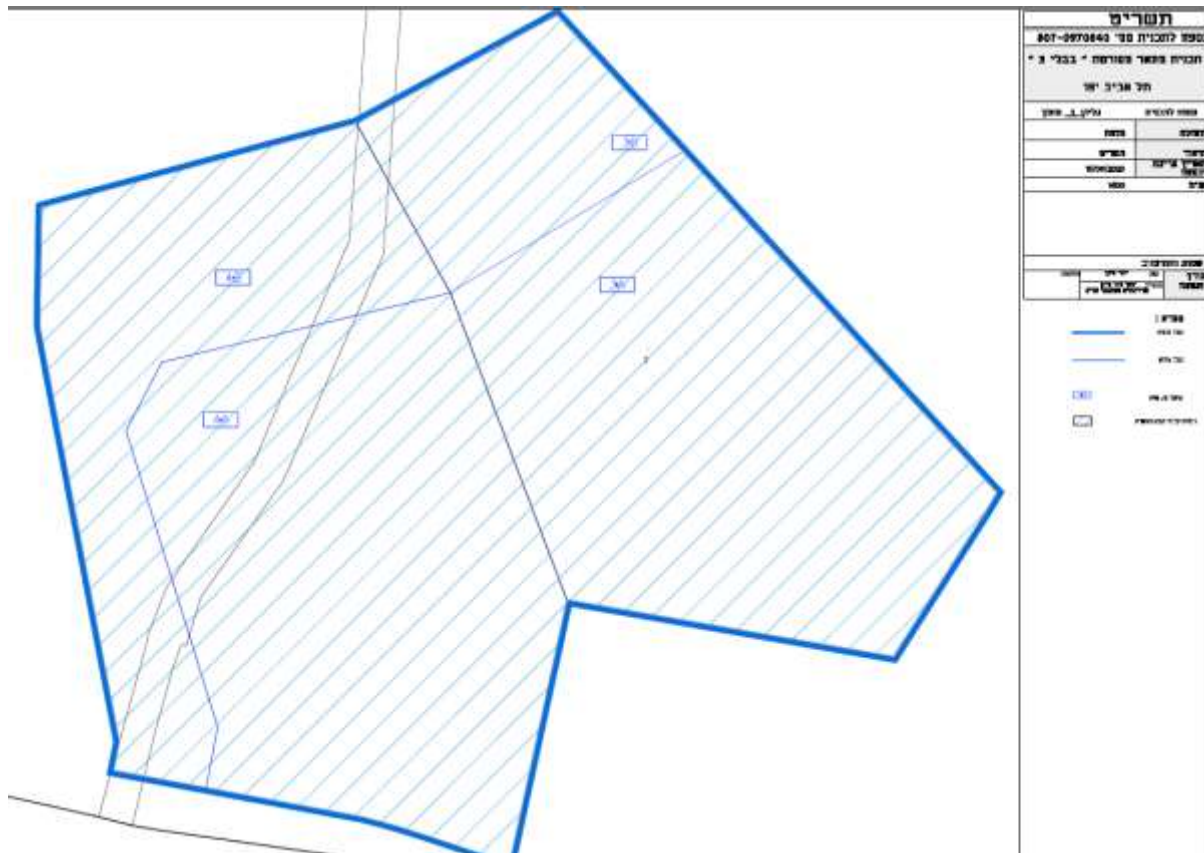
שטחים	יח"ד	עיקרי על קרקעי (מ"ר)	שרות על קרקעי (מ"ר)	סה"כ מעל הקרקע (מ"ר)	מס' קומות
תב"ע - בבלי דקל	190	24,740	7,750	32,490	44
כחלון - דירות בהקלה	57	4,948	1,550	6,498	4
סה"כ - כולל תוספת כחלון	247	29,688	9,300	38,988	48

במסגרת החלטות הוועדה ובהתאם לחו"ד היחידה התכנון והיחידה האסטרטגית כל מגרש נדרש בתוספת שטחי ציבור. תנאי לתעודת גמר במגרש 3 ובמגרש 4, יהיה מתן תוקף של תכנית בנין עיר להוספת השימוש הציבורי והשטחים בהתאם.

תב"ע זו מקודמת בהתאם להחלטה לעיל ובכפוף לקבלת היתרי הבנייה לתוספת יחידות הדיור בהקלה.

מצב תכנוני מוצע:

תשריט מצב מוצע:



המגרשים "בבלי 3" ו"בבלי 4", כלולים בתכנית מתאר מקומית מאושרת 1770/א.

בתכנית מתאר מקומית 1770/א כל מגרש מחולק לשני תאי שטח, תאי שטח 3א ו-4א ביעוד מגורים מיוחד א, ותאי שטח 3ב ו-4ב ביעוד שפ"פ הרשומים בזיקת הנאה למעבר לציבור.

התכנית מוסיפה שימושים ציבוריים וזכויות בניה עבור שטחים ציבוריים במגרשים אשר ביעוד מגורים מיוחד א' עפ"י תכנית מתאר מקומית 1770/א, בהיקף של 1,190 מ"ר ברוטו לטובת הקמת מבנה ציבור, בגין תוספת יחידות דיור בהקלה במגרש "בבלי 3", במגרש "בבלי 4" על פי תכנית מתאר מקומית המאושרת תא/1770/א' ובמתחם סומייל 124.

תיאור מטרות התכנון:

הוספת שימושים ציבוריים ושטחי בנייה לטובת הקמתם במגרשים בייעוד מגורים מיוחד א' עפ"י תכנית מתאר מקומית 1770/א.

עיקרי הוראות התכנית

- הוספת שימושים ציבוריים.
- קביעת שטחי בנייה למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1,190 מ"ר ברוטו.
- הגדרת קווי בניין, מספר קומות, ושאר הוראות בינוי עבור שטחי הציבור הבנויים.

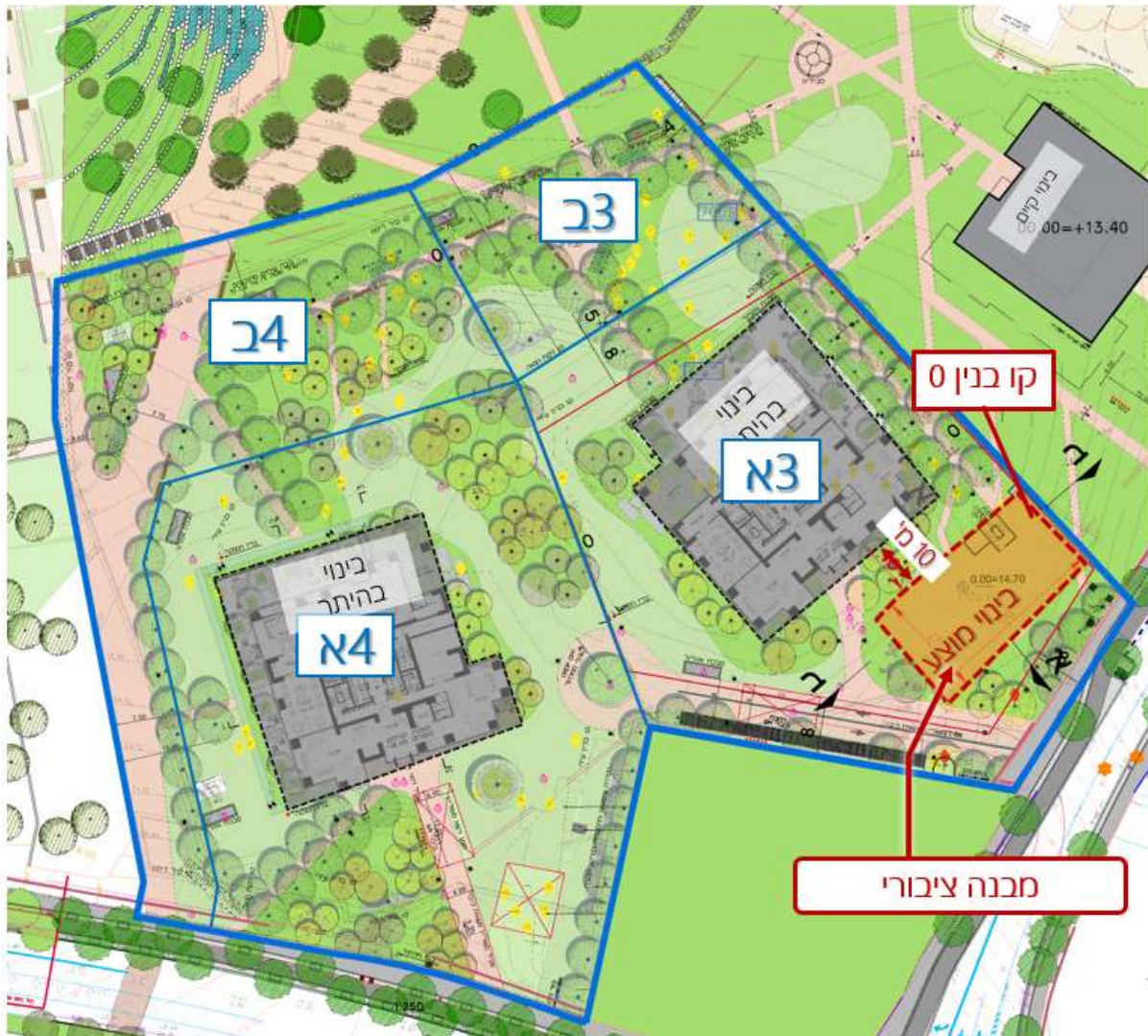
פירוט ייעודים / שימושים:

יחיד	שימוש ***	מגרש	מעל הקרקע ***			מתחת לקרקע	
			עיקרי **	שירות **	סה"כ	עיקרי	שירות
			מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
			עפ"י תכנית מאושרת אחרת				
	מגורים מבנים ומוסדות ציבור	3	952	238	1190		
	מגורים	4	עפ"י תכנית מאושרת אחרת				

- סך השטחים המצוינים בטבלה הם עבור כלל השימושים מעל ומתחת לקרקע המפורטים מטה.
- מסך השטחים למבנים ומוסדות ציבור יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי.
- תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- מסך השטחים המצוינים בטבלה יותר ניווד שטחים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
- יותר ניווד שטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור למגרש 4 בהסכמת בעלי הזכויות ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

נתונים נפחיים :

הבניין יבנה בקו בניין צפוני (גובל במגרש 2) אפס. מרחק מינימלי מבניין המגורים בתא שטח א3 הינו 10 מ'. למבנה המתוכנן יותרו עד 4 קומות בגובה מקסימלי של עד 16 מ' יחסי. העמדת מבנה הציבור ביחס לנספח הבינוי תהיה מחייבת.



תכנית העמדה



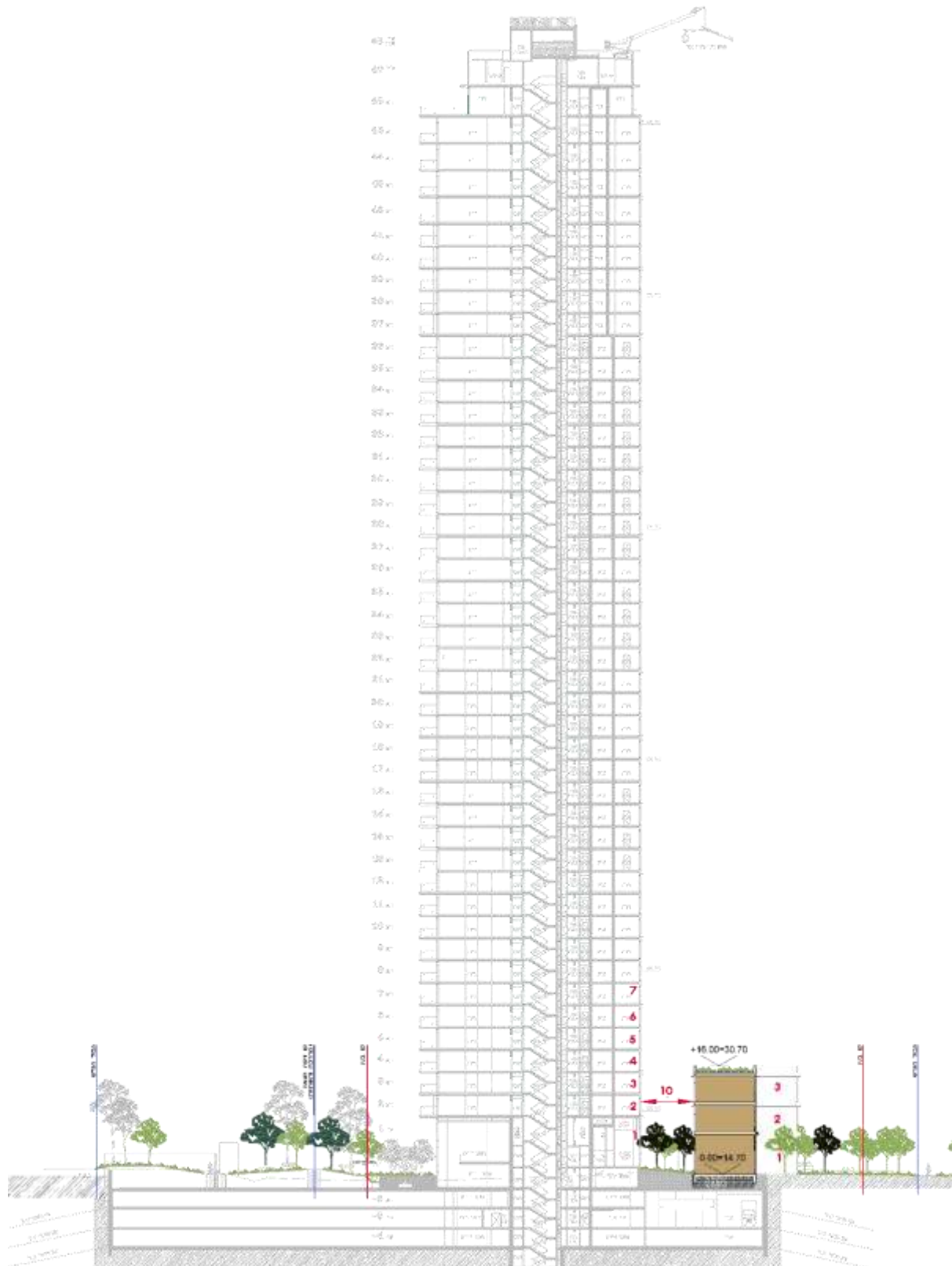
חתך - הגדלה



תכנית גגות



תכנית קווחה טיפוסית



גובה ומספר קומות:

עד 4 קומות

גובה מקסימלי של עד 16 מ' יחסי (גובה המבנה הינו גובה סופי וכולל את המתקנים הטכניים ומעקה הגג.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

שטחים ציבוריים בנויים:

בתא שטח 3א ייבנו שטחים ציבוריים בנויים כמופיע בנספח הבינוי.

על שטחי ציבור בנויים אלו יחולו ההוראות הבאות:

א. זכויות בניה:

1. בתא שטח זה ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 1,190 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל ומתחת הקרקע וכמפורט בטבלת הזכויות מעלה. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי. חלוקת השטחים תיקבע בעת הכנת תכנית העיצוב.

2. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החנייה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים.

3. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).

שימושים

1. עפ"י הוראות תכנית מתאר מקומית 1770/א.

2. בנוסף, עבור שטחי ציבור בנויים יותרו השימושים הבאים מעל הקרקע:

א. צרכי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ושירותים חברתיים, משרדי הרשות העירונית.

ב. 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.

ג. מתקני תפעול בתת הקרקע.

הוראות בינוי

1. השטחים הציבוריים ייבנו במבנה עצמאי נפרד.

2. הבניין יבנה בקו בניין צפוני (גובל במגרש 2) אפס. מרחק מינימלי מבניין המגורים בתא שטח 3א הינו 10 מ'. למבנה המתוכנן יותרו עד 4 קומות בגובה מקסימלי של עד 16 מ' יחסי. העמדת מבנה הציבור ביחס לנספח הבינוי תהיה מחייבת.

3. 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 במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב.

4. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה.

5. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הציבוריים ולא על חשבונם.

6. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות, ככל הניתן, 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 הועדה מקומית.

7. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה במגרשים "בבלי 3" ו"בבלי 4". הנושא ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות הועדה מקומית.

8. מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי יתוכננו במפלס הפיתוח.

9. מיקום פתח אוורור מהחניון הממוקם באזור בו מתוכנן מבנה הציבור, יתוכנן תוך שמירת מרחקים ממבנה הציבור ככל הנדרש בתיאום מול מחלקת איכה"ס.

10. במידה ויתוכננו מטבחים מבשלים, יתוכננו אלמנטים למניעת מטרדים למניעת ריחות שיוצגו בתכנית עיצוב אדריכלי.

תנועה וחניה :

א. על פי תכנית מאושרת 1770 / א.

ב. עבור תוספת השטח הציבורי הבנוי ייקבעו מקומות חניה בשלב תכנית העיצוב בהתאם לשימוש שיקבע ולפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

מרתפים :

על פי תכנית מאושרת 1770 / א.

טבלת השוואה :

השוואת ייעודי קרקע

תאי שטח	ייעוד קרקע	שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מצב מוצע
3	מגורים מיוחד א'	מודד	-
	שפ"פ	מודד	-
	עפ"י תכנית מאושרת אחרת	-	6.281
4	מגורים מיוחד א'	מודד	-
	שפ"פ	מודד	-
	עפ"י תכנית מאושרת אחרת	-	8.249
	סה"כ שטח	14.530	14.530

עיצוב אדריכלי

א. על פי תכנית מאושרת 1770 א'.

ב. עבור שטחי הציבור הבנויים תכנית העיצוב תהיה בהתאם להוראות תכנית זו :

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו הכנת תכנית עיצוב באישור הוועדה המקומית.
2. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו הנושאים הבאים : השימושים הציבוריים, גובה ומספר הקומות הסופי, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים ומיקום והיקף זיקת ההנאה כמפורט מטה והכל בהתאם למותר בתכנית זו.

זיקת הנאה

א. על פי תכניות מאושרות 1770 / א.

ב. תיקבע זיקת הנאה לטובת גישה מעבר ושהייה של הולכי רגל עבור משתמשי המבנה הציבורי מרחוב הרב ניסים אל הכניסה הראשית למבנה.

ג. מיקום והיקף זיקת ההנאה כאמור יסומנו בתכנית ויקבעו סופית בתכנית העיצוב בהתאם למאפייני הבינוי שיקבע.

איכות הסביבה

- א. מיקום פתח האוורור מהחניון הממוקם באזור בו מתוכנן מבנה הציבור, יתוכנן תוך שמירת מרחקים ממבנה הציבור ככל הנדרש בתיאום מול מחלקת איכה"ס.
- ב. ככל שיתוכנן חדר טרפו בחניון המבנה יש לשמור מרחק של 6 מ' מאזורי שהייה ממושכים.
- ג. אקוסטיקה: יש למקם מערכות מכניות ופתרונות מוצעים בהתייחס למבנים בסביבה בהתאם לחוו"ד אקוסטית.

תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה:

א. על פי תכנית מאושרת 1770 / א.

- ב. עבור השטחים הציבוריים בתחום התכנית תנאים להגשת בקשה להיתר יהיו:
1. אישור תכנית עיצוב ע"י הוועדה המקומית.
 2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
 3. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
 4. סימולציה של קרינה בהתאם לשימושים שייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי, הלוקח בחשבון גם את התחמ"ש וקווי המתח היוצאים.
 5. חו"ד אקוסטית מפורטת בהתאם לשימושים שייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי.

תנאים למתן היתרי איכלוס:

א. על פי תכנית מאושרת 1770 / א.

- ב. עבור השטחים הציבוריים בשטח התכנית:
1. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
 2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
 3. אישור יועץ אקוסטי לביצוע בהתאם לחו"ד שתאושר בשלב קבלת היתר בנייה.
 4. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין לאיתור קרינה וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה.
 5. אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שידרש.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

תכנית זו מקודמת על מנת לספק שטחי ציבור לרובע 4 ולשכונת בבלי בשל ההקלות שהתקבלו בכתובת הרב ניסים 3 ו – 5 בשכונת בבלי, ולכתובת אבן גבירול 126, מתחם סומייל. למגרשים הנ"ל הועדה אישרה הקלות של יח"ד בשל תקנות שבס, ותוספת שטחים מכח הוראת שעה כחלון.

שטחי ציבור שתכנית זו מוסיפה מתקבלים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 11.05.2022, בה נקבע שבשל ההקלות יוקצו בנוסף לשטחים אלו 370 מ"ר שטחי ציבור לכל מגרש בשכונת בבלי, ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית שדנה במגרש סומייל 124, מתאריך 14.14.2020, בה נקבע שבשל ההקלות יוקצו בנוסף לשטחים אלו יתווספו 450 מ"ר בעבור שטחי ציבור.

- להלן תנאים להבאה לדיון בועדה המחוזית:
1. אישור סופי של אגף מבני ציבור כולל הטמעת הנחיות גרורות לשטחי ציבור.
 2. הערות להוראות התכנית ולנספח הבינוי:
 - א. יש להציג מגרש רגולרי לבינוי שטחי הציבור, המגרש יכלול 350 מ"ר שטחי חצר בנוסף ל 1,190 מ"ר שטחי ציבור בנויים שהתכנית מוסיפה, על מנת להותיר גמישות תכנונית לשלב תכנית העיצוב.
 - ב. יש לאפשר גובה בינוי של עד 20 מטרים מהכניסה הקובעת, ללא קביעת מספר קומות בתוך הנפח – זאת על מנת לאפשר גמישות תכנונית.
 - ג. יש לאפשר קו בניין 8 מטרים לכיוון מגדל המגורים, וקו בניין 0 לכל שאר הכיוונים. כל שינוי מהנחיות אלו יהיה כפוף לאישור מה"ע.
 3. יש לכלול את השימושים לשטחי הציבור הבאים:
 - א. עפ"י הוראות תכנית מתאר מקומית 1770/א.
 - ב. צרכי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ושירותים חברתיים, משרדי הרשות העירונית.
 - ג. 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.
 - ד. מתקני תפעול בתת הקרקע.
 4. להוסיף תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לנושאי בניה ירוקה ובידוד טרמי
 5. יש לקבל אישור היחידה לאיכות הסביבה בנוגע לפיר מינדוף.
 6. אישור סופי מהיחידה לאיכות הסביבה ומחלקת בנייה ירוקה.
 7. אישור סופי של היחידה לתכנון אסטרטגי.
 8. אישור סופי של אגף נכסים.
 9. אישור סופי לנספח התנועה ע"י אגף התנועה.
 10. אישור מחלקת ייעודי קרקע לתשריט מצב מאושר.
 11. אישור סופי של תחום מקרקעין ואגף נכסים לטבלת ההקצאות.
 12. לחתום על כתב שיפוי וכתבי התחייבות הרלוונטיים מול הגורם העירוני.
 13. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 14. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 15. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון:

מוטי רומי: בבלי מגרשים 3 ו-4 תוכנית לתוספת שימוש ציבוריים ושטחים בעבורם שנדרשו בה הקלות שבס כחלון שהתקבלו במגרשים הללו ובמגרש סומייל. התוכנית בסמכות מחוזית ומוצג הבינוי. רחל פלר: מציגה את עיקרי התוכנית ממצגת. ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. אישור סופי של אגף מבני ציבור כולל הטמעת הנחיות גנריות לשטחי ציבור.
2. הערות להוראות התכנית ולנספח הבינוי:
 - א. יש להציג מגרש רגולרי לבינוי שטחי הציבור, המגרש יכלול 350 מ"ר שטחי חצר בנוסף ל 1,190 מ"ר שטחי ציבור בנויים שהתכנית מוסיפה, על מנת להותיר גמישות תכנונית לשלב תכנית העיצוב.
 - ב. יש לאפשר גובה בינוי של עד 20 מטרים מהכניסה הקובעת, ללא קביעת מספר קומות בתוך הנפח – זאת על מנת לאפשר גמישות תכנונית.
 - ג. יש לאפשר קו בניין 8 מטרים לכיוון מגדל המגורים, וקו בניין 0 לכל שאר הכיוונים. כל שינוי מהנחיות אלו יהיה כפוף לאישור מה"ע.
3. יש לכלול את השימושים לשטחי הציבור הבאים:
 - א. עפ"י הוראות תכנית מתאר מקומית 1770/א.
 - ב. צרכי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ושירותים חברתיים, משרדי הרשות העירונית.
 - ג. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישור את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.
 - ג. מתקני תפעול בתת הקרקע.
4. להוסיף תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לנושאי בניה ירוקה ובידוד טרמי
5. יש לקבל אישור היחידה לאיכות הסביבה בנוגע לפיר מינדוף.
6. אישור סופי מהיחידה לאיכות הסביבה ומחלקת בנייה ירוקה.
7. אישור סופי של היחידה לתכנון אסטרטגי.
8. אישור סופי של אגף נכסים.
9. אישור סופי לנספח התנועה ע"י אגף התנועה.
10. אישור מחלקת ייעודי קרקע לתשריט מצב מאושר.
11. אישור סופי של תחום מקרקעין ואגף נכסים לטבלת ההקצאות.
12. לחתום על כתב שיפוי וכתבי התחייבות הרלוונטיים מול הגורם העירוני.
13. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
15. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס, אסף הראל, ליאור שפירא

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	תא/תעא/3561(5) - הברזל 23
13 - 23-0013	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

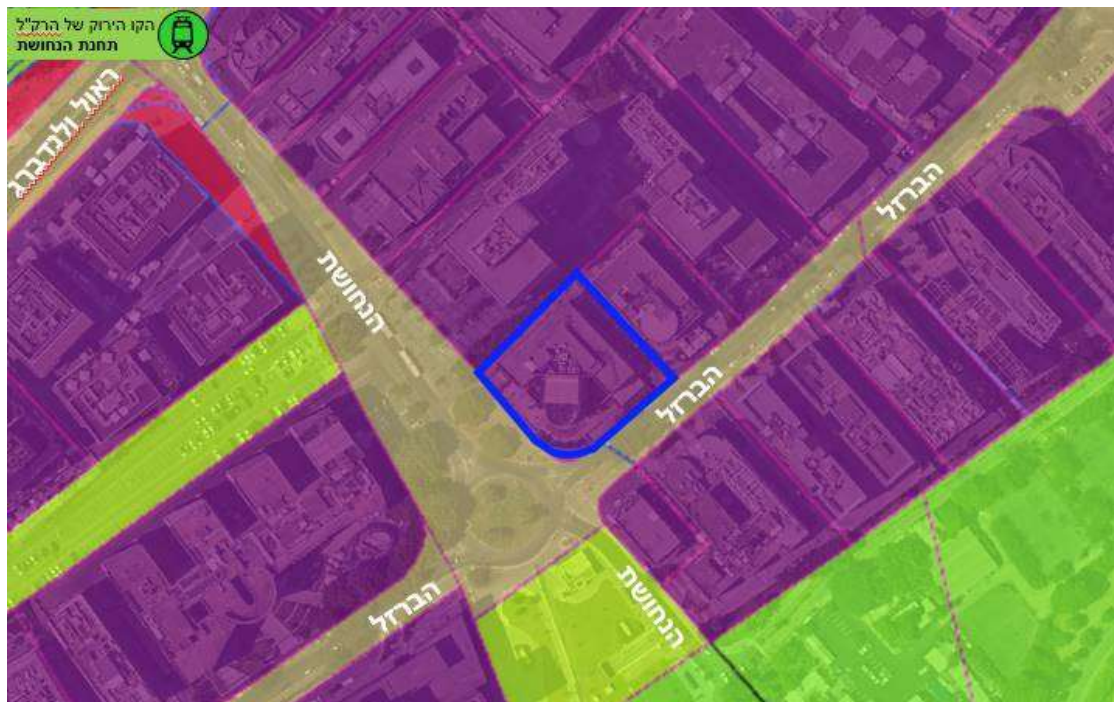
תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי הברזל 23, רמת החייל

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: אזור התעסוקה רמת החייל

כתובת: הברזל 23

מפת התמצאות:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6638	מוסדר	חלק מהגוש	281

שטח התוכנית: 2.952 דונם

מתכנים:

אדריכל תכנית: אבנר ישר

אדריכלות נוף: קו בנוף אדריכלות נוף בע"מ

יועץ בניה ירוקה: פיתוח סביבה וקיימות בע"מ

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	תא/תעא/3561(5) - הברזל 23
1323-0013 - 13	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יזם : שותפות בית הי-טק
בעלים : ירונגל בע"מ, אספטל בע"מ, בוסל חברה להשקעות בע"מ, רורברג קבלנות והשקעות (1963) בע"מ, גיתם מערכות תדמית בע"מ, גת שמנים לבנייה בע"מ.
 במגרש קיים מבנה בן חמש קומות ומרתפים.

מצב תכנוני קיים:
 במקום חלה תכנית תא 3561/ ("להלן התכנית הראשית") לשדרוג אזור התעסוקה רמת החייל כאזור תעסוקה עירוני בעבר הירקון. תואם הוראות תוכנית המתאר תא/5000 בהתייחס למטרת התכנית שיפור תפקוד ופיתוח אזור התעסוקה.

התכנית קבעה כי תנאי להיתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

מצב תכנוני מוצע:
 מעל פני הקרקע:
 הריסת המבנה הקיים
 הקמת מגדל משרדים בן 15 קומות וגג טכני.
 בקומת הקרקע מתוכננת חזית מסחרית הפונה לרחובות הברזל והנחושת.
 קומת הקרקע כוללת לובי, חדר אופניים ומסחר. קומות המגדל כוללות שטחי משרדים וגרעין, המגדל מתוכנן עם נסיגות עבור מרפסות גג.

מרתפים
 הריסת מרתפים קיימים, שמירה על קירות הדיפון הקיימים.
 כניסת רכבים ומשאיות אשפה ואספקה לחניון תהיה מרמפה מרחוב הברזל (מיקום הרמפה ללא שינוי מהקיים).
 מתוכננים 4 מרתפי חניה מהם מרתף עליון חלקי עבור מערכות טכניות, מרכז אנרגיה, מלתחות וחניית אופנועים ואופניים.
 ירידה לחניון מרתף 2- בו ממוקמים חדר דחסניות, אצירת אשפה ומחזור, מכולת פסולת בנין, חניות תפעוליות, חצר פריקה וטעינה, חדר מיתוג חח"י, גנרטור, מערכות טכניות וגרעין המגדל. וירידה למרתפי חניה 3- 4- הכוללים גרעין, מערכות טכניות ומאגרי מים.
 סה"כ מוצעות 118 חניות, 2 תפעוליות, 5 לנכים ו-4 גבוהות, 131 חניות אופנועים ו-53 חניות אופניים (חלקן בפיתוח, חלקן בקומת הקרקע), מערכות טכניות וירידת הגרעין.
 תכסית המרתפים עד 85% משטח המגרש. כניסה לחניון מרחוב הברזל.

טבלת נתונים:
המצב הקיים: מבנה משרדים בעל קומת מסחר, ארבע קומות משרדים ושתי קומות חניון תת קרקעי. רח"ק 2.14, תכסית 42%. שטח עיקרי של כ 6,007 מ"ר וכ-432 מ"ר שירות על קרקעי, 5,600 מ"ר שטח שירות תת קרקעי (חניונים).

מצב מותר סטטוטורית למגרש 2824 המיועד לתעסוקה: תכסית מותרת של עד כ-60%, רח"ק 6. כ 13,062 מ"ר עיקרי, וכ 4,649.4 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים, סה"כ 17,712 מ"ר שטח על קרקעי מותר. שטחי שירות תת קרקעיים מותרים רח"ק 4 – כ-11,810 מ"ר.

מצב מוצע: מגדל בן 15 קומות משרדים וגג טכני מעל קומת מסחר במפלס הקרקע וארבעה מפלסי חניון תת קרקעיים. שטחים מוצעים: 13,062 מ"ר עיקרי, 4,450 מ"ר שירות על קרקעי וכ-8,015 מ"ר שירות תת קרקעי (ארבע מפלסי חניונים). תכסית 48%, רח"ק 5.9.

התוכן	מס' החלטה
23 תא/תעא/3561(5) - הברזל דיון בעיצוב ארכיטקטוני	26/07/2023 13 - 0013-23

הדמיות המבנים:

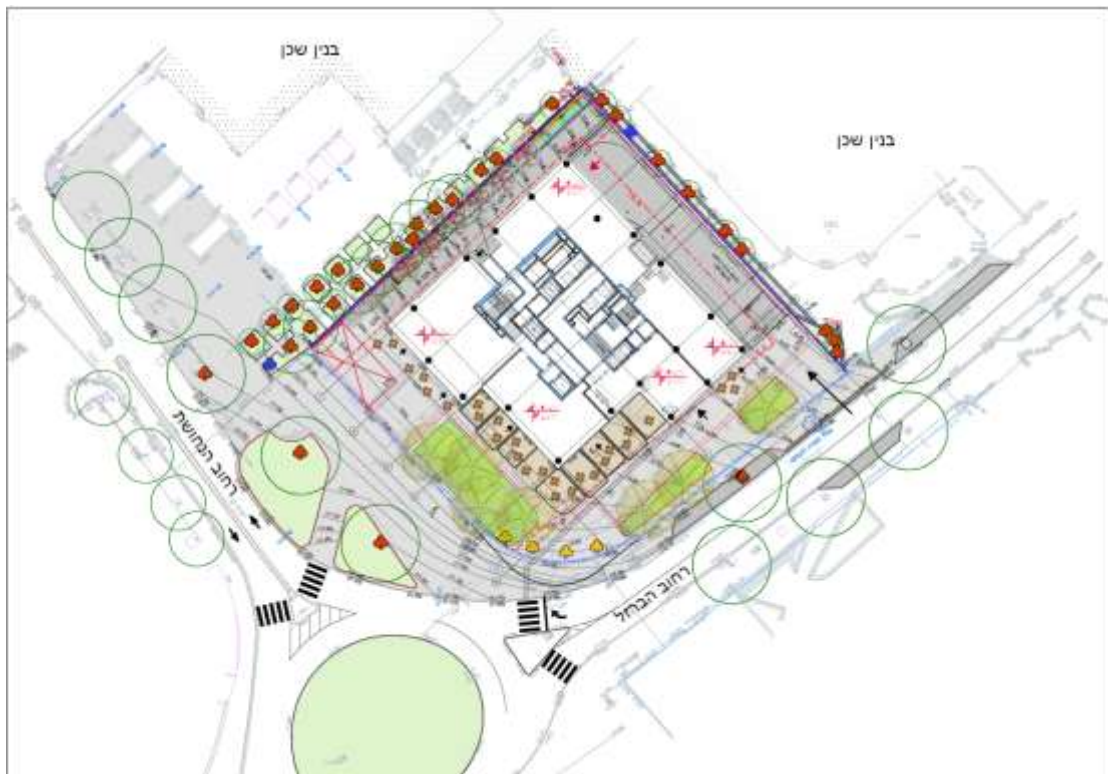
מבט מפינת רחובות הברזל הנחושת



מבט מרחוב הנחושת



תכנית פיתוח השטח:



2.1 אפיון המבנים בפרויקט:

א. תיאור כללי:
התכנית כוללת מגדל משרדים בן 15 קומות משרדים וגג טכני מעל קומת קרקע מסחרית וארבעה מפלסי חניון תת קרקעי.
גובה המגדל +79.92, כ-67 מטרים מעל הכניסה הקובעת.
מפלס הכניסה הראשית והקובעת למבנה דרך לובי המשרדים הינו +12.92. מפלסי כניסה נוספים למסחר הינם +12.59, +13.15 ו-+15.35, בהתאמה לחיבור למפלסי הרחוב הסובבים.

ב. קווי בניין
קווי הבניין לפי התב"ע הינם: לרחוב הברזל 10 מ', לרחוב הנחשת קו בנין 0, קווי בנין צדדיים הם 5 מ'.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- חומרים-קיר מסך/קיר ויטרינה רצפה – תקרה הכולל צלון כלוא, משולב חלונות/דלתות לפתיחה.
- סוג זכוכית- עם מסנן קרינה מקסימלי ורפלקטיביות מקסימלית של עד 14%.
- מרפסות- מרפסות רציפות לכל המגדל ומרפסות גג בקומות הנסיגה.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	תא/תעא/3561(5) - הברזל 23
1323-0013 - 13	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ד. חזית חמישית- כל השטחים הפנויים על הגגות יכוסו באגרגט הכולל פתרון למניעת חדירת מים, גג מעוכב 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 וכו', המורכב מיריעת גג סופח כפולה בעובי 3 ס"מ (סה"כ 6 ס"מ) + שכבת אגרגט בעובי 15 ס"מ.

ה. הצללות – צלון כלוא בקירות המסך.

ו. הצללות בפיתוח-פינת המסחר לרחובות הנחושת/הברזל בנסיגה מקו הקומה העליונה ומשמשת כהצללה לרחבת המסחר בקרקע, נטיעת עצים לאורך הרחובות וחזית צפונית.

