

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

פרוטוקול מספר 0006-24
ל' ניסן תשפ"ד 08/05/2024 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, מיטל להבי

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	אורלי ברביבאי	חברת מועצה
	ד"ר דייבי דיסטניק	חבר מועצה
	חיים מאיר גורן	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם און, עו"ד	מהנדס העיר
	אורלי אראל	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	שירה קאשי דקלו	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	חגית נעלי יוסף	סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית
	פרדי בן צור, עו"ד	מנהלת תכנון אסטרטגי
	דני ארצי	מזכיר ועדת בניין עיר
	לריסה קופמן, אדר'	מנהל תחום מקרקעין
	רבקה פרחי	מ. מח' תכנון מרכז
	אירית לבהר גבאי	מ. מח' תכנון צפון
	אלה דוידוף	רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	רות אריאל	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
	חדוה מזרחי	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	גיא דניאל אבנר	חבר מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	דודו לניאדו	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עמי אלמוג	נציג רשות מקרקעי ישראל
	טלי דותן	נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד הפנים

פרוטוקול 0006-24 מיום 08-05-2024 אושר בישיבה 0007-24 מיום 22-5-2024



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

**פרוטוקול מספר 24-0006
ל' ניסן תשפ"ד 08/05/2024 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, מיטל להבי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 24-0005 מיום 10/04/2024
1.	1		שדרות ירושלים מס' 1 - תיק 2022-04956 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תמ"מ 1/5
2.	8		רחוב וורמיזה מס' 12 - חלקת משנה 7 - תיק 2021-00866 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א
3.	16	507-0702928	שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהפקדה (2)
4.	31	507-0915892	נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון בהתנגדויות
5.	42	507-0839654	סמבורסקי 4-6 דיון בהתנגדויות
6.	56	507-0866632	התחדשות קרני-שמעוני דיון בהתנגדויות
7.	76	507-0952994	השרון 8-12 דיון בהתנגדויות
8.	100	507-0780924	הרכבת סולומון דיון בהתנגדויות
9.	122	507-0947341	מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/4626/1 - ניווד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס

בכבוד רב,

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



מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	שדרות ירושלים מס' 1 - תיק 2022-04956
1 - 24-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תמ"מ 1/5

לדפוט מצורפת חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ושירה בן 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 12/04/2022 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 תכנית תמ"מ 1/5.

פרטי הנכס התובע:

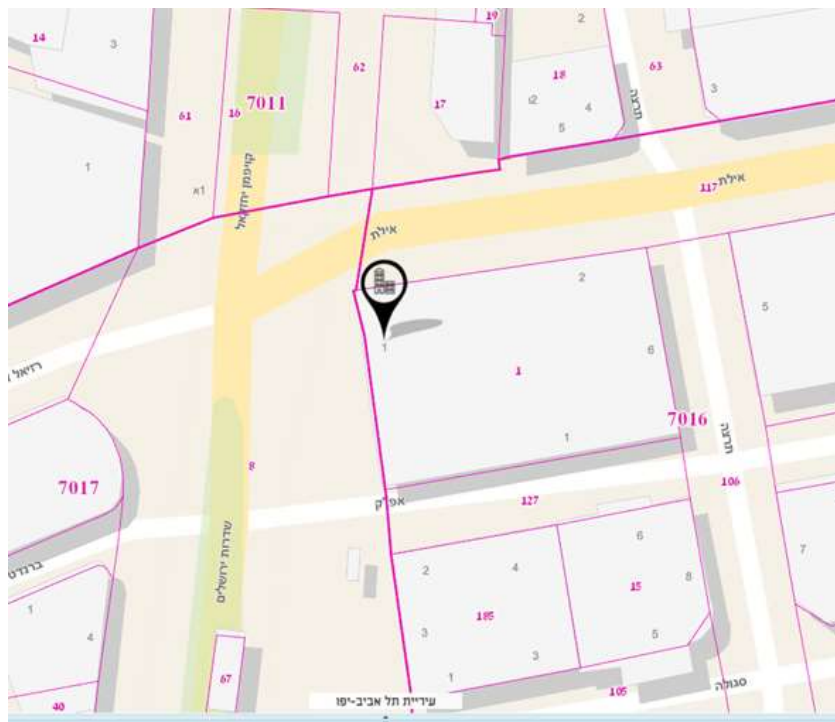
גוש: 7016 חלקה: 1

כתובת: שדרות ירושלים מס' 1

תובע/ים: יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ

בא כוח התובעים: עו"ד שפיצר אמיר

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

54,400,000 מיליון ₪

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ושירה בן 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 חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ, ח.פ. 51-160998-4 (להלן: "התובעת") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תמ"מ 1/5 רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע במטרופולין תל אביב אשר פורסמה לאישור ברשומות 25.12.2003 (י.פ. 5258 עמוד 1396) (להלן: "התכנית" או "תכנית

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	- שדרות ירושלים מס' 1 - תיק 2022-04956
1 - 0006-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תמ"מ 1/5

תמ"מ 1/5).

על פי נסח הרישום מפנקס הזכויות מיום 21.2.2022 התובעת היא הבעלים הרשומים של מלוא הזכויות בנכס הידוע כחלקה 1 בגוש 7016, בשד' ירושלים 1 בתל-אביב אשר שטחה הרשום הינו 794 מ"ר (להלן: "המקרקעין") – וזאת ע"פ פעולות מכר שנרשמו בימים 1.2.2016 ו-14.6.2018.

כבר בפתח הדברים יובהר כי לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף ממספר טעמים אשר יפורטו בהרחבה בהמשך. משכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה על הסף.

כל ההדגשות בחוות דעת זו הם של הח"מ, אלא אם צוין אחרת.

רקע כללי

בשנת 2003 אושרה תכנית תמ"מ 1/5, שהינה תכנית מתאר מחוזית חלקית למחוז ת"א לרכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע במטרופולין ת"א קו: בת ים, תל אביב – יפו, רמת גן, בני ברק, פתח תקווה.

מטרת התכנית היא לקבוע תוואי לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התוואי קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, זאת במטרה להקל על בעיות הגודש והנגישות התחבורתית במטרופולין תל אביב ולהוות נדבך עיקרי במערכת תחבורה ציבורית יעילה ומתקדמת.

בהתאם להוראות התכנית היא חלה על חלקי גושים והחלקות המפורטים בה, ביניהם המקרקעין המסומנים בחלקם כ"שטח למעבר עתידי של רצועת מסילה תת קרקעית".

לאחר פרסום התכנית למתן תוקף, נחתם ביום 21.12.2006 הסכם בין הוועדה המקומית לבין בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק"), אשר בזמנים הרלבנטיים לחתימת ההסכם ובמועד הקובע, קרי מועד אישור התכנית ופרסומה ברשומות, היה הבעלים הרשומים של מלוא הזכויות במקרקעין. על המקרקעין היה בנוי מבנה ששימש כסניף של הבנק וכמועדון עובדי הבנק. בהסכם נקבע כי הבנק יוכל להגיש תביעה לפי ס' 197 לחוק בגין אישור התכנית והוועדה המקומית התחייבה כי תישמר לבנק הזכות להגיש תביעה זו עד לאחר הוצאת היתר הבניה במקרקעין ורק אם יתברר כי נמנעת מהבנק האפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה התת קרקעיות (להלן: "ההסכם" או "ההסכם בין הוועדה המקומית לבין הבנק").

להלן החלקים הרלוונטיים מתוך ההסכם:

והואיל והבנק חסכים לא להגיש תביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור התכנית בבפוף לקבלת הצהרות והתחייבויות העירייה כמפורט להלן;

לפיכך הוצא, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מהסכם זה.
 2. הוועדה מאשרת כי אין בחוראות התכנית כדי לפגוע ואו לגרוע מזכויות הבניה העיליות המוקנות למגרש בחתום לכל תוכניות בגין עיר שבתוקף ואו באפשרות מימשן במגרש. כטוע לזכויות תכנית התת-קרקעיות המוקנות למגרש בחתום לכל תוכניות בגין עיר שבתוקף ואו באפשרות מימשן במגרש מוסכם בואת כדלקמן:
- במידה והבנק יגיש בקשה לחיתור בניה לניצול זכויות הבניה התקפות עפ"י תביע לרבות מרתפים למי תכנית 15, יידרש תיאום עם הרשות המוסמכת (נתייע). אם-כפהלך התיאום עם נתייע יתברר כי נמנעת האפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה התת-קרקעיות, תישמר לבנק הזכות להגיש תביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	- שדרות ירושלים מס' 1 - תיק 2022-04956
1984-0006 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תמ"מ 1/5

כאמור לעיל, בהתאם לנסח הטאבו שצורף כנספח א' לתביעה, התובעת מחזיקה במלוא זכויות הבעלות במקרקעין אשר נרכשו בדרך של מכר בשתי פעימות, כאשר מחצית הזכויות נרשמו לטובתה ביום 1.2.2016 ואילו המחצית השנייה נרשמה לטובתה ביום 14.6.2018. נדגיש כי, על פי הסכמים שהוצגו בפנינו, התובעת רכשה את הבעלות במקרקעין מידי חברת "עינב החץ ייזום ובניה בע"מ" (להלן: "חברת עינב"), כאשר זו האחרונה רכשה את הזכויות במקרקעין מידי הבנק. נקדים את המאוחר ונציין כי בעוד שבהסכם הבנק-חברת עינב נקבעה המחאת זכויות להגשת תביעה על פי ס' 197 לחוק, בהסכמי המכר של התובעת, לא בוצעה המחאת זכויות כאמור.

מכל מקום, תביעתה של התובעת הוגשה על סכום של 54,400,000 ₪. בתביעה צוינו העילות הבאות בגין טוענת התובעת לפגיעה במקרקעין:

אובדן זכויות בניה מעל פני הקרקע – לפי הטענה, צומצם שטח עיקרי למסחר בכ- 102 מ"ר ושטח עיקרי למגורים בכ- 125 מ"ר.

חניה – לטענת התובעת, נגרעו כ-600 מ"ר חניה בתת הקרקע. לטענת התובעת, תרומת מקום חניה צמודה לדירה הינו כ-700,000 ₪ ולפיכך נטען כי היעדר חניות למספר דירות בפרויקט גורמת לפגיעה ברווח היזמי (ס' 11.2 בעמ' 26 לשומת התובעת). בתחשיב השומה נטען להפחתה של 536,200 ₪ בגין הפסד רווח יזמי למקום חניה ביחס ל-37 דירות לפיכך מובאת בחשבון הפחתה של 19,839,400 ₪.

כמו כן נטען כי היעדר פתרונות חניה במגרש אילצו את היזם לשלם כופר חניה בסכום של 1,002,336 ₪.

השפעת הרכבת על דירות בחזית לרחוב ירושלים/פגיעה ישירה בגין קרבה לרכבת – לפי הטענה, שווי דירות בחזית לרח' ירושלים נמכרות בכ-10% פחות בהשוואה לדירות מגורים בעלות מאפיינים דומים שאינן בחזית לרח' ירושלים. לכן, נטען כי הפגיעה כתוצאה מהרכבת בנטרול השפעות קיימות של שדי ירושלים היה בגובה של 5%, קרי נטען לפגיעה בסכום של 3,239,082 ₪ בגין רכיב זה.

מימון וערבויות – בשל החוזה מול נת"ע נאלץ היזם להפקיד ערבויות בגובה של 3 מיל' ₪. לפיכך, נטען להפסד שיעורי המימון ושחיקת הכסף המוערך על יד התובעת בסכום של כ-758,000 ₪.

אילוצי תכנון ומגבלת גמישות – נטען כי קומת הקרקע המסחרית ודירות המגורים תוכננו בכפוף לאילוצים תכנוניים והתוצר הוא של דירות נמוכות, גדולות ופחות מוארות ביחס לתכנון האפשרי ללא המגבלות התכנוניות. על כן נטען כי תקבולי היזם נגעו בעלות של כ- 5% משווי הזכויות לדירות בחזית ולשטחי המסחר ובסכום כולל של כ- 1,541,630 ₪.

התייקרות עלויות בניה – בשל ההסכם של היזם עם נת"ע, לא התאפשר להחזיר יסודות לקרקע מעל שטח המסומן "שטח עתידי לרצועת מסילה תת קרקעית" על כן נאלץ היזם "לתלות" חלק מהבניין שנמצא מעל שטח זה על ידי ביסוס כלונסאות בעומק של כ-41 מ', עיבוי קירות ועמודים, הוספת קורות בחזית המגבילה מיקומם של פתחי חלונות, דלתות וגובה תקרות. בהתאם לכך, נטען לפגיעה בגין עלות עודפת של כ- 16,800,000 ₪ וזאת בהתאם לדו"ח מהנדס (מר ישראל דוד) מיום 5.12.2021 (להלן: "דו"ח המהנדס").

עיכוב הבניה והתארכות לוחות זמנים – מורכבות העבודות הנובעת מאילוצי התכנית ודרישותיה של נת"ע הביא להתארכות הבניה ולוחות הזמנים של כ- 20 חודשים, עניין אשר בוטא כלכלית בעיכוב הכנסות והגדלת עלויות מימון וכן בהתייקרות עלויות התקורה באתר הבניה. בהתאם לדו"ח המהנדס נטען לעלות פגיעה בגין רכיב זה של 6,000,000 ₪.

התביעה נתמכת בחוות דעת שמאית מאת מר איציק רפאל, מר אופיר ברין לגר ומר אריה קמיל, שמאי מקרקעין ממשרד קמיל טרשנסקי רפאל; וכן בחוות דעת הנדסית מטעם מר ישראל דוד, מהנדס בנין מחברת דוד מהנדסים.

בנוסף צורף לתביעה מכתב מטעם ב"כ התובעת המציין את הגשתה של התביעה לפי ס' 197 ובגין אישורה של תמ"מ 1/5. למכתב מצורפים כנספחים העתק נסח טאבו המציג את זכויותיה של התובעת במקרקעין (נספח א), העתק תקנון התכנית וכן העתק ההסכם שנחתם בין הוועדה המקומית לבין בנק לאומי לישראל בע"מ נושא תאריך 21.12.2006 (נספח ג – ההסכם כהגדרתו

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	- שדרות ירושלים מס' 1 - תיק 2022-04956
14.11.2018	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תמ"מ 1/5

לעיל).

את נספח ג' צרף ב"כ התובעת תוך פירוט כי הזכויות הקנייניות במקרקעין נרכשו על ידי התובעת ב"שרשור זכויות" מאת הבנק, אשר חתם על ההסכם מול הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

היתר הבניה מס' 20-0815 במקרקעין ניתן בחודש דצמבר 2020. היתר זה כלל הקלות רבות שנתבקשו ואושרו בהחלטה מס' 35 של ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2-18-0020 מיום 14.11.2018

על רקע כל האמור, להלן תפורט חוות דעתנו לתביעה שבנדון.

התייחסות משפטית לתביעה

לדעתנו יש לדחות את התביעה כבר על הסף בשל מספר טעמים אשר יפורטו להלן.

היעדר זכות במקרקעין במועד הקובע

ס' 197 לחוק קובע את הזכות להגיש תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך שנגרמה בעקבות אישור של תכנית.

כאמור בהוראותיו של ס' 197 שלעיל, הזכות להגשת תביעה לפיצויים מכוח הסעיף עומדת לבעלים במקרקעין (או לבעל זכות אחרת בהם) ביום תחילתה של התכנית.

כאמור לעיל, התובעת רכשה את זכויותיה במקרקעין בשתי פעימות, עת שמחצית הזכויות במקרקעין נרשמו לטובתה ביום 1.2.2016 ואילו המחצית השנייה נרשמה לטובתה ביום 14.6.2018. לפיכך, אין ספק כי התובעת רכשה זכויותיה במקרקעין אחרי המועד הקובע לתכנית תמ"מ 1/5, ועל כן אינה זכאית לפיצוי מכוחו של ס' 197 לחוק כפי שיוסבר להלן.

עוד יובהר כי נטל ההוכחה בנוגע לזכויותיו של תובע לפי ס' 197 לחוק מוטל על כתפיו של התובע.

מן הכלל אל הפרט - במקרה שלפנינו, בהיעדר הוכחת זכות קניינית כלשהי לתובעת במקרקעין במועד פרסום אישורה של התכנית ברשומות, הרי שלא קמה לתובעת כל זכות בהגשת התביעה דן וכבר מן הטעם הזה דין תביעתה להידחות על הסף.

היעדר המחאת זכויות לתביעה על פי ס' 197 לחוק

בעניינינו, כאמור לעיל, בעל הזכות במקרקעין ביום אישורה של התכנית הוא הבנק ולא החברה התובעת אשר רכשה את הזכויות במקרקעין לאחר המועד בו פורסמה התכנית ברשומות. עוד יובהר כי התובעת לא רכשה את זכותה במקרקעין מידי הבנק אלא מרוכש אחר (חברת עינב), אשר רכשה קודם לכן את הזכויות במקרקעין מידי הבנק.

לטענת התובעת הזכויות במקרקעין הועברו לה "בשרשור זכויות" כמתואר במכתב שצרף ב"כ התובעת לתביעה.

ב"כ התובעת, מתאר את העובדות שלעיל כניסיון להתגבר על העובדה כי התובעת אינה עומדת בתנאי הבעלות או הזכויות במקרקעין במועד הקובע לתכנית הנדרשים הוכחה לפי ס' 197.

אמנם, הפסיקה הכירה באפשרות כי תעמוד לרוכש מקרקעין לאחר המועד הקובע הזכות להגיש תביעה לפי ס' 197 – אך זאת רק מקום בו בוצעה המחאת זכויות מפורשת להגשת תביעה כאמור.

רא': ערר 97/03 ברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון, [פורסם בבנו] מקרקעין ה/485, שבמסגרתו נקבע כי המחאת זכות התביעה לפיצויים לקונה המקרקעין אפשרית כל עוד הדבר נעשה במפורש.

בעניינינו, הסכמי המכר שהועברו לעיונו ועל בסיסם רכשה התובעת את הזכויות במקרקעין אינם כוללים המחאת הזכות להגשת תביעה לפי ס' 197 לידי התובעת.

מכל מקום, התובעת לא טענה וממילא אף לא הוכיחה, בכל דרך שהיא, כי זכויותיו של הבנק הומחו לה בדרך כלשהי, ודאי שלא באופן מפורש כמצוות הפסיקה אשר הוזכרה לעיל. ולמעשה, לא

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	- שדרות ירושלים מס' 1 - תיק 2022-04956
1 - 0006-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תמ"מ 1/5

הושתתה תשתית ראייתית הולמת להוכחתה של המחאת הזכות שהייתה בידי הבנק להגיש תביעה לפי סעיף 197 בגין אישורה של התכנית.

הנה כי כן, בהיעדר טיעון והוכחה להמחאת זכויותיו של הבנק להגיש תביעה לפי ס' 197 בקשר לאישורה של תכנית תמ"מ 1/5 לידי התובעת, לא קמה לתובעת כל זכות בהגשת התביעה הנדונה, וגם מן הטעם הזה נדרשת דחייתה של התביעה על הסף.

התיישנות

ס' 197(ב) לחוק קובע שהתביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית.

התובעת טוענת (בעמ' 2, ס' 2 לתביעה) כי תמ"מ 1/5 אושרה בשנת 2003, אולם בחינת הנזק, היקפו ושיעורו ניתן לאמוד רק בעת הוצאת היתר בניה, בהתאם למגבלותיו, הן מבחינת גמישות תכנונית והן מבחינת הנדסית תוך שהתובעת סומכת טענתה בבר"ס 1560/13 הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "עניין מגן").

אין לקבל את ניסיונה של התובעת לעקוף את היעדר המחאת הזכויות ואת התיישנותה של התביעה, כאמור לעיל, באמצעות הטענה כי בנסיבות העניין יש להחיל את ההלכה הקבועה בעניין מגן (ס' 2 בעמ' 2 לתביעה). נסביר:

בעניין מגן בית המשפט העליון קבע כי לצורך הגשת תביעה על פגיעה במקרקעין בגין תכנית מתאר ארצית "אבסטרקטית" לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, יש להצביע על פגיעה "מסוימת" דיה, כך שאפשר להסיק ממנה על ההשפעות ביחס למקרקעין קונקרטיים. על כן, כך נקבע, יש להעמיד את התאריך הקובע להגשת תביעה שכזו על המועד שבו ניתן היתר בניה מכוחה של התכנית, כיוון שרק אז מתגבשת הקונקרטיזציה הנדרשת לצורך הגשת התביעה (תיאור זה מובא מתוך ס' 16 ברי"מ 168/20 אליה ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו) 15.02.2023).

חשוב לציין כי קביעה זו ניתנה לאור העובדה כי תמ"מ 36 חלה על כל המקרקעין ברחבי הארץ וכן כי הזכות להקמת מתקנים מכוחה הוכפפה לנקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק, לרבות הגשת התנגדות לבקשה להיתר (על כל המשתמע מכך).

במקרה הנדון, תמ"מ 1/5 אינה מסוג התכניות שניתן להחיל עליהן את הלכת מגן – וזאת משני טעמים מרכזיים: הראשון – התמ"מ איננה תכנית מתאר ארצית אלא תכנית מתאר מחוזית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת ושניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. השני – הוצאת היתר בניה להקמת הרכבת הקלה על פי התמ"מ איננה כפופה לנקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ומדובר למעשה בזכויות זמינות ומוקנות.

יובהר ויודגש כי תכנית תמ"מ 1/5 קובעת הוראות קונקרטיות ומפורטות אשר מאפשרות כבר במועד אישורה את בחינת הפגיעה במקרקעין הנדונים ואת ירידת ערכם בעקבותיה (אם בכלל קיימת); ולהבדיל מתמ"מ 36 הנדונה בעניין מגן, תמ"מ 1/5 קובעת, כבר עם אישורה, מיקומים ספציפיים להתרת שימושים שיש בהם כדי להוות פגיעה (אול), על כן אם קיימת פגיעה הנובעת מתמ"מ 1/5, הרי שהיא התגבשה כבר במועד אישורה של התכנית. מכך יוצא כי קביעת שמאי התובעת, כי רק בעת הוצאת היתר בניה ניתן להעריך את שיעור הפגיעה היא שגויה.

למען הסדר הטוב נפנה גם להחלטות וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה אשר דנו בעררים לפי ס' 198 לחוק אשר הוגשו בגין אישורה של התמ"מ. רא' למשל ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 95036/08 בנק הפועלים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תל אביב (נבו) 05.12.2013 (להלן: "עניין בנק הפועלים").

נציין בנוסף כי בעניין בנק הפועלים עוד נקבע כי ככל שישנה פגיעה על פי תמ"מ 23א', הרי שהיא התגבשה באופן סופי, קונקרטי ומסוים, רק עם אישורה של תמ"מ 1/5, שאז הפך מיקום תוואי הרכבת הקלה לסופי, כמו גם רוחב המסילה, המרחקים בין המסילה לבניינים הסמוכים לה, מיקום התחנות, אזורי התחזוקה ועוד.

לפיכך, לדעתנו יש לדחות את ניסיון התובעת להתבסס על פסק הדין בעניין מגן ואת הניסיון המלאכותי להתבסס על מועד הוצאת היתר הבניה כ"מועד הקובע" להגשת התביעה. בהתאם לכך, יש לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	- שדרות ירושלים מס' 1 - תיק 2022-04956
1 - 24-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תמ"מ 1/5

כישלון התובעת בהרמת נטל ההוכחה – שומה (וחוות דעת) שנערכה למועד קובע שגוי

בהתאם לדברים, ברי כי שגה שמאי התובעת באשר לתחולתה של ההלכה בעניין מגן וכפועל יוצא שגה אף בקביעת המועד הקובע של יום מתן היתר הבניה לפרויקט. למעשה, קביעות אלה הביאה לכך שהערכת הפגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תמ"מ 1/5 בשומת התובעת, שגויה מיסודה. יפה לענייננו קביעתה של וועדת הערר בערר 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (פורסם בנבו, 07.02.2010) בעמ' 32 (יצוין כי קביעות אלו אושרו בפסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בעמנ (ת"א) 24576-04-10 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (פורסם בנבו, 13.8.2013).

הדברים נכונים גם באשר לחוות הדעת ההנדסית של מר ישראל דוד אשר בוחנות עלויות ביצוע עבודות עודפות והתארכות זמנים בתוצאה מאיסור (נטען) בניה בתת הקרקע באזור המקרקעין הגובל עם רח' אילת ושיד' ירושלים נכון לחודש דצמבר 2021.

לפיכך, חוות הדעת המצורפות לתביעה אינן עומדות ואינן מיישמות את ההוראות שנקבעו בחוק ובפסיקה להוכחת גובה ירידת ערך לפי ס' 197.

על כן, אף אם הייתה עומדת לתובעת הזכות להגיש תביעה לפי ס' 197 (ולדעתנו אין כך הדבר) ממילא דינה של התביעה להידחות על הסף שכן התובעת לא הרימה (לכל הפחות) את נטל ההוכחה לעניין שיעור הפגיעה במועד הקובע.

אשר על כן, גם הטעם כי חוות הדעת השמאית וההנדסית נקבעו למועד שגוי, מצדיק את דחיית התביעה על הסף.

סוף דבר

לנוכח כל האמור לעיל, אנו ממליצות על דחיית התביעה על הסף.

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: שד' ירושלים התביעה היא בגין הקו האדום תמ"מ 5/1 מבקשים לדחות את התביעה מהטעמים המפורטים בחוות הדעת המשפטית. ראשית, בשל העדר זכות תביעה במקרקעין. התובעים לא הוכיחו כל בעלות במועד הקובע. שנית לא הוגשה לנו שומה נכון למועד אישור התוכנית ועל כן מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה על הסף.

ליאור שפירא: בהתאם להמלצת הצוות אנו דוחים את התביעה על הסף.

בישיבתה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ולדחות את התביעה לפיצויים על הסף מהטעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, חיים גורן, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי

התוכן	מס' החלטה
שדרות ירושלים מס' 1 - תיק 2022-04956	08/05/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תמ"מ 1/5	1 - 0006-24

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	- רחוב וורמיזה מס' 12 - חלקת משנה 7 - תיק 2021-00866
2 - 24-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

לדברט מצורפת חוות דעתו של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל.
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 07/01/2021 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 3616.

בישיבתה מספר 21-0015 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: 95 תת חלקה: 7
כתובת: רחוב וורמיזה מס' 12
תובע: רמי גרברג
בא כוח התובע: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 630,000

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	- רחוב וורמיזה מס' 12 - חלקת משנה 7 - תיק 00866-2021
2006-0000 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

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

חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

להלן מענה לתביעה:

התייחסות למצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובעים:

אפשרויות ניצול במצב התכנוני הקודם – שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם שטח לניצול בסך של 23 מ"ר כזכויות מוקנות בלעדית לדירה התובעת בהתבסס על תיקון 126 לחוק.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, תיקון 126 לחוק מתייחס להיטל השבחה בלבד ואינו חל על תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

שמאי התובעים הניח כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג הן זכויות המשויות בלעדית לדירת התובעים.

ואולם, משלא קיימת הצמדה קניינית הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום, הרי שהן שטח גג המבנה עצמו והן זכויות הבניה על גג המבנה, משותפים לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

כלומר, הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, עפ"י סעיף 9.א.2 לתכנית ג', במקרה של גג משותף, כבעניינו, נדרשת הסכמה של כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של תכנית ג', לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן בדרך של הקמת חדר יציאה לגג.

לאור האמור לעיל, שגה שמאי התובעים עת הביאו בחשבון במצב התכנוני הקודם את הזכויות להקמת חדר יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' באופן בלעדי לדירה התובעת.

על שמאי התובעים היה להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם את זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג בהתאם לחלקה היחסי של דירת התובעים ברכוש המשותף.

שמאי התובעים הביא בחשבון מקדם 0.3 עבור מרפסת הגג בשני מצבי התכנון. להערכתו, מקדם מרפסת גג במצב התכנוני הקודם צריך להיות נמוך יותר, הואיל ובמצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616 א' הותרה הקמת בריכת שחיה במרפסת הגג. לפיכך, יש להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם ביחס למרפסת הגג מקדם 0.2 בלבד.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם מקדם התאמה למבנה קיים (אלא רק במצב התכנוני החדש). לפיכך, יש להביא בחשבון גם במצב התכנוני הקודם מקדם התאמה לבניה על גבי מבנה קיים.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם מקדם דחייה למימוש ובעלות משותפת כלל. לפיכך, יש להביא בחשבון גם במצב התכנוני הקודם מקדם דחייה למימוש ובעלות משותפת.

התייחסות למצב התכנוני החדש בחוות דעת שמאי התובעים:

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	- רחוב וורמיזה מס' 12 - חלקת משנה 7 - תיק 2021-00866
2 - 2024-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני החדש זכויות מכוחה של תכנית 3616 א' כדלקמן:
תוספת קומה מלאה – 157.6 מ"ר.
תוספת קומת גג חלקית – 102.9 מ"ר.
תוספת מרפסת גג – 54.7 מ"ר.

שטחי הבניה במצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616 א', כדלקמן:
תוספת קומה מלאה – 202.36 מ"ר.
תוספת קומת גג חלקית – 156.75 מ"ר.
תוספת מרפסת גג – 45.61 מ"ר.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, כפי שצוין לעיל, ניתן להשלים את קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616 א'. בהתאם, ניתן להוסיף כ- 8.7 מ"ר בגין השלמה זו, השייכת גם היא לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.

שמאי התובעים התעלם מהאפשרות לתוספת בנייה בקומת הקרקע, אשר הבעלות בזכויות אלו הינה של כלל בעלי הזכויות בדירות ומהווה רכוש משותף.

משכך, יש להביא בחשבון במצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616 א' את הזכויות אשר נקבעו בשומה המכרעת בתוספת הזכויות להשלמת קומת הקרקע.

שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני החדש, מקדם 0.7 עבור סיכון ודחיה ובנוסף מקדם 0.7 עבור מושעא (סה"כ מקדם משוקלל 0.49), בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאית המכריעה גבע בלטר מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2). ביחס לשומה מכרעת זו הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

להערכתו מדובר כאמור בכפל מקדמים שגוי ובהפחתה גבוהה ובלתי סבירה אשר אין לקבל.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני החדש כי גובה קומת הגג עפ"י תכנית 3616 א' הינו עד 3.4 מ' (לעומת 2.5 מ' עפ"י תכנית ג' במצב התכנוני הקודם). לפיכך, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון במצב התכנוני החדש מקדם של 1.2 בגין שטח קומת הגג, וזאת גם בהתאם לשומה המכרעת.

לאור האמור לעיל, באתי לכלל דעה כי לא נפגעו תכונות המקרקעין של דירת התובעים כתוצאה מאישורה של תכנית 3616 א' לתוקף.

חוות דעת שמאי התובעים אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך לדירת התובעים וכן אינה מרימה את נטל ההוכחה להוכחת היקף ירידת הערך.

בסעיף 200 לחוק נקבע: "לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על-ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן, ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנגע פיצויים".

כמו כן, הפגיעה באם קיימת אינה עוברת את תחום הסביר לפי סעיף 200 לחוק ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל , **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 הגיש רמי גרברג (להלן: "התובע") 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").

התובע הינו הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 7 בחלקה 95 בגוש 6214, ברחוב וורמיה 12 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חצי מפולשת וקומת מרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים 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").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בעיקר בבניינים ותיקים בני 4 קומות.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616', 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 3616', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3616' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד	4208	21.4.1994
---------------------------------------	-------	--------------------------------------	------	-----------

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע"), "חוות דעת שמאי התובע", במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 630,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאית המקרקעין גב' גלית אציל-לדור (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחנה שמאית הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616' על ערכה של הדירה, וקבעה, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין 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), כדלקמן.

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, כדלקמן

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 276.857 מר"א.

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

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	- רחוב וורמיזה מס' 12 - חלקת משנה 7 - תיק 00866-2021
2 - 2024-0006	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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 הדירות בבנין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבנין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 53/577 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

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

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

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

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.

דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה

בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה. יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בתא (הרצ'י) 4784-11-16 גיטה רוז נ' עינת ארנן (פורסם בנבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'. משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג...". ראשית, ובאופן עקרוני, נבחר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם. אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (פורסם בנבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל השבחה, על השתת חוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 30.6.13).

הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן. מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושט על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

נבחר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.6.2020).

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבניה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר

יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.

נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במקרקעין נשוא התביעה ניתנה ביום 26.4.2022 שומה מכרעת מטעם השמאי המכריע אייל יצחקי, אשר מצא כי תכנית רובע 3 השביחה את המקרקעין בכללותה (בהתעלם מתמ"א 38 במצב הקודם) בסך של 6,230,000 ₪, לאחר שבשומה המכרעת נבחנה ההשבחה לפי חלופת שימוש מיטבי של הריסה ובניה מחדש. יצוין כי שומת התביעה אינה תואמת כלל את השומה המכרעת ולהבדיל מכך חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית נערכה בהתאם לשומה המכרעת (בכפוף לסוגיות הכלולות בערר שהוגש על השומה המכרעת – ערר תא/0622/82101).

בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.

לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

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

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

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

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	- רחוב וורמיזה מס' 12 - חלקת משנה 7 - תיק 00866-2021
2024-0006 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

חו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון:

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

ליאור שפירא: האם בכובע שלנו אנו חוקרים האם הזכויות הם שלו או של כלל דיירי הבניין?

שי פטריאנו: מבחינה קניינית הזכויות לחדרי היציאה לגג במצב הקודם לא שייכות רק לבעלי הדירות בקומה העליונה כמו שנטען בתביעה אלא לכלל בעלי הדירות בבניין.

יובל בנקיר: אנחנו פועלים בהתאם לרישום בנסח הרישום. אם יש תקנון מוסכם אז פועלים בהתאם לתקנון. אבל כאן יש תקנון מצוי ופועלים לפיו. בנסח מצוין שיש תקנון מצוי.

ליאור שפירא: אנחנו מכריעים את דעתנו לעניין הבעלות?

הראלה אברהם אוזן: נסח טאבו לפי חוק המקרקעין זו ראייה חלוטה, אנו לא קובעים שום דבר.

ליאור שפירא: יש מקרים שבהן יש שאלת בעלות או קניין ואנו לא דנים בסוגיה

הראלה אברהם אוזן: אם לפי נסח הטאבו שטח הגג רשום כרכוש משותף ומישהו מגיש בקשה לבנות אנו אומרים לו אתה צריך הסכמות מיתר בעלי הזכויות, אם הוא טוען שהואיכול לבנות ללא הסכמות נוספות ומביא ראיות, במקרה זה אומרים לו "אנו לא מכריעים זו סוגיה קניינית".

ליאור שפירא: מאשרים את חו"ד הצוות.

מיטל להבי: היתה פסיקא לאחרונה ובית משפט עמד על הקושי שאנו שולחים לדון בקניין במקום שזו

שאלה תכנונית ואצלנו בתכנון לא רוצים לדון בקניין

הראלה אברהם אוזן: את מדברת על החלטת וועדת ערר שאמרה שאנו לא יכולים לקדם בקשה להיתר בלי התאמה לחוק המקרקעין? על החלטה זו הגשנו עתירה מנהלית שבוע שעבר.

מיטל להבי: אשמח לראות אותה.

הראלה אברהם אוזן: מקווה שהנושא יגיע לבית המשפט העליון והוא יגיד את דברו בעניין.

מיטל להבי: לדעתי אי אפשר לקדם תוכנית ללא הבנת סוגיית הקניין

הראלה אברהם אוזן: יש לעשות אבחנה חדה בין רישוי לתכנון. אני דיברתי על מצב של רישוי ופה בתוכנית יש הוראות חוק שאומרת איזה הסכמות צריך יש תקנות ואנו עובדים לפי החוק והתקנות. לפי החוק

תיקון 101 היועץ המשפטי צריך לתת חוות דעת משפטית שהתכנית מקודמת עם הסכמות הנדרשות בחוק ובתקנות לבעלי עניין בקרקע.

מיטל להבי: רק ברישוי אנו לא מתעסקים?

הראלה אברהם אוזן: לא, איפה שיש תוכניות שמקודמות לא על ידי הוועדה המקומית או ע"י גוף שעל פי החוק יש לו מעמד לקדם תוכניות יש חוות דעת משפטית שמי שמקדם את התוכנית יכול לעשות את זה.

בישיבתה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
רחוב וורמיזה מס' 12 - חלקת משנה 7 - תיק 2021-00866	08/05/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	2006-0006 - 2

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

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מייטל להבי, אורנה ברביבאי

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1,3
3 - 0006-24	דיון בהפקדה (2)

דיון נוסף: לצורך שינוי מקור הסמכות לתכנית מכח תא/5000.

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, ישי"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
אדר' חן אבגי אשכנזי, 78 אדריכלות.
גלית אציל-שמאות

יזם:
וועדה 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

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
3 - 24-0006	דיון בהפקדה (2)

מצב השטח בפועל:

שכונת שפירא הוקמה בשנות השלושים על חלקות בבעלות משותפת (מושע) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר עד לאישור תכנית תא/מק/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 ישראל, קיימת חזית מסחרית.
בתחום התכנית לא קיימים מבנים בשימוש ציבורי.

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

מדיניות קיימת:

תכנית אב לשכונת שפירא תא/מק/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 ואו תוספת שימושים שאינם מגורים.
התכנית מגדירה את רחוב מסילת ישראל 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 ישראל, עד 3.5 קומות בשאר הרחובות בשכונה.

מדיניות שכונת שפירא, תא/מק/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/מק/5000 והנחיות לאיחוד מגרשים, ככל שמתאפשר מתוקף התכנית המאושרת בכל אזור.

תא/מק/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 ישראל 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/מק/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.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1,3
3 - 0006-24	דיון בהפקדה (2)

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/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/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 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.

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 גזוטרואות 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).

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 3 - 3 - 0006	מס' החלטה 08/05/2024 3 - 3 - 0006
---	--

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
08/05/2024	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
3 - 0006-24ב'	דיון בהפקדה (2)

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'1/1 ופרוטוקול שטחי שירות (עד 35% שטחי שירות).

תל אביב יפו

חוות דעת מהגדים הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

[illegible][illegible]

בדקו את סוגיית העובדות של חובבנית לעיל, ובאמצעות חובבנית היא בסבסות ועוד מקומות/מחוזות, (מחקר את המיוחור) בסבסות/בשעף (3) בסבסות ות.	
שם השם משפחה אחוד ברמל, אחרא	מספר ת.ז. 25332735
שם השם משפחה חילית	מספר ת.ז. 2938926-9

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
3 - 0006-24	דיון בהפקדה (2)

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 0013-23ב' 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-ו-6 ריכוזו במגרשים בהם ניתן לבנות גבוה יותר.
דורון ספיר : נאשר את התוכנית להפקדה.

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

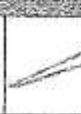
- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ולתנאים הבאים :
1. ביצוע תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
 3. תנאי להפקדה : עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
 4. תנאי להפקדה : 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
08/05/2024	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1,3
3 - 0006-24ב'	דיון בהפקדה (2)

שימושי בסעיפי חוק בסוגיות מתוכניות המותרות - לפי סעיף 462א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף תאמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. 462א(א) למעט: (4א) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מחות הסעיף
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.
סעיף קטן (א)(4)	קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.
סעיף קטן (א)(5)	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)(7)	קביעת גודל שטח מגרש שמוותר להקים עליו בניין
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('חוקלות')
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... בהתאם למפורט בסעיף.
	+
	איחוד וחלוקה
	+
	קביעת קווי בניין
	+
	קביעת הוראות בינוי והגדלת תכנית
	+
	קביעת גודל שטח מגרש מינימאלי ומקסימאלי
	+
	תוספת 1-2 קומות
	+
	הוראות לחריסות מבנים
	הוראות לקביעת זיקת הטח

תצהיר ותתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מחזר הוועדה				
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך	
אודי כרמלי, אדרי	2533273-5		11.4.2024	
חיוני המשרד/הוועדה				
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך	
הראלה אברחם און, עו"ד	2438976-9		11.4.2024	

תן בתום | 2017

העתיקים
נב' איילה סומרי - ראש עיריפת שוב מוכרחה ועדה מחוזית
צוות תכנון

קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) (ל"ר)	4.2.2 (ג) קומות עליונה תחית קומת גג חלקית.
קצצת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1. הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בנייה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר קצצת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	(ל"ר)		לא רלבנטי התכנית חתך תכנית רח פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני הקיים ולא מנציפה זכויות.
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה ימרחב ציבורי (שטח פתוח מטרופוליני, ים, מארק 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, אוור לספורט)	בכל שטח התוכנית,	סעיף 3.6.1 – כללי שטח פתוח מקומי (א) שצ"פ ודרכים 3.6.1 (ב) שטחי בנייה שטחי הבנייה ייקבעו בהתאם לשטחים מאושרים בתכנות קודמות 3.6.1 (ד) מגבלות בדבר שינוי יעוד 3.6.14 רחוב שכונת – רחוב מסילת ישרים וחכמי ישראל רחוב מקומי	+
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) המדרות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	3.8.2 (ה) דרך מקומית (1) ניתן להגדיל או לחקטין וכות דרך, לבטל דרך, לשנות תוואי דרך ולהתוות דרך חדשה. 3.8.7 תקן חניה	+
איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.3 בנייה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות	+
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לתכנות תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	4.6.4 ניקוז	+

התכנית הינה בסביבתה ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המונאר הבולטת תא/מק/5000, כמסווגת לחלק			
הסעיף הראשי בתוכנית המונאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית לתכנית המונאר	התאמת ההוראות בתוכנית המונאר
חוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	803 אזורי מגורים חזית מסחרית	תנאי להפקדת תכנית יחידה תכנית מסמך מדיניות לאזור התכנון. בחזית המסחרית ברחבות חכמי ישראל ומסילת ישרים יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע.	+ התכנית אינה מוסיפה זכויות. לשכונת שפירא אושר מסמך מדיניות בשנת 2022 (עדכון לתכנית האב ב- 2006).
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגוש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה חזית מסחרית	סעיף 3.2.3 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה חזית מסחרית	3.2.3 (א) שימושים מגורים (א) (2) שימוש למשרד, בחלק מידרת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה. (ג) על מגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יחיד לדונם נטו. סעיף 3.4.3 חזית מסחרית רחבות מסילת ישרים וחכמי ישראל (א) שימושים (1) מסחר 1 ותעסוקה 1 (2) מגורים בקומות קרקע בשל מאפייני האזור (ג) חוראות	+ (תותר צפיפות יחיד עד 14 יחיד לדונם). יותר שימושי מגורים בעורף קומת הקרקע.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה חזית מסחרית	3.2.3 (א) (4) שימושים נוספים: מסחר 1	+
קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	סעיף 3.2.3 (ב) רחיק 1 – 3 על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יחיד לדונם נטו	+ התכנית הינה תכנית רח פרצלציה המסדירה את המוצב הקנייני הקיים ולא מוסיפה זכויות.
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתאם לתכנית ע"1	+
קביעת גובה הבניה והחוראות בדבר יציאת נקודות חריגה לסביבתה ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגובה העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה נספח עיצוב עירוני, עד 4 קומות	תותר בניה עד קומות 4 קומות	+ התכנית מממנת אפשרות לתוספת קומת בחקלה עד 5 קומות.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
3 - 0006-24	דיון בהפקדה (2)

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית : תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו, לאחר הפקדתה.

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 0006-24 מיום 08/05/2024 תיאור הדיון :

אילן פרי : מציג את התכנית במצגת.
מקור הסמכות להפקדת התכנית ישונה כך שתהיה מכוח תכנית המתאר תא/5000, בהתאמות הבאות :
תשונה הגדרת "משרדים" כך שיהיו רק כחלק מדירת מגורים, לפי מגבלות ייעוד הקרקע "מגורים בבניה נמוכה" מכוח תא/5000.
מבחינת הוראות בינוי, במגרשים הכוללים חזית מסחרית יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע, בשל מאפייני הבניה הקיימת. בהוראות תא/5000 נדרש לכך אישור הועדה.
סך השטחים הציבוריים – הכוללים דרכים, שבילים ושצ"פים יחד - מוקטן במצב היוצא ב-170 מ"ר. סך השטחים בייעודי דרך יוגדל בכ-490 מ"ר ובמקביל היקף השצ"פים יוקטן בכ-660 מ"ר.
מיטל להבי : מתוקף תא/5000, האם ישנן דרישות נוספות לתכנית כמו הפרשות לצרכי ציבור? האם המעבר של מקור הסמכות מחייב אותנו בבחינות נוספות?
אילן פרי : הוצגו 3 השינויים היחידים שהועדה נדרשת לאשר כתוצאה מהשינוי של מקור המכות מכוח תא/5000.
מיטל להבי : על מה מדובר פה?
אילן פרי : אין תוספת זכויות ואין תוספת יחידות דיור על הבנוי, אלא רק הסדרה של המצב הקיים.
מיטל להבי : האם הסתכלו גם על התקנונים?
חן אבגי אשכנזי : אין תקנונים, יש רק רישומים בטאבו.
מיטל להבי : מה גודל חלקה ממוצעת?
חן אבגי אשכנזי : משתנה בין 100 מ"ר ל-500 מ"ר.
אורלי אראל : אין פה איחוד חלקות. זה פירוק מושע. כרגע הכל חלקה אחת.
ליאור שפירא : זה מאוד מטיב עם התושבים מבחינת משכנתאות.
חיים גורן : אפשר לראות בתוכנית היכן יש חזית מסחרית?
חן אבגי אשכנזי : (מציגה על תשריט התכנית) מיקום חזית מסחרית, לפי תוכנית 590, לא השתנה.
הראלה אברהם אוזן : מה שייקבע בחזית המסחרית, שזה נתון להחלטה שלכם, תכנית תא/5000 נותנת דרישה ל-80 אחוז חזית מסחרית מהמגרש ועומק מינימום 10 מטר. אנו מבקשים לאפשר בעורף מגורים ולהקטין את גודל החזית המסחרית לאור המצב הקיים בפועל.
חיים גורן : המשרדים שיהיו מותרים כחלק מקומת מגורים הם קשורים לחזית המסחרית?
חן אבגי אשכנזי : לא קשורים, נושא נפרד.
חיים גורן : האם אחרי אישור התכנית יהיה אפשר להתחיל לאכוף שימושים חורגים שמתקיים היום, למשל על מסילת ישרים, כמו מגורים בחזית?
אודי כרמלי : אתה לא אוכף מכוח תב"ע, אלא מכוח שימוש למשך זמן השימוש. אם הוא קיים מעל 5 שנים לא ניתן לאכוף אותו. מתן תוקף לתב"ע הזו לא ישנה את יכולת אכיפה.
חיים גורן : אבל שימוש חורג להבנתי אין לו התיישנות כי העבירה מתקיימת כל יום מחדש.
אודי כרמלי : לא, הכוונה שימוש, לא שימוש חורג. שימוש חורג הוא חורג להיתר או לתב"ע. כשיש שימוש בפועל הכוונה השימוש בפועל אדם גר בדירת מגורים זה שימוש שאפשר לאכוף אותו. יש הבדל בין עולם הרישוי, התכנון לעולם האכיפה.
חיים גורן : אם השימוש בתב"ע הוא מסחרי ויש שם מגורים, אז הוא חורג לתב"ע?
אודי כרמלי : אבל התב"ע הקודמת קבעה השימוש ולא השתנה משהו בפועל. אם התב"ע הזו מתאשרת ומחר ומחרתיים מישהו הופך חזית מסחרית קיימת והופך לדירת מגורים יהיה קל לאכוף זאת. אבל אם השימוש הזה קיים כבר עשרות שנים אחורה, מתן תוקף לתב"ע הזו לא יעזור באכיפה. ההתיישנות היא לשימוש לא לתב"ע.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
3 - 0006-24	דיון בהפקדה (2)

ליאור שפירא: הכלי שאמרת הוא לאו דווקא בגלל שיש שימוש חורג אלא כל שימוש שנעשה בניגוד להיתר. יש פרשנות לדבר.

מייטל להבי: לדוגמא חניון ציבורי לפעמים הופך לעסקים כמו מספרה, מכון כושר ולא אוכפים.

חיים גורן: רציתי להבין אם יש דרך, באמצעות התב"ע החדשה, לייצר יותר אכיפה והסדרה של החזית המסחרית?

ליאור שפירא: היא לא משנה לעבר אלא לעתיד.

מלי פולישוק: נושא הסמכות. יש תוכנית אב מ-2006 והתוכנית הזו ניזונה מתוכנית האב. מאיזו תוכנית היא היתה עד היום?

הראלה אברהם אוזן: היינו בוועדה בשנה שעברה, אז התכנית קודמה לפי הסמכויות של הוועדה המקומית מכח חוק התכנון והבניה, לא השתמשנו ב-תא/5000.

מלי פולישוק: האם כשהועדה מחליטה על תוכנית מתאר 5000 זה לא מחייב להכין התכנית רק מכוחה בכל העיר?

הראלה אברהם אוזן: לא, חוק התכנון והבניה שנתן סמכות לוועדה המקומית. במסגרת תוכנית כוללנית, קבע שיש לוועדה סמכות גם מהוראות חוק שנותרו לה. הועדה רשאית להשתמש בהן. בהתחלה קידמנו את התכנית לפי הוראות החוק לאחר אישור התכנית להפקדה הסתבר שהתוכנית מקטינה שצ"פ. מכח החוק אין לנו סמכות להקטין שצ"פ לכן נדרשנו לעבור לסמכות לפי תא/5000. שתי הנקודות שבהם נדרשתם לקבל החלטה לפי תא/5000 הן בנושאי המגורים בעורף החזית המסחרית וצמצום של החזית המסחרית. הקטנת השצ"פ שהיא מינורית ביותר עומדת בהוראות תא/5000.

חיים גורן: ההקטנה שווה את התוכנית הזו עם הרחבת הדרכים והסדרת השימושים.

הראלה אברהם אוזן: התוכנית עומדת בהוראות תוכנית תא/5000 שיש הבטחה של שטחי השצ"פ, עם הפחתה של 1.5% מהמצב הנכנס.

מייטל להבי: התוכנית נראית סבירה, הייתי רוצה לראות תוספות של 1.5 אחוז.

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת הצוות.

בישיבתה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל החלטה חדשה בדבר הפקדת התכנית כתכנית מכוח תכנית המתאר תא/5000, הכוללת מגורים בעורף קומת הקרקע במגרשים עם חזית מסחרית, לצורך התאמה למאפייני הבניה בשכונה והקטנת רוחב ועומק החזית המסחרית נוכח גודל המגרשים ומאפייני השכונה.

ולחפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו, לאחר הפקדתה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מייטל להבי, אורנה ברביבאי

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

מס' החלטה	מס' התוכן
08/05/2024	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
4 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

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

מיקום: תל אביב - יפו



כתובת: דרך בן צבי 36

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

22.55 דונם

מתכנן: רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ

יוזמים: קבוצת מגדל בן צבי, עת"א

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

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	מס' 507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
4 - 24-0006	דיון בהתנגדויות

מצב השטח בפועל:

מבנים קיימים. מגורים, מוסכים ומסחר. דרך קיימת.

מדיניות קיימת:

תא/5000:

אזור 707 ב' נווה עופר החדשה.

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

מצב תכנוני קיים:

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

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

זכויות ומגבלות בניה:

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

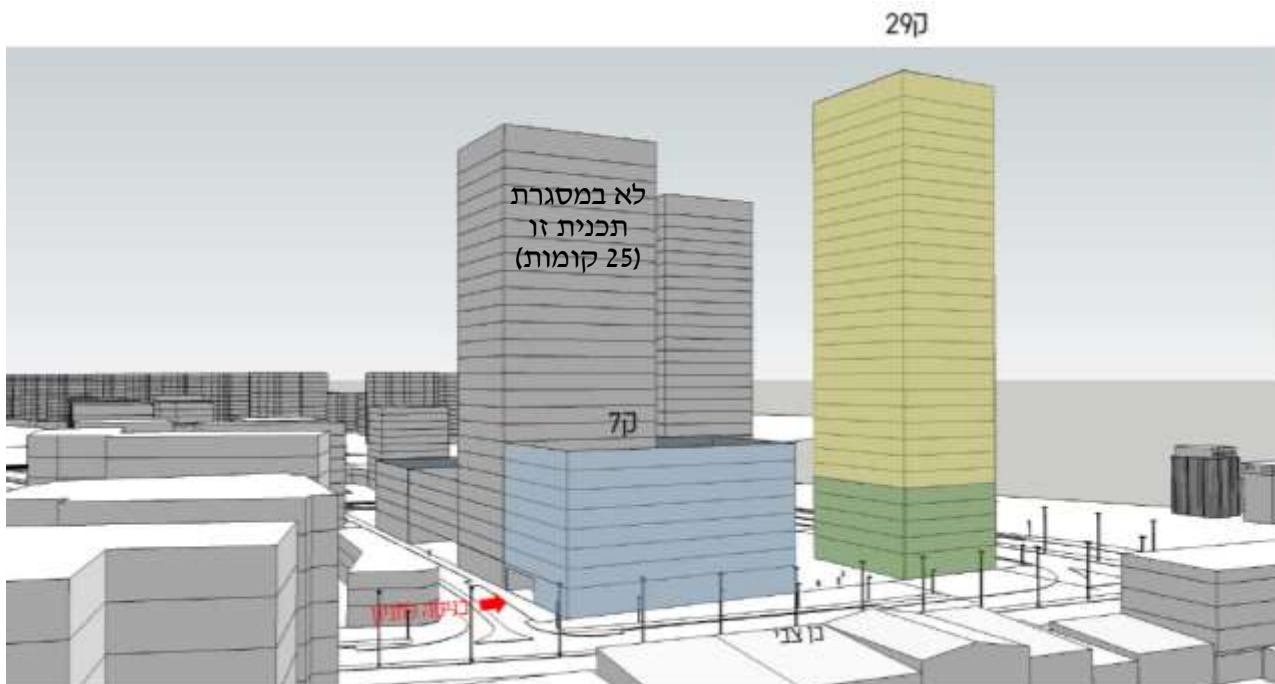
מגדל 25 קומות + מבנה מרקמי 3 קומות.

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

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

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





עיקרי התכנית:

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

פירוט יעדים/שימושים: ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.

זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:

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

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון בהתנגדויות 4 - 0006-24ב'	
---	--

זכויות בניה:

שטחי שירות		שטח עיקרי		שטח עיקרי		שטח עיקרי		יעוד
מתחת לקרקע 2	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
900	61023	43	12205		0		28447	מסחר תעסוקה ותיירות

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:

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

תחבורה, תנועה, תשתיות:

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

טבלת השוואה:

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

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
4 - 0006-24ב' - 4	דיון בהתנגדויות

חוקרת המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס חומה וחיפוי חמשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית	מספר התכנית
נס לגויים, תכנית איחוד וחלוקה למגרש 30	חוקרת המקומית לתכנון ובנייה	אדרי' מנדי רוזנפלד	507-0915892
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מותרת כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב		תכנית כוללת בשטח חקלאי	
☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלוץ			
יש למרש נוסף אחד לפרוט שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלוץ			

תצורה וחתימות			
בדקו את סוגיית חסמית של החכיות לעיל, ומצאו כי החכיות היא בטמכות ועדה מקומית/מחוזית, (אזכור את החיות) כמסמך בטמך (2) בטמך זה.			
מחשבים חוזרים:			
שם וסם משפחה	מסמך ת.ו.	חתימה	תאריך
אורי ברמלי, אורי	057808065		22-2-23
חיות המסמכים חוזרים:			
שם וסם משפחה	מסמך ת.ו.	חתימה	תאריך
חאלה אברהם אורי,	2438976-9		22.2.2023

העיתונים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכרות נעה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
4 - 2024-0006	דיון בהתנגדויות

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

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

תנאים לאישור התכנית :

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

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

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

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

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

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

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

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

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
4 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

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

תנאים לאישור התכנית:

1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.
משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, ענת בן לוי יליזרוב, חן קראוס, ליאור שפירא, אסף הראל

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11619 בעמוד 9254 בתאריך 06/09/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/09/2023	מעריב
08/09/2023	מעריב הבוקר
08/09/2023	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עו"ד אמיר דנוס	ויצמן 51 תל אביב 6209109
עמי אלמוג	דרך מנחם בגין - מגדל היוכל תל אביב

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
4 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו:

1. התנגדות עמי אלמוג – רשות מקרקעי ישראל - חלקה 1 גוש 7054

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.		1-7	יש לקבוע את שווי החלקות במצב הנכנס הקודם בהתאם לשווין ערב הפקדת תכנית זו (תכנית תא/ 4100 /1), קרי לפי התכניות שקדמו לתכנית תא/4100. זאת, משום שתכנית קודמת (2523) סימנה איחוד וחלוקה אולם לא בוצע איחוד וחלוקה בפועל. על כן יש להגיע לתכניות לפניה - קרי תכנית 720 ולא תכנית 1990.	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהוראות תכנית תא/4100 (-507 0141317) שאושרה ב-2016, מצוין "תכנית זו קובעת 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה. שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכניות האיחוד וחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשווין של החלקות ערב הפקדה של תכנית זו ". בהתאם, טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לתכניות מאושרות שקדמו לתכנית תא/4100. נוכח העובדה, שהתכנית הקודמת ל-4100, תכנית 2523, קבעה גם היא איחוד וחלוקה, "המצב הקודם" לצורך איחוד וחלוקה הינו לפי תכניות 1990 ו-720.

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון בהתנגדויות 4 - 0006-24'	
--	--

2. התנגדות עוזר שמחוני - חלקה 1 גוש 7054

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.		8	יש להקצות למתנגד שמחוני חלקים בטבלת ההקצאות והאיזון בהתאם למכתב אישור הזכויות.	לדחות את ההתנגדות	בהתאם לתקן 15 השמאי ולתקנות החוק, רק בעלויות מתוך נסח לשכת רישום המקרקעין מופיעות בטבלת ההקצאות והאיזון. ניתן לציין בכוכבית, בתחתית הטבלה, שהוצג אישור זכויות של בעלים / חוכר של רמ"י בחלקים מחלקה 1.
2.		8 10(ד)	יש להקצות למתנגד את מרכיב המחברים באותו חלק שהוא מחזיק גם אם תרומתם הינה לשימוש ביניים (מבנה המסעדה לפי 4,000 ש"ח/מ"ר וסככות בחצר לפי 1,200 ש"ח/מ"ר).	לדחות את ההתנגדות	טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם לתקן 15. שמאי התכנית בדק ומצא כי השימוש המיטבי מהווה את שווי הקרקע בלבד, ללא השווי הפיזי של המחברים (המחברים אינם תורמים לשווי). כמו כן, בהתאם לתשריט תכנית מאושרת 2523, המבנים הקיימים מסומנים להריסה (גם במצב הקיים וגם במצב החדש) ובהתאם להוראותיה, ייעוד החלקות הוא למגורים - ובפרט מגורים מיוחד בבנייה של 7 קומות מעל ק"ק. על כן, אין להביא בחשבון את ערך המחברים שאינם מהווים את השימוש המיטבי ואינם תואמים את תקן 15.
3.		9 10(ג)	שווי חלקת המתנגד לפי ייעוד מצב נכנס הינו מגורים מיוחד לפי תכנית 2523 ונכנסת בשווי פחות מחלקה סמוכה בייעוד מגורים א': המתנגד סבור שהיה ראוי להניח כי שטח החלקות לאיחוד וחלוקה חדשה ייכנס במצב קודם בשווי למ"ר קרקע זהה, וזאת מכיוון שכל החלקות מסומנות יחד לחלוקה החדשה לפי תכנית 4100.	לדחות את ההתנגדות	תכנית 2523 אינה מבטלת את התכניות הקודמות אלא רק משנה אותן. כאמור במענה מס' 1 להתנגדות 1, יש להתייחס כ"מצב קודם" לתכנית קודמת לתכנית 2523 - קרי תכנית 1990, כתכנית שעל פיה יש לקבוע את השווים היחסים של הבעלים במצב הקודם.
4.		11.4	ביחס לנתוני השוואה שהציג שמאי התכנית נטען כי	לדחות את	שמאי התכנית הביא בחשבון נתוני ההשוואה לייעודים של התכנית תוך

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81
4 - 24-0006	דיון בהתנגדויות

ההתנגדות	השמאי לא ציין את ערכי השווי שהובאו בחשבון על ידו לכל ייעוד בתכנית.	ביצוע התאמות נדרשות לכל ייעוד. מתוך הנתונים שהובאו על ידו, נגזר שווי אקווי לתכנית, ואלה שפורטו במסמך העקרונות ובסעיף 10.6 לחו"ד.
----------	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- (א) לקבל חלקית את התנגדות מס' 1 (רשות מקרקעי ישראל) ולדחות את סעיפי התנגדות מס' 2 (עוזר שמחוני), כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.
- (ב) לפרסם הודעה לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה לפיה הועדה שוקלת לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לסעיף (א).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון :

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0002-24' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון :

אילן פרי : מציג בקצרה את התוכנית. חן אריאלי לא השתתפה

מציג את ההתנגדות של רמ"י .

אודי כרמלי : עמי אלמוג, האם מה שאילן הציג זו ההתנגדות של רמ"י?

עמי אלמוג : כעקרון כן.

עו"ד רועי בר ושמאי אוהד דנוס - בשם עוזר שמחוני : התמצית שמונחת בפניכם בדראפט אינה נכונה.

בסעיף 3 לדרפט כתוב שתכנית 2523 אינה מבטלת תוכניות קודמות אלא משנה אותן, ואילו בתוכנית 2523

כתוב במפורש - הן במטרות התכנית והן בסעיף יחס לתוכניות קודמות – ביחס לתוכניות 1990 ו-720

תוכנית זו מבטלת את הוראותיהן.

אנחנו מייצגים בעלים של 530 מ"ר קרקע, חלק מחלקה 1, נרכשה בעלות מעמידר. בנוי במגרש מבנה

מסעדת "סמרקנד". שוויה כ-10 מיליון ש"ח. השמאי אריה קמיל ערך טבלת הקצאה ואיזון עבור בעלים

פרטיים ולא עבור הוועדה המקומית ולא היו בידיו כל המסמכים הנדרשים כדי להכין טבלת הקצאה

ואיזון למתחם זה.

בדרום ת"א הרבה מהעסקאות אינן רשומות בטאבו אלא רשומות בעמידר, ולכן תקן 7 של מועצת

השמאים וגם הבדיקה הבסיסית הנדרשת על פי החוק, מחייבת לקבל בעלויות מעמידר. התוצאה של הפגם

הזה היא שהתעלמו מזכויות הלקוח שלנו ומהמבנה שהוא הבעלים שלו.

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 4 - 24-0006	מס' החלטה 08/05/2024 4 - 24-0006
--	---

השמאי קבל הנחיה לבצע טבלאות על בסיס התוכנית שקדמה ל-2523, כלומר על בסיס תוכנית 1990 ו-7201, וכשמסתכלים על התוכניות האלו, מכוח אף אחת מהן לא ניתן להוציא היתר בניה. המשמעות של הדבר הזה, איזו תוכנית לוקחים כמצב קודם, היא מהן הזכויות שיוקנו לכל אחד מבעלי הקרקע על בסיס השטחים הנכנסים והיוצאים ממנה.

השטח שאנחנו מדברים עליו לא נלקח בחשבון בייעודו האקוויולנטי לאיחוד וחלוקה, אלא בשווי כדרך. זאת, למרות הפרוטוקולים של הוועדה המחוזית שעסקה בתכנית 4100 ובכולן נאמר בוועדה המחוזית שיבוא לפתרון במסגרת איחוד וחלוקה. העובדה שהשמאי לא הכליל את שטח המבנה שלנו גורמת לתקלה כפולה - קיפח אותנו ובסוף משהו יצטרך לפנות את המבנה. למה לגלגל את עלות הפינוי כפי שקבעה הוועדה המחוזית במסגרת החלוקה החדשה ולא לפתור זאת מלכתחילה? אין פה אף אחד שמפסיד - פשוט הנזק ייפול על קופת העירייה.

בנוסף, היו שתי שומות של השבחה. אחת שהוציאה הוועדה המקומית והשנייה שמאי מכריע. בשתי השומות נקבע כי החלק היחסי של המתנגד הוא 6.7% מסך כל תוכנית 4100 וכך שילמנו היטל השבחה. לא ניתן לקפח אותנו ולתת לנו חצי מהזכויות שלנו היות לאחר שיש החלטה חלוטה. יש מחלוקת עם הצוות המקצועי, שבמסגרת איחוד וחלוקה לוקחים גם את השטחים שמסומנים היו להפרשת צרכי ציבור בתוכניות קודמות. הוועדה אישרה את מק/4701 של מתחם הירקון 23, 27 ובאותה תוכנית, גם במצב הנכנס, סומנו 2 מצבי תכנון, ובעלי הזכויות קיבלו זכויות מלאות לפי שטחן הרשום כפי שאנו מבקשים עכשיו.

ליאור שפירא: איפה בדראפט מופיעה התגובה להתנגדות לעניין שומות ההשבחה?
דני ארצי: אני לא רואה את האזכור של היטל השבחה, יכול להיות שזה נובע מזה שהוא תמצת את ראשי הטענות ושם זה לא הופיע. שאר הטענות הכל נמצא.

מיטל להבי: מי תמצת את הטענות?
דני ארצי: אנחנו מתמצתים על סמך ההתנגדות. כשמוצגת התנגדות יש פירוט ובסופו של דבר יש ראשי הטענות, כנראה שציטטנו את ראשי הטענות.

ליאור שפירא: מאחר והמתנגדים טרחו והגיעו אבקש שהנושא ילמד בצורה רצינית והטענות ילמדו לעומקן והם יוזמנו שוב. כעת לא נכריע בעניין. הנושא ישובץ שוב לשיבה הקרובה.
עו"ד רועי בר: מקריא מההתנגדות שלו את נושא השומה.

אוהד דנוס: לא הוזכרנו בטבלת ההקצאה, יש לייחד לנו חלק יחסי. הצוות המקצועי ביטל את תכנית 2523, יש לחזור לתוכנית 432. אנו לא טוענים לגבי התכנון החדש, אנו מבקשים לתקן את העוול ולחזור לתכנית 432. אנחנו אמורים להיות בתחום שטח שיעבור לעיריית ת"א ואנו אמורים לקבל פיצוי על פי תקן 15 ולא קיבלנו זאת בטבלאות כי לא ידעו שהמבנה שלנו תורם לשווי, חייבים להביא זאת בחשבון על מנת שלא נקופח. היטל ההשבחה הכניסו את כולם באותו שווי ופתאום אנחנו מקבלים פחות.

עו"ד רועי בר: כתבנו בהתנגדות שתכנית 2523 ביטלה במפורש את 2 התוכנית שמפנים אליה.
ליאור שפירא: ההחלטה היא לשוב ולדון בהתנגדות. בסעיף 2 למענה בהתנגדויות מתחיל "טבלת ההקצאות נערכה בהתאם לתקן 15" ובסוף: "המחזורים לא תואמים לתקן 15", איך זה מסתדר?
דני ארצי: טענה אחת, להגיד "אנחנו חלק מטבלת ההקצאות". התקן מחייב לשקף את נסח הטאבו ואילו המסעדה לא מופיעה בנסח הטאבו.

מיטל להבי: הנושא של איחוד חלוקה צריך להיות בדמנו. הקטנים יוצאים ניזוקים. יש ליצור בהירות.
אודי כרמלי: ניתן לראות את יחס הוועדה והצוותים המקצועיים לאנשים הקטנים והמוחלשים, אם משתמע שהטבלאות לא נערכות כדין או מעוותות. אין כאן אף אחד שאינו רגיש לנושאים הללו.
מיטל להבי: מי שרשום בעמידר לא רשום בטאבו. לא יכול להיות שלא ניקח בחשבון את הרישום בעמידר.
דני ארצי: התקן השמאי מחייב לשקף את נסח הטאבו.
מיטל להבי: אני מפקפקת בזה.

ליאור שפירא: אנו לא דנים היום בתוכנית הזו
מלי פולישוק: חברי הוועדה ואני צריכים לקבל את ההתנגדות בחוברת, פעם זה היה ונעלם.
אורלי אראל: זה ברישוי לא בוועדה לתכנון.

מלי פולישוק: זו דוגמה לכך שהכתוב לא מייצג את מה שאמרו.
ליאור שפירא: כדאי שהתמצות ישקף את המציאות
אורלי אראל: אני מקבלת את ההערה שבדראפט הספיציפי הזה לא שוקפה ההתנגדות הזו בצורה מדויקת. זה יתוקן. קיבלתי את הערה מותר לנו לטעות. ההתנגדויות שאנו מקבלים הם על עשרות עמודים, איש הצוות בשיתוף השירות המשפטי והיחידה של דני יושבים ומנתחים את ההתנגדויות, אתם מקבלים תמצית.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים שהדראפט יראה קצת אחרת
מלי פולישוק: צריך לשלוח לנו לינק למקום שבו זה נמצא
הראלה אברהם און: למען הסדר הטוב, בניגוד למה שאמרת מיטל, התיקון לחוק לא מתייחס לחברי הוועדה, חברי וועדה שניים כאחד יכולים להגיש ערר בזכות לוועדת ערר על התוכניות שנדונות כאן.
בישיבתה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	4 - - 0006-24ב'

נקבע לדיון נוסף

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, אורנה ברביבאי, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	4711 - סמבורסקי 4-6
507-0839654	דיון בהתנגדויות
5 - 0006-24	

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

מצפון - רחוב סמבורסקי דניאל

ממזרח - בנייני מגורים בפינת הרחובות סמבורסקי דניאל ורוזנבלום יאיר

מדרום - מרחב ציבורי הכולל אשכול גנים, בית-ספר יסודי "צוקי אביב", אולם ספורט ושטח ציבורי פתוח

ממערב - שביל הולכי רגל ציבורי ביעוד שצ"פ (המשך רחוב שניצר שמואל)



כתובת:

תל אביב - יפו

שכונת צוקי אביב

סמבורסקי דניאל 4-6

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק מהגוש	476	506

שטח התכנית: 5.272 דונם, מתוכם 4.754 ביעוד מגורים

מתכנן: עורך התכנית: אלישע רובין אדריכלים בע"מ

פיתוח: ציסלר סולומון אדריכלות נוף בע"מ

תנועה: דגש הנדסה בע"מ

יזם:

שם	שם	שם תאגיד
פרטי		THE PRESIDENT INC

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	4711/מק/תא - סמבורסקי 4-6
5 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

סוג	שם	שם תאגיד
פרטי	יפה פינס	
פרטי		חברת קי בע"מ
פרטי	הילית הראלי	
פרטי	זיוית דוידוביץ	
פרטי	עליזה הראלי	
פרטי	אהובה קפלן	

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: מגרש פנוי + דרך



מצב תכנוני קיים:

1. תכנית מפורטת תא/1437/ב' (1996):

- איחוד וחלוקה של השטחים בתחום התכנית ללא הסכמת בעלים.
- חלוקה למגרשים, שימושים, אופן ואופי הבינוי, מספר יחידות דיור ומספר קומות.
- מגרש זה נקרא מגרש א'2, שימוש למגורים ובניית שני בנייני מגורים:

○ בניין 9:

- 10 קומות + חדרי יציאה לגג
- 34 דירות

▪ 4,080 מ"ר עיקרי (ממוצע 120 מ"ר) + 23 מ"ר לכל חדר יציאה לגג

○ בניין 10:

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	4711/מק/תא/507-0839654 - סמבורסקי 4-6
5 - 24-0006	דיון בהתנגדויות

- 8 קומות + חדרי יציאה לגג
- 26 דירות
- 3,120 מ"ר עיקרי (ממוצע 120 מ"ר) + 23 מ"ר לכל חדר יציאה לגג
- סה"כ:
- 60 דירות
- 7,200 מ"ר עיקרי (ממוצע 120 מ"ר) + 23 מ"ר לכל חדר יציאה לגג
- חנייה על קרקעית ותת קרקעית. מקומות חנייה על פי תקן תקף בעת הוצאת היתר, ולפחות 2 חניות לכל יח"ד.

2. ע1 - מרתפים (2003)

3. ג1 – בנייה על גגות (2007)

4. תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016):

- יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית
- שימושים:
- ראשי: מגורים
- נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע
- שטח מותר לבנייה: רח"ק מירבי 4
- מספר קומות: עד 15 קומות כולל קרקע וגג
- אזור תכנון 101: ללא הערות והוראות נוספות

מצב תכנוני מוצע:

- תכנית מפורטת של איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.
- קביעת יעוד קרקע מגורים ד' עם סימון חזיתות מסחריות וזיקות הנאה לציבור.
- קביעת שני בנייני מגורים תוך שינוי העמדה מהמופיע בתשריט תא/1437/ב, להעמדה נכונה יותר ביחס לבניו הסמוך.
- עד 15 קומות בהתאם לתכנית מתאר תא/5000.
- תוספת זכויות לפי רח"ק מירבי 4 בהתאם לתכנית מתאר תא/5000, כולל תועלת ציבורית כמפורט מטה.
- צפיפות ותמהיל דירות:
- א. מספר יחידות הדירור יהיה עד 160.
- ב. תמהיל דירות: (שטח כולל- עיקרי+שרות)
 - דירה גדולה מאוד, 106+ מ"ר: 30%
 - דירה גדולה 86-105 מ"ר: 25%
 - דירה בינונית: 66-85 מ"ר: 25%
 - דירה קטנה: 46-65 מ"ר: 20%
- ג. שטח ממוצע 86 מ"ר ליח"ד (שטח כולל- עיקרי+ שרות)
- ד. 70% מיח"ד המוצעות בשטח כולל של עד 105 מ"ר- תוספת משמעותית להיצע הדירות הקיים בשכונה בגודל זה.
- דירור בהישג יד:
- א. 10% מסך יחידות הדירור יוקצה עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, ובהנחה של 20-40% ממחיר השוק, בהתאם לתיקון 120 לחו"ק התו"ב.
- ב. תמהיל יחידות הדירור בהישג יד (שטח כולל- עיקרי+ שרות) יהיה בהתאם לתמהיל הכללי של יח"ד עד 105 מ"ר:
- דירה גדולה 86-105 מ"ר: 36%
- דירה בינונית 66-85 מ"ר: 36%
- דירה קטנה 46-65 מ"ר: 28%
- ג. דירות בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחדים.
- ביטול חנייה על קרקעית לטובת חנייה תת קרקעית של 3 מרתפי חנייה, תקן חניה 1:0.8 אן התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה- הקטן מביניהם

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	4711/מק/תא - סמבורסקי 4-6
5 - 24-0006	דיון בהתנגדויות

- יצירת מוקד מסחרי שכונתי חדש במפלס קומות הקרקע, במסד בניין המגורים הצפוני, עם חזיתות מסחריות הפונות אל רחוב סמבורסקי ואל ציר הולכי הרגל הציבורי, הממשיך את רחוב שניצר שמואל.
- מתן זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור לאורך החזיתות המסחריות. שטח המסחר הינו כ-700 מ"ר ברוטו.
- הקצאת שטח בנוי בקומת הקרקע למבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל שלא יפחת מ-300 מ"ר.
- יצירת רחבה ציבורית למעבר ושהייה בזיקת הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, בפינה הדרום-מערבית של החלקה, הגובלת בבינוי ובשטחים הציבוריים הפתוחים.
- בניה בת קיימא: הותרת 15% משטח המגרש פנויים מבניה עבור נטיעות וניהול נגר, ניהול נגר בהתאם לדרישות תמ"א 1, עמידה בתקני בניה ירוקה בהתאם למדיניות הועדה, תכנון גגות מועילים (כחולים או ירוקים), ייצור אנרגיה מתחדשת לפי מדיניות הועדה.
- אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית במסגרת היתר בניה.

תחבורה, תנועה ותשתיות:

- ביטול חנייה על קרקעית לטובת חנייה תת קרקעית עם גישה אחת מרחוב סמבורסקי דניאל.
- פתרון אצירה ופינוי האשפה, פריקה וטעינה, יינתן בתת הקרקע ויקבעו סופית בנספח התנועה של תכנית העיצוב האדריכלי.
- פתרון גישות ורחבות הערכות לרכבי חירום יינתן בתכנית העיצוב.
- תקן החנייה לרכב פרטי למגורים יהיה 1:0.8 או התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה, הנמוך מביניהם.
- לשאר השימושים תקן החנייה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
- תקן החנייה לדו-גלגלי (אופנועים ואופניים) יקבע על-פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	רח"ק 4
	מ"ר	19,016 מ"ר ברוטו
זכויות בניה לקומה	אחוזים	ל"ר
	מ"ר	ל"ר
גובה	קומות	עד 15 קומות כולל קומת קרקע וגג
	מטר	בניין (9) – 10 קומות+גג חלקי
		בניין (10) – 8 קומות+גג חלקי
		61 מ'
תכסית	ל"ר	כ-35%
מקומות חניה	- חנייה על קרקעית ותת קרקעית - על-פי התקן התקף בעת הוצאת היתר ולא פחות מ-2 מקומות חנייה לכל יח"ד	- חנייה תת קרקעית - מגורים: 1:0.8* - מסחר: לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה - ציבורי: לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה - * או על-פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר – הקטן מביניהם - פתרון תת קרקעי לפריקה וטעינה למסחר- ייקבע לעת תכנית עיצוב אדריכלי

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

ב-13.9.20 אושר מתווה להליך התייעצות עם הציבור בתת הועדה בהשתתפות דורון ספיר- סגן ומ"מ ראש העירייה, מיטל להבי- סגנית ראש העירייה, ליאור שפירא- יו"ר המועצה ופרדי בן צור- מ"מ וסגן ראש העירייה, בהתאם לנוהל העירוני. המתווה שאושר כלל מפגש ב- ZOOM ליידוע הציבור שאליו זומנו נציגי השכונה. בהתאם לכך, בתאריך 29.10.20 התקיים מפגש תושבים במתווה של עדכון הציבור אשר נערך ב- ZOOM ונוהל על-ידי חברת ייעוץ חברתי "דיאלוג".

למפגש הזמנו פעילים בשכונת צוקי אביב, והוא התקיים בהשתתפות כ-25 מתושבי השכונה.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	4711/מק/תא - סמבורסקי 4-6
5000-0006 - 5	דיון בהתנגדויות

במפגש הוצגו התכנית ומטרותיה וכן התאמתה לתכנית המתאר תא/5000. כמו כן, הוצגה ההתאמה למדיניות התנועה והחניה העירונית, הליכי קידום התכנית עד לדיון בועדה המקומית ולהפקדת התכנית בפועל, זמנים משוערים למימוש. מצגת התכנית נשלחה מראש לכל המשתתפים והמפגש כלל שאלות התושבים ותשובות צוות התכנון העירוני וצוות התכנון מטעם עורכי התכנית.

חו"ד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1 בתכנית המתאר תא/5000

חוות דעת תחבורתית מיום 14.03.2022 ע"י מהנדס עירד שרייבר, משרד "דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ", מצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 02.05.2022 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה.

1. רקע:

הפרויקט ממוקם בשכונת אזורי חן בתל אביב, מגרש הפרויקט הינו מדרום לרחוב סמבורסקי, ומצפון למתחם החינוכי צוקי אביב.

התכנית ממוקמת במרכז שכונת המגורים, בסמיכות למתחמי חינוך, ציבור ושימושי מסחר אשר לאורך רחוב צבי גרינברג ונהנית מהסמיכות ומהקישוריות של שבילי הולכי רגל הפנימיים המקשרים את השכונה לשימושים השונים.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים	: כ- 160 יח"ד.
מסחר	: כ- 550 מ"ר (עיקרי)
ציבורי	: כ- 300 מ"ר (עיקרי+שירות)

2. תקני החניה:

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו הירוק) ונתיב העדפה של תחבורה ציבורית בכביש 2 ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית והבין עירונית אשר מקודמת במרחב (לרבות שביל האופניים שלאורך דרך נמיר) מוצעים תקני החניה הבאים:

- יחידות דיוור 0.8 ליח"ד.
- מסחר לפי 50:1.
- מבנה ציבור לפי 50:1.

3. נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט תוכנן מרחוב סמבורסקי לאחר תיאום שקודם מול צוות התכנון ומול אגף אדרי' העיר והוא ממוקם במזרח המגרש הרחק מציר הולכי הרגל המשרת את השכונה והממוקם ממערב למגרש.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים בכדי לספק מענה מלא לדרישות תקני החניה כפי שפורט בסעיף 2 שלעיל הן עבור הרכבים והן עבור המערך הדו גלגלי תוך הסדרת לאופניים מתחם תפעולי לאשפה בתת הקרקע.

4. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט משתלב במצה הקיים ובתוכנית המקודמות בהיקף והוא כולל מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון וזיקות הנאה לציבור.

כעקרון מנחה רוחב המדרכה המוצע כולל רצועה ברוחב של כ- 10 מטרים לחזית הצפונית לרחוב סמבורסקי ובנוסף השתלבות ברצועות ושבילי הולכי הרגל שבהיקף המגרש הן לחזית הדרומית תוך

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	4711 - סמבורסקי 4-6
507-0839654 תא/מק/4711 - סמבורסקי 4-6	דיון בהתנגדויות
5 - 0006-24ב'	

הסדרת רחבה (כיצר) בחזית של מבנה הציבור והן כהמשך שביל הלכי הרגל ממערב והסדרת חזית מסחרית לאורכו כאמור בתאום מול צוותי התכנון העירוניים.

5. תחבורה ציבורית:

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:

תחנת רכבת קלה (קו ירוק) – תחנת אזורי חן המתוכננת במרחק של כ 350 מטרים.

תחנות אוטובוסים קיימים הן ברמה השכונתית המקומית לאורך רחוב קדושי השואה והן תחנות מערכתיות לאורך כביש החוף על נתיב העדפה הקיים.

6. סיכום:

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה ובתכנון המקודם בהיקפיו תוך התאמה למגמה של עידוד השימוש בשבילי הולכי הרגל המרשתים את השכונה ותוך מתן מענה להשלמת מדרכות רחבות, שדרוג צירי הולכי הרגל וכל זאת תוך מתן מענה מלא לחניה ולתפעול בתת הקרקע.

בדיקה תכנונית בהתאם לסעיף 3.2.1 א בתכנית המתאר תא/5000:

- מלאי ותמהיל יח"ד קיימות ומאשרות בתחום התכנית ובסביבתה:
תמהיל גודל יח"ד (סה"כ- עיקרי + שרות) הקיים בשכונת צוקי אביב מוטה באופן קיצוני כלפי יחידות הדיור הגדולות ביותר: 74% מיחידות הדיור הן בגודל של מעל 100 מ"ר, 6% נוספות הן בגודל 86-100 מ"ר, 10% בגודל 51-85 מ"ר, ו- 10% בגודל הקטן מ- 50 מ"ר.
תכנית זו מאופיינת בתמהיל מאוזן יותר שיאפשר לאוכלוסיה מגוונת יותר (מבחינת גודל משק הבית וגילאים) להתגורר בשכונה זו.
- מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה:
ברובע 1 (צפון מערב) מתוכננות:
בתחום תכנית 3700 : 2,160 יח"ד לדב"י
בתחום תכנית שדה דב : 2,400-6,900 יח"ד לדב"י
בתחום תכנית יהודה הנשיא 14-22 : 20 יח"ד לדב"י
- יחס למדיניות מנהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:
התכנית מציעה 20% יח"ד קטנות עד 65 מ"ר.