2.3 קומת הקרקע:

א. כניסות למבנים:

- הכניסות ללובי המגדל מרחוב הברזל, הכניסות למסחר על פי מפלס הפיתוח המתוכננים.
- כניסה ויציאה מהחניון: מרחוב הברזל
- פינוי אשפה-כניסה למשאית פינוי אשפה מרחוב הברזל דרך רמפת החניונים לחדר דחסניות למפלס מרתף 2-
- צובר גז מוטמן בפיתוח בתחום המגרש ובסמוך לקן מגרש בפינה הצפון מזרחית.
- תירשם זיקת הנאה לאורך רחובות הברזל והנחושת כפי שמופיעה בחוברת תכנית העיצוב.

ב. קומת הקרקע

גובה קומת הקרקע עד 7 מטרים. הכניסה הראשית ללובי תהיה מרחוב הברזל. כניסה למסחר תתאפשר מרחוב הברזל, הנחושת ולאורך חזית צפונית. לא תותר הקמת גדרות בין הרחובות המקיפים את המבנה לבין המבנים עצמם, כך שתתאפשר גישה ישירה מהרחוב למבנה.

ג. שטחים משותפים בנויים: מבואות, שטחי שירות וטכניים משותפים, חדרי אופניים.

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יעמדו בתקנות הנגישות התקפות ויתנו מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

2.5 תנועה

המגרש בצומת רחובות הברזל והנחושת. מפלסי פיתוח וכניסה לחניון מתוכננים על פי מפלסי הרחוב הקיימים, כולל התחברות למפלסי המדרכות הקיימות על מנת לאפשר חיבור לתכנון העתידי של רחובות הברזל/נחושת.

רמפת ירידת לחניונים עבור רכבים פרטיים ומשאיות פינוי אשפה/אספקה מרחוב הברזל. מתוכננות 20 חניות אופניים במפלס הפיתוח, 15 בחדר אופנים בקומת הקרקע ו 18 בקומת המרתף העליון (סה"כ 53).

מתוכננות 118 חניות לרכבים פרטיים, 2 תפעוליות, 5 לנכים ו 41 גבוהות ו 131 חניות אופנועים.

א. כניסה ללובי המשרדים מרחוב הברזל במפלס +12.92, כניסה למסחר מרחוב הברזל במפלס +13.15, למסחר בפינת הרחובות במפלס +12.59, מפלסי הכניסה מותאמים למפלסי הרחוב הקיימים על מנת לאפשר גישה נגישה ורציפה במרחב.

ב. מעבר הולכי רגל לאורך חזית צפון/מערבית המאפשר חיבור עתידי למגרש שכן.

ג. רחבת כיבוי האש ממוקמת בתחום המגרש בפינה הצפון מערבית הפונה לרחוב הנחושת. ממוקמת במרחק התקני המותר ממרפסות החילוץ לגובה המגדל.

ד. ירידת משאית פינוי אשפה ברמפת ירידת למרתף מרחוב הברזל, מתוכננים חדרי עבור דחסניות/אצירת אשפה/מחזור במפלס 2-

ה. ירידת משאית אספקה ברמפת ירידת למרתף מרחוב הברזל, לרחבת פריקה וטעינה הממוקמת במרתף 2.

ו. תקן החניה חושב לפי אזור ב – של ישוב עם מתע"ן ליעוד של משרדים ותעשייה עתירת ידע המתווה תקן של מקום חניה אחד לכל 120 מ"ר, וכמקום חניה אחד לכל 50 מ"ר של מסחר.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	תא/תעא/3561(5) - הברזל 23
13 - 0013-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מאזן חנייה

תקן החנייה לרכב פרטי (תקן מקסימלי) לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה מורה על תכנון של 118 חניות לרכב פרטי וחנייה אחת תפעולית.

טבלאות מאזן חנייה

1. טבלת חישוב ביקום חנייה

שטח עסקי קרקע	שטח עסקי קרקע	דרישת תקן רכב פרטי לפי אזור ב'	ביקום חנייה רכב פרטי	רכב תפעולי
741	150	15	2	—
12,287	120	103	—	—
—	—	18	2	—

2. מקומות חנייה לנכים

נתיבי הבהשה להיתר	מפתח לתקן	ביקום לרכב נכים	ביקום מקומות חנייה לנכים לפי ישוב ללא מתע"ן	חנייה לרכב נכים גבוה	חנייה לרכב נכים נמוך
741	150	15	2	1	1
12,287	160	203	7	4	3
—	—	—	9	5	4

3. סה"כ ביקום מקומות חנייה לרכב פרטי כולל נכים -127 מקומות.

4. מקומות חנייה לאופניים

שטח עסקי קרקע	כמות	מפתח לחישוב מתוך המניות והמחזיקות	תקן
741	1300	3	—
12,287	1250	50	—
—	—	53	—

5. מקומות חנייה לאופנועים

שטח עסקי קרקע	כמות	מפתח לחישוב מתוך המניות והמחזיקות	תקן
741	1100	8	—
12,287	1100	123	—
—	—	131	—

6. היצע מקומות חנייה

מפלס	חנייה לרכב פרטי	חנייה לרכב תפעולי	חנייה לרכב נכה רגיל	חנייה לרכב נכה גבוה	אופניים	אופנועים
מפלס הרחוב	—	—	—	—	16	—
מפלס מרתף 1	—	—	—	—	21	—
מפלס מרתף 2	13	1 משאית *9	4	4	19	125
מפלס מרתף 3	54	—	1	—	—	—
מפלס מרתף 4	51	—	—	—	—	—
סה"כ	118	1 משאית *9	5	4	56	131

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים-

חדר מיתוג עבור חח"י ממוקם במרתף ומאוורר לכיוון רמפת החניונים.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	תא/תעא/3561(5) - הברזל 23
13 - 0013-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חדרי חשמל פרטיים ממוקמים בסמוך לחדר הטרפו במרתף ובאזור גרעין של כל בנין. חדר גנרטור ממוקם במרתף עליון ומאוורר לכיוון רמפת החניונים. צובר גז – צובר גז מוטמן בפיתוח בתחום המגרש ובסמוך לקן מגרש בפינה הצפון מזרחית. גומחה ל"גמל" מים משולבת בדופן הרמפה באזור הכניסה למרתפים.

ב. מערכות מיזוג אוויר -

מערכת מיזוג האוויר מבוססת על מערכות קירור מים בעיבוי אוויר המתקבלת ע"י שני צילרים בתפוקת קירור של 300 טון קירור כ"א שישפקו את מניית האנרגיה ליחידות קצה חימום ע"י גופי חימום חשמליים שיותקנו ביחידות הקצה. עבור צרכנים קריטיים יותקן צילר שלישי לקירור בלבד בתקופת של 150 טון. אוורור : אספקת אוויר צח לקומות המשרדים בבניין תבוצע ע"י יחידת טיפול באוויר צח. שחרור עשן מקומות המשרדים בחירום יחולק לארבע מפוחים בהתאם לחלוקת האזורים בקומות. מערך העל לחץ לחדרי מדרגות יתבצע ע"י שני מפוחים ייעודיים. מפוח האוורור וש"ע מחדרי אשפה ראשיים ומשניים יוצב בחווה ייעודית נפרדת בגג הטכני. מערך האוורור של השירותים מחולק לארבע מפוחים בהתאם לחלוקת האזורים. מערך האוורור של המטבחונים מחולק לארבע מפוחים בהתאם לחלוקת האזורים. מערך יניקת המנדפים ממטבחי המסחר בקומת הקרקע מורכב משלושה יחידות סינון מנדפים לרבות ארובת פליטה (בגג).

• חניונים : מערכת אוורור החניונים, בתחום השטח הפרטי, לא תהווה מפגע להולכי הרגל ולמשתמשים בחצרות הציבוריות ובשצ"פ. פתחי האוורור משולבים על דופן הרמפה. מיקומם על פי המסומן בתכנית מיקום פליטת אוורור יבוצע בתאום ואישור אדריכל העיר ובאישור היח' העירונית לאיכוה"ס.

ד. אצירה ופינוי אשפה, מחזור- פינוי אשפת המשרדים ע"י מעלית משא לקומת מרתף 2-, בקומה זו מתוכנן ביתן אצירת אשפה עבור משרדים ומסחר. פינוי אשפה מהמסחר ע"י מעלית ייעודית לחדר אצירת אשפה. מתוכנן חדר דחסניות מופרדות הכולל מיכלי מחזור מכבש קרטונים, לפי הנחיות אגף התברואה ובאישורו.

ה. הנחיות אקוסטיות- המבנים יתוכננו ויבנו ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.

ו. כיבוי אש-

- ברזי סניקה יתוכננו וישולבו במבנה/בפיתוח, בסמוך לרחבות הכיבוי.
- רחבת כיבוי אש תמוקם ברחוב הנחושת. תסומן בצבע בלבד, בתאום עם רשות הכיבוי ואדריכל העיר.

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 :

התכנית מאפשרת מעבר חופשי ושמירה על השטחים הפתוחים הפנויים מבניה בקומת הקרקע, ללא גדרות ואמצעי תיחום, ומתאימה את מפלסי הכניסה למבנה לרחובות הסובבים אותו. כמו כן התכנית יוצרת חזית מסחרית המשכית הפונה לרחובות הראשיים (הברזל והנחושת) ומאפשרת חיבור עתידי למגרש שכן באמצעות מדרכה המשכית ללא מכשולים או הפרשי גבהים. התכנון המוצע יאפשר חיבור לתכנון עתידי לרחובות הברזל/הנחושת וכולל מדרכות ברוחב 10 מ' לערך בשילוב נטיעות לאורך המדרכות. כל המרחב העירוני- ע"פ פרטים סטנדרטיים של עיריית תל אביב כולל המשך ריצוף המדרכה הציבורית בתוך השטח הפרטי, עד המפגש עם רחבות המסחר.

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	תא/תעא/3561(5) - הברזל 23
13 - 0013-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

זיקות הנאה יירשמו לפי תנאי התוכנית: בין קו מגרש לקו בנין קדמי לאורך רחובות הברזל/הנחשת ולאורך דופן חזית צידית צפון/מזרחית בין קו בנין לדופן החזית ובין רחוב הנחשת ועד למגרש השכן.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל- 50 מ"ר שטח מגרש פנוי.
- כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 מ"ק.
- העצים שיישתלו יהיו בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ- 4 צול בגובה מטר מהקרקע בהתאם לגודל גזע העץ במצב בוגר.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - 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.
 - 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 בכל שטחם. עבור צמחיה אחרת, שאינה עצים, עומק השתילה המינימלי יהיה 60 ס"מ.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב, גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - 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.
 - מדרכות ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה.
 - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
 - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
- מדרכות בהיקף המתחם: השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור אדריכל העיר או מי מטעמו. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.
- בגבול המזרחי מתוכנן קיר בנוי לגישור הפרשי המפלסים הקיימים עם המגרש השכן ותיחום הרמפה לכלי רכב (בדומה למצב הקיים בפועל).

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	תא/תעא/3561(5) - הברזל 23
13 - 0013-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. מאפייני בניה ירוקה (התכנית תעמוד במדיניות הועדה מקומית לתכנון בר קיימא תא/ 9144)
- א. תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ב. 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, ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- ג. על פי ממצאי סקר האנרגיה יש לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של 191.88 MWh. אופציות אפשריות לייצור האנרגיה מופיעות בדוח.
- ד. דוח מיקרו אקלים- בוצע ניתוח אקלים לפרויקט. נמצאה עמידה מלאה בקריטריונים לזכויות שמש למבנים בסביבת הפרויקט. כמו כן, נמצאה עמידה מלאה בקריטריונים לנוחות ובטיחות מבחינת טורבולנטיות של רוחות במפלס הולכי הרגל בשטחי הפיתוח בפרויקט.
- ה. ניהול מי נגר- מתוכננים כ-220 מ"ר שטחי גינון בתחום המגרש המהווים כ-7% מהשטח, 16% פנויים מבניה. ראה סעיף 3.2. א לעיל.

ו. ניהול הנגר :

1. מתוכננים אמצעים לניהול מי נגר הכוללים גג סופח (על 80% משטח הגג), מאגר השהיה בנפח 30 מ"ק ושכבות אגרט שיונחו בשטחי הגינון.
 2. אחוז נפח הנגר היממתי המטופל בפרויקט עומד על 52% מנפח הנגר היממתי 1:50 שנה.
 3. נפח הנגר היממתי המטופל באמצעי השהיה בתחום הפרויקט עומד על 199 מ"ק/יממה.
 4. נושא הניקוז וניהול הנגר קיבל את אישורם של מי אביבים והמחלקה לתכנון בר קיימא של עיריית תל אביב.
- ז. חסכון במים :
- יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה 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 ההשקיה כנדרש.

5. איכות הסביבה:

תנאים להיתר הבנייה :

- זיהום קרקע: נדרש להציג סקר היסטורי ותכנית דיגומים .
- איכות אויר : צוין נידוף מסחר לגג. הצגת פתרונות להוצאת אויר מחניונים ופליטת אגוז גנרטור.
- קרינה : נרשם מיקום חדר טרפו בקומת מרתף (2-). ככל שיתוכנן במיקום אחר יש להציג מיקום ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת.
- אקוסטיקה : מיקום מערכות ופתרונות

6. גמישות:

שינויים לא מהותיים יהיו באישור מה"ע ולא ידרש שינוי בתכנית העיצוב.

ח"ד צוות : (מוגש ע"י צוות צפון ואדר' העיר)

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	תא/תעא/3561(5) - הברזל 23
13 - 2023-0013	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מומלץ לאשר את התכנית בעיצוב בוועדה המקומית.

תכנית 3561 קבעה שלביות ביצוע כתנאי לתוספת שטחים עיקריים. מציינים כי העירייה פועלת לביטול השלביות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 2023-0013 מיום 26/07/2023 תיאור הדיון:

יוני גרוסווסר (ישר אדריכלים): מציג את עיקרי התוכנית ממצגת.

מלי פולישוק: מה התכנית כאן?
יוני גרוסווסר: התכנית ע"פ הוראות התב"ע עד 60%.
חן אריאלי: מרפסות הגג את מי הן אמורות לשמש?
יוני גרוסווסר: את דיירי הבניין.
חן אריאלי: האם נבחן משטר הרוחות במרפסות הגג בגלל הפינתיות ואם יש תקן להטענה לרכב חשמלי.
יוני גרוסווסר: כן.
אסף הראל: כיום יש שם רחבה שמתייחסת לכיכר ולפינה ולבניין בנסיגה.
יוני גרוסווסר: היום כל האזור בנוי (מציג במצגת) ויש מדרגות וכל השטח הציבורי מתרחב הרבה יותר מהמצב הקיים כיום. כיום המדרכה מאוד צרה, יש ערוגה כל האזור יופקע והבניין יזוז (מציג במצגת).
אסף הראל: מה יהיה רוחב המדרכה?
יוני גרוסווסר: על פי התב"ע, יש נסיגה של הבניין מקו הבניין, כל הבליטה הקיימת כיום תיהרס.
יש יותר מ-10 מ' מרח' הנחושת.
אסף הראל: מה תקן החניה.
יוני גרוסווסר: 1 ל-20 ע"פ התקן התקף יהיו 118 חניות לרכבים פרטיים, אחד לתפעולי, משאיות 9 וטנדר אחד. 56 אופנים ו160 אופנועים.
אסף הראל: אפשר להגדיל את האופניים שלא יהיו פחות מ-130.
יוני גרוסווסר: אפשר לציין שכמו האופנועים כך יהיו האופניים.
יוני גרוסווסר: כן, הקירוי שלהם יהיה ירוק. בקומה מינוס אחד יש את האופניים והאופנועים. מחצית מהמרתף שייך לדו-גלגלי.
ליאור שפירא: אנו מאשרים את התוכנית.

בישיבתה מספר 2023-0013 מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בעיצוב.

הוועדה רשמה בפניה את הודעת נציג היזם שתקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר-קיימא ולא יפחת מ-130 מקומות.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס, אסף הראל, ליאור שפירא

תע"א/תא/4486 "פניקס דבורה הנביאה"



מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:
התכנית הראשית תא/4486 חלה בין הרחובות :
בצפון – רחוב דבורה הנביאה
בדרום – מתחם הארד
במערב – בנין תעסוקה ודיור מוגן עד 120
במזרח – חלקות 58,59

כתובת:
רחוב דבורה הנביאה 126-128



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק	59	
6639	מוסדר	חלק		98

שטח התכנית:

12.703 דונם

מתכננים:

משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
מאזא ארכיטקטורה
לשם שפר איכות סביבה
דגש הנדסה, תכנון תנועה ודרכים בע"מ

אדריכל התכנית:
מתכנן פיתוח ונוף:
יועץ בנייה ירוקה:
מתכנן התנועה:

יזם:

הפניקס חברה לביטוח בע"מ ח.פ. 520023185

בעלי הקרקע:

הפניקס חברה לביטוח בע"מ ח.פ. 520023185

מצב השטח בפועל:

מגרש חניה וסופרמרקט.

מצב תכנוני קיים:

על המגרש חלה תכנית תא/4486 שאושרה למתן תוקף בתאריך 14.09.2020 מטרת התכנית לאפשר פיתוח והתחדשות האזור בהתאם לתכנית המתאר ע"י יצירת מתחם מעורב שימושים עבור מגורים, מסחר, תעסוקה.

התכנית קובעת מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים דרך המרחב מצפון ולדרום, כיכר מגוננת וציר ירוק ממזרח למערב ברוחב 20 מ' (10 מ' בשטח המגרש) אשר יחבר בין רח' ראול ולנברג לרח' הברזל וירשם כזיקת הנאה למעבר הציבור בחלקו ויהיה ביעוד שצ"פ.

מצב תכנוני מוצע:

זכויות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית התקפה "פניקס דבורה הנביאה" תא/4486.

עיקרי הוראות תכנית העיצוב:

1. התכנית כוללת מגדל משרדים ומבנה תעסוקה הפונים לרחוב דבורה הנביאה, שני מגדלי מגורים בדופן הדרומית ומגרש למבנה ציבור שאינו מפורט בתכנית זו.
קומת הקרקע מתוכננת לשימושי מסחר והסעדה, לובאים ושימושים נלווים (שטחי שירות, ח. אצירת אשפה, חדרי טכניים וכד').
כל השטחים שאינם מבונים יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל ימות השנה ובכל ימי השבוע ליצירת שלד עירוני ציבורי.

תא שטח 100 ביעוד מסחר ותעסוקה:

- א. בינוי:
מגדל משרדים בן כ-40 קומות (קרקע + 36 + גג טכני משולש)
מבנה משרדים בן 6 קומות (קרקע + 4 + גג טכני)
ב. שימושים:
קומת קרקע: מסחר, לוביים ושימושים נלווים (שטחי שירות, ח. אצירת אשפה, חדרי טכניים וכד').
קומות טיפוסיות: קומות תעסוקה.
קומות גג טכני: שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים הנדסיים. במסגרת הגובה המקסימלי המותר ובהתאם לתכנית הראשית.

תא שטח 301 ביעוד מגורים:

- א. בינוי:
2 מגדלי מגורים. כ"א בן 27 קומות (קרקע + 24 + גג טכני כפול)
ב. שימושים:
קומת קרקע: לובי ושימושים נלווים. (שטחי שירות, ח. אצירת אשפה, חדרי טכניים וכד').
קומות טיפוסיות 1-24: קומות מגורים.
קומות גג טכני: שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים הנדסיים. במסגרת הגובה המקסימלי המותר ובהתאם לתכנית הראשית.

זיקות הנאה:

תרשם זיקת הנאה כמסומן בנספחי תכנית העיצוב לרווחת כלל הציבור במשך כל השנה, ללא מגבלות וללא הפרדה בגדר. השטח יתוכנן ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי המגרשים והרחובות הגובלים.

ג. מרתפים וחניה:

מתוכננים 5 מפלסי מרתפי חניה. הבניה תתקרקעית בתחום המגרש תהיה בהתאם לתכנית תא/4486, בתכנית של עד 85% מתוך שטח התכנית. השימושים בתת הקרקע יהיו לפי תכנית תא/4486: המרתפים יישמשו לחניית כלי רכב, חדרי טכניים, חדרי חשמל ותקשורת, מערך חדרי לקליטה וטיפול באשפה, חצר פריקה וטעינה, חדרי שירות, חדרי אפניים ומחסנים. כמו כן, יוקם שטח בשימוש מסחרי במרתף עליון, בשטח עיקרי של עד 1,800 מ"ר בהתאם לתכנית הראשית.
מספר מקומות החניה לתעסוקה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בהתאמה לתקן הארצי או לפי 1:240 – המחמיר מביניהם, תקן החנייה המקסימלי למגורים 1:0.6 ולשאר השימושים לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.
כניסת הרכבים תהיה דרך שתי רמפות אחת ממערב ואחת ממזרח, בתחום הבניינים.
יתאפשר חיבור תנועתי בזיקת הנאה לרכב במרתף חניה 1- למגרש החום הציבורי מתוך מרתפי החנייה.

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית תא/4486 – "פניקס דבורה הנביאה"
שטחים עיקריים	מ"ר	19,500 מ"ר עיקרי למגורים 46,700 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים 1,800 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה מתחת ללכניסה הקובעת (תת"ק)
שטחי שרות על קרקעי	מ"ר	7,800 מ"ר שירות למגורים 18,760 מ"ר שירות למסחר ומשרדים
שטחים תת קרקעיים	מ"ר	45,000 מ"ר מתחת למפלס הכניסה- שטחים המיועדים יחד לכל השימושים (תאי שטח 100 ו 301)
תמהיל		- מס' יח"ד 244- יח"ד. - שטח דירה ממוצעת יהיה עד 80 מ"ר שטח עיקרי. - תמהיל יח"ד: 41% דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר/יח" כולל ממ"ד. 42% דירות בינוניות 17% דירות גדולות בשטח מעל 120 מ"ר כולל ממ"ד 49 יחידות דיור (המהוות 20% מסך הדירות ו 20% משטח המגורים בתכנית) יהיו דיור להשכרה בהישג יד ל 20 שנים.
מרפסות	מ"ר	<u>למגורים</u>: עד 14 מ"ר לדירה. סך המטרים לפי מס' הדירות $12 \times X$ מ"ר = עד 2,928 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף למניין השטחים העיקריים המותרים.
גובה	קומות	- סה"כ כ-40 קומות: קרקע + 36 + קומת גג טכני משולש. - סה"כ 27 קומות: קרקע + 24 קומות למגורים + קומת גג טכנית כפולה. - עד 5 מרתפים.
תכסית מרתפים	מטר	170 מ' מעל פני הכניסה הקובעת, ועד 186 מ' מעל פני הים.
		85%

הערות:

1. אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בהוראות התכנית הראשית או סטייה מתקנות התכנון והבנייה. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הראשיות או התקנות לבין תכנית העיצוב- יגברו הוראות התכניות הראשיות ותקנות התכנון והבנייה.
2. חזית מסחרית: שטחי המסחר בקומת הקרקע יהיו ככל הניתן עם חזיתות פעילות בהיקף המבנה לצד הרחובות והשטחים הפתוחים.
3. גידור המגרש הציבורי יעשה ע"י העירייה לפי הצורך והשימוש של מבנה הציבור. ולא כחלק מהיתרי הבניה של המגרשים הסחירים
4. **התייחסות לדיור בר השגה-**
20% מתוך יח"ד שייבנו יהיו דיור להשכרה בהישג יד – סה"כ 49 דירות. הדירות ימוקמו במגדלי המגורים בהתאם לגדלים, הכיוונים והמיקומים אשר סוכמו מול היחידה האסטרטגית – הנ"ל מוצג בחוברת העיצוב. יחידות אלו יהיו להשכרה ל 20 שנים בהתאם לתב"ע.

הדמיות המבנה: מבט מכיוון דרום



מבט לכיכר מרחוב דבורה נביאה

תכנית פיתוח השטח:



סימון זיקת הנאה



סכמה חלוקה לתחזוקה ציבורית / פרטית

העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תאור כללי:

מתחם המשלב שימושי תעסוקה, מסחר ומגורים. הבינוי כולל מגדל משרדים בן כ-40 קומות ומבנה משרדים בן 6 קומות עם קומת קרקע המשלבת מסחר ו-2 בנייני מגורים זהים בני כ-27 קומות.

ב. גובה המבנה, מספר קומות ומפלסים : מגדל משרדים

- קומת הקרקע : 6.0 מ' נטו.
- קומות טיפוסיות 1-36 : 4 מ' . תותר קומה עליונה גבוהה יותר.
- קומת גג טכני משולש : כ-12.0 מ'.
- סה"כ גובה הבניין יהיה כ-165 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. מתקן ניקוי במצב פתוח יהיה מעל גובה זה.

מבנה משרדים

- קומת הקרקע : 6.0 מ' נטו.
- קומות טיפוסיות 1-4 : 4 מ' .
- קומת טכני גג : כ-8.0 מ'.
- סה"כ גובה הבניין יהיה כ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

מגדלי מגורים

- קומת הקרקע : 6 מ' ברוטו גובה נטו עד 4.5 מ' ככל הניתן.
- קומות טיפוסיות 1-24 : 3.60 מ' .
- קומת גג טכני כפול : כ-7.0 מ'.
- סה"כ גובה הבניין יהיה כ-100 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

ג. קווי בנין :

קוי הבנין יהיו לפי תשריט תכנית תא/4486 :

לרחוב דבורה הנביאה (לצפון) :

6 מ'.

לרחוב הברזל (למזרח) :

5 מ'

לכיוון השצ"פ, תא שטח 671, (לדרום) :

5 מ' עד השצ"פ ו-10 מ' לקו מגרש.

לרחוב מערבי (מערב) :

10 מ'.

בקומת הקרקע יהיו קולונדות/ מעברים מקורים בקומות מפולשות בחלקו.

במגדלי המגורים ובמשרדים קומת הקרקע מפולשת בחלקה.

שטח קומות מפולשות אלה יהיה בהתאם לסעיף 5.ה (טבלה 5) בתכנית תא/4486

מרתפים יותרו, עד תחום קווי המגרש.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים :

חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של טיח, זכוכית, אלומיניום, אבן וחיפוי קשיח. חומרי הגמר יהיו בהירים, ובהתאם לתכנון החזיתות העקרוני המוצג בתכנית זו. שילוב זכוכית במעטפת הבניין יהיה בכפוף להנחיות היחידה לתכנון בר קיימא (מעבר אור ורפלקטיביות) ובתאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו. חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר או מי מטעמו במסגרת היתר הבניה.

ב. מרפסות :

- כל המרפסות במגדלי המגורים והתעסוקה, מתוכננות בתוך קווי הבניין .
 - בכל קומות המגורים מתוכננות מרפסות מקורות זיזיות.
 - **פתרון תליית כביסה** – לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות שיבדק ויואשר במסגרת היתר הבניה.
- מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

ד. הצללות וסגירות חורף :

מיקום סגירות חורף יתאפשר כפי שמסומן בתכנית הפיתוח, כל הפרטים והחומרים יהיו תואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ה. שילוט :

בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה או בבניוי הצמוד בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחרים. השילוט יאושר על ידי הוועדה לשילוט עירוני.

ו. חזית חמישית :

- תתאפשר הקמת מערכות PV סולריות על גגות המבנים.
- המערכות הטכניות יכללו פתרונות אקוסטיים בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון למעט פירי מנדוף
- יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("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.
- תותר בניית פרגולה או גגון מעל מרפסות גג הדירות בקומה העליונה ובמרפסת המשרדים העליונה כך שאינם חורגים מגבולות תכנית הקומה שמתחת. כמופיע במסמכי תכנית העיצוב. הכל בהתאם להגדרות החוק.

תותר סככה לתאים פוטוולטאים מעל הגגות הטכניים בהתאם לתב"ע.

ז. תאורה אדריכלית :

בהתאם להנחיות ולמדיניות הוועדה המקומית.

2.3 קומת קרקע / קומת כניסה

א. שימושים :

מסחר, לובי למגורים, לובי למשרדים, לובי לחניות אופניים בתת"ק שטחי שירות כגון ח. אצירת אשפה, חדרים טכניים וכד'). לכל אלו לרבות שטחים טכניים ותפעוליים.

ב. כניסות :

כל הכניסות יהיו בתאום מול מפלס המדרכה הגובלת. לא יותרו רמפות לרכב בתחום המדרכות או בתחום זיקת ההנאה למעבר ושימוש הציבור.

כניסות לשטחים המסחריים יהיו ישירות מהחזיתות הפונות לרחובות ולכיכר. בנוסף, יהיו כניסות למעברי שירות למסחר, בכדי שכל מערך התפעול, אספקה ופינוי מהמסחר לא יעשה, ככל שניתן, דרך חזיתות המסחר.

שטחי המסחר בקומת הקרקע יהיו עם חזיתות פעילות בהיקף המבנה לצד הרחובות והשטחים הפתוחים.

ג. כניסה למרתפים :

מתוכננות שתי כניסות, אחת מכיוון מזרח (כניסה מהמשך המתוכנן של רחוב הברזל) – רמפה לרכב פרטי, וכניסה שניה מרחוב חדש בגבול המערבי של התכנית מכיוון מערב, רמפה לרכב פרטי ולרכב תפעולי. הרמפות ממוקמות בתחום הבניינים.

ד. אפניים :

חדרי אופניים ו/או חניות אופניים יוסדרו במסגרת תכנון קומות המרתף ובקרקע. הגישה לחניות בתת הקרקע תעשה ע"י מעלית יעודית לאופנים לקומות החניונים. כמו כן תוסדר חניית אופניים בקומת הקרקע ובפיתוח מסי מקומות החניה עפ"י הנדרש בתקן בעת הוצאת היתר הבניה.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה:

מתוכננות 5 קומות מרתף. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בתת הקרקע בין כל תאי השטח כולל למגרש החום.

- בקומת מרתף עליונה, מסחר, חצר פריקה וטעינה ואשפה לשימוש מבנה המשרדים, המסחר והמגורים, מחסני אופניים ומלתחות ומתקנים טכניים.
- קומות מרתף ישמשו למתקנים טכניים ולחניה.
- יתאפשר חיבור בין חניונים פרטיים לחניון מגרש ציבורי.
- ע"פ התב"ע (4486), לא תותר הצמדת מקומות חניה פרט לשימוש מגורים.
- תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה. (לפי סעיף 6.1 ב')
- חניות אופנועים ואופניים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר.
- חניות האופניים ימוקמו בהתאם למדיניות בר קיימא של עת"א.
- רחבות כיבוי אש יהיו בפינה הצפון מערבית בסמוך למגדל המשרדים ובין שני מגדלי המגורים ומבנה התעסוקה כמסומן בתכנית.
- שבילי אופניים יפותחו כחלק מהמדרכות העירוניות ברחוב הברזל ודבורה הנביאה. ניתן יהיה לסמן שביל אופנים בשצפ 671 ו670 בהתאם להחלטת אדריכל העיר.
- ניתן יהיה לסמן שביל אופניים בזיקת ההנאה הדרומית הגובלת בתא שטח 670-671.
- הכיכר הפנימית תהווה מרחב משולב ללא סימון שביל אופנים.

2.6 מערכות טכניות:

א. חדרי החשמל:

חדרי החשמל המרכזיים ותחנת שנאים של חח"י, ממוקמים במרתפים במפלס 1- באזור הדרומי של המגרש לצד רמפת הכניסה. פתרון האוורור, הכנסת אויר וציוד לחדרים אלו, יעשה בדופן הרמפה. שלושה חדרי גנרטורים ממוקמים במרתפים במפלס 1- באזור המרכזי והדרומי של המרתף. פתרון האוורור מוטמע בקומת הקרקע של מגדלי המגורים. ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

ב. מאגרי המים:

לשתייה ולכיבוי אש ימוקמו במרתפים ובגג העליון של הבניינים. באם יידרשו מאגרי מים למבנה הציבור הם ימוקמו בנפרד במבנה הציבור.

ג. מערכות מיזוג אוויר:

מעבי יחידות מיזוג האוויר של מגדל המגורים ממוקמים במרפסת טכנית קומתית. רפפת אוורור מרפסת זו עוצבה בהצנעה, כחלק אינטגרלי מעיצוב החזית המזרחית של המגדל. יחידות האוויר הצח ומפוחי האוורור והש"ע של המגורים יותקנו בגג העליון ככל הניתן. יחידות קירור המים (צילרים) וכל מפוחי ש"ע וא.צ. של מבנה המשרדים ושל המסחר, ימוקמו על גג המבנים. הכל בכפוף לתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים:

פליטת אויר מהמרתפים, ופתחי שחרור עשן ישולבו במעטפת הבניין. פליטת האויר ושחרור העשן יעשו בגובה של 5 מ' ממקום שהיית אדם בפיתוח, ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה תוך בחינת הנושא ביחס לתכנון השטחים הציבוריים. הכנסת האויר הצח למרתפים תעשה ברפפות משולבות בחזיתות מגדלי המגורים בקומת הקרקע. בכפוף לאישור אדריכל העיר.

מנדפים מהמסחר יעלו אל הגג העליון של המגדל משרדים, מערכות אוורור חדרי מחזור ואשפה יתקנו בגג העליון. פליטת אגוז גנרטור תבוצע דרך ארובה.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:

כל חצרות פריקה וטעינה ואצירת אשפה ימוקמו במרתף (1-).
התכנון כולל שתי חצרות משק מרכזיות עבור מגורים ועבור תעסוקה ומסחר.
התכנון התבסס על הפרדת 4 זרמים לפחות - ירוק פסולת מעורבת, כתום לארזות, נייר וקרטון.
יתוכנו שני שוטים לכל מבנה מגורים ושימוש בדחסנים בנפח של 12 קוב כ"א הכוללים מהפכים למיכלי 360 ליטר. הדחסנים ימוקמו בחדרי אצירה מרכזיים. בנוסף יתוכנו חדרי מיחזור סמוך לכל חדר אצירה מרכזי.
כל זאת בהתאם לאישור של אגף התברואה העירוני.

ו. הנחיות אקוסטיות:

ע"פ התב"ע (4486), תנאי למתן היתר, הוא הכנת דו"ח אקוסטי, שיתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור וכן לרעש הצפוי משלבי העבודה השונים. ויכלול את האמצעים הנדרשים לצורך עמידה בחוקים ובהוראות הרלוונטיים.
יבוצע מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים.

ח. בריכות שחיה:

תתאפשר הקמת בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג של קומת המגורים העליונה ובגג העליון של מגדל התעסוקה בכפוף לפרסום הקלה במסגרת היתר הבניה. ובתנאי שלא יפגעו בחזות המבנים ולא תידרש הגבהת מעקות או סגירתם לטובת מיקום בריכות אלו.

י. כיבוי אש:

במתחם מתוכננות שתי רחבות כיבוי אש.
רחבת כיבוי אש תמוקם בפינה הצפון מזרחית בסמוך למגדל המשרדים והרחבה השנייה בין מגדלי המגורים ומבנה התעסוקה.
ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

יא. פילרים ומתקנים טכניים קיימים

א. במגרש ובסביבתו המידית מערכות המשרתות את השטח במגרש הפרטי כגון גמל מים, חשמל, תקשורת, ראשי מערכת וכד' וכן 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)

2.7 בניה בשלבים

תכנית העיצוב האדריכלי תתאם את הוראות השלבויות הקבועות בתכנית 3561.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 השטחים הפתוחים בתכנית כוללים:

- מדרכות בהיקף הפרויקט.
- כיכר עירונית בשטח של כ- 900 מ"ר בין בנייני התעסוקה
- גן לינארי בשטח של כ- 1000 מ"ר בדופן הדרומית של המגרש.
- שצ"פ אורכי בדופן דרומית בצמוד ומתואם לשצ"פ מתחם הארד

כל השטח הפנוי מבניה על קרקעית בקומת הקרקע יקבע כזיקת הנאה איכותית ורציפה למעבר, שהייה של הולכי רגל ורוכבי אופנים ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה.

הדפנות המסחריות של הרחובות והכיכר יפותחו כרצועת הליכה מרוצפת עבור הולכי רגל ולשימוש המסחר כהמשך למדרכה העירונית. הכיכר מפולסת בדפנות ונגישה ותאפשר חציות ואזורי שהיה מוצלים. הגן והשצ"פ יהיו מגוננים ברובם ויבוצעו כל התשתיות המתאימות לנטיעת עצים וצמחיה, השהייה וחילחול מי גר. המרחב בכללותו ייתן מענה למגוון פעילויות וקהלים, יכיל מעברים לציבור הרחב, גינון, נטיעות ומגוון אזורי ישיבה ושהייה. הצמחיה מגוונת מורכבת מצמחיה רב שנתית מקומית ועונתית המתאימה לתנאי אור וצל הקיימים. בשילוב מדשאות.

3.2 המגרש בכללותו, יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות לכיכר העירונית ולגינה הדרומית

3.3

חומרי הגמר בכל הפרויקט יאושרו על ידי אדריכל העיר או מי מטעמו. שטחי הפיתוח המוצמדים לרחובות בהיקף הפרויקט וימסרו לתחזוקה עירונית(ראה סכמת תחזוקה) יפותחו בחומרי גמר עירוניים ברובם ויוגשו לאישור אגף שפ"ע. יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף. 3.4 כל המעברים בין המבנים יתוכננו כמקשה אחת ללא הבדל מפלסים מהרחובות הסובבים אותם. 3.5 פיתוח זיקת ההנאה המרחיבה את שצ"פ 670 ו-671 במגרש 100 ו-310 תפותח באופן המשכי לשצ"פ ללא הבדל מפלסי או חומרי. הכל בתאום עם מחלקת שפ"ע וליווי אגרונום והמשכי לשצ"פ הלינארי בתכנית מרחב הארד תא/4987

3.3 נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index) מקדם החזר קרינה/חום) של 0.25 לפחות. עפ"י הערכים שיקבעו בחו"ד סביבתית. יוקצו אזורים בפיתוח בהם ישתלו עצים נשירים בהתאם למסקנות סקר מיקרו-אקלים.