זמן ביצוע:
ל"ר

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0839654 תא/מק/4711 - סמבורסקי 4-6
5 - 24-0006	דיון בהתנגדויות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0839654	שם התכנית תא/מק/4711 - סמבורסקי 4-6	מניש התכנית פרטי	עורך התכנית אלישע רובין אדריכלים בע"מ
פרטי הבעלים והנוכח			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ יריגילה" (שעור לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בין חלון התכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להמליץ את התכנית לאשרור			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש למרש 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 לחלן:			

פרטי התכנית		פרטי הבעלים והנוכח	
מספר התכנית 507-0839654	שם התכנית תא/מק/4711 - סמבורסקי 4-6	מניש התכנית פרטי	עורך התכנית אלישע רובין אדריכלים בע"מ
פרטי הבעלים והנוכח			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ יריגילה" (שעור לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בין חלון התכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להמליץ את התכנית לאשרור			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש למרש 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 לחלן:			

בתוכנית המועצה	החלטות	החלטות	החלטות
לא רלוונטי	אזור תכנון 101: 5.4 אזור הוראות בטבלת החלטות	נספח אזורי תכנון	הוראות מיוחדות - טבלה שערך 5.4 קיימות הוראות לשלוח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
לא רלוונטי	לא רלוונטי	סימון המסמכים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריש יעדי קרקע: אזורי תעסוקה נספח עיצוב עירוני: מרחק בני לשימור נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם ותחומי עירוניים, מתחמים חומיים והוראות לעיצוב רחובות.	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חומי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרחק בני לשימור - הוראות לעיצוב רחובות
+	יעד מבואות: מנורים ד', דרך מאושרת שימוש ראשי: מנורים שימושים נוספים: מסחר ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע	על פי סעיף 3.1.4 מקבץ שימושים ראשי: - מנורים מקבץ שימושים נוספים בקומת הקרקע: - מסחר, למעט אם קיים חשש שהשימוש יגרום סכנת בטל היבטים שבטיחות, שטח יתר על תשתיות, מסחר בתחום או מניעת במקום המסחרי של הרחוב ואופי. - מוסדות ציבור	קביעת יעדי קרקע = 3.1.1 (ג) קביעת יעדי הקרקע בכל מגרש.
+	שימוש ראשי: מנורים מסחר 160 יחיד/דונם (4.754 דונם)	אזור מנורים בבניה עירונית	קביעת שימושים ראשיים = 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבץ השימושים באזור הייעודי, (מרחק מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	התוכנית כוללת שימושים נוספים למסחר בקומת הקרקע ושימושים כלליים לשטח ציבורי בני במסד קומת הקרקע	אזור מנורים בבניה עירונית	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים = 3.1.1 (ה-ו) (מרחק מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	מגרש מעל 1.5 דונם: רח"ק בשווי 2.5 רח"ק מורבי 4.0	אזור מנורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בניה = 3.1.2-3.1.3 שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	תוספת רח"ק עבור מרחפות לשימוש מנורים ועבור מועצות לקידום שימושים ציבוריים	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בניה העולים על תח"ק המורבי 3.1.4 = מרחק 8 תתרחשים למינם הנועד ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המורבי המקובל באזורי הייעוד.
+	שטחי הבניה מאוח 50%	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים = 3.1.5
+	סעיף 6.2.2 (א) מספר קומות מירבי לפי מספר היעיב העירוני: עד 15 קומות סעיף 4.2.2 (א)	מספר קומות מירבי: לפי נספח עיצוב	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לשיבות' ו'עליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.3-4.2.6)

קביעת הוראות בדבר עיבוד עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת העצים.	כלל שטח התוכנית	בניית בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
הקצאת לפרטי עיבוד – סעיף 4.1.1 חזרת תחליט לתפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי מגורים... או המרת שטחי בנין מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בח הוראות בדבר הקצאת ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	אזור מגורים בבניית עירונית	מחלת התקצאת לפרטי עיבוד וחזרת ייקבעו על ידי הועדה בכנסות לבדיקת תכנון...כפופות בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	הנחיות רחובות ואסטרטגיות
קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 3.6.1 – תחריט נוגעת למגוון אזורים המאגדים תחת התחריט 'מרחב ציבורי' (שטח מתוח מסדופוליטי, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח מתוח עירוני, שטח מתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מסדופוליטי, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מאיר, קירוי מעל דרך פרברית מאיר, בית עלמין, אזור לשפורט)	בכל שטח התוכנית, למי המסומן בתשריט אווריי תיעוד, בגטת העיצוב העירוני וראו בגטת התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על חניונים העלכסניים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6.14 רחוב מקומי	התכנית כוללת ויקות חסות באמצע לרחוב סמבורסקי
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8	נספת תחבורה	הוראות כלליות (3.8.1) דרך מקומית (3.8.2) תן תכנית (3.8.7)	קיימת חניון תחבורתית מאושרת. חתכנות כוללת תתן חנית 0.8 או חתקף לעז התנאות חניון
איכות סביבה – סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת חטפת סביבתית (4.4.1) חזרת דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקת (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות למקדח (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית		+
תשתיות – סעיף 4.6 פרק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש חמוער לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) ברכות אגירה וריניסי טון (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	+

שימוש בסעיף 142(א) לחוק התכנון	
שימוש בתוכנית	התוכנית בשמורת העדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם העדה מקומית תהיה פוסקת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 142(א), וכן בסעיף קטן 142(א) למעט מסיקאות 142(א), 142(ב), 142(ג), 142(ד) ו-142(ה) שבו.
סעיף	142(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי מובהק וקוסות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודיים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א6) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מרחות הסעיף	שינוי קטן (א1)
שינוי קטן (א1)	איוורור וחלוקה של מרחבים ללא שינוי בשטח חבולל של כל יעד
שינוי קטן (א4)	קביעת או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
שינוי קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
שינוי קטן (א9)	קביעת הוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין חפיקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... מתחם למפורט בסעיף.

הצהרה ותחומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומאשר כי התכנית היא בשמורת העדה מקומית כמסומן בסעיף 142(א) בטומס ות.			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	013864152		9.5.24
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברום און, ע"ד	024389769		9.5.2022

1155012021

הצהרים
בני אילנה סולמאי - ראש ענף (מחשוב מוכירות העדה מרחויות)
צוות תכנון

1155012021

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את התכנית, בכפוף :

- הוספת הנחיות עיצוב לתקנון התכנית ולנספחים הרלוונטיים בתיאום עם אדריכל העיר, עבור עריכת תכנית עיצוב במסגרת היתר הבניה.
- סיום תיאום מול מי אביבים.
- תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי מה"ע.
- השלמת נספח הסכם שכירות דב"י כתנאי להפקדה בפועל (הסכם המסגרת כבר חתום ומאושר).

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 142(א) לחוק

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	4711/מק/תא - סמבורסקי 4-6
5 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

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

הילה ירושלמי : תוכנית סמבורסקי מגרש ביעוד מגורים בשכונת צוקי אביב. מבוקש להוסיף זכויות, מס' קומות, מס' יח"ד, על מנת ליעל את ניצול הקרקע לפי תוכנית המתאר. השכונה מקבלת חזית מסחרית, שטח ציבורי בקומת הקרקע, זיקות הנאה לאורך הרחובות, יח"ד בהישג יד, גיוון תמהיל של יח"ד. אדריכל אלישע רובין מציג את התוכנית

חן אריאלי : איפה ימוקמו היחידות בהישג יד - האם הם יהיו מפוזרות? מה יהיה גודלם? שגם משפחות יוכלו להנות מהם.

אלישע רובין : לפי הדרישה של המחלקה האסטרטגית 10% מסך הדירות בהתאם לתמהיל הכללי של יח"ד והמיקום יקבע בשלב תוכנית העיצוב.

הילה ירושלמי : במקרה הזה תוכנית העיצוב תועבר לשלב היתר הבניה ולכן כתבנו בחוות דעת שלנו שנתאם עוד מס' נושאים, רובם עיצוביים, וגם את נושא דירות בהישג יד עוד בתקנון של התוכנית הזו. דורון ספיר : אנחנו מאשרים את התוכנית להפקדה

בישיבתה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה, בכפוף :
1. הוספת הנחיות עיצוב לתקנון התכנית ולנספחים הרלוונטיים בתיאום עם אדריכל העיר, עבור עריכת תכנית עיצוב במסגרת היתר הבניה, כולל :
 - א. תכנון רמפת כניסה לחניון בתחום הבינוי.
 - ב. סעיפים בנושא חלחול ושטח פנוי מבניה בתקנון יגברו על המסומן בנספח הבינוי.
 - ג. עדכון סקר עצים בעת פתיחת בקשה להיתר בניה.
 2. סיום תיאום מול מי אביבים.
 3. תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי מה"ע.
 4. השלמת נספח הסכם שכירות דב"י כתנאי להפקדה בפועל (הסכם המסגרת כבר חתום ומאושר).
 5. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2386 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב	30/12/2022
מעריב הבוקר	30/12/2022
מקומון ת"א	30/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אריק בלוד רחוב סמבורסקי דניאל 3 תל אביב - יפו 6958403

יובהר כי ההתנגדות היא של מי שטוען בשם נציגי מס' בניינים בשכונה בכתובות המפורטות במכתב ההתנגדות, אך לא הוצג יפוי כוח של דיירים אחרים, ולכן ההתייחסות היא כאל התנגדות של מתנגד פרטי.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	4711/מק/תא - סמבורסקי 4-6
5 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

התנגדות מס' 1: אריק בלוד	מענה:
1.1 הקטנת מספר הקומות המתוכנן בבנייני המגורים, בהתאם לאופי השכונה התכנית כוללת הקמת שני בנייני מגורים בני 15 קומות כל אחד. שכונת צוקי אביב מתאפיינת בבנייני מגורים בני 7-12 קומות. גובה הבניינים החדשים שונה ללא כל פרופורציה מהקיים ולפיכך ישנה מהותית את קו הרקיע של השכונה, יגרום להגברת הצפיפות, חסימת אוויר, חסימת אור יחד עם מפגעי בטיחות וסביבה.	טיפולוגיה של מבנים בני 12 קומות היא נפוצה בשכונה, כולל במבנים הסמוכים למגרש. אין ב-15 קומות שוני מהותי מכך. כמו כן, בנספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר תא/5000, האזור בתחום של מבנים עד 15 קומות.  לנושא חסימת אור ואוויר, יש לציין כי הסביבה המיידית של המגרש צמודה לשצ"פ ואזור מבני ציבור, אשר מאופיינים בפתיחות ובניה נמוכה. כמו כן, התכנית המוצעת משנה את הבינוי במגרש באופן שמרחיק את המבנים המתוכננים מהמבנים הקיימים במגרש הסמוך. מומלץ לדחות את ההתנגדות.
1.2 ביטול שטחי המסחר והציבור המוצעים א. מסחר: התכנית כוללת שטח מסחר של 680 מ"ר. בשכונה קיימים שני מרכזים מסחריים במרחקים קרובים - אזורי חן ומרכז ברלין. קומת מסחר מיותרת לאור קיומם של שני מרכזים מסחריים קיימים בשכונה שאינה גדולה. המסחר ימשוך רכבי משא לפריקה וטעינה ברחובות צרים אשר יגרמו לגודש תנועתי לא סביר ולא בטיחותי. ב. שטחי ציבור: התכנית כוללת מבני ציבור בשטח של 300 מ"ר. בשכונה קיימים מבני ציבור במרחקים קצרים - אזורי חן ומתנ"ס. התכנית תגרום לתוספת של מבני ציבור בשכונה המרובה במבני ציבור קיימים. כבר היום קיים עומס בשל מבני ציבור המשרתים גם תושבים מחוץ לשכונה, התכנית המוצעת תגביר את הצפיפות, הגודש התנועתי והסכנה לבטיחות הילדים.	א. מסחר: נפח המסחר הוא נפח מצומצם, בהתאם לאזור היעוד לפי תכנית המתאר (אזור מגורים בבניה עירונית), אשר מאפשר מסחר בקומת הקרקע. מטרת המסחר במיקום זה היא ייצור קומת קרקע פעילה שתתמוך בכיכר ציבורית שמקשרת בין שבילי הליכה ציבוריים בשכונה. השימוש המסחרי בתכנית מאפשר גם שירותים בעלי אופי ציבורי לטובת תושבי השכונה. היבטים תנועתיים של המסחר נבחנו במסגרת נספח התנועה וחוות הדעת התחבורתית שנערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר. יש לציין כי פריקה וטעינה מתוכננים במסגרת התכנית בתת הקרקע, כמו גם הסדרת כלל מקומות החניה, וזאת בניגוד לתכנית התקפה, אשר מאפשרת חניה על קרקעית, כך שהתכנית משפרת את מטרדיות התנועה בהיבט

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	4711/מק/תא - סמבורסקי 4-6
507-0839654	דיון בהתנגדויות
0006-24 - 5	

זה. ב. <u>שטחי ציבור</u> השטח הציבורי שנוסף בתכנית זו הוא מצומצם, בשל המאזן החיובי של שטחי ציבור בשכונה, ותפקידו לספק מענה לכמות היחסית של יח"ד הנוספת מתוקף תכנית זו, בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. מומלץ לדחות את ההתנגדות.	
1.3 תמהיל דירות של 100 מ"ר ומעלה התכנית כוללת תמהיל של 45% דירות קטנות ובינוניות. שכונת צוקי אביב מאופיינת בדירות למשפחות עם 2-4 ילדים. תמהיל הדירות בתכנית שונה מהותית מהתמהיל הקיים המתאים למשפחות במעמד סוציו אקונומי מסויים, ישנה מהותית את אופייה של השכונה. כיום עיקר תושבי השכונה הינם משפחות עם 2-4 ילדים, משפרי דיור, אין ביקוש לדירות קטנות בשכונה.	המדיניות לקביעת תמהיל יח"ד בעיר כולה ובשכונה זו בכללה נובעת מערכים של מתן אפשרויות לאוכלוסיות מגוונות לגור באזורים שונים בעיר, כאשר מגוון של גודל יח"ד הוא גורם אשר עשוי לאפשר זאת. בשכונה כיום אכן לא קיים מגוון שכזה, אלא עודף ברור לדירות גדולות מ-100 מ"ר, ולכן תכנית זו מציעה בהתאם גם יח"ד בגדלים אחרים. מומלץ לדחות את ההתנגדות.
1.4 ביטול שילוב דיור בר השגה התכנית כוללת 10% דיור בר השגה. ההצעה לשלב דיור בר השגה מתעלם שוב לחלוטין ממאפייני השכונה הסוציו- אקונומיים ומהעובדה שהתושבים בחרו לגור בשכונה על פי תכנית העיריה באותה העת. בתכנית העיריה החדשה אין כל הצדקה לשינויים בפאתי העיר.	המדיניות לשילוב דיור בר השגה בתכניות חדשות היא מדיניות כוללת לכלל העיר. יש לציין כי מאז הפקדת התכנית, אושרה בועדה המקומית מדיניות הדיור העירונית, אשר מתווה אחוז גבוה יותר משנקבע בתכנית זו, של דיור בר השגה בתכניות חדשות. מומלץ לדחות את ההתנגדות.
1.5 יחס חניה של 1:2 תקן החניה בתכנית הוא תקן מקסימלי של 1:0.8 בשכונה קיים תקן חניה של לפחות 1:2. תקן החניה המוצע יגרום להגברה משמעותית של גודש התנועה עם השלכות מיידיות של מפגעי בטיחות וסביבה.	תקן החניה של 1:0.8 בתכנית נקבע בהתאם למדיניות כלל עירונית מאושרת, כאשר תקן זה מתייחס לאזור צפון העיר, וכן בהתאמה לסמיכות הפרויקט לקו הירוק של הרק"ל (בביצוע) ולנתיב העדפה של תחבורה ציבורית בכביש 2. כמו כן, לאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית והבין עירונית אשר מקודמת במרחב (לרבות שביל האופנידן שלאורך דרך נמיר). מומלץ לדחות את ההתנגדות.
1.6 רחבות כיבוי אש לא על חשבון חניות ציבוריות התכנית כוללת רחבת כיבוי אש על חשבון מקומות חניה (ברחוב דניאל סמבורסקי). רחבות כיבוי אש על חשבון מקומות חניה יגדילו שוב את הגודש התנועה.	מטרת צמצום החניות המקבילות לאורך רחוב סמבורסקי הינה הגדלת המדרכות לטובת הולכי הרגל, כאשר שטח מצטרף לשטח הנרחב בזיקת הנאה בחזית המגרש הפרטי, למעבר הציבור ושהייה בקרבת שטחי המסחר. מומלץ לדחות את ההתנגדות.
1.7 עקרונות עירוב שימושים, ציפוף מגורים, בניה	עקרונות של מגוון שירותים ליד הבית,

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	4711/מק/תא - סמבורסקי 4-6
5 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

לגובה, תקני חניה מצומצמים, דירות קטנות ודיור בר השגה - מתאימים למרכז העיר ולא לשכונה זו שכוונת צוקי אביב בעלת מרכיבי איכות חיים ברמה גבוהה ועקרונות אלו לא תואמים את השכונה, המיועדת למשפחות מבוססות עם מתאם סוציו אקונומי.	צמצום תחבורה פרטית ומגוון פתרונות דיור למגוון אוכלוסיות, הם עקרונות תכנוניים מובילים גם בצפון העיר, ליצירת רקמה עירונית חיה וברת קיימא, כפתרון לצפי לכמות האוכלוסיה ההולכת וגדלה במדינה ובעיר. הישום של עקרונות אלו נעשה במידתיות אשר מותאמת למאפיינים היחודיים של השכונות השונות בעיר, ובהדרגה ביחס למצב הקיים. מומלץ לדחות את ההתנגדות.
	סיכום: מומלץ לדחות את כל סעיפי ההתנגדות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

בעת בחינת מסמכי התכנית במסגרת כתיבת המענה להתנגדות, מצאנו כי יש חוסר התאמה בין נספחי התכנית להוראות התכנית, בנושא רמפת כניסה לרכב בתכנית המבנה, ולכן ממליצים לתקן את נספחי התכנית בהתאם לכתוב בהוראות לנושא זה, טרם חתימה על מסמכי התכנית למתן תוקף. ממליצים לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית למתן תוקף, בתנאי התיקון הנ"ל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24ב' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון :

הילה ירושלמי: מציגה את התוכנית בקצרה. בזמן בחינת המסמכים לדיון זה שמנו לב כי אין התאמה בין הוראות התכנית לנספחי התכנית לנושא כניסה לחניון בתחום השטח הבנוי, ולכן אנו מבקשים לפני מתן תוקף לתוכנית לתקן את המסמכים בהתאם להוראות התכנית

אריך בלוח: תושב סמבורסקי 3-5, זו התנגדות בשם מספר ועדי בתים. לשכונת צוקי אביב יש אופי מסוים, המגרש נשוא התוכנית הוא המגרש האחרון הלא בנוי בשכונה. בשכונה קיימים 2 מרכזי מסחריים, במרחק 500 מ' ביניהם. יש ביה"ס ומתנ"ס, זוהי אחת השכונות הפחות צפופות ויש יחס נכון בין כמות התושבים בשכונה לכמות מבני הציבור. לתוכנית המוצעת יש אפיון מאד שונה מאופי השכונה. מבחינת מספר הקומות- בשכונה יש בנינים קיימים בין 5 ל-11 קומות. התוכנית המוצעת למגרש האחרון בשכונה היא עם 15 קומות. מבחינת מסחר- התוכנית מציעה עירוב שימושים. השכונה לא זקוקה לזה, יש מרכז קיים מאד פעיל, ויש 2 מרכזים ולמה צריך עוד מבנה ציבור? יש ביה"ס חדש ומתנ"ס חדש המספקים את השכונה. לגבי דיור בר השגה- זו שכונה קיימת, אין צורך לממש את עקרונות התכנון של העיר ת"א שמיישמים בשכונה חדשה. נראה כאילו שבמגרש האחרון בשכונה רוצים ליישם את כל חזון העיר ת"א. התוכנית לוקחת מקומות חניה ומציעה תקן חניה 1:0.8 ומה שיקרה הוא גודש תנועת לא סביר. התשובה של העיריה היא שיש תחבורה ציבורית, אבל לא המגרש הזה יציל את הקו הירוק. עובדה שהקו האדום לא משקף את הצריכה של הציבור. אם רוצים ליישם את העקרונות יש את רח' פרופס שהוא יותר מתאים ליישום העקרונות הללו.

ליאור שפירא: לעניין תמהיל הדירות נאמר שהתוכנית כוללת תמהיל דירות שבו 45 אחוז דירות קטנות וההתנגדות של הדיירים הייתה שתמהיל הדירות שונה מאד מהקיים בשכונה ומתאים למשפחות ממעמד סוציו אקונומי מסוים. וכן התנגדתם גם לדב"י, איזה מעמד סוציו אקונומי לא יכול לגור בשכונה שלכם?

אריך בלוח: אין מצב של איסור

ליאור שפירא: זו ההתנגדות שלך, אתם אומרים שיש אנשים עם מצב סוציו אקונומי מסוים שלא יכולים לגור בשכונה שלכם.

חן אריאלי: בעצם אתם אומרים שיש סוג אוכלוסייה שאתם לא רוצים?

אריך בלוח: יש בשכונה מאפיינים מסוימים, אין בשכונה דיור בר השגה. זה המגרש האחרון בשכונה.

ליאור שפירא: לא היית רוצה לראות את ילדיך יום אחד יכולים לגור לידך בדיור בר השגה?

חן אריאלי: ההנחה שרק מגור עם מעמד סוציואקונומי מסוים צריך דירות גדולות היא בעייתית

אריך בלוח: זה לא מה שנאמר ולא לזה התכוונו. ההתנגדות היא לא רק על דב"י, היא גם על עירוב שימושים של מסחר, למה צריך מרכז מסחרי נוסף?

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	4711/מק/תא - סמבורסקי 4-6
5 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

ליאור שפירא: אחת הסיבות שהוזמנת היא בכדי להסביר מי האנשים עם מצב סוציו אקונומי שלא מתאימים לשכונה שלך?

אריק בלוד: לא היה פילטר, זו לא הכוונה

הילה ירושלמי: מקריאה מענה להתנגדות מתוך הדפוט.

ליאור שפירא: לו ההתנגדות הייתה מתייחסת לכמות הדירות ברות השגה מצד היום, היינו יכולים לשנות את כמות הדירות?

הראלה אברהם אוזן: אנו פועלים כמוסד תכנון בצורה אחראית. אנו מסתמכים על החלטות שלנו ונותנים להן משקל רב, לכן אנו לא נוטים לפתוח תוכנית שהסתמכה על מדיניות קודמת.

חיים גורן: האם הזכויות בתב"ע ממצות את זכויות תא 5000?

הילה ירושלמי: כן, התכנית מציעה את הרח"ק המקסימלי

מיטל להבי: לעניין המסחר- לאור הטיעון שעלה שכבר קיימים 2 מרכזים קטנים, האם אפשר לתת חלופה? לעניין הדב"י- מה זה אומר דירה קטנה במחיר מפותח? לעניין חניות קיימות ברחוב- כמה מקומות חניה נגרעו בתכנית?

אורלי אראל: לעניין הדב"י- הוא בהתאם להחלטות ומדיניות הוועדה המקומית. המחיר הוא בהנחה של 40 אחוז ל-X שנים. יש קריטריונים שאושרו על ידי מועצת העיר ואנו חייבים לעמוד בהם. לעניין המסחר- העמדה התכנונית שלנו היא שברור שאין צורך לשכפל את מרכז העיר אבל לתושבי צפון העיר גם מגיעה האיכות הזו, יש משהו באיכות החיים העירונית שמאפשרת במרחק הליכה ברגל או אופניים להגיע לכל צורך שאדם או משפחה צריכים לחיים שלהם, גם בית קפה, חנות או כל הצרכים האחרים. אנחנו לא בכפר או בקיבוץ, אנחנו בתוך העיר ת"א-יפו וצריך להיות מענה לתושבים ליד הבית-החל מגן, ביה"ס, גינה או פארק. זו עמדתנו וגם בתוכנית המתאר תא/ 5000 וגם תא/ 5500 הגדלנו באופן משמעותי את כמות הרחובות שאפשר להוסיף בהם חזיתות מסחריות כדי לגוון את החיים בעיר. צריך לחזק את החיים העירוניים בעיר וחלק מזה בעזרת מסחר.

הילה ירושלמי: לעניין המסחר- זה מאפשר גם שימושים בעלי אופי ציבורי- זה יכול להיות גם סטודיו ליוגה, גן פרטי, קופ"ח. לעניין החניות ברחוב אין לי תשובה מדויקת אבל עד כמה שזכור לי נגרעו בסך הכל 2-3 חניות ציבוריות.

מלי פולישוק: מה המרחק למרכז המסחרי הקיים?

רובין אלישע: מתכנן הפרויקט. המתנגד טעה שאמר 500 מטר, מרחק ההליכה בין שני המרכזים הקיימים הוא 800 מטר. הפרויקט שלנו הוא באמצע ולכן המרחק בין כל מרכז יהיה 400 מטר.

אריק בלוד: עיקר התשובות להתנגדות היו עקרונות של תוכנית המתאר וכו', בלי קונטקסט של שכונת צוקי אביב. כמה קופ"ח צריכה שכי' צוקי אביב? המענה היה בעקרונות. אין הסתכלות ספציפית האם העקרונות מתאימים לשכונה. הצגתם רציפות של הליכות של חזיתות מסחריות, אפשר לעשות סקר בקרב התושבים האם חסר להם מסחר.

ליאור שפירא: אנו מאמצים את חוות דעת הצוות המקצועי, דוחים את ההתנגדות ומאשרים את התוכנית.

בישיבתה מספר 0006-24ב' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לדחות את ההתנגדות מהטעמים המפורטים במענה צוות התכנון, לתקן את נספחי התכנית בהתאם להוראות בתקנון התכנית לנושא רמפת כניסה לרכב בתכנית המבנה, טרם חתימה על מסמכי התכנית למתן תוקף ולאשר את התכנית למתן תוקף.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, מיטל להבי, אורנה ברביבאי

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
6 - 24-0006	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רמת אביב א' (רמת אביב הירוקה)

כתובת: רח' שמעוני 11, 13, 15, 17, 19, 21, 25
 רח' קרני יהודה 17, 19, 21, 23
 רח' קרני יהודה 15 (שב"צ - גן ילדים)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6771	מוסדר	חלק	15, 19	

שטח התכנית: 15.096 דונם, מתוכם 12.886 דונם ביעוד מגורים

מתכנן: קו-מתאר בע"מ

יזם: ב.ס.ר.; ע.ט. החברה להתחדשות עירונית
 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: מגרש מגורים – פרטיים
 מגרש ביעוד שב"צ - עירייה

מצב השטח בפועל:

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
6 - - 24-0006	דיון בהתנגדויות

במגרש קיימים 7 בניינים, בני 4 קומות, בעלי מערכת שבילים ממזרח למערב ומצפון לדרום. סה"כ 168 יח"ד קיימות.
כל המבנים ממוקמים בחלקה אחת ורשומים כבית משותף מורכב, דבר המקשה על קידום היתרי בניה, שכן נדרשת הסכמה מתוך כל בעלי הדירות בחלקה.

מדיניות קיימת:

9086 – מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א – 22/04/2020

9003 – מדיניות גדרות רמת אביב הותיקה – 17/09/2014

9006 – מדיניות לרמת אביב א' ולדרום רמת אביב ב' – 22/01/2014
המלצה על התחדשות של המגרש באמצעות תב"ע מכוח תא/5000
בינוי עד 15 קומות
שמירה על הרצף הירוק בין הבניינים
תוספת של 288 יח"ד (סה"כ 456 יח"ד)

מצב תכנוני קיים:

2423 – הרחבות דיור – רח' קרני-שמעוני, רמת אביב – 22/01/1990
סה"כ 168 יח"ד; סה"כ 16,968 מ"ר

1ע – מרתפים – 18/03/2003

1ג – בניה על גגות – 20/08/2007

תכנית מתאר מקומית - תא/5000:

אזורי תכנון ומתחמי תכנון



מתחם תכנון 106א
מתחם להתחדשות עירונית
תוספת 1 רח"ק; סה"כ רח"ק מירבי 5
מדרגת בניה נוספת – עד 25 קומות

עיצוב עירוני



עד 15 קומות
מרקם בנוי לשימור
אתר טבע עירוני

אזורי יעוד



אזור מגורים בבניה עירונית:
רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 4
צפיפות לא תפחת מ 18 יח"ד לדונם

מצב תכנוני מוצע:

קידום תכנית מכוח תמ"א 38 להתחדשות המגרש בשלבים.
מוצע שהועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית על מנת לאפשר את התחדשות המגרש כולו באופן מסונכרן, גם אם התחדשות זו תתרחש בשלבים.
התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ובאמצעות פרצלציה יוצרת 4 תאי שטח עצמאיים. בכך, היא מפשטת את הליך הוצאת היתרי הבניה בכל תא שטח, ללא תלות בתאי השטח האחרים, תוך יצירת מסגרת לתכנון כולל, המאפשר תשתית משותפת, מרחב משותף-פתוח מוצל ונעים לשהיה, בעל מערכת זיקות הנאה במפלס הקרקע, מצפון לדרום וממזרח למערב - בדומה למצב הקיים, ובהתאם לעקרונות "נחלת הכלל" של מסמך המדיניות לרמת אביב.

בתכנית, במסגרת האיחוד והחלוקה, הקצאה לצרכי ציבור - הגדלת המגרש הציבורי הקיים בדרום מתחם המגורים (ששטחו 2.1 דונם), בשטח של 0.730 דונם.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
6 - 24-0006	דיון בהתנגדויות

התכנית היא מכח סעיף 23 לתמ"א 38, חישוב זכויות הבניה הינו ע"פ זכויות הבניה התקפות, ובתוספת תמ"א 38 על תיקוניה.

כמו-כן התכנית מציעה עדכון של קווי הבניין ומס' הקומות, וכן קובעת הנחיות לזיקות הנאה למעבר ושהייה בין תאי השטח במפלס הקרקע ובתת-הקרקע.
בנוסף למסלול המרכזי של הריסה ובניה מחדש, התכנית מאפשרת גם התחדשות באמצעות עיבוי בניין קיים וחיזוקו.

התכנית מציעה 7 מבנים חדשים :
בדופן המזרחית של המתחם – כלפי השכונה – לאורך רחוב שמעוני - 3 ממבנים בני 8 קומות, המשמרים את הטיפולוגיה וההעמדה הקיימת לפיה החזיתות ראשיות פונות כלפי צפון/דרום.
בדופן המערבית של המתחם – כלפי דרך נמר – לאורך השצ"פ – 4 מבנים בני 15 קומות

התכנית מאפשרת סה"כ 420 יח"ד (תוספת של 252 יח"ד למצב הקיים)
שטח ממוצע פלדלת ליח"ד : 87.0 מ"ר
20% יח"ד קטנות

התכנית תואמת את מסמך המדיניות ותכנית ומתאר, היא אינה ממצה את הרח"ק המירבי המצויין בתכנית המתאר, וכן אינה ממצה את כל יחידות הדיור אשר אושרו במסגרת מסמך המדיניות :
למרות שתכנית המתאר מאפשרת רח"ק מירבי 5.0 (4.0 בתוספת רח"ק 1 בגין התחדשות עירונית) - תכנית זו מציעה רח"ק 3.95.
מסמך המדיניות מאפשר להגיע במסגרת תכנית התחדשות עירונית ל 456 יח"ד, תכנית זו מציעה 420 יח"ד.
באופן זה, מתקבל נפח בינוי מצומצם יחסית לתכנית פינוי-בינוי, אשר משתלב טוב יותר במרקם השכונתי.

במרחב התכנון אותרו 3 מקבצי עצים ותיקים בעלי ערכיות גבוהה לשימור, וכן עצים נוספים לשימור בדרום המרחב.

התכנית מייעדת את כל המבנים בתחומה להריסה ובניה מחדש, אך מאפשרת גם חיזוק בדרך של עיבוי, בחלק מתאי השטח. בהתאם, התכנית כוללת הוראות לעניין חיזוק מבנים במסלול עיבוי.
עם פקיעת תוקפה של תמ"א 38 (על תיקוניה), הוראות תכנית זו ימשיכו לחול.

תקן חניה – 0.8 מקומות חניה ליח"ד, הכנה להטענת רכב חשמלי ב 30% ממקומות החניה לפחות; חנית אופניים לפי תקן 1:1 בחלוקה שליש בפיתוח, שליש בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע, שליש בחדרי אופניים במרתף.

בניה ירוקה - תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 gold ברמת לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
תכסית פנויה – 15% לפחות.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

התקבל אישור תת הועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 13.5.21 במתווה של עדכון ציבור לאור התאמת התכנית למסמך המדיניות לרמת אביב.
בהתאם, התקיימו מפגשים :
24/08/2021 – עדכון ועד השכונה
17/10/2021 – עדכון ציבור

תוצרי ההתייעצות (ברכזו יועצי שת"צ מטעם היזם חברת "סיטי וויז") :

- נושא התנועה- עלו טענות לגבי העומס התחבורתי שהתכנית צפויה ליצור ברחוב שמעוני. בתום המפגש הועברה לועד השכונה לבקשתו הבדיקה התנועתית שנערכה במסגרת מסמך המדיניות. בנושא תכנית החניה על דרך נמיר הובהר כי היא נדחתה על ידי ועדת הערר המחוזית.
- אופי הבינוי החדש- במהלך המפגש הוצגו לתושבים החלופות הקודמות שנבחנו שהציעו בינוי נמוך יותר בתכנית גדולה יותר. במהלך המפגש הוסבר בפירוט שפריסת המבנים בחלופות אלו הייתה פחות איכותית למגורים (הפירים הפנימיים לא יעילים בגובה 8 קומות), ומצד שני, המרחב הפתוח והשלד הירוק שבין הבניינים היו מצומצמים יחסית כתוצאה מתכנית גבוהה וגושניות המבנים. לכן לא תאמה לאופי השכונה.
- במהלך המפגש הוצגו לתושבים עיקרי הנחיות תכנית המדיניות ותכנית המתאר והודגש אופן התאמת התכנית של המתחם להנחיות אלו.

סיכום והמלצות להמשך :

הנושא הבער ביותר שתפס את מרבית השיח במפגשים הוא נושא התנועה. החשש ממחסור בחניה ותופעת גודש התנועה, שנחווים כבר היום, מהווים את הגורם העיקרי להתנגדות לקידום התחדשות עירונית בשכונה. ראו חוו"ד אגף התנועה למענה שניתן לנושא זה.



טבלת השוואה :

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
6 - 24-0006	דיון בהתנגדויות

מגורים (שטח המגרש קטן, בהקצאה לצרכי ציבור ב 0.730 דונם)

נתונים	מצב קיים (זכויות לא כולל תמ"א 38)	מצב מוצע - מגורים
סה"כ זכויות בניה (לא כולל מרפסות) מעל הקרקע	מ"ר 16,968 (הרחבות) + מ"ר 3,151 (65% משטח הקומה לפי ג1) 20,119 מ"ר	48,000 מ"ר ברוטו (מהם סה"כ שטחי "פלדלת" 36,540 מ"ר)
זכויות בניה לקומה	ל"ר	ל"ר
גובה	מ"ר	ל"ר
קומות	5 קומות (4 קומות + 1)	8 קומות או 15 קומות
מטר		
תכסית	ל"ר	עד 60%
מקומות חניה	0	תקן 0.8 סה"כ = 336 מקומות חניה (עבור 420 יח"ד)

מבנים ומוסדות ציבור (שטח המגרש גדל, בהקצאה לצרכי ציבור ב 0.730 דונם)
זכויות הוראות הבניה לפי תכנית תא/מק/צ'

נתונים	מצב קיים (לא כולל זכויות תמ"א 38)	מצב מוצע - מגורים
סה"כ זכויות בניה (לא כולל מרפסות) מעל הקרקע	270	270
זכויות בניה לקומה	מ"ר 5686	7,657
גובה	ל"ר	ל"ר
קומות	מ"ר	ללא שינוי
מטר		
תכסית	60%	60%



מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
6 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		שם התכנית		מגיש התכנית		עורך התכנית	
מספר התכנית 507-0866632		תא/מק: 5013 - קרני - שמעוני		1. ועדה מקומית 2. ע"ט התברר לתתחדשות עירונית לישראל (קרני-שמעוני) בע"מ		אדרי צבי גבאי	
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 ולעשרה							
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:							
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:							

עמ' 66

עמ' 67

החזרות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאמור למסידות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סטל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סטל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיטוד חדש ובין אם כיטוד על פי תכנית קודמות.	שטחים לוגיסטיים מופיעים בתשריט אזורי היעוד.	בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחזרות נוספות, כולל תכלית בדבר שינוי ויעוד (ד), סעיף 2.5.3 ב' - תכנית נשאית.	זכויות וחזרות לפי תכנית תא/מק/5013 - נספח תנועה 1.7 - נספח חניה 10.8.
החזרות למבנה תחבורה - 3.8 כולל חזרות כלליות (3.8.1) וחזרות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) ותקן חנייה (3.8.7).	נספח תחבורה.	סעיף 3.8.7.	+
שיפור - סעיף 4.3 חזרות כלליות (4.3.1) חזרות למרקם בני לשיטור (4.3.2) אתר לשיפור (4.3.3) אתר עתידית (4.3.4).	מרקם בני לשיפור: על פי נספח העיצוב העירוני.	סעיף 4.3.1.	ועדת השיפור נתנה אישור כולל לפירוקים משכונה וחזאים את מספד המדיניות תכנית תואמת מספד מדיניות רמת אביב - 9006. המתחם כולל במספד המדיניות המאוש, אשר כולל חובטים וחזיות לעניין המרקם חבנו לשיפור.
איכות סביבה - סעיף 4.4 הדרת תכנית בעלת השטח סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקת (4.4.3) חזיות מרחביות (4.4.4) תאום להפסקה (4.4.5) השמכות לסטות מחזרות סעיף 4.4.	בכל שטח התוכנית.	סעיף 4.4.3 - חזרות לבניה חדשה סעיף 4.4.4 - חזיות מרחביות סעיף 4.4.5 - תאום להפסקה תכנית - אנרגיה, מבני ציבור.	+
חזרות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.3 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני מוקדמי (4.3.1).	אתר טבע עירוני-על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מוקדמי: שנקבע בתכנית.	סעיף 4.3.1 - בדיקה מוקדמת סעיף 4.3.4 - חזיות מרחביות לטבע עירוני (טריט אשור) סעיף 5.4 - אזור תכנון 1A06.	התכנית תואמת מספד מדיניות רמת אביב - 9006. המתחם כולל במספד המדיניות המאוש, אשר כולל חובטים וחזיות לעניין חטבע העירוני וחשטחים חירוקים בשכונות. חזנית תואמת מספד המדיניות 6.13 - ויקת חמא 6.14 - שמיות על עצים בוגרים 6.17 - 3.3 תכנית תואמת התמייח את החזיות העירוניות לטבע עירוני 6.22 - סביבה ונוף, טבע עירוני.
תשתיות - סעיף 4.5 מרק התשתיות כולל חזרות בנושאים המאיים: החזיות כלליות לתכנית תכניות (4.5.2) בריכות אנרגיה ורדיוסי מנו (4.5.3) ניקוח (4.5.4) דחב (4.5.5) חשטל (4.5.6).	בכל שטח התוכנית.	סעיף 4.5.2 - תחזיות כלליות לתכנית סעיף 4.5.4 - ניקוח סעיף 4.5.5 - ביוב סעיף 4.5.6 - חשטל.	+

נספח הידרולוגי			
תשתיות - מיים			
ובניין			
תשתיות - מיניו			
אשפה			

שימוש בטיחות/מבנה/מבנה - לפי סעיף 462(ד)		סעיף	מחזור הסעיף
שימוש בתוכנית המפורטת			
תוכנית בטמנות ועדה מקומית החלטה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחייב מרשומה למלול בתוכנית האזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א4), וכן בסעיף קטן (א4) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.			
462 (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.			
מהות הסעיף			
		סעיף קטן (א1)	איוורור וחלוקה של מרשום ללא שינוי בשטח הכולל של כל יועד
+		סעיף קטן (א3)	הגדלת שטחים שנקבע בתוכנית לצרכי ציבור
+		סעיף קטן (א4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
+		סעיף קטן (א5)	שינוי חוראות בדבר בונים או עיבוד אדריכליים
+		סעיף קטן (א10)	קביעת חוראות לבנין הריסות מבנים, לבנין ימות מעבר או זכות להעביר, ולענין חפיקת קרקע חדרות לצורכי ציבור ... בנותאם למפורט בסעיף.

תבואר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התוכנית לעיל, ומצאתי כי התוכנית היא בטמנות ועדה מקומית/מועצה, (מחקר את המיון) כמסומן בסעיף (א) בסוגס זה.			
תאריך	חתימה	מספר ת.ו.	שם ושם משפחה
18.1.2022		025330235	אחוד ברמלי, אדרי
תאריך	חתימה	מספר ת.ו.	שם ושם משפחה
18.1.2022		2438926-9	הראל אברחם אנון, עויד

ק. ברע | 2017

העתיקים
גבי אילנה סילמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מועדית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
6 - 24-0006	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית תואמת את מדיניות רמת אביב ואף מייצרת נפחים מתונים מאלה שהמדיניות מאפשרת. היא תאפשר את התחדשות המגרש בשלבים באופן כוללני, אחיד משותף ויעיל. חלופת הבינוי הכוללת מבנים בגובה 15 קומות לאורך דרך נמיר בשילוב בניה מרקמית של בנייני 7.65 קומות כלפי השכונה, פותחה לאחר שהניסיונות התכנוניים להתבסס על בניה מרקמית בלבד לא הישגו תוצאה משביעת רצון. התכנית תאפשר לציבור להמשיך ולהינות מהמרחב הירוק שבין הבניינים – לחצות אותם וליהנות ממקבצי העצים האיכותיים הקיימים במגרש ומוגדרים לשימור.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. על מנת להשתלב במראה הבניינים בשכונה, המאופיינים בנפחים "נקיים", נדרשת תכנית אחידה של המבנה בכל הקומות הטיפוסיות ובקומת הקרקע. מבוקש שגם המרפסות והחזיתות בכלל תהיינה חזרתיות ובפשטות עיצובית.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה מול אגף הנכסים על התחייבות להעברת השטחים הציבוריים לחזקת העירייה וכן להסדרת זיקות ההנאה לציבור וזיקות ההנאה ההדדיות שלטובת הבעלים בחלקות הסמוכות (זיקות במרתפי חניה) שבפרויקט.
3. התכנית תאפשר שתי ירידות למרתפי החניה : אחת בדרום ואחת בצפון מגרש המגורים. הגישה למגרשי האמצע המתקבלים בפרצלציה תאפשר באמצעות זיקות הנאה בתת הקרקע.
4. לאור גודלו של המגרש, התכנית תאפשר פינוי אשפה פניאומטי מרוכז – נספח התשתיות יציג מערכת זו כחלופה כולל מתקנים ותוואי להעברת הצנרת.
5. התכנית תתנה כל היתר בניה בתחומה באישור **תכנית עיצוב אדריכלי** באישור הועדה המקומית. תכנית העיצוב תוכל לכלול מבנה אחד או מספר מבנים, בהתאם לשלבויות ביצוע הפרויקט. כל תכנית חלקית תראה התייחסות לכלל המתחם וקישוריות לאזורים הגובלים.
6. תכנית העיצוב תסדיר את הגאומטריה של **זיקות ההנאה לציבור** במפלס הפיתוח באופן שיאפשר תנועת הולכי רגל שתי וערב בשטחים הפתוחים שבמגרש.
7. תכנית העיצוב תכלול התייחסות אקוסטית לקרבה לדרך נמיר.
8. במסגרת תכנית העיצוב יפורט תמהיל הדירות בפרויקט.
9. תכנית העיצוב תציג תכנית פיתוח מפורטת לתחומה.
10. הגג העליון בבניינים המרקמיים (בעלי 7.65 קומות) יפותח כגג ירוק ולפחות 60% משטחו יכלול תכנית מצע גנני מנותק בעומק שלא יפחת מ-20 ס"מ ושיהווה חלק אינטגרלי מרצפת הגג העליון. לשם כך, יתאפשר במידת הצורך מיקום קולטים סולריים/פוטוולטאים מעל הפרגולות של קומת הגג. ככל הניתן, תתאפשר לכלל דיירי המגרש גישה לגגות הירוקים לשימוש כשטחי רווחה משותפים.
11. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-22' מיום 26/01/2022 תיאור הדיון :

ערן וקסלר : חברי הועדה בוודאי זוכרים את ההתנגדויות לברזיל מדובר במגרש עם 7 מבנים מטיפוס זהה רק בשני הבדלים. אחד המגרש הזה יותר רחב, מה שאפשר יותר משחק. דבר נוסף הבעלים במקרה הזה קדמו תוכניות מכח תמא 38 ולא מתוקף תוכנית המתאר מה שאפשר לצמצם נפחים. על מנת לאפשר את התוכנית הזו אנחנו ממליצים שהועדה המקומית תכנס כמגישה. מכיוון שמדובר ב 7 מבנים אין הסכמה מלאה וכדי שאפשר יהיה לממש את התוכנית בשלבים זה מה שיתן לזה כח.