3.3 על היזמים חלה חובת ההקמה של השטחים הפתוחים בתחום המגרשים הפרטיים. תחום השטח הצמוד לרחובות ההיקפים ומסומן בזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית (ראה סכמה תחזוקה). תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.

3.4 במידה ויתוכננו מערכות טכניות, מתקנים הנדסיים או חדרי טרנספורמציה בתחום המגרש, הם ימוקמו בתת הקרקע, ובלבד שלא תהיה הפרעה לציבור ולאיכות האוויר במקום. לא יהיו פירי פליטת אויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפתוח. פתחי הכנסת אויר צח ממרתפים לא יותרו בפיתוח ושולבו בחזיתות ובהתאם להנחיות שמירה על איכות הסביבה. 3.5 נטיעות וצל:

תכסית הצל הרציף בשטח הפתוח לא תפחת מ-40%. פיתוח השטח במגרש יציע מגוון סוגי צמחיה הכוללים עצי צל המתאימים לנטיעה, בני שיח, שיחים, ודשא.

3.5.1 הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים:

- נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר.
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית.
- לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקיה 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.
- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק לנטיעת עצים. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף כמוצג בנספח הפיתוח, 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. תותר חריגה נקודתית לצורך מעבר תשתיות הבניין.
- בחירת מין וזן עצי רחוב והשצ"פ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר.
- 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 בפרויקט.
- עצים המיועדים לסביבת ריצופים קשים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב עם נוף גבוה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

- העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום נטיעתם, בגודל מינימלי 10 עפ"י הגדרות משרד החקלאות.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- השתילה והנטיעה ברחבות המרוצפות, תכלול פרטי שתילה כדוגמת אדמת מבנה או מערכת אחרת לתמיכת ריצוף מרחף לשם מניעת שקיעת המצעים ודחיסת אויר.

3.6 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.

אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.
 הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

3.7 תחזוקה, פרטי עיריה -

בשטחי המדרכות עד לקו חזית המבנה אשר יימסרו לתחזוקה עירונית (ראה סכמת תחזוקה), יבוצע שימוש מירבי בפרטים המנחים של עיריית תל אביב. עם זאת, ניתן יהיה לשלב אלמנטים ייחודיים בפיתוח אשר יתואמו מראש עם מחלקת שפ"ע על מנת לאפשר תחזוקה מיטבית לאורך זמן.

4. מאפייני בניה ירוקה:

1. תקן בניה ירוקה:

- תקינה לבנייה ירוקה** – על המבני המגורים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת **ארבעה כוכבים לפחות**, למבנה התעסוקה הנמוך לעמוד בת"י 5281 לבנייה **ירוקה ברמת 3 כוכבים** ועל מגדל התעסוקה לעמוד בתקן LEED v4 ברמת platinum. כל המבנים בתכנית יעמדו בדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
- תקינה ליעילות אנרגטית** – על כל המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.
- מדיניות עירונית לתכנון בר קיימא** – על כל המבנים לעמוד בהנחיות המדיניות העירונית תא 9144

2. אופניים:

- מספר מקומות חניה לאופניים לא יפחת מ-**2 מקומות ליח"ד** במבני מגורים, עם אפשרות למקם עד 50% ממקומות חניה אלו כחניות לטווח קצר. **במבני התעסוקה**, מספר חניות האופניים לא יפחת מ**1 לכל 75 מ"ר**, עם אפשרות למקם עד 20% ממקומות החניה לאופניים כחניות לטווח קצר. **לשטחי מסחר**, מספר חניות אופניים לא יפחת מ-**1 לכל 100 מ"ר**, כאשר כולם ימוקמו כחניות לטווח קצר.
- בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.
- תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020.
- הגישה למתקני החניה תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל מרשת נתיבי האופניים הקיימת והמתוכננת במרחב הציבורי. בהעדר שביל אופניים קיים או מתוכנן ברחובות הגובלים במגרש, תוצג גישה ברכיבה מהמסעה על פי שיקול דעתו של מתכנן התנועה
- גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת המרתף תעשה ללא צורך להוליך את האופניים בתוך מבנה וללא צורך בפתיחה של יותר מדלת אחת. התכנון יעשה באישור מהנדס העיר.
- בפרויקטים הכוללים יותר מבניין אחד פיזור חניות האופניים בקומות המרתף יהיה מחולק באופן שווה ככל הניתן בין כל אחד מהבניינים ו/או הכניסות ו/או האגפים.

3. חיסכון במים:

- במבני המגורים תוכננה מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגיפון או הדחת אסלות.
- במבני מסחר ותעסוקה בפרויקט תוכננה מערכת לקליטת מי מזגנים והשבתם להשקיה או שימוש אחר מותר.

c. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

4. ניהול אנרגיה

a. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

- ii. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב- 15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- iii. **בכל החניות המיועדות למגורים** תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בעתיד, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה, ראה תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, מרץ, 2023. בנוסף על כך, ב 15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).
- iv. **בכל חניון** בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.

b. **תשתית תת קרקעית:** כל תשתיות האנרגיה הקוויית (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).

- c. **הוכן סקר אנרגיה לפי הנחיות אדריכל העיר.**
- d. בהתאם למסקנות הסקר, הוראות התכנית יחייבו התקנת אמצעי ייצור ל-60% מהפוטנציאל. יעד לייצור אנרגיה מתחדשת שחושב על פי המתודולוגיה של עיריית תל אביב נעמד בכ- 386,056 קוט"ש שנתי למגדל תעסוקה, 3,840 קוט"ש שנתי למבנה התעסוקה הנמוך, ו-165,877 קוט"ש שנתי לכל מבנה מגורים.
- e. הנספח כולל תכנון עקרוני של **מרכז ניהול אנרגיה** שיכלול יכולת ניהול אנרגיה בין מבנים ו/או ייעודים שונים, חיזוי צריכה, מע' ניהול טעינת כלי רכב חשמליים, ייצור מים חמים/קרים לאקלום המבנים, קיטום ביקושים וכד'.

5. ניהול נגר:

- a. התרשים המצורף לדו"ח יהיה לפי קנ"מ של 1:1,000.
- b. נספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שמגדיר התב"ע.
- c. המסמך הוכן על פי נספח 2 ב לפרק המים בתמ"א 1, בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון.
- d. יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
- e. עקרונות ניהול הנגר המופיעים בתשריט נספח הניקוז יופיעו גם בנספח הבינוי והפיתוח וגם בחתכי הדרכים בנספח התנועה.
- f. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
- d. **שטחים פתוחים:** 15% משטח המגרש יוותר שהוא נקי מבנייה תת קרקעית. כ-10% משטח המגרש יוותר כשהוא פנוי מכל חיפוי אטום וישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה יוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

6. סקר עצים: סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ומוטמע במסמכי תכנית העיצוב. לעת קבלת תכנון פיזי ברח' הברזל יבחן מחדש מעמדים של עצים 15-9 ו18 מול משרד אדריכל העיר ואגרונום העירייה ותבחן האפשרות לשימורם.

7. דוח מיקרו אקלים: דוח מיקרו אקלים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית. לפי ממצאי הדו"ח, לא צפויים חריגות מקריטריונים של נוחות ובטיחות רוח. לכן, אין צורך לתכנון אמצעים למיתון רוחות במתחם.

8. דוח סנזור טורדני: : דוח סנזור טורדני הוכן לפי המתודולוגיה העדכנית מטעם אדריכל העיר כחלק ממסמכי הרקע לתכנית. לפי מסקנות הדוח חלקים אטומים בחזית מזרח ומערב של מגדל התעסוקה יפחיתו במידה רצויה את השפעות הסנזור הצפוי, ובכך לא צפויות חריגות. המשך תכנון המפורט של מעטפת המבנים ייקח בחשבון את ממצאי בדיקת הסנזור על מנת למזער השפעות לא רצויות על סביבת הפרויקט. ריצוף שטחי הפיתוח בצבע בהיר בעל מקדם בליעה שבין 0.35 ל- 0.55 לשם הפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנזור.

6. גמישות:

שינויים לא מהותיים מתכנית העיצוב והפיתוח יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

7. תנאים להיתר

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

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. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
4. תיאום עם מחלקת תכנון של מי אביבים

8. תנאים לתעודת גמר

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

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. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

- 1- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפ"ע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250 התאמה לתכנון הרחובות העתידי.
- 2- סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר תוך צמצום אחוזי הזכוכית לעמידה בדרישות המחלקה בת קיימא והמדיניות העירונית.
- 3- סיום תאום נושא אחזקת השטחים הציבוריים בזיקת ההנאה.
- 4- סיום תאום מול אגף התנועה.
- 5- יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
- 6- הצגת התקשרות להסכם הקמה ואחזקת השטחים הפתוחים בזיקת ההנאה.
- 7- אישור המחלקה המשפטית לסעיף עמידה בהוראות השלביות הקבועות בתכנית 3561.
- 8- סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא
- 9- סיום תאום מול מחלקת איכות הסביבה
- 10- הצגת מערכות המבנים לרבות מערכות PV

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון:

משה צור: מדרום לקריית עתידים אישרנו תבע ובהתאם לזה מוצג עיצוב אדריכלי שאורבנית מתייחס לכל המרקם של עתידים בצפון ותפור גם בתוכניות העתידיות כולל יצור אנרגיות. אורי גת ממשד צור: מציג את התוכנית במצגת. חיים גורן: מה גודל שטח דירה ממוצעת? אורי גת (משרד משה צור): עיקרי 70.5 מ"ר ויש תמהיל 100 מ"ר, 80 מ"ר, 70 מ"ר. 20% מהדירות הם דירות בר השגה.

זהר שמש: לנושא אחזקת שטחים פתוחים לעניין זיקות ההנאה הם יתוחזקו על ידי העירייה לרבות השצי"פ הדרומי, תקן החניה בהתאם לתב"ע.
 אסף הראל: אני לא אוהב שאין עומקי שתילה.
 אורי גת: יש עומקי שתילה בכל הפרויקט. בחלק מהשטח אין מרתף יש אדמה.
 מאיה משה צור: כל בתי הגידול הם רציפים שהירוק הבהיר מסמל עומק של 1.5 מ' והירוק הכהה מסמל קרקע טבעית.
 אסף הראל: עומק 1.5 הוא מוגבל בזמנים ואין לנו בעיר פארק או עצים גדולים שצמחו בטווח זה כי לא עברו מספיק שנים.
 אודי כרמלי: יש לנו דוגמאות רבות מהעולם על פרויקטים מסוימים לגבי עומק השתילה של מטר וחצי. אני מציע לחבק את ההצעה של ליאור ואני מוכן לקיים סיור לראות פרויקט שעובד במטר וחצי איך הוא נראה. יש פרויקט שנקרא טוהה שנמצא בפינת ד. השלום שיש בו עצים בוגרים עם עומקי שתילה כאלה. אין לנו הרבה כאלה אבל לשם אנו חותרים.
 משה צור: ראיתי על גובה של 1.40 יער והשורשים חודרים הצידה ולא לעומק.
 אודי כרמלי: מה שאנו יודעים ככל שנעמיק ברוחב של השתילה כך זה יצלח ככל שנותנים לתת לשורשים להתפרס זה מה שעושה את ההבדל.
 אסף הראל: יכול להיות שאתם צודקים אבל חשוב לאפשר מרווח של כמה יותר עומק שתילה לא מטר וחצי אולי קומת חניון עם 3 מ' וכך נדע שנהיה בעולם עם כמה שיותר צמחיה.
 אודי כרמלי: הצוותים נלחמים על כל האזורים כדי שיהיו אזורים עם חלחול וצמיחה טבעית.
 אסף הראל: הפרויקט יפה ויכול להיות שקיבלתם החלטה נכונה אינני יודע
 אודי כרמלי: זו החלטה משותפת עמנו בעיקר לאור מרחב הארד.
 דורון ספיר: נאשר פה אחד.

בישיבתה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות ותנאים הבאים:
- 1- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250 התאמה לתכנון הרחובות העתידי.
 - 2- סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר תוך צמצום אחוזי הזכוכית לעמידה בדרישות המחלקה בת קימא והמדיניות העירונית.
 - 3- סיום תאום נושא אחזקת השטחים הציבוריים בזיקת ההנאה.
 - 4- סיום תאום מול אגף התנועה.
 - 5- יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
 - 6- הצגת התקשרות להסכם הקמה ואחזקת השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה.
 - 7- אישור המחלקה המשפטית לסעיף עמידה בהוראות השלבויות הקבועות בתכנית 3561.
 - 8- סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא
 - 9- סיום תאום מול מחלקת איכות הסביבה
 - 10- הצגת מערכות המבנים לרבות מערכות PV

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	507-0590687 תא/4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א
15 - 2023-0013	דיון בהתנגדויות 106ב' - דיון פנימי

מטרת הדיון: דיווח החלטת ועדת משנה מחוזית להתנגדויות 1389 מתאריך 13.2.23

מטרת הדיון: דיווח התנגדות מה"ע לתכנית

מטרת הדיון: דיון נוסף להפקדה.

בהמשך להחלטת הועדה מיום 13.5.2020 ובהמשך לדיון שנערך בראשות יו"ר הועדה המקומית מתאריך 2.6.2020 לעניין התחשיב הכלכלי, אנו מביאים הצעה לשינוי התכנית שעיקרה תוספת יח"ד, תוספת שטחי בניה, שינוי במספר הקומות, תוספת שטחי ציבור פתוחים, תוספת שפ"פ, שינויים ביעודי הקרקע ושינוי לסמכות ועדה מחוזית.

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

מיקום:

מצפון: ביארת הקונסול הצרפתי פיליברט. מדרום: שצ"פ, וכביש 20.
ממזרח: רחוב תל גיבורים. ממערב: רחוב 3936, רחוב הדקל ורחוב האירוס.

כתובת: ברחובות:

שז"ר 6,7,8,9,11,13,15,17,19,21,23.
הדקל 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12.
גרוסמן 1, 3, 5, 7, 9.
תל גיבורים 18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42.
האירוס, 1-19



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991			27-43, 46-49, 51-52, 55-61, 77-78, 80, 90, 93	50, 6692, 96
6993				51
7055				14
7056			60-67	85

שטח התכנית : 68.6 דונם

מתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים, אגף תכנון העיר, מחלקת תכנון יפו ודרום, מנהל הנדסה, עיריית ת"א-יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עמידר, חכירה – חלמיש.

מצב השטח בפועל:

השטח מוגדר משלשה אזורים שונים :

בחלק הצפוני : שתי חלקות ריקות ביעוד מגורים וללא זכויות בניה, על דופן תל גיבורים בשטח של כ 5.5 דונם ששימשו בעבר את מפעל נשר רבינוביץ'.

בחלק המרכזי : בית ספר יסודי הדקל בשטח 7.3 דונם, 13 מבנים למגורים משנות ה-60 הכוללים 250 יח"ד בגודל ממוצע של כ 45 מ"ר, בחלק מהמבנים נעשו הרחבות נקודתיות, המבנים והתשתיות במצב תחזוקתי ירוד.

הבינו כולל: 6 שיכוני רכבת בני 3 קומות, 24 יח"ד בכ"א על דופן רחוב תל גיבורים.

7 מבני H בני 4 קומות, 14 יח"ד בכ"א לאורך רחוב הדקל.

בחלק הדרומי : מגרש ביעוד ציבורי בשטח 3.7 הכולל 2 כיתות גן ילדים ומרכז נוער על דופן רחוב תל גיבורים ויעוד שבי"צ לא מפותח בשטח של כ 400 מ"ר בחלקה 64.

רחוב האירוס, 8 בנייני מגורים משנות ה-60 הכוללים 172 יח"ד בגודל ממוצע של 75 מ"ר. הבינו כולל:

6 בנייני רכבת בני 4 קומות, 32 יח"ד כ"א עם הרחבות חלקיות. 2 מבני שיכון בני 3 ו 4 קומות, 8 יח"ד כ"א. בבניין על פינת הרחובות שז"ר/האירוס חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע בהיקף של 250 מ"ר.

סה"כ ע"פ נתוני ארנונה: 422 יח"ד, כ- 24,478 מ"ר קיים למגורים בצפיפות 14.8 יח"ד לדונם וכ-250 מ"ר שטח מסחרי.

מדיניות קיימת:

תל אביב 5000 – שכונת נווה עופר מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. לאורך הרחובות העירוניים תותר בנייה עד 15 קומות.

המתחם המרכזי מוגדר כאזור מגורים בבניה רבת קומות עד 15 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 25 קומות, רח"ק עד 5.

המתחם הדרומי והצפוני מוגדרים כאזור מגורים בבניה מרקמית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 4.

ניתן להוסיף רח"ק 1 ולחשב רח"ק ממוצע בכל שטח התכנית בהתאם להוראות מתחם להתחדשות עירונית.

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית נווה עופר - עפ"י מסמך המדיניות תא/מק/9061 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך 6.12.2017, במגרש המיועד לתכנון מתאפשרת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי ביחס מקסימלי 3:1. בהתאם למסמך המדיניות תקן החניה יהיה 1:0.8

מצב תכנוני קיים :

- תא/432, תכנית מתאר ליפו, 1960.
- תא/1134, חלק מתכנית מתאר 432 יפו ג', 1973.
- תא/882, התרת קומת עמודים, 1965.
- תא/720, תיקון לתא/432, 1969.
- תא/1990, שינוי יעודים לתכנית תא/720
- תא/2603, תא/2603א', תכנית הרחבות המאפשרת הגדלת הדירות עד 110 מ"ר כולל שטחי שירות, 1996, 2007.
- תא/644, חלק מתכנית מתאר 432, 1966.
- תא/4323 – דרום מתחם הגדנע, 2015.
- תכנית ג'1 – יציאות לגג.
- תכנית ע'1 – בנית מרתפים.
- ברחוב תל גיבורים מקודמת תכנית מהיר לעיר לנתיבי תח"צ.

יעוד קרקע מצב קיים:

קומות	שימושים	%	דונם	יעוד
עד ק.ק+4 קומות	מגורים מתחם דרומי- חזית מסחרית	49.9	34.2	מגורים
עד 4 קומות	גן ילדים, מועדון נוער שב"צ נוסף	19.8	13.6	מבני ציבור
--	פארק קירוי איילון שבילי הולכי רגל	3.2	2.2	שצ"פ + שביל
--	--	27.1	18.6	דרך
		100	68.6	סה"כ

מצב תכנוני מוצע :

1. פינוי 422 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-1200 יח"ד במבנים חדשים : 1,182 יח"ד במתחמים א'-ד'
2. בנוסף 80 יח"ד לדיור ציבורי לקשישים 60 יח"ד למגורים במגרש ביעוד מגורים ודיור מיוחד במתחם ה' – (חלמיש)
3. הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך פיתוחו כרחוב עירוני הכולל נתיב תח"צ, הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.
4. יצירת חזית רחוב פעילה לרחוב תל גיבורים בבינוי מלווה רחוב, הכוללת מסחר, שירותיים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה.
5. הגדלת שטחים ביעוד שב"צ ושינוי מיקום שטחי הציבור.
6. הגדרת שטחים ביעוד שצ"פ והגדרת שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת מעבר ושהיה לציבור.
7. חיבור רחוב הדקל עם רחוב גרוסמן.
8. תכנון ציר ירוק שיקשר בין בית הבילויים ופארק החורשות הנושא מוסדות ציבור לאורכו.
9. גובה המבנים החדשים ינוע בין 8-25 קומות.
10. שטח יח"ד ממוצע 78 מ"ר עיקרי.

תיאור מטרות התכנון : התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי, שתאפשר שיפור באיכות החיים של

התושבים ושדרוג המרחב הציבורי כחלק מחידוש שכונת נווה עופר.

בהתאם להחלטת הועדה המקומית בהקשר לתכנית זו, בדיון שהתקיים בתאריך 4.7.18, טרום מדיניות

תא/9112 להתחדשות עירונית, נפחי הבינוי המוצע נקבעו בהתאם לתוספת של 20 מ"ר ליח"ד הכוללים

ממ"ד, לא כולל מרפסות.

הבינוי והפיתוח לאורך רחוב תל גיבורים נועדו לעודד התפתחות של רחוב עירוני הכולל בניה רבת קומות עם חזית מסחרית. ברחובות הפנים שכונתיים מוצעת בניה בת 8 קומות היוצרת חצרות כיס ומעברי הולכי

רגל בין הרחובות הגובלים. בדופן הדרומית, הנושקת לפארק בית הבילויים/ציר ירוק מטרופוליני מוצע בינוי בגובה עד 15 קומות.

בחלק הצפוני של התכנית מוצע שינוי יעוד במגרשים. כ-5.5 דונם ישונו מיעוד מגורים (ללא זכויות); כ-3.5 דונם ישונו לשטח ציבורי להשלמת הדרישה הפרוגרמטית לשטחי ציבור. כ-2 דונם ישמשו למגרש ביעוד מגורים ודיוור מיוחד הכולל דיוור ציבורי לקשישים. מוצע ציר ירוק הקושר את בית הבילויים לפארק החורשות כהמשך לציר בנטוב ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר. לאורך ציר זה מתוכננים מגרשים ציבוריים. שטחי הציבור הקיימים לאורך תל גיבורים יאפשרו בינוי פינוי ויקבעו מחדש לאורך הציר הירוק המוגדר בתכנית המתאר. מוצע שינוי בתוואי הרחובות הקיים לצורך שיפור מערך התנועה בשכונה, חיבר רח' הדקל לרח' גרוסמן וניצול יעיל של הקרקע.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

התכנית כוללת ארבעה מתחמי מימוש בלתי תלויים, כך שהתארגנות התושבים לקראת המימוש תתבצע בקבוצות קטנות יחסית, ותאפשר גיבוש הסכמות ועבודה יעילה עם יזם. **מצפון לדרום:** מתחם א': כולל 128 יחידות דיור קיימות / מתחם ב' הכולל 122 יח"ד קיימות / מתחם ג, הכולל 92 יחידות דיור קיימות + כ-250 מ"ר למסחר קיים + שב"צ קיים / מתחם ד', הכולל 80 יחידות דיור קיימות. מתחם ה' (חלמיש) – בחלק הצפוני. לא כולל התחדשות עירונית

עקרונות התחשיב הכלכלי:

- תוספת קבועה ליחידות התמורה : 20 מ"ר + מרפסת.
- גודל דירה ממוצעת בתכנון המוצע 78 מ"ר עיקרי.
- תקן חניה : 0.8:1.

טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:

יעוד	דונם	%
מגורים (כולל שפ"פ)	26.5	38.5
מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן)	1.8	2.7
מבני ציבור	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	25.4
שצ"פ	2.2	3.2
דרך	20.7	30.2
סה"כ	68.6	100

טבלת השוואה :

פירוט יעדים/שימושים :

נתונים	מצב קיים בנוי	מצב קיים מאושר	מצב מוצע
מגורים	מ"ר 24,062	כ 42,000	במתחמים א'-ד': עיקרי : 92,196 מ"ר ממ"ד : 14,184 מ"ר מרפסת : 14,184 מ"ר שירות : 20,760 מ"ר

(לא כולל ממ"ד) במתחם ה': מגורים: עיקרי: 4,400 מ"ר שירות: 1,480 מ"ר מרפסות: 720 מ"ר. סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות				
1,242	422	422		מספר יח"ד
עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת	4	4	קומות	גובה
110 מ'			מטר	
עד 65%				תכסית
967 למגורים		0		מקומות חניה
עיקרי: 2,100 מ"ר שירות: 600 (שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)	250	250	מ"ר	מסחר
48 למסחר				מקומות חניה
עיקרי: 42,225 מ"ר שירות: 14,404 מ"ר סה"כ: 56,629	35,100	1700		מבני ציבור
דיור מיוחד: עיקרי: 3,840 מ"ר שירות: 960 מ"ר מרפסות: 960 מ"ר מסחר: עיקרי: 375 מ"ר שירות: 125 מ"ר	---	---		דיור מיוחד
דיור מיוחד: 80 יח"ד	--	---		מספר יח"ד
עד 15 קומות 70 מ'	---	---		גובה
65%	---	---		תכסית

יח"ד: 1,182 במתחמי פינוי בינוי ועוד 60 יח"ד במגרש למגורים ודיור מיוחד.
צפיפות: נטו 44.7 (בתחום הפינוי בינוי). ברוטו 18.
שטח ממוצע ליח"ד: 78 מ"ר עיקרי. ניתן לבנות ממ"קים ולהוסיף 8 מ"ר שטחי שירות לשטחים עיקריים לכל יח"ד.

נתונים נפחיים:

מספר קומות מרבי: 15 עד 25
גובה: עד 110 מ' גובה יחסי
תכסית: עד 65%
קווי בניין: 0 - 5 לפי תשריט מצב מוצע.
רח"ק ממוצע בתחום התכנית: 5 לפי שטח קרקע **28.3 דונם** למגורים

מתחם ה' (חלמיש) :

יוקצה מגרש ביעוד סחיר בשטח של : 1,870 מ"ר.

זכויות הבניה במגרש זה יעמדו על כ 11,220 מ"ר (עיקרי + שירות) זכויות אלה יכללו קומת קרקע מסחרית ומס' יחידות דיור לקשיש שלא יפחת מ 80 יח"ד לרבות שטחים נלווים בהתאם לפרוגרמה שתתואם עם גורמי העירייה הרלוונטיים.

שאר הזכויות יוקצו למגורים רגילים.

פרסום לפי 77-78 : במסגרת קידום תהליך התכנון בוצע פרסום התכנית בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק תו"ב ביום 1.9.2016 בשלושה עיתונים שונים.

חו"ד יחידה אסטרטגית:

נדרשת תוספת שטחי ציבור בשטח של כ- 4 דונם וחיבורים ומעברים לשטחי הציבור הגדולים בשכונה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

במסגרת מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר קודם הליך שיתוף ציבור נרחב , מגוון ומתמשך עם כלל תושבי השכונה במסגרת שיתוף הציבור הוצגו גם עקרונות תכנית זו.

התכנית המפורטת מקודמת בשיתוף הדיירים וביוזמתם ובהליך עדכון שוטף שהחל בשנת 2016 עד כה כלל כ- 8 מפגשים בהרכבים שונים.

עקרונות שיתוף הציבור נקבעו בדיון תת הועדה לשיתוף ציבור מתאריך 6.7.17 ובהשתתפות נציגי אגף קהילה.

טרם דיון בועדה המקומית בתאריך 4.7.18, התקיים מפגש ידוע ציבור להצגת מסמכי התכנית וסטטוס קידום (4.6.18). בדיון שנערך בוועדה המקומית השתתפו תושבים רבים אשר הביעו את תמיכתם בקידום התכנית.

מפגש נוסף היה אמור להתקיים ב 16.3.2020 , לפני הדיון הנוכחי, המפגש בוטל בעקבות הוראות משרד הבריאות.

צוות התכנון עמד בקשר עם נציגי הדיירים , אשר הביעו את תמיכתם וציפייתם לאישור התכנית.

התסקיר החברתי יושלם תוך קידום התכנית. במידה ובעקבות התסקיר נדרש לשינוי התכנית יוצג לוועדה.

זמן ביצוע : שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0690687	שם התכנית תא/4576 - התחזיתות עירונית נווה עופר - מתחם דש"א - תל אביב	מניש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א	עורך התכנית ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ תל אביב יפו	☒ 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	מחוז הסעיף בחוק
התחדשות עירונית על ידי פינוי, פיתוח ובנייה בשטח התוכנית לשם הקמת שכונת מגורים לכ- 1,200 יחיד חדשות, תוספת שטחי ציבור וכן שטחי מסחר בחזית רחוב תל גיבורים	62 א. (ג) + 62א(4),(5),(19) לחוק התו"ב חתש"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מוחן תוקף 22.12.2016). +
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית חמתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
חסיף הראשי בתוכנית חמתאר	זיהוי השטח בתוכנית חמתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית חמתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	707א- נווה עופר	- יחולו הוראות למתחם התחדשות עירונית כמפורט בפרק 5 סעיף 5.3.2 - תכנית התחדשות תיבחנו בכפוף לעריכת מסמך מדיניות - במסמך המדיניות יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי העסוקה ומסחר תוך העדפה
הוראות מיוחדות		קיים מסמך מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר תא/מק/9061

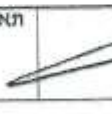
			לריכוזם ברחובות העירוניים שבתיקוף השכונה	
		קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים הממויינת בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התוודשות עירונית	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	סעיף 5.3.2 (ג), (ד) • הועדה רשאית לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המייבני ובניה נקודתית חריגת מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח חציוב העירוני. • הועדה רשאית לאשר ניוך זכויות בין חמגרישים כל עוד חר"ק תגמוצע בכל חמגרישים הסחוריים אינו עולת על חר"ק המרבי חמגרי לפי ת/א 5000
יעדיו קרקע	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) • אזור מגורים בבניה עירונית • אזור מגורים בבניה רבת קומות	מתחם 707א- נווה עופר	ייעודים ע"פ תשריט אזורי חיעוד: * סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית ** סעיף 3.2.5: אזור מגורים בבניה רבת קומות	+
שימושים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור חיעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	מתחם 707א- נווה עופר	אזור מגורים בבניה עירונית: מקבץ שימושים ראשי- מגורים אזור מגורים בבניה רבת קומות: מקבץ שימושים ראשי- מגורים	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלולים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	מתחם 707א- נווה עופר	<u>אזור מגורים בבניה עירונית:</u> מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע- מסחר 1) ס' 3.2.4 (א) (4) (ס' 3.2.5 (א) (3) - שימוש למשרדים בקומות קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף. <u>אזור מגורים בבניה רבת קומות:</u> מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע- מסחר 1 (ס' 3.2.5 (א) (3) - שימוש למשרדים בקומות קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף. מקבץ שימושים כלליים	+
שטח בניה	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	מתחם 707א- נווה עופר	אזור מגורים בבניה עירונית: רח"ק 2.5-4 אזור מגורים בבניה רבת קומות:	+

	קביעת שטחי בנייה העולים על הח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 חתומים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	מתחם 707א- נווה עופר	רח"ק 5-2.5 במתחם התחדשות עירונית רשאית הוועדה לאשר 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי- ע"פ סעיף 3.1.4 ב' + 5.3.2 סעיף 5.3.2 ד': ניתן לאשר גודל זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים ייקבע רח"ק חסול על הרח"ק המירבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי בכפוף לתנאים המפורטים בסעיפים 5.3.2 1-3.ד	בבניה רבת קומות - רח"ק מירבי 5 בתכנית: 5 רח"ק ממוצע (אילו כולל שטחי מרפסות למגורים). +
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בנות הקרקע יהיו בהתאם למונח על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע, לפי רגבון מבינים	שימושים עיקריים למסחר ותעסוקה לפי 15 +
הוראות גובה ועיצוב	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מתחם 707א- נווה עופר מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. בבניה עירונית. עד 15 קומות בבניה רבת קומות אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.	סעיף 4.2.6 (ב) הוועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית. סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. סעיף 4.2.2 (ג) גובה הבניה סעיף 4.2.2 (א)(3) יחס לגובה בינוי גובה ג'ול מ - 8 קומות.	מוצעים בתכנית מבנים בני עד 15 קומות בתחום אזור בבניה עירונית ועד 25 קומות בתחום אזור בבניה רבת קומות. +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	מתחם 707א- נווה עופר	4.2.2 (ב) - מסמכים נלווים לתוכנית הכוללת בינוי מעל 20 קומות 4.2.3 (א) - בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש 4.2.4 (א) - הנחיות מרחביות בדבר נטיעת עצים ותחילתות לעצים בוגרים. 4.2.6 (ב) - מספר קומות גבוה מהקבוע בנספח העיצוב העירוני (מתחם התחדשות עירונית).	+
הקצאת ציבורי הוראות למבני ציבור	הקצאת ציבורי הוראות - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט לחפיקי תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או תמורת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	מתחם 707א- נווה עופר	מאות החקלאות לצרכי ציבור והקצאה יוקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית...במפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ה)	תואם חו"ד יחידה אסטרוטגית. הגודל שטחי הקרקע ליעודים ציבוריים מ- 50% לב- 59% משטח התכנית. חתכנית מוסיפה כ 4 דונם שטחי ציבור

קביעת זיקת חטאה להולכי רגל ברוחב 4 מ' לאורך חזית רחוב תל גיבורים + בשטחים הפרטיים הפתוחים				
+ קביעת שטחי בניה ב- 4 מגרשים למבני ומוסדות ציבור 400% בהתאם להוראות תא/מק/צי.	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת ביצור שינויי ייעוד (ד).	מתחם 707-א- נווה עופר	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור 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	
+ רצועת שצ"פ ברוחב 7 מ' להחיר ושכיל אופניים. בדופן אחת נותר מרחק גובל של 6 מ' מבינו קיים שאינו במסגרת תכנית בדופן השנייה מוגדר מבנה ציבור חדש שיחוק פעילות ציבורית לאורך ציר זה. בינוי מבנה הציבור לאורך הציר יאפשר את הרחבת הציר ככל הנכון	סעיף 3.6.13 (א) – ציר ירוק עירוני – רצועה לא בנייה ברוחב 20 מ' ומתוכנן 8 מ' למדרכות ושפילי אופניים סעיף 3.6.13 (ב) – הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים מנימוקים שירשמו בהחלטתה ובכפוף להוראות תמ"מ/5 סעיף 3.6.14 רחוב עירוני – חבטות מדרכות פחות 8- 10 מ'	מתחם 707-א- נווה עופר	קביעת הוראות למרחב הציבורי שערים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגירה '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, ביות עלמין, אזור לספורט)	מרחב ציבורי
+ תקן חניית 0.8 התכנית מציגה הגדלה של רוחב זכות הדרך העורקית מטרופולינית (תמ"מ 5- תל גיבורים) ישנה חרז"ד ונחבורתית מתואמת עם אנף תנועה.	סעיף 3.8.1 – שביל אופניים. סעיף 3.8.1 (ח) – תוספת של מעל 100 יח"ד, תכנית בעלת השפעה תחבורתית חוז"ד תחבורתית סעיף 3.8.2 (ז) – דרך עורקית עירונית סעיף 3.8.7 – תקן חנית + תקן חנייה (3.8.7) סי 3.8.1 (ת) – ביטול דרך מקומית.	מתחם 707-א- נווה עופר	הוראות למרחבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: 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)	תחבורה
לייר	לייר	מרכז בנייני לשימור; על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אזור לשימור; הכללים בשימור השימור העירוני או שנקבעו לגבי חסות הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות; על פי נספח העתיקות	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרכז בנייני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	
+	סעיף 4.4.1 (ת) – תכנית חמאפשרת בינוי של 20 קומות נמוכה – תכנית בעלת השפעה סביבתית נדרשת חרז"ד סביבתית. 4.4.3 בניית ירוק	בכל שטח תתוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) כניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) ונאיים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחורגות סעיף 4.4	הוראות כלליות לתכנית תוכנית
לייר	לייר	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	

		עירוני: על פי נסמך העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתוכנית או ברשימת חשימור העירונית.	
+	4.6.2 - חנויות כלליות לחכנת ותכנות 4.6.4 א' - ניקוז 4.6.5 - ביוב	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) החנויות כלליות לחכנת ותכנות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית חללה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), (2), (17) ו- (16) שבסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
+	סעיף קטן (א5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א19)	קביעת חוראות לעניין הריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לתעברה... ולעניין חפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור ... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקן את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מוגש חתומה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		31.3.2020
חיתוך המשפטי לועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עריד	2438976-9		31.3.2020

ח' ברס | 2017

הערות

נ"ב אילנה סולמי - ראש עיר (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר תא/9061.

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
 2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
 3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
 4. מבוקש לחרוג מסעיף 3.6.13 (ב)2 – **ציר ירוק עירוני – רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ' ומתוכה 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים**, וזאת כדי לאפשר הרחבת תוואי הולכי הרגל והאופניים בשלשה צירים מקבילים: 1. לאורך רחוב תל גיבורים. 2. בין רחוב הדקל והציר הירוק הדרומי. 3. הציר הירוק המסומן בתכנית המתאר.
 5. תנאי להפקדת התכנית בפועל – עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- 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 0006-20 מיום 22/04/2020 תיאור הדיון:

אלחנן זבולון לא משתתף בדיון עקב זיקה
אושרת שפי מחליפה את הראלה אברהם אוזן

ערן מאירסון מציג את התוכנית מבוקש להביא את התוכנית להפקדה לאחר תיקונים.
ליאור שפירא: למה יש שוני בדרום לצפון בתקן חניה 1.08 ולא 1/1?
מיטל להבי: אחת המשימות היא להפוך תל גיבורים לרח' עירוני. בכמה מטרים מתרחב הרחוב, ולא יזה צורך? אני רוצה לראות את הנת"צ והזכות דרך בצורה יותר ברורה בתל גיבורים, ואת החיבורים הפנימיים בתוך השכונה לתחבורה. לדוגמא הפראק על איילון אולי אפשר היה להשאיר שביל ירוק לכיוון השכונה.
הנתונים לחניות לעומת יחידות הדיור הסכום לא מסתדר. המטרה היא להוציא את הרכבים ברחובות הקטנים כדי לפנות לשבילי אופניים הייתי רוצה לראות מענה בשטחים הפרטים. במבנה ציבור לא ראיתי שיש תקן חניה ולמסחר 2100 מ' עם 40 מקומות חניה. פרויקט יפה אבל שיהיה מתוכנן נכון.
ראובן לדיאנסקי: אם יש שפ"פים מי מתחזק אותם? כמו כן אני רוצה פירוט לענין סעיף 2 חו"ד בהקשר לקרן ההונית כמה שנים מי ינהל אותה איזה סיועד יקבלו דיירים חוזרים בעלויות?
אופירה יוחנן וולק: גינות כיס הם דבר יפה אבל אם שמים מתקני ישיבה ואז מגיעים בני נוער זה יוצר בעיה עם איכות החיים של התושבים. יש פיקוח אבל אולי אפשר לנסות אחר ע"י תכנון כדי להקטין את החיכוך בין אנשים שיושבים במהלך הלילה לבין התושבים שרוצים לישון ואם זה גינות כיס איך זה לא שפ"פ?
אסף הראל: לא ברור המיקום של 4 מגדלים על ציר של תל גיבורים כאשר יש דופן שפונה לאיילון למה לא הצבתם את המגדלים שם והיה מאפשר בתל גיבורים להיות בבניה של 15 קומות. לא ברור מה יש בדופן השניה של תל גיבורים וקשה להביע דעה שרואים צד אחד של הרחוב. מה בנוגע לדיור בהישג יד האם אפשר לקבל?
מלי: כתוב מע"ר, מה גובה הבנינים בצד המזרחי של הדופן. מה המרחק מאיילון מה המרחק ומה קורה מבחינת רעש וזיהום האוויר?
ניר מסורי: מה מספר העצים שעומדים להיכרת ומה התוכנית הנופית?
ערן מאירסון: לפני המענה לשאלות מבקש להדגיש לפרוטוקול שאנחנו מבקשים להוסיף שטחי שירות על מה שרשום בדרפט. היום שטחי השירות עומדים על פחות מ-20 מ"ר ליח"ד ואנחנו רוצים להעלות ל-23 מ"ר לא כולל ממ"ד בעצם 35 עם ממ"ד.
תקן החניה במדיניות נווה עופר, מדיניות שלבים ומדיניות שיכוני דרום יפו עומד על 0.8 אם נסתכל על המיקום של התוכנית אנחנו נמצאים במרחק של בערך 300-400 מטרים מהקו הירוק של הרכבת הקלה ו-700 מטרים ממסוף תחבורה שכולל את רכבת ישראל, מטרו ומסוף אוטובוסים עתידי. התוכנית מקושרת לתחבורה ציבורית יותר טוב מרוב המקומות בעיר. תקן החניה הוא נכון והוא מעוגן במדיניות ברוב המקומות בדרום העיר.
מיטל להבי: השטח הוא גדול גם אם נשארים עם תקן 0.8 בגלל הריבוי של השטחים הציבוריים האם לא היה נכון לייצר חניה ציבורית משמעותית? אפשר לעשות המרה בין שטח עתידי לסוג אחר.
ערן מאירסון: אנחנו בתוכנית פינוי בינוי שלא יכולה לקבל עומסים כלכליים נוספים כגון חניה ציבורית, יש כאן 422 יח"ד שצריכות פינוי בינוי.
מיטל להבי: הבנתי שלא יהיו עומסים אז למה לא לעשות אחד לאחד אם לא תהיה חניה ציבורית?
ערן מאירסון: לגבי הרחבת רחוב תל גיבורים, ההרחבה של 8 מ' וההרחבה נועדה לאפשר שבילי אופניים של 2.5 מ', מדרכות רחבות של 4 מ' ונת"צ. היום רחוב תל גיבורים סובל ממחסור במרחב ולא מאפשר קיום סביר של תשתיות התנועה בו זמנית, אבל אי אפשר לגרוע מעבר ל-8 מ' שנלקחו לטובת ההרחבה

משטחי המגורים. יחד עם תוספת השטח לרחוב מתקבל חתך רחוב של 26 מ', שהוא חתך רחוב נאות ומה גם שמפתחים את מע"ר בן צבי מהצד השני של הרחוב שגם שם תהיה הפקעה להקצאה של דרך לפי מה שייבחן. לגבי הצירים הירוקים והמעברים - יש שפ"פ אחד המשמש למעבר בין הבתים לאורך רחוב תל גיבורים והתחזוקה תיקבע בתוכנית העיצוב. אם כן, התכנית כוללת 3 מעברים לפארק איילון: - האחד הוא, הרחבת תל גיבורים שהיום התשתית להולכי רגל בו לא קיימת או קיימת באופן חלקי המעבר השני שיוצרת התכנית הוא, בהמשך לרחוב הדקל יש שביל שחלקו שפ"פ וחלקו זיקת הנאה לתוך הפארק והמעבר השלישי שכוללת התכנית הוא הציר הירוק מבית הבילויים דרך המתנ"ס וב"ס הדקל. כל אלו מהווים פיצול של צירים ירוקים ומעברים ציבוריים לתוך השכונה.

לגבי המגדלים שהם לא על הדופן בגירסה הקודמת של התכנית בקשנו לייצר גם בינוי גבוה בדופן הדרומית לאורך איילון, מה שתוכנית המתאר לא מאפשרת. לכן התכנית קובעת במיקום זה 15 קומות. בכך לא פרצנו את תוכנית המתאר שלא מאפשרת 30 קומות וכך נמנענו מלהגיע למחוזות.

גלגלי גינות הכיס - הן בתחום שטח פרטי למגורים. עלתה השאלה אם נכון שיהיו שפ"פים אבל בסופו של דבר השארנו אותן גינות פרטיות לדיירים מה גם שהרחבנו את תל גיבורים ופתחנו את רח' הדקל ולכן נכון שהמרחבים הללו ישארו שייכים לדיירים וימנעו מעבר הציבור באופן חופשי. התוכנית מייצרת שב"צים. דיור בהישג יד, שוב, מהווה מעמסה כלכלית על תוכנית בינוי פינוי. ומאחר שמבקשים לא לייצר צפיפות מעל הקיים, אי אפשר להשית על התוכנית הזו דיור בהישג יד. התכנית כן מציעה דיור ציבורי לקשישים. גלי דולב: הקרן הונית שחושבה היא 55- שנים. כל דייר שימשיך לגור יקבל השתתפות בועד הבית החדש בגין הפער. התחשיב נעשה עם העיריה והמחלקה הכלכלית ויש הסכם עם העיריה. כל יום חותם עם העיריה והקרן תהיה בניהול עם עו"ד ואם לא כל הדיירים חוזרים לגור אז קרן ההונית תהיה ליותר זמן. הכוונה שכמה שיותר דיירים יוכלו לחזור ולמעשה זהו המענה לסוג דיור שהוא לא דירות גדולות בשטח ממוצע ומטה. בדופן של תל גיבורים לכיוון מזרח רוב השטח יש בית עלמין.

באזור שעשו קירוי לאיילון רואים את הפארק על איילון והכוונה להשמיש את הפארק שיותר ייהנו ממנו תושבי השכונה ולגבי השפ"פ העדפנו לתת בתוכנית שב"צים כי בתוך שב"צ העיריה יכולה לעשות שטחים פתוחים, אבל בתוך שפ"פ היא לא יכולה לבנות. לכן נתנו רצף של שטחים חומים ושבילים ירוקים שמחברים את השכונה מפארק איילון לכיוון פארק החורשות, בעת הוצאת ההיתרים העיריה מחליטה כמה שטחים ירוקים וכמה שטחים בנויים. לגבי גובה הבניינים תוכנית המתאר התירה 2 אזורים בנספח עיצוב לגובה בגלל זה יש את החלוקה לגבהים, וכשהצוות יעשה את מע"ר בן צבי ידעו להתחשב בדופן שבאה מהדיירים.

ליאור שפירא: למה תקן החניה שונה? זכורני קבענו תוספת ליחידה היא 25 מ', האם +20 מרפסת זו הכוונה ל-25?

אופירה יוחנן וולק: האם מתוכננות גינות ציבוריות בשב"צ בשפ"פ על מנת שהתושבים מסביב שלא יכנסו לגינות הכיס ולא יהיה חיכוך בין התושבים שגרים מסביב.

מיטל להבי: חתכי הרחוב הפנימיים האם יש פתרונות? 68 דונם בלי שטח ירוק של דונם צריך לעגן שיהיה שטח ירוק.

ראובן לדיאנסקי: לגבי השפ"פ הסטטוטורי אני מבקש להכניס להחלטה שיהיה הסכם בין היזם לבין העיריה, שהעיריה מתחזקת את השפ"פים והיזם משפה את העיריה בסכום מסויים כמקובל. השטחים הפתוחים - יש להגדיר הגדרה ברורה שהם יקובעו באופן כזה שבחלוף הזמן לא יהפכו לשטחים מבוטנים. עצם העבודה שגינות הכיס הם פרטיות של שטחי הבנין ולא שפ"פים הם יצרו מצב שיהיו הרבה גדרות סביב הבניינים הללו. זה לא משהו שאנחנו רוצים כמו ברמת אביב הירוקה.

אורלי אראל: קרן הונית היא מינימום ל-10 שנים בדרי"כ לכן תרשו לנו לבדוק שוב בנושא הכלכלי. תקן החניה - מחיר הדירה עולה בעשרות אלפי שקלים כשמוסיפים חניה. באזורים שיש נגישות לתחבורה ציבורית אנחנו מורידים את ערך הדירות ע"י הורדת תקן חניה 1.8 כלומר 20% מהדירות לא תהיה חניה. התושבים גם הם לא רוצים את האחזקה וזו הצורה היחידה היא להוריד את מחירי הדירות.

גינות- השפ"פ ותחזוקה עירונית אלו כספי ציבור וזו ההכבדה כספית. אולם ברור לנו שבמקומות מסויימים יש אוכלוסיה שלא יכולה לתחזק שפ"פים. בתוכניות שיש שפ"פים שמצטרפים לדרכי ציבור או שב"צ וברור שצריך לחתום הסכם בין העיריה ליזם אבל בתוכנית הזו זו הועדה המקומית. פה הגינה היא פרטית של בית והיא לא צריכה ליפול על כספי הציבור. לציבור אין כניסה ואני לא חושבת שהציבור הרחב צריך לשלם על כך. אין סיבה שהציבור הרחב יכנס וכן יהיו גדרות כדי לשמור על השטח של אותו בנין פרטי כמו שיש בכל מקום אחר בעיר. בנוגע להיקף התוספות, התוכנית היתה בפרה רולינג ואושר 20 מ' + מרפסות במסמך המדיניות של תוספת 12 מ' החרגנו תוכניות שהיו בפרה רולינג בועדה ובמקרה הזה היה בועדה ובעינינו זה לא נכון לרדת בהיקף שטח הדירה. זה מה שהוצג לתושבים וזה עומד בבדיקה הכלכלית. מיטל להבי: למה לא לשים חניה בכלל, חניה ציבורית אמבולנס.

אורלי: לפי החוק צריך לעשות חניה לרכב חירום, זה דיור ציבורי לא רוצים להכביד דורון ספיר: כל חניה מזמינה חניה לשכונה

מיטל להבי: גם לנושא הציבורי והדיור המיוחד צריך לשים תקן חניה.

אופירה יוחנן וולק: מי שיצרה לבקר את הוריו בשישי שבת לא יוכל כי אין תחבורה ציבורית

ציפי ברנד: מצטרפת למיטל.

דורון ספיר: מי עונה על השטחים הירוקים.

ערן מאירסון: התוכנית מקצה 6 דונם לשטחים ציבורים 2 דונם לדרך שבילי אופניים ומדרכות ברחוב תל גיבורים שלא יכול היום לשאת הולכי רגל ושבילי אופניים ותוספת 4 דונם לשב"צ. חשבנו להקצות שטח לשב"צים מאחר והתכנית נמצאת בסמוך לפארק הדרומי.

לגבי גינות הכיס, בהוראות התכנית נדרש לקבוע גינות כיס בשטח של 750 מ"ר לפחות כל אחת, זה מעוגן סטטוטורית. הן יהיו לטובת התושבים ולא לציבור אבל יש אפשרות לפתוח את החצרות במסגרת הסכם בתכנית העיצוב ניתן כתוב בהוראות שלא יהיו גדרות.

בצד הדרומי של תל גיבורים יש בית קברות, באזור הצפוני מתוכנן מע"ר בעוצמות גבוהות מתל גיבורים אסף הראל: אנחנו לא באזור כל כך אינטנסיבי שצריך לייצר רחוב עם 25 ומצד שני עם 40 שימו את המגדלים מול איילון ושמה תרדו ל-15 קומות.

אורלי אראל: זה אומר שאנחנו לא נהיה בסמכות מקומית ואנחנו לא רוצים להיות שם.

מלי פולישוק: אתה מגדיל את הנזק לתושבים זה זיהום אויר ורעש נוראי.

גלי דולב: הביניים גובלים בשטח באיילון המקורה מעל פארק. בדיקות רעש נעשות ויש את המיגון האקוסטי נעשה לבניינים. לגבי העצים עשינו סקר עצים ורואים את העצים בתשריט וזו בניה רוויה רוב העצים הם מלווה רחוב ואם יהיו עצים שיכולים לעשות העתקה נעשה זאת, גם לשב"צים החדשים וגם לשב"צ הקיים ב"ס הדקל. החצרות הפנימיות של הדיירים הם מוגדרות בתוך השטח והוגדרו שלא ניתן לעשות גדרות ולכן רח' הדקל הוגדר כשב"פ כדי לשמור אותו כמעבר שיהיה בתחזוקה עירונית.

מלי פולישוק: כל אלה שגרים ליד איילון מיגון אקוסטי אולי לשתול עצים.

גלי דולב: יש את זאת בהוראות התוכנית תקן לבניה ירוקה הכל מופיע לעת הוצאות ההיתר.

ראובן לדיאנסקי: האם השב"צ מתוכן לרווחת השכונה או שטח ציבורי שאמור לקלוט בעתיד שימושים עירוניים רחבים ולא נקודתיים?

גלי: אי אפשר לדעת מה יהיה בשטח החום.

ראובן לדיאנסקי: למה אי אפשר להשתמש במתנ"ס?

אורלי אראל: בשטח חום מותר לנו לעשות גינה בשטח ירוק אי אפשר לבנות, זו תב"ע שהיא בבעלות עירונית. על השטחים החומים יחולו תוכנית צ' שמאפשרת כל דבר וענין שהעיריה תרצה.

ראובן לדיאנסקי: צריך שתהיה אמירה ברורה שזהו שטח ירוק. אין במקום הזה שטחים ירוקים, עצם העובדה שלא יהיו גדרות יביא לכך שאנחנו לא הופכים לשב"פים. האמירה שסדר הגודל של 4000 איש כן צריך שטח ציבורי פתוח.

אורלי אראל: אנחנו אומרים בסביבה הקרובה תוכניות שנמצאות על השולחן יתנו יותר שטחים ירוקים במקרה הזה היחידה האסטרטגית המליצה לתת יותר שטחים חומים.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא בונים מספיק לגבוה.

אורלי אראל: כרגע אין צורך בבי"ס שם.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שהשטח הזה שמסומן כשב"צ יהיה מסומן כשב"פ. ואת כל שטחי ציבור נהיה חכמים לבנות אותם בשטחים שקיימים היום לכשנצטרך.

אורלי אראל: מבחינה פרוגרמטית אנחנו לא עומדים בתנאי סף כי הם דורשים חו"ד של היחידה אסטרטגית.

ערן מאירסון: האיזונים האלה בין השבצ"ים לשב"פים נלקחים בחשבון בתכנון כלל התכניות בשכונה.

אופירה יוחנן וולק: איפה התוכניות שכן מקודמות עם ירוק? בעוד 5, 10 שנים?

אורלי אראל: מסמך מדיניות נווה עופר שאושר הראה לכם את הפרוגרמה לשטחי ציבור, ושטחים מבונים וזה מה שאנחנו עושים.

אופירה יוחנן וולק: יש כאן 68 דונם בלי ירוק.

אורלי אראל: צריך שהשטח הזה יהיה שטח חום זו העמדה המקצועית, זה מה שיש בשטח.

גלי דולב: יש שם מועדון נוער והם קיימים על תל גיבורים לשטח שצמוד לאיילון התוכנית מתחייבת להעתיק אותם פנימה לשכונה לטובת הדיירים, זה תואם עם אלי לוי.

אמיר חיימוביץ נציג הועד: מאחורינו נמצאים 95% חתימות מבעלי הדירות ומברכים על התהליך הזה.

התקיים דיון בועדה ונתונים ברורים ומאז איתנו לא דיברו ולא הבעת הסתייגויות שלנו לפני שהתוכנית הוצגה כאן. לכן אני מסתייג לגבי ההסכמה שלנו לגבי גודל הדירה וחשוב שיאמר כאן. מה שחסר התושבים באזור הזה במובנים רבים לתושבים בצפון ומרכז ת"א. הבניינים משנות ה-50 לא גדלו מאז, ויש משפחות שגדלות. דובר על 25 מ' ואנחנו ממש מסתייגים מכל ירידה מהסוגיה הזו. אנחנו לא יכולים להישאר בכלובים קטנים ולכן אנחנו מסתייגים לירידה של 20 מ' ואנחנו אומרים את זה בתוקף. הדיון על השטחים הציבוריים חוטא למהות התוכנית. אתם עושים תוכנית נפלאה אבל יש כאן דיירים והייתי הופך את נושא ושלל יפחת המטרים מ-25 מ'. כרגע הדירות הם בגודל 45, 55 מ' באזור תל גיבורים ובאזור הדרומי בחלק של האירוס יש דירות של כ-75 מ'.

אסף הראל: כמה מטר התוכנית מוסיפה עכשיו

אמיר חיימוביץ: תוספת של 20 הירידה לא תואמה איתנו, אנחנו לא מוכנים פחות מ-25 מ'. אנחנו מבקשים לאפשר את החניה בתקן של 1/1. באזור הצפוני לצמצם שם ולהעביר אלינו לאזור השכונה, אנחנו רוצים לגדל את המשפחות שלנו במרחב סביר.

מיטל: מתוקף מה אתה רוצה 25 מ'.

אמיר: הדירות הם ע"פ זכויות הרחבה עד 120 מ' בערך.

דיון פנימי:

אודי כרמלי: הדילמה היא עד כמה אפשר להחזיק את המקל משני צידיו והגענו לאיזון מאוד עדין. האמירה של 68 דונם ללא שצ"פ נשמע לא טוב אבל קבלנו מענה ראוי. יש כאן חשיבה ציבורית אבל הפתרונות מוגבלים מאוד והחלופה היא לייצר עוד שטחים צריך לקחת את התוכנית ולהעביר לסמכות מקומית. יצירה של גוש שטחים גדול משמעותי יכול לייצר את השלבויות וגם את המצב שבו אפשר לעשות זמנים שונים לתכנון. החשש של ראובן מוצדק שלא יוכלו להרשות שהשטח ישאר פנוי וירוק. אבל צריך להסתכל על כל התמונה האם הפרויקט נותן את כל המענים. נווה עופר ביחס של 2.8 להגיע למצב שהגרید העירוני מגיע לרמה סבירה ובסה"כ האיזון כאן הוא טוב, כי אין מצב שהתוכנית תהיה מושלמת. יש כאן שטחים מוגבלים מייצרים כאן מנגנון של תמיכה של שכ"ד ומנגנון של שטחים ציבוריים אני ממליץ כן לקבל את התוכנית.

אורלי אראל: הועדה הציעה בזמנו 22 מ' אבל אם אנחנו מוסיפים מעבר ל-20 מ' אז נגיע בתוכנית לתוספת של 10,000 מ"ר ולנפחים שיאלצו אותנו לעבור לסמכות מחוזית. אלו הנפחים שמאפשרים לנו לקדם את התכנית בסמכות מקומית. הדיירים מקבלים בלי להוציא אגורה מהכיס הם יקבלו דירה חדשה וטובה מהיום.

כמעט לכל אזורי השיכונים יש זכויות הרחבה, זו זכות הרחבה שיש להם אבל אם רוצים שמישהו יממן את זה הם לא יכולים להגיד שהם רוצים את כל המטרים, זו צפיפות גדולה מידי. מיטל להבי: לתפיסתי גם אנחנו נהנים בתוספת של 25 מ' שיש עוד דירות עוד היטלי השבחה וכד'. אודי כרמלי: כשאנחנו אומרים עד 25 זה אומר שאפשר להכיל גם 22 מ' אבל אז נחרוג מהסמכות מקומית. מיטל להבי: שיוגדר שהתמורה היא גם חניה. נכון שחניה מוסיפה ליוקר הדירה אבל מי שקונה דירה צריך חניה לרכב אחד לפחות ולא ישלם דוח"ות דבר שבעיני מעלה את יוקר המחיה. ערן מאירסון: את מדיניות נווה עופר ליווה מרכז הגר לדיור שווינוי וחלק מהמדיניות היתה לאפשר קניית דירה לאנשים שלא מחזיקים מכוניות, זה כחלק מהכלים לאפשר דיור יותר זול ולאפשר מגורים לאוכלוסיות יותר חלשות.

רועי אלקבץ: תבדקו זה חובבני לדבר על חניות מתוך תפיסות תבדקו עובדות אמפירית. לבדוק את זה כמה משפחות כמה כלי רכב?

דורון ספיר: אם רוצים להוריד את מס' הרכבים בעיר חייבים להוריד את תקן החניה. אודי כרמלי: אני מוחה על האמירות. עיריית ת"א מדברת בצורה עיקבית צלולה על הורדת תקני החניה, תכנון מייצר מציאות הוא לא מפרש מציאות. המגמה היא לא חדשה היא התחילה בתעסוקה ב-1/40 ושהורדנו בצפון עיר 1/2 ל-1/1 נבהלו, ככה מייצרים מציאות והאינטרס של תושב הוא להחזיק כמה שיותר רכבים אבל הפגיעה הציבורית היא קשה.

ראובן לדיאנסקי: בפרוטוקול של יולי 2019 שבו נאמר תקן החניה יהיה 0.8 ל-1. יש הגיון גם לגבי גובה הבניינים ואני לא נבהל מהעברת התוכנית לסמכות מחוזית. 1200 יח"ד הוא מאוד מצומצם. אסף הראל: כל עוד לא בטוח מה המחוזית תקבל ולכן הייתי נזהר. לגבי החניה כל עוד מקבלים את העיקרון שרוצים לעשות הפחתה דרמטית חייבים לעשות ובעיני לאפשר לרדת עוד בתקן החניה. דורון ספיר: במרכז העיר יש 0.3 כי אין חניה במרכז העיר. ערן מאירסון: בזמן עריכת המדיניות המצב הקיים היה 0.6 ליח"ד. מיטל להבי: אני בעד הפחתת חניות, החניה במרחב הציבורי הולכת ופוחתת יפחיתו בגלל נת"צים ועוד כהנה וכהנה לטובת תחבורה שיתופית, החניה צריכה להתבסס בשטח הפרטי. יש טעות בחישוב מדובר 1330 יח"ד 0.8 זה 1057 מקומות חניה אתם כתבתם 967 מקומות חניה זה מאוד חמור ואם רוצים להיפטר ממכוניות נפטר במרחב הציבורי לאפשר בת"עויות חדשות נאפשר במרחב הפרטי שינוי מראש של שימוש חניה לשימושים אלטרנטיביים לתקופה שלא נצטרך מכוניות. ליאור שפירא: האם באזורים החומים אפשר לשים חורשה זמנית? מישהו צריך להחליט על זה? אורלי אראל: ברור, הנהלת העיריה מוציאה צו גינון זמני והנהלת העיריה מחליטה. דורון ספיר: יש כמה נושאים להצבעה

הצבעה לנושא תקן החניה 0.8

בעד: דורון ספיר משתמש בקול כפול, אסף הראל, ליאור שפירא.

נגד: רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי

נמנע: ראובן לדיאנסקי

דורון ספיר: נשאר תקן חניה 0.8.

ערן מאירסון: לאור זאת שמדברים על שצ"פ מטרופוליני בסביבות ה-50 מ' נכון לייצר שב"צ לאורך הציר הירוק ולא שצ"פ. השפ"פ הנוכחי הוא לא מבונה.

ראובן לדיאנסקי: כל צד שמאל כמה יח"ד יהיו?

ערן מאירסון: בתכנית המקודמת ממערב לתכנית זו יהיו 300 יח"ד וכן במסגרתה יתווספו יותר שצ"פים משב"צים. כל צפי האוכלוסייה נמצא במדיניות נווה עופר.

ראובן לדיאנסקי: בעתיד לבוא שיממשו את השב"צ המוצע המתנ"ס יעבור לשטח השב"צ המוצע

אורלי אראל: כרגע אנחנו לא יודעים מה יהיה בשב"צ העתידי.
 ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לקבל שטח ירוק ברור.
 ערן מאירסון: אי אפשר לדעת אם ירצו לפנות את המתנ"ס או את בית ספר ולכן לא ניתן לקבוע את זה בתכנית..
 הראלה אברהם אוזן: צריך לקבל החלטה פוזיטיבית לגבי פיצול הציר הירוק העירוני בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 3.6.13(ב)(5) לתכנית המתאר.
 ליאור שפירא: שעל השטחים החומים יעשו גינות
 השטח היום שמסומן כשב"צ יסומן באופן סטטוטורי כשטח ירוק.
 אודי כרמלי: המהות של ההחלטה הזו היא פסילת התוכנית.

הצבעה להצעה של מהנדס העיר (לעניין איזון שב"צים - שב"צים בתחום התכנית)

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל
 נמנע: מיטל להבי
 הצעת ראובן: השטח שמסומן כשב"צ יסומן כשטח ירוק וכל צורכי הציבור יקבלו ביטוי בשטח של ב"ס דקל ושל המתנ"ס.
 בעד: ראובן לדיאנסקי ואופירה יוחנן וולק
 התקבלה הצעת מה"ע
 ראובן: ההצבעה לא היתה על התוכנית אלא על הירוק, אני בעד הפרויקט אבל אני רוצה ירוק.
 אופירה יוחנן וולק: ראובן צודק
הצבעה לאישור התוכנית בכללותה:
 בעד: אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ
 נמנע: מיטל להבי
 נגד: ראובן לדיאנסקי
 הצעת מהנדס העיר התקבלה ברוב קולות.

בישיבתה מספר 0006-20' מיום 22/04/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית ולאשר את הקטנת הציר הירוק העירוני המצוי בגבול המערבי של התכנית ופיצולו, וזאת בהתאם להוראת סעיף 3.6.13(ב)(5) לתכנית המתאר תא/5000, כך שבמקום 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים, יותרו 7 מ' להולכי רגל ושביל אופניים בציר זה וזאת כדי לאפשר תוואי להולכי רגל ושביל אופניים בשלושה צירים מקבילים בתחום התכנית: 1. יצירת ציר ירוק עירוני ברחוב תל גיבורים 2. יצירת ציר מעבר להולכי רגל מרחוב הדקל לציר הירוק שמדרום לתכנית 3. ציר ירוק עירוני בגבול המערבי של התכנית המסומן בתכנית המתאר.

בכפוף לתנאים להפקדת התכנית שיפורטו להלן:

- יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
- חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונת אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית לתקופה של 10 שנים כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
- עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- שטחי השירות יעודכנו ל 23 מ"ר ליח"ד, לא כולל שטחים עבור מרחבים מוגנים.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ"ל את הסעיף הבא:

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-20 מיום 13/05/2020 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0007-20 מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ"ל את הסעיף הבא :

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

דיון נוסף:

לאור בדיקה חוזרת של השטחים הקיימים ובהנחה שיגבה היטל השבחה מלא, עודכן התחשיב הכלכלי בתכנית, ובהתאם לכך עודכנה התכנית המוצעת.

העדכונים בתכנון המוצע כוללים :

1. תוספת של 86 יח"ד נוספות.
2. תוספת שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 8,131 מ"ר.
3. תוספת שטחי שירות למגורים בהיקף של 9,436 מ"ר.
4. תוספת שצ"פ בהיקף של 1.5 דונם
5. תוספת שפ"פ בהיקף של 3 דונם.
6. תוספת שטחי תעסוקה במגרש ביעוד מגורים מיוחד בהיקף של 950 מ"ר.
7. עדכון מתחמי המימוש מ 4 מתחמי מימוש עצמאיים ל 3 מתחמי מימוש עצמאיים.

עדכונים בעקרונות התחשיב הכלכלי :

- עודכנו השטחים הקיימים מ 24,062 מ"ר ל 27,168 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.
- עודכנה קרן דיירים קיימים ל 10 שנים
- עודכן שטח דירה ממוצעת בתכנון המוצע ל 79 מ"ר עיקרי.
- נלקח בחשבון היטל השבחה מלא.

טבלת שטחי קרקע במצב מוצע :

מצב מוצע		דיון אפריל 2020		יעוד
%	דונם	%	דונם	
37.5	25.7	38.5	26.5	מגורים (כולל שפ"פ)
2.7	1.8	2.7	1.8	מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן)
25.4	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	25.4	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	מבני ציבור
5.4	3.7	3.2	2.2	שצ"פ
29	20	30.2	20.7	דרך
100	68.6	100	68.6	סה"כ

טבלת השוואה:

פירוט יעדים/שימושים:

נתונים		מצב קיים בנוי	מצב קיים מאושר	מצב מוצע דיון אפריל 2020	מצב מוצע נוכחי
מגורים	מ"ר	24,062	כ 42,000	במתחמים א'-ד': עיקרי: 92,196 מ"ר ממ"ד: 14,184 מ"ר מרפסות: 14,184 מ"ר שירות: 20,760 מ"ר (לא כולל ממ"ד) במתחם ה': מגורים: 4,400 מ"ר עיקרי: 1,480 מ"ר מרפסות: 720 מ"ר סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות	במתחמים א'-ג': עיקרי: 100,327 מ"ר ממ"ד: 15,216 מ"ר מרפסות: 15,216 מ"ר שירות: 29,164 מ"ר (לא כולל ממ"ד) במתחם ד': מגורים: 4,400 מ"ר עיקרי: 1,480 מ"ר מרפסות: 720 מ"ר סה"כ 150,587 מ"ר, לא כולל מרפסות
מספר יח"ד		422	422	1,242	1,328
שטח יח"ד ממוצעת				78 מ"ר	79 מ"ר
גובה	קומות	4	4	עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת	עד 10 או עד 30 מעל הכניסה הקובעת
	מטר			110 מ'	110 מ'
תכסית				עד 65%	עד 65%
מקומות חניה		0		967 למגורים	
מסחר	מ"ר	250	250	עיקרי: 2,100 מ"ר שירות: 600 (שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)	עיקרי: 2,100 מ"ר שירות: 600 (שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)
מקומות חניה				48 למסחר	
מבני ציבור		1700	35,100	עיקרי: 42,225 מ"ר שירות: 14,404 מ"ר סה"כ: 56,629	
דיוור מיוחד		---	---	דיוור מיוחד: עיקרי: 3,840 מ"ר שירות: 960 מ"ר מרפסות: 960 מ"ר מסחר: 375 מ"ר שירות: 125 מ"ר תעסוקה: 750 מ"ר שירות: 200 מ"ר	דיוור מיוחד: עיקרי: 3,840 מ"ר שירות: 960 מ"ר מרפסות: 960 מ"ר מסחר: 375 מ"ר שירות: 125 מ"ר תעסוקה: 750 מ"ר שירות: 200 מ"ר

מספר יח"ד	---	--	דיר מיוחד : 80 יח"ד	
גובה	---	---	עד 15 קומות	עד 25 קומות
תכסית	---	---	65%	95 מ' 65%
צפיפות מגורים נטו			44.7 יח"ד לדונם	49.3 יח"ד לדונם
רח"ק ממוצע			5	5.8

הדמיית מצב מוצע נוכחי :



הדמיית מצב מוצע מדיון באפריל 2020



ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-20' מיום 30/09/2020 תיאור הדיון:

אלחנן זבולון יצא מהדיון
 ערן מאירסון מציג את העדכון שהוסף והתוכנית עוברת להיות בסמכות מחוזית.
 ראובן לדיאנסקי: מה לגבי הסכם לתחזוקת השפ"פ אני מבקש שיהיה הסכם בין היזם לבין העיריה
 ערן מאירסון: בתבוע לא יהיה כתוב שהעיריה מתחזקת את השפ"פ.
 אופירה יוחנן וולק: בשפ"פים שנמצאים באמצע המתחם, בין בניינים, כמו TLV עולות טענות מהתושבים
 שגרים שם שאנשים שלא גרים שם מרשים לעצמם לכלוך האם יש חשיבה להפחית את ההתנגשות בין
 התושבים שגרים שם לבין שאר האנשים שנותנים להם את זיקת ההנה.
 אודי כרמלי: מונח שפ"פ היא המצאה ישראלית שנועדה לעקוף את חוסר היכולת לרשום שטחים בתלת
 מימד שתוקן בזמן האחרון. אנחנו כמתכננים שמסתכלים על שפ"פ עם זיקת הנאה מבחינתנו הוא מתפקד
 כמו שצ"פ. אבל אנחנו לא יכולים לשים אותו כשצ"פ בגלל שהיכולת לשים חניון מתחתיו היא מאוד
 מורכבת. זה נפתר עכשיו עם תקנות רישום תלת מימד אלו תקנות שאושרו לאחרונה. כלומר אם היינו
 יכולים היינו הופכים שפ"פ עם זיקות הנאה לשצ"פים, אם לא היו לנו בעיות סטטוריות עם תת הקרקע.
 ברגע שלוקחים שטח ושיטת הזכויות בנויה על סמך תוכנית המתאר שמגבילה ולוקחת נפח שנגזר מתא
 שטח ברגע שעושים דבר כזה אי אפשר לקחת שטח שהוא בלב המגרש הפרטי ולגזור ממנו זכויות ולכן נולד
 הדבר הזה. זהו עיוות ומנסים לתקן את זה גם המחוקק. אלו בעיות של סדר ציבורי. החלופה היא לקחת
 את השטחים ולשים שער ולחסום את הגישה.
 אסף הראל: וגם אם אתה עושה את זה אף אחד לא מבטיחה שמישהו מהשכנים לא יביא חברים. אי
 אפשר לשמור בלי חיכוך וכד' זה קשה תמיד יהיה לכלוך ורעש אלו החיים.
 ראובן לדיאנסקי: יש הרבה צורות ואופנים שגרים בעיר וכל אחד בוחר לו איפה הוא יגור ההבדל שמתחת
 לבית שלך שצמוד למדרכה העיריה מנקה.
 אסף הראל: בדיון הקודם התנגדתי לסכמת הבינוי ועשוי משעברנו לסמכות מחוזית אני רואה שנשארה
 סכמת הבינוי. מדוע עכשיו כשאפשר לעשות מה שרוצים אין בניה גבוהה מול איילון ופחות גבוהה מול תל
 גיבורים. שאלה שניה כל החישובים שלכם הם עם כוכבית בהנחה שאנחנו נגבה היטל השבחה מלא. אני
 מסתכל על עוצמות הבניה ואני שואל אם היינו מבטלים את היטל השבחה איזה כמות של יחידות דיור
 היינו יכולים להפחית?
 ראובן לדיאנסקי: התיקון הוא מבורך והוא הופך להיות הרבה יותר כלכלי ויותר שטח פתוח וירוק וצאו
 לדרך.
 ערן מאירסון: הבינוי כן עבר שינוי מהותי. בגרסה הקודמת הבינוי היה עד 15 קומות על הדופן הדרומית
 על הפארק המטרופוליני ועכשיו הבינוי לאורך הדופן הזו יהיה עד 30 קומות.
 אסף הראל: יכולת להגיע עד 40 קומות על תל גיבורים יותר הגיוני להפחית את תל גיבורים ולעשות שורה
 של מגדלים מול אילון ועשיתם הפוך שמתם שם את השטח הירוק שכבר יש שם שטח ירוק מעבר לכביש.
 אודי כרמלי: כל השטח הירוק הוא מצטרף לכל הרצף וזה מייצר כך שהשכונה תוכל להישען עליו.
 החלופה שאתה מגדיר יש בה הגיון שאומרת אבל אם נרד לעוד 20 קומות בדופן שמול תל גיבורים יכולתי
 לעשות כדי לייצר שטח ירוק המשכי. מציג בתשריט מה שהועדה אישרה. יש רצף בנוי של כל הבלוק שאין
 פה שטחים ירוקים ואין משמעות כמסה של שטח ירוק. מציג (תשריט נוסף של הבינוי היום לאחר התיקון)
 פה אתה כן מקבל משהו שהוא יותר מובהק והשטח עם המהלך יותר נכון.
 (אסף מציג על המצגת שטח)
 אודי כרמלי: זה לא מתקשר עם המסה של השטח הירוק שמתקשר עם בית הבילויים. אפשרי אבל כל
 המסה שאתה מציג היתה עולה והקוביה שסימנת היא בניה מרקמית נמוכה. חלק מעקרונות של התוכנית
 הזו היה לייצר את הווריאציה בין האזור הנמוך שמתחבר לשכונה ומציע מלאי של דירות במרקם נמוך.
 הפתרון הזה מאפשר לאוכלוסייה קיימת להישאר כי עלות של התחזוקה היא נמוכה משמעותית
 מהמגדלים. לכן כל בניה נמוכה היא קדושה כי כל הדיירים שנשארים אני רוצה להציע להם את האפשרות
 שבבניה כזו העלות אחזקה היא כמעט חצי מדירה במגדל. לענין הפריסה האורבנית של השצ"פ עדיין אתה
 מקבל מסה של שצ"פ המשכי ולא שטח כלוא בתוך שכונה. יש ערך לשצ"פ שצמוד למאסה גדולה יותר
 אתה קצת יכול לצאת מתוכו. אנחנו מתעקשים על שילוב של בניה עד 29 מ' כי לפי התקנות תכנון והבניה
 הוא נחשב בנין גבוה ולא בנין רב קומות שכאן כל מערך התכנון משתנה.
 אסף הראל: איפה שיש בניה מרקמי אפשר להפוך למגדלים אתה יכול לקחת 2 מתוכם להעמיס אותה על
 בנינים של 3 קומות.
 אודי כרמלי: אנחנו רוצים לשמור על דירות נגישות.
 ערן מאירסון: יש פה ענין של מימוש התוכנית. התוכנית מחולקת ל 3 מתחמים עצמאיים שלא תלויים אחד
 בשני אי אפשר להעמיס ממתחם אחד למתחם אחר כי אז אתה קושר 420 יח"ד במתחם מימוש אחד והם
 צריכות להתממש ביחד וכך זה מוריד את היתכנות המימוש של הפרויקט.
 אורלי אראל: לגבי השאלה השניה אנחנו עושים עבודה לגבי אפשרות להביא קריטריונים להביא פטור
 מהיטל השבחה ויכול להיות שהתכנסנו לסוג של חלופה שאנחנו ממליצים לאזור מסוים גאוגרפי ומעבר
 לזה למחיר הדירה.