צבי גבאי מקו מתאר : מציג את התוכנית

מיטל להבי : מדוע הצ'ופצ'יק של מבנה המסחרי לא בפנים

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בהתנגדויות	6 - 0006-24
--	--

צבי גבאי : טיפלנו בחלק של המגורים אם נצטרך להרחיב קו כחול נצטרך לחזור שוב לועדה וחבל. **עופר טויסטר :** להוסיף מסחר באיחוד וחלוקה שלא בהסכמה במגורים זה פתח שגורר זמן ולכל היותר אפשר יחד עם העיריה להכניס לקו הכחול של התוכנית לא לקוח הכחול של האו"ח מכיוון שהעיריה חותמת כמגישה כל מה שהראו לנו יכלים לתכנן שם ולא לערבב חלב ובשר כי זה יפיל את התוכנית. **מיטל להבי :** לא ברור מה בנוי שם, כי שאתם מביאים דרפט אתם מביאים מצב מוצע כמצב תכנוני שהיה קורה אם היו עושים את כל ההרחבות וכד'. אתם לא מביאים את המצב הבנוי הקיים בשטח. מה בנוי היום? מה המכפלה של הבנוי? הרחוב נבלעות בתמ"א הם לא נספרות בתוך התמ"א. אני רוצה לדעת כמה בנוי היום לא המצב. אני רוצה לדעת באיזה שכונות אתם קובעים שההרחבות הם חלק מהמצב של הזכויות הקיימות ובאיזה שכונות ההרחבות הם לא חלק מהזכויות הקיימות, אני רוצה להבין מה הבנוי. התפקיד של אנשי הצוות זה לכתוב מה היה בשטח ולא תאורטית אני רוצה לראות את המכפיל מהבנוי. **צבי גבאי :** להוציא את השטח המסחרי בנוי 168 יח"ד שהשטח שלהם הוא קרוב 15,000 מ"ר בנוי בפועל עיקרי. יש עוד שטחי שרות ולא הרבה שטח וברוב הבנינים אין מעליות. **מיטל להבי :** למעשה ב16,968 מ"ר הזכויות של ההרחבות לא קיימות, לא ספרת את הזכויות של ההרחבות שלא קיימות.

צבי גבאי : מה שחסר בטבלה הזו ההרחבות שהם בערך 30 ומשהו מטר לדירה ועוד ג' 1 שלא קיים כרגע. מיטל אבל כתוב 3151 מ"ר שזה ג' 1 כתוב 20,000 מ"ר אתם אומרים שהשטח הבנוי מצב קיים כולל ג' 1 לא זה מה שמתוכנן כעת

גל הוברמן : הזכויות שלתוכנית ההרחבות הם כמעט 17,000 מ"ר וג' 1 זה 3000 מ"ר וביחד מותר 20,000 מ"ר בנוי בפועל המימוש עד כה כ 15,000 מ"ר.

מיטל להבי : יש פער של 25% בין מה שמותר למה שבנוי בשטח **צבי גבאי :** משהו כזה

ערן וקסלר : בתחילת התכנון אנחנו ישבנו ובדקנו את הזכויות הבנויות ומה הוצאנו את הזכויות של הפרויקט 48 אלף ברוטו עשינו על בסיס ההרחבות שבוצעו בלבד. נתנו 25 מ"ר לכל דירה.

צבי גבאי : כאן לא מחשבים את ההרחבה כזכות לעתיד, דירה ממוצעת 87 X 420 כולל ממ"דים.

מיטל להבי : אם אתה פועל לפי תוקף תמ"א איך אתה מגיע ל15 קומות?

צבי גבאי : אנחנו פועלים לפי סעיף 23 שלפיו לועדה המקומית יש סמכות לעשות שינוי של המדד לגובה במסגרת התנאים שמותר לה לעשות ופעלתם עם יעוץ משפטי.

מיטל להבי : כלומר התוכנית היא לא מתוקף התמ"א רק הזכויות.

צבי גבאי : נכון, התוכנית תואמת את מסמך המדיניות ותוכנית המתאר.

מיטל להבי : יש פה רק מגורים. מאיפה נכנסים כי החשש המרכזי היתה התנועה והחניה

צבי גבאי : עשינו שיתוף ציבור לגבי החניה והתנועה ואנחנו במצב של 80% מהדירות שהם מקבלות חניה זה נקבע במסגרת המסמך. אופניים 100% וכל האשפה היא תת קרקעית במצב הסופי.

מלי פולישוק : מה מצב התנועה.

צבי גבאי : מסומן בחץ האדום בצפון הוא משקף רמפה אחת שיורדת למתחם 101 מרח' שימעיני במקביל אליו הוא קילדסק שמצפון לו נכנסים לעמידר. זו כניסה ל105 דירות במתחם הצפוני. מתקן האשפה שנמצא שם אפשר יהיה להגדיל אותו בעתיד. אין העמסה לקרני כולם נוסעים לשמעוני.

מלי פולישוק : איך כל המכוניות נוסעות בשמעוני

צבי גבאי : אנחנו מציעים להרחיב את המדרכות והמכוניות שנמצאות במתחם ירדו לתת קרקע ויהיה אפשר לפנות את הרחוב ולהגיע למצב של 300 מקומות חניה. כמו כן שמרנו על צירי הליכי והמגמה היא לאפשר הליכתיות וזה יביא לכך שאנשים ישאירו את הרכבים בבתיים.

מיטל להבי : איפה המעברים הירוקים לכיוון דרך נמיר.

צבי גבאי : המתחם כולו גם הבנינים שנמצאים במזרח אלינו יכולים לעבור דרך שלשת הצירים שעוברים בתוך המתחם ופתוחים למעבר ציבורי ולעבור בנחיות רבה. (מצגי שקופית) כל הרצועה ממערב לנמיר היא שטח ירוק במישור אחד.

גל הוברמן : ממערב לפרויקט יש שצ"פ

צבי גבאי : כל אחד 4 הציריים שמהם אפשר להגיע לדרך נמיר וזו זיקת הנאה שתהיה רשומה.

מיטל להבי : למה אתה לא יכול לעשות את הפרויקט ב2 מגרשים ולמנוע בהחלטת עיריה לכפות על דיירים להיכנס לפרויקט שהם לא רוצים.

ערן וקסלר : החיבור של כל 7 הבנינים מאפשר לנו לאחד תשתיות וחניון משותף עם 2 כניסות. מעבר לזה ללא החלוקה הזו לא יתכן פרויקט. 4 המגרשים מאפשרים לכל בנין לקבל החלטה בנפרד התבע מאפשרת זאת וקיימות 2 זיקות הנאה תת קרקעיות לבנינים שבמרכז.

מיטל להבי : אז אפשר להחליט רק על שני בנינים.

עו"ד טויסטר עופר : יש כאן בעיה קניינית של בית משותף אחד.

מיטל להבי : אז תביא את כל האחוזים בהתאמה של כל הבית המשותף.

אורלי אראל : צריך לקחת אחוזים מכל בנין בנפרד.

עו"ד טויסטר עופר : יש בנינים שיכולים לעשות תמא עיבוי.

מיטל להבי : אבל בקשת שהעיריה תצטרף כמגישה ושני הבנינים יצטרפו להצטרף.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
6 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

צבי גבאי : אנחנו לא מחייבים לעשות עיסקה אנחנו רק מתכננים תכנון אידאלי כי הוא בנוי כבית משותף . ואמרו לנו שזה התכנון הנכון

ערן וקסלר : התוכנית מקבעת זכויות תמא 38 על מנת שגם הדיירים שלא חתומים עדיין יוכלו לממש בהמשך, התוכנית מסדירה את המגרש כולו.

מלי פולישוק : הם לא ניזוקים מבחינת הזכויות שלהם

צבי גבאי : ההיפך ומאפשרים בינוי מוצע.

מלי פולישוק : אם 103 לא רוצים אתם לא יכולים לבנות מתחתם.

צבי גבאי : אני לא רוצה לחייב ואם יבחרו לעשות רק עיבוי זו בעיה שלהם ואז 104 ישאר עם מתחם משלו ו102 אם יחליט לבנות יקבל זיקת הנאה מהחניון הצפוני.

עו"ד יוסי קליין שמלווה את הפרויקט : החזון היה לבנות בשיתוף פעולה אבל 103 יש להם כוונה אחרת והם יצאו לדרך אחרת ואחרי הרבה עבודה הם הגיעו למתווה שמאפשר להם לממש את החזון שלהם ועל 103 שמרנו.

נחשון קיוותי : האוכלוסייה שיושבת ב103 1021 ברגע שיראו שהתוכנית אושרה הם הצטרפו.

מלי פולישוק : אתם עלולים להיות במצב ששני הירוקים כן והשניים אחרים לא במצב כזה לא תוכלו לעשות חניון תחת 102 וכשהם ירצו הם בבעיה איך להיכנס לחניון שלהם.

צבי גבאי : תכנון את הפרויקט ש101 יש לו חניון משלו דרכו יש זיקת הנאה כבר בתבוע הזו וגם במסגרת ההיתר הבנין יהיה חייב לאפשר את הכניסה ל102 אותו דבר במתחם הדרומי במידה ו103 יבחרו לבנות יקבלו זיקת הנאה ב-1 גם לנושא של החניה והאשפה. אין מצב שמישהו תוקע מישהו אחר.

מיטל להבי : התנאי השני להפקדה אומר להעביר את השטחים הציבוריים לחזקת העיריה זה השטח החום למטה?

צבי גבאי : כן היום חלק ממגרש 104. במגרש של העיריה יש מבנה קטן בלי שום ספק שיהיה חייב לעשות שהעיריה תצא בלבנות מבנה ציבורי ראוי.

מיטל להבי : הגג העליון בבנין המרקמים יפותח כגג ירוק וכתוב שככל הניתן תתאפשר לדיירי הבנין גישה לא ברור או שנותנים גישה או שתסדרו גישה.

ערן וקסלר : לא בהכרח הפרויקט יבנה כמקשה אחת ויהיו כאלה שלא יהיו שותפים לו ולכן רשמנו את ההסתייגות הזו.

מיטל להבי : אני מציעה להוריד את ההסתייגות הזו ולכתוב הגגות שיבנו תתאפשר לדיירי המגרש.

ערן וקסלר : יש 4 מגרשים

צבי גבאי : יש חלופות גג ירוק יכול להיות מבחינה אקולוגית ואפשר להחליף אותו בגג כחול ואפשר לתת את השירות הציבורי במיוחד שהשטחים הירוקים ענקיים ואנחנו לא מכירים את המצב הזה באף אחד מהפרויקטים האלה בת"א שיש יחס כזה של שטח ירוק בקומת הקרקע לעומת השטח הבנוי ולחייב דיירים בבנין קטן ולתת לכל המתחם הזה להיכנס לגג שלהם דרך המעליות של עצמן זה רק לבנות סט מעליות מיוחד שישרת את הציבור לקומת גג שהיא לא מי יודע מה גדולה. אני מציע שהיזם את אותם שירותים ציבוריים ינתנו במסגרת בקומת הקרקע במסגרת 15 קומות.

אורלי אראל : אנחנו רוצים להוסיף לתוכנית מציעים : החלטת הוועדה להוסיף את המגרש המסחרי לתחום הקו הכחול של התוכנית מגרש זה לא יהיה חלק מהאזור של התוכנית והרח"ק יהיה 1.5 מספר קומות 4 ובהתאם להוראות תא 5000

צבי גבאי : עלינו זה מקובל.

הצבעה :

בעד : דורון ספיר, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

מיטל נמנעת.

ההפקדה אושרה בהתאם להמלצת מה"ע והתוספת

בישיבתה מספר 0002-22' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. על מנת להשתלב במראה הבניינים בשכונה, המאופיינים בנפחים "נקיים", נדרשת תכנית אחידה של המבנה בכל הקומות הטיפוסיות ובקומת הקרקע. מבוקש שגם המרפסות והחזיתות בכלל תהיינה חזרתיות ובפשטות עיצובית.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
6 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

2. תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה מול אגף הנכסים על התחייבות להעברת השטחים הציבוריים לחזקת העירייה וכן להסדרת זיקות ההנאה לציבור וזיקות ההנאה ההדדיות שלטובת הבעלים בחלקות הסמוכות (זיקות במרתפי חניה) שבפרויקט.
3. התכנית תאפשר שתי ירידות למרתפי החניה : אחת בדרום ואחת בצפון מגרש המגורים. הגישה למגרשי האמצע המתקבלים בפרצלציה תאפשר באמצעות זיקות הנאה בתת הקרקע.
4. לאור גודלו של המגרש, התכנית תאפשר פינוי אשפה פניאומטי מרוכז – נספח התשתיות יציג מערכת זו כחלופה כולל מתקנים ותוואי להעברת הצנרת.
5. התכנית תתנה כל היתר בניה בתחומה באישור **תכנית עיצוב אדריכלי** באישור הועדה המקומית. תכנית העיצוב תוכל לכלול מבנה אחד או מספר מבנים, בהתאם לשלביות ביצוע הפרויקט. כל תכנית חלקית תראה התייחסות לכלל המתחם וקישוריות לאזורים הגובלים.
6. תכנית העיצוב תסדיר את הגאומטריה של **זיקות ההנאה לציבור** במפלס הפיתוח באופן שיאפשר תנועת הולכי רגל שתי וערב בשטחים הפתוחים שבמגרש.
7. תכנית העיצוב תכלול התייחסות אקוסטית לקרבה לדרך נמיר.
8. במסגרת תכנית העיצוב יפורט תמהיל הדירות בפרויקט.
9. תכנית העיצוב תציג תכנית פיתוח מפורטת לתחומה.
10. הגג העליון בבניינים המרקמיים (בעלי 7.65 קומות) יפותח כגג ירוק ולפחות 60% משטחו יכלול תכנית מצע גנני מנותק בעומק שלא יפחת מ-20 ס"מ ושיהווה חלק אינטגרלי מרצפת הגג העליון. לשם כך, יתאפשר במידת הצורך מיקום קולטים סולריים/פוטוולטאים מעל הפרגולות של קומת הגג. ככל הניתן, תתאפשר לכלל דיירי המגרש גישה לגגות הירוקים לשימוש כשטחי רווחה משותפים.
11. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
13. הועדה מחליטה להוסיף את המרכז המסחרי לתוכנית כמגרש נפרד שלא נכנס לאיחוד וחלוקה ולהוסיף לו 4 קומות ברח"ק 1.5 בהתאם להוראות 5000 ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מיטל להבי, גל שרעבי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286'ד לחוק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10559 בעמוד 8736 בתאריך 30/05/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

02/06/2022	הארץ
02/06/2022	מעריב הבוקר
03/06/2022	מקומו ת"א

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בהתנגדויות	6 - 0006-24
--	--

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מס'	המתנגד	כתובת
1	עו"ד ענת בירן, בשם "מיי טאון שמעוני בע"מ" ובעלי הזכויות ברח' שמעוני 11-13 ת"א	דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521
2	רון מנור עו"ד	ד. מנחם בגין 150 ת"א 6492105
3	עו"ד איתן עקיבא, בשם ועד שכונת רמת אביב הירוקה	
4	יוסף כהן	שמעוני 17, ד' 3, ת"א 6902609

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1	מיי טאון שמעוני בע"מ ובעלי הזכויות ברח' שמעוני 11-13 ת"א. בא כוח: עו"ד ענת בירן (בתחום התכנית)	א. התכנית המופקדת קובעת כי בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה תותר תוספת של 1.65 קומות. הדבר בניגוד לנקבע במדיניות רמת אביב הירוקה, מדיניות תמ"א 38 של הוועדה המקומית ובניגוד לגרסת התכנית שהופיעה באתר מינהל התכנון בזמן הדיון להפקדה והחלטת ההפקדה אינה מתייחסת לכך.	הטענה נוגעת לפוטנציאל היקף הזכויות/קומות שניתן לבקש במסגרת היתר לחיזוק מכוח תמ"א 38. ככלל, התכנית מאפשרת התחדשות במסלול של חיזוק ותוספת בנייה ומבחינה תכנונית אין מניעה לאפשר במסלול של חיזוק ותוספת של 2.65 קומות לקבלת בניין בגובה כולל של 6.65 קומות סה"כ. הדבר בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38 ומדיניות השכונה, כאשר הבניין הקיים בן 4 קומות לפחות. ההבדלים בין התקנון שהופקד לתקנון שהיה לעת הדיון בוועדה נבעו בבסיסם מטעות בספירת הקומות (3+עמודים=4) וההתאמה למדיניות הוועדה לתמ"א 38 לעניין מס' הקומות הנוספות בבניין בן 3 קומות או 4 קומות.	לקבל את ההתנגדות תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף א' בעיקרי השינויים הנדרשים במסמכי התכנית (למטה).
		ב. תכנית פוגעת בסל הזכויות במסלול של חיזוק ותוספת בנייה במגרש הנדון (התכנית קובעת סל זכויות כמפורט בסעיף ז' להערות טבלה 5), שאינו לוקח בחשבון את זכויות הבנייה המוקנות מכוח תכנית ההרחבות תא/2423. יש לתקן ולקבוע כי בחלופה של חיזוק, תוספת זכויות בניה תהיה לפי תכנית ההרחבות או לפי התכנית המופקדת, הגבוה מבניהם.	הערה (ז) לטבלת הזכויות (טבלה 5) קובעת סל זכויות לבניינים בהם קיימת חלופה של חיזוק ותוספת בנייה. טענת המתנגדים הינה שהתכנית פוגעת בזכויות ואינה עוקבת תכנית תמ"א 38, שמאפשרת ניצול זכויות מאושרות מכוח תכנית מפורטת, שניתן לראותם כאילו נתנו מכוח תמ"א 38 ובאופן יחסי. תכנית ההרחבות תא/2423 מאפשרת הרחבת הדירות הקיימות בשטח ממוצע של 28 מ"ר (עיקרי). לאור הטענה שעלתה מההתנגדות, נערך חישוב חוזר של הזכויות התקפות וזכויות אשר ניתן לתת מכוח תמא 38 במגבלה של תוספת של 2.65 קומות. החישוב נערך בשיתוף מחלקת רישוי בנייה וכמפורט מטה, בהתאם לאמור מוצע לקבל את התנגדות ולתקן את סעיף קטן (ז) לטבלת הזכויות בהתאם לחישוב החדש. עם זאת, חשוב לדגיש כאן כי זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות.	לקבל את ההתנגדות תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף ב' (למטה). לאור ההתנגדות נבחנו שנית זכויות הבנייה במסלול הריסה ובנייה. תיקון מסמכי התכנית בהתאם למפורט בסעיף ג' (למטה).
		ג. התכנית קובעת כי "לא תתאפשר חנייה בתת הקרקע בחלופת חיזוק בניין קיים" ובכך סותרת את מדיניות רמת אביב ופוגעת במתנגדים. ניתן לאפשר חניון בכפוף לנקבע במדיניות- יותר חניון תת	ככלל, אין מניעה לאפשר חנייה תת-קרקעית גם בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה. אולם, לא ניתן יהיה להוסיף כניסות למרתפים מעבר למסומן בנספח התנועה לתכנית והמעבר בין המרתפים במגרשים השונים יהיה ע"י מתן זיקת הנאה	לקבל את ההתנגדות בחלקה תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף ד', ה', ו' למטה.

התוכן 507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 08/05/2024 6 - - 0006-24
---	---

	הדדית בתת הקרקע. הגבלת מספר כניסות רכב למגרש ל-2 כניסות בלבד יישמר ונועד על מנת לאפשר את רציפות השטחים הפתוחים בין הבניינים, על מנת לשמור על מערך התנועה ברחובות ועל בטיחות הולכי הרגל במדרכות הגובלות. בהתאם לכך, התכנית לא מאפשרת חנייה על קרקעית. רמפות יסודרו בנפח הבניינים ולא בתחום השטח הפתוח. על מנת לאפשר גמישות תכנונית מומלץ שתקן החניה שתכנית קובעת בכל תאי השטח (תקן 0.8 מקומות חניה לכל יחידת דיור), יהיה תקן מקסימלי.	קרקעי בתנאי של שלושה מבנים צמודים לפחות תוך שימוש ברמפת ירידה אחת.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף ז', ח', ט' למטה.	שמירה על תנועות הולכי רגל חופשיות צפון-דרום ו-מזרח-מערב הינה אחד מעקרונות התכנון של התכנית. כמו כן, התכנית קובעת כי מיקום סופי של זיקות ההנאה יקבע בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. על מנת לאפשר לבניין להתחדש בדרך של חיזוק ותוספת בניה, וגם לשמור על מערך התנועה בין המגרשים, מומלץ לקבוע כי בחלופה של חיזוק ותוספת בניה ניתן יהיה לצמצם רוחב זיקת ההנאה ו וכי ישמר מעבר בתחום קומה מפולשת חלקית (הקיימת בפועל בטיפוס הבנייה המקורי). מיקום זיקות ההנאה יאושר ע"י הוועדה המקומית בשלב תכנית העיצוב. בהמשך לכך, על מנת לשמור על מערך המעברים בזיקת הנאה לציבור מומלץ לקבוע זיקת הנאה במגרש בייעוד תעסוקה, בהיקף המגרש, בין קו הבניין לגבול המגרש.	ד. יש לאפשר גמישות והקטנה של רוחב זיקת ההנאה בחלופה של חיזוק בניין, שכן זיקת הנאה ברוחב 6 מ' כקבוע בתכנית לא תאפשר לממש חלופה של חיזוק ותוספת בנייה. יש לקבוע כי שינוי והקטנה של רוחב זיקת הנאה לא יהווה סטייה ניכרת.	
לקבל את ההתנגדות תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף י' למטה.	הטענה היא שסימון מבנים להריסה בתשריט מאיין את האפשרות לחיזוק בניין קיים ותוספת בניה עבורו. לעניין זה נציין כי הוראות התכנית והתשריט מתפרשים זה לצד זה ומשלימים זה את זה ואין בסימון המבנים להריסה בתשריט משום סתירה להוראות התכנית המאפשרות מסלול של חיזוק ותוספת בניה לצד מסלול של הריסה ובנייה מחדש.	ה. התכנית מסמנת מבנים להריסה ויש לקבוע כי התשריט אינו מחייב לנושא מבנים להריסה בתכנית שמאפשרת התחדשות בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה.	
לדחות את ההתנגדות	התכנית הופקדה לאחר קבלת הבהרות מאגף הנכסים שלא נדרש טרם הפקדה כתב התחייבות כיוון שתקנון התכנית קובע בסעיף 6.17 (2) תנאי להגשת היתר בנייה את "הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה" ובסעיף קטן (6) קובע את "הבטחת פנוי והריסה של הבינוי והמוחזק בשטחים ציבוריים ומסירת החזקה בהם לעירייה". סעיף 6.19 (4) קובע תנאי לאכלוס עבור תאי השטח 101-104 "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה". כמו כן, תקנון התכנית קובע תנאי	ו. התכנית הופקדה בפועל מבלי שעמדה בתנאי ההפקדה של "חתימה מול אגף הנכסים על התחייבות להעברת השטחים הציבוריים לחזקת העירייה וכן להסדרת זיקות הנאה לציבור וזיקות הנאה הדדיות לטובת הבעלים בחלקות הסמוכות (זיקות במרתפי חניה) שבפרויקט"	

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בהתנגדויות 6 - - '24-0006	
--	--

	להגשת בקשה להיתר של "הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור" ועבור זיקות הנאה הדדיות בתת הקרקע וכן תנאי לאכלוס (6.19) (4) רישום בפועל של זיקות ההנאה לשימוש הציבור.		
לדחות את ההתנגדות	המתנגד אינו מפרט את הסיבות לסרבול ולסיכול הליכי ההתחדשות במגרש הכולל מבין אחד עם 2 בנינים, שהרי התכנית מיטיבה את מצבם של כלל הדיירים בכלל הבניינים בכך שמחלקת חלקה אחת עם 7 בניינים במצב הנכנס ל- 4 מגרשים רגולריים במצב יוצא ועל מנת לאפשר התחדשות עם מינימום תלות בין הבניינים. כמו כן המדיניות של השכונה קבעה כי התחדשות הבניין תיעשה תוך שמירה על מבני התכנון המקוריים וכך נעשה גם כאן.	א. התכנית כוללת פרצלציה וקובעת את הבניין בכתובת שמעוני 19 והבניין בשמעוני 15-17 כמגרש בנייה אחד והדבר עשוי לסכל ולסרבול הליכי ההתחדשות פוגע באפשרות שני הבניינים להתחדש. יש לקבוע פרצלציה בה כל בניין יהיה במגרש נפרד.	2 עו"ד רונן מנור, בעל דירה, שמעוני 19 (בתחום התכנית)
לדחות את ההתנגדות בנוסף, על מנת לשמור על מסגרת הקומות, מומלץ להוסיף הוראה שכל תוספת במספר הקומות יהווה סטייה ניכרת מתכנית. תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף יא' למטה.	התכנית תואמת למדיניות התכנון לשכונה, שקבעה שהתחדשות הבניין תתבצע "תוך שמירה על חלוקה למבני תכנון מקוריים והעמדת הבניינים בהתאם לבנייני הקיים וכן האפשרות להגדלת הנפחים הבנויים ותוספת בניה משמעותית בדפנות השכונה רח' איינשטיין, דרך נמיר". התכנון תואם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000 לנושא מספר קומות מקסימלי, עד 15 קומות (נספח עיצוב עירוני) וכולל מגוון של טיפוסים בנייה : במסלול הריסה ובנייה חדשה- בנייה מרקמית של 8 קומות ובנייה גבוהה של 15 קומות. במסלול של חיזוק ותוספת - עד 7 קומות.	א. אופי המבנים אינו מתאים למרקם השכונתי שהוגדר מרקם לשימור.	3 ועד שכונת רמת אביב הירוקה. בא כוח עו"ד איתן עקיבא (מחוץ לתחום התכנית)
לקבל את ההתנגדות בהתאם למפורט במסגרת התנגדות 1(א)	הטענה נוגעת לפוטנציאל היקף הזכויות/קומות שניתן לבקש במסגרת היתר לחיזוק ותוספת מכוח תכנית זו. ככלל, התכנית מאפשרת מסלול של חיזוק ותוספת בנייה ומבחינה תכנונית אין מניעה לאפשר במסלול של חיזוק ותוספת של 2.65 קומות לקבלת בניין בגובה כולל של 6.65 קומות כפי שנטען בהתנגדות מס' 1 סעיף א' לעיל.	ב. התכנית מקטינה את זכויות הבנייה של מי שיבחר בהתחדשות במסלול של חיזוק ותוספת בנייה.	
לדחות את ההתנגדות	הטענה ניטענה באופן כללי וללא נימוקים. התכנית נערכה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 במטרה של חיזוק מבנים קיימים או הריסתם והקמתם מחדש. סל הזכויות במסלול הריסה ובנייה מחדש וכן במסלול חיזוק ותוספת בניה תואם לחישוב זכויות מכוח תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 כפי שעודכן ודווח לעיל. אופי הבניין תואם למגבלות תכנית המתאר לנושא מגבלת קומות, נספח עיצוב עירוני ועד 15 קומות. בינוי של 15 קומות באופן נקודתי מאפשר תכנון מיטבי, צמצום	ג. הבינוי המוצע (בינוי רב קומות) אינו יכול להיות מאושר במסגרת תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.	

התוכן 507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 08/05/2024 6 - 0006-24 -
---	---

	תכנית בניה וקבלת מרווחים גדולים יותר בין הבניינים ותואם למדיניות התכנון לשכונה.			
לדחות את ההתנגדות	תיקונים בהוראות התכנית לקראת הפקדתה נערכים בהתאם להחלטת הוועדה להפקדה לרבות תיקונים טכניים, תיקונים בהנחיית הגרמים העירוניים ותיקונים בהתאם להנחיות השירות המשפטי וכמפורט בחו"ד צוות ובהחלטת הוועדה להפקדה.	ד. לתכנית המופקדת נוספו הוראות שונות שלא תאמו את החלטת הוועדה להפקדה.		
לקבל את ההתנגדות בהתאם למפורט במסגרת התנגדות 1(ב)	ראו התייחסות להתנגדות מס' 1, סעיף ב' לעיל.	ה. התכנית פוגעת בזכויות הבעלים שכן אינה כוללת את כל הזכויות המותר מכוח תכנית ההרחבות ואת הזכויות שמאפשרת תכנית תמ"א 38.		
לדחות את ההתנגדות	א. מדובר בטענות שלוועדה המקומית אין את הסמכות או הכלים לבחון, לרבות מערכות היחסים בין היזם לבעלי דירות או בין בעלי דירות לבין עצמם ושמהווים נושאים קנייניים ושאינם תכנוניים.	א. קיים הסכם בין בעלי דירות בשמעוני 17 עם יזם שמיטיב עם בעלי הדירות המורחבות (מכוח תכנית ההרחבות) ומקפח את בעלי הדירות שלא הרחיבו את דירתם.	4	יוסף כהן, בעל דירה, שמעוני 17 (בתחום התכנית)
לדחות את ההתנגדות	ב. בהמשך למענה בסעיף א' לעיל, הטענה הינה קניינית ואינה רלוונטית לדיון בהתנגדויות לתכנית.	ב. בעלי הדירות המורחבות עשו שימוש ברכוש המשותף (שטחי חצר) להרחבת הדירות וללא מתן תמורה או פיצוי ליתר הדיירים.		
לקבל את ההתנגדות ראו סעיף ב' בעיקרי השינויים הנדרשים במסמכי התכנית (למטה).	ג. ראו התייחסות להתנגדות מס' 1, סעיף ב' לעיל.	ג. התכנית כוללת הריסה ובנייה של הבניין ותמחק את זכויות הבנייה של בעלי הדירות שטרם הורחבו וקניינים יפגע.		

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון)

- ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן, לתקן את מסמכי התכנית עפ"י המפורט מטה, לרבות תיקונים טכניים, ולתת תוקף לתכנית.
- תיקון הוראות ומסמכי התכנית כפי שמפורטים לעיל, לרבות תוספת קומות בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה, חישוב שטחי הבנייה בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה, מתן גמישות ברוחב זיקות ההנאה, אינם משנים מהותית את מסגרת התכנית המופקדת בנושא גובה בינוי, מספר קומות וקווי בניין וההמלצה היא שלא נדרש פרסום של 106 ב'.
- להלן עיקרי השינויים הנדרשים בהוראות התכנית :
 - תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (5) : "תוספת קומות- תוספת שתי קומות מלאות בקונטור קומה טיפוסית מורחבת וקומות גג חלקית בהתאם לתכנית ג'1". הערה : התכנית המופקדת מאפשרת בינוי מרקמי עד 8 קומות, קבלת ההתנגדות לנושא מספר קומות במסלול "חיזוק ותוספת בנייה" מביאה את הבניין לגובה של 6.65 קומות. לאור כך, לא נדרש לפרסם לפי סעיף 106ב, שהמסגרת התכנונית אפשרה מלכתחילה עלייה ל-8 קומות בבנייה מרקמית.
 - תיקון סעיף (ז) בטבלה 5 באופן הבא : "להלן זכויות הבנייה, העל הקרקע, במסלול עיבוי-חיזוק בתאי שטח 102 ו-103. תא שטח 102 : מבנה קיים מטיפוס I – שמעוני 19 : 2720.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מבנה קיים מטיפוס H, שמעוני 15-17 : 5836.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. תא שטח 103, מבנה מטיפוס H, שמעוני 11-13 : 5320 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מספר יחידות הדיר, שטחי מרפסות וקווי בניין בהתאם לסעיף 4.1.2(ח). זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע'1 ובכפוף לסעיף 4.1.2(ט)".

התוכן	מס' החלטה
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0006-24

[הזכויות במסלול עיבוי-חיזוק ותוספת בניה חושבו עפ"י העקרונות הבאים: (א) דירות שהורחבו בהיתר בניה עד 2005 זכאיות לקבל תמריצים מכוח תמא 38. (ב) דירות שהורחבו אחרי 2005 מקבלות תוספת של 25 מ"ר או שטח ההרחבה, הגדול מביניהם ובהפחתה של שטח ההרחבה שבוצע בפועל. לפי תכנית תא/2423 שטח ההרחבות הוא כ-28 מ"ר לדירה + ממ"ד מכוח תקנות (ג) דירות שלא הורחבו, תוספת הזכויות בהתאם לתכנית ההרחבות + ממ"דים מכוח תקנות (ד) החישוב נעשה על בסיס תוספת של 2 קומות מלאות וקומה חלקית על הגג בשיעור של 65% משטח קומה טיפוסית מורחבת וסה"כ בניין בן 6.65 קומות (ה) החישוב נבחן פרטנית לאור היתרים שנתנו והרחבות שבוצעו בפועל]

ג. טבלה 5 תתוקן באופן הבא (לעניין שטחי בנייה על קרקעיים בלבד):

יעוד	תא שטח	גודל מגרש	עיקרי	שירות	מספר יח"ד
מגורים	101	3281	10137	1899	105
מגורים	102	2957	10270	1899	105
מגורים	103	2083	6628	1190	70
מגורים	104	3835	13354	1899	140

תוספת הערה לטבלה 5: השטחים המפורטים בטבלה 5 הם עבור הריסה ובניה מחדש ולא תותר תוספת שטחי בנייה מעבר לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה שתהווה סטייה ניכרת. תותר המרת שטח עיקרי לשטח שירות.

- ד. תיקון סעיף 4.1.2 (ט): חיזוק ועיבוי מבנים קיימים, חניה: תתאפשר חניה בתת הקרקע בחלופת חיזוק בניין קיים. רמפות כניסה לכלי רכב בהתאם לסעיף 6.1(6). לא תתאפשר חניה על קרקעית.
- ה. תיקון סעיף 6.1 (1): תא שטח 101-104, תקן 0.8: 1 ליחידת דיור והתקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 201 לפי תקן תקף והתקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 301, לפי תקן תקף והתקן יהיה תקן מקסימלי.
- ו. תיקון סעיף 6.1 (6): מיקום הכניסות (הרמפות) המשותפות לכלי רכב בנספח התנועה הינו מנחה ויקבע בתכנית העיצוב. יותרו מרתפי חניה בכל המגרשים. מספר הכניסות המשותפות לכלי רכב לארבעת המגרשים הינו מחייב. תינתן זיקת מעבר לכלי רכב בתת הקרקע בין מגרשי המגורים. מיקום זיקת ההנאה תיקבע בשלב תכנית העיצוב.
- ז. תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (4): קומה מפולשת- תתאפשר סגירה ומילוי של קומה מפולשת באופן חלקי תוך שמירה על רצועת עמודים מפולשת בעומק של 6 מ' לפחות. זיקת הנאה בתחום קומה מפולשת חלקית תיקבע בתכנית העיצוב כמפורט בסעיף 6.13.
- ח. תיקון לסעיף 6.13 סעיף קטן (3): "בשלב תכנית העיצוב יותרו שינוי בתצורה ובמיקום זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל בתשריט ובלבד שבתאי השטח למגורים (101-104) ישמרו עקרונות של תנועה חוצה מצפון לדרום ברוחב של כ-6 מ' ומעברים מזרח-מערב בין החלקות ברוחב של כ-8 מ'. במגרשים בהם יקבע כי הבניין יתוכנן במסגרת חיזוק ותוספת בנייה, זיקות ההנאה תתאפשר בתחום הקומה המפולשת ותיקבע במסגרת תכנית העיצוב. השינוי בתוואי או ברוחב זיקת הנאה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.
- ט. תיקון סעיף 4.1.2(ח)(קווי בניין, ס"ק 1): הבנייה תותר בתחום קווי בניין כמסומן בתשריט בצבע תכלת. תיקון סעיף קטן (2): לא תותר חריגה מקו בניין קדמי לרחוב שמעוני, אלא לצורך מרכיבי חיזוק הבניין בלבד. תוספת סעיף קטן (3) תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין צדדי. תוספת ס"ק (4) מרחק בין בניינים לאחר הרחבתם לא יפחת מ-3 מ'.
- י. תוספת לסעיף 4.1.2(ח), מתחת לכותרת המשנה "חיזוק ועיבוי מבנים קיימים" יש להוסיף: "ההוראות בתקנון התכנית גוברות על סימון המבנים להריסה בתשריט התכנית".
- יא. תוספת לסעיף 4.1.2(א)(1): "תוספת קומות מעבר למותר תהווה סטייה ניכרת מתכנית".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24 מיום 08/05/2024 תיאור הדיון:

אלון גולדמן: מציג את עיקרי התוכנית בקצרה ואת ההתנגדויות מתוך הדרפט.

ענת בירן: מייצגת את מיי טאון שמעוני בע"מ. הגשנו התנגדות לעניין הקומות והיא התקבלה. לעניין תחשיב הזכויות יש טעות במספרים, אין ויכוח על האופן של חישוב הזכויות, מציעה להשאיר זאת לתיאום סופי לגבי המספרים עם הצוות, ולעשות את התחשיב של 5 קומות טיפוסיות + גג של 65% + קומות הקרקע שהיא חלקית, כדי שלא יהיה בעיות בעת הוצאת ההיתר. לעניין זיקת ההנאה יש התייחסות לזיקת הנאה שתמוקם בתוך הבניין בין העמודים, אנו מבקשים להעביר אותה לשני צדי הבניין מבלי לפגוע בזכויות הבניה. יש הוראת גמישות בתוכנית בשלב הרישוי אבל אנו לא רוצים שתהיה כלל אופציה לעבור דרך הבניין. לנושא החניה מדובר בתקן 0.8 לדירה, עלינו זה מקובל אנו מבקשים לשמור זאת לתקן בתא השטח גם אם הבניין לא ייהרס ויהיה חיזוק. באם יהיה עיבוי, יהיה חניון שייגמר בצד השני של המגרש אלא אם כן יוחלט להרוס את המבנה.

ליאור שפירא: זיקת ההנאה זה להולכי רגל בתוך הבניין?

ענת בירן: אין לנו בעיה שיעברו בין תאי השטח השונים אבל שיעברו מצדי הבניין ולא בתוכו.

התוכן 507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 08/05/2024 6 - 0006-24
---	---

אלון גולדמן: הטיפולוגיה של הבניינים הקיימים מאפשרת דירות בקומת הקרקע וגם קומת עמודים חלקית דרכה ניתן לעבור. הכוונה היא שבחלופה של חיזוק ותוספת שומרים על טיפולוגית הבניין המקורית.

ליאור שפירא: עו"ד בירן מאפשרת זיקות הנאה מצדי הבניין על מנת שלא יעברו בלובי.

אלון גולדמן: גם זיקות הנאה בצדדים יהיו, הן מצומצמות יותר. במסלול של חיזוק ותוספת בנייה אנו נשארים עם 2 מטרים בצדי הבניינים, זה ייפגע בסכמת התנועה במגרש.

עו"ד רונן מנור: בעלים של דירה בבניין בר' שמעוני 19 וחבר נציגות הבניין, שמונתה לבחור יזם לצורך התחדשות עירונית. באופן עקרוני אנו לא מתנגדים לתוכנית אנו מסתייגים רק מעניין שהכלילו אותנו במגרש אחד עם בניין נוסף, מגרש 102. יש בניין נפרד בשמעוני 19 ויש בניין נוסף בצד המערבי שמכיל 2 כניסות שמעוני 15 ו-17 אין לנו קשר אתו. אנו לא מעוניינים להתחבר לבניין הזה, בחרנו יזם אחר ושנית אנו לא מעוניינים להיות כבולים עם הבניין הנוסף. התייעצתי עם אדריכלים וגם על פי הוראות החיזוק אין אפשרות לחייב אותם לחבר לבניין הזה. אנו מבקשים לקבל מגרש נפרד או שיובהר בתקנון התוכנית שאנו לא תלויים בשמעוני 15 ו-17.

איתן עקיבא: יו"ר וועד השכונה. לעניין הסמכות אשמח שעופר שטריקר שמייצג אותנו ידבר.

עו"ד עופר שטריקר: מקור הסמכות של העירייה יכול לנבוע משני מקורות ממקור הסמכות הכללית שהיא וועדה מקומית עצמאית ויש תוכנית מתאר שמתוכה יכולה לגזור תכניות מפורטות וכן מקור סמכות ספציפי לפי סעיף 23 לתמ"א 38. העובדה שלוועדה המקומית יש סמכות כללית ממילא יש לה סמכות לאשר תוכנית לא מלמדת כאילו התוצאות הנובעות מהפעלת הסמכות הכללית הן זהות לתוצאות הנובעות לפי סעיף 23 לתמ"א 38. השוני האחד שאם מדובר בתוכנית מכח הסמכות הכללית שצריך להפעיל באופן שוויוני את התנאי שצריך להגיש דוח כלכלי שפיו בודקים כל דירה ולפי זה קובעים את התוספות המכפילים ואת הנפחים והגבהים, המגבלה אינה חלה בנסיבות שמבוצע אם מבוצע התקנה של תוכנית מכח סעיף 23. שוני נוסף שאם התוכנית מבוצעת מכח סעיף 23 יש מערכת של פטורים מהיטל השבחה שאינה מתקיימת בנסיבות שהתוכנית מאושרת שלא מכח סעיף 23 אלא מכח התוכנית הכללית. לסיכום, אומנם יש סמכות לאשר את הנפחים והגבהים אבל אם עושים שימוש בסכמות הכללית התוצאות משמעותיות. במקרה דנן נאמר שהתוכנית מאושרת מכח סעיף 23. כדי להפעיל את הסמכות של סעיף 23 צריך לעמוד בתנאי שבו נאמר שצריכה להיות התאמה למאפייני היישוב או חלקים ממנו. לשאלה מה הם מאפייני היישוב ידבר מר איתן עקיבא.

איתן עקיבא: השכונה הוגדרה כמרקם לשימור. התוכנית לא מתאימה לסביבה ולתשתיות ולאזור. אני מבקש לחשוב לפני שמאשרים את התוכנית הזו. חשוב להקפיד על התכנון והמרקם. אני מבקש לא לקבל החלטה בדיון הזה, יש הרבה תוכניות באזור.

יוסף כהן: דייר בשמעוני 17. הבניין מחולק ל-8 ו-6 דירות. 8 הורחבו ו-6 לא הורחבו. כל בעלי הדירות ברגע שהבניין ייהרס יעמדו בצורה שווה. זכות הקניין שלי נפגעת, היות ויש דירות שהורחבו ומי שלא הרחיב כמוני הפסיד.

ליאור שפירא: הטענה שלך אומרת שהעירייה התערבה במערכת יחסים בינד לבין היזם?

יוסף כהן: ברגע שהיזם מקבל זכויות בניה אבל הוא מחלק אותן בצורה לא שיוויונית.

ליאור שפירא: איזה קשר יש לזה לעירייה? העירייה לא התערבה בקשר שבין העירייה ליזם? אנו נותנים סל זכויות אתה יכול לפנות ליזם ולהגיע אותו להסדר. ההתנגדות שלך היא שאנו נכנס באופן אקטיבי ולנו אין את הסמכות לכך. הבנתי נכון את התנגדותך?

יוסף כהן: הבנתי נכון את התנגדותי

ליאור שפירא: אנו לא צד להסכם וגם לא נהיה צד להסכם. סל הזכויות הוא שלך ואתה תחליט לגביו.

יוסף כהן: נודע לנו שנגור בבניין של 15 קומות וכיום אנו גרים בבניין של 3 קומות. אני גם יודע שאין פתרון תחבורתי וגם יש בעיה לגישה של כיבוי אש מעל 9 קומות. אני מבקש שיכירו בזכויות שלי כאדם מבוגר בפרויקט. לעניין המיגון בבניינים החדשים אין מקלוט בתת הקרקע וזה בעיה כי ממ"ד לא עונה כמו מקלט, חשוב לשנות את התוכנית שיהיה מקלט תת קרקעי ולא ממ"ד.

עו"ד עופר טויסטר: נכנסו 7 בניינים שהם כולם חלקה רישומית אחת. נעשתה פה עבודה מרובה ומאומצת. רב הבניינים קיבלו מקסימום עוד בניין אחד לדבר איתו. לעשות טבלת איזון חדשה משמעותה להתחיל מבראשית וניפגש עוד חמש שנים. היתה חשיבה יחד עם העירייה והגיעו למיטב והמירב בכדי לצאת לדרך, חבל לפגוע במה שנעשה. לגבי וועד השכונה, סטטוטורית לא אמור להתנגד, בתקופה הזאת מיותר להגיד מהי חשיבות ההתחדשות. לטענה שזה לא מאפייני היישוב זו טענה שאינה נכונה וחבל שוועד השכונה מונע מתושבי השכונה התחדשות וביטחון.

נחשון קויתי בעלים חב' בסר: יחד עם חברת ע.ט יזמנו את הקמת הפרויקט. אנחנו כבר 10 שנים בפרויקט הזה. עברנו הרבה תהפוכות בפרויקט גם עם הדיירים והצוותים בעירייה ובסופו של דבר הגענו לתוכנית, תודה לצוותי העירייה לתוכנית שעושה טוב לדיירים. מה שקורה היום שם לבניינים זה תת רמה. הגיעה השעה והעת להרוס ולבנות חדש. נכון שיגידו שאני כיזם יש לי אינטרס, זה נכון אבל זה יעשה רק טוב לדיירים.

אסף חרש נציג הדיירים: אבקש להשלים את מה שאמר נחשון ולהודות לכם, בנימה אישית אני כדייר, החרדה שהייתה לנו בתקופת האזעקות, הבניינים שלנו לא עומד בשום תקן. חלק מהבניינים קיבלו מבנה

התוכן	מס' החלטה
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	6 - 0006-24 -

מסוכן, כל שבוע בעיות צנרת, סתימות וביובים וכו'. אנו מבקשים לאשר את התוכנית לפינוי בינוי. איתן שהציג את עצמו כיו"ר השכונה אנו קרני-שמעוני לא בחרנו בו.

אלון גולדמן: מקריא מענה מתוך הדרפט.

מיטל להבי: אני לא רואה שאתם משנים במספר הקומות? כל החלקות מקבלות 15 קומות?

אלון גולדמן: טבלה 5 מציגה את המקסימום בחלקה. התקנון כולל גם הנחיות בינוי במגרשים. במגרשים המערבים 15 קומות ובמגרשים המזרחיים עד 8 קומות במצב של הריסה ובניה. לגבי חיזוק ותוספת בניה יש סעיף בתקנון ושם מצוין תוספת קומה וקומה חלקית של 65% שיתקון ל-2.65 קומות ואילו התיקונים שאנו מבקשים לעשות.

מיטל להבי: איך הגענו ל-7.65 בדרפט?

אלון גולדמן: במסלול של חיזוק ותוספת ישנו בסיס שהוא הבניין הקיים בן 4 קומות, מרחיבים אותו מוספים לו 2.65 קומות ואז מגיעים 6.65 קומות. במסלול של הריסה ובניה יש לנו את האפשרות לקחת את סל הזכויות של תמ"א 38 ולחלק אחרת. זה כמובן עובר את הפילטר של המדיניות.

מיטל להבי: אתה מתבסס על המדיניות הארצית של תמ"א 23 או על המדיניות של תמ"א 38?

אלון גולדמן: כל חישוב הזכויות בתב"ע לכפוף למדיניות הוועדה של תמ"א 38.

מיטל להבי: האם יש 3.65 באיזו צורה? איך הגעת ל-8?

אלון גולדמן: במידה ואנו הולכים על הריסה בניה, אנו מייצרים בניין חדש, הפוטנציאל בהריסה ובניה הוא לשחרר יותר שטחים לטובת נטיעות, גינון שטחים פתוחים בלב בניינים ולכן ניתן לצמצם תכסית לעלות ל-8 קומות בבניה מרקמית ו-15 בבניה גבוהה.

מיטל להבי: אני הבנתי שתמ"א זה תוספת קומות לא זכויות

אורלי אראל: יש 2 מסלולים שונים הריסה ובניה או תוספת

מלי פולישוק: זו תוכנית של תמ"א + תב"ע?

הראלה אברהם אוזן: לא. התוכנית היא לפי 5000. תכנית 5000 מאפשרת לפעול בהתאם לתמ"א 38. התוכנית בהתאמה למדיניות התכנונית של הוועדה.

מלי פולישוק: התמ"א 38 היא רק לצורכי השבחה?

הראלה אברהם אוזן: זו יכולה להיות המשמעות. אי אפשר לחלוק על כך שהמבנים שנמצאים בתחום התוכנית הם מבנים שחלה עליהם התמ"א, מבנים שמגיע להם חיזוק מפני רעידות אדמה.

מיטל להבי: למה לא עושים את המדיניות הזו גם בדרום העיר?

אודי כרמלי: גם בדרום העיר ומזרח נעיר נעשו תוכניות על פי סעיף 23 לתמ"א

אורלי אראל: הרבה תוכניות נעשו בדיוק במתווה הזה

הראלה אברהם אוזן: שטחי הבניה הם מכח ובהתאמה ל-5000, אנו עומדים ברח"ק של 5000 בתוכנית הזו. **מלי פולישוק:** העירייה מעדיפה הריסה ובניה, האם יש מוטיבציה נוספת כי הם מעדיפים עיבוי?

אודי כרמלי: כל בניין אם זה עיבוי או הריסה ובניה זה לפי החוק. תפקידנו לוודא שההיתר יוצא בהתאם לכל התקנות להבטחת יציבות ובטיחות התושבים. זכותם להגיד שהם רוצים עיבוי ולא חידוש.

מלי פולישוק: האם העירייה נותנת מוטיבציה לזם ללכת לכיוון פינוי ובינוי?

אודי כרמלי: אנו לא יכולים לכפות עליהם חידוש, למרות שאנו מעדיפים הריסה ובניה.

אלון גולדמן: ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. אנו מבקשים שתקן החניה יוגדר תקן מקסימלי, כך שבמידה ובניין שמבצע חיזוק ותוספת לא יהיה מעוניין לסדר חניה הוא יוכל שלא לתת חניות כלל.

ליאור שפירא: למה הם לא?

אורלי אראל: הבניין לא נהרס. יש עניין של עלויות להרים את הבניין למעלה ולעשות חניון.

ליאור שפירא: עכשיו אנו מאפשרים להם לקבל החלטה כן או לא?

אורלי אראל: התוכנית כפי שאושרה בוועדה המקומית קבעה תקן חניה מקסימום

ליאור שפירא: באיזה שלב אנחנו נדע אם זה כן או לא?

אורלי אראל: רק בשלב היתר הבניה. הם ייבחרו.

ליאור שפירא: אני חושב שצריכה להיות חניה

מלי פולישוק: בתמ"א 38 לפעמים אין ברירה אבל כשעושים תוכנית צריך לחייב חניה

ליאור שפירא: היזם אומר שהעלויות גבוהות מאוד ואז ייתכן שהפרויקט לא ייצא לפועל

אלון גולדמן: ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

מיטל להבי: איזו תועלת ציבורית נוספה בתוכנית שאיננה קיימת?

אלון גולדמן: כיום אין זיקת הנאה. אין סטטוטוריקה.

ליאור שפירא: אני לא מבין את העניין שבניין שחודש יעברו בו בלובי?

אלון גולדמן: מדיניות רמת אביב קובעת את עיקרון "נחלת הכלל". העיקרון אומר שיש לשמור על רצף הליכתי בין השטחים הפתוחים הציבוריים לבין הפרטיים. אנו עומדים מאחורי זה ומחזקים זאת בתכנית.

מדובר במרקם בנוי לשימור. זיקות הנאה בתוכניות חדשות מסומנות וגדרות לא יתאפשרו, כדי שנוכל להמשיך לחיות ולצעוד ברצף בלתי אמצעי בשטחים פתוחים ציבוריים לבין שטחים פתוחים פרטיים.

ליאור שפירא: אז הם לא יוכלו לסגור את הלובי?

אלון גולדמן: הפתרונות האדריכליים יינתנו בשלב העיצוב.

מס' החלטה	08/05/2024
התוכן	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
דיון בהתנגדויות	6 - 0006-24

אורלי אראל: מדובר בקומת עמודים מפולשת

ליאור שפירא: אם בבוא העת חברי הוועדה יחשבו שזה לא רעיון טוב, אנו נוכל לבטל את זיקות ההנאה?

אודי כרמלי: אם נכתב בתקנון שיש זיקת הנאה לא ניתן לבטל אותה

אלון גולדמן: אפשרנו גמישות בתוואי זיקות הנאה וברוחב זיקות ההנאה.

אודי כרמלי: שלא יהיו ספקות, אנו עומדים מאחורי העקרונות האלה. ברמת אביב יש עיקרון של נחלת הכלל גם במרחב הציבורי והפרטי אנשים עוברים דרכו.

ליאור שפירא: לפי הבנתי, אנו קובעים את זיקת ההנאה עכשיו אבל כשתהיה תוכנית העיצוב ואנו סוברים שהזיקת הנאה לא טובה אנו יכולים להעביר אותה למקום אחר בתחום המגרש.

מיטל להבי: כמה מעברים יש?

אלון גולדמן: התכנית קובעת מעברים ברוחב של 6 מטרים צפון דרום, וברוחב 8 מטרים מזרח מערב. ויש סימון בתשריט.

מיטל להבי: המתנגד שטען שהדירה שיש לו זכויות בניה ולא ניצל אותה, האם הוא מקבל את הזכות?

רבקה פרחי: יש סל זכויות שניתן לאפשר במסגרת הזכויות של תמ"א 38. יש את הזכות של סל ההרחבות אבל זה עניין קנייני.

מיטל להבי: כתוב על דירות שלא הורחבו שיהיה חישוב על פי הזכויות.

ליאור שפירא: כל הזכויות מא' עד ת' שייך לבעלי הנכסים. בעל הנכס חייב לפנות ליזם ולנהל אתו מ"מ

אלון גולדמן: ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

חיים גורן: יש הנחיות מרחביות לאזור הזה?

אודי כרמלי: אין הנחיות מרחביות לרמת אביב א'

אלון גולדמן: ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

עו"ד ענת בירן: לגבי זיקת ההנאה, עקרון "נחלת הכלל" מקובל עלינו. אנו מתנגדים לקביעה שבתוך הבניין יעברו. בכלל לא צריכה להיות הוראה שזיקת ההנאה תהיה בתוך הבניין, צריכה להיות בתוך המגרש ולאחר מכן ייקבעו היכן זה יהיה. כל הבניינים הולכים לשנות את האופי שלהם ולא הגיוני שיהיה מעבר בין הדירות. זכותם של הדיירים לעשות עיבוי כי בחיזוק הם מקבלים הרחבה. לנושא החניה, ההנחה שלא תתבצע חניה במקרה של חיזוק, אולי כלכלית יימצא פתרון, ייתכן וזה ישתנה. המספר 5300 מ"ר אינו נכון כל קומה היא כ-1000 מ"ר, יש כמעט 6500 מ"ר מציעה לעשות זאת ביחד ולא להכניס זאת כהחלטת וועדה.

עו"ד רונן מנור: לעניין ההתייחסות שאין אפשרות להפריד אותנו מהבניין לידינו, אנו בדקנו עם אדריכל שלנו אין מניעה פיזית ואדריכלית. היזם ע"ט כתב לנו בתגובה ניתן יהיה לבצע הריסה ובניה בנפרד, נראה לנו כי בחרנו ביזם אחר ולכן לא מאפשרים לנו.

ליאור שפירא: יש לך מסמך מגורם מוסמך המראה שניתן להפריד?

עו"ד רונן מנור: לא. אבל היזם כתב

ליאור שפירא: זו חלקה שאי אפשר לאזן בה, ואי אפשר לעשות זאת כבר במצב הנכנס. מכתב היזם לא מחייב אותנו

עו"ד עופר שטריקר: הושמעה אמירה ולפיה מבחינת הזכויות גוזרים זאת מסעיף 23 מבחינת הכמויות את השטחים גוזרים מכח סעיף 23 לתמ"א

הראלה אברהם אוזן: זה לא מה שנאמר, השטחים הם מכח תוכנית 5000. על הבניינים חלה תמ"א אבל השטחים והרחק הם מכח 5000.

עו"ד עופר שטריקר: כדי שהליך אישור הליך תוכנית מסעיף 23 צריך להתקיים תנאים מצטברים ולא רכיב מתוכם. לא די כדי שתוקנה סמכות לפי סעיף 23 גם הכמות וגם הגובה. צריך היה שמאפייני השכונה הקיימים היו מצדיקים 15 קומות במקום 7.65 בגובה ולא היה די בכך ששומרים כמות שטחים.

איתן עקיבא: ועד השכונה מייצג את האינטרס של השכונה, האיכות חיים של השכונה ואיך יגורו בה. זה נכון שהבניינים מסוכנים אבל אפשר לעשות זאת נכון.

יוסף כהן: הבניין שלנו עבר חיזוק ומצבו מצוין. עדיין לא קיבלתי תשובה לעניין חתימה על החוזה, ולעניין מס' הקומות והמקלט.

עו"ד יוסי קליין: אנו מלווים את הדיירים כבר 15 שנים. הפרויקט מסתפק בפחות זכויות מתמ"א 38. התוכנית מאוד צנועה תואמת לתוכנית המתאר. תוספת הקומות נועדה כדי לשפר את התכנון, כדי שיהיו יותר שטחים פתוחים. זו תוכנית מוצלחת גם לעירייה וגם ליזם. יש פה 168 משפחות שמייחלות לפרויקט

מיטל להבי: יש דיירים בדיוור מוגן של עמידר?

יוסי קליין: בכל המתחם יש 2-3 דירות עמידר והם חתמו על העסקה. עמידר מצטרפים.

מיטל להבי: מה הם דרכי הגישה לחניה?

אלון גולדמן: התכנית מאפשרת שתי כניסות למרתפי החניה מרח' שמעוני.

מיטל להבי: האם נעשתה בדיקה תחברותית? בדיקה ששמעוני יכול לשאת כל כך הרבה כלי רכב?

אלון גולדמן: כל הבדיקה התנועתית הוצגה בשלב הדיון להפקדה. נעשתה בדיקה גם לעת עריכת מדיניות רמת אביב ומאז המצב התחברותי (תחבורה ציבורית, קו ירוק) רק השתפר.

מיטל להבי: לפי הדרפט לא נעשתה בדיקה

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
0006-24 - 6	דיון בהתנגדויות

מלי פולישוק: בשלב ההפקדה שאלתי לגבי התחבורה ולא קיבלתי תשובות מפורטות. אבל זה לא משנה דיון בהפקדה כבר היה.

הראלה אברהם אוזן: אבקש להוסיף להחלטה: "בכפוף להצגת תחשיב ע"י מתנגדת מס' 1 שייבחן ויאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, יותרו שינויים בתחשיב הנ"ל".

ליאור שפירא: ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקן ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לחוות דעת הצוות ולתת תוקף לתוכנית.

הצבעה:

מיטל להבי נמנעת

בעד: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי

בישיבתה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם למפורט בחו"ד צוות התכנון, לתקן את מסמכי התכנית כמפורט מטה, לרבות תיקונים טכניים, ולתת תוקף לתכנית.

1. תיקון הוראות ומסמכי התכנית, לרבות תוספת קומות בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה (התכנית המופקדת מאפשרת בינוי מרקמי עד 8 קומות. קבלת ההתנגדות לנושא מספר קומות במסלול "חיזוק ותוספת בנייה" מביאה את הבניין לגובה של 6.65 קומות), חישוב שטחי הבנייה בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה, מתן גמישות ברוחב זיקות ההנאה, אינם משנים מהותית את מסגרת התכנית המופקדת בנושא גובה בינוי, מספר קומות וקווי בניין ולכן לא נדרש פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה.

2. לתקן את הוראות התכנית כדלקמן:

א. תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (5): "תוספת קומות- תוספת שתי קומות מלאות בקונטור קומה טיפוסית מורחבת וקומת גג חלקית בהתאם לתכנית ג'1".

ב. תיקון סעיף (ז) בטבלה 5 באופן הבא: "להלן זכויות הבנייה, העל הקרקע, במסלול עיבוי-חיזוק בתאי שטח 102 ו-103. תא שטח 102: מבנה קיים מטיפוס I – שמעוני 19: 2720.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מבנה קיים מטיפוס H, שמעוני 17-15: 5836.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. תא שטח 103, מבנה מטיפוס H, שמעוני 13-11: 5320 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מספר יחידות הדיור, שטחי מרפסות וקווי בניין בהתאם לסעיף 4.1.2(ח). זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע'1 ובכפוף לסעיף 4.1.2(ט)".

בכפוף להצגת תחשיב ע"י מתנגדת מס' 1 שיוצג תוך 30 יום שייבחן ויאושר ע"י מה"ע / מי מטעמו יותרו שינויים בתחשיב הנ"ל.

ג. טבלה 5 תתוקן באופן הבא (לעניין שטחי בנייה על קרקעיים בלבד):

יעוד	תא שטח	גודל מגרש	עיקרי	שירות	מספר יח"ד
מגורים	101	3281	10137	1899	105
מגורים	102	2957	10270	1899	105
מגורים	103	2083	6628	1190	70
מגורים	104	3835	13354	1899	140

תוספת הערה לטבלה 5: השטחים המפורטים בטבלה 5 הם עבור הריסה ובניה מחדש ולא תותר תוספת שטחי בנייה מעבר לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה שתהווה סטייה ניכרת. תותר המרת שטח עיקרי לשטח שירות.

ד. תיקון סעיף 4.1.2 (ט): חיזוק ועיבוי מבנים קיימים, חניה: תתאפשר חניה בתת הקרקע בחלופת חיזוק בניין קיים. רמפות כניסה לכלי רכב בהתאם לסעיף 6.1(6). לא תתאפשר חניה על קרקעית.

ה. תיקון סעיף 6.1 (1): תא שטח 101-104, תקן 0.8:1 ליחידת דיור והתקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 201 לפי תקן ותקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 301, לפי תקן ותקן יהיה תקן מקסימלי.

ו. תיקון סעיף 6.1 (6): מיקום הכניסות (הרמפות) המשותפות לכלי רכב בנספח התנועה הינו מנחה ויקבע בתכנית העיצוב. יותרו מרתפי חניה בכל המגרשים. מספר הכניסות המשותפות לכלי רכב לארבעת המגרשים הינו מחייב. תינתן זיקת מעבר לכלי רכב בתת הקרקע בין מגרשי המגורים. מיקום זיקת ההנאה תיקבע בשלב תכנית העיצוב.

ז. תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (4): קומה מפולשת- תתאפשר סגירה ומילוי של קומה מפולשת באופן חלקי תוך שמירה על רצועת עמודים מפולשת בעומק של 6 מ' לפחות. זיקת הנאה בתחום קומה מפולשת חלקית תיקבע בתכנית העיצוב כמפורט בסעיף 6.13.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
6 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

- ח. תיקון לסעיף 6.13 סעיף קטן (3): "בשלב תכנית העיצוב יותרו שינוי בתצורה ובמיקום זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל בתשריט ובלבד שבתאי השטח למגורים (101-104) ישמרו עקרונות של תנועה חוצה מצפון לדרום ברוחב של כ-6 מ' ומעברים מזרח-מערב בין החלקות ברוחב של כ-8 מ'. במגרשים בהם יקבע כי הבניין יתוכנן במסגרת חיזוק ותוספת בנייה, זיקות ההנאה תתאפשר בתחום הקומה המפלשת ותיקבע במסגרת תכנית העיצוב. השינוי בתוואי או ברוחב זיקת הנאה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית".
- ט. תיקון סעיף 4.1.2(ח)(קווי בניין, ס"ק 1): הבנייה תותר בתחום קווי בניין כמסומן בתשריט בצבע תכלת. תיקון סעיף קטן (2): לא תותר חריגה מקו בניין קדמי לרוחב שמעוני, אלא לצורך מרכיבי חיזוק הבניין בלבד. תוספת סעיף קטן (3) תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין צדדי. תוספת ס"ק (4) מרחק בין בניינים לאחר הרחבתם לא יפחת מ-3 מ'.
- י. תוספת לסעיף 4.1.2(ח), מתחת לכותרת המשנה "חיזוק ועיבוי מבנים קיימים" יש להוסיף: "ההוראות בתקנון התכנית גוברות על סימון המבנים להריסה בתשריט התכנית".
- יא. תוספת לסעיף 4.1.2(א)(1): "תוספת קומות מעבר למותר תהווה סטייה ניכרת מתכנית".
- משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, חיים גורן, זבולון אחלון

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - - 0006-24	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:

השרון 8-12, נווה שאנן, תל אביב-יפו.

מיקום: השרון 8-12, ת"א גוש: 8937 חלקות: 11,12,13

דברי הסבר לתכנית:

התכנית ממוקמת בדופן הצפונית של שכונת נווה שאנן כחלק ממרחב המע"ר המלווה את רחוב הרכבת והגר"א. התכנית נמצאת בצמידות לתכנית "מרחב השומרון" וקמפוס תרבות נווה-שאנן והינה חלק מבלוק עירוני גדול הכולל את מבנה בנק הפועלים שהוקם בשנות ה-90 ומסביבו מספר תאי שטח לתכנון מפורט בהתאם לתכנית תא/5000. בתחום התכנית מבנה שהוקם במהלך שנות ה-30 ו-40 בעל איכויות אדריכליות גבוהות ובמיקום מרכזי בולט ומאכלס היום מנעד רחב של שימושי מלאכה, משרדים של מקצועות יצירתיים, מסחר ובילוי. כמו כן שטח התכנון היווה חלק ממרחב "יריד המזרח" שפעל באזור בשנים 1928-1932.

תכנית זו תאפשר את שימור המבנים והשימושים הקיימים בתוספת של קומות מעל המבנים הקיימים והקמת מגדל מגורים בצומת רחובות הנגב והשרון מעל הבניה הקיימת. התכנית כוללת שטחי ציבור מבונים בשטח כולל של כ-2550 מ"ר, שטח גג ציבורי לציבור בניהול עירוני בשטח של כ-1400 מ"ר כמו כן חלק מיחידות הדיור יקבעו כיחידות דיור לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
8937	מוסדר	כל הגוש	11,12,13

שטח התכנית:

סה"כ שטח התכנית: 2.687 דונם

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

עורך התכנית:

אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים בע"מ
 יועץ תנועה: עירד שריבר - דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ
 יועצת פיתוח: טרי גרינבלט סרברו אדריכלות נוף
 מודד: דטהמפ - מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ
 אגרונום: שבתאי גונן - גונן עצים וסביבה בע"מ
 אשפה: ירוחם איש-גור - סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ
 תשתיות רטובות - גלבוט מהנדסים
 איכות הסביבה - ESD
 אדריכל שימור - נאור מימר
 שמאי: קוני קונפורטי, רביב שמאים

יוזמי התכנית:

זיו אופק- השרון 8
 אמיר בן שחר, רועי גיל - השרון 10
 ארז ביעזר- השרון 12
 דפנה הוכמן- השרון 12

בעלות:

חלקה 11: נגב השרון השקעות 2013 בע"מ
 חלקה 12: בן שחר נילי
 חלקה 13: הוכמן בלהה, בי-עזר בייזר ארז יצחק, לוי שירה חנה, בורנשטיין גליה, דויטש אהוד, בנימין וידין, טפרסון גד שלמה, אסף יוסף ושילן עידית.

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית כולל 3 חלקות. בכל חלקה קיים מבנה בן 3 קומות + קומת גלריה + קומת מרתף. המבנים בנויים בקיר משותף. סה"כ כ- מעל פני הקרקע 6920 מ"ר בנוי בפועל (ללא קומת מרתף).

מבט למבנה הקיים:



מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - 7 - 0006	דיון בהתנגדויות

מדיניות קיימת:

תנאי להפקדת התכנית היינו אישור המדיניות ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. חלקו הארי של מתחם 802 כבר תוכנן בתחום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית תכנית השומרון תא 4321 ועל כן אין צורך בקידום מסמך מדיניות לתאי השטח הספורים שנותרו לתכנון

תכנית המתאר תא/5000

בתשריט אזורי ייעוד שטח התכנית מסומן ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני ואזור תעסוקה סמוך להסעת המונים. בנספח עיצוב עירוני עד 25 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, התכנית ממוקמת באזור ייעוד 802 ד', רח"ק מירבי 12.8, גובה עד 30 קומות וכמו כן, ויותר עד 40% למגורים.

נספח עיצוב עירוני (תא/5000):



25 קומות
בנספח העיצוב העירוני ו 30 קומות בהוראות מפורטות בתקנון

תשריט יעודי קרקע (תא/5000):



אזור תעסוקה מטרופוליני
אזור סמוך להסעת המונים

התכנית

רקע היסטורי:

בשנת 1937 נבנתה קומת הקרקע המסחרית וקומת הגלריה על ידי המהנדס מ. רוזנגרטן
בשנת 1947: נוספו קומות ב' ו-ג' המכילות משרדים ודירות בנות חדר אחד.
ברחוב השרון 10 פעל בשנים (1939-1947) אחד ממפעלי התעשייה הצבאית של הצבא. לאחר שנסגר המפעל, הפך המפעל לבית מלאכה.

מצב תכנוני קיים

תכניות תקפות: 2349, ע'1, אף, 44, ג, מ
פירוט ייעודי קרקע קיים: מרכז עסקים ראשי
שטח המגרש: 2,687 מ"ר
מס' קומות מעל הקרקע: 3
סה"כ 4 קומות

זכויות בנייה - עיקרי: 250% (תכנית 2349) – 6,200 מ"ר
זכויות בנייה – שירות: *כ-30% (תכנית 2349) – 720 מ"ר.
סה"כ זכויות מאושרות מעל הקרקע: 6,920 מ"ר.
רח"ק ע"פ תכניות תקפות: 2.6

* לפי תכנית 2349: שטחים המיועדים למתקנים טכניים ומסדרונות ציבוריים לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

מצב תכנוני מוצע

תיאור מטרות התכנון:

מטרת התכנית היא עידוד התחדשות עירונית בשכונת נווה שאנן באמצעות תוספת זכויות בנייה ושימושים מעל מבנה קיים תוך קביעת המבנה המקורי הקיים לשימור. התכנית מקודמת על פי תא/5000 וקובעת שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבני ציבור, מגורים, דיוור להשכרה בבעלות ובניהול אחדים ו15% דב"י.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- קביעת ייעוד קרקע מייעוד תעסוקה מטרופוליני לייעוד עירוני מעורב.
- קביעת שימושים: מגורים, מגורים להשכרה, מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבני ציבור.
- קביעת שטחי בנייה: קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת שטחי בניה תת קרקעיים.
- קביעת הוראות לבניית קומה מרקמית אחת מעל המבנה לשימור ומגדל בן 31 קומות מעליהן, סה"כ 35 קומות.
- קביעת הוראות לשימור המבנה הקיים.
- קביעת קו 0 לרחוב הנגב והשרון.
- קביעת צפיפות כדלהלן: קביעת 131 יח"ד מתוכן 51 דירות להשכרה בבעלות ובניהול אחדים. 15% מסך יחידות הדיוור יהיו דיוור בהישג יד.
- קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל כניסות כלי רכב לחניון תת קרקעי.
- קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח.
- קביעת הוראות לאיכות סביבה ובניה ירוקה.
- קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות		סה"כ
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	מעל הקרקע 1	מתחת לקרקע 2
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים, מסחר ותעסוקה	26,250	-	27,200	6,250	13703
					33,450 מ"ר על קרקעי 13703 מ"ר תת קרעי

הערות ברמת הטבלה:

זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במסגרת מס' הקומות, התכנית וקווי הבניין – בטלות.

תשריט מצב מוצע:



1. הבינוי

1.1 הבינוי המוצע כולל מבנה בעל חצר פנימית ובו מבנה קיים בן 3 קומות וקומת גלריה גבוהה, מעליו תוספת של קומה אחת מרקמית לשימושי ציבור ומעליהן מגדל סה"כ עד 35 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

1.2 הבינוי כולל קומה של שטח ציבורי מבונה אחת בתכסית המבנה לשימור ומעליה קומה ציבורית נוספת בתכסית המגדל שתתפקד גם היא כשטח ציבורי מבונה וכמבואת יציאה לגג המבנה המרקמי שיתפקד כשטח ציבורי פתוח בדומה לשצ"פ עירוני אשר יוצמד לשטחי הציבור המבונים לטובת תושבי השכונה, סה"כ 2,550 מ"ר עבור שטחי ציבור בנויים על קרקעיים. כמו כן תובטח בקומת הקרקע כניסה רחבה בעלת נראות משמעותית לשטחי הציבור המבונים מרחוב הנגב כהמשך לרצף מערך שטחי הציבור הממוקם לאורך רחוב הגר"א/הנגב.

1.3 מגדל המגורים ממוקם בפינת הרחובות הנגב והשרון מעל המבנה לשימור כחלק המשכי לרצועת הבינוי של המגדלים בתכנית השומרון ובאופן שיאפשר את המשך כיום החצר הפנימית במגרש ופגיעה מינימלית במבנים לשימור.

2. קווי בניין

- קווי הבניין על פי הקיים במבנה השימור
- קווי בניין מעל הקרקע במגדל לפי המופיע בתשריט

3. שטחי הבניה

קביעת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע הינה מתוקף תא/5000, בהתאם לפריסת השימושים להלן, ובכפוף לקווי הבניין, מס' קומות, נסיגות ותכסיות המותרות, מפורטת להלן:

סה"כ שטח עיקרי על קרקע: 26,250 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	4926/מק/תא/507-0952994 - השרון 8-12
7 - 7 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

סה"כ שטח שירות על קרקעי: 6,250 מ"ר
סה"כ שטח ברוטו על קרקעי: 32,500 מ"ר
סה"כ שטחי שירות תת קרקעיים: 13703 מ"ר
בהתפלגות של: 12,000 מ"ר ברוטו למגורים למכירה והשכרה
17,950 מ"ר ברוטו למסחר ותעסוקה
2,550 מ"ר לשטחים ציבוריים מבונים

רח"ק: 12.10

4. תמהיל שימושים-

- קומת הקרקע וקומת גלריה: שימוש מסחרי והשימושים הקיימים היום במבנה ובנוסף שטחים למבואות ושטחי שירות טכניים לכלל השימושים במבנה.
- קומות 1-2 כל המותר בקומת הקרקע ובנוסף משרדים ותעסוקה
- קומה 3-4: שטחי ציבור מבונים
- שאר הקומות במבנה: כל השימושים המותרים בקומות 0-4 לרבות מגורים, מגורים להשכרה ומלונאות.
- מרתפים: שימושים ע"פ ע"1 כולל שימושים נלווים למסחר ובנוסף כל שימוש אחר כולל בתי קולנוע, חדרי כושר, מחסנים לוגיסטיים ועוד. יתאפשרו שטחים עיקרים עצמאיים במרתפים.

6. תמהיל הדירות וצפיפות המגורים

קביעת 131 יח"ד בשטח כולל של 12,000 מ"ר ברוטו בהתפלגות:
51 יח"ד להשכרה לצמיתות בשטח כולל של 4,000 מ"ר ברוטו, מתוכם 150 מ"ר שטחים עיקריים משותפים. גודל יח"ד ממוצעת 50 מ"ר ליח"ד בנוסף 80 יח"ד למכירה בשטח כולל של 8,000 מ"ר ברוטו, גודל יח"ד ממוצעת 80 מ"ר ליח"ד.
15% מכלל יחידות הדיר יוגדרו כדיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס, ובהנחה של 40% ממחיר השוק.
יחידות הדב"י יוקצו מחצית במסגרת דירות המכר ומחצית יוקצו בדירות להשכרה לצמיתות.

7. פרצלציה ועודי קרקע

האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים במגרש 100, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

8. שימור

הפרויקט נידון בוועדת השימור בתאריך 12.12.21 והוחלט על שינוי בבינוי והפחתת הקומות המוצעות בתכנית המבנה לשימור. החלופה שנבחרה כוללת תוספת קומה אחת בלבד בתכנית הבינוי לשימור לשימושים ציבוריים כולל קומת הגג שתוצמד לשטחים העירוניים. התכנית המוצעת מאמצת את החלטת וועדת השימור ותואמת את החלופה שנבחרה על ידה.

9. תנועה וחניה

- תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8. למסחר 0, לתעסוקה 350:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן 0 לדירות קטנות מ 50 מ"ר
- תקן החניה לשטחי הציבור יהיה לכל היותר לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- חניות אופניים יוסדרו במחסנים משותפים, בשטחי הפיתוח בקומת הקרקע או באזורים נגישים לגרעיני המבנים.
- יותר פתרון החנייה באמצעות רמפה קונבנציונאלית, מתקנים אוטומטים, מעליות חנייה או כל

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

- שילוב שלהם, לעת הוצאת היתרי הבניה.
- רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי. במקומות בהן הרמפה תפרוץ מתחום הבינוי בעורף המבנה ייעשה שימוש באמצעות הפיתוח לטשטש את המופע שלה מעל הקרקע.
- פתרון האשפה תואם ואושר עם אגף תברואה והוצג לאגף אדריכל העיר, בשלב זה טרם נקבע שיטת הפינוי האם תהיה מרח' הנגב או מדרך השירות של בנק הפועלים בחזית הצד המזרחית, ובהתאם להצעת אגף תברואה באמצעות ביתן אשפה.

הפרויקט נמצא בסמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו האדום בדרך בגין ובהמשך רחוב הרכבת מערב, והקו הירוק אשר לאורך דרך בגין) וחלקם מתוכננים (קו מטרן 2M בציר חשמונאים) ולאור הסמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר מקודמת במרחב.

נגישות וחניונים: מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט תוכנן מרחוב הנגב לאחר תיאום שקודם מול צוות התכנון ומול אגף אדרי' העיר. לאור ממדי המגרש ומגבלות התכנון (חלחול, מערכות אנכיות וכד') הפרויקט מבוסס על מערך חניה אוטומטי.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים בכדי לספק מענה מלא לדרישות תקני החניה כפי שפורט לעיל הן עבור הרכבים והן עבור המערך הדו גלגלי תוך הסדרת גלריות לאופניים ואופניים באמצעות מעלית יעודית.

מערך הולכי רגל: מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט משתלב בתכניות המקודמות בהיקף והוא כולל מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון, ושילוב של שבילי אופניים על פי חתך סופי אשר ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית / היתר בניה.

שבילי אופניים: הפרויקט מספק תקן חניה מלא עבור מערך החניה הדו גלגלי לרבות מתקני אופניים לאור ממדי הפרויקט וגודל המגרש היצע החניה יוסדר במחסני אופניים ייעודיים במרתף.

תחבורה ציבורית: הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה ציבורית הכולל:
תחנת רכבת קלה – קו אדום – על דרך בגין – תחנת קרליבך במרחק של כ 425 מטרים.
תחנת רכבת קלה – קו ירוק – על דרך בגין – תחנת קליבך במרחק של כ 425 מטרים.
תחנת רכבת מטרן (קו 2M) על רחוב החשמונאים – תחנת החשמונאים – במרחק של כ 950 מטרים כמו גם תחנת רכבת ישראל (תחנת ההגנה) שבמרחק של כ 900 מטרים.
תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית

10. מרחבים מוגנים:

במבנה מתוכננים מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

טבלת השוואה:

מחצית מוצע	מחצית קיים בפועל	מחצית מאושר	נתונים	
977%	230%	250%	אחוזים	סה"כ שטחי בניה עיקריים
26250	6,200	6,715	מ"ר	
233%	27%	30% * (משוער)	אחוזים	סה"כ שטחי שירות
6250	720	805	מ"ר	
1210%	257%	280%	אחוזים	סה"כ שטח ברוטו
32,500	6,920	7,520	מ"ר	
35	3 (כולל קומות גלריה גבוהה)	4	קומות	גובה
135	15	-	מטר	
			תכסית קומת גג	

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - - 0006-24	דיון בהתנגדויות

מקומות חניה	לא קיים	0.8: 1 למגורים 1: 350 לציבורי 0 למסחר 1: 350 לתעסוקה
מספר יחידות דיור	-	131

* לפי תכנית 2349 : שטחים המיועדים למתקנים טכניים ומסדרונות ציבוריים לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה.

הדמית מבנה מוצע:



תכנית קומת קרקע מוצעת:



מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

פרוגרמה ציבורית (בתאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי)

1. **שימושי התעסוקה:** יש לאפשר המשך קיום השימושים הקיימים והמותרים לפי היתר במבנה הקיים ובתוספת הקומות לתעסוקה.
2. **הקצאות לצורכי ציבור:**
 - **רכיב המגורים:** נערכה פרוגרמה ל-130 יח"ד לפי גודל משק בית והרכב גילאים המאפיין את כלל העיר (גודל משק בית 2.1):
 - **הקצאות נדרשות למבני ציבור:** 0.5 דונם = 1,350 מ"ר מבונה (בשל שמירת המבנה הקיים על המגרש וחוסר היכולת להקצות קרקע, ניתן כחלף הפקעה באמצעות הכפלה ב-2.7 רח"ק)
 - **הקצאות נדרשות לשצ"פ:** 1.4 דונם סף הבית ועירוני, 0.8 דונם סף הבית (3 מ"ר לנפש). בשל שמירת המבנה הקיים על המגרש ונפחי הבניה המוצעים, קיים קושי בהקצאת שצ"פ במפלס הקרקע, לכן את המענה לשטח פתוח יש לתכנן במסגרת גג המסד שיאפשר גם הצמדת חצרות למבנה הציבורי.
 - **רכיב התעסוקה:** עפ"י החישוב המצורף יש להקצות כ-1,120 מ"ר שטח בנוי (כחלף הפקעה).
 - **סה"כ שטחי ציבור מבוני עבור רכיב המגורים ורכיב התעסוקה:** כ-2,550 מ"ר.

איכות סביבה:

1. כל שטחי המסחר יחולקו לפיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון. ואם אין, מעל מעקה הגג. ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים שיאפשרו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה ליישם במקום פיר וארובה.
2. אחסנת ציוד נלווה להסעדה, אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור.
3. יוקצה שטח להצבת דחסן קרטונים ואזור מחזור בקבוקים לחלק המסחרי.
4. במבנה ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים/מתחדשים. במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח יש להכין סקר אנרגיה על פי הנחיות אדריכל העיר. הסקר יכלול בחינה של פוטנציאל ייצור חשמל שנתי ממערכת פוטו וולטאית על שיעור ניכר של גג המבנה והחזיתות. הוראות התוכנית יחייבו התקנת אמצעי ייצור ל-50% מהפוטנציאל אשר יבחנו בתוכנית עיצוב ופיתוח.
5. אסבסט: תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך, ככל שיימצא אסבסט יפונה ע"י קבלן אסבסט מורשה לאתרים ברשימת המשרד להגנת הסביבה.
6. לא תותר הפניית תריסי פליטת אויר מחניונים לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים. גנרטור לשעת חרום: ימוקם על גגות המבנים בחופה אקוסטית וארובה. במידה וימוקם בתת הקרקע יש להקצות פיר פליטה עד גג הבניין לשחרור עשן הגנרטור.
7. חלחול והחדרת מי נגר:
 - פתרונות לטיפול בנגר עילי בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.
 - שהייה וחלחול: חובת התקנת אמצעים לחלחול ו/או שהייה אשר יתוכננו על פי העקרונות לחישוב נפחי הנגר המטופלים הנחיות עיריית תל אביב ותמ"א 1.
 - תכסית וניהול מי נגר וחלחול: לפחות 15% משטח התוכנית יהיו שטחים פנויים מכל בניה על ותת קרקעית וחדירי מים, וזאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי התוכנית וכן עבור נטיעת עצים. בשל העובדה שקיים מבנה לשימור בתכסית 1,880 תתאפשר גמישות קלה בשטחי החלחול הפנויים מבניה על קרקעית באישור מה"ע או מי מטעמו

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

- חזית חמישית : יתוכנן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגג הפנוי. כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, 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. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

8. אקוסטיקה : חוות דעת אקוסטית תתייחס למניעת מטרדי רעש ממערכות מכניות, מסחר, בריכות שחייה ככל שיתוכננו, מיגון אקוסטי דירתי לרעש תחבורה, השפעות הדדיות בין השימושים השונים במבנה, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.
9. ככל ויידרש חדר שנאים יידרשו מרחקי הפרדה מאזורי השהייה, או פתרונות מיגון מתאימים.
10. סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור המשרד לאיכות הסביבה לחדר שנאים.
11. חומרים מסוכנים : לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים.
12. קרקע מזוהמת : יש לעמוד בהנחיות סקר קרקע היסטורי שבוצע לפרויקט ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. לא תותר בניה בשטח התוכנית עד לקבלת מכתב שחרור שטח מהמשרד להגנת הסביבה.

בניה ירוקה:

1. תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C בלפחות 95% מיחידות הדיור ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. עצים ובתי גידול :
 - 3.1 בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
 - 3.2 צל ונטיעות במרחב הציבורי :
 - 3.3 כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי " אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
4. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של 76.8 MWh. וזאת עפ"י מתודולוגית העירית לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת.
5. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים ליעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.

ניהול מי נגר:

1. יש לטפל ב- 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח האתר בהסתברות של 1:50 שנה, בהתאם מדיניות מנהל התכנון ועיריית תל אביב למגרשים הקטנים מ-5 דונם.
2. כ-80% משטח הגג יתוכנן כגג סופח/גג ירוק לצורכי השהיית מי נגר.
3. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון, או חומרים אחרים שיאושרו ע"י העיריה.
4. בשטח התוכנית יתוכננו אמצעי השהייה/החדרה/חלחול מי נגר אשר יתוכננו ע"י הידרולוג. בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועיריית תל אביב.
5. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281.
6. בבניינים יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה / דישון כנדרש.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

הוראות שמירה על עצים בוגרים:

1. 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:
 - 1.1 לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
 - 1.2 תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
 - 1.3 תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ההנחיות העירוניות שיתקבלו להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם אגף שפ"ע.