רוני קינסברונר : לענין השפ"פ הדרך הנכונה היא באמצעות תקנון התוכנית להתנות את היתר הבניה בהבטחת תחזוק השפ"פ על ידי הועדה המקומית וזה מאפשר לועדה המקומית את האפשרות או לתחזק באמצעות העיריה. אנחנו יכולים להתנות את היתר הבניה בתעודת האיכלוס תחת הסעיף אבטחת תחזוקת השפ"פ לשביעות רצון הועדה המקומית

ראובן לדיאנסקי : בתקנון התוכנית צריך להטמיע את ענין ההסכמה בדבר אחזקת השפ"פ בשלב היתר הבניה.

רוני קינסברונר : אפשר לכתוב תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת תחזוקת השפ"פ לשביעות הועדה המקומית.

אורלי אראל : תוכנית בסמכות מחוזית הם מוחקים את הסעיף הזה רק בסמכות ועדה מקומית אנחנו יכולים להחזיק את הסעיף הזה.

ליאור שפירא : מה בנוגע לביטול היטל ההשבחה

רוני קינסברונר : במתכונת הקודמת הפרויקט היה פחות כלכלית. כי בבדיקות שנעשו הוגדלו שטחי השירות וכתוצאה מכך היה צריך להגדיל את זכויות הבניה. במתחם א, ב שיעור הרווח היזמים עומד על 20% כולל לפני תשלום היטל השבחה. אם במספרי אצבע שאנחנו מכירים בד"כ היטל השבחה מקוץ 4-5% מהרווח היזמי כלומר הוא יכול להגיע ל-15% רווח בתשלום היטל ההשבחה, וזה משמש כסף התחתון למתן פטור להיטל השבחה. במתחם ג' אולי יכול להיות שנצטרך להגדיל את זכויות הבניה כי שם הוא מגרד את ה-20% מלמטה אבל את זה נבדוק בועדה המחוזית. אפשר לבצע תרגיל כלכלי אם כבר כרגע יורדים ל-15% וזה אומר מתן פטור להיטל השבחה וצריך לבדוק כמה הוא מפחית את זכויות הבניה, לא בדקנו את זה אבל זה אפשרי.

אסף : זו תוכנית עם עוצמות בניה מאוד גדולות. בכדי שזה יהיה כלכלי האם זה לא המקום שנוכל להשתמש בכל הכלים כדי לנסות להפחית את כמות יח"ד ולצפות בפרויקט כזה להיטל השבחה. ליאור שפירא : זה פרויקט מתמשך המון זמן אם נעשה שוב פתיחה של התוכנית הדיירים הקבלנים המו"מ הכל יתמוסס אנחנו רוצים לקדם את הפרויקט.

אורלי אראל : אנחנו עובדים על הקריטריונים שיבואו לאישור במועצת העיר במסגרת הזו זה יקח זמן. כרגע נגיש את התוכנית לועדה המחוזית ואם נראה במסגרת ההפקדה בפועל אפשר יהיה להגיש התנגדות מהי"ע שאם זה יעמוד בקריטריונים של מועצת העיר ונביא לפטור מהיטל השבחה אז נגיש התנגדות להפחתת היקפי זכויות הבניה.

אסף הראל : הייתי רוצה לאשר את התוכנית עם הערה אם נרצה להגיש התנגדות שנוכל להגיש. חן אריאלי : במסגרת השטחים החומים הקיימים מה עושים אם התוספות אם היו מרחיבים שטחים, השטחים הקיימים ישמשו את כל השכונה?

אורלי אראל : בתב"ע קובעים שטח חום מה יהיה בשטח רק הנהלת העיריה ומועצת העיר מחליטה מה יהיה השימוש.

חן אריאלי : אין מספיק שטחים בעיניי.

אורלי אראל : היקף השטחים הציבורים שיש בתוכנית ניתן בהתאם לפרוגרמה שניתנה ע"י היחידה לתכנון אסטרגית. השימוש יקבע אח"כ כשיוציאו בהיתר בניה למגרש החום.

מלי פולישוק : בונים בנינים גבוהים לאורך איילון זה איזור הכי מזוהם ולכן טוב שהזזתם ויש שטח פתוח בפארק ולא עוד דוור. הערה נוספת לא תמיד צריך לפחד ללכת למחוזית במקרה הזה התוצאה הזו יותר טובה.

ליאור שפירא : ממליצים לועדה המחוזית להפקיד את התוכנית

בישיבתה מספר 0018-20' מיום 30/09/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בהמשך להחלטת הועדה מיום 13.5.2020 ובהמשך לדיון שנערך בראשות יו"ר הועדה המקומית מתאריך 2.6.2020 ולאור בדיקה חוזרת של השטחים הקיימים ובהנחה שיגבה היטל השבחה מלא, עודכן התחשיב הכלכלי בתכנית, ובהתאם לכך עודכנה התכנית המוצעת כלהלן וכמפורט בדברט לעיל :

העדכונים בתכנון המוצע כוללים :

8. תוספת של 86 יח"ד נוספות.
9. תוספת שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 8,131 מ"ר.
10. תוספת שטחי שירות למגורים בהיקף של 9,436 מ"ר.
11. תוספת שצ"פ בהיקף של 1.5 דונם
12. תוספת שפ"פים בהיקף של 3 דונם.
13. תוספת שטחי תעסוקה במגרש ביעוד מגורים מיוחד בהיקף של 950 מ"ר.
14. עדכון מתחמי המימוש מ 4 מתחמי מימוש עצמאיים ל 3 מתחמי מימוש עצמאיים.

עדכונים בעקרונות התחשיב הכלכלי :

- עודכנו השטחים הקיימים מ 24,062 מ"ר ל 27,168 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.
- עודכנה קרן דיירים קיימים ל 10 שנים
- עודכן שטח דירה ממוצעת בתכנון המוצע ל 79 מ"ר עיקרי.
- נלקח בחשבון היטל השבחה מלא.

הועדה מאשרת להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית וממליצה להפקידה.

משתתפים : ליאור שפירא, דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, חן אריאל

בהתאם להנחיית הועדה המחוזית, מבוקש שהועדה המקומית תכנס כמגישה לתוכנית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ שהועדה המקומית תצטרף כמגישה לתוכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 תיאור הדיון :

אורלי אראל : תוכנית שאישרתם והעיריה ממנת. הועדה המחוזית מבקשת החלטה של הועדה המקומית שהיא נכנסת כמגישה לתוכנית ולא חו"ד בדפוס..
אסף הראל : תוכנית שאישרנו
דורון ספיר : אושר

בישיבתה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, מאיה נורי, ליאור שפירא, אסף הראל

להלן פירוט סעיפי התנגדות מה"ע לתכנית:**1. קווי חשמל קיימים בתחום ובסביבת התכנית:**

1.1. בהתאם לבדיקת היתר סוג כבל ע"י יועץ חשמל מוסמך של עת"א, נמצא כי קו מתח עליון לאורך רח' תל גיבורים מוטמן בהטמנה משולשת, במרחק הגדול מ-10 מ' מקווי הבניין עבור תאי שטח 1001-1004 בתשריט המצב המוצע. לאור זאת, לא נדרש סקר קרינה במסגרת שלבי התכנון הבאים (לעניין זה ראו במצורף דו"ח של יועץ החשמל, ד"ר אהרון בר-דב, מיום 16/9/2022).
1.1.1. על כן יש לבצע את התיקונים הבאים :

- למחוק מתשריט המצב המוצע את התחום לבדיקת קרינה מקו מתח עליון מוטמן.
- למחוק מהוראות התכנית את סעיף 6.2(ט"ז)(2) – הנוסח למחיקה – "בתחום לבדיקת קרינה מקו מתח עליון מוטמן כמסומן בתשריט - תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר קרינה חשמלית מקו מתח עליון הקיים המטיל מגבלות בתחום המגרש. במסגרת בדיקה זו תגובש תכנית טיפול בקו הכוללת בחינת נושאי הקרינה וקביעת שלביות למימוש הבינוי המוצע בתיאום עם חח"י ועת"א".

1.2. התייחסויות לקווי מתח עיליים קיימים בתחום מתחמי המימוש :

- 1.2.1. יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) בהוראות התכנית סעיף לפיו תכלול תכנית העיצוב נספח חשמל שיציג, עבור מתחמי המימוש והרחובות הגובלים בהם, את פירוק קווי החשמל העיליים הקיימים, הקמת קווי חשמל ומתקני השנאה תת"ק בתיאום עם חח"י, ושלביות מימוש בתיאום עם עת"א ובהתאם להוראות תכנית זו.
- 1.2.2. יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) סעיף המציג את תכנון התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו, כמפורט בסעיפים 6.2 ו-6.9 להלן.
- 1.2.3. יש להוסיף בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) סעיף קטן לפיו תנאי להגשת היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו.
- 1.2.4. יש להוסיף בסעיף 6.2 ט"ז (תנאים להיתר) הצגת תאום תשתיות עם חח"י, בראיה כוללת של כלל השינויים הנדרשים בתשתיות החשמל בתחום התכנית ובהתאם לנספח החשמל שיאושר ע"י חח"י ועת"א, כמפורט בסעיף 6.1.
- 1.2.5. יש להוסיף בסעיף 6.9 (תשתיות) (ב) סעיף המחייב פירוק כל קווי החשמל העיליים, עמודי החשמל והשנאים הקיימים.

2. שינוי הגדרות, זכויות והוראות בניה ביחס לתא שטח 1040 בבעלות חברת חלמיש (סעיף זה מוגש בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון, מחוז המרכז) :

- 2.1. בהוראות התכנית, סעיף 1.9 (הגדרות) – יש להוסיף הגדרה :
 "דיוור ציבורי לקשישים : דירות מגורים קטנות, המנוהלות ומתוחזקות בידי גורם אחד ומיועדות לאוכלוסיית קשישים זכאי סיוע בדיוור ציבורי ממשלתי או עירוני, לרבות שטחים לשימושים נלווים לשימושי המגורים המיוחדים ולתפעולם".
- 2.2. כמו כן, יש לעדכן את המונח "דיוור ציבורי לקשישים" בדברי הסבר, בעיקרי הוראות התכנית, בשימושים ובסעיפי הוראות בינוי (במקום המונחים "דיוור ציבורי", "דיוור מוגן", "דיוור מיוחד" ואחרים).
- 2.3. את סעיף 4.2.1 (שימושים) יש להחליף בניסוח הבא :
- בקומת הקרקע : מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחים משותפים לרווחת הדיירים – בהיקף כולל שלא יפחת מ-50% משטח קומת הקרקע.
 - מעל קומת הקרקע : מגורים, דיוור ציבורי לקשישים, שימושים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
 - בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע יותרו, בנוסף, גם מסחר או תעסוקה.
 - לא יותרו שימושים המוגדרים מטרד על פי חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.
 - מתחת למפלס הכניסה הקובעת : שימושים לפי הוראות תכנית תא/ע/1, וכן שטחי איחסון למגורים.
- 2.4. בסעיף 4.2.2(א)(7) יש למחוק את הטקסט "שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וכד', יותרו בקומת הקרקע בעורף הבניין" - על מנת לאפשר גמישות למיקום שימושים אלו במיקומים נוספים.
- 2.5. בטבלה 5 - יש להגדיל את מספר היחידות בדיוור הציבורי בתא שטח 1040 מ-80 ל-100, לפי הנחיות משרד השיכון, על מנת להגיע לסף כניסת שירותים תומכים. במקביל להפחית את מס' יחידות הדיוור הרגילות מ-60 ל-48, תוך שמירת גודל יח"ד ממוצעת.
- כמו כן יש לתקן מ-80 ל-100 יחידות דיוור ציבורי לקשישים : בדברי ההסבר, בסעיף 2.2 (עיקרי התכנית) ובסעיף 4.2(ד).
- 2.6. בטבלה 5 - בהתאמה לשינוי במספר היחידות יש לתקן את שטחי הבניה לתא שטח 1040 בטבלת השטחים המוצעים : תוספת 1,200 מ"ר שטחי בניה לדיוור הציבורי והפחתת 1,200 מ"ר משטחי הבניה למגורים. סך שטחי הבניה ללא שינוי. (שטחי הבניה הקיימים : 4,800 מ"ר לדיוור ציבורי לקשישים, 5,920 מ"ר למגורים).
- 2.7. בטבלה 5 - יש להגדיל את תכנית הבינוי המירבית בתא שטח 1040 מ-65% ל-70% כדי להגדיל את הגמישות האפשרית בבינוי להקמת מבנים נפרדים למגורים ולדיוור הציבורי לקשישים.

3. שטחים ציבוריים :

3.1. בסעיף 4.3.1 (ייעוד מבנים ומוסדות ציבור – שימושים) :

- יש לתקן את סעיף קטן (א) לנוסח הבא : "כל השימושים בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ (507-0271700)".
- יש לתקן את סעיף קטן (ב) לנוסח הבא : "יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים הנלווים".

3.2. בסעיף 4.3.2 (ייעוד מבנים ומוסדות ציבור – הוראות) :

- יש למחוק את סעיף קטן (2) בדבר מימוש שטחי המסחר במגרשים הציבוריים על מנת לאפשר גמישות במימוש שטחי המסחר המותרים בהתאם להוראות התכנית.
- יש להוסיף סעיף קטן : "כל ההוראות בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)".

3.3. בטבלה 5 עבור תאי שטח 2002, 2003 ו-2004 (שטחים בנויים ציבוריים) :

- יש למחוק את זכויות הבניה המופיעות בטבלה ולכתוב בהערות שוליים "זכויות הבניה תהינה בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)".
- יש להוסיף הערות שוליים בהתייחס לתאי שטח אלו בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700) - כגון תוספת שטחים לפרגולות, המרה בין שטחים עיקריים לשירות וההפך וכדומה.

3.4. בסעיף 4.4.2 (שטח ציבורי פתוח – הוראות) :

- יש למחוק את סעיף קטן (א) על מנת להותיר גמישות לעירייה בפיתוח גינות בהן יש צורך בגדרות (לדוגמא גינות כלבים).
- יש להוסיף סעיף קטן כדלקמן : "לשטחים הציבוריים הפתוחים יתווספו שטחים לטובת מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, כמפורט בטבלה 5".

3.5. בטבלה 5 עבור תאי שטח 401, 402, 403, 405 (שטחים ציבוריים פתוחים) :

- יש להוסיף זכויות בניה בהיקף 0.5 רח"ק (50% בניה) בכל אחד מתאי השטח, עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

4. מדיניות הדיור העירונית :

4.1. בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב וכהגדרתו בתוספת השישית, ובהתאם למדיניות הדיור העירונית שאושרה בדיון הועדה לתכנון ובניה ת"א יפו 22-0025 בתאריך ד' אלול תשפ"ב 31.08.2022, יש להוסיף הוראה בנושא דיור בהישג יד בהוראות התכנית, פרק 4.2.1 (מגורים ד') : דיור בר השגה :

- (א) 15% מסך יחידות הדיור בתאי שטח 1001 ו-1002 וכן 10% מסך יחידות הדיור בתא שטח 1003 יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
- (ב) שטחן הממוצע של יח"ד בהישג יד יהיה תואם לשטח הממוצע של יח"ד בכלל תא השטח.
- (ג) תמהיל שטח יחידות דב"י בכל תא שטח ישקף את התמהיל הממוצע בתא השטח.
- (ד) יח"ד בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן בבינוי המרקמי ולא בקרבת שימושים מטרדיים.
- (ה) התמהיל והמיקום הסופי ליח"ד בהישג יד יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.

5. הוראות למגרשי המגורים :

5.1. בסעיף 4.1.2(א) (6) יש לערוך את התיקונים הבאים :

- יש לתקן כותרת הסעיף : גובה קומות (במקום : "גובה קומות מירבית").
- יש לתקן : גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברוטו (במקום : 3.50).
- יש לתקן : גובה קומת קרקע למסחר ו/או לתעסוקה לא יפחת מ... (במקום : "גובה קומת קרקע מסחרית").

6. עיצוב, פיתוח ובינוי:

- 6.1. בסעיף 6.1, סעיף קטן (א)3 יש להוסיף אחרי המשפט "לתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יוכנו תכניות עיצוב נפרדות" את הנוסח: "תכניות אלו יכללו הצגת שלביות ההריסה והבניה".
- 6.2. בסעיף 6.1, בהתאם למדיניות עת"א, יש להוסיף בסעיף 8 התייחסות לנושא עצים כמפורט להלן: כמות העצים הבורגרים במגרש לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנויים מבניה עילית במגרש, ולא תפחת מכמות העצים שהיו במגרש בעת בקשת היתר בניה.

7. תנאים בהליך הרישוי:

- 7.1. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) (תנאים לבקשה להיתר) יש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחבי תכנון/מתחמים א'-ב':
- א. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1001 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים בתא שטח 604 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומו בבעלות העירייה.
- ב. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1002 הינו הבטחת פינוי והריסה בפועל של המבנים בתא שטח 608 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומו בבעלות העירייה.
- 7.2. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) (תנאים לבקשה להיתר) יש להוסיף תנאים להגשת בקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ג':
- א. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים (מגורים ומבנים ציבוריים קיימים) בתאי שטח 405, 1003, 503, 405, 2002 ו-401 והבטחת מסירת החזקה של תאי שטח 405, 503, 2002 ו-401 לידי העירייה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.
- ב. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הסדרה ומציאת פתרון למבנים הציבוריים הקיימים והפעילים כיום בתאי שטח 1003 ו-503 בתאום עם מהנדס העיר והעירייה.
- ג. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחה לרישום השטחים הציבוריים בתאי שטח 405, 503, 2002 ו-401 בבעלות העירייה.
- 7.3. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) (תנאים לבקשה להיתר) יש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ד':
- א. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו מסירה בפועל של תא שטח 2004 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.
- ב. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו הבטחת רישום תא שטח 2004 בבעלות העירייה.
- 7.4. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (2) (תנאים למתן היתר בניה):
- א. יש למחוק את סעיפים קטנים 2(א) ו-2(ב) - תוכנם מתייחס לאור תוספת פירוט בסעיפי ההתנגדות האחרים.
- ב. יש לתקן את נוסח סעיף קטן 2(ז) לנוסח הבא: "קבלת היתרי בניה למגורים בתוכנית תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה במתחמי / מרחבי התכנון וכמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלבויות שתפורט בתכנית העיצוב".
- ג. יש להוסיף סעיף קטן כדלקמן: "קבלת היתר בניה בתא שטח 1003 תותנה במתן פתרון למבנים הציבוריים הקיימים בתא השטח, בתיאום עם מהנדס העיר והעירייה".
- ד. יש למחוק את סעיפים קטנים י"ט ו-כ"א(1) - תוכנם הועבר לסעיף 6.2(1).

ה. סעיף קטן כ"ב (בדבר הבטחה לרישום זיקות הנאה) - יש להעביר לסעיף 6.2(1) כתנאי להגשת בקשה להיתר.

7.5. בסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) יש להוסיף סעיפים בדבר תנאים למתן היתרי אכלוס, כדלקמן:
א. מסירה בפועל של השטחים הציבוריים לידי העירייה בהתאם לתנאים המפורטים בתנאים לבקשה להיתר.

ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

ג. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.

7.7. בסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) יש לתקן כדלקמן:

א. את סעיף קטן (כ) יש להעביר לסעיף 6.1 (ב) לפי הנוסח הבא: "תכנית עיצוב הכוללת את תא שטח 1040 תאושר לאחר תיאום הפרוגרמה לתא השטח עם אגף רווחה בעירייה".

ב. יש להוסיף לסעיף 6.3 סעיף בנוסח הבא: "תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1040 - מיצוי הזכויות לדיר הציבורי".

7.7. יש להעביר את סעיף 7.1 (שלבי ביצוע) לסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) ולתקנו כדלקמן: "כל אחד ממרחבי התכנון א', ב' ו-ג' ימומשו ויוקמו בשלמותם, בשלב אחד. לא יאושרו היתרי בניה בייעוד מגורים ד' למבנים בודדים או בניה בשלבים בתחום כל אחד ממרחבי התכנון - אלא באישור הוועדה המקומית, לאחר שיוצגו בפניה שלבי ביצוע מפורטים".

8. רישום שטחים ציבוריים:

8.1. בסעיף 6.6 (רישום שטחים ציבוריים) יש להוסיף סעיף קטן נוסף, כדלקמן:
"העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".

9. הוראות מעבר:

9.1. בסעיף 6.12 (הנחיות מיוחדות – הוראות מעבר) יש לנסח מחדש את סעיף קטן (ב) לפי הנוסח הבא:

"יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדין במבנים הקיימים, ערב אישורה של תוכנית זו ועד למתן היתר הבניה הראשון בכל מרחב/מתחם תכנון ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר. לאחר קבלת אותם היתרי הבניה לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו".

9.2. בסעיף 6.12 (הנחיות מיוחדות – הוראות מעבר) יש להוסיף סעיף קטן בנוסח הבא:
"הריסת המבנה הקיים (מקלט ציבורי), בתא שטח 606, יעשה רק בכפוף למציאת פתרון חלופי למבנה הקיים".

10. תיקונים טכניים בהוראות התכנית:

10.1. בדברי ההסבר, בפסקה השלישית יש להחליף את המילה "הפקעה" ל"הרחבת דרך".

10.2. בסעיף 1.9 (הגדרות: חלופות בינוי א+ב):

10.2.1. יש להעביר את המינוח המופיע בסעיף ההגדרות לסעיף הוראות הבינוי (פרק 4) בו יפורטו הגבהים והתנאים:

(הנוסח הקיים):

במידה ולא יחולו מגבלות גובה של משהב"ט באזור המסומן בנספח הבינוי כ"תחום מגבלות בניה לגובה", גובה המבנים בתא שטח 1003 יהיה ע"פ תחומי הבניה הגבוהה/מקומית המסומנים בנספח הבינוי כחלופה א'.
במידה ויחולו מגבלות הגובה באזור הנ"ל גובה המבנים בתחום זה לא יעלה על 60 מ' והבינוי בתא שטח 1003 יהיה בהתאם לחלופה ב').

10.3. בסעיף 1.9 (הגדרות: מרחב תכנון):

10.3.1. יש להעביר את ההוראה המופיעה בסיום ההגדרה לפרק הוראות נוספות (פרק 6): "ניתן לממש כל מרחב בנפרד ובאופן בלתי תלוי בשאר מרחבי התכנון".

(הנוסח הקיים):

- התוכנית כוללת 4 מרחבי תכנון, ע"פ המסומן בנספח הבינוי:
- מרחב תכנון א' כולל את תא שטח 1001.
- מרחב תכנון ב' כולל את תא שטח 1002.
- מרחב תכנון ג' כולל את תאי שטח: 1003, 405 ו- 2002.
- מרחב תכנון ד' כולל את תא שטח: 1040.
- ניתן לממש כל מרחב בנפרד ובאופן בלתי תלוי בשאר מרחבי התכנון).
- 10.3.2. יש לעדכן בהגדרת מרחבי התכנון לפי הגדרתם בסעיף 1.9 בכל סעיפי התכנית.
- 10.4. בסעיף 1.9 (הגדרות: תחום הבניה הגבוהה):
- 10.4.1. יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4 בהוראות התכנית, בו מוצגות הוראות הבינוי.
- (הנוסח הקיים):
- בהתאם למסומן בנספח הבינוי, המבנים הממוקמים בתאי שטח 1001, 1002, 1003, 1040 לאורך רחוב תל גיבורים מאופיינים בבנייה של עד 30 קומות: קרקע + 29.
- סימון גבול תחום זה עקרוני ואינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי).
- 10.5. בסעיף 1.9 (הגדרות: תחום הבניה המרקמית):
- 10.5.1. יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4 בהוראות התכנית, בו מוצגות הוראות הבינוי.
- (הנוסח הקיים):
- בהתאם למסומן בנספח הבינוי, מבני המגורים הממוקמים בדופן המערבית של תאי השטח 1001, 1002, 1003 לאורך רחוב הדקל ושז"ר, מאופיינים בבנייה של עד 10 קומות: קרקע + 9.
- סימון גבול תחום זה עקרוני ואינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי).
- 10.6. בסעיף 1.9 (הגדרות: תחום חצר פנימית):
- 10.6.1. יש לכתוב הגדרת המונח בלבד: "חצר אחת רציפה, ששטחה לא יפחת מ-750 מ"ר, בתחום מגרשי המגורים לשימוש הדיירים". יש להעביר את ההוראות שנמחקו מסעיף זה לסעיפים 4.1.2 ו-4.2.2, ביחס לתאי השטח הכוללים חצר פנימית.
- (הנוסח הקיים): חצר אחת רציפה בתחום מגרשי המגורים לשימוש הדיירים, ששטחה לא יפחת מ-750 מ"ר. סימון תחום זה אינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי).
- 10.6.2. בסעיף 2.2 (עיקרי הוראות התכנית) יש להוסיף סעיף עבור קביעת זכויות בנייה, הוראות ושימושים נלווים עבור דיור ציבורי לקשישים.
- 10.7. בסעיף 3.1 (טבלת יעודי קרקע):
- 10.7.1. יש למחוק את הסימון "זיקת ההנאה" מתאי השטח הבאים: 503, 505, 602, 604-606, 608, 2004.
- 10.7.2. יש למחוק את הסימון "חזית מסחרית" מתא שטח 505 בייעוד "דרך מאושרת".
- 10.7.3. יש למחוק את תא שטח 606 מרשימת תאי השטח בייעוד דרך. צריך להיות: 602-604, 607, 608.
- 10.8. בסעיף 4.1.1:
- 10.8.1. את הוראת הבינוי מסעיף קטן (ב) (2) יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2: "בשטח כולל שלא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע ובאורך שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים".
- (הנוסח הקיים): בתחום החזית המסחרית, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, יותרו שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי, בשטח כולל שלא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע ובאורך שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים).

- 10.8.2. את הוראת הבינוי מסעיף קטן (ד)2(הנוסח הקיים) : יותרו שטחי איחסון למגורים בקומות המרתף בלבד) יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2 : "לא יותרו שטחים לאחסון בקומת הקרקע ובקומות שמעל קומת הקרקע".
- 10.8.3. יש למחוק סעיף קטן (ד)3 – הנוסח הקיים : "לא תותר הקמת גני ילדים ומעונות יום בתת הקרקע". מכיוון ששימוש זה אינו ברשימת השימושים המותרים אין צורך לציין במפורש כי לא יותר.
- 10.9. בסעיף 4.1.2 :
- 10.9.1. יש להעביר את סעיף 4.1.2 (7) כסעיף נוסף בסעיף 4.1.2 (6).
- 10.9.2. בסעיף 4.1.2 (ב) ובסעיף 4.2.2 (ב) יש למחוק את הטקסט "החניה תהיה בתת הקרקע ובתחומי המגרש בלבד" - מכיוון שמופיע בסעיף 6.3 (חניה).
- 10.9.3. בסעיף 4.1.2 (ב)3 יש למחוק את הטקסט "גובה קומת מרתף לפריקה וטעינה לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לתקרה" - מכיוון שמופיע בסעיף 4.1.2 (א)4.
- 10.9.4. בסעיף 4.2.2 (א)1(ב) יש למחוק לאחר הטקסט "גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 6.0 מטרים מרצפה לתקרה" את המילים "וייקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח" מכיוון שהוראה זו כתובה בהמשך בסעיף קטן (ד).
- 10.9.5. בסעיף 6.2(1)ג יש להוסיף בסיום המשפט "וכמפורט בסעיף 6.10 (איכות הסביבה)".

11. תיקון רקע תשריט מצב מוצע

- 11.1. יש לעדכן מדידה טופוגרפית ברקע התשריטים ועדכון מצב נכנס/יוצא בהתאם לשינוי סטטורי בעקבות תצ"ר חדשה "כשרה לרישום" 431/2021 אשר קיבלה "כשרה לרישום" בתאריך 06/2021.

12. נספח התנועה

- 12.1. יש לעדכן ב"טבלת ביקוש חניה" את השטחים העיקריים בתאי שטח 2002 - 2004, בהתאם למפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית.

13. טבלאות איחוד וחלוקה

- 13.1. יש לתקן את הטבלה ולרשום את כל השטחים הציבוריים שמתחת לקו במצב היוצא של הטבלה - בבעלות העירייה בשלמות.

בברכה

אדר' אהוד כרמלי

מהנדס העיר ת"א-יפו

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

אילן פרי : מציג את התנגדות מה"ע.
 אסף הראל : מה ההבדל בין דיור ציבורי לדיור ציבורי לקשישים? למה יחידות הדב"י שונות בין המתחמים באחוזים 10-15 אחוז? מהם ההיקפים בכלל, של יחידות הדיור?
 אילן פרי : ביחס לחברת חלמיש - היא מציעה דיור ציבורי רגיל ודיור ציבורי לקשישים. מתחמים של דיור ציבורי לקשישים בנויים אחרת ומתופעלים אחרת על ידי חלמיש מאשר דיור ציבורי רגיל. שם יש דגש על שטחים משותפים, דירות קטנות, זה מנוהל על ידי עובדים סוציאליים.
 חן אריאלי : זהו פרויקט חדש של משרד בינוי ושיכון. הוא מתאים למרחב מוגן, הדירות קטנות יותר והמרחבים הציבוריים גדולים, כמו דיור מוגן רק בדיור ציבורי. הדיור הציבורי הרגיל לא עונה לצרכים שלהם.
 אסף הראל : מי עומד מאחורי הדיוק הזה? היחידה האסטרטגית? למה אנחנו עושים אותו?

אילן פרי: היחידה האסטרטגית שזיהתה צורך של דיור ציבורי לקשישים. משרד הבינוי והשיכון רוצה להשתמש במגרש הזה כ"מחסנית" שתאפשר לו להעביר לשם באופן זמני דיירים במתחמים קיימים כדי לשפץ ולהרחיב אותם.

ליאור שפירא: כלומר אפשר לעשות שם רק דיור ציבורי לקשישים.

אילן פרי: כן

ליאור שפירא: מי מנהל את זה שאנחנו בוחרים להגביל?

אורלי אראל: חלמיש.

אילן פרי: ביחס לשאלה השניה על מס' יחידות הדיור - אפשר לראות את 3 המתחמים בייעוד מגורים. במתחם א' מוצעות 409 יח"ד, במתחם ב' מוצעות 380 יח"ד במתחם הדרומי 479 מוצעות יח"ד. במתחם הדרומי (ג'), ברחוב האירוס, ישנה חובה לביצוע עבודות תשתית שיחולו על היזם, בעיקר חשמל. לכן, בכדי שהמתחם הדרומי (ג') יהיה כלכלי, אנו מבקשים 10% יחידות דב"י ולא 15%, כמו בשני המתחמים האחרים. מדיניות הדיור העירונית מאפשרת בדרום העיר 10% ולא 15%.

אסף הראל: כמה יזמים יש?

אורלי אראל: אנחנו לא יודעים.

אסף הראל: הוא מתאר את המטלות של מתחם ג', אין פה הסתכלות כללית על כל תחום התכנית.

אורלי אראל: אנחנו רוצים לאפשר שהמימוש יהיה בכל מתחם בנפרד.

אסף הראל: מה כל כך יקר במתחם ג'?

אילן: צריך להעתיק שב"צ מחלקו המזרחי של המתחם לחלקו המערבי של המתחם וישנה חובה לביצוע עבודות תשתית.

אסף הראל: הורסים הכל, לא?

אילן לוי: יש מבנה ציבור פעיל במתחם ג'.

אורלי אראל: יש רחוב קיים, שיש בו תשתיות, הרחוב מבוטל והופך לייעוד מגורים. את כל התשתיות העירוניות של הרחוב צריך לבטל, להעתיק, העירייה לא תעשה את זה. הרחוב מתבטל וכל התשתיות העירוניות שלנו - הכל צריך לבטל ולהקים משהו אחר, שגורר עלויות מאוד גבוהות.

אסף הראל: ומבנה הציבור - מה גודלו?

אילן פרי: קצת פחות מ-1000 מ"ר, סביב 800 מ"ר.

אסף הראל: ואנחנו מוותרים פה על 5 אחוז מ-400 דירות בערך? מוותרים בערך על 20 דירות?

אילן פרי: קבענו אחוז דב"י, כדי לוודא שמבחינה שמאית המתחם הזה יהיה כלכלי. זו חו"ד של שמאי התוכנית והמחלקה העירונית שבדקה את הדו"חות.

אורלי אראל: צריך גם שיהיה איזון על המשימות בין 3 המתחמים האלה.

אסף הראל: במתחמים א' ו-ב', יש רק בניה פשוטה רגילה? ע"י מי זה מנוהל?

אורלי אראל: זה לא דב"י עירוני.

אסף הראל: אנחנו יכולים בדב"י פרטי להגדיר 40 אחוז?

אילן פרי: כן. זו מדיניות הדיור העירונית במגרשים פרטיים.

אסף הראל: עד 40 אחוז? זה קורה הרבה ורק לי זה מוזר?

אורלי אראל: 40 אחוז זה שיעור ההנחה ממחיר השוק. 25 שנה.

הראלה אברהם אוזן: מחיר השוק מתייחס לתקופה, כתוב 20 שנה, רצו יותר, וטענו שלא בטוח שלשון החוק יכולה לשאת יותר. לגבי 40% - זה אושר במועצה באוגוסט.

אורלי אראל: למעט מקרים יוצאי דופן - התוכניות שגיעו לפה הן דב"י ל-25 שנה ב-40% הנחה.

אסף הראל: אנחנו יכולים לנסות פעם אחת ל-40 שנה ונקבל פסיקה?

הראלה אברהם אוזן: הוועדה המקומית אישרה מדיניות שדיברה על דב"י ל-25 שנה.

ליאור שפירא: למה להגביל את הדיור רק לקשישים? אם אני בעל הבית?

אורלי אראל: אתה לא בעל הבית. הדרישה באה מהיחידה לתכנון אסטרטגי.

דורון ספיר: אולי נעשה את זה בהסכם.

אירית סייג: משרד השיכון הבין שלמעשה לקשישים שנמצאים בדיור סוציאלי אין פיתרון.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים לדעת, למה לא פשוט להוסיף גם דיור ציבורי כללי?

אירית סייג: כי אין לנו דיור ציבורי לקשיש.

דורון ספיר: למה לא להשאיר את זה כללי?

ערן מאירסון: הפרוגרמה נבנתה לדיור ציבורי לקשיש.

אורלי אראל: אם נכתוב בתב"ע משהו כללי, כמו דיור מוגן, יום אחד חלמיש לא תהיה שלנו, ואז מדינת ישראל תתנהל בדיור מוגן כמו באיכילוב. לכן אנחנו אומרים: לא, צריך להיות דיור מוגן ציבורי לקשישים. אופירה יוחנן וולק: אם יעשו את מה שאתה רוצה לעשות, הקשישים שגרים בשכונה ובאזור הזה לא יקבלו את הדיור המוגן הזה כי זה דיור ציבורי. פה העירייה רוצה לדאוג לקשישים שגרים באזור ויכולו להישאר באזור מגוריהם.