בתי גידול לעצים:

1. בתי גידול לעצים במדרכות ציבוריות יהיו בהתאם לסטנדרט מעודכן של עיריית תל אביב-יפו. בתי הגידול יהיו איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
2. עצים חדשים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו בגודל 10 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.
3. מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרת ע"י עיריית תל אביב-יפו.
4. שטחים המיועדים לנטיעות עצים מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף על מנת לאפשר בית גידול שעומקו יהיה 1.5 מטר ככל האפשר בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.

מלונאות:

- מימוש השימוש המלונאי יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו ובהתאם לתנאים הבאים:
- תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
- לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.
- המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 (על תיקוניה) בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
- מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

- התכנית נידונה במסגרת תת הוועדה לשיתוף ציבור והוחלט על פטור מהצגת התכנית באופן פרטני.
- התכנית תוצג במסגרת רחבה בה יוצג לתושבי השכונה מכלול התכנון בנווה שאנן ובמסגרתו תוצג תכנית השרון 8-12. הצגת החזון התכנוני והתכניות המקודמות לנווה שאנן לציבור יערך במהלך 2023. עד עריכת המפגש הכללי אין מניעה לקדם תכנית זו לוועדה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

שם התכנית		מספר התכנית	
השרון 8-12 תל אביב		507-0952994	
מגיש התכנית		שם התכנית	
בינור טפרסון		השרון 8-12 תל אביב	
נבדד השרון השקעות			
2013 בע"מ			
ניל בן שחר			
סוג חלוקה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא חוסמת)			
☐ עממית			
☐ עממית מיוחדת			
☐ עממית עם תכנית מתאר כללית			
סוג חלוקה			
שם חלוקה (בה חלוקה התכנית)			
סוג חלוקה (יש לסמן אחד בלבד)			
תכנית כללית בשטח			
תל אביב יפו			
עירונית			
כפרית			
יש ☐ אין ☐			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:	
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:	
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:	
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:	
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית	

חזרות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות חזרות לשטח חקלאית בטבלת חזרות מיוחדות למתחמי התבון.	802 ד"א - אזור תעסוקה, מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה	עד 40% משטח הבנייה יותרו למגורים 1. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. 2. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם. 3. עד לאישור תכנית לכלל המתחם כאמור, תוכל הועדה לאשר תכנית נקודתית המאפשרת תוספת של עד 10% לשטחי בניה חבניים במפל ובכלל שותפתות כי התכנית הנקודתית אינה מוגעת אפשרויות מיתוח עתיד של המתחם. לענין זה, תוגש חוות דעת של מנהל העיר. 4. ניתן לעלות על הרחיק חבניים בכפוף לקביעת חזרות מיוחדות מיוחדות והסדרת השטחים העירוניים ובכל מקרה לא מעל חריצים המורגז	חלקו הארי של מתחם תכנית בסטבות הועדה המחוזית תכנית השמרון מס' 4321
קביעת חזרות למתחמי תבון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחזרות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה נספח עיצוב עירוני: עד 25 קומות נספח אזורי ומתחמי תבון: מתחם תבון עם חזרות מיוחדות	באזור תעסוקה מטרופוליני למי טבלה 5.4 יותרו 30 קומות (סעיף 4.2.6).	+
קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מטר.	802 ד"א - אזור תעסוקה, מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה	אזור תעסוקה, מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה	ייעוד קרקע למי מבאית: עירוני מעורב
קביעת שימושים עוקריים - 3.1.1 (ג) הנדסת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעודי. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	802 ד"א - אזור תעסוקה, מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה	סי 3.3.2 (א) - מקבצי שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים	+
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) (ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	802 ד"א - אזור תעסוקה, מטרופוליני, התחנה המרכזית הישנה	סי 3.3.2 (א) - (2) מקבצי שימושים נוספים: מגורים (עד 40% למי טבלה בסעיף 5.4), וכן שימושים נוספים מסחר 2 או תעסוקה 2, ובכלל שימושים אחר יותרו מתחת למפלס הבנייה הקובעת 14 מעל מפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובתאם לשימושים המותרים בתמ"מ/5.	+

קביעת שיטת בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שיטת בניה בסיסיים וקביעת תוספת שיטת בניה עד לשכונת הנצח הנורדי.	802 ד-אזור תעסוקה מסרופוליני, התחנה המרכזית הישנה	סמך לציר מתעין (2)(3.3.3) רחוק בקווי 4.2 רחוק בקווי 12.8	+ התכנית קובעת רחוק + 12.21
קביעת שיטת בניה תת קרקעיים - 3.1.5	כלל שיטת התכנית	3.1.5 (ד) - בנת חקרקע יתור כל תשימושים האחרים באותו מגרש מעל חקרקע למעט מגורים, ובכלל של יבוא על חשבון שיטת חניה ושיטת השירות החוצים לתפקוד הבניין.	+
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסיבות' / ועליה מעל מספר תוספות חקרקע בנספח תע"צ. (4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 30	3.1.5 (ד) - לא ניתן בתכנית עתידית או היתור מכוון של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים לחיבנות בתת חקרקע אל מעל חקרקע.	+ התכנית קובעת 35 קומות, סוף 5 קומות בחקלקל.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת ועצים.	כלל שיטת התכנית	3.1.5 (ד) - לא ניתן בתכנית עתידית או היתור מכוון של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים לחיבנות בתת חקרקע אל מעל חקרקע.	+ התכנית קובעת 70% תכנית של 70% מבושלת חריגה מתכנית לפי סעיף 4.2.2 (א) 5
הקצאת לרבי מידור - סעיף 4.1.1. תועדו ותהליך להפקיד תכנית הכוללת תוספת שיטת בניה... או חזרת שיטת בניה מיוחד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בח הוראות בדבר הקצאת לאו פיתוח של שטחים לשטחים עיבוריים ותשתיות.	802 ד-אזור תעסוקה מסרופוליני, התחנה המרכזית הישנה	בחתום להוראות סעיפים 3.1.3 (ד) ו- 4.1.1.	+ בתחום לחייד יניי אסטרטגית
הוראות למיפוי תחבורה - 3.8. כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לעושים תכנים: דרכים (3.8.2) תוקן חניה (3.8.7)	נספח תחבורה כל שיטת התכנית	3.8.1 (ב) (ד) 3.8.7	+ תוקן חניה 0.5 למגורים קימת חוות דעת תחבורתית
שימור - סעיף 4.3. הוראות כלליות (4.3.1) אזור לשימור (4.3.3)	מיקום בנאי לשימור: על פי ספח העיצוב העירוני מובנת או אחר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לבניהם הוראות לשימור	3.8.1 (ב) (ד) 3.8.7	+ התכנית כונה בוועדת שימור. קביעת הוראות לשימור המגנה הקיים בהתכנית המועצת

		בתכנית המצומצמת, או בתכנית מאושרת אחר עתיקות: על פי נספח חשנית	
ס' 4.6.1 (ד') - עירוב שוטטורים. ס' 4.4.1 (ח') - תכנית המאפשרת בילוי של 20 קטנות ושעל ס' 4.4.2 - חרודי סביבתית	קיימות חרודי סביבתית *	בכל שטח התוכנית	אולות סביבה - סעיף 4.6 חרודת תכנית בעלת חשמלת סביבתית (4.6.1) חרודת דעת סביבתית (4.4.2) בניה חרודת (4.4.3) חרודת מרחבית (4.6.4) תנאים לחקירה (4.4.5) חשמתות לסטות מחרודות סעיף 4.6
ס' 4.6.4 - ניקול ס' 4.6.5 - ביוב	קיימים נספחי חשמתות + מיס וביוב נשטרים 15% שטח מחר מבעית על וחרת קרקעי	בכל שטח התוכנית	חשמתות - סעיף 4.6 פריק חשמתות כולל חרודות בנושאים הבאים: מגרש חסיגיל חשמתות (4.6.1) חרודות כלליות לחזמת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה וחרודים מחר (4.6.3) ניקול (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשטול (4.6.6)

[illegible]

תצהיר וחתומות			
ברקתי את סגנית הסמכת של החכנית לעיל, וסמאתי כי החכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המידות) במסומן בשער (ג) בסומס דת.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמי, אודי	025 3327 35		89.11.88
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
רחלאל אברהם און,	243 8976-9		28.11.2022

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
724-0006 - 7	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים המפורטים להלן :

1. תיאום סופי מול אגף תנועה
2. תיאום סופי מול יחידת אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
3. תיאום סופי מול אגף נכסים
4. תיקונים טכניים בהוראות התכנית
5. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיוור לשכירות

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0031-22ב' מיום 07/12/2022 תיאור הדיון :

גידי בר אוריין- מציג את התוכנית.
שולה קשת : אין מענה לאוכלוסיות מוחלשות בתוכנית, אין שיתוף ציבור, שטחי ציבור לא משרתים את השכונה, התוכנית חורגת מתכנית המתאר הגובה המותר הוא 25 קומות ואילו בתוכנית יש 35 קומות, יש מגבלה לתכנית ובתכנית מבוקש יותר, למה שטחי הציבור נמצאים למעלה ולא בקומת הקרקע? מציעים זכויות בניה גדולים לחניונים למרות שזה נוגד את מדיניות העירייה.
חן קראוס : בהקשר לדב"י מה המיקום? תמהיל הדירות הוא 80 מ"ר לדירה זה מאוד קטן, איך המרחב מתכונן לקליטת משפחות באזור מבחינת גנים, ביה"ס? מה יש כיום בקומת הקרקע ומה מתוכנן? אלון הרשקוביץ : לעניין שיתוף הציבור ניתן מענה כבר בתוכנית הרכבת סלומון. תכנית המתאר קובעת 30 קומות ופה נענו להקלה ל-5 קומות נוספות היות ויש מבנה לשימור שמקשה על התכנון. התכנית נובעת מהמבנה לשימור ולכן נדרשת הקלה מהתכנית.
אופירה יוחנן וולק : מה התכנית שתהיה?
אלון הרשקוביץ : 85% . לגבי התוכנית המפורטת הראלה היועמ"ש נתנה מענה בתוכנית הרכבת סלומון. תוספת הקומות מבוקשת בהקלה. נושא החניות יש מדיניות עירונית שקובעת תקן חניה 0.8 ודירות פחות מ-50 מ"ר תקן החניה יהיה אפס. הם לא יוכלו לעשות יותר מזה. ככל שיבוקש קומות מרתף נוספות עבור שטחים, צרכים לוגיסטיים ושימושים אחרים שיצטרכו בעתיד הם יוכלו לעשות זאת בעת המימוש.
אורלי אראל : אנו מכניסים את סעיף הגמישות בכל התוכניות באזורי התעסוקה שניתן להמיר את שטחי קומות המרתף משטח שירות לשטח עיקרי עבור שימושים שאינם מגורים, כגון מלונאות/שטחי ציבור. אלון הרשקוביץ : כיום המבנה הוא מאוד מגוון, סטודיו, צלמים, מעצבי אופנה . התכנון אמור לשמור על השימושים האלה. לקחת את מבני הציבור ולשים בקומה הראשונה איפה שיש פרצלציה של חניות קטנות תייצר שטחי ציבור פחות מיטביים ותפגע בעסקים הקיימים ובפוטנציאל התכנוני של קומת הקרקע. הקומה שיצרנו לשטחי ציבור היא קומה איכותית ומעל זה יש גג שהוצמד קניינית לעירייה וניתן לראות זאת כשצ"פ. לעניין הדב"י יש הערה גנרית של רשות הדיור שהושמטה ונוסיף אותה לתקנון. סוגיית שטחי הציבור מאוד מורכבת והם יתממשו לעתם עם התפתחות השכונה.

הצבעה :

בעד : דורון ספיר, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא
נגד : שולה קשת.

דורון ספיר : אושר להפקדה.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - 7	דיון בהתנגדויות

בישיבתה מספר 0031-22ב' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה בתנאים המפורטים להלן :
1. תיאום סופי מול אגף תנועה
 2. תיאום סופי מול יחידת אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
 3. תיאום סופי מול אגף נכסים ומחלקת רה-פרצלציה
 4. תיאום סופי מול אגף הכנסות מבניה
 5. תיקונים טכניים בהוראות התכנית
 6. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיוור לשכירות
 7. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 8. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, שולה קשת

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11344 בעמוד 6199 בתאריך 15/05/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

18/05/2023	מעריב הבוקר
18/05/2023	הארץ
19/05/2023	מקומון ת"א

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 12-8
7 - - 0006-24	דיון בהתנגדויות

ירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ניב יעקב עו"ד שדרות דוד המלך 22 תל אביב יפו 6495419
 מנשה כהן יהודה עו"ד בשם ירון עיון, יואל דוידוף, ארילון מאיר ואמנון דשתי

מס	שמות המתנגדים	גוש חלקה	טענה	מענה	המלצה
1.	עו"ד ניב יעקב בשם ברוך גרינברג, בימין גרינברג, אמיר גרינברג וד.א.ב.ל חלקי חילוף בע"מ	גוש 8937 חלקה 11-13	1. פגיעה בזכויות הדירים בהתאם לחוזי שכירות הכוללים שכירות מוגנת ואשר קיבלו תוקף של פסק דין הן בחצר והן במחסן שמוצמד לבניין הקים. פגיעה בשימוש חצר הבניין – לפי פסק דין המתנגדים רשאים לעשות שימוש בחצר הבניין. זכות שתשלל מהם בשל התכנית. חפירת 6 מרתפים תבטל את הזכות במחסן ובמרתף של המתנגדים ותפגע במרתפים הקיימים של המתנגדים, ביציבותם ועשויה לגרום לפגיעה באיטום. 2. פגיעה בהמשך העיסוק של המתנגדים: יש להכליל את עיסוק המתנגדים ברשימת השימושים המותרים בתכנית 3. יש לבטל את הדרישה לאישור הרשות לאיכות הסביבה לגבי שימושים בקומות המרתף, הקרקע והגלריה או לחילופין לקבוע באופן מפורש כי הדיירים יוכלו להמשיך בעיסוקם כיום ללא צורך באישור מרשות כלשהי או מגוף כלשהו. 4. שינוי יעוד המבנה ביחס לסביבה: שינוי הייעוד למגורים ברובו אינו תואם מהות הסביבה בו מצוי הבניין. יש להותיר את יעודי הסביבה במתכונתה הנוכחית – בתי מלאכה, תעשייה קלה ומסחר. 5. הגדלת הצפיפות בצורה בלתי סבירה.	1. מדובר בטענה קניינית שעניינה במערכת היחסים בין בעלים לדייר מוגן ולא בטענה תכנונית. הוועדה המקומית אינה צד ליחסים שבין בעל המקרקעין לדייר המוגן, ואין זה מסמכותה ומכשירותה להכריע במישרין או בעקיפין במחלוקת זו. לגבי הטענה ליציבות ואיטום המרתפים יש לציין כי כל בנייה עתידית תבוצע לפי החוק והתקנות במסגרת היתר בניה שיבטיחו את יציבות ואיטום כלל חלקי המבנה. 2. הוועדה המקומית רואה ערך בשימור הפעילות העסקית הקיימת בשכונה לצד פיתוח שכונת נווה שאנן. על כן, התכנית כוללת התייחסות לנושא השימושים סעיף 4.1.1 (1) "שימושים מותרים": יותרו כל השימושים המאושרים בהיתר התקף ערב אישור התכנית. 3. התכנית מאפשרת מגוון רחב של שימושים כולל שימושים הקיימים בהיתר ולכן התכנית דורשת אישור הרשות לאיכות הסביבה לצורך הבטחת עירוב שימושים איכותי. 4. שינוי היעוד תואם את מגמות התכנון שנקבעו בתכנית המתאר תא/5000. 5. הצפיפות אינה חריגה לאזור מע"ר וזאת לפי הנחיות תכנית המתאר וחוות דעת של היחידה לתכנון אסטרטגי לתכנית זו. הצפיפות נטו עומדת על 48 יח"ד לדונם, צפיפות המקובלת בתכניות חדשות. כמו כן הצפיפות שנקבעה בתכנית מאפשרת מנעד רחב של סוגי דיור כגון שכירות לצימיות בבעלות אחודה, דב"י, תמהיל גדלים מגוון וכד'. עבור תוספת יח"ד ניתן מענה פרוגרמטי הכולל שטחי ציבור מבונים איכותיים וגינת גג. 6. סעיף 4.1 (ג) מתייחס לנושא זה וקובע כי שיפוץ ושימור המבנה המיועד לשימור יהיה עפ"י תיק תיעוד מלא. סוגיות קנייניות אינן רלוונטיות לשאלת שימור המבנה, עם זאת כאמור הוועדה רואה חשיבות בהמשך קיומם של השימושים הקיימים באזור ולפיכך נקבעו הוראות מתאימות בתכנית כאמור לעיל.	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות 6. לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות 9. לדחות את ההתנגדות 10. לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה 08/05/2024 7 - - 0006-24	התוכן 507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12 דיון בהתנגדויות
--	---

			6. שימור: יש להכפיף את השימור באופן שלא יפגע וישנה את זכויות הדיירים כיום. 7. יש להורות על הגדלת מקומות חניה מעבר למבוקש בתכנית בהיקף של פי 2 ממספר כלל היחידות שייבנו בתכנית. יש להקצות מיקום ייעודי בחזית הבניין לשימור לצורך פריקה וטעינה של סחורה. 8. חדר טרנספורמציה: יש להגביל הקמה של חדר שכזה באופן שלא ייבנו בסמיכות לנכסי הדיירים. 9. העדר מיגון: התכנית המוצעת אינה מספקת כל אמצעי מיגון לנכסים הקיימים 10. צפיפות ברחוב כתוצאה מהעדר חניה: תקן 0 למסחר ודירות עד 50 מ"ר וביחס של 1:0.8 ליתר הדירות יעמס על הרחובות ההיקפיים.	7. אזור זה משורת ע"י מערכת הסעת המונים ברמת שירות גבוהה. בשכונת נווה שאנן יעברו בעתיד הקרוב 2 קווי רק"ל הירוק והסגול, בסמיכות לשטח התכנית פועל הקו האדום, תחנת רכבת כבדה ומספר צירי תחב"צ מרכזיים. הדרישה אינה תואמת את מדיניות עת"א יפו ומדיניות הוועדה המקומית. מרחבי פריקה וטעינה יקבעו סופית בתכנית העיצוב עפ"י הנחיות הגורמים הרלוונטיים. 8. באם יידרש, חדר הטרנספורמציה יוקם לפי התקנות ודרישות חברת חשמל ובאופן שלא יפגע בפעילות בחללים השונים. 9. בכל בניה חדשה נדרש מיגון. מיגון החללים יבוצע לפי תקנות התכנון והבניה הנחיות הג"א ופיקוד העורף. יש לציין כי בנספח הבינוי המנחה של התכנית סומנו ממ"קים בקומות הקיימות. 10. מענה בסעיף 7	
2.	עו"ד מנשה כחן יהודה בשם ירון עיון, יואל דוידוף, ארילון מאיר ואמנון דשתי	נווה שאנן 53-55, הגר"א 4, הגר"א 8 ו 8א	1. העדר הקצאה של שטחי ציבור 2. תכנית הבניה של המגדל הינה בהיקף של 85% וזאת בחריגה מהוראות תכנית המתאר 3. התכנית מבקשת להוסיף 5 קומות מעבר להוראות תכנית המתאר 4. נדרש לערוך תכנית מפורטת לכל מתחם 7802 5. מדוע נקבע המבנה בתכנית לשימור ומדוע זכה לתמריצי עתק והחרגות ע"ח תושבי השכונה וע"ב איזה קריטריונים הדבר נקבע 6. המגדלים הנבנים בשכונה בהיקף אדיר נדרשים לתרום קרקע ומטלות ציבוריות ולאפשר הקמת ממ"דים, מיגון והתחדשות העירונית לאזורים המרקמים. 7. העדר שיתוף ציבור 8. נפחי הבניה אינם תואמים את כוונת תכנית המתאר, עליה לגובה המותר בנספח העיצוב העירוני מטרתה לסייע בהקצאת שטחים	1. התכנית כוללת הקצאה נדרשת לשטחי ציבור. ההקצאה ניתנה כשטחי ציבור מבונים על פי סעיף 4.1.1(ד)(2) לתכנית המתאר תא/5000 נוכח ההחלטה על שימור המבנים ואי האפשרות להקצות שטח קרקע בגין כך. באזורי המע"ר בשכונה ישנם תאי שטח גדולים שאינם כוללים מבנים לשימור, הנמצאים בשלבי תכנון ראשוניים ובהם יוקצו שטחי קרקע. שילוב שטחי ציבור מבונים והקצאות קרקע עתידות לספק לשכונה מענה הולם לצרכי הציבור הנדרשים וזאת לפי פרוגרמה שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. 2. התכנית החרגה נובעת משימור המבנה תכנית המגדל עצמו לא תעלה על 900 מ"ר. לועדה המקומית סמכות לקבוע הוראות בינוי גם בחריגה מתכנית המתאר על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק. 3. הקומות הנוספות ניתנו בהקלה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק מתכנית תא/5000 באישור הוועדה המקומית. גובה המבנה נקבע משיקולים תכנוניים והתאמה לנפחי הבניה וגובה המבנים המתכוננים במע"ר. כמון כן עליה בגובה הבינוי נדרשת כדי לאפשר את השימוש החוזר במבנה הקיים לשימור. 4. בתכנית המתאר תא/5000 אזור 7802 כולל את האזור מצפון לרחוב הנגב וחלקו הארי של מתחם 7802 כבר תוכנן בתחום תכנית 4321 בסמכות הוועדה המחוזית ולכן אין אפשרות שתוכן תכנית כוללת למתחם כולו.	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות 6. לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 7 - - 0006-24	מס' החלטה 08/05/2024 7 - - 0006-24
8-12 507-0952994-תא/מק/4926 - השרון דיון בהתנגדויות	

	5. המבנה לשימור בתכנית נקבע על בסיס סקר שימור שנערך בנווה שאנן. המבנה, מעבר לסגנונו והאיכויות האדריכליות הגבוהות שלו, מאכלס שימושי מלאכה ותעסוקה יצרניים שמהווים נדבך חשוב בתכולת השימושים בשכונה. יש חשיבות בשמירה על מקומות תעסוקה יצרניים ולא לדחוק אותם מהשכונה ומהעיר. השארת המבנה תאפשר את השארת השימושים הקיימים. שימור המבנה בפועל מתבצע במסגרת התועלות הציבוריות של הפרויקט וזאת על פי הוראות תכנית המתאר תא/5000 אשר שמה לה כאחת ממטרותיה לשמר מבנים ראויים בעיר. לא ברורה הטענה כי ניתנו תמריצי "עתק" או החרגה הואיל והתכנית עומדת בהוראות תכנית המתאר וכוללת הגעה לרח"ק מירבי בזכות מיקומה באזור מע"ר המצדיק העצמת זכויות ואף עומדת בקריטריונים הקבועים בסעיף 3.1.3 עבור הגעה לרח"ק מירבי. 6. התחדשות המרקמית בשכונת נווה שאנן כמו באזורים נוספים בעיר, מקודמת באמצעות תמ"א 38, תכניות מפורטות ומסמכי מדיניות ייעודיים לנושא זה. המרקם הבנוי נמצא בתנופת פיתוח בדרך של הגשת היתרי בניה ומאפשר חיזוק הבניה הקיימת ותוספת ממ"דים או הריסה ובניה של מבנים חדשים העומדים בכל התקנים הנדרשים. יובהר כי תכנית המתאר תא/5000 בנוסחה היום, קובעת רשימה של תועלות ציבוריות שניתן לדרוש באזורי תעסוקה ואינה כוללת אפשרות לייצר התחדשות עירונית או מיגון במגרשים אחרים בעיר במסגרת התועלות המותרות. 7. שיתוף ציבור לועדה המקומית מדיניות לנושא שיתוף הציבור, בהתאם לנוהל העירוני כל תכנית מגיעה לדיון בתת ועדה לשיתוף הציבור המורכבת גם מנבחרי ציבור והועדה מחליטה על הליך שיתוף הציבור המתאים בכל תכנית ותכנית. בהתאם לנוהל העירוני התכנית הוצגה בתת הוועדה לשיתוף ציבור והוחלט שלא לבצע ידוע ציבור נקודתי ובמקום זאת לערוך ידוע ציבור מקיף. לאור העובדה שבמקביל להליך שיתוף הציבור הכולל לנווה שאנן שהומלץ ע"י צוות התכנון בוועדה לשיתוף ציבור, הוחלט לקיים הליך שיתוף ציבור רחב לתכנית 5500 שבמסגרתו נערך מפגש יעודי לשכונת נווה שאנן בו הוצגו בצורה מפורטת מגמות התכנון, הוחלט לשלב בין שני המפגשים שכן מטרתם הייתה זהה. במסגרת שיתוף הציבור לעדכון תכנית המתאר, הוצגה תערוכה באתרים שונים בעיר בין היתר במרכז קהילתי שפירא אשר הציגה חומרים ויזואליים - דיגיטליים ומודפסים בהם הוצגו מגמות התכנון בשכונת נווה שאנן ונערך דיון מעמיק	ציבוריים באופן שיקטינו את השטח לחישוב זכויות ואת נפחי הבינוי.			
--	--	---	--	--	--

התוכן 507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 08/05/2024 7 - - 0006-24
--	---

	בפורמט של שולחן עגול עם נציגים של מנהלי העיריה השונים כגון : אגף תנועה, מנהל קהילה, יחידה לתכנון אסטרטגי אגף תכנון, אדריכל העיר ועוד. • שיתוף הציבור נערך בסמוך למועדי ההפקדות בפועל בתזמון שאפשר לציבור להגיש התנגדויות לאחר שהתרשם ממגמות התכנון שהוצגו במפגש. • כמו כן, לבקשת המתנגדים, לאחר הליך שיתוף הציבור, התקיימה פגישה פרטנית במשרדי מנהל הנדסה עם נציג המתנגדים, בעניין קניין פרטי אשר נמצא בבעלותם בשכונה. במסגרת פגישה זאת, נציגי העירייה הרחיבו על מגמות התכנון השונות בשכונה והתייחסו לטענות הפרטניות בעניין יוזמות תכנון שבכוונת המתנגדים לקדם. 8. נפחי הבניה והגבהים שנקבעו בתכנית, נקבעו על סמך שיקולים תכנוניים והתאמה לנפחי הבניה והגבהים המתוכננים במע"ר. כמו כן וכאמור לעיל, התכנית כוללת הקצאה נדרשת לשטחי ציבור. ההקצאה ניתנה כשטחי ציבור מבונים בשל החלטה על שימור המבנים בתחום התכנית. באזורי המע"ר בשכונה ישנם תאי שטח גדולים הנמצאים בשלבי תכנון ראשוניים ובהם יוקצו שטחי קרקע. שילוב שטחי ציבור מבונים והקצאות קרקע עתידות לספק לשכונה מענה הולם לצרכי הציבור הנדרשים וזאת לפי פרוגראמה שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי.				
--	---	--	--	--	--

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
0006-24 - 7	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון:

אלון הרשקוביץ: מציג את עיקרי התוכנית בקצרה ואת ההתנגדויות מתוך הדרפט. **עו"ד ניב יעקב-** מייצג דיירים מוגנים הנכס 33 קומות ראשונות הם לשימור אם כי בחלקם יש קיומם של מרתפים. יש קומות גלריה. ההתנגדות מבוססת גם קנייני וגם תכנוני וחלקם מעורב. ברגע שיש מרתף וההשלכות של הממ"דים היום הוא משתף במסגרת האזעקות זהו המרחב המוגן ברגע שלקחתם את המרתף אין להם מיגון ואין פתרון אחר. זהו אזור מסחרי וגם נושא של פריקה וטעינה של סחורות. הפריקה וטעינה נעשית רחוב מקביל כל נושא המסחרי צריך לתת לו דגש בטח אם הבנין יהיה בנין לשימור. נושא החניות ניתן פתרון חלקי. מוספים כאן 131 יח"ד מגורים בנוסף למסחרי ולמעורב ומה שמוצא מאד נמוך בטח לרח' הצר הזה. צריך לתת לזה פתרון במצב הקיים.

ד"ר מאיר ארילן: אנחנו מתנגדים ל2 התוכניות שמובאות אנו מס' תושבים ברח' הגרא ויסוד המעלה. יש פה מבנה לשמור שהפך יותר חשוב מהתושבים. מבנה לשימור מחריף את המצב שלא ניתן לתת הקצאה לשטחי ציבור קרקעים פתוחים במגדל של 35 קומות. יש כאן חריגה מסמכות, תוכנית המתאר מראה באזור 802 ג וד' שעד לאישור תוכנית לכלל המתחם תוכל הועדה לאשר תוכנית נקודתית המאפשרת תוספת של עד 10% לשטחי הבניה בפועל. המשפט הזה לא מכיל שום התניות. לכן אין שום נפקות לאישור התוכנית ברח' השומרון בתחנה הישנה. לא ניצן להמציא סמכות. צוות המקצועי לא הגיב לזאת. אי הקצאת שטחי קרקע פתוחים בניגוד למדיניות הועדה בשונה מתוכניות קודמות ואין עוררים שאי הקצאת שטחי קרקע פתוחים פוגע בתושבים. האם ערך השימור כל חשוב עד כדי פגיעה בתושבים? ציתות דיון 2018 להפקדת התוכנית: תוכניות אלו בתחום התעסוקה המטרופוליני דוגמת תוכנית השומרון מקודמת כיום וכן תוכניות נוספות מהוות הזדמנות להקצות שטחים פתוחים הן שטחים למבנה ציבור לטובת תושבי נווה שאנן" בכל התוכניות המקודמות היום נקבעו שטחים ציבורים פתוחים משמעותיים לטובת השכונה וזאת לאור ההכבדה התנועתית. כך מתקיימים יחסי גומלים בהן בעלי העניין במרחב יכולים להינות מפרות הפתוח וההתחדשות העירונית שעשית כיום. מוסיפים מגדל מוספים שטחים קרקעיים פתוחים שלכל הפחות לא יחריפו את המחסור לנפש ומענה להכבדה התכנונית. זהו בדיוק מימוש המדיניות שלה ועדה. הרעיון לדחוס זכויות בניה לגובה על מנת לאפשר בכל תוכנית מגדלית את הפרשת שטחי ציבור קרקעיים הפתוחים.

"כתוכנית המתאר כאן קבעה שבאזור המע"ר לא יעלה על 60% כדי שנוכל לקבל את יתרת הבשר של שטחים פתוחים ואלו המלחמות עם היוזמים. ב30 קומות שאנחנו מאפשרים יצור את התמירות קצת יותר של נפחים גדולים בתכסיות גדולות. בדיוק במדיניות הזו אושרו התוכניות הקודמות והוקצו שטחי ציבור קרקעיים פתוחים. למרבה התדהמה שלא היה שותף ולא בשלבי התכנון המוקדמים עברנו במקום למגדלים גבוהים וצרים עברנו למגדלים שמנים וגבוהים כלומר אותה ועדה שאמרה לא לפגוע בציבור בגלל הכבדה תנועתית בא ואומרת שיש מדיניות חדשה עם מניעים יותר חשובים מהציבור. שימור יותר חשוב מתושבים בנית מגדל על מגרש קטן יותר חשוב מהתושבים. יכול להיות שהמדיניות חשובה אבל אם משנים על תבואו מעל התושבים תקימו דיון ציבורי ותעשו את זה באופן שוויוני לכולם.

עו"ד אלי וילצ'יק: לגבי הטענה לדייר מוגן לדעתי יש דייר מוגן אחד ולעניות דעתי לדייר מוגן אין זכות להגיש התנגדות לגבי היתרים ולגבי תוכניות אין היסטורית בתוכניות אבל נראה לי שגם שם אין זכות. לגבי הטענה שהשימושים שהדיירים עוסקים בהם היום לא יותרו לפי התוכנית זה לא נכון התוכנית מאשרת את השימושים המאושרים בתוקף. זה נכון שהתוכנית דורשת אישור של איכות הסביבה לשימושים ואי אפשר לוותר על התנאי הזה מכיוון שיש פה עירוב שימושי מגורים. גם לגבי חדר הטרנספורמציה הדבר נדרש ואי אפשר לקבוע איפה שהוא יהיה. לגבי מיגון הנכסים הקיימים לא ברור מאיפה ההנחה של המתנגדים אבל המרתפים נשארים ולא מבטלים אותם. נספח הבינוי מראה שישנן ממ"ם בכל הקומות הקיימות ויהיה צריך אישור של פיקוד העורף למיגון. בנוגע לטענות הקנייניות שאין מקום לדון בהם כאן. לגבי מס' למקומות החניות אנחנו פועלים לפי תקן החניה של ת"א. יש שני קווי מתע"ן ולכן תקן החניה מופחת. בנושא הפריקה והטעינה זהו נושא שנקבע במסגרת היתר הבניה. הטענות של בעלי הזכויות ברח' הגר"א האזור שלנו הוא אזור מע"ר ויש קביעה של ריכוז זכויות בניה מאד גבוה אזור תעסוקה מטרופוליני בגלל קווי המתע"ן והסמיכות למנחם בגין והשכונה שליד והיעוד שלה הוא אחר. יש ההתחדשות עירונית שלא קשורה לתכנית. התכנית לא מנצלת את כל מה שהיא יכולה לבנות לקבל 2000 מ' נוספים והיא צמצמה את הבניה אנחנו עומדים על 37% כולל הדב"י לכן אנחנו בפחות ממה שתוכנית המתאר מאפשרת. לא כל מגרש יש עליו בנינים לשימור ולכן זה לא שימור מול תושבים. כאן נעשתה בדיקה ונעשתה החלטה שהמבנה הזה לשימור. המבנה הזה לשימור אחד יוצר את התכסית שלא

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 7 - 7	מס' החלטה 08/05/2024 7 - 7
--	---

יכולה לעמוד בתכנית של תוכנית המתאר, מכיוון שהמבנה הקיים עולה על התכנית המותרת וצריך לבנות מעליו את המגדל. דבר שני לא מאפשר להקצות קרקע פנויה לצורכי ציבור. התוכנית השאירה את המבנה לשימור במקום שלו חוץ מהיסודות ואין הרחבה של התכנית הקיימת. הבנין צר וגבוה הוא נותן 2550 שטח ציבורי הוא נותן גג של 1400 מ"ר איכותי וגם שטח של 400 מ"ר של חצר למבנה הציבורי ולכן יש כאן תרומה ציבורית גדולה. תוכנית המתאר מאפשרת לתת הקצאה של שטחים בנויים מקום שאי אפשר לתת שטחי קרקע. לגבי תוספת הקומות יש חו"ד של המשנה של היועמ"ש לממשלה היא אפשרית בת"א ולכן הם ניתנות בגלל התמריץ של הבנין לשימור והצורך לשמר את הבנין. לגבי שיתוף ציבור העיריה עשתה בדרך שהיא מבינה. לגבי העדר הסמכות תוכנית המתאר קבעה שצריך לעשות תוכנית כוללת לכל המרחב כולו. יחד עם זאת מה שקרה הועדה המחוזית ת"א תכננה את רוב מתחם השרון ונשארו חתיכות שאינם מתוכננות, ואין אפשרות לתכנן את כל המתחם כאשר רובו מתוכנן בסמכות מחוזית. התוכנית לא נקבע לאישור השר ולכן הסמכות ניתן לאשר את התוכנית.

אלון הרשקוביץ: מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

מאיה נורי: אותי מטריד המיגון והמבנה לשימור והאם יש נגישות

אלון הרשקוביץ: בכל מקום יש ממ"ק מרחב מוגן קומתי ויש נגישות.

מיטל להבי: בקרתי באזור התחנה המרכזית. זה אחד הפצעים בעיר וכל תוכנית חייבת לסייע את הפצע הזה. יש כאן 3 תוכניות ברדיוס 400 מ' בתכנית של 85% שהתב"עו באזור 60% תוכניות חורגות מתאר עם הקלה ממתאר 3 קומות. מסמך מדיניות כולל את התוכנית המפורטת תערך לכלל המתחם. אם תכננו חלק מהמתחם אנחנו לא צריכים לתכנן את החלק הנוסף של המתחם. לא הייתי מבקשת ראייה כוללת אם הייתם מביאים שצ"פ. הבנין לשימור בניגוד לריב"ל שנמצא בתוכנית המתאר ומוגדר כבנין לשימור הבנין כאן לא מוגדר לשימור במתאר נהפוכו הוא מוגדר להריסה. אני מבינה שהגדירו כאן ערכים לשימור. אני בספק גדול אם המבנה לשימור מייצג את טובת השכונה והאנשים שגרים שם שמביאים שימושי לטכנולוגיה פשוטה או שצ"פ שטח מגוון על הגג. מניסיוני בשוק העלייה שם יש גינה זיקת הנאה ואני זוכרת שהיו נדנדות ולאחר תקופה הורידו את הנדנדות. אותו דבר בונים גם כאן גינה במפלס ואני לא מאמינה שיתנו למישהו זר להיכנס לעלות למעלה במדרגות ולהגיע גינה. זה לא פתרון לשצ"פ בדרום העיר. זה לא פתרון לתת לכל אחד להיכנס לגינה. זיקת הנאה לא תהיה במפלס שהוא לא מפלס הקרקע. ולא תבנו מגדלים בתכנית גבוה ממה שהמתאר מאשרת.

ליאור שפירא: זה מבנה לשימור.

מיטל להבי: לא חייבים לתת למגרש מירב הזכויות. המבנה לשימור נועד לשמר את השימורים מה השימושים.

אלון הרשקוביץ: שימושים לקהילות שלמות שנענקות תחת האפשרות להמשיך לפעול במשרדים בעיר.

מיטל להבי: מי שנענק בדרום ת"א הם התושבים ומחכים שנעשה להם גינות ב"ס שירותי ציבור. יעד השימור פחות חשוב מיעד חיי אדם. יש כאן 3 תוכניות על 1.5 דונם ולא נותנים ערך. בנוסף מתוקף מה אנחנו חורגים בתכנית מ 80% ל 65%

ליאור שפירא: כי התכנית של הבנין לשימור גדולה יותר

אלון הרשקוביץ: המגדל לא חורג מה שחורג שזה המבנה לשימור.

ליאור שפירא: (מצביע במצגת את המקום לשימור) את רואה את העצים זה לשימור

מיטל להבי: באזור דרום העיר ערכי השימור פחות חשובים מהצורך של תושבים בשטחים ירוקים חומים שהם זמינים עבורם במפלס הקרקע. לא נעשה תכנון כמו שהמתאר דורשת כי אנחנו מקדמים תוכנית בחוסר סמכות. ברגע שאין תוכנית כוללת אפשר לעשות רק תוספת 10% שימושים מעל הקיים ואתה לא יכול לעשות זאת. לא היה שיתוף ציבור כמו שצריך דו"ח מס' 51 של מבקרת העיריה. תוכנית 802 ד' היא דורשת תוכנית על כלל השטח. עושים תכנית גבוה. לא הבאת שצ"פ או תועלת ציבורית. הגג צריך להיכנס דרך חדר מדרגות ולא יתנו להם להיכנס. ולא נתנים זיקת הנאה.

אורלי אראל: זו לא זיקת הנאה זה שטח בבעלות עירונית.

מיטל להבי: בביכורי העיתים יש גינה ושם לדוגמה הגג לא פתוח בגלל שזה מסוכן. לכן גם כאן הגג לא יהיה פעיל. לכן בנווה שאנן צריך להיות זיקת הנאה במפלס הקרקע.

ליאור שפירא: שאלה לגורמי המקצוע האם אפשר לבקש בפרויקט הזה שרות לציבור.

אלון הרשקוביץ: קרקע לא ניתן, הקומה הנוספת ניתנה כשטח ציבורי היה דיון לגבי המיקום גם בועדת השימור הבעיה שיש שימושים קיימים וצריכה להיות חזית פעילה. גם בגלל שהקומה מושפעת והקומה החדשה היא נקיה היכל של 1800 מ"ר.

אודי כרמלי: תראה את השטח המבונה הציבורי לא רק את הגג.

בגלל התכנית של המבנה מסוגלים לייצג קומה של 1800 מ' ללא עמודים לשימושים מאד מגוונים. (מצגי במצגת) בנוסף יש שטח בקומה הראשונה ומסביב לו יש חצר של גג וגם מופיע בתקנון

ליאור שפירא: ועדת השימור דנה בנושא וראתה חשיבות שיהיה ממשק בין הקומות שלנו לבין הגג. אנחנו נעשה שימוש בקומות האלה. זו האופציה הטובה ביותר.

אלון הרשקוביץ: היום יש מגוון אדיר של שימושים בנווה שאנן. הדופן הצפונית והמזרחית בעלות אופי תעשייתי ומלאות אומנות ושימושים יצרניים. מנסים בכל פרויקט למצוא פתרונות ולאזן בין כל הצרכים – שימור מורשת בנויה ושימור שימושים קיימים, יח"ד מיוחדות, ציפוף יצירת שטחי תעסוקה, מנופי פיתוח

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	4926/מק/תא/507-0952994 - השרון 8-12
7 - - 0006-24	דיון בהתנגדויות

וכן גם שטחי ציבור כל אלה הם אתגרים בשכונה שיש לתת להם מענה בתכנון. פה 2 התוכניות הרכבת והשרון בתאי שטח קטנים באחד מהם לשימור שמשקף ערכים אחרים שתי התוכניות כוללת שטחי ציבור מבוניים והרבה דירות לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה. 15% דב"י שזה 5% דב"י מעל המדיניות שאלו דברים מאוד חשובים. בפרויקטים אחרים במע"ר יתאפשרו שטחי ציבור בקרקע. מזכיר את הצורך לאזן בין כל הצרכים בשכונה.

מיטל להבי : דב"י במגדלים זה לא מוצר

אלון הרשקוביץ : יש מגוון רחב של מוצרי דיור שאנחנו מסוגלים לתת ע"פ החוק. בפרויקט אחר מקבלים דונם וחצי.

מיטל להבי : אנחנו עדין במחסור אתם רוצים לעשות הקלה לתעשייה ולמסחר אבל תקן החניה מאוד נמוך. אני רציתי שיהיה שטח איכות לתושבים.

ליאור שפירא : השטח שהעירייה לוקחת הוא לתושבים ראי TLV.

מיטל להבי : לדעתי התועלת הציבורית היא לא מספיק טובה לתושבים בעיני צריך שטח במפלס הקרקע.

ליאור שפירא : אבל יש שם שטח לחניות שהם תורמים להוואי של השכונה.

מלי פולישוק : החשיבות להישמר ולשמור על האופי שהיה פעם את העסקים ובעלי מלאכה ואי אפשר לעשות את ת"א סטרילית ודווקא כאן הוא קלאסי למקום הזה.