אורלי אראל: אנחנו מדווחים לוועדה על התנגדות מהנדס העיר.

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

הועדה קבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, חן קראוס חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק

פרטי תהליך האישור :

ועדת משנה א' בישיבתה מספר 168 מיום 03/10/2022 דנה בתכנית והחליטה : להפקיד בתנאים.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10689 בעמוד 10206 בתאריך 27/07/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

ישראל היום 05/08/2022
הארץ 04/08/2022
מקומון ת"א 05/08/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית :

1. הוגשה ע"י אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' בשם מרשתם קבוצת יובלים השקעות בע"מ.
2. הוגשה ע"י חברת תדהר ייזום בע"מ.
3. הוגשה ע"י אליעזר וקלרה הרלוי, בעלים של דירה בגוש 6991 חלקה 43 תת חלקה 15.
4. הוגשה ע"י מהנדס העיר תל אביב – יפו.
5. פניית המשרד להגנת הסביבה (לפי הנחיית הוועדה המחוזית, יש להגיב אליה כאל התנגדות).

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו :

1. הוגשה ע"י אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' בשם מרשתם קבוצת יובלים השקעות בע"מ

סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
שמאות				
	5	מוצע להגדיל את מס' יח"ד בתא השטח (ל-542 יח"ד) ליצירת תמהיל דירות מגוון : מכפיל יח"ד בתא שטח 1003 (2.78) הוא נמוך בהשוואה לתאי שטח 1001 ו-1002 (מכפיל 3.0). בשקלול שטח נכנס דירות התמורה הנכנס, וההוראה ל-20% דירות קטנות, נותר ליזם תמהיל דירות בלתי-מגוון, הכולל הרבה דירות בשטח 120 מ"ר ומעלה. ניתן לנמק זאת בבדיקה הכלכלית ע"י קביעת מקדם הפחתה של 10%	לדחות את ההתנגדות	(א) המדד הנכון והמקובל לכדאיות כלכלית היא בזכויות במ"ר לשיווק ולא במספר יח"ד. במקרה הנדון, מאחר ויח"ד הנכנסות גדולות, נקבע גם שטח יח"ד יוצאות גבוה. (ב) התמהיל יח"ד המופיע בשומה שצורפה להתנגדות אינו מיטבי, ובתמהיל סביר יהיו פחות ממחצית הדירות קטנות מ-120 מ"ר - היקף מקובל שאין כל קושי לשווק. (ג) גם בשומה שצורפה להתנגדות (סעיף 13.1) מודגם כי מתוך 14 עסקאות המוצגות בסביבה, 11

		בשווי דירות היזם בתא השטח שישנה את החישוב וידרוש הגדלת מס יחה"ד לכדאיות כלכלית.		בדירות הן בשטח העולה על 125 מ"ר. חישוב ההכנסות למרחב התכנון בוצע ע"פ תמהיל שממילא הביא את גודל יחה"ד בחשבון. לפיכך, אין מקום לבצע הפחתה נוספת.
5	תא שטח 1003 ממוקם בשולי התכנית, בצמידות לבית העלמין ולנתיבי איילון. לכן, במסגרת הבדיקה הכלכלית יש להביא בחשבון הפחתת שווי של 5-10% בשווי דירות היזם.	לדחות את ההתנגדות		הבינוי הקרוב ביותר לאלמנטים שצוינו מצוי במרחק 40 מ' מבית העלמין ולמעלה מ 100 מ' מנתיבי איילון, כאשר הטווח משמש כשטח פתוח. לפיכך, לא נראה שיש מקום לבצע התאמות שווי. יתר על כן, גם בפרויקט ממנו נלקחו נתוני ההשוואה קיימים מטרדים – הוא ממוקם במרחק 40 מ' בלבד מדרך בן צבי ו- 90 מ' מבית המעצר.
5	מבוקשת הגדלת היקף שטחי שרות עיליים למגורים.	לדחות את ההתנגדות		ראו פירוט במסגרת פרק האדריכלות להלן (בהתייחס לסעיפים 5 ו-7 להתנגדות).
5	יש לתקן את תחשיב עלויות הביצוע הישירות: הבדיקה הכלכלית נערכה לפני כשנה וחצי לפי 5,400 ש"ח למ"ר בלבד ולפי מחשבון העלויות המעודכן של מחירון "דקל" הינו 6,500 - 8,150 ש"ח למ"ר. כמו כן, בהתאם לסיכום השמאי הממשלתי הראשי מיום 23.6.22 נקבע שבמסגרת דוחות תקן 21 יש להעדיף מחשבון עלויות שמבטא את מאפיינים המיוחדים למיזם. אם כן, יש לעדכן לפי מחשבון "דקל" המקובל ובהתאם למאפיינים של המיזם (מיקום, תצורת בינוי וכו').	לקבל חלקית את ההתנגדות		א. מוסכם כי נכון יהיה בטרם מתן תוקף לערוך בדיקה עדכנית שתכלול התייחסות לפדיון היזם ועלויות הבניה הישירות העדכניות (הנתונים עודכנו במסגרת התנגדות מה"ע). ב. עם זאת, אין הסכמה לגבי הנתונים שצוטטו, היות ובמידה ועושים שימוש במחשבון דקל יש להיצמד לנתוני <u>לכל מרכיביו</u> . כך למשל עלות המרתפים ע"פ דקל עומדת על פחות מ 2,600 ש"ח למ"ר כאשר בתחשיב הובאה בחשבון עלות של 2,900 ש"ח.
5	(א) שיעור הרווח הנדרש עפ"י הבדיקה הכלכלית שערך שמאי התכנית הינו 18% בהתאם לתקן 21.1. את התב"ע הוחלט להפקיד טרום תחילת תקן 21.1, ולכן שיעורי הרווח הרלוונטיים צריכים להתבסס על תקן 21 המקורי (קרי - לפחות 20% מכלל העלויות). (ב) שיעור הרווח שנקבע ע"י השמאי הממשלתי הראשי באזור ת"א הוא 14% מכלל העלויות כאשר מותרת סטיה בשיעור של 2% מעל ערך זה,	לדחות את ההתנגדות		(א) כבר במועד קידום התכנית היה מקובל ונהוג בוועדות התכנון המקומיות והמחוזיות, וכן בפועל ע"י יזמים ובנקים מלווים, כי הרווח שנקבע בתקן 21 גבוה וכי ניתן להסתפק בשולי רווח שבטווח 16% - 18%. (ב) ע"פ הנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 9 ליוני 2022, הרווח המתאים לפרויקט פינוי בינוי בת"א עומד על 14%. להלן התייחסותי לסעיפים בהנחיה זו המאפשרים

		בהתאם לרשימת פרמטרים שמתוכם מגבלות, דחייה ופינוי בעלי הדירות רלוונטיים לתכנית זו. מכאן ניתן להסיק שנדרשת הקלה משמעותית בשיעור הרווח בהתאם לפרמטרים שהשמאי הממשלתי הראשי הציב.		הגדלת הרווח : א. היטל השבחה - נקבע כי מתן פטור מגדיל וודאות ומאפשר הפחתת הרווח. לא רלוונטי. ב. גודל מיזם - מיזם הכולל מעל 800 יח"ד מאפשר הקטנות רווח. לא רלוונטי. ג. שיעור הסכמת בעלים - שיעור מתחת ל 65% חתימות מגדיל סיכון. אין נתונים לגבי אחוז ההסכמות. ד. סוג מיזם – בינוי פינוי מאפשר הקטנת סיכון. במקרה הנדון הונח פינוי בינוי מלא - לא רלוונטי. ה. מגבלות - מגבלות פיזיות מגדילות סיכון. לא רלוונטי. ו. דחייה - דחיה חריגה למימוש מגדילה סיכון. לא רלוונטי. ז. פינוי בעלי דירות - שוק שכירות רווי מגדיל סיכון. רלוונטי. ח. צורך בקרקע משלימה - מגדיל סיכון. לא רלוונטי. מאחר והוצגה רווחיות ממילא גבוהה מ 14% ללא כוונה להיצמד לרווח של 14%, הקושי הקיים בשוק השכירות ממילא מקבל ביטוי.
	5	העדר כדאיות כלכלית : לסיכום, ובהתאם לסעיפים 1 - 5, יש להגדיל לפחות את מכפיל יחה"ד המוצע בדומה לשאר המתחמים על מנת לשפר את הכלכליות.	לדחות את ההתנגדות	בחינת תחשיב הרווח שצורף להתנגדות מעלה כי לפרויקט רווח מספק מהטענות הבאים : א. תמהיל הדירות לחישוב סביר ואין קושי לשווקו. ב. מסד הנתונים של עסקאות ההשוואה שמוצג בסעיף 13 לשומה שצורפה להתנגדות אינו מייצג : (ב1) מוצגות עסקאות מפרויקט אחד בלבד. בסביבה קיימים פרויקטים נוספים, כפי שהוצגו בחוות הדעת עבור התנגדות מה"ע, המייצגים מחירי מכירה גבוהים משמעותית ובממוצע לפחות 30,000 ₪ למ"ר. (ב2) ממוצע שטח יח"ד המוצג מטעה - מאחר והוא מתייחס של כ 125 מ"ר/יח"ד, בעוד שהממוצע במרחב התכנון לשיווק נמוך מהותית. (ב3) מרבית העסקאות לקוחות משנת 2021 ובוצעו כמעט כולם לפני למעלה

				מחצי שנה ומאז חלה עליה משמעותית במחירי השוק. (4ב) מוצגת עסקה אחת בלבד הרלוונטית לגודל יח"ד דומה ליח"ד הקטנות - לדירה בשטח 74 מ"ר בסכום של למעלה מ 2,500 ₪ ביחס לתמחור דירות אלו ע"י השמאית. ג. תחשיב עלות התכנון בשומה שצורפה להתנגדות (25,000 ש"ח) גבוה מהמקובל משום שאינו לוקח בחשבון שהתב"ע מאושרת. ד. חישוב התמורה לשטחי המסחר גבוה מדי (גבוה אף מהחישוב בחוות דעתנו אשר היה ממילא על הצד הגבוה). ה. לא נכון להוסיף לתחשיב 1% עבור עלויות ייזום + שונות משום שעלויות אלו הינן חלק מהמרווח היזמי. ו. עלות המימון העומדת על כ- 6.5% גבוה מהמקובל כיום.
אדריכלות				
טבלה 5	7 + 5	(א) מבוקשת תוספת שטחי שרות עיליים למגורים : להגדיל ל-50 מ"ר/יח"ד כולל ממ"ד (במקום 35). שטחי השרות שהוגדרו לא יאפשרו את מימוש התכנית. (ב) אחוז שטח השרות המוצע ליח"ד למגורים בתא שטח 1003 (39%) נמוך בהשוואה לתאי שטח 1001, 1002.	לקבל חלקית את ההתנגדות	היקף שטחי השירות שניתן (35 מ"ר/יח"ד כולל ממ"ד) הנו מספק ומשקף את מדיניות העיריה גם בתכניות אחרות. לפי הוראות התכנית מתאפשר ניוו זכויות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. (ב) ההשוואה לתאי השטח האחרים אינה רלוונטית משום שהיקף שטח השירות העילי ליח"ד זהה. אחוז שטח השירות בתא שטח 1003 נמוך יותר משום שהשטח הנכנס הממוצע ליח"ד גדול יותר.
	7 + 5	מבוקש להגדיל שטחי שירות תת קרקעיים למגורים ל-60 מ"ר/יח"ד (במקום 50.6 מ"ר). בתא שטח 1003 מוצעות שתי חלופות בינוי ועל תחשיב שטחי השרות לתת מענה לשתייה. חלופת בינוי ב' תגדיל את שטחי השרות ביחס לחלופת בינוי א' (בינוי של 18 קומות במקום 30 קומות מגדיל את מספר הגרעינים ואת תכסית המבנים). הגדלת תכסית המבנים תקטין משמעותית את יעילות החניון התת קרקעי לחניה ויידרש	לקבל את ההתנגדות	שטחי השרות התת קרקעיים חושבו (לכל השימושים) לפי 3 מרתפים בתכסית 85%. מוסכם לתקן את טבלה 5 כך שיותר בתאי שטח 1001, 1002, 1003 (לכל השימושים במגרש יחדיו) עד 4 קומות מרתף בתכסית שלא תעלה על 85% משטח המגרש, בכפוף לתוספת תנאים להוראות התכנית שיבטיחו מניעת פגיעה סביבתית במי תהום.

		שטח שירות גדול יותר. ה. פתרונות תת קרקעיים לפינוי אשפה ומיחזור למגורים, ובנפרד אספקה ופינוי למסחר - במרתף יידרש שטח גדול לתמרון משאיות, עמדות פריקה לרכב תפעולי, רדיוסי סיבוב וחדרים טכניים. ו. מאחר שאין דירות בק"ק, בשונה מתכניות אחרות בהן חלק גדול משטח ק"ק מהווה שטח עיקרי לדירות גן, ובשונה מתכניות המתירות חדרי אשפה ומיחזור בק"ק, רוב תכנית המגורים הבנויה ישמשו כשטחי שרות לרווחת הדיירים. ז. אשפה פניאומטית - ידרש חדר מצנח קומתי שיגדיל את גרעיני הבנין בכ-8 מ"ר לקומה. בנוסף יידרשו מנופים מיוחדים, אחד לכל גרעין, ובנוסף למסחר. הפרדת מערכות בין המסחר למגורים גם היא תגדיל את השטח הנדרש. ח. איוורור חניונים ואיוורור מנדפי המסחר עד לגג העליון - ידרשו פירים שיגדילו את גרעיני הבניינים. ט. קומת קרקע מסחרית בגובה 4.5 - 6 מ' נטו וקומות מרתף עמוקות וגבוהות יגדילו את מס' מהלכי המדרגות הנדרש (יידרשו 2 מפלסי גובה לקומת מסחר) ויאריכו את אורך הרמפות לגישור בין המפלסים. י. חדרים טכניים מיוחדים נוספים שידרשו בפרויקט כגון עמדות הטענה לטעינת רכבים חשמליים, מאגרי השהייה למי נגר, מאגרים לאיסוף מי מזגנים, חדרי שנאים וכו'. יא. החמרת תקנות הנוגעות בטיפול טרמי למעטפת ולגרעין-ת"י 1045 , ת"י 5282 וכו' - התקנות מגדילות את עובי קירות הגרעין והממ"ד בפועל. יב. החמרת הדרישות ההנדסיות לעמידות באש ורעידות אדמה המשפיעה על עובי הבטונים במעטפת ובגרעין. בנוסף, העדכונים	
--	--	---	--

		מגבילים את האפשרות לטרנספורמציה הנדסית שלא מאפשר ביטול עמודים ולכן יגדיל את השטחים הנדרשים במרתפי החניה. יג. דרישות תקן החניה לאופניים ואופנועים ולחניות נכים בנוסף לתקן למגורים התקף - נדרש מקום חניית אופניים לכל יח"ד, חניית אופנועים לכל 10 יח"ד בנוסף לתקן החניה ברכב. יד. תקינה ירוקה - הדרישות העירוניות לעמידה בתקינה הירוקה גדלו – חדרי אופניים, חדרי מיחזור, הפרדה בין מערכות וגישה למסחר ומגורים להקטנת מטרדים.		
טבלה 5	7	תיקון טעויות סופר בטבלה 5 : (א) תיקון סה"כ שטחי בניה בתא שטח 1002 ל- 63,616 מ"ר. (ב) תיקון שטח מרפסות בתא שטח 1003 ל- 5,748 מ"ר עבור מרפסות בשטח 12 מ"ר ליח"ד.	לקבל חלקית את ההתנגדות	(א) טעות הסופר נפלה בשטח השירות התת קרקעי בתא שטח 1002 : נרשם בטעות 22,056 מ"ר במקום 20,056 מ"ר. ההיקף הכולל של הזכויות (61,616 מ"ר) הוא הנתון הנכון. (ב) סך השטח למרפסות בטבלה 5 הינו 5,748 מ"ר. הערך עבור השימוש מגורים יתוקן בהתאם לערך המופיע בטור סה"כ הזכויות.
6.14 א	7	לבטל / להגמיש את הוראת הסטייה הניכרת : תוספת שטחי בניה מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה נכרת לתכנית. עפ"י תיקון 134 לחוק התכנון והבניה לא ניתן יהיה בעתיד לקבל הקלות ברישוי, לכן יש לנהוג באחריות ולאפשר גמישות.	לדחות את ההתנגדות	היקף הזכויות, המפורט בטבלה 5, הנו מקסימלי בכפוף לעקרון סופיות התכנון ובהתאם לכושר הנשיאה השכונתי והעירוני.
תנאים למתן היתרי בניה				
6.2 ז	10 - 19	הנוסח במסמכים המופקדים ("קבלת היתרי בניה בתכנית יותרו בביצוע הפינויים של המבנים המסומנים להריסה בכל מתחם תכנון") – לפיו יש לבצע פינוי בפועל של המבנים להריסה בטרם וכתנאי לקבלת היתר בניה - מהווה סיכון יזמי גדול מכיוון שהיזם נדרש לשלם דמי שכירות בהיקף של מיליוני שקלים בטרם קבלת היתר בניה. עפ"י המדריך להסכם פינוי בינוי של הרשות להתחדשות עירונית (נספח ג') רשום ש"לאחר קבלת היתר	לקבל את ההתנגדות	מוסכם לשנות את נוסח סעיף 6.2(ז) : "קבלת היתרי בניה למגורים תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה בכל אחד ממרחבי התכנון, כמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלבויות שתפורט בתכנית העיצוב".

		בנייה לפרויקט יודיע היזם בכתב לבעלי הדירות על מועד פינוי הדירות".		
		מבוקש לתקן את הסעיף 6.2 ז שקבלת היתרי בניה תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים – ולא בביצוע הפינויים בפועל.		
4.1 ה(1)	23 - 20	מבוקש לתקן את הסתירה בין ממוצע יחה"ד המוגדר באופן אחיד למרחבי תכנון שונים וסותר את הנתונים בטבלה 5 עבור תא שטח 1003.	לקבל את ההתנגדות	למחוק את ההוראה המגדירה את השטח הממוצע ליח"ד. השטח שהופיע בהוראה מתייחס לכל תאי השטח ביעוד מגורים ד' ואינו רלוונטי לכל מתחם בפני עצמו משום שהנתונים שונים בין המתחמים.
4.1.1 ב(1)	26 - 24	מבוקש לאפשר גמישות להקמת שטחים לרווחת הדיירים.	לקבל חלקית את ההתנגדות	מוסכם לשנות את הוראות סעיף 4.1.1 (ב) כך שהדרישה "50% משטח קומת הקרקע ובאורך חזית שלא יפחת מ-70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים" תכלול לא רק את השימושים הנזכרים בס"ק 2 (שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי) אלא גם את השימושים הנזכרים בס"ק 1 (שימושים ציבוריים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים). מתנגדים למיקום שימושים עיקריים למגורים (לרבות מועדון דיירים) בתת הקרקע.
6.4 ז	29 - 27	מבוקש להחריג חניות לשימושי מסחר מההוראה המגדירה אותה כחניה ציבורית.	לדחות את ההתנגדות	אין מקום לקבוע חניות מוצמדות עבור שימושי המסחר לשם ייעול השימוש במשאב החניה.
7.1		לתקן את הוראות השלביות לנוסח: "כל המגרשים ביעוד מגורים ו/או מגורים ד' בכל מרחב תכנון ימומשו ויוקמו בשלמות ובשלב אחד".	לקבל חלקית את ההתנגדות	מוסכם לפתור את הקושי המפורט בסעיף 32 להתנגדות באופן הבא: להעביר את סעיף 7.1 לסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) ולתקנו כדלקמן: "מרחבי תכנון א', ב' ו-ג' ימומשו ויוקמו בשלמותם, בשלב אחד. לא יאושרו היתרי בניה ביעוד מגורים ד' למבנים בודדים או בניה בשלבים בתחום כל אחד ממרחבי התכנון – אלא באישור הוועדה המקומית, לאחר שיוצגו בפניה שלבי ביצוע מפורטים".

2. הוגשה ע"י חברת תדהר ייזום בע"מ

סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
-------------	---------------	---------------	-------------	---------------

4 - 1	תוספת שטחי שרות עיליים : מבוקש להגדיל ל-45 מ"ר/יח"ד כולל ממ"ד (במקום 35 מ"ר).	לדחות את ההתנגדות	היקף שטחי השירות שניתן (35 מ"ר/יח"ד כולל ממ"ד) הנו מספק ומשקף את מדיניות העיריה גם בתכניות אחרות. לפי הוראות התכנית מתאפשר ניווד זכויות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.
8 - 5	מבוקש להגדיל את שטחי השרות בתת הקרקע : השטח שהוקצה בעבר לשטחי שרות בתת הקרקע נחשב בעבר כמספק אך בתכנון פרויקטים בסדרי גודל דומה בשנים האחרונות לפי התקנים החדשים, נדרשים שטחי שרות גדולים יותר מבעבר (חניות אופניים ואופנועים, פינוי אשפה מתקדם, מערכות מתקדמות הדורשות חדרים טכניים גדולים יותר ועוד). לאור העובדה שבחלק מהבניינים ייעשה שימוש בק"ק למסחר, יהיה צורך לאפשר שטחים ציבוריים משותפים גם בתת הקרקע.	לקבל את ההתנגדות	שטחי השרות התת קרקעיים חושבו (לכל השימושים) לפי 3 מרתפים בתכסית 85%. מוסכם לתקן את טבלה 5 כך שיתורו בתאי שטח 1001, 1002, 1003 (לכל השימושים במגרש יחדיו) עד 4 קומות מרתף בתכסית שלא תעלה על 85% משטח המגרש, בכפוף לתוספת תנאים להוראות התכנית שיבטיחו מניעת פגיעה סביבתית במי תהום.
11 - 9	מבוקש לתקן את הסתירה בין ממוצע יח"ד המוגדר באופן אחיד למרחבי תכנון שונים וסותר את הנתונים בטבלה 5 עבור תאי שטח 1001 ו-1002.	לקבל את ההתנגדות	למחוק את ההוראה המגדירה את השטח הממוצע ליח"ד. השטח שהופיע בהוראה מתייחס לכל תאי השטח בייעוד מגורים ד' ואינו רלוונטי לכל מתחם בפני עצמו משום שהנתונים שונים בין המתחמים.
6.4 ז	מבוקש להחריג חניות לשימושי מסחר מההוראה המגדירה אותה כחניה ציבורית.	לדחות את ההתנגדות	לשם ייעול השימוש במשאב החניה, אין מקום לקבוע חניות מוצמדות עבור שימושי המסחר.
6.2 ז	מבוקש לתקן את סעיף התנאים לקבלת היתר בניה ("קבלת היתר בניה בתכנית יותנו בביצוע הפינויים של המבנים המסומנים להריסה בכל מתחם תכנון"). הוראה זו מחיבת לפנות את הבעלים מדירותיהם לתקופה בלתי ידועה עד קבלת היתר בניה במקום שהפינוי יהיה לתקופת הבניה בלבד. לא סביר שבעלי הדירות לא יפנו את דירותיהם לתקופה בלתי קצובה וללא וודאות כי אכן יתקבל היתר בניה, או בטרם יקבלו מהבנק המלווה את כל הערבויות הנדרשות כתנאי לפינוי דירותיהם. הוראה זו הופכת את יישום	לקבל את ההתנגדות	מוסכם לשנות את נוסח סעיף 6.2(ז) : "קבלת היתר בניה למגורים תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה בכל אחד ממרחבי התכנון, כמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלבויות שתפורט בתכנית העיצוב".

		התכנית לבלתי אפשרית מבחינה מימונית מכיוון שתנאי עיקרי לפינוי הדירות הינו הפקת ערבויות לפי חוק המכר להבטחת התחייבויות היזם למסירת הדירה החדשה, ערבות בנקאית אוטונומית לתשלום שכר דירה וערבויות נוספות. חוסר הוודאות באשר לתקופת הפינוי אינו מאפשר לקבוע מסגרות אשראי הנדרשות לפרויקט ולהפיק לבעלי הדירות את הערבויות הנדרשות להם. בנוסף, הוראה זו יוצרת מטלה כלכלית בלתי סבירה הכוללת מיליוני שקלים בכל חודש לתקופה בלתי מוגבלת ובלתי ידועה מראש ושאינה נכללה בדוח השמאי.		
--	--	--	--	--

3. הוגשה ע"י אליעזר וקלרה הרלוי, בעלים של דירה בגוש 6991 חלקה 43 תת חלקה 15

סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
טבלת הקצאה ואיזון		קיימת טעות בהגדרת "שטח בנוי בהיתר": השטח בטבלה לא לקח בחשבון שטח תוספת בקומת הגג עפ"י היתר מס' 5-920355 מיום 10.5.1992. עבור קומת הגג נרשם בעמודת תוספת שטח 0 מ"ר. יש לתקן את הנתון בטבלה עפ"י היתרי הבניה ובהתאמה את החלק היחסי של תת חלקה 15.	לקבל את ההתנגדות.	יתוקן לפני מתן תוקף לתכנית. ההשפעה על יתר בעלי הזכויות שולית.

4. הוגשה ע"י מהנדס העיר תל אביב - יפו

סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
קווי חשמל קיימים בתחום ובסביבת התכנית				
תשריט מצב מוצע 6.2(ט"ז)	1.1	בהתאם לבדיקת היתר סוג כבל ע"י יועץ חשמל מוסמך של עת"א, נמצא כי קו המתח העליון לאורך רח' תל גיבורים מוטמן בהטמנה משולשת, ובמרחק הגדול מ-10 מ' מקווי הבניין בתאי שטח 1001-1004 בתשריט המצב המוצע. לאור זאת, לא נדרש סקר קרינה במסגרת שלבי התכנון הבאים. על כן יש לבצע את התיקונים הבאים:	לקבל את ההתנגדות	

		(א) למחוק מתשריט המצב המוצע את התחום לבדיקת קרינה מקו מתח עליון מוטמן. (ב) למחוק מהוראות התכנית את סעיף 6.2(ט"ז)(2) הדורש כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר קרינה מקו המתח העליון הקיים. (ג) למחוק התייחסויות רלוונטיות נוספות ביחס לסקר קרינה משאר מסמכי התכנית.		
	לקבל את ההתנגדות	התייחסויות לקווי מתח עיליים קיימים בתחום מתחמי המימוש : (א) יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) בהוראות התכנית סעיף לפיו תכלול תכנית העיצוב נספח חשמל שיציג, עבור כל מתחם מימוש והרחבות הגובלים בו, את פירוק קווי החשמל העיליים הקיימים, הקמת קווי חשמל ומתקני השנאה תת"ק בתיאום עם חח"י, ושלביות מימוש בתיאום עם עת"א. (ב) יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) סעיף המציג את תכנון התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו, כמפורט בסעיפים 6.2 ו-6.9 להלן. (ג) יש להוסיף בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) סעיף קטן לפיו תנאי להגשת היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו. (ד) יש להוסיף בסעיף 6.2 ט"ז (תנאים להיתר) הצגת תאום תשתיות עם חח"י, בראיה כוללת של כלל השינויים הנדרשים בתשתיות החשמל בתחום התכנית ובהתאם לנספח החשמל שיאושר ע"י חח"י ועת"א, כמפורט בסעיף 6.1. (ה) יש להוסיף בסעיף 6.9 (תשתיות) (ב) סעיף המחייב פירוק כל קווי החשמל העיליים, עמודי החשמל והשנאים	1.2	6.1 6.2 6.9

		הקיימים.		
שינוי הגדרות, זכויות והוראות בניה ביחס לתא שטח 1040 בבעלות חברת חלמיש				
1.9	2.1	מבוקש להוסיף הגדרה: "דיור ציבורי לקשישים: דירות מגורים קטנות, המנוהלות ומתוחזקות בידי גורם אחד ומיועדות לאוכלוסיית קשישים זכאי סיוע בדיור ציבורי ממשלתי או עירוני, לרבות שטחים לשימושים נלווים לשימושי המגורים המיוחדים ולתפעולם".	לקבל את ההתנגדות	
	2.2	מבוקש לתקן למונח "דיור ציבורי לקשישים" בדברי הסבר, בעיקרי הוראות התכנית, בשימושים בסעיפי הוראות הבינוי ובשאר מסמכי התכנית - במקום מונחים אחרים שנכתבו לסירוגין ("דיור ציבורי", "דיור מוגן", "דיור מיוחד" ואחרים).	לקבל את ההתנגדות	
4.2.1	2.3	מבוקש לשנות לנוסח הבא: בקומת הקרקע: מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחים משותפים לרווחת הדיירים – בהיקף כולל שלא יפחת מ-50% משטח קומת הקרקע. מעל קומת הקרקע: מגורים, דיור ציבורי לקשישים, שימושים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים. בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע יותרו, בנוסף, גם מסחר או תעסוקה. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: שימושים לפי הוראות תכנית תא/ע/1, וכן שטחי אחסון לשאר שימושי הבניין. לא יותרו שימושים המוגדרים מטרד על פי חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.	לקבל את ההתנגדות	
4.2.2(א)(7)	2.4	מבוקש למחוק את הטקסט "שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וכד', יותרו בקומת הקרקע בעורף הבניין" - על מנת להגדיל את הגמישות למיקום שימושים	לקבל את ההתנגדות	

		אלו במיקומים נוספים.		
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להגדיל את מספר היח' בדיוור הציבורי בתא השטח מ-80 ל-100, לפי הנחיית משרד השיכון, על מנת להגיע לסף כניסת שירותים תומכים. במקביל להפחית את מס' יח"ד הרגילות מ-60 ל-48 – הכל תוך שמירת גודל יח' ממוצעת הן לדיוור הציבורי והן למגורים. כמו כן יש לעדכן את מס' היח' לדיוור ציבורי לקשישים מ-80 ל-100 בדברי ההסבר, בסעיף 2.2 (עיקרי התכנית), בסעיף 4.2(ד) ובשאר מסמכי התכנית הרלוונטיים.	2.5	טבלה 5 2.2 4.2(ד)
	לקבל את ההתנגדות	בהתאמה לשינוי במספר היח' יש לתקן את שטחי הבניה לתא השטח : תוספת 1,200 מ"ר שטחי בניה לדיוור הציבורי והפחתת 1,200 מ"ר משטחי הבניה למגורים (סך שטחי הבניה ללא שינוי).	2.6	טבלה 5
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להגדיל את תכסית הבינוי המירבית בתא השטח מ-65% ל-70% כדי להגדיל את הגמישות התכנונית בבינוי להקמת מבנים נפרדים למגורים ולדיוור הציבורי לקשישים.	2.7	טבלה 5
שטחים ציבוריים				
	לקבל את ההתנגדות	עבור ייעוד מבנים ומוסדות ציבור : מבוקש לתקן את סעיף קטן (א) לנוסח הבא : "כל השימושים בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ (507-0271700)". מבוקש לתקן את סעיף קטן (ב) לנוסח הבא : "יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים הנלווים".	3.1	4.3.1
	לקבל את ההתנגדות	עבור ייעוד מבנים ומוסדות ציבור : מבוקש למחוק את סעיף קטן (2) בדבר מימוש שטחי המסחר במגרשים הציבוריים על מנת	3.2	4.3.2

		לאפשר גמישות במימוש שטחי המסחר המותרים בהתאם להוראות התכנית. מבוקש להוסיף סעיף קטן: "כל ההוראות בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)".		
טבלה 5	3.3	עבור תאי שטח 2002, 2003 ו-2004 (שטחים בנויים ציבוריים): מבוקש למחוק את זכויות הבניה המופיעות בטבלה ולכתוב בהערות שוליים "זכויות הבניה תהינה בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)". מבוקש להוסיף הערות שוליים בהתייחס לתאי שטח אלו בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700) - כגון תוספת שטחים לפרגולות, המרה בין שטחים עיקריים לשירות וההפך וכדומה.		לקבל את ההתנגדות
4.4.2	3.4	עבור ייעוד שטח ציבורי פתוח: מבוקש למחוק את ס"ק (א), האוסר על כל הקמת גדרות – ע"מ להותיר גמישות לעירייה בפיתוח גינות בהן יש צורך בגדרות (לדוגמא גינות כלבים). מבוקש להוסיף ס"ק כדלקמן: "לשטחים הציבוריים הפתוחים יתווספו שטחים לטובת מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, כמפורט בטבלה 5". מבוקש להוסיף בטבלה 5 עבור תאי שטח 401, 402, 403, 405 (שצ"פים) זכויות בניה בהיקף 0.5 רח"ק (50% בניה) בכל אחד מתאי השטח, עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.		לקבל את ההתנגדות
מדיניות הדיור העירונית				
4.2.1	4.1	בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב וכהגדרתו בתוספת השישית, ובהתאם למדיניות הדיור העירונית שאושרה בדיון הועדה לתכנון ובניה ת"א יפ 22-0025 בתאריך ד' אלול תשפ"ב		לקבל את ההתנגדות

		31.08.2022, מבוקש להוסיף הוראה בנושא דיור בהישג יד : דיור בר השגה : (א) 15% מסך יחה"ד בתאי שטח 1001 ו-1002 וכן 10% מסך יחה"ד בתא שטח 1003 יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. (ב) שטחן הממוצע של יח"ד בהישג יד יהיה תואם לשטח הממוצע של יח"ד בכלל תא השטח. (ג) תמהיל שטח יחידות דב"י בכל תא שטח ישקף את התמהיל הממוצע בתא השטח. (ד) יח"ד בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן בבינוי המרקמי ולא בקרבת שימושים מטרדיים. (ה) התמהיל והמיקום הסופי ליח"ד בהישג יד יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.		
הוראות למגרשי המגורים				
4.1.1(ב)	5.1	לשנות כך שהדרישה "50% משטח ק"ק ובאורך חזית שלא יפחת מ-70% מאורך החזית הפונה לרח' תל גיבורים" תכלול לא רק את השימושים הנזכרים בס"ק (2) ("שימושים סחירים שאינם למגורים, כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי") אלא גם את השימושים הנזכרים בס"ק (1) ("שימושים ציבוריים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים").	לקבל את ההתנגדות	
4.1.2 א(6)	5.2	מבוקשים התיקונים הבאים : בכותרת הסעיף : גובה קומות (במקום : "גובה קומות מירבי"). גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברוטו (במקום : 3.50). גובה ק"ק למסחר ו/או לתעסוקה לא יפחת מ... (במקום : "גובה	לקבל את ההתנגדות	

		ק"ק מסחרית").		
4.1.2 (ה)	5.3	ניסוח ס"ק (1) מתייחס לשלושת מתחמי התכנון בייעוד הקרקע מגורים ד' באופן זהה ונדרש לפצלו לאור העובדה שהיתרי בניה ותוכניות עיצוב יוגשו לכל מתחם בנפרד. לאור זאת: מבוקש להוסיף, לאחר הרישא "לפחות 20% מהדירות", את התוספת "בכל אחד ממתחמי התכנון". מבוקש למחוק את הסיפא: "שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה כ-79 מ"ר, אלא אם יבנו ממ"קים" – היות והשטחים העיקריים הממוצעים שונים בין מתחמי התכנון והוראה זו אינה מוסיפה על הנתונים (מספר ושטח יח"ד) המפורטים בטבלה 5.	לקבל את ההתנגדות	
עיצוב, פיתוח ובינוי				
6.1 א(3)	6.1	מבוקש להוסיף אחרי המשפט "לתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יוכנו תכניות עיצוב נפרדות" את הנוסח: "תכניות אלו יכללו הצגת שלביות ההריסה והבניה".	לקבל את ההתנגדות	
6.1	6.2	מבוקש להוסיף בסעיף 8 התייחסות לנושא עצים כמפורט להלן: כמות העצים הבוגרים במגרש לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנויים מבניה עילית במגרש, ולא תפחת מכמות העצים שהיו במגרש בעת בקשת היתר בניה.	לקבל את ההתנגדות	
תנאים בהליך הרישוי				
6.2 (1)	7.1	מבוקש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחבי תכנון/מתחמים א'-ב': (א) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1001 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים בתא שטח 604 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט	לקבל את ההתנגדות	

		מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומו בבעלות העירייה. (ב) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1002 הינו הבטחת פינוי והריסה בפועל של המבנים בתא שטח 608 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומו בבעלות העירייה.		
6.2 (1)	7.2	מבוקש להוסיף תנאים להגשת בקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ג': (א) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים (מגורים ומבנים ציבוריים קיימים) בתאי שטח 401, 2002, 405, 1003, 503 ו-400 והבטחת מסירת החזקה של תאי שטח 405, 503, 2002, 401 ו-400 לידי העירייה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. (ב) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הסדרה ומציאת פתרון למבנים הציבוריים הקיימים והפעילים כיום בתאי שטח 1003 ו-503 בתאום עם מהנדס העיר והעירייה. (ג) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחה לרישום השטחים הציבוריים בתאי שטח 401, 2002, 405, 503 ו-400 בבעלות העירייה.	לקבל את ההתנגדות	
6.2 (1)	7.3	מבוקש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ד':	לקבל את ההתנגדות	