מיטל להבי : אם לא מייצרים מכלול של פתרונות לאותם עסקים הם לא נשארים

עו"ד ניב יעקב : אנחנו מס' דיירים מוגנים. נושא המרחב מוגן קומתי (מציג במצגת) אם הכוונה לבנות פה

ממ"ק אין שם מקום אולי בבנין שיבנה מאחורה, כי זה בנין לשימור. אתם צריכים לקבוע שבתוך בנין

לשימור יהיה ממ"ק זהו זכות ביטחונית. אם אתם מתכוונים שנעבור לבנין אחר בזמן אמת היא לא

רלוונטית. הצוות מצד אחד אומר שיש פעילות עסקית אבל מצד שני עסקים שפועלים על פי היתרים

ואותם בעלים עסקים צריכים להתאים את עצמם זה לפעילות העסקית זה דבר לא נכון. אנחנו אומרים

שהפעילות העסקית אמורה להתאים את עצמה לבעלי העסקים. אנחנו מסחר שקיים אותם בעלי קרקע

צריכים להתאים את עצמם אלינו ולא הפוך.

ליאור שפירא : מה הכוונה ?

עו"ד ניב יעקב : לדוגמא : בחנות של אוטומובילים יש לנו כרגע רישיון ואומרים לנו בעקבות שימור הבנין

אתם תצטרכו לעבוד בכפוף לאילוצים ברישיון כזה או אחר.

אודי כרמלי : אבל נאמר בצורה ברורה לא פוגעים בשימושים הקיימים.

נכון להיות אני עומד בכל התנאים הקיימים ויש לי רישיון. אומרים לי שאני צריך להתאים את עצמי

לאיכות הסביבה. אולם ברגע שבונים את הבנין והופכים את המקום ממסחרי למגורים ומלונאות אני צריך

להתאים את עצמי למה שעומד להיות.

ליאור שפירא : אין הבדל?

עו"ד ניב יעקב : אני לא יודע, אז מדוע לא לעשות הפוך שהתוכנית תתאים את עצמה אל השטח. אני לא

רוצה להיות מוכפף למצב של שינויים שאני צריך להגיש רישיון עסק אחר. דוגמא : נושא הדיור המוגן

שיכול להיות בקומות הראשונות ואז יכול להיות שהרישיון של יפקע.

ליאור שפירא : אין הבדל כי עדיין תצטרך לעמוד בהוראות איכות הסביבה, לא משנה מה יקום שם. גם אם

יהיה גן ילדים או לא משנה מה יהיה שם.

עו"ד ניב יעקב : היום יש פריקה וטעינה (מציג במצגת) מקריא את סעיף 6.2 שנושא פריקה וטעינה יהיו

ברחובות הגובלים ואני חושב צריך לשלב מקום לא במרחק של רחובות גובלים אלא בקרבת מקום.

אלון הרשקוביץ : גם ברישיון עסק צריך להתאים לאיכות הסביבה.

ד"ר מאיר ארילון : נשאלה כאן השאלה מה אפשר במקום? הגישה של הועדה אומרת צריך להבנה כאן

מגדל ומה הכי טוב שאני יכול לעשות בעוד שבמקום אחרים אם לא עמדת באחד הקריטריונים צא הלאה

ולא יהיה פרויקט. נקודת גישה של מה עושים עם המגדל היא שונה בהתייחסות לאחד מתי שלאחר

מתייחסים אחרת. כאן הועדה עושה בטענה של שימור וברכבת סולומון תהיה טענה אחרת.

מיטל להבי : אני רוצה הבהרה את היועמ"ש לענין הסמכות של 802 ד

הראלה אברהם און : חלק הארי של השטח מתוכנן בתוכניות של ועדה מחוזית אז אין לנו מהלכי מדיניות.

כשרשמו את ההוראה ב5000 היתה כוונה לקחת תא שטח ולתכנן אותו. כאן חלק הארי כבר מתוכנן על ידי

הועדה המחוזית מה נשאר לעשות בשארית.

ליאור שפירא : אנו דוחים את ההתנגדויות ונותנים תוקף לתכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לדחות את ההתנגדויות מהטעמים המפורטים בחו"ד צוות התכנון ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, חיים גורן, זבולון אלחנן, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סלומון
8 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית –תל-אביב

מיקום: שכונת נווה שאנן, צומת הרחובות סלומון והרכבת
כתובת: רח' הרכבת 32, 32א', רח' סלומון 9.

דברי הסבר לתכנית:

התכנית ממוקמת בדופן הצפונית של שכונת נווה שאנן כחלק ממרחב המע"ר המלווה את רחוב הרכבת והגר"א. התכנית נמצאת בצמידות לתכנית "מרחב השומרון" וקמפוס תרבות נווה-שאנן והינה חלק מבלוק עירוני גדול הכולל את מבנה בנק הפועלים שהוקם בשנות ה-90 ומסביבו מספר תאי שטח לתכנון מפורט בהתאם לתכנית תא/5000. שטח התכנון היווה חלק ממרחב "יריד המזרח" שפעל באזור בשנים 1928-1932.

תכנית זו תאפשר הקמת מבנה מעורב שימושים לתעסוקה, מגורים ושטחי ציבור בשני נפחים: מגדלי לכיוון רחוב הרכבת ומרקמי לאורך רחוב סלומון. המבנה החדש יבנה צמוד דופן לרחובות ויבטיח דופן פעילה לרחוב הרכבת ורחוב סלומון הממשיך את שד' הר-ציון. התכנית כוללת שטחי ציבור מבוני בשטח כולל של כ-1300 מ"ר. כל יחידות הדיור בתכנית יקבעו כיחידות דיור לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמות	מספרי חלקות בחלקן	שטח חלקה (דונם)	כתובת
8937	מוסדר	חלק	18	-	0.486	רח' הרכבת 32
			19		0.501	רח' הרכבת 32א'
			20		0.021	-
			21		0.052	-
			22		0.493	רח' סלומון 9
סה"כ				1.553		

שטח התכנית: כ-1.5 דונם

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
8 - 24 - 0006	דיון בהתנגדויות

מתכנן: קייזר - אדריכלים ומתכנני ערים.
יזם: מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. (1996) בע"מ.
 נבטים וונצ'ר בע"מ.

בעלות: מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. (1996) בע"מ.
 נבטים וונצ'ר בע"מ.
 עיריית תל-אביב.

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב פיסי קיים:

כל השטח פנוי מבינוי, תצ"א משנת 2020:



תיאור מצב קנייני:

1. מגדלי הרכבת מ.מ.מ. 1996 בע"מ, מס' חברה 512303421 (להלן: "מגדלי הרכבת") ונבטים וונצ'ר

בע"מ, מס' חברה 512802042 (להלן: "נבטים")

חלקות בבעלות רשומה של מגדלי הרכבת:

מס' חלקה	שטח רשום
18	486 מ"ר
21	52 מ"ר
22	493 מ"ר

חלקות לא מוסדרות

מס' חלקה	שטח רשום
19	501 מ"ר

חלקות בבעלות עיריית תל אביב:

מס' חלקה	שטח רשום
20	21 מ"ר

מדיניות קיימת:

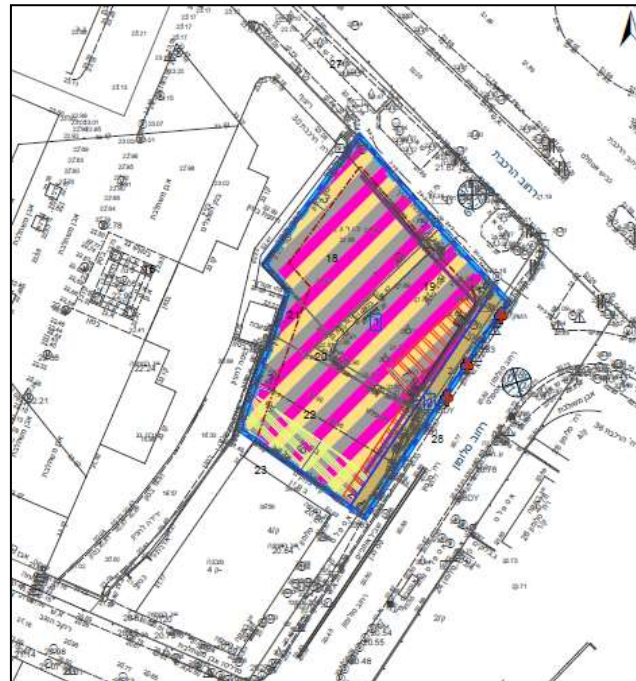
תנאי להפקדת התכנית היינו אישור המדיניות ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. חלקו הארי של מתחם 802ד כבר תוכנן בתחום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית תכנית השומרון תא 4321 ועל כן אין צורך בקידום מסמך מדיניות לתאי השטח הספורים שנותרו לתכנון

תכנית המתאר תא/5000

בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני ואזור תעסוקה סמוך להסעת המונים. בנספח עיצוב עירוני עד 25 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 802 ד', רח"ק מירבי 12.8, גובה עד 30 קומות תמהיל שימושים 60% תעסוקה ועד 40% למגורים. על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 804 ד' כתנאי להגשת תכנית מפורטת.

מצב תכנוני מוצע:**תיאור מטרות התכנון:**

1. התחדשות עירונית של דופן הרחובות הרכבת וסלומון באזור המשמש כיום לתעשייה ותעסוקה. באמצעות בינוי אורבאני משמעותי המשלב שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, מגורים, שטחי ציבור מבונים ומלונאות.
2. יצירת דופן פעילה לשכונת נווה שאנן ולרחוב הרכבת כחלק ממערך המע"רים העירוניים המספקת מנעד מגוון של יחידות דיור, שימושים, ושירותים עירוניים.
3. הקמת מבנה לתעסוקה ולמגורים "מיוחדים" בבעלות אחודה ובשכירות לצמיתות, כמענה לצורך העולה ליחידות דיור בבעלות מוסדית.
4. 15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס, ובהנחה של 40% ממחיר השוק.
5. בינוי בשני אגפים צמודים בני 5 ו- 25 קומות בפינת הרחובות הרכבת וסלומון, הכולל שטחים בנויים של "מבנה ציבורי" וכן גינת גג בתחום האגף הנמוך.
6. יצירת דופן עירונית פעילה בקומת הקרקע של שטחים ציבוריים, שטחי מסחר, מבואות כניסה, שירותים ושימושים טכניים ורמפת כניסת רכב.



מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
8 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

עיקרי הוראות

1. שינוי ייעודי הקרקע התקפים בתחום התכנית מייעוד של "מרכז עסקים" ו"דרך קיימת" ל"מגורים מסחר ותעסוקה" ו"דרך מאושרת".
2. קביעת זכויות והוראות בנייה, לרבות תכנית וקווי בניין, עבור השימושים השונים.
3. קביעת של עד 80 יח"ד להשכרה בבעלות ובניהול אחדים ושטחים משותפים לדיירים.
4. קביעת דיור בהישג יד בהיקף 15% מכלל הדירות בתכנית לתקופה של 25 שנים ובאחוז הנחה של 40%.
5. קביעת גובה ומס' קומות, עד 30 קומות.
6. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית בקומת קרקע בכיוון הפונה לרחוב הרכבת ולרחוב סלומון.
7. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר רכב.
8. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

פירוט יעודים, שימושים ונתונים נפחיים:

מגרש מס' 1

קביעת מגרש מס' 1 בשטח של כ-1.466 ד' בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה. המגורים יהיו כ-40% מסך הבניה במגרש זה. זיקת הנאה לרכב בדופן הדרומית המאפשרת כניסה לחניון תת"ק לבניין בתחום תכנית זו ובנוסף, לחניון תת"ק לתכנית עתידית בחלקה 23.

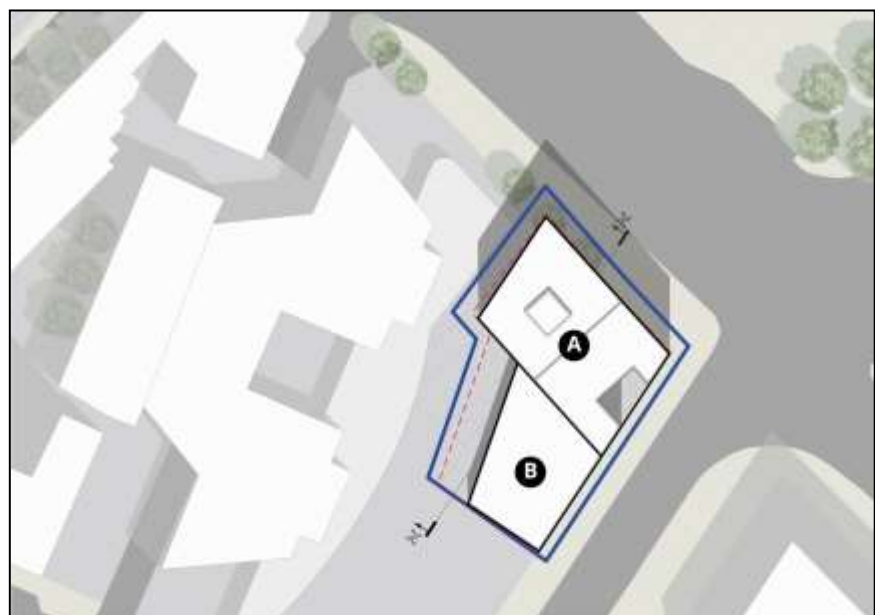
אגף A

ממוקם בקצהו הצפוני של המגרש, במפגש הרחובות הרכבת וסלומון. קומת קרקע גבוהה לשימוש של לובי כניסה, שטחי מסחר ושטחים טכניים, 13 קומות תעסוקה, 16 קומות למגורים במתווה של שכירות לצמיתות בבעלות אחודה וקומת גג למערכות טכניות.

אגף B

ממוקם בקצהו הדרומי של המתחם, בסמוך לחלקה 23. קומת קרקע לשימוש של לובי כניסה, שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים טכניים, 2 קומות לשימושים ציבוריים ו-2 קומות תעסוקה. שטחי הציבור המבונים יתוכננו בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף מבני ציבור – מיקומם, יחס לרחוב, שטחי שירות, שטחי תת קרקע, חניות, תחזוקה ותפעול וכד'. יובטחו שטחי פעילות איכותיים וחזית ציבורית פעילה כלפי רחוב סלומון. תבחן אפשרות לפעילות עירונית על גג המבנה.

תרשים בינוי של המגרש:





זכויות בנייה:

יח"ד	% מהבנין בתא השטח	רח"ק בפועל	סה"כ שטח מעל הקרקע (מ"ר)	שטחי שירות				שטח עיקרי				שטח תא שטח (דונם)	שימוש	יעוד		
				מתחת לקרקע ¹		מעל הקרקע ²		סה"כ		מתחת לקרקע ¹					מעל הקרקע ¹	
				%	מ"ר	(2) %	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	(1) %				מ"ר	
70-95	36 %	10.39	5,575	-	-	45%	1,730	3,845	-	-	262%	3,845	1.466	מגורים ³	מגורים מסחר ותעסוקה	
	55 %		510			30%	120	1,140	51%	750	27%	390		מסחר		
			7,858			40%	2,248	5,610	-	-	383%	5,610		תעסוקה ⁴		
	9%	1,300	30%			300	1,000			68%	1,000	מבנים ומוסדות ציבור				

¹ אחוז מתוך שטח המגרש

² אחוז מתוך שטח עיקרי

³ בנוסף לשטחים העיקריים שצוינו לעיל, יתווספו שטחים למרפסות בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.

⁴ בנוסף יותרו מרפסות בהיקף של 5% מסך שטחים עיקריים עבור תעסוקה.

⁵ כל השטחים יהיו בהתאם לתכנית צ'.

**שטחי המגורים כוללים 300 מ"ר שטחים משותפים לדיר המיוחד

רח"ק:

מגרש מס' 01 (שטח 1.466 דונם) –

מגורים:	5,575 מ"ר
מסחר:	510 מ"ר
תעסוקה:	7,858 מ"ר
שטחי ציבור:	1,300 מ"ר
סה"כ רח"ק:	15,243 מ"ר = 10.39 רח"ק (ללא מרפסות)

יח"ד:

בתחום התכנית יותרו עד 80 יח"ד, שישמשו להשכרה בלבד ויהיו בבעלות אחת בלבד. תמהיל שטחי הדירות יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% דירות בשטח של 65-80 מ"ר תמהיל סופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או גורם מטעמו.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
8 - 24-0006	דיון בהתנגדויות

15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה ובהנחה של 40%.

דירות לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה:

יחידות הדיור בתכנית יהיו דירות בבעלות אחודה וישמשו להשכרה לצמיתות כולל שטחי שירות משותפים בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית. אפשר שיוגדרו כדיור שיתופי, דיור בהישג יד, דירות זעירות וקטנות הנ"ל יתואם לקראת הדיון בהפקדה. יוקצו שטחים משותפים בהיקף של 250 מ"ר

הערות לזכויות הבניה:

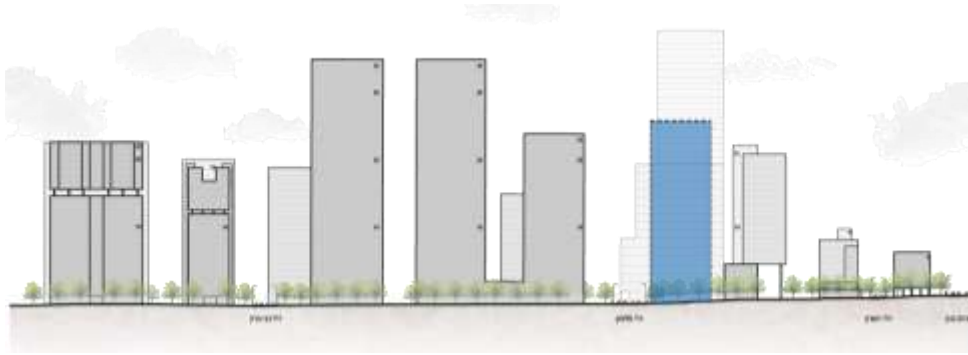
1. כל השטחים המפורטים לעיל הם שטחים ברוטו מעל לכניסה הקובעת, הכוללים ממ"ד/ממ"ק, ושטחי שרות אחרים.
2. בעתיד ובכפוף לצמצום תקן החניה הנדרש, ככל שיהיה, יתאפשר שימוש בשטחי החניה התת קרקעים כשטחים עיקריים. השימוש יהיה לצרכי מסחר, בילוי ומתן שירותים (כדוגמת קופ"ח, טיפולים וכו'). ע"מ לאפשר היתכנות עתידית לשינוי שימוש בשטחים הנ"ל, קומות מרתפי החניה יבנו בהתאם לגובה קומה הנדרש לקיומם ולתפעולם של שימושים אלה. השטחים העיקריים שיתווספו למגרש בעקבות שינוי השימוש, יהיו מתוך השטחים המותרים בתת הקרקע.
3. לאור שטח המגרש הקטן תדרש הקלה בתכנית מ 60% ל- 70% משטח המגרש באופן שיבטיח 15% מתחום פנוי מכל בניה לנטיעות וחלחול.

טבלת השוואה:

מצב קיים – תכנית 3375		מצב מוצע		נתונים	
		מגרש 01 – מגורים, מסחר ותעסוקה	מגרש 02 – דרך מאושרת		
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	-	1039%	-	-
	מ"ר	שטחים עיקריים: 6,600 מ"ר + 660 מ"ר במרתף עליון שטחי שירות: מעל מפלס הקרקע: 2,635 מ"ר מתחת למפלס הקרקע: 9,528 מ"ר סה"כ: 19,423 מ"ר	שטחים עיקריים: 10,845 מ"ר + 750 מ"ר במרתף עליון שטחי שירות: מעל מפלס הקרקע: 4,398 מ"ר מתחת למפלס הקרקע: 7,480 מ"ר סה"כ: 23,473 מ"ר	-	-
גובה	קומות	ק"ק + 11 + קומת גג טכנית	25 (כולל קומת קרקע)	-	-
	מטר	81.5 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים)	125 מ' מעל פני הים	-	-
תכסית	-	-	עד 70% משטח המגרש (כפוף לתיאום עם יחידת אדריכל העיר)	-	-

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

1. חיזוק ועיבוי הפעילות המגוונת ומעורבת השימושים, בהשלמה ובתאום עם מגמות הפיתוח העירוני לרבות מתחם התחנה המרכזית הישנה, והמתחמים שלאורך רחוב הרכבת
2. בינוי גבוה לכיוון רחוב הרכבת, התואם את הרצף לכיוון הרחוב כחלק מרצף המע"ר העירוני משד' רוטשילד ומרחב שבח אל הזרוע הצפונית של נווה שאנן; ולעומתו אגף נמוך הפונה לכיוון רחוב סלמון ומייצר בינוי מלווה רחוב ודרומה לכיוון חלקה מס' 23 המאפשר מרחק בין הבניין לבין מגדל עתיד שיוקם מדרום לתכנית זו. האגף הנמוך בקו בניין אפס הוא בשימוש ציבורי ויכול בעתיד להתחבר לאגף דומה שיוקם בחלקה 23.
3. שטח הגג של אגף B יכול לשמש כשטח פתוח לטובת לטובת הפונקציות הציבוריות.



חזית לרחוב הרכבת, המבנה מודגש בכחול.

תחבורה, תנועה:

1. יותר פתרון החנייה באמצעות רמפה קונבנציונאלית, מתקנים אוטומטים, מעליות חנייה או כל שילוב שלהם, לעת הוצאת היתרי הבניה.
2. יש להפריד בין החניות למגורים לחניות שאינן למגורים.
3. תקן החניה למגורים יהיה 0.8 לכל יח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
4. תקן חניה 0 לדירות קטנות מ 50 מ"ר
5. תקן החניה למסחר יהיה 0.
6. תקן החניה לתעסוקה יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
7. תקן החניה לשטחי הציבור המבונים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה
8. חניות לדו גלגלי יהיו לכל הפחות בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
9. חניות לדו גלגלי יוסדרו במחסנים משותפים, בשטחי הפיתוח בקומת הקרקע או באזורים נגישים לגרעיני המבנים. מיקום סופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

הפרויקט נמצא בסמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו האדום בדרך בגין ובהמשך רחוב הרכבת מערב, והקו הירוק אשר לאורך דרך בגין) וחלקם מתוכננים (קו מטרן 2M בציר חשמונאים) ולאור הסמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר מקודמת במרחב.

נגישות וחניונים: מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט תוכנן מרחוב סלומון לאחר תיאום שקודם מול צוות התכנון ומול אגף אדרי' העיר והוא מאפשר מערך משותף עם המגרש מדרום (שכאמור אינו חלק מהפרויקט) תוך הסדרת זכות מעבר במטרה למטרה לצמצם את כמות החיבורים של כלי הרכב לרחוב גם במצב העתידי כאשר המגרש הדרומי יקודם.

לאור ממדי המגרש ומגבלות התכנון (חלחול, מערכות אנכיות וכד') הפרויקט מבוסס על מערך חניה אוטומטי.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים בכדי לספק מענה מלא לדרישות תקני החניה כפי שפורט לעיל הן עבור הרכבים והן עבור המערך הדו גלגלי תוך הסדרת גלריות לאופניים ואופניים באמצעות מעלית יעודית.

מערך הולכי רגל: מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט משתלב בתכניות המקודמות בהיקף והוא כולל מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון, ושילוב של שבילי אופניים על פי חתך סופי אשר ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית / היתר בניה. כעקרון מנחה רוחב המדרכות המוצע כולל רצועה ברוחב מינמאלי של 13 מטרים לחזית הצפונית לרחוב הרכבת ורוחב מדרכה של כ- 4 מטרים לחזית רחוב סלומון ממזרח (ובנוסף עוד רצועה של כ- 3.0 מטרים להשלמת המשכיות שביל האופניים המתוכנן בשכונה לקישורו מרחוב סלומון עד לרחוב הרכבת.

שבילי אופניים: כאמור מערך התכנון המוצע משתלב עם ציר האופניים המתוכנן לאורך רחוב סלומון והוא מאפשר את המשכיות הציר מצפון (רחוב הרכבת) לדרום (לתוך השכונה). בינוי הפרויקט במפלס הקרקע תואם ונסוג כאמור בתאום צוות התכנון העירוניים בכדי לאפשר הן מדרכה והן את המשך שביל האופניים. הפרויקט כמובן מספק תקן חניה מלא עבור מערך החניה הדו גלגלי לרבות מתקני אופניים

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
8 - 24-0006	דיון בהתנגדויות

לאור ממדי הפרויקט וגודל המגרש היצע החניה יוסדר במחסני אופניים יעודיים במרתף וגישה באמצעות מעלית יעודית.

תחבורה ציבורית: הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה ציבורית הכולל:
 תחנת רכבת קלה – קו אדום – על דרך בגין – תחנת קרליבך במרחק של כ-425 מטרים.
 תחנת רכבת קלה – קו ירוק – על דרך בגין – תחנת קליבך במרחק של כ-425 מטרים.
 תחנת רכבת מטרן (קו 2M) על רחוב החשמונאים – תחנת החשמונאים – במרחק של כ-950 מטרים כמו גם תחנת רכבת ישראל (תחנת ההגנה) שבמרחק של כ-900 מטרים.
 תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית לרבות תחנות פעילות על רחוב הרכבת וסלומון.

פרוגרמה (חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי)

1. הקצאות לצורכי ציבור:
 - רכיב המגורים: נערכה פרוגרמה ל-70 יח"ד לפי גודל משק בית והרכב גילאים קיים בתת רובע 81 (נוה שאנן ופלורנטיין המאופיין בדירות ובמשקי בית קטנים):
 - הקצאות נדרשות למבני ציבור: 0.2 דונם = 540 מ"ר מבונה (בשל קוטנו של המגרש ניתן כחלף הפקעה באמצעות הכפלה ב-2.7 רח"ק)
 - הקצאות נדרשות לשצ"פ: 0.6 דונם סף הבית ועירוני, 0.34 דונם סף הבית (3 מ"ר לנפש). בשל קוטן המגרש ונפחי הבניה קיים קושי בהקצאת שצ"פ. יש לבחון תכנון הכולל שטח פתוח בסמוך למבנה המוצע (כפי שמוצע בחלופה א המצורפת).
 - רכיב התעסוקה: עפ"י החישוב המצורף יש להקצות כ-770 מ"ר שטח בנוי (כחלף הפקעה).
 - סה"כ שטחי ציבור מבונים עבור רכיב המגורים ורכיב התעסוקה: כ-1,300 מ"ר.

ניהול מי נגר:

1. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בעת אירוע שיא (הסתברות 1:50 שנה).
2. יש להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.
3. בשטח התוכנית יתוכננו אמצעי השהיה/החדרה/חלחול מי נגר אשר יתוכננו ע"י הידרולוג בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועיריית תל אביב.
4. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281.
5. בבניינים יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה / דיזון כנדרש.
6. פתרונות ניהול מי נגר יהיו בכפוף החקירה הסביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.

סביבה ונוף:

1. בתי גידול לעצים במדרכות ציבוריות יהיו בהתאם לסטנדרט מעודכן של עיריית תל אביב-יפו. בתי הגידול יהיו איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
2. עצים חדשים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו בגודל 10 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.
3. מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרת ע"י עיריית תל-אביב-יפו.
4. שטחים המיועדים לגינון ונטיעות מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף על מנת לאפשר בית גידול שעומקו 1.5 מטר לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.
5. עומק בית הגידול יהיה 1.5 מטרים לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
8 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

6. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין, למערכת השקיה ויש להכין בהם אוורור.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי):

אקוסטיקה

1. יש לעמוד בתקנות התכנון והבניה, תכן הבניה, אקוסטיקה, התש"ף 2019.
2. עבור השימושים בהם נדרש מיגון דירתי נגד רעש מתחבורה יש לקבוע כי כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה לא יהיה נמוך מהערכים המוצגים בנספח הסביבתי המצורף למסמכי התכנית.
3. פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים וציבור, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו', ייקבעו ע"י יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב תכנון להיתר בניה.
4. חוות דעת אקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש לבדיקת מחלקת איכות סביבה בעירייה.
5. בתכנון המבנה והמערכות המכניות בפרויקט, לרבות קומות המסחר, ינקטו כל האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטרדי רעש לשימושים השכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בפרויקט עפ"י הנחיות יועץ אקוסטיקה ע"מ לעמוד בדרישת תקנות הרעש.
6. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי רעש לשכנים מפעילות באתר בניה ובדרכי גישה, לרבות הקמת גדר זמנית מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקות ככל הניתן משימושים רגישים עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי.
- תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרונות למטרדי רעש מהצי'לרים על גג בנק הפועלים.

איכות אוויר

1. פליטת אוויר מזוהם מבתי עסק בתחום התוכנית, כולל תנורים ומנדפים ממסעדות, בתי קפה, מרפאות וכד', באמצעות פיר וארובה מעל גג המבנה ומבנים סמוכים, הגבוה מבניהם.
2. בבתי עסק כגון בתי אוכל ומסעדות יותקנו אמצעים למניעת פליטות עשן וריחות.
3. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים יהיו לגג המבנה. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע ו/או הפיתוח.
5. מערכות טיפול באוויר ירוכזו על גג המבנה או בתוך תחום בית העסק.
6. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.
7. פליטת אגוז גנרטור מעל הגג העליון.

זיהום קרקע

במידה ותימצא קרקע מזוהמת יש לפנותה בהתאם לנוהל פינוי קרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה (פברואר 2008). הקרקע תפונה לאתר מורשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הקבלן יציג את אישור מפעיל האתר טרם הפינוי, ליחידה הסביבתית. חקירת קרקע תבוצע כתנאי להיתר בהתאם לסקר קרקע היסטורי.

יש לבצע הפרדת זרמים עפ"י המפורט להלן:

1. מערכת לניקוז מי נגר עילי הטיפול בזרם זה יבוצע בהתאם להנחיות יועץ הידרולוגי שיוגש לעת בקשה להיתר בנייה.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
8 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

2. מערכת לניקוז סניטארי מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב העירונית.
3. תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השרות המשמשים אותם לרבות מערכות סניטריות.
4. מערכת להפרדת שומנים - במערכות ביוב של מסעדות יותקן מפריד שמנים עפ"י תכנית סניטרית, טרם העברת השפכים אל מערכת הביוב העירונית. יותקן מתקן נפרד לכל בית עסק העוסק בהכנת מזון או הכולל מטבח מבשל. המיקום המיועד למתקני טיפול קדם בשפכים יהיה סמוך ככל הניתן לבית העסק. מיקום זה יכול שיהיה בתת הקרקע, ויכלול נקודת דיגום.

חשמל וקרינה

1. היתרי בניה מכוח תכנית זו יכללו בדיקת מקורות קרינה בתוך וכלפי המבנים ומניעת חשיפת אוכלוסייה לקרינה בלתי מייננת מעבר למותר בתקנות.
2. ייבחן מיקום להעסקת שנאי נוסף, במידת הצורך.

בניה ירוקה

1. תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו.
3. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין
1. תנאי לאכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.
2. ניהול יומן : מנהל העבודה מטעם הקבלן ינהל יומן ובו ירשמו בכל יום כמויות העפר הנחפרות, התייעצות ודיווחים על תקלות או שינויים במהלך העבודה, יעדי סילוק הקרקע וכל התפתחות אחרת באתר.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית נידונה במסגרת תת הוועדה לשיתוף ציבור והוחלט על פטור מהצגת התכנית באופן פרטני. התכנית תוצג במסגרת רחבה בה יוצג לתושבי השכונה מכלול התכנון בנווה שאנן ובמסגרתו תוצג תכנית הרכבת סולומון. הצגת החזון התכנוני והתכניות המקודמות לנווה שאנן לציבור יערך במהלך 2023. עד עריכת המפגש הכללי אין מניעה לקדם תכנית זו לוועדה.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
8 - 8 - 0006	דיון בהתנגדויות

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0780924	שם התכנית תא/מק/4927 הרכבת סולומון	מגיש התכנית מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. (1996) בע"מ נבטים ווונצ'ר בע"מ הוועדה המקומית לתכנון ובניה	עורך התכנית דני קינור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	☐ 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, 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	מחנות הסעיף בחוק
התכנית תיגזר חלק מתחומי התחדשות עירונית בדופן רחוב הרכבת. התכנית חלה על שטח של כ- 1.5 דונם המיועד לבניון בפינת תחבורת הרכבת ושלטון וכללת הקמת בניין משורב שימשים למגורים תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור מבוזים.	62 א' (ג) חוק תח"ב תתשכ"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	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 7802	מס' קומות מירבי 30 עד 40% משטחי הבנייה יותרו למגורים ותכנית מפורטת תערך לכלל המתחם בחומאם לעקרונות הבאים: 1. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימשי מגורים.
		ההוראות בתוכנית תמונצות + חלקו הארי של מותחם 7802 כבר תוכנן בתחום תכנית בסמכות הוועדה המתווית תכנית השומרון תא 4321

	2. קביעת החזיות לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם. 3. עד לאישור תכנית לכלל המתחם כאמור, תוכל חוזה לאשר תכניות נקודתיות המאפשרות תוספת של עד 10% שלטוחי בנייה הבנויים במהלך וכלכלה שהשקיעה כי התכנית הנקודתית אינה מונעת אפשרויות פיתוח עתידי של המתחם. לענין זה, תוגש חוות דעת של מהנדס העיר. 4. ניתן לעלות על הרחיקי הבסיסי בכפוף לקביעת הוראות שיבטחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל תחומי המירבי.		
ליך	ליך	סימון תשתות מים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריש יעודי קרקע; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה
+	סעיף 3.3.2 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים	לפי תשריש אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יעוד הקרקע בכל מגרש.
+	סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשיים: מסחר, תעסוקה, משרדים. סעיף 3.3.2 (א) בכל מגרש שיועד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחיות מסחריות.	לפי תשריש אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	מקבץ שימושים נוספים: מגורים (לפי סעיף 3.3.2 (א) (1) וסעיף 5.4) בטבלת סמל יתרון עד 40% מגורים. מסחר 2 וראו תעסוקה 2 מעל הקרקע בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתנ"מ 5 סעיף 3.1.1 (נ) - שימושים כללים - מוסדות ציבור ומלונאות	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, חשיתות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להחזיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, חשיתות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	סעיף 3.1.3 (ג) חזנות תורמות לעיצוב העירוני והירחי ומיידרת	לפי תשריש אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.

תועלות חברתיות בדמות 15% דיוור בהישג יד לפי סעיף 3.2.2 (ב)2 סגור קטן - 1.5 דונם - רחוק מרבי 10.6 3.2.2 (ג)1 - תכנית חבנוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. 3.2.2 (ג)2 - מיתוח קומות קרקע בדיקה לרחוב וככל הנחת בדיקה לחוליות עדריות ואחוריות וכו'.	התכנית קובעת 70% תכנית לפי סעיף 62 א(4)5		
קביעת שטח בניית תעלים על חרי"ק המרבי * 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטח בניית תעלים על שטח חבנוי המרבי הקבוע באזור היעד.	סעיף כללי ללא זיתוי נאגריפי לפי סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים ולמלונאות. לפי סעיף 3.1.4 (ו) מגדלות בשימוש ציבורי - עד רחוק מעבר לרחיק המרבי.	+	+
קביעת שטח בניית תת קרקעיים - 3.1.5	כל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א)	התכנית קובעת שטחים בתת הקרקע לפי חבנוי ע1.
קביעת גובה הבנייה וחוראות בדבר 'בניית נקודות חירום לשכונת' ועליות מעל מספר חקומות חקבוע במספר תעיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי מספר העיצוב העירוני עד 25 קומות. מספר קומות מירבי: לפי מספר העיצוב העירוני עד 25 קומות. 4.2.2 (א)2 + סעיף סעיף 5.4 בטבלה קובע כי יותרו עד 30 קומות. 4.2.2 (א)3 - תכנית חקומות מספר קומות הגבוה מ 8 קומות ממספר חקומות בבינוי גובל בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת בנוגע לפתרונות גישור על הפרשי גבחים. 4.2.2 (ב) נספחים לתכנית, ביני עירוני; תחבורה; תשתיות; אקלימי חבנוי 4.2.2 (ג) - גובה חבנוי	+	+
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בניית בין קווי בינוי לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כל שטח התוכנית	חוראות עיצוב כלליות (4.2.1) בניית בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
קביעת עיצוב ציבורי - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית חבנוי תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בינוי מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה חוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך למערות הסעת המונים	4.1.1 - הקצאה לצרכי ציבור	תואם חוויית יחידה אסתטית - הקצאת שטח ציבורי מבוזר בהיקף של 1300 מ"ר
חוראות למבני ציבור - סעיף 3.5	כל שטח התוכנית	לפי	לפי

			ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כימור למסדרות 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 מי תכנית קודמות
		רחוב עירוני - הרכבת, סלומון.	קביעת תוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 התוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני
	*	סעיף 3.6.14 (ב) - רחובות הרכבת וסלומון הינם רחובות עירוניים לפי בדיקת תכנונית מוקדמת קיימת אמירות לקביעת רוחב מדרכות בין 8- 10 מ' ולחבטית תשתיות נאותות לשכילי אופניים סימבולים כיכר עירונית ומוסד ציבורי עירוני חדש הנמצאים ברדיוס 500 מ' מהתכנית, קיבלו מענה בתחום תכנית השומרון תא/4321: שקבע כיכר עירונית ומוסד ציבורי עירוני חדש.	
	*	לפי סעיפים: 3.8.1 סעיף 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית רחוב הרכבת קר בגין 0 - בהתאם לקו תכנין של רוב המניינים ברחוב סעיף 3.8.4 - קווי מתעין: הקו הירוק המסומן ברחוב סלומון - לא חל. תתואי העסק מרחוב סלומון לרחוב שומרון ובגין במסגרת תת"ל 71 ב'. בהתאם לשני זה רחוב סלומון יתפקד כדרך מקומית (3.8.2) ח) סעיף 3.8.1 (ח) - תכנית המוסיפה למעלה מ- 100 יחידות דיור אור מעל 10,000 מ"ר לשימושי העסקה האו מצויה באזור הענפת העליון רגל תכלול חוות דעת תחבורתית סעיף 3.8.7 תקן חגית	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל תוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.5) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.6) המניינים ציבוריים (3.8.7) תקן חגית (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית
	לי"ר	לי"ר	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנין לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר שתירות (4.3.4)
		מרקם בנין לשימור: על מי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם והוראות לשימור בתכנית המונעת, או בתכנית מאושרת	

אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות			
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשפוט סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בניח ירוקה (4.4.3) חזיות סביבתית (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.6	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.1 (א) (ב) (ג) (ד) (ה) – חכמת בעלת השמטת סביבתית סעיף 4.4.2 טרשת חזות דעת סביבתית ונספח סביבתי המסמך המלצותיה סעיף 4.4.3 בניח ירוקה סעיף 4.4.5 תנאים להפקדת תכנית	+
הוראות בטשא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העירייה אתר טבע עירוני או מוקומי: שנקבע בתכנית או כרשימת השימור העירונית.	ל"ר	ל"ר
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) מניח חמיועד לתשתיות (4.6.2) החזות כלליות לתכנית (4.6.3) בריכות אגירה ורדיוסי טען (4.6.4) ניקוז (4.6.5) ביוב (4.6.6) חשמל	בכל שטח התוכנית	סעיף (4.6.2) חזיות כלליות לתכנית (4.6.4) ניקוז (4.6.5) ביוב (4.6.6) חשמל	+

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בסטיות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462(ד)	
	תוכנית בסטיות ודנה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ודנה מקומית תחית מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א6), (א6), (א6), (א6), (א6) ו-(17) שבו.	
סעיף	462(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי בוכ וקוסות, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יוצרים שונים, (א6) - הגדלת מספר יחיד, (א6) - תוספת שטחי בנייה בראות עירונית.	
	מאות הסעיף	
סעיף קטן (א4)	איחוד וחלוקה של מגרשים שלא שינוי בשטח	+
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	+
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
סעיף קטן (א6)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין חקקת קרקע המדרשת לצורכי ציבור... בתחום למפורט בסעיף.	+

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד ברמלי, אדרי	025332735		29.11.22
חתימת המושלס לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עויד	2438976-9		28.11.2022

ת' כרמל | 2017

העתקים
בני אילנה סולומון - ראש צף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות התכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה וממליצים לוועדה להיכנס כמגישת התכנית וזאת בתנאים המפורטים להלן:

9. תיאום סופי מול אגף תנועה
10. תיאום סופי מול יחידת אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
11. תיאום סופי מול אגף נכסים
12. תיקונים טכניים בהוראות התכנית
13. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיוור לשכיר

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 תיאור הדיון:

אלון הרשקוביץ: תכנית הנמצאת בדופן המע"רית הצפונית של נווה שאנן, בסמוך לתכנית השומרון. הדופן הצפונית ברובה מאושרת ונותרו בה מס' תאי שטח לתכנון. תכנית חדשה עם עקרונות תכנון מעודכנים. עמיחי פרידמן: מציג את תכנית הרכבת סלומון.

שולה קשת: יש לעשות שיתוף ציבור. יש פחות שטחי ציבורי ממה שקבעה היחידה האסטרטגית ובנוסף נתנו אותם בקומה ראשונה. למה אין שטח ציבורי פתוח בתוכנית שהקרקע בחלקה בבעלות עירונית? התוכנית סותרת את תכנית המתאר? לגבי דיוור בהישג יד למה רק ל-25 שנה ולא לצמיתות? חן קראוס: הסבר לגבי השכירות לצמיתות והדב"י ולגבי התקן חניה לדו גלגלי. מי האוכלוסיה שנמצאת שם, מה סגנון הדירות? האם צריך גנים, ביה"ס?

מלי פולישוק: האם קיים סקר היסטורי לגבי זיהום הקרקע או שהוא תנאי?
אלון הרשקוביץ: יש בתכנית בסך הכל 21 י"ר של קרקע עירונית מסיבות היסטוריות ולכן לא ניתן להגדיר את התוכנית כתוכנית עירונית. לגבי שיתוף הציבור בנווה שאנן יש מס' תוכניות ולכן סוכם שיוצג המתווה התכנוני בשכונה בהצגה כללית ולא באופן פרטני, יוצג מתווה בסוגיות הציבוריות הקהילתיות תחבורתיות והסטטוריות העתידיות. לנושא 70 יחידות הדיוור אל מול תחשיב ההקצאות זה משהו שהתעדכן לאורך

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
8 - 24-0006	דיון בהתנגדויות

התכנון ויבחן פעם נוספת ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. לגבי הקצאה לשטחי ציבור אי אפשר להקצות קרקע בשטח של 1.4 דונם כאשר המבנה הוא בתכנית 1000 מ"ר לכל הפחות. בשל גודל המגרש ומורכבות הירידה למרתף נותר שטח קטן ואינו מיטבי ולכן אנו מנצלים את ההקצאה לטובת שטחי ציבור מבוניים. כל יחידות הדיור הן לשכירות בצמיתות בבעלות אחודה ומתוכן 15% יחידות דב"י. התוכנית בתא שטח קטן יחסית.