		(א) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו מסירה בפועל של תא שטח 2004 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. (ב) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו הבטחת רישום תא שטח 2004 בבעלות העירייה.		
6.1 (2)	7.4	(א) יש למחוק את סעיפים קטנים 2(א) ו-2(ב) - תוכנם מתייטר לאור תוספת פירוט בסעיפי ההתנגדות האחרים. (ב) יש לתקן את נוסח סעיף קטן 2(ז) לנוסח הבא: "קבלת היתרי בניה למגורים תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה בכל אחד ממרחבי התכנון, כמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלבויות שתפורט בתכנית העיצוב". (ג) יש להוסיף סעיף קטן כדלקמן: "קבלת היתר בניה בתא שטח 1003 תותנה במתן פתרון למבנים הציבוריים הקיימים בתא השטח, בתיאום עם מהנדס העיר והעירייה". (ד) יש למחוק את סעיפים קטנים י"ט ו-כ"א(1) - תוכנם הועבר לסעיף 1.6.2. (ה) סעיף קטן כ"ב (בדבר הבטחה לרישום זיקות הנאה) - יש להעביר לסעיף 1.6.2 כתנאי להגשת בקשה להיתר.		
6.3	7.5	מבוקש להוסיף סעיפים בדבר תנאים למתן היתרי אכלוס, כדלקמן: (א) מסירה בפועל של השטחים הציבוריים לידי העירייה בהתאם לתנאים המפורטים בתנאים		

		לבקשה להיתר. (ב) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. (ג) רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.		
6.3	7.6	מבוקש לתקן כדלקמן : (א) את ס"ק (כ) יש להעביר לסעיף 6.1 (ב) לפי הנוסח הבא : "תכנית עיצוב הכוללת את תא שטח 1040 תאושר לאחר תיאום הפרוגרמה לתא השטח עם אגף רווחה בעירייה". (ב) יש להוסיף סעיף בנוסח הבא : "תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1040 - מיצוי הזכויות לדיוור הציבורי".	לקבל את ההתנגדות	
7.1	7.7	מבוקש להעביר את סעיף 7.1 לסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) ולתקנו כדלקמן : "מרחבי התכנון א', ב' ו-ג' ימומשו ויוקמו בשלמותם, בשלב אחד. לא יאושרו היתרי בניה ביעוד מגורים ד' למבנים בודדים או בניה בשלבים בתחום כל אחד ממרחבי התכנון - אלא באישור הוועדה המקומית, לאחר שיוצגו בפניה שלבי ביצוע מפורטים".	לקבל את ההתנגדות	
רישום שטחים ציבוריים				
6.6	8.1	מבוקש להוסיף סעיף הקובע כי העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים במרחבי תכנון א', ב' ו-ג' ולתפוס בהם חזקה עם קבלת היתר הבניה הראשון במרחב התכנון. בשאר שטח התכנית תהיה העירייה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ע"פי דין, ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.	לקבל את ההתנגדות	
הוראות מעבר				
6.12	9.1	מבוקש לנסח מחדש את ס"ק (ב) לפי הנוסח הבא : "יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדון במבנים הקיימים, ערב אישורה של תוכנית זו ועד למתן היתר הבניה הראשון בכל	לקבל את ההתנגדות	

		מרחב/מתחם תכנון ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר. לאחר קבלת אותם היתרי הבניה לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו".		
6.12	9.2	מבוקש להוסיף ס"ק בנוסח הבא: "הריסת המבנה הקיים (מקלט ציבורי), בתא שטח 606, יעשה רק בכפוף למציאת פתרון חלופי למבנה הקיים".	לקבל את ההתנגדות	
תיקונים טכניים בהוראות התכנית				
דברי הסבר	10.1	בפסקה השלישית יש להחליף את המילה "הפקעה" ל"הרחבת דרך".	לקבל את ההתנגדות	
1.9	10.2	בהגדרות: חלופות בינוי א+ב: יש להעביר את המינוח המופיע בסעיף ההגדרות לסעיף הוראות הבינוי (פרק 4) בו יפורטו הגבהים והתנאים.	לקבל את ההתנגדות	
1.9	10.3	בהגדרות: מרחב תכנון: יש להעביר את ההוראה המופיעה בסיום ההגדרה לפרק 6: "ניתן לממש כל מרחב בנפרד ובאופן בלתי תלוי בשאר מרחבי התכנון" ולהותיר רק את ההגדרה.	לקבל את ההתנגדות	
הוראות התכנית	10.3.2	לצורך אחידות יש לתקן בהוראות ובשאר מסמכי התכנית באופן שיטתי את המונח "מרחבי תכנון" (במקום במונחים "מתחמים" או "מתחמי תכנון").	לקבל את ההתנגדות	
1.9	10.4	בהגדרות: תחום הבניה הגבוהה: יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4, בו מוצגות הוראות הבינוי.	לקבל את ההתנגדות	
1.9	10.5	בהגדרות: תחום הבניה המרקמית: יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4, בו מוצגות הוראות הבינוי.	לקבל את ההתנגדות	
1.9	10.6.1	בהגדרות: תחום חצר פנימית: יש לכתוב הגדרת המונח בלבד ולהעביר את ההוראות מסעיף זה ("סימון תחום זה אינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך	לקבל את ההתנגדות	

		שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי"ל לסעיפים 4.1.2 ו-4.2.2, ביחס לתאי השטח הכוללים חצר פנימית.		
2.2	10.6.2	בעיקרי הוראות התכנית יש להוסיף סעיף עבור קביעת זכויות בנייה, הוראות ושימושים נלווים עבור דיור ציבורי לקשישים.	לקבל את ההתנגדות	
3.1	10.7	(א) יש למחוק את הסימון "זיקת ההנאה" מתאי השטח הבאים: 503, 505, 602, 604-606, 608, 2004. (ב) יש למחוק את הסימון "חזית מסחרית" מתא שטח 505 בייעוד "דרך מאושרת". (ג) יש למחוק את תא שטח 606 מרשימת תאי השטח בייעוד דרך. צריך להיות: 604-602, 607, 608.	לקבל את ההתנגדות	
4.1.1	10.8.1	את הוראת הבינוי מס"ק (ב)(2) יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2: "בשטח כולל שלא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע ובאורך שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים". יש להותיר בסעיף זה רק את השימושים המותרים ("שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי").	לקבל את ההתנגדות	
4.1.1	10.8.2	את הוראת הבינוי מס"ק (ד)(2) ("יותר שטחי איחסון למגורים בקומות המרתף בלבד") יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2: "לא יותר שטחים לאחסון בקומת הקרקע ובקומות שמעל קומת הקרקע".	לקבל את ההתנגדות	
4.1.1	10.8.3	יש למחוק ס"ק (ד)(3): מכיוון שהשימוש גני ילדים ומעונות יום אינו ברשימת השימושים המותרים אין צורך לציין במפורש כי לא יותר.	לקבל את ההתנגדות	
4.1.2	10.9	(א) יש להעביר את סעיף 4.1.2 (7) כסעיף נוסף בסעיף 4.1.2 (6). (ב) בסעיף 4.1.2 (ב) ובסעיף 4.2.2 (ב) יש למחוק את הטקסט "החניה תהיה בתת הקרקע"	לקבל את ההתנגדות	

		ובתחומי המגרש בלבד" - מכיוון שמופיע בסעיף 6.3 (חניה). (ג) בסעיף 4.1.2(ב)(3) יש למחוק את הטקסט "גובה קומת מרתף לפריקה וטעינה לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לתקרה" - מכיוון שמופיע בסעיף 4.1.2(א). (ד) בסעיף 4.2.2(א)(1)(ב) יש למחוק לאחר הטקסט "גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 6.0 מטרים מרצפה לתקרה" את המילים "וייקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח" מכיוון שהוראה זו כתובה בהמשך בס"ק (ד). (ה) בסעיף 6.2(1)(ג) יש להוסיף בסיום המשפט "וכמפורט בסעיף 6.10 (איכות הסביבה)".		
תשריטי מצב מוצע ונספחים	11	יש לעדכן מדידה טופוגרפית ורקע גושים וחלקות ברקע התשריטים ועדכון מצב נכנס/יוצא בהתאם לשינוי סטטורי בעקבות תצ"ר חדשה 431/2021, שקיבלה סטטוס "כשרה לרישום" בתאריך 06/2021 ונרשמה בפועל.	לקבל את ההתנגדות	
נספח התנועה	12	מבוקש לעדכן ב"טבלת ביקוש חניה" את השטחים העיקריים בתאי שטח 2002 - 2004, בהתאם למפורט בטבלה 5.	לקבל את ההתנגדות	
טבלאות איחוד וחלוקה	13	מבוקש לתקן את הטבלה ולרשום את כל השטחים הציבוריים שמתחת לקו במצב היוצא של הטבלה - בבעלות העירייה בשלמות.	לקבל את ההתנגדות	

5. פניית המשרד להגנת הסביבה (לפי הנחיית הוועדה המחוזית יש להגיב אליה כאל התנגדות)

סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
איכות אוויר				
נספח סביבתי	1.1	פרק איכות האוויר לא נערך בהתאם להנחיות המחוז במכתב למתכננת מחוז ת"א מה-28.4.21. לא הועברו נתוני ניטור למשרד להגנת הסביבה, כולל כתובת	ל"ר	בין נובמבר 2021 לסוף מרץ 2022 בוצע ניטור איכות אוויר לאורך נתיבי איילון כולל בתל גיבורים. מיקום תחנות הניטור אושר מול המשרד להגנת הסביבה שהתלווה לסוירים. נתוני

		מיקומו, ולא נשלח טופס תיאום.		הניטור הועברו למשרד להגנת הסביבה. לפי נתוני הניטור, לא נרשמו חריגות בתחנת הניטור שבתל גיבורים. הרשות לאיכות סביבה וקיימות בעת"א עדיין עוסקת בהרצת המודל לאורך כל איילון וכל זאת בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה. בדיקת תוצאות נקודתיות עבור תל גיבורים מעלה כי באיזופלטות עבור NO₂ לא נמצאו חריגות, לא בערכים השעתיים ולא בערכים השנתיים. גם עבור חלקיקים לפי המודל, לא נמצאו חריגות. השימושים הרגישים מרוחקים עשרות מטרים מאיילון ומצויים מבחינה טופוגרפית מעל האיילון ואיננו רואים סיבה לקבוע מגבלות עבורם.
נספח סביבתי	1.2	קיימת אי וודאות ביחס לתוצאות מודל פיזור מזהמי האויר בשל הקמה מתוכננת של 2 מסופי תחבורה גדולים בסביבה: פנורמה והלוחמים, שבסבירות גבוהה חלק ניכר מהאוטובוסים בהם יונעו בדיל.		א. מסוף הלוחמים קיים, ועובר הסבה להטענת אוטובוסים חשמליים. על כן אינו צפוי להשפיע על איכות האוויר בשטח התכנית. ב. בטווח הארוך מתוכנן ע"י נת"ע מתח"ס בצומת חולון כחלק מתמ"א 65. עד אז, המדינה מקדמת, דרך הועדה לתשתיות לאומיות, הסדרת מרכז תחבורה זמני מזרחית לבית פנורמה (שגם בו יוסדרו עמדות טעינה לאוטובוסים חשמליים). ככל שיקודם תכנון סטטוטורי כזה, זיהום אוויר שיגרם כתוצאה מאלה, אם יביא לחריגה מערכי הסביבה, יקבל מענה במסגרת ההליכים הסטטוטוריים העתידיים. ג. בהתאם ליעדי המשרד להגנ"ס, התח"צ תחושמל בהיקף 80% עד שנת 2030, נתון שלא נלקח בחשבון במודל המחמיר.
6.1	1.3	מבוקש לתקן כך שתנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר איכות אויר מתוקן.	לדחות את ההתנגדות	הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.
6.3.3	1.4	מבוקש לתקן כך שהיתר בניה בתאי שטח 1003, 2002 יכלול סקר איכות אויר מתחבורה לאישור המשרד להגנת הסביבה.	לדחות את ההתנגדות	הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.
אקוסטיקה				

דו"ח אקוסטי	2.1 (ב)+(ג)	תחזית מפלסי הרעש שהוצגו במסמך האקוסטי חורגת מהערכים שנקבעו בתכנית המאושרת (התדמ"ת).	לקבל את ההתנגדות	מוסכם כי קיימות חריגות. בהתאם למסקנות הדו"ח האקוסטי, מוצע מיגון אקוסטי דירתי.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(3)	בדו"ח האקוסטי, ביחס לחיזוי רעשים מכבישים, יש להוסיף למודל 3 קולטנים (במיקומים שפורטו).	לקבל את ההתנגדות	יושלם בחו"ד אקוסטית בשלב ההיתרים.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(4)	לא נבדקו אמצעים חלופיים למיגון הדירתי. האמצעים האקוסטיים יכללו הפחתת הרעש במקור ובתווך, ורק בלית ברירה הפחתות בקולטנים. יש לפרט את כל השיקולים למיגון הדירתי.	לדחות את ההתנגדות	הקמת קירות אקוסטיים במרחב עירוני כמו זה אינה רצויה בשל השפעה ויזואלית ואורבנית משמעותית ויעילות אקוסטית נמוכה. הבינוי המוצע כולל כ-30 קומות. קיר אקוסטי בגובה 6 מ' בסמוך לציר תל גיבורים יגן על הקומה המסחרית ועל קומות ספורות מעליו ולכן יעילותו נמוכה. יתר על כן, קיר זה לא יהיה רציף אלא מקוטע בשל הרחובות הניצבים, מה שפוגם ביעילות האקוסטית.
הוראות התכנית	2.2 א(5)	מבוקש להוסיף הערה, לפי הערות המקרקעין לניהול ורישום בטאבו, במגרשים בהם צפויה חריגה במפלס הרעש ונדרש מיגון דירתי.	לדחות את ההתנגדות	תוספת ההערות בטאבו אינן נדרשות ויוסיפו למימוש הפרויקט מורכבויות וקשיים שלא לצורך.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(6)	חסרה אסמכתא לנתוני התנועה מיועץ התנועה לתכנית	לקבל את ההתנגדות	יוצג במסגרת חו"ד האקוסטית בשלב ההיתר.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(7)	מודל הרעש במודל : tmax : מבוקש לתקן במודל, מקרקע רכה לקרקע קשה.	לקבל את ההתנגדות	יושלם בחו"ד אקוסטית בשלב ההיתרים.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(8)	בציר איילון מקודד רוחב כביש 3.75 מ'. מדוע?	ל"ר	מקטע זה של נתיבי איילון לכיוון מערב הוא מקורה. הכביש לגביו מצוין רוחב 3.75 מ' הוא רמפת יציאה מהאיילון והנ"ל רוחבו הממוצע של הנתיב.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(9)	בדו"ח חיזוי הרעש יש להציג את הקומה הראשונה, את הקומה ממנה ואילך חזויה חריגה ואת הקומה האחרונה.	לדחות את ההתנגדות	הדו"ח האקוסטי פעל לפי הנחיה זו : הדו"ח הציג מפלס רעש חזוי לכל קולט, הן בהתייחס לקומה ראשונה (מעל קומת מסחר במידה וקיימת) והן בהתייחס לקומה עליונה. חריגות מקריטריון התכנון נמצאו בכל הקולטים ובכל הקומות.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(10)	אם בקומת המסד שמעל קומת הקרקע קיימים שימושי מגורים / ציבור / דיור מוגן, יש להתייחס	לדחות את ההתנגדות	פירוט השימושים מצוין בטבלת פירוט קולטי הרעש בדו"ח האקוסטי והם נלקחו בחשבון במסגרת החיזוי.

		אליהם בחיזוי.		
דו"ח אקוסטי	2.2 ב(3)	חסרה אסמכתא לחיזוי רעש מרכבות.	לקבל את ההתנגדות	האסמכתא תושלם בחו"ד אקוסטית בשלב ההיתרים.
דו"ח אקוסטי	2.2 ב(4)	חסרים קבצי מודל רעש רכבות.	לקבל את ההתנגדות	המודל יוצג במסגרת חו"ד האקוסטית בשלב ההיתר.
הוראות התכנית	2.3 (א)	מבוקש לשנות את התנאי הכולל עריכת חיזוי רעש מחודש – משלב מתן ההיתר לשלב תכנית העיצוב.	לדחות את ההתנגדות	תכנית העיצוב אינה שלב סטטוטורי ועל כן ראוי לקבוע את התנאי במסגרת היתר הבניה.
הוראות התכנית	2.3 (ב)	מבוקש להוסיף תנאי להיתר : דו"ח אקוסטי ביחס למערכות המכאניות בשטחי המסחר.	לקבל את ההתנגדות	
	2.3 (ג)	מבוקש להתקין מחסום רכב בכניסה לאזורי הפריקה והטעינה	לדחות את ההתנגדות	הנושא לתכנון מפורט במסגרת היתר הבניה.
הוראות התכנית	2.3 (ד)	מבוקש להוסיף דרישה לקירוי שטחי פריקה וטעינה של אזורי מסחר כדי לצמצם מטרדי רעש.	לדחות את ההתנגדות	בתא שטח 1040 קיימים 500 מ"ר שטחי מסחר – היקף זה אינו מייצר מטרדי רעש בלתי סבירים. כל שאר שטחי הפריקה וטעינה בתחום התכנית הינם תת קרקעיים.
הוראות התכנית	2.3 (ה)	מבוקש להגדיר בתכנית כי המיגון האקוסטי לדירות בחזיתות צפון, דרום ומזרח יהיו בעלות מיגון אקוסטי שלא יפחת מ- $Rw=28c$ dBA.	לדחות את ההתנגדות	הנושא לתכנון מפורט במסגרת היתר הבניה.
הוראות התכנית	2.3 (ו)	מבוקש לקבוע כי תירשם הערה בטאבו למגרשי המגורים בעלי חזית לכיוון דרך האיילון לגבי חריגה במפלסי הרעד ולגבי הצורך במיגון דירתי. לאחר אישור המשרד להגנ"ס ניתן יהיה להסיר את הערת האזהרה בחלק מהדירות בעקבות בדיקת דו"ח אקוסטי בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.	לדחות את ההתנגדות	תוספת ההערות בטאבו אינן נדרשות ויוסיפו למימוש הפרויקט מורכבויות וקשיים שלא לצורך.
הוראות התכנית	3	בשטח הצפוני של התכנית, בו פעלו בעבר בסיס גדנ"ע לרבות סדנאות רכב ומפעל, קיים פוטנציאל זיהום קרקע או גזי קרקע. מבוקש לקבוע כי תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה ביצוע תכנית דיגום קרקע וגז קרקע שאושרה ע"י משרד הגנת הסביבה. אם ימצאו עדויות לזיהום קרקע, יקבע כי לא יחלו עבודות בניה לרבות חפירה וביסוס, לפני אישור משרד הגנ"ס על סיום הטיפול בקרקע. במידה ויקבע כי נדרש מיגון מפני גזי	לקבל את ההתנגדות	

		קרקע, תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מיגון לאישור המשרד להגנ"ס.		
נושאים נוספים				
הוראות התכנית	4.1	מבוקש לתקן את הוראות התכנית כך ששימושים רגישים בתא שטח 1003, בחזית הפונה לאילון, יתאפשרו בכפוף לבדיקה סביבתית באישור המשרד להגנ"ס.	לדחות את ההתנגדות	הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.
6.3 כ"ג	4.2	מבוקש לתקן את הוראות התכנית כך שהיתרי בניה יאושרו בכפוף לחו"ד אקוסטית לבדיקת המשרד להגנ"ס.	לדחות את ההתנגדות	הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.
6.2	4.3	מבוקש כי ביחס לתנאים לרישוי בנושאי סביבה (אקוסטיקה, קרינה ואיכות אויר) יהיו בהתאם לבדיקת המשרד להגנ"ס.	לדחות את ההתנגדות	הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.
6.2 ד	4.4	מבוקש להתאים את הסעיף לנושא תכנית דיגום גז קרקע לאור המפורט בסעיף 3 להתנגדות.	לקבל את ההתנגדות	
6.2 ה	4.5	מבוקש להתאים את הסעיף לנושא תכנית דיגום קרקע מזוהמת לאור המפורט בסעיף 3 להתנגדות.	לקבל את ההתנגדות	
6.2 ט"ז	4.6	מבוקש לשנות הוראות ביחס לקרינה: תנאים הליך ברישוי- אם הבינוי יפחת מ-20 מ' מקו מתח מוטמן, נדרש סקר הערכת סיכונים.	לדחות את ההתנגדות	בהתאם לחו"ד יועץ חשמל, ד"ר אהרון בר דב, שנערכה לאחר הפקדת מסמכי התכנית, לא נדרש סקר קרינה. עבור כבלי מתח עליון המוטמנים ברחוב תל גיבורים נדרשת שמירת מרחק 10 מ' מחדר מאוכלס. לא מצוי בינוי במרחק זה בתחום התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0031-22' מיו

אלחנן זבולון לא משתתף.

אילן פרי: מציג בקצרה את עיקרי התוכנית.

דיון בהתנגדויות:

עו"ד בנוביץ' ועו"ד לרנר מייצגים את חברת יובלים – משרד אגמון סניף ירושלים. נדרשים תיקונים בתוכנית, העברנו מכתב התייחסות להתנגדות מהנדס העיר. נתבקש הוספת שטחי שירות עיליים לטובת המגורים, להגדיל את ממוצע 50 מ"ר ליח"ד במקום 35 מ"ר שנקבעו. בתת הקרקע מבקשים תוספת שטחי שירות כך שיעמוד על 60 מ"ר במקום 50 מ"ר שנקבעו. חוות הדעת צורפו להתנגדות שלנו. בחו"ד האדריכלית אחוז שטחי השירות העילי בתא שטח 1003 נמוך מתאי שטח 1002 ו-1001 וברור שכמות יח"ד גבוהה יותר נדרש שטחי שירות בהיקף גדול יותר. בתא שטח 1003 מוצעים 479 יח"ד בעוד ש1001 ו-1002 יש 409 יח"ד ו-308 יח"ד בלבד לכן לא ברור למה אנו מקבלים שטחי שירות נמוכים מתאי שטח 1003.

ליאור שפירא: ההתנגדות שלך לא מובנת מכיוון יזם: האם להקטין את שטח הבניה אם לא ניתן להגדיל את שטח השירות? יש שתי אופציות.

עו"ד בנוביץ: אנו לא רוצים להוריד את מאסת הבניה.

ליאור שפירא: זו הטענה שלכם, להישאר עם שטח הבניה ולהגדיל את שטח השירות. צריך להתעלם מההיבט המקצועי ששטח השירות לא מתאים להיקף הבניה.

איריס גלבע: זו הטענה.

ליאור שפירא: באם נקבל את הטענה שלכם, לכמה שטח השירות הקיים כיום מתאים לנפח הבניה?

איריס גלבע: היקפי השירות שנקבעו בתב"ע יוצרים תכנון מאוד מאולץ. יודעת להגיד כמה שטח נדרש לתכנון איכותי, שזה 50.

אילן פרי: שטח השירות ליח"ד, כולל ממ"ד, הוא 35 מ"ר. המתנגדים מבקשים להגדיל ל-50 מ"ר.

ליאור שפירא: בסה"כ היקף הבניה, לשקול להתאים את היקף הבניה לשטח הבניה הקיים כיום.

אורלי אראל: מה השטח הכולל בתוכנית?

ליאור שפירא: שטח השירות - לאיזה היקף בניה הוא מתאים? יש גם דיירים ותושבים שצריכים להתחשב בהם.

עו"ד בנוביץ: ביקשנו לתקן טעויות סופר בסעיף ה' בחו"ד האדריכלית. בנוסף סעיף סטייה ניכרת גורף מבקשים להגמיש את הסעיף, מפנה לפרק ח' בחו"ד האדריכלית זה נושא אקוטי ויובלים מדברת מניסיון, יש פערים בין שלב התב"ע לבין התכנון המפורט והליכי הרישוי, סעיפי סטייה ניכרת יכולים להגביל תכנון מיטבי ויעיל. מבקשים לתקן את סעיף 6.2' בהוראות התוכנית הקובע שקבלת היתר הבניה תותנה בפינוי המבנים בפועל, הערה כזו גורמת לסיכון יזמי גדול ולכן מבקשים שהסעיף יהיה שדי שיוכלים תבטיח את פינוי המבנים. מבקשים לשנות את סעיף 4.1 ה'1' השטח העיקרי הממוצע ליח"ד יהיה כ-79 מ"ר. מפורט בפרק ה' בהתנגדות שקיימת שונות בין המתחמים, מבקשים לאפשר גמישות, להחריג את החניות משימושי המסחר, לתקן את הוראות השלכיות. בסעיף 6,7' א' יש חוסר התאמה בהוראות התוכנית, בהתנגדות מהנדס העיר נדרש דיור בר השגה, אנו מתנגדים בתוקף לדרישה.

חברת תדהר – דורי פז מנהל תחום התחדשות עירונית

ההתנגדות מורכבת משתי טענות: נושא הדב"י: בניגוד למדיניות העירונית הוחלט שהדב"י יעלה ל-15% במקום 10% וכן יש טענות לגבי שטחי השירות.

ליאור שפירא: לא מופיע בהתנגדות שלך עניין הדב"י.

דורי פז: שטחי השירות למגדלים, של 35 מ"ר לדירה, אינם מספיקים, צריך להגיע ל-45 מ"ר לפחות. עניין השומה של השמאי אנו רואים את תקן 21 שמגיע ל-11 אחוז והשמאי שלכם הגיע לתוצאה הרבה יותר גבוהה. הפחתת הדב"י לפי שווי של 29% כאשר ההנחה הנדרשת לשכ"ד 40%, אנו מבקשים 35%. הריביות שמופיעות מדברות על 4.5% שזה הפריים כיום, שטחי שירות עיליים צריך להכניס לתוך הביצוע, עלויות המכירה והפרסום צריך לעלות מ-2% ל-3%. אם המדיניות של העירייה היא 10% בדרום, למה מעלים אצלנו ל-15%? לא תומך את התקן. התנגדות אליעזר וקלרה הרלוי – כפי שמצוין במכתב שהצגנו.

התנגדות מהנדס העיר- מציג אילן פרי

בנוגע לקווי חשמל: קיימים בתחום ובסביבת התכנית, שינוי הגדרות, זכויות והוראות בניה ביחס לתא שטח 1040 בבעלות חברת חלמיש, שטחים ציבוריים, מדיניות הדיור העירונית, הוראות למגרשי המגורים, עיצוב, פיתוח ובינוי, תנאים בהליך הרישוי, רישום שטחים ציבוריים, הוראות מעבר, תיקונים טכניים בהוראות התכנית.

אורלי אראל: התנגדות מהנדס העיר הובאה לוועדה לפני שהוגשה.

אילן פרי: מציג את התייחסות המשרד להגנת הסביבה לתכנית.

ביחס לאיכות אוויר: פרק איכות האוויר לא נערך בהתאם להנחיות המחוז ולא הועברו נתוני ניתור למשרד להגנת הסביבה, קיימת אי וודאות ביחס לתוצאות זיהום האוויר ביחס להוספת 2 מסופי תחבורה עתידיים פנורמה והלוחמים, מבוקש שתנאי לתוכנית העיצוב יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, מבוקש לתקן שהיתר בניה בתאי שטח מסוימים יכללו סקר איכות אוויר מתחבורה באישור המשרד להגנת הסביבה. תחזית מפלסי הרעש שהוצגו חורגים מהערכים, מבוקש להוסיף 3 קולטנים, לא נבדקו אמצעים חלופיים למיגון דירתי, הוספת הערה בטאבו במגרשים שבהם צפויה חריגה במפלס הרעש, חסרה אסמכתא לנתוני התנועה מיועץ התנועה, בשטח הצפוני מבוקש שתנאי להגשת בקשה להיתר יהיה ביצוע תכנית דיגום קרקע וגז קרקע שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, לתקן את הוראות התוכנית בכך ששימושים רגישים בשטח הדרומי, הפונה לאיילון, יתאפשרו לאחר בדיקה של המשרד להגנת הסביבה, היתרי בניה יאושרו בכפוף לחו"ד אקוסטית באישור המשרד להגנת הסביבה, אקוסטיקה קרינה ואיכות אוויר יהיה בכפוף לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה, שינוי בנוגע לקרינה תנאים ברישוי אם הבינוי פוחת מ-20 מטר נדרש סקר, מבוקש לתקן את המודל מקרקע רכה לקרקע קשה וכן בקשות טכניות למודל.

אורלי אראל: התוכנית ביוזמת הוועדה המקומית במימון העירייה ללא יזמות פרטית המלווה בצוות יועצים. החברות שהגישו התנגדות לא היו מיוצגות בדיונים לא בוועדה המקומית ולא בוועדה המחוזית. אילן פרי: נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. אופירה: מתחם ד', הדיור המוגן, זה שיידך לחלמיש. אין אפשרות להוסיף גם דירות לדיור ציבורי? אורלי אראל: היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית לא מאפשרת לנו. אופירה: יש תושבים במצב סוציו אקונומי לא טוב וככל שיעבור הזמן המצב יחמיר. חן קראוס: מדובר בשכונה שעוברת תהליך ואין לנו תכנון לגביה, למרות שנעשה תסקיר חברתי. אילו בתי באר קיימים שם? הדיור לקשישים הוא לדיירי השכונה? לגבי הדב"י האם הדירות יותאמו למשפחות ומה הסיבה לשוני באחוזי הדב"י בין שטח לשטח? האם הייעוד לשטחי ציבור יאפשר גם הקמת מעונות? האם השפ"פ מסומן בזיקת הנאה? שולה קשת: התוכנית חייבת לתת מענה לדיור ציבורי. מלי פולישוק: למה מגבילים למינוס ארבע קומות מרתפים? האם ניתן לפרט את כל הנושאים הסביבתיים? אירית סייג אוריון: הדיור הציבורי לקשיש הוא פורמט ראשון בעיר, של בניה מודרנית. עד היום יש מקבצים ביפו בעיקר ללא שירותים תומכים. המגרש הוא בבעלות חלמיש וכדי שהדיור הציבורי יוקם, נעשה איזון כלכלי בין הדיור הרגיל לבין הדיור הציבורי. הגענו ל-80 יח"ד בשלב הראשון ולאחר בדיקת עומק שנעשתה, נמצא כי מינימום נדרש הוא של 100 יחידות ולכן אנו ממליצים להגדיל ל-100 יח"ד ולהקטין בהתאמה את הדיור הרגיל. לעניין דיור ציבורי - בתוכנית כנרית, בה בוטל הדיור להשכרה בבעלות רמ"י, הוא הומר לרכישת דיור ציבורי ברחבי העיר. נושא בתי הבאר - אין לנו בתוכנית הזו. אופירה יוחנן וולק: למה אין דיור ציבורי? אירית סייג אוריון: אין לנו סמכות. אופירה יוחנן וולק: חמישים אחוז מחלמיש היא בבעלות עירונית. חיים גורן: חלמיש מרוויחה ממכירת נכסים וזה משמש אותה לרכישת דיור ציבורי. אופירה יוחנן וולק: למה את 20 הדירות שנוספו לא מנתבים למשפחות בדיור הציבורי? אילן פרי: ביחס לדיור ציבורי לקשישים - היינו בקשר רציף והדוק עם משרד הבינוי והשיכון. דיור ציבורי לקשיש זה משהו שונה מדיור ציבורי רגיל. יש פה דגש על קהילתיות, על חללים רב תכליתיים, יש עובד סוציאלי, שירותים רפואיים ומבוקש על ידי המשרד לבינוי שיכון הגדלה ל-100 יח"ד כדי לעמוד בסף שירותים תומכים שמתחת לו זה לא יעיל מבחינה שירותית וכלכלית. בהתייחס לדב"י, מדיניות העירונית מאפשרת בדרום העיר 10% אחוז דב"י ולשיקול הוועדה להגדיל ל-15% וכך נעשה בתא שטח 1001, 1002. בתא שטח 1003 קיימים אילוצים כלכליים משמעותיים ולכן נקבע 10% דב"י. גודל דירות הדב"י הוא בהתאם למדיניות העירונית. בעניין תסקיר חברתי, נערך תסקיר חברתי לאורך קידום התכנית החל ב-2019 כולל עדכון 2022. בכל שכונת נווה עופר יש תסקיר חברתי בעבודה ופה נעשה תסקיר ספיציפי על תחום התכנית. אין ייעוד קרקע שפ"פ בתחום התוכנית, קיימות זיקות הנאה להרחבת מדרכות. לעניין שטחי שירות תת קרקעיים, חושבו 3 מרתפים בתכסית 85% ולאור הצורך שעלה בהתנגדויות, הוספנו 33% נוספים - קומה שלמה נוספת בתכנית 85%. אורלי אראל: בהתייחס לשאלה למה בכלל להגביל זכויות תת קרקעיות, יש לציין בכל תוכנית, בטבלה 5, כמה מרתפים. אנו מחשבים וקובעים את מס' המרתפים, אם נקבע יותר מרתפים הם יאלצו לשלם יותר היטל השבחה דבר שייקר את ערך הדירות, דבר שאנו לא רוצים. ככל שיש יותר שטחים במרתפים - מי שמוכר דירה ישלם יותר היטל השבחה. חן פנינה קראוס: מה לגבי המעונות? אילן פרי: מבוקש שהשב"צים יהיו לפי תוכנית צ'. השימושים בשב"צים כוללים שימושים לצרכי חינוך לרבות גילאים לידה עד שלוש. מלי פולישוק: למה לא עושים קירות אקוסטיים? אורלי אראל: קיר אקוסטי לא עוזר מעל 4 קומות ויותר, לא ידידותי לסביבה והמרחב הציבורי נפגע. שושי שרביט (משרד עו"ד אגמון): יובלים נמצאת במתחם ג' הצמוד לאיילון, הרעש עולה. לא ניתן ביטוי בחו"ד. אין לנו כדאיות כלכלית. לא ניתן ביטוי בשמאות לשוליות של השטחים האלה. דורי פז: ההתייחסות שלנו היתה תשובה להתנגדות מהנדס העיר ולא לתוכנית עצמה. שולה קשת: מסתייגת מהתנגדות מהנדס העיר ומבקשת שהיקף הדירות של חלמיש לדיור הציבורי צריך להיות יותר רחב. הראלה אברהם אוזן: התוכנית היא בסמכות וועדה מחוזית, כרגע ניתנת המלצה לוועדה המחוזית. הגב' שולה קשת מסתייגת בחלק מההחלטה היות והיא מבקשת שהיקף הדירות לדיור הציבורי צריך להיות יותר רחב. הצבעה: בעד: דורון ספיר, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, חיים גורן נגד: שולה קשת

בישיבתה מספר 0031-22 מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל ולדחות את שאר ההתנגדויות. משתתפים : דורון ספיר, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו, שולה קשת

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-23 מיום 15/02/2023 תיאור הדיון :

4576-דש"א – דיווח החלטת ועד מחוזית והמלצה להגשת ערר.

דיון פנימי :

דורון ספיר : אנחנו עושים דיון פנימי בנושא שהוא מחוץ לסדר היום לבקשת מנהלת האגף. אורלי אראל : תוכנית דש"א בנווה עופר עבר דיון בהתנגדויות כאן בוועדה המקומית זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית. הועדה המקומית היא היזמת במימון עירוני. בעקבות דיון הפקדה בגלל החשש לכלכליות של הפרויקט ביקשתם לשנות את התכנית ולהעניק עוד זכויות וגובה כדי לקבל עוד שטחי ציבור כקרקע ולהעלות את הגובה המבנים מ-19 ל-30 קומות ולכן היא עברה לתוכנית בסמכות מחוזית. התוכנית הופקדה והיו התנגדויות במסגרתם הוגשה התנגדות מה"ע שכללה סעיף המבקש להכניס את מדיניות הדיור העירונית לנושא דב"י ולקבוע ש-10% מדירות התוספת יהיו דב"י. הועדה המחוזית דנה בהתנגדויות ואתמול פורסמה החלטת הועדה המחוזית בנושא. במסגרת החלטת הועדה המחוזית בנושא התנגדות מה"ע "נושא הליבה בהתנגדות מה"ע היה הרצון לקבוע זכויות בניה עבור דב"י בהתאם למדיניות העירונית שאושרה בשנה האחרונה. סמכותה ועדה המחוזית לקבוע דב"י בהתאם לחוק הינה רק "לזכויות תוספתיות" ולפיכך מחליטה הועדה כדקלמן לעדכן את טבלאות האיזון... ובעצם הדירות שבקשנו כדב"י הם יהיו כתוספת זכויות בניה וכתוספת מגורים לתוכנית המופקדת.

בתוכנית המופקדת במסגרת מה שהחלטתם להוסיף זכויות כי לא היה לנו נוח עם זה כי התכנית היתה כבדה בהיקף זכויות הבניה שהיא מוסיפה לה. אנחנו חושבים שהתוספת הזו זה הקש ששובר את גב הגמל מבחינת היקף הזכויות. תוספת זו חריגה משמעותית ולכן אנחנו מבקשים מהועדה להסיר את הסעיף הזה מהתנגדות מה"ע שהועדה קבלה ולפנות לוועדה המחוזית ולומר שאנחנו חוזרים בנו ומסירים מהתוכנית את הבקשה לתוספת הדב"י ולהחזיר את התוכנית למצב ערב ההפקדה ללא דב"י מאחר ואלו תוספות יח"ד מאוד כבדות לשכונה הזו תוספת של 157 יח"ד.

אופירה יוחנן וולק : האזור הזה צריכה דירות כאלה אודי כרמלי : גם התוספת שהועדה החליטה אז מעבר למתאר זו תוספת חריגה. 1300 יח"ד. אורלי אראל : הועדה המחוזית לא קבלה במקום אלא כתוספת. מסיבות חוקיות היא טוענת שהיא לא יכולה לעשות כזה דבר המשמעות של החלטת הועדה המחוזית זה להעמיס עוד כמות של יח"ד ויש לכך השלכות. התוספת הזו לעומת פחות דב"י או יותר דב"י אחנו חושבים שזה לא נכון. זו העמסה גדולה מאוד. יש כאן יח"ד שגוררות אחריה צרכים ציבוריים ומשמעותיות ציבוריות וזה לא נכון לעשות כזה דבר. דורון ספיר : האם ההחלטה שלכם היא החלטה שאפשר לדבר עליה ולפתור את הבעיה הזו יש מקום לכך.

עמית גולדשטיין : ההחלטה היא לפרסום 106 ב'. הועדה המקומית יכולה להתנגד לכך, במסגרת הפרסום זו לא החלטה סופית.

ליאור שפירא : למה זה דחוף

דורון ספיר : כי הם יפרסמו 106 ב'. השאלה אם אפשר להשהות את ההחלטה?

אורלי אראל : היא פורסמה אתמול בלילה.

דורון ספיר : כל מוסד תכנון יכול לעיין בהחלטותיו

עמית גולדשטיין : את ה106 ב' אתם צריכים לפרסם

הראלה אברהם אוזן : אין מה להשהות, הם כבר שחררו את ההחלטה.

אורלי אראל: הבנו שזו תהיה החלטה של הועדה המחוזית, וניסנו להוריד את ההחלטה הזו והתשובה היתה לא ופרסמו אותה..

ליאור שפירא: אתם מציעים לוותר 130 יח"ד תתנו לנו לבדוק.

אורלי אראל: המדיניות של הועדה לנושא הדיור חלה על התוכניות מיום החלטת הועדה היא לא חלה רטרואקטיבית והבדיקות. היות שנעשו בדיקות כלכליות ביקשנו שההחלטה תחול רטרואקטיבית ולהכיל את זה במסגרת בהתנגדות מה"ע אבל המשמעות היא להוסיף למעלה מ-150 יח"ד ששטחי הציבור גם ככה הם צפופים ולכן אנחנו מבקשים מהועדה ולחזור מההתנגדות מה"ע ולא להוסיף את יח"ד. יש בתוכנית 1400 יח"ד זה היקפים עצומים לשכונה שמשנה את פניה וכך בהינף יד להוסיף 157 יח"ד זה קשה.

ליאור שפירא: אני רוצה לדחות את הדיון לעוד שבועיים

הראלה אברהם אוזן: המשמעות של דחיית הדיון זה עיכוב של התוכנית בשבועיים. מה שעולה מהועדה המחוזית נראה ש-4 מתוך 5 נושאים נוגעים מיישרית להתנגדות מה"ע, זה סה"כ עיכוב של זמן.

ליאור שפירא: אפשר לחכות שבועיים

דורון ספיר: נדחה את הדיון לעוד שבועיים.

דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולף, חן פנינה קראוס

בישיבתה מספר 0003-23' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בהחלטת הועדה המחוזית בוועדה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולף, חיים גורן וחן קראוס

דיווח לוועדה המקומית ביחס להחלטת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות מיום 13/2/23

וועדת המשנה המחוזית להתנגדויות דנה ב-4 התנגדויות (לרבות בהתנגדות מה"ע) לתכנית תא/4576 דש"א תל גיבורים בישיבה מס' 1389 מיום 13/2/2023. לאחר שמיעת ההתנגדויות שוקלת הוועדה לבצע את השינויים הבאים בתכנית ומבקשת כי הוועדה המקומית תפרסם פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה ולאפשר למי שרואה עצמו נפגע להגיש התנגדות לוועדה המחוזית:

(א) דיור בהישג יד

בתכנית תא/4576 דש"א תל גיבורים מוצע (במסגרת המסמכים שהופקדו בוע' המחוזית) בינוי למגורים מעל מסחר ברח"ק שנע בין 5.3 עד 6.4 ובבינוי שבין 9 ל-30 קומות.

נושא הליבה בהתנגדות מה"ע (בסעיף 4) היתה בקשה להחיל על התכנית (שהופקדה בוע' המחוזית ביולי 2022) את המדיניות העירונית לדיור בר השגה (שאושרה במועצת העיר באוג' 2022) ולקבוע כי 166 מתוך 1,268 יח"ד בתאי השטח למגורים ד' יהיו לדיור בר השגה.

לפי החלטת וע' המשנה המחוזית להתנגדויות מיום 13/2/23 (סעיפים 2, 3, 4 בהחלטה) היא שוקלת לקבוע כי רק 157 יח"ד יהיו בהישג יד, והן תהינה בנוסף ל-1,268 יח"ד בתחום התכנית. משמעות תוספת יח"ד זו היא הגדלת הרח"ק עד 7.2 וגובה הבינוי ל-35 קומות.

(ב) ייעוד תא שטח 1040

תא שטח 1040 הינו בבעלות חברת חלמיש ושימוש הראשי הוא דיור ציבורי לקשישים. לצורך מימון מרכיב הדיור הציבורי הוקצו בתא השטח גם זכויות למגורים. וועדת המשנה המחוזית להתנגדויות שוקלת:

(1) לקבל את סעיף 2 בהתנגדות מה"ע כך שהיקף יחידות הדיור הציבורי לקשישים יוגדל (מ-80 ל-100) והיקף יחידות הרגילות יוקטן (מ-60 ל-48 יח"ד);

(2) לשנות את ייעוד המגרש ממגורים לייעוד משולב למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור (ללא שינוי בשימושים המותרים).

(ג) טעות בטבלאות ההקצאה והאיזון

עדכון טבלאות האיחוד וחלוקה כך שיכללו שטח תוספת לקומת גג, לפי היתר שלא חושב בשגה בדו"ח השמאי.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לפרסם את החלטת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות לתקופה של 30 ימים, במהלכם ניתן יהיה להגיש התנגדויות לוועדה המחוזית לפי סעיף 106(ב) לחוק.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23 מיום 15/03/2023 תיאור הדיון:

אילן פרי: מציג את החלטת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות: הועדה דנה ב-4 התנגדויות (לרבות בהתנגדות מה"ע) לתכנית תא/4576 דש"א תל גיבורים בישיבה מס' 1389 מיום 13/2/2023. לאחר שמיעת ההתנגדויות שוקלת הוועדה לבצע את השינויים הבאים ומבקשת כי הוועדה המקומית תפרסם פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה ולאפשר למי שרואה עצמו נפגע להגיש התנגדות לוועדה המחוזית.

(א) דיור בהישג יד: בתכנית מוצע בינוי למגורים מעל מסחר ברח"ק שנע בין 5.3 עד 6.4 ובבינוי מגדלי המגיע ל-30 קומות. התנגדות מה"ע כללה בקשה להחיל על התכנית את המדיניות העירונית לדיור בר השגה ולקבוע כי 166 מתוך 1,268 יחידות מגורים ד' יהיו לדיור בר השגה. החלטת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות היא כי היא שוקלת לקבוע כי יחידות בהישג יד תהינה **בנוסף** ל-1,268 יחידות בתחום התכנית. משמעות תוספת יחידות זו היא הגדלת הרח"ק ל-6.0 עד 7.2 וגובה הבינוי ל-35 קומות.

(ב) ייעוד תא שטח 1040: תא השטח הינו בבעלות חברת חלמיש ושימוש הראשי הוא דיור ציבורי לקשישים. לצורך מימון הדיור הציבורי הוקצו גם זכויות למגורים. וועדת המשנה המחוזית להתנגדויות שוקלת: לשנות את ייעוד המגרש ממגורים לייעוד משולב למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור (ללא שינוי בשימושים המותרים) וכן לקבל את סעיף 2 בהתנגדות מה"ע כך שהיקף יחידות הדיור הציבורי לקשישים יוגדל (מ-80 ל-100) והיקף יחידות הרגילות יוקטן (מ-60 ל-48 יח"ד).

אורלי אראל: בדרכת צוין בטעות שהוועדה המחוזית קבעה שיעור הנחה ומשך זמן לדב"י שונה ממדיניות הוועדה המקומית. אנו רוצים לתקן כי הוועדה המחוזית קבעה שהיא שוקלת להוסיף 166 יחידות דב"י בנוסף למס' יחידות הדיור שנקבעו בתכנית - ולא קבעה את שיעור ההנחה ומשך הזמן. ליאור שפירא: אנו שמחים שנושא הדב"י נמצא בתוכנית.

בישיבתה מספר 0005-23 מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לפרסם את החלטת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות לתקופה של 30 ימים, במהלכם ניתן יהיה להגיש התנגדויות לוועדה המחוזית לפי סעיף 106(ב) לחוק.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב

פרטי תהליך האישור :

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מספר 1391 מיום 13/03/2023 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה התפרסמה

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

20/04/2023	ישראל היום
20/04/2023	The marker
20/04/2023	מקומון ת"א

ריכוז ומענה להתנגדויות במסגרת פרסום לפי סעיף 106ב'

לתכנית 0590687-507 תא/4576 -

התחדשות עירונית נווה עופר, מתחם דש"א תל אביב

וועדת המשנה המחוזית להתנגדויות דנה ב-4 התנגדויות (לרבות בהתנגדות מה"ע תל אביב - יפו) בישיבה מס' 1389 ביום 13/2/2023. לאחר שמיעתן הכריזה הועדה כי היא שוקלת לבצע את השינויים הבאים בתכנית ולאפשר למי שרואה עצמו נפגע להגיש התנגדות לוועדה המחוזית :

(א) דיור בהישג יד

התנגדות מה"ע כללה בקשה להחיל על התכנית (שהופקדה בוועדה המחוזית ביולי 2022) את המדיניות העירונית לדיור בר השגה (שאושרה במועצת העיר באוגוסט 2022) ולקבוע כי 166 מתוך 1,268 יח"ד בתאי השטח למגורים ד' יהיו לדיור בר השגה.

החלטת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות היא כי הוועדה שוקלת לקבוע 166 יח"ד דב"י תוספתיות, כלומר בנוסף ל-1,268 יח"ד בתחום התכנית. לצורך כך יתווסף בינוי בהיקף 4 – 5 קומות במגדלים בתחום התכנית (שלפני כן היו בגובה עד 30 קומות).

(ב) ייעוד תא שטח 1040

תא שטח 1040 הינו בבעלות חברת חלמיש ושימוש הראשי דיור ציבורי לקשישים. לצורך מימון מרכיב הדיור הציבורי הוקצו בתא השטח גם זכויות למגורים. וועדת המשנה המחוזית להתנגדויות שוקלת :

(1) לשנות את ייעוד המגרש ממגורים לייעוד משולב למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור (ללא שינוי בשימושים המותרים) ;

(2) לקבל את התנגדות מה"ע כך שהיקף יחידות הדיור הציבורי לקשישים יוגדל (מ-80 ל-100) והיקף יח"ד הרגילות יוקטן בהתאם (מ-60 ל-48 יח"ד) (ללא שינוי בסך הזכויות).

(ג) טעות בטבלאות ההקצאה והאיזון

עדכון טבלאות האיחוד וחלוקה כך שיכללו שטח תוספת לקומת גג לפי היתר שלא נלקח בחשבון בשגגה.

הוגשו 4 התנגדויות במסגרת הפרסום לפי סעיף 106ב' :

- 1 הוגשה ע"י מהנדס העיר תל אביב – יפו.
- 2 הוגשה ע"י נציגות הדיירים, באמצעות משרד נשיץ-ברנדס-אמיר.
- 3 הוגשה ע"י חברת תדהר (ביחס לתאי שטח 1001 ו-1002).
- 4 הוגשה ע"י קבוצת יובלים (ביחס לתא שטח 1003).

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

1. הוגשה ע"י מהנדס העיר תל אביב – יפו

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
זכויות בניה למגורים			
1.1	מבוקש כי זכויות הבניה שיתווספו בגין יחה"ד הדב"י התוספתיות לא יהיה בשטח הממוצע של יחה"ד בכל אחד מתאי השטח, אלא בשטח ממוצע של 65 מ"ר/יחה"ד עיקרי ו-35 מ"ר/יחה"ד שירות. זאת, לאור העובדה כי השטחים הממוצעים ליחה"ד בשלושת תאי השטח שונים משמעותית זה מזה, וכי בתא שטח 1003 הם גדולים מאד באופן יחסי.	לקבל את ההתנגדות	
1.2	מבוקש לשנות את פריסת יחה"ד דב"י התוספתיות כך שבשלושת תאי השטח יהיה אחוז זהה (13%) של הקצאת דירות דב"י: 53 יחה"ד בתא שטח 1001, 50 יחה"ד בתא שטח 1002, 63 יחה"ד בתא שטח 1003	לקבל את ההתנגדות	
זכויות בניה לשטחים ציבוריים מבונים			
2.1.1	לקבוע שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע בהיקף 250 מ"ר בכל אחד מתאי השטח 1001, 1002 ו-1003.	לקבל את ההתנגדות	
2.1.2	לקבוע כי על השטחים הציבוריים המבונים יחולו הוראות עיריית תל אביב – יפו לעניין בינוי ועיצוב, הוראות לשטחי תפעול, אחסנה, שטחים טכניים, אצירה ופינוי פסולת, הצמדת שטחי חצר ככל שיידרשו עבור השימוש שיבחר, הפרדת מערכות טכניות משאר שימושי הבניין, הקמת מצללות, הצמדת מקומות חניה לשימוש הציבורי ומיקומן וכיו"ב.	לקבל את ההתנגדות	
2.1.3	לאור מגבלות הגובה של משרד הביטחון, המשפיעים על חלופת הבינוי שתיבחר בתא שטח 1003, מבוקש לשמור על גמישות ביחס להיקף השטחים הציבוריים המבונים בתא שטח 1003, לפיו במסגרת תכנית העיצוב תוכל הוועדה המקומית לקבוע עבורם מיקום אחר.	לקבל את ההתנגדות	
הוראות בינוי			
3.1	מבוקש לאפשר גמישות תכנונית ביחס להתאמת הבינוי לתוספת יחה"ד דב"י ולקבוע כי מיקום יחה"ד דב"י ואופי הבינוי שיתווסף בגין יקבע במסגרת תכניות העיצוב, לשיקול דעת הווע' המקומית (ולא בהכרח להיצמד למבנים הספציפיים ולמספר הקומות הספציפי שיתווסף לכל אחד מהם כפי שפירטה החלטת הוועדה). זאת, בין השאר לאור המורכבות של אילוצי משהב"ט בתא שטח 1003 המביאים לחוסר וודאות לגבי חלופת הבינוי שתיבחר, ולאור	לקבל את ההתנגדות	

		שיקולים עיצוביים לנוכח תכניות נוספות המקודמות בסביבת התכנית.	
3.2.	מבוקש לקבוע כי התמהיל הסופי לגודל יח"ד דב"י יאושר במסגרת תכנית העיצוב להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.	לקבל את ההתנגדות	
3.4	בכדי לשמור על גמישות תכנונית למיקום שטחי הציבור המבונים, מבוקש לקבוע עבור ייעוד מגורים ד' כי השימושים לרווחת הדיירים יוכלו להיות ממוקמים גם בתת הקרקע.	לקבל את ההתנגדות	
3.5.	מבוקש לקבוע כי ליח"ד דב"י לא יוצמדו מקומות חניה ולא יתווספו שטחי שירות בתת הקרקע בשל הוספתו.	לקבל את ההתנגדות	
כתב שיפוי			
4.1	לאור הגדלת הנפח הבנוי והגדלת גובה הבניה המותר, מבוקש כי יתווסף תנאי לאישור תכנית עיצוב: הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית על ידי היזמים שיקדמו את תכניות העיצוב מטעם הבעלים.	לקבל את ההתנגדות	

2. הוגשה ע"י נציגות הדיירים, באמצעות משרד נשיץ-ברנדס-אמיר

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצות הצוות	מענה להתנגדות
19 – 20	התכנית מקודמת מזה שנים רבות. מדיניות הדיור, ראויה ככל שתהיה, לא צריכה לחול על תכנית המצויה בשלב כה מתקדם, בישורת התכנונית האחרונה. ככל שהיתה לעת"א כוונה לכלול דב"י בתכנית, מן הנדרש היה לכלול מרכיב זה בשלבי התכנון המתקדם, ללא היזקקות לאישור מדיניות הדיור העירונית.	לדחות את ההתנגדות	עת"א תורמת להתמודדות עם משבר הדיור הלאומי באמצעות מדיניות דיור עירונית, שמטרתה לאפשר למגוון רחב של אוכלוסיות להתגורר בעיר ולהבטיח את המשך חוסנה וחיוניותה. מיום אישור המדיניות, באוגוסט 2022, הוטעו הוראותיה בתכניות מופקדות וכן - בדרך של התנגדות - בתכניות שהוחלט על הפקדתן.
37 - 44	החלטת הו"ע המחוזית לכלול דב"י תוספתי נעדרת התחשבות בבעלי הזכויות במתחם, במאפייני השכונה ובצרכי הסביבה. החלטה זו תנציח את המצב החברתי-כלכלי הנמוך שלה ותמנע משיכת אוכלוסיה חדשה וחזקה למתחם. להגבהת הבינוי המגדלי השלכות שליליות, לרבות עומס על תשתיות ודרכי הגישה והכבדה על שירותי הציבור השכונתיים – שיביאו לפגיעה בלתי נסבלת ברמת חייהם של תושבי השכונה.	לדחות את ההתנגדות	בהתאם למדיניות הדיור העירונית, הדרישה לדב"י בקרקע פרטית הינה גורפת, בדומה לדרישה להקצאת קרקע לצרכי ציבור, לכל מגרשי המגורים בתחום העיר. יח"ד דב"י לא מנציחות מצב חברתי-כלכלי קיים, אלא מאפשרות לאוכלוסיות מגוונות, לרבות מעשירוני 7 - 8, להתאכלס בשכונה ולתרום למגוון האוכלוסיה.
45 - 57	לאור מדיניות הדיור העירונית, ראוי היה לכלול שיעור דב"י בגובה 10% ולא יותר מכך.	לדחות את ההתנגדות	בהתאם למדיניות הדיור העירונית, שיעור הדב"י יהיה 10% בדרום ובמזרח העיר, וניתן יהיה לצמצם או

להגדיל שיעור זה בנסיבות מיוחדות. לאור נתוני הרווחיות הצפויים בתאי שטח 1001, 1002 ו-1003, כפי שהוצגו בדו"ח השמאי שהופקד יחד עם התנגדות מה"ע, יש מקום לדרוש שיעור דב"י גבוה מהמינימום (שיעור הדב"י שנקבע הנו 13% בממוצע למגרשי המגורים).			
הבעלות בתא שטח 1040 אינה של עת"א אלא של מדינת ישראל ועל כן אין להחיל עליה הוראות מדיניות הדיור החלות על קרקע עירונית. השימוש הראשי בתא שטח זה הנו דיור ציבורי לקשישים, שיופעל ע"י חברת חלמיש, ומרכיב המגורים שנקבע במגרש נועד לממנו ונקבע בהיקף המינימלי הנדרש לצורך כך. היקף הזכויות למגורים אף הופחת בהתנגדות מה"ע לצורך הגדלת הזכויות לדיור ציבורי לקשישים. לאור זאת לא נכון לקבוע דב"י בתא שטח זה.	לדחות את ההתנגדות	ראוי היה לקבוע את מדיניות הדיור גם על תא שטח 1040 המהווה "קרקע עירונית סחירה" בייעוד מגורים. הנטל הכבד בהכללת דב"י יוטל כולו על כתפי המתנגדים ואילו העיריה "תצא נשכרת על חשבונם של בעלי הזכויות במתחם".	50 - 57
בהתאם למדיניות עת"א, על מנת להבטיח את מימושו בפועל של יחיד דב"י.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש לבטל את התנאי לפיו מימוש יחיד דב"י יהיה תנאי למימוש יתר הוראות התכנית.	58 - 59

3. הוגשה ע"י חברת תדהר (ביחס לתאי שטח 1001 ו-1002)

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
(א) תוספת יחיד דב"י			
1	לקבוע כי תוספת יחיד דב"י כוללת תוספת זכויות, באופן ששטח יחיד המתווספות יהיה זהה לממוצע שטח יחיד בכל אחד מתאי השטח (עיקרי 72.5 מ"ר). לקבוע כי ליחיד דב"י יתווספו חניות ושטחי שירות תת"ק.	לדחות את ההתנגדות	בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית, מתוך ראייה רחבה של תמהיל גודל יחיד בשכונה, וכן על מנת להפחית את תוספת הנפח הבנוי כתוצאה מתוספת יחיד דב"י התוספתיות, לא נכון להקצות עבורן את השטח העיקרי הממוצע בתא השטח אלא שטח עיקרי של 65 מ"ר/יחיד. כמו כן לעמדת עת"א יש לקבוע כי ליחיד דב"י לא יוצמדו מקומות חניה ולא יתווספו שטחי שירות בתת הקרקע בשל הוספתן, על מנת להוזיל את מחירי הדירות.
2	לאור מגבלות קרן משהב"ט, מבוקש כי תתווסף הוראה לפיה ניתן יהיה לנייד את שטחי הבניה לדב"י מהבינוי המגדלי לבינוי	לדחות את ההתנגדות	הבינוי המרקמי שנקבע בצידם המערבי של תאי השטח מתבסס על טיפולוגיה "בניין גבוה" מתוך כוונה להשתלב

המרקמי בכל תא שטח. לחלופין, ככל ולא ניתן יהיה לנייד את השטחים כאמור, תפחת כמות הדב"י ביחס להפחתה בקומות המבנים.		באופי המרקמי של השכונה, עד 10 קומות; ככל שיוגדל הנפח תהפוך הטיפולוגיה ל-"בניין רב קומות", יעלו עלויות ההקמה והאחזקה של המבנים בשל הצורך ביותר מתקנים טכניים לרבות מעליות, וכן ישתנה משמעותית אופי הבינוי בפנים השכונה. על כן מבוקש לא לאפשר את הגבהת המבנים בבינוי המרקמי; במקרה של אי יכולת לנצל את מספר הקומות המירבי המותר בשל מגבלות משהב"ט ניתן לנצל את הזכויות באמצעות הרחבת הקומות המגדליות ו/או תוספת קומות מסד.
(ב) תוספת שטחי שירות		
1 – 3 שטחי השירות העיליים שהוקצו בתכנית 35 מ"ר/יח"ד) אינם מספיקים ומבוקש להגדילם ל-45 מ"ר/יח"ד.	לדחות את ההתנגדות	היקף שטחי השירות שנקבע הנו מספק ומשקף את מדיניות העיריה גם בתכניות אחרות. ככל שידרש, לפי הוראות התכנית מתאפשרת המרת זכויות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.

4. הוגשה ע"י קבוצת יובלים (ביחס לתא שטח 1003)

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
(א) תוספת יח"ד דב"י			
1	לקבוע כי תוספת יח"ד דב"י כוללת תוספת זכויות, באופן ששטח יח"ד המתווספות יהיה זהה לממוצע שטח יח"ד בכל אחד מתאי השטח (עיקרי 90 מ"ר).	לדחות את ההתנגדות	ראו המענה לסעיף (א) 1 בהתנגדות מס' 3, בשים לב כי בתא שטח 1003 השטח העיקרי ליח"ד גדול משמעותית בהשוואה לתאי שטח 1001 ו-1002.
2	לקבוע כי ליח"ד דב"י יתווספו חניות ושטחי שירות תת"ק.	לדחות את ההתנגדות	ראו המענה לסעיף (א) 1 בהתנגדות מס' 3.
3	לאור מגבלות קרן משהב"ט, מבוקש כי תתווסף הוראה לפיה ניתן יהיה לנייד את שטחי הבניה לדב"י מהבינוי המגדלי לבינוי המרקמי בכל תא שטח. לחלופין, ככל ולא ניתן יהיה לנייד את השטחים כאמור, תפחת כמות הדב"י ביחס להפחתה בקומות המבנים.	לדחות את ההתנגדות	ראו המענה לסעיף (א) 2 בהתנגדות מס' 3.
(ב) תוספת שטחי שירות			
1 – 3	שטחי השירות העיליים שהוקצו בתכנית (35 מ"ר/יח"ד) אינם מספיקים ומבוקש להגדילם ל-45 מ"ר/יח"ד.	לדחות את ההתנגדות	ראו המענה לסעיפים (ב) 1 - 3 בהתנגדות מס' 3.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לוועדה המחוזית לקבל את התנגדות מה"ע במלואה ולדחות את שאר ההתנגדויות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23 מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :

אילן פרי : מדובר בדיווח לוועדה שנכנס מחוץ לסדר היום מכיוון שהוועדה המחוזית החליטה לדון בו לפני ישיבת הוועדה המקומית הקרובה, ואנו רוצים לעדכן את הוועדה.

הראלה אברהם אוזן : אנו מנהלים דיון פנימי בהתנגדויות שהתקבלו ל106' לתוכנית.

אורלי אראל : זאת בכדי שנוכל להציג את העמדה של הוועדה במקומית בדיון להתנגדויות בוועדה המחוזית.

הראלה אברהם אוזן : כלומר, אנחנו דנים בהתנגדויות האלו מכיוון שהמוסד המוסמך הוא הוועדה המחוזית ולכן אנחנו יכולים לקיים את הדיון כהמלצה ולא שמיעת התנגדויות.

אילן פרי : מדובר בתכנית בשכונת נווה עופר, המצב המוצע כולל 3 מתחמי מגורים ביעוד מגורים ד'.

קיימות 422 יח"ד והתוכנית מציעה במצב המופקד 1,268 יח"ד. המגדלים הם בגובה 30 קומות במצב המופקד והבינוי המרמקי בגובה 10 קומות כלפי השכונה. מהנדס העיר הגיש התנגדות ובמסגרתה ביקש דב"י 166 יח"ד מתוך 1,268 שנכללו בתוכנית.

הוועדה המחוזית שוקלת לקבוע 166 יח"ד דב"י, אבל לא מתוך היחידות בתוכנית אלא בצורה תוספתית. לצורך כך היא שוקלת לקבוע שיתוסף בינוי במגדלים - שאמורים היו להיות 30 קומות - בהיקף 4 או 5 קומות, בכל תא שטח מס' אחר, לצורך יח"ד הדב"י התוספתית.

לענין הדב"י הוגשו 4 התנגדויות. בהתנגדות מה"ע מבוקש כי יח"ד הדב"י התוספתית יכללו זכויות בניה, שלא יהיו בשטח הממוצע אלא בשטח קטן יותר מהממוצע, של 65 מ' עיקרי ליח"ד. זאת בהתבסס על חו"ד של היחידה האסטרטגית מתוך מטרה להקטין את הנפח הבנוי.

בנוסף מבוקש לשנות את פריסת הדב"י - שיעורי הדב"י היו 10% ו15% במתחמים שונים, ועכשיו - אם זה תוספתי - שיתוסף בצורה שיוויונית כ13% יח"ד דב"י בכל המתחמים.

חיים גורן : אז הדירות תהיינה יותר קטנות?

אילן פרי : יותר קטנות מהממוצע. הממוצע כאן הוא 90 מ"ר (עיקרי), משום שהדירות הבנויות בפועל הם גדולות. בנוסף אנו מבקשים לאפשר שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע בהיקף 250 מטר X 3 מתחמים. להוסיף זכויות אלו ע"ח המגורים כדי שהנפח לא יגדל ושבמקומות הקרקע אפשר יהיה לבנות שטחים ציבוריים בהיקף 250 בכל אחד מ3 שטחי התא. אנו נבקש וזה יהיה לשיקול הוועדה המחוזית.

אורלי אראל : הדירות התוספתיות לא באו עם שטחי ציבור היו ויש מחסור ומדובר בתוכנית כלכלית ואנו מבקשים להמיר שטחים לשטחי ציבור מבונים אחרת אין יכולת לתת מענה לתוספת יח"ד הדיוור שהוועדה המחוזית קבעה.

חיים גורן : אין ספק שמדובר בתכנית כלכלית אז יש כאן פיצוי.

אילן פרי : כן. לענין הוראות בינוי : מבקשים גמישות תכנונית לגבי היכן יתווספו יח"ד אלו - במסגרת תכנית העיצוב ייקבע איפה הם יתווספו על הוראות התב"ע. את תמהיל יח"ד מבוקש לאשר במסגרת תוכנית העיצוב. בנוסף לקבוע שליחידות הדב"י לא יוצמדו מקומות חניה ולא יתווספו שטחי שירות. לאור הגדלת הנפח מבוקש להוסיף תנאי לתוכנית העיצוב הגשת כתב שיפוי ע"י הזמים שייצגו את הבעלים.

בהתייחס להתנגדות נציגות הבעלים שמתנגדת לתוספת הדב"י, אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות היות וקיים משבר בתחום הדיוור המטרה שלנו לאפשר למגוון אוכלוסיות להתגורר בעיר, יש מדיניות לעירייה בעניין.

אורלי אראל : תכניות שהופקדו לפני מדיניות הוועדה המקומית, ובבדיקה כלכלית אנו רואים שיש רווח, אזי אנו מבקשים מהוועדה המקומית להוסיף דב"י.

אילן פרי : התנגדות נציגות הבעלים : ההחלטה להוסיף דב"י לא מתחשבת בבעלי המתחם. המענה הוא כי הדרישה לדב"י היא גורפת לכל העיר. לטענת נציגות הבעלים ראוי היה לקבוע את הדב"י לפי מדיניות העירונית שהיא 10% והמענה הוא כי נבדקה נושא הריווחיות ולפי שיקול הדעת אפשר אחוז דב"י גבוה יותר. כמו כן כוללת ההתנגדות טיעון שראוי היה לקבוע לא רק את מדיניות הדיוור על תאי שטח ביעוד מגורים ד' אלא גם על תא שטח נוסף 1040 הוא בבעלות המדינה ומיועד לדיוור ציבורי לקשישים.

דורון ספיר : האם זה סטטוטורית?

אודי כרמלי : אם מחר חלמיש יוצאים למכירה סטטוטורית ניתן למכור את זה.

חיים גורן : אז מה היעוד?

אילן פרי : הוועדה המחוזית קבעה שהיעוד של השטח יקבע מגורים לקשישים ומוסדות ציבור.

אודי כרמלי : המחוז עובד לפי החוק, אין בחוק ייעוד מגורים ציבוריים לא קיים.

דורון ספיר : אם אי אפשר להבטיח אז זו לא מטלה ציבורית כלשהי. אולי כדאי לקבל את ההתנגדות

אילן פרי : ההתנגדות אומרת שתא השטח הזה נמצא בבעלות העירייה וראוי היה להכיל את מדיניות הדיוור גם עליה ולקבוע מתוך מרכיב המגורים דב"י זו בקשת הבעלים. תשובתנו : תא השטח הוא לא בבעלות עירונית אלא בבעלות המדינה בנכס הטאבו כתוב בבעלות מדינת ישראל.

אורלי אראל : בתב"ע נכתב ייעוד קרקע והשימושים.

אילן פרי: לא מדובר בקרקע עירונית ותפקיד מרכיב המגורים לממן את הדיור הציבורי. יתר על כן, בהתנגדות מהנדס העיר הוקטן מרכיב המגורים כדי להגדיל את מרכיב הדיור הציבורי. בנסיבות הללו לא נכון לקבוע דב"י בתא שטח זה.

דורון ספיר: אין דבר כזה דיור ציבורי לקשישים בשפה סטטוטורית.

עמית גולדשטיין: נכון ולכן בהמלצה נכתב דיור מוגן ביעוד משולב מגורים ומבנה צבור.

דורון ספיר: האם דיור מוגן מספק את הוועדה או יש לדרוש דב"י שחל על אחרים ולא על העיריה?

חיים גורן: דב"י זה המגורים הרגילים בכל מתחם כאן אתם אומרים שזה לא דב"י אלא משהו ציבורי כמו דיור מוגן ואותו שטח אתם ממנים אותו הוא לא בפול הקיים?

דורון ספיר: יש דב"י בדיור מוגן?

הראלה אברהם אוזן: התוספת השישית מתייחסת לשימוש של מגורים. שימוש שניתן לעשות בחום אבל לא רק, זה עניין של הגדרה. אם הוא ייכנס בחום לא חלה עליו התוספת השישית.

דורון ספיר: הדיור המוגן יהיה בחום.

אילן פרי: סעיף נוסף בהתנגדות נציגות הבעלים: מימוש יח"ד הדיור של הדב"י יהיה תנאי למימוש יתר הוראות התוכנית ואנו מבקשים לדחות את ההתנגדות בהתאם למדיניות העירונית בכל מה שנוגע לדב"י.

לעניין התנגדות היזמים חברות תדהר ויובלים: הם מבקשים לקבוע כי תוספת יח"ד דבי תכלול תוספת זכויות ושהתוספת תהיה בשטח הממוצע באותו תא שטח שאמרנו שהוא יחסית גבוה. בתא שטח 1003 השטח הוא 90 מ"ר עיקרי ומבוקש לקבוע את היחידות התוספתיות קטנות יותר בממוצע שטח עיקרי של 65 מ"ר. החברות היזמיות מבקשות לקבוע שביחידות הדיור יתווספו חניות ושטחי שירות תת קרקעים - אנו מבקשים לדחות את ההתנגדות כדי להזיל את מחירי הדירות.

בקשה נוספת בהתנגדות החברות היזמיות: לאור מגבלות קרן משהב"ט, אם תהיה בעיה לממש את כל הזכויות, אפשר יהיה להעביר את הזכויות המתווספות של הדב"י מהבינוי המגדלי לבינוי המרקמי בתוך כל תא שטח. לחלופין שתפחת כמות הדב"י ביחס להפחתה במקומות המבנים כתוצאות ממגבלות הקרן. אנו מבקשים לדחות את ההתנגדות - מהסיבה שהבינוי המרקמי שפונה לפני השכונה הוא בגובה 10 קומות וככל שיוגדל יהפוך לבנין רב קומות ועלויות ההחזקה השתנו משמעותית גם אופי הבינוי כלפי השכונה. לכן מבוקש לא לשנות הבינוי המרקמי.

סעיף נוסף לגבי שטחי השירות העיליים - מבוקש להגדילם ב-10 מ"ר. ההמלצה שלנו שהיקף מספק ומשקף את מדיניות העיריה גם בתוכניות אחרות.

אביגדור פרויד: נאמר שיש בעיה עם הקרן לפיכך במקום במגדלים יעבור למרקמי עכשיו מתנגדים? מה המשמעות שפחות יח"ד דב"י?

אורלי אראל: הוגשה התנגדות בנושא ונאמר שיח"ד הדב"י יהיו תוספתיות ולצורך זאת מגביהים את המגדלים ב-4-5 קומות. הוגשה התנגדות שאומרת במידה ולא ניתן להגביה את המגדלים להגביה את הבינוי המרקמי. הוסבר לוועדה מה המשמעות של הגבהית הבניינים המרקמיים, המשמעות עלות האחזקה בבניינים האלה תגדל ולכן אנו ממליצים לוועדה המקומית להתנגד.

דורון ספיר: רשמנו את המענים.

חיים גורן: אולי במקרה זה לאור המורכבות של הפרוייקט, שווה לשקול לרדת ל 10% דב"י ולהקל על כולם.

אודי כרמלי: היות והיה כאן מצב שמדיניות הדיור הצטרפה מאוד מאוחר, והיא לא נשפטה במשקפיים של היום ומדובר בתוכנית בסמכות של הוועדה המחוזית, אנו משתדלים לא להתפשר בעניין דיור בר השגה כמסר כלל עירוני.

חיים גורן: חשוב לא להעמיס על השכונה בינוי מסיבי מידי.

אודי כרמלי: אם כבר מעמיסים למה לפגוע בדב"י. דירה חדשה בשכ' נווה עופר תהיה יקרה, 15% דיור בר השגה במקום הוא הגיוני.

חיים גורן: אי אפשר להשוות זאת לתוכניות אחרות? אני לא רואה פה תקדים.

אודי כרמלי: אפשר לייצר פה מאסה משמעותית של דיור בה השגה נגיש. יש פה משמעות גם להצהרה, הוועדה המחוזית לקחה החלטה על הגדלת הפרוייקט שתיקח את כל השיקולים ושתחליט איך היא מתמודדת עם זאת. אם אנו נמצאים בסיטואציה שפרצנו את המתאר הוספנו זכויות למה להתפשר בעניין הדב"י.

דורון ספיר: מציע גיבוי לצוות המקצועי ולהשאיר דב"י בשיעור 13 אחוז.

בישיבתה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את התנגדות מה"ע במלואה, ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט במענה לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