חן קראוס: יהיה פיקוח על מחיר השכירות?
אלון הרשקוביץ: אין לנו סמכות כזו. זה מוצר מגורים מוגבל שמנוהל על ידי חברה פרטית מסודרת. פחות מצב של הפקעת המחיר. חשוב שיהיה מוצר כזה בעיר ובטח בנווה שאנן. תקן דו גלגלי זה לפי התקן. השכונה היא מגוונת ומתפתחת, יש מנעד של יח"ד גם בגודל במרקם השכונה, גם תמהיל דיור במגדלים וכמובן מוצרי דיור חדשים. מגוון שיענה על צרכים שונים. לגבי זיהום קרקע נעשה סקר שאושר. הראלה אברהם אוזן: לשאלה של הגב' שולה קשת, נבדק נושא הסמכות וחתמתי על טופס מתאים בנושא הזה, מכיוון שישנה תכנית 4321 שהינה תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית שחלה בחלק הארי של מרחב התכנון מתחם

802ד לא מצאנו לנכון להכין עוד תכנית כזו כי הנושא כבר מוצא בתכנית שהועדה המחוזית אישרה. הראלה אברהם אוזן: כמה קומות ניתן לבנות בתוכנית זו?
אלון הרשקוביץ: 30 קומות.

הראלה אברהם אוזן: זה תואם את התכנית ותואם את טופס הסמכות עליו חתמתי.
משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו מתנגדת: שולה קשת

בישיבתה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. הועדה המקומית נכנסת כמגישה לתכנית.
2. תיאום סופי מול אגף תנועה
3. תיאום סופי מול יחידת אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
4. תיאום סופי מול אגף נכסים – ומחלקת רה פרצלציה ועדכון טבלאות הקצאה בהתאם לדרישתם
5. תיאום סופי מול אגף הכנסות מבניה
6. תיקונים טכניים בהוראות התכנית
7. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיור לשכירות
8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו שולה קשת

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11310 בעמוד 5873 בתאריך 02/05/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

04/05/2023	מעריב הבוקר
04/05/2023	הארץ
05/05/2023	מקומון ת"א

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סילומון
0006-24 - 8	דיון בהתנגדויות

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ד"ר ארילון מאיר	רחוב הגר"א 8 תל אביב - יפו 6602426
מהנדס העיר	תל אביב
עו"ד מנשה משה יהודה	רחוב הגר"א 12 תל אביב - יפו 6602430
עו"ד קולודני נעם	רחוב ז'בוטינסקי 11 רמת גן 5252009

מס	שמות המתנגדים	גוש חלקה	טענה	מענה	המלצה
2.	עו"ד נעם קולודני בשם בעלי נכס ברח' סלומון 7	גוש 8937 חלקה 23	התכנית, מתכונתה הנוכחית גורמת לניצול בלתי יעיל של משאבי הקרקע ולהגבלה משמעותית של אפשרויות הבינוי של המתנגדים. מבוקש להכניס את שטח המתנגדים לתחום התכנית מסבות של תכנון כוללני מיטבי, ניצול משאבים ציבוריים ועל מנת לנצל את מירב זכויות הבניה.	לאור חוסר הסכמה לקידום משותף של תכנית אחת בדופן סלומון, הוחלט על פיצול השטח לשתי תכניות באופן שהתכנית הראשונה שתקודם תציג תכנון צל לשטח שלא מקודם. התכנית המקודמת כוללת תכנית צל למרחב הדרומי כולל אפשרות לכניסה למרתף תת-קרקעי בזיקת הנאה. התכנית אינה פוגעת באפשרות של מימוש זכויות הבניה במקרקעין של המתנגד. ניתן לקדם תכנית מפורטת למתחם לפי הנחיות תכנית המתאר ולפי המדיניות העירונית.	לדחות את ההתנגדות
3.	מר ארילון מאיר ועו"ד מנשה משה יהודה בשם פרטיים	גוש 6894 חלקות 21, 23, 24, 25, 28	- האזור הצפוני לרחוב הנגב לא היה צריך להיכלל באזור ת802 בתכנית המתאר 5000. כך נטען גם על ידי נציגי העיריה בדיון בהתנגדויות שהתקיים על תכנית השומרון. בהתאם להוראות תכנית המתאר 5000 נדרש לערוך תכנית מפורטת לכל המתחם. - העדר הליך שיתוף ציבור - סתירה לנספח עיצוב עירוני 30 קומות במקום 25 קומות - התכנית אושרה ללא הקצאה של שטחי ציבור פתוחים - נדרש לקבוע היקף מגורים נמוך	- במסגרת הדיון בוועדה המחוזית בנושא גבולות אזור יעוד ת802' בהקשר של תכנית השומרון, הוחלט לתקן רק את החלק הדרומי של אזור הייעוד (רחוב הגדוד העברי). המרחב בין רחוב הנגב לרכבת לא שונה ונותר בתחום אזור הייעוד ת802'. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצאה כי יש הצדקה להחיל את הוראות תכנית המתאר באזור זה כפי שנקבעו בתכנית המתאר 5000. בנוסף יש לציין שהשוני בין אזור יעוד ת802 לאזור ת802 בתמהיל בלבד 40% מגורים 60% תעסוקה לעומת 30% מגורים ו 70% תעסוקה בהתאמה. כמו כן, לגבי תכנית מפורטת, חלקו הארי של מתחם ת802 כבר תוכנן בתחום תכנית השומרון הראשית מס' 4321 בסמכות הוועדה המחוזית ולפיכך אין אפשרות לתכנית מפורטת לכל המתחם. - שיתוף ציבור - לוועדה המקומית מדיניות לנושא שיתוף הציבור, בהתאם לנוהל העירוני כל תכנית מגיעה לדיון בתת ועדה לשיתוף הציבור המורכבת גם מנבחרי ציבור והוועדה מחליטה על הליך שיתוף הציבור המתאים בכל תכנית ותכנית. בהתאם לנוהל העירוני התכנית הוצגה בתת הוועדה לשיתוף ציבור	- לדחות את ההתנגדות - לדחות את ההתנגדות - לדחות את ההתנגדות - לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה 08/05/2024 8 - 0000-24ב' - 8	התוכן 507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון דיון בהתנגדויות
--	--

			יותר	והוחלט שלא לבצע ידוע ציבור נקודתי ובמקום זאת לערוך ידוע ציבור מקיף. • לאור העובדה שבמקביל להליך שיתוף הציבור הכולל לנווה שאנן שהומלץ ע"י צוות התכנון בוועדה לשיתוף ציבור, הוחלט לקיים הליך שיתוף ציבור רחב לתכנית 5500 שבמסגרתו נערך מפגש יעודי לשכונת נווה שאנן בו הוצגו בצורה מפורטת מגמות התכנון, הוחלט לשלב בין שני המפגשים שכן מטרתם הייתה זהה. במסגרת שיתוף הציבור לעדכון תכנית המתאר, הוצגה תערוכה באתרים שונים בעיר בין היתר במרכז קהילתי שפירא אשר הציגה חומרים ויזואליים - דיגיטליים ומודפסים בהם הוצגו מגמות התכנון בשכונת נווה שאנן ונערך דיון מעמיק בפורמט של שולחן עגול עם נציגים של מנהלי העיריה השונים כגון: אגף תנועה, מנהל קהילה, יחידה לתכנון אסטרטגי אגף תכנון, אדריכל העיר ועוד. • שיתוף הציבור נערך בסמוך למועדי ההפקדות בפועל בתזמון שאפשר לציבור להגיש התנגדויות לאחר שהתרשם ממגמות התכנון שהוצגו במפגש. • כמו כן, לבקשת המתנגדים, לאחר הליך שיתוף הציבור, התקיימה פגישה פרטנית במשרדי מנהל הנדסה עם חלק מהמתנגדים, בעניין קניין פרטי אשר נמצא בבעלותם בשכונה. במסגרת פגישה זאת, נציגי העירייה הרחיבו על מגמות התכנון השונות בשכונה והתייחסו לטענות הפרטניות בעניין יוזמות תכנון שבכוונת המתנגדים לקדם. 3. הקומות הנוספות ניתנו בהקלה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק מתכנית תא/5000 באישור הוועדה המקומית לאחר שהוצגו לה נפחי הבניה הסופיים. גובה המבנה נקבע משיקולים תכנוניים והתאמה לנפחי הבניה וגובה המבנים המתוכננים במע"ר. כמון כן עליה בגובה הבינוי אפשרה לייצר אגף נמוך של כ-4 קומות בסמוך למגדל בו ימוקמו שטחי הציבור ללא תלות במערכות הנדרשות לתפקוד המגדל. 4. התכנית כוללת הקצאה נדרשת לשטחי ציבור על פי חוות דעת פרוגרמטית של היחידה האסטרטגית על פי הנדרש בתכנית המתאר. ההקצאה ניתנה כשטחי ציבור מבוזרים בשל גודלו הקטן של המגרש. באזורי המע"ר בשכונה ישנם תאי שטח גדולים הנמצאים בשלבי תכנון שונים ובהם יוקצו שטחי קרקע. שילוב שטחי ציבור מבוזרים והקצאות קרקע עתידות לספק לשכונה מענה הולם לצרכי הציבור הנדרשים וזאת לפי פרוגרמה שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. 5. כאמור, לשכונה נערכה פרוגרמה לצרכי ציבור אשר קבעה ששטחי הציבור הקיימים והמתוכננים תומכים בהיקף המגורים המוצע. כמו כן, יש חשיבות וצורך בתוספת מגורים יח"ד
--	--	--	-------------	--

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
8 - 8 - 0006	דיון בהתנגדויות

				נורמטיביות ומיוחדות (דב"י ושכירות לצמיתות בבעלות אחודה) על מנת לייצר פתרונות דיור מגוונים הנשענים על מערכות הסעת ההמונים אשר מוקמות בימים אלו בסמוך למרחב 802 ד.	
3.	מהנדס העיר	ל"ר	9. לשנות בתכנית את שם המונח "שטחים ציבוריים בנויים" ל"שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים" 10. בסעיף 4.1.1 "שימושים- מגורים מסחר ותעסוקה" – למחוק את פירוט השימושים הציבוריים בסעיף ולהפנות להגדרות בסעיף 1.9	9. תיקון טעות טכנית 10. תיקון טעות טכנית	1. לקבל את ההתנגדות 2. לקבל את ההתנגדות

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
8 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

לדחות את התנגדויות 1 ו 2 , לקבל את התנגדות מס' 3 לבצע תיקונים טכניים בהוראות התכנית בהתאם ולאשר את התכנית למתן תוקף

תיקונים טכניים בהוראות התכנית :

1. לשנות בתכנית את שם המונח "שטחים ציבוריים בנויים" ל"שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים"
2. בסעיף 4.1.1 "שימושים- מגורים מסחר ותעסוקה" – למחוק את פירוט השימושים הציבוריים בסעיף ולהפנות להגדרות בסעיף 1.9.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24 מיום 08/05/2024 תיאור הדיון :

אלון הרשקוביץ : מציג את עיקרי התוכנית בקצרה ואת ההתנגדויות מתוך הדרפט. עו"ד נועם קולודני : מייצג את בעלי המגרש הדרומי הצמוד שהנו חלק אינטגרלי מהמגרש. אנו מבקשים שהקו הכחול יכיל גם אותנו. מלכתחילה, היה ניסיון ליצור מתחם אחד משותף והשתתפנו בשכירת שירותיו של אדריכל קיזר אבל זה נגדע. אנו מבקשים כניסה משותפת לחניון ואולי גרעין משותף בבנין. אי אפשר להשאיר את המתחם שלנו מחוץ לקו הכחול זה ייצור פיל לבן שלא תהיה לו תקומה. מיטל להבי : מה גודל השטח שלך? עו"ד נועם קולודני : דונם אחד

ד"ר מאיר ארילון : מדיניות העיריה היא שאפשר להקים מגדל על מגרש זעיר של דונם 400. כלומר הרכבת סולומון זהו דונם 400 אם נדרש לבנות מגדל לא ניתן לייצר הפרשת קרקע בסמוך כלומר הפרשת קרקע לציבור אם בכלל נדרש לבנות מגדל. התושבים השיבו מי קבע שצריך לבנות מגדל? אין הפרשת קרקע לצרכי ציבור במקרה של בניית מגדל בשטח הקרקע. אם אתם חושבים שהפרשת קרקע לצרכי ציבור בקומות עליונות זה נקרא הפרשה לצרכי ציבור תכילו את זה על כולם. תכנית המתאר קובעת שני אזורי תכנון בנווה שאנן הגובלים אחד לשני. שני האזורים מרכז עסקים ראשי בניה מגדלים 802 ג' הנמתח ממזרח למערב שברצועה שבין רח' הרכבת להגר"א. ורצועה 802 ד' הנמתח מדרום לצפון בין רח' שביל עכו לרח' הרכבת. ההבדל בין שני המתחמים האלה שאחד 30% מגורים והשני 40% מגורים. ב2015 אישור תכנית המתאר עמדת הוועדה המקומית היתה שרצועת תכנון שבין רח' הנגב לרכבת נכלל ב2802 והגבול של 802 ג' 802 ד' הינו רח' סולומון ובשנת 2018-19 בזמן תוכנית התחנה החדשה, הוועדה קבעה שנפלה טעות בקביעת האזורים בשל רצועת תכנון בין רח' הנגב לרכבת שייכת לאזור 802 ג' דהיינו 30% מגורים תכנון הקו האזורי. הוועדה טענה שטעויות כאלה יכולות לקרות ונימקה זו על בסיס הנושא הסטטוטורי. כלומר מדרום לרח' הנגב שוב רוב השטח הוא ביעוד סטטוטורי מנדטורי ולא עולים ל40% והוועדה לא חייבת לאשר 30% והנה פה שוב פעם 40% אז מה נכון?

עו"ד אלי וילצ'יק : היסטורית המגרשים אף פעם לא היו ביחד. אין הסכמה בין בעלי הקרקע השונים ובעצם פתיחת הקו הכחול זה להתחיל תוכנית חדשה. מחלקת התכנון בקשה שנראה איך אפשר לבנות במגרש שלו. יש תוכנית צל שמראה איך אפשר לבנות גם הטענה שהבנין שלנו תסכל את הבניה שלו היא אינה נכונה. במקרה של עו"ד קולודני אין זכות ולא נכון לעשות זאת ויש לדחות את בקשתו.

עניין ההתנגדות של בעלי הזכויות ברח' הגר"א, העירייה היום בעמדה שזה צריך להיות 40% בניה למגורים. לגבי השטחים הציבוריים אנו מדברים על מגרש שאכן הוא קטן, בשטח דונם וחצי מה שמבוקש מאיתנו לספק זה אגף שלם לעירייה, 1300 מטר ציבורי עם כניסות נפרדות. על האגף הזה יש גם את הגג בשטח 650 מ"ר, כך שיש תרומה משמעותית ציבורית. יש 80 דירות שכירות לטווח ארוך. התוכנית מציעה בינוי מרקמי כדי שלא יהיה נסיגה של המגדל אל מול הבינוי של השכונה. התכנית קבעה באזור של מע"ר לתת שטח ציבורי מבונה במקום שטח קרקע זה דבר מקובל מקרה של אזור מע"ר. התוכנית נותנת את הפתרונות הראויים.

אלון הרשקוביץ : מציג את התנגדות מהנדס העיר ונותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. אודי כרמלי : האם יש מסמך של הסכמה של כלל בעלי המתחם? אלון הרשקוביץ : אין כתב הסכמה

חיים גורן : אתה צריך להביא ראיה שיש הסכמה של כלל הבעלים. אודי כרמלי : האם יש מניעה שגם אתם מחר תגיעו עם תוכנית ותקבלו את מה שמגיע לכם. עו"ד קולודני נועם : התשובה הברורה היא שהמגרש הסמוך לא רוצה אותנו כי המגרש שלנו בנוי ושלחם ריק.

אורלי אראל : במגרש שבו התוכנית חלה עליו יש הסכמות של 100% מהבעלים. ליאור שפירא : אם עו"ד קולודני בא ואומר שמחר הוא מביא הסכמה של 100% מהבעלים?

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
8 - 24-0006	דיון בהתנגדויות

אורלי אראל: פנינו אליהם בהתחלה ורצינו שתהיה תוכנית אחת לשני המגרשים, היום לכלול אותם זה להתחיל הכל מחדש.

ליאור שפירא: אם נרצה לעשות תוכנית אחת ולהרחיב את הקו הכחול כיום בסיטואציה הזו זה בלתי אפשרי?

אורלי אראל: זו תהיה תוכנית חדשה לחלוטין.

עו"ד קולודוני: זו אחריות התכנון ומה שהעיריה לא תרצה לעשות תוכנית חדשה זה יקח יותר זמן כי התוכנית תגיע לעררים. לאדריכל קייזר התוכניות מוכנות כבר אצלו.

ליאור שפירא: מה מועיל לך אם נשים את הקו הכחול גם על המגרש שלך?

נועם קולודוני: אני אהיה חלק מהמגרש.

אודי כרמלי: מה שתיכנס לתוכנית המשותפת תיכנס גם עם תוכנית עצמאית. לא זו אף זו הצוות המקצועי דאג לך בתוכנית הנ"ל פתרונות תכנוניים שיקולו על התכנון במגרש שלך נקבל אותך בזרועות פתוחות. אם אתה רציני בואו תקדמו תכנית. ברור שאם נזיז את הקו הכחול זו תהיה תוכנית חדשה. גם ככה הטלנו על המגרש הסמוך את כל המטלות שלזיקות הנאה וכד' אנו בשמחה נקדם זאת.

מיטל להבי: 1.4 דונם שוב מדובר בתוכנית שאין בה שצ"פ, לא הוצגה תוכנית כוללת. נאמר שיש 1300 מ"ר לצורכי ציבור הגג 650 מ"ר לא רשום בתקנון ולא בדפוס תדאגו שיהיה רשום.

ליאור שפירא: לא מדובר בגג אלא במבנה הציבורי יהיה עצמאי. אם המבנה ציבורי למה הגג לא שלנו?

אלון הרשקוביץ: הדברים יקבעו בתוכנית העיצוב, חלקים מהגג יקבעו לשטחי תעסוקה. הכניסה תהיה עצמאית.

מלי פולישוק: יש שם מבנה מרקמי ואפשר לעשות גג ציבורי.

אורלי אראל: יכול להיות בגלל שיש כאן שטחי תעסוקה יכולה להיות שהקומה האחרונה תהיה לתעסוקה. מיטל להבי: הגג הוא פתוח

אודי כרמלי: ההסתייגות שלך נובעת שאתה שולח את זה כי סך השטחים לא מסתדר?

אלון הרשקוביץ: אין הסתייגות

ליאור שפירא: אנו מבקשים לציין שהגג יהיה ציבורי שלא תופיע המילה לכשיתאפשר בהחלטה.

הראלה אברהם אוזן: מוצע לקבל את חוות דעת צוות התכנון לדחות התנגדות 1 ו 2 פרט לנושא הגג של מבנה הנמוך אשר יקבע כשטח ציבורי עם זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור ולקבל את התנגדות מס' 3 לבצע תיקונים טכניים הנדרשים ולתקן את ההוראות במסמכי התוכנית.

התיקונים הנדרשים

לשנות בתכנית את שם המונח "שטחים ציבוריים בנויים" ל"שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים"

בסעיף 4.1.1 "שימושים- מגורים מסחר ותעסוקה" – למחוק את פירוט השימושים הציבוריים בסעיף ולהפנות להגדרות בסעיף 1.9.

לתקן את ההוראה במסמכי התכנית לעניין השימושים בגג מבנה התחתון כשימוש ציבורי ומתן זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור.

ליאור שפירא: אנו דוחים את ההתנגדויות למעט ההתנגדויות שקבלנו שהוצגו על ידי היועצת המשפטית לוועדה ונותנים מתן תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את חוות דעת צוות התכנון לדחות את התנגדויות 1 ו 2, פרט לנושא קומת הגג של המבנה הנמוך אשר תקבע כשטח ציבורי עם זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור ולקבל את התנגדות מס' 3 לבצע תיקונים טכניים בהוראות התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

תיקונים טכניים בהוראות התכנית:

- לשנות בתכנית את שם המונח "שטחים ציבוריים בנויים" ל"שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים"
 - בסעיף 4.1.1 "שימושים- מגורים מסחר ותעסוקה" – למחוק את פירוט השימושים הציבוריים בסעיף ולהפנות להגדרות בסעיף 1.9.
 - לתקן את ההוראה במסמכי התכנית לעניין השימושים בגג מבנה התחתון כשימוש ציבורי ומתן זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור.
- משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מאיה נורי, מיטל להבי, דייבי דיסטניק

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו
9 - - 0006-24	דיון בהתנגדויות

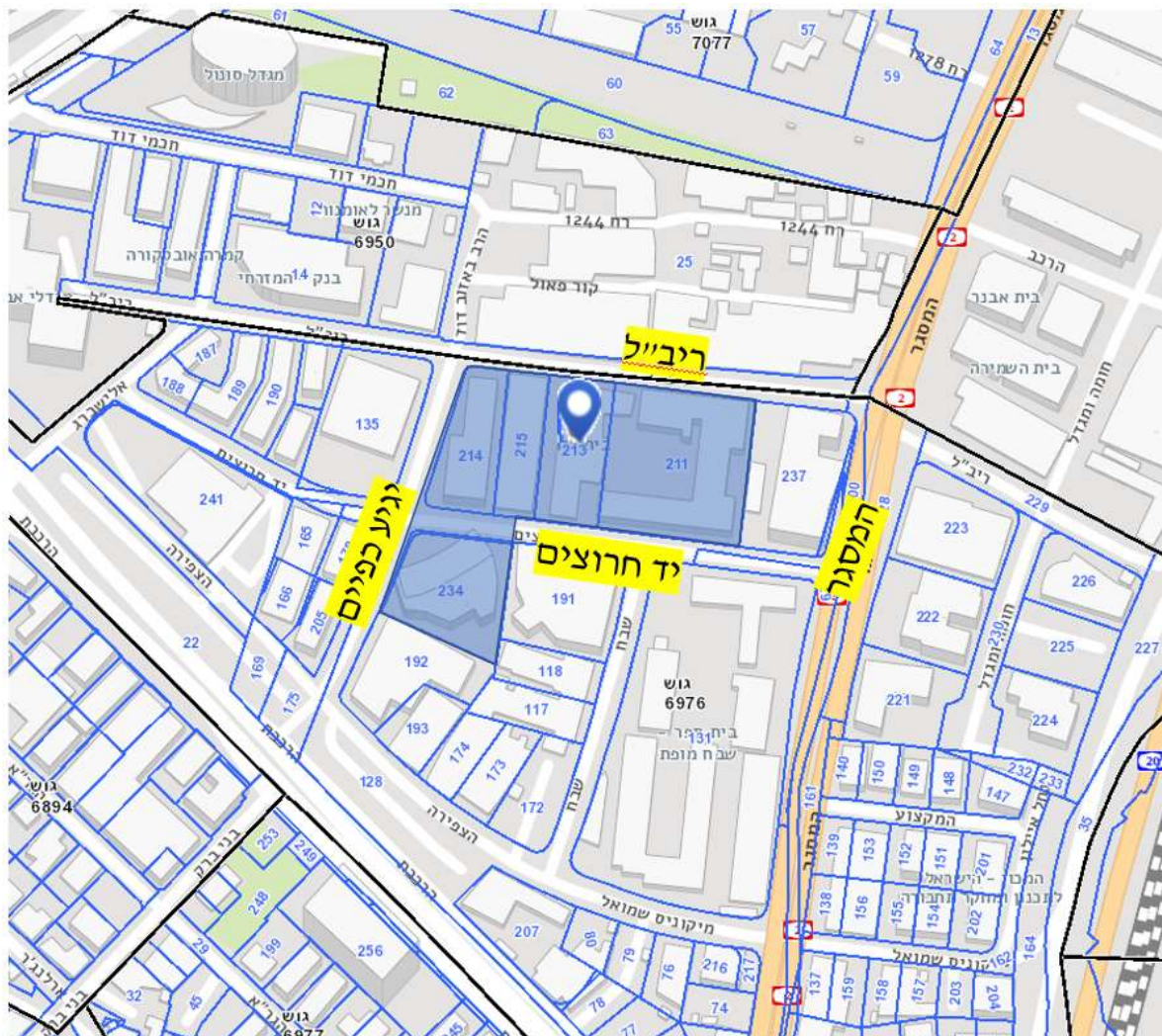
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:

צפון: רח' ריב"ל
דרום: רח' יד חרוצים
גוש 6976 חלקה 192
מזרח: גוש 6976 חלקה 237
גוש 6976 חלקה 191
גוש 6976 חלקה 118
מערב: רח' יגיע כפיים

כתובות:

יד חרוצים 15, ריב"ל 24-26
יד חרוצים 13, ריב"ל 22
יד חרוצים 11, ריב"ל 16-18, יגיע כפיים 8-10
ריב"ל 20
יד חרוצים 12 – יגיע כפיים 6



מפת התמצאות

שטח התכנית: 13,893 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	מרחב ריב"ל קרסו
9 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

מס' חלקה	שטח נכנס	הרחבת דרך	שטח יוצא
128 - דרך	577 מ"ר		577
211	4929 מ"ר		9936 מ"ר לאחר איחוד וחלוקה והרחבת דרך
213	2228 מ"ר		
214	1926 מ"ר	560 מ"ר להרחבת רחוב יגיע כפיים	
215	1413 מ"ר		
234	2724 מ"ר	291 מ"ר להרחבת רחוב יגיע כפיים	2433 מ"ר לאחר הרחבת דרך
235 - דרך	96 מ"ר		96

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976			211-215, 211-235	128

מתכנן:

אדריכל – יסקי מור סיון אדריכלים
 מתכנן נוף – טלי וקסלר (נחלת הכלל)
 יועץ תנועה – עירד שרייבר (דגש הנדסה)
 יועץ שימור – שרי מרק/ אורי אמיר (אדם מקום)
 מודד – רונן אורי (הלפרין פילוס)
 מים וביוב – יורם לבל (לבל מהנדסים)
 שמאי – יוסי ברק (ברק פרידמן קפלנר שימקביץ)
 יועץ סביבה – רון לשם (לשם שפר)
 אגרונום – טל גליקמן
 ניהול פרויקט – נועה כרמון גלנטי/אודליה כהן (וקסמן גוברין גבע)
 יזם ומגיש: קרסו נדל"ן בע"מ וקרסו ריב"ל 24-26

בעלות:

חברת קרסו נדל"ן בע"מ ובני משפחת קרסו כמופיע בטבלה:

גוש/חלקה	שטח נכלל בקו הכחול - במ"ר	בעלים רשומים/זכאים להרשם כבעלים	הערות
6976/128	577	עירית תת-אביב יפו	
6976/211	4,929	קרסו נדל"ן בע"מ (כפוף להבחנות בסעיף 2 לחלק)	למעט 12/100 חלקים אשר הינם בבעלות מכבי קרסו
6976/213	2,228	קרסו נדל"ן בע"מ	
6976/214	1,926	קרסו נדל"ן בע"מ	רשום בית משותף – כל היחידות בבעלות היזם
6978/215	1,413	קרסו נדל"ן בע"מ	
6976/234	2,724	קרסו נדל"ן בע"מ	
6976/235	96	עירית תת-אביב-יפו	

חברת קרסו נדל"ן בע"מ הינה בעלת זכויות ב- 96% מהשטח המגרשים הסחירים בתכנית.

מצב השטח בפועל:

מרחב קרסו (ריב"ל) ממוקם באחד מאזורי התעשייה ומהשכונות המוקדמות של העיר המזוהה היום כמרחב שבת. בשטח המגרש קיים מבנה משנת 1958 (בנייתו הושלמה ב-1972) אשר נבנה עבור מוסך ומבנה משרדים של חברת קרסו. המבנה תוכנן בסגנון מודרניזם מאוחר על ידי משרד אדריכלים ש. שעייה ואליאש רוזנבאום (רוז) והוא חלק מייצג מהמרקם העירוני תעסוקתי שהתפתח עם השנים במרחב. למבנה בוצעו שינויים פנימיים ואין לו תוספות בניה חיצוניות מאז שנות השבעים. מבנה המשרדים והמוסך משמשים גם היום את משרדי חברת קרסו.

המבנים במרחב נבנו בשנים שונות והשימושים השונים מפורטים במפה :



תצ"א עם פירוט הבינוי הקיים

1. "מגדל קרסו" – בניין משרדים בן 9 ק' מעל קומת קרקע מסחרית
2. בניין משרדים בן 4 ק' מעל קומת קרקע מסחרית
3. מבנה בן קומה אחת עם גג קל המשמש כאולם אירועים
4. בניין משרדים בן 5 ק' המשמש למשרדים ואולם תצוגת רכבים בקומת קרקע
5. מרכז שירות של חברת קרסו בקומת הקרקע וחניה עילית מעל גג מרכז השירות
6. מבנה בן 4 ק' המשמש למשרדים ומסחר בין השאר למשרדי הנהלת חברת קרסו

מדיניות קיימת:

מדיניות מרחב שבח תא/9108 (30/09/2020)

מדיניות מרחב שבח נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר כחלק מאזור תכנון 602. החזון במדיניות הינו יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.

כחלק ממסמך המדיניות נערך סקר היסטורי לבחינת הערכים הנופיים והאדריכליים בתחום המדיניות לצורך ניסוח כללים והנחיות להתחדשות האזור- על מנת שהבניה החדשה וההתחדשות העירונית יבוצעו תוך התייחסות וזיהוי האיכויות האדריכליות והנופיות הקיימות.

במסגרת המלצות הסקר ההיסטורי גובשה רשימת מבנים אופייניים לסגנון המודרני ולמבני תעשייה, ביניהם המבנה ברחוב ריב"ל 26, אשר בוועדת השימור מתאריך 20/08/2020 הוחלט לצרפם לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ולא תותר הריסתם. המבנים ישולבו בבניה המגדלית החדשה, לשמירה על זהות המרחב.

המדיניות מגדירה עקרונות תכנון בקידום תכניות מפורטות במרחב שבח, בהן נדרש להתייחס לנושאים הבאים ולעמוד בעקרונות להלן:

פיתוח מערך הקשרים של מרחב שבח בתוך עצמו ולסביבתו, חיזוק השלד האורבני, הרחבת מדרכות להולכי רגל ונטיעות עצים, שבילי אופניים, שימור וחיזוק דפנות פעילות ומרקם העירוני.

תכנית המתאר תא/5000:

תשריט אזורי ייעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים; שטחי הבניה

המקסימליים: רח"ק 12.8 - למגרש גדול מ- 1.5 דונם.

תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

תשריט עיצוב עירוני - מעל 40 קומות (בכפוף למגבלות רשות שדות התעופה – עד 180 מטר מעל פני הים).

נספח תחבורה - בסמיכות לקו האדום והירוק של הרק"ל, לשדרת הקריה ולתחנת קרליבך. נספח אזורי

תכנון אזורי תכנון - 602 : מותנה בהתאמה למסמך מדיניות.



תכניות תקפות:

תא/1043 - אזורי תעשיה - 20/03/1969
תא/1043/א' - שמושים באזורי תעסוקה בתל-אביב יפו (הת) - 20/12/2001
א' - תכנית "א" - חלק אמצעי של אדמות מזרח ת"א - 17/07/1941
50 - תכנית כללית למזרח תל אביב - 19/12/1940
תא/1844 - השלמת קומה חמישית - רח' יגיע כפיים פינת יד חרוצים - 17/03/1977 (רק לחלקה 214)
תא/2290 - בנין רב קומות - רח' יד חרוצים - 26/11/1987 (רק לחלקה 234)

מצב תכנוני קיים:

יעוד קיים:

חלקות 211, 213-215: אזור תעסוקה
חלקה 234: מגרש מיוחד



דרך מוצעת	■
מגרש מיוחד	■
אזור תעסוקה	■
בנין להריסה	■
פגיעות מ' תהום גבוהה א	■
אזורים רגילים להחדרת נגר עילי למ' תהום	■
נדרש תיאום	■
מבנה לשימור מכח החלטת ועדת השימור	●
קו בנין	---
קו בנין בקומת קרקע	---
קו בנין בקומת המרתף	---
קו בנין בקומות עליונות	---
גבול תוכנית	■
גושים	■
חלקות	---

תשריט מצב קיים

חלקה 211, 213, 215

זכויות בניה: 200% שטח עיקרי, 35% משטח עיקרי - שירות, שטח קומה טיפוסית - 40% משטח המגרש.
מספר קומות: 5, גובה המבנה - 17 מ'
שימושים: משרדים, תעשיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי, מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, ובתי מלון (בכפוף לאישור הועדה המקומית).
סה"כ שטח מותר לבניה: 17,140 מ"ר
בחלקה 211 שטח בנוי קיים במ"ר (שירות + עיקרי): כ-11,070 מ"ר על פי היתר מתאריך 14/06/1962 (תיק בניין מספר 3890).

חלקה 214

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו
9 - - 24-0006	דיון בהתנגדויות

זכויות בניה: 219.4% משטח המגרש 35% משטח עיקרי – שירות שטח קומה טיפוסית - 40% משטח המגרש (770 מ"ר)

מספר קומות: 5, גובה המבנה - 17 מ'

שימושים: משרדים, תעשיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי, מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, ובתי מלון (בכפוף לאישור הועדה המקומית).

סה"כ שטח מותר לבניה: 4,226 מ"ר

חלקה 234

זכויות בניה: 250% משטח המגרש נטו

מספר קומות: 10, גובה המבנה - 57 מ'

שימושים: קומת קרקע מסחרית, שימש למלאכה, תעשיה קלה ומעבדות.

סה"כ שטח מותר לבניה: 6,810 מ"ר

סה"כ שטח בנוי מותר בכל שטח התכנית על פי תכניות תקפות: 28,176 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה ללא הסכמה ומציעה הקמת 3 מגדלים בשימוש תעסוקה, מסחר, מלונאות (שימוש המלונאות בכפוף לאישור הועדה המקומית), שטחי ציבור בנויים ומגורים, כולל דיור בהישג יד.

התכנית קובעת את המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור, מרחיבה את רחוב יגיע כפיים וכן מסמנת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח בקומת הקרקע שאינו מבונה במגרש 201 וברוב מגרש 202 ומייצרת מעברים להגברת הקישוריות בין רחוב ריב"ל לרחוב יד חרוצים.

התוכנית קובעת זכויות בניה בעירוב שימושים עד רח"ק 12.8 במגרש 201 ובמגרש 202. שלושת המגדלים יבנו על גבי קומות מסד וקומת קרקע מסחרית בשני מגרשי בניה בבינוי מלווה רחוב לדופן פעילה בהתאם למרקם העירוני הקיים ורוח המקום. במגרש 201 יבנו 2 מגדלים: המגדל המזרחי יבנה בנסיגה מעל המבנה לשימור בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור מבונים. המגדל המערבי בשימוש מעורב של תעסוקה, מסחר, מלונאות (שימוש המלונאות בכפוף לאישור הועדה המקומית), מגורים ושטחי ציבור מבונים. במגרש 202 יבנה מגדל אחד בשימוש מגורים ושטחי ציבור מבונים מעל 3 קומות מסד וקומת קרקע מסחרית. זכויות הבניה בכל מגרש לא יעלו על רח"ק 12.8 משטח כל מגרש.

שימוש המגורים הכולל בתכנית בהיקף של עד 25% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית כולל דיור בהישג יד כהשלמה לתועלת הציבורית ובהתאם למדיניות העירונית.



מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו
9 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

תשריט מצב מוצע

מטרות התכנון:

תוספת זכויות בניה ושימושים עבור 3 מגדלים בעירוב שימושים באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר תא/5000 ומדיניות מרחב שבח תוך השתלבות במרקם העירוני הקיים ושמירה על הזהות המקומית של מרחב שבח.

עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
- קביעת ייעודי קרקע, שינוי יעוד מאזור תעסוקה ומגרש מיוחד ליעוד עירוני מעורב ושפ"פ.
- קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ושימושים נוספים - קביעת עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התוכנית.
- קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע לתעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים ומגורים.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 202 ו-A201 וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור וכן הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
- קביעת הוראות לדירור בהישג יד.
- קביעת גובה הבנייה עד 180 מטר מעל פני הים.
- קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, הוראות בינוי, תכנית, קווי בניין, גובה קומות והוראות לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
- הרחבת רחוב יגיע כפיים.
- קביעת שטחי בניה בתת הקרקע.
- קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות ועבור מצללות לשימושים הציבוריים.

שימושים:

מגרש 201 ומגרש 202:

א. קומת הכניסה:

מסחר, כניסות ומבואות למבנים, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

ב. מעל קומת הכניסה:

- תעסוקה, משרדים, מסחר, מלונאות (שימוש מלונאות בכפוף לאישור הועדה המקומית), שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית לרבות דב"י.
- שטחים לרווחת המשתמשים.

ג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

- יותר כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון ובנוסף שימושים הכלולים במקבץ שימוש מסחר 2 ותעסוקה 2, הכוללים שימושי בידור, בילוי, תרבות ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, שימושים לוגיסטיים.
- קומות המרתף יתוכננו כקומות גבוהות שיאפשר הסבה לשימושים עיקריים. הסבת שטח החניה לשימושים עיקריים יתאפשר בכפוף לפרסום לעת הוצאת היתר בניה.
- חניה, שטחים תפעוליים, אחסנה, ושטחים לרווחת ופנאי הדיירים/משתמשים (כגון בריכות שחיה וחדרי כושר).

על אף האמור לעיל, במגרש 202 לא יותר שימוש תעסוקה 1 ומשרדים, מסחר 2 ותעסוקה 2.

גובה ומספר קומות:

מספר קומות בתא שטח 201A יהיה עד 41 קומות במגדל B ובמגדל A עד 45 קומות. מספר קומות בתא שטח 202 יהיה עד 48 קומות.

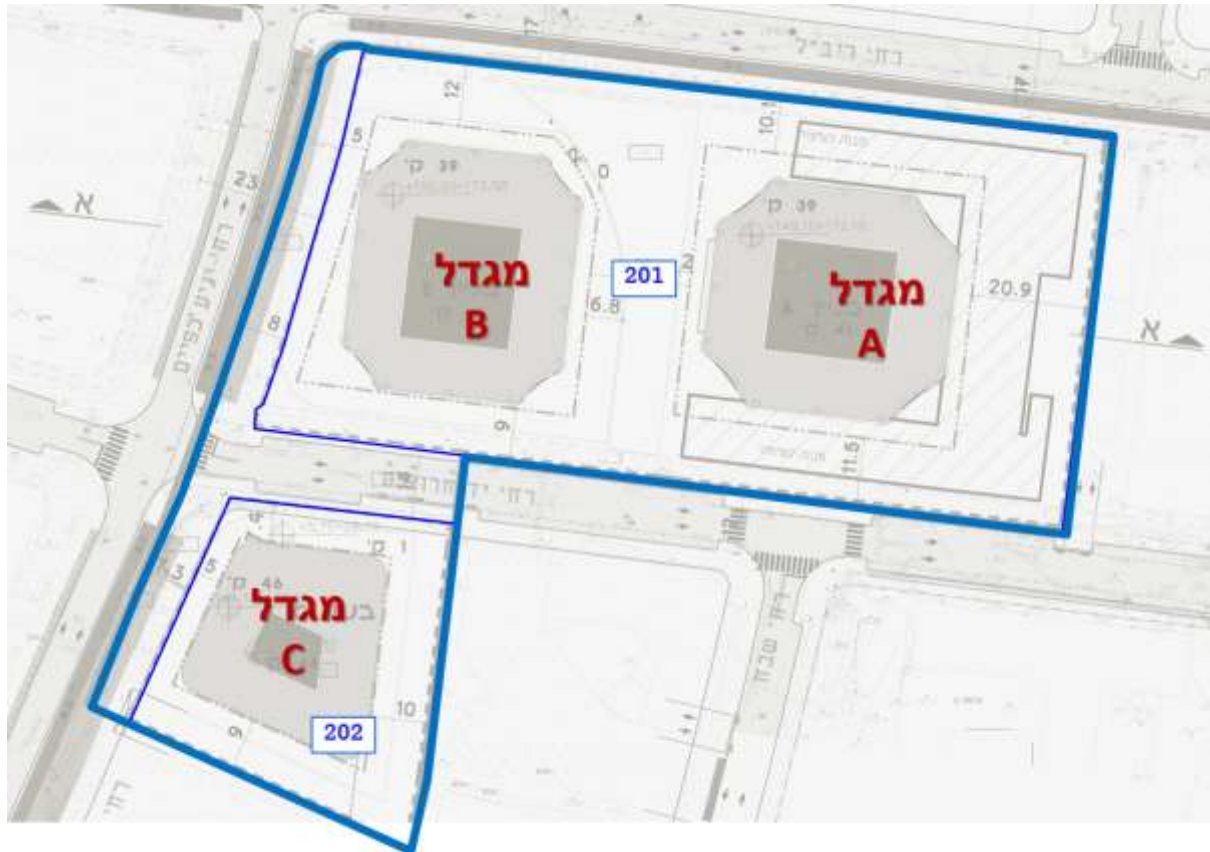
רוב המבנים בסביבה נבנו מתוקף תכנית תקפה המותירה בינוי בגובה עד 5 קומות. המרחב בסביבת התכנית מסומן בתכנית המתאר בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בבניה מגדלית ובציפוף משמעותי

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 08/05/2024 507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות
--	---

בדומה לתכנית זו אשר יאושר בהליך של קידום תכניות מפורטות כך שגובה המגדלים המוצע בתכנית זו תואם לבינוי העתידי במרחב.

גובה :

גובה המבנים כפוף למגבלות התעופה האזרחית. במידה ויוסרו מגבלות רת"א לגובה המקסימלי (עד 180 מטר מעל פני הים), ניתן יהיה להגביה את הבינוי תוך שימור הרצפה חלקי קרקע המקסימלי ע"י צמצום תכסית המגדלים.



תרשים מיקום המגדלים

גובה קומות כמפורט להלן :

א. תא שטח 201A :

מגדל A

קומת קרקע ומסד במבנה לשימור גובה קומות על-פי הקיים.
במגדל לובי עד גובה המבנה לשימור הקיים. קומת המגדל הראשונה תתחיל בגובה שלא יפחת מ-20 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה זה כולל ניתוק מהמבנה הקיים לשימור.
קומת מגדל טיפוסית : עד 3.80 מטר.

מגדל B

קומת קרקע : עד 6 מטר .
קומת מסד טיפוסית : עד 4.5 מטר עבור כל שימוש שאינו שטח ציבורי.
קומת מגדל טיפוסית : עד 3.80 מטר.

ב. מגדל C : 202

קומת קרקע : עד 6 מטר
קומת מסד טיפוסית : עד 3.80 מטר
קומת מגדל טיפוסית : עד 3.80 מטר.

בכל המגדלים שבכל תאי השטח גובה קומות מגורים ומשרדים ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב בהתאמה למדיניות לגובה קומות.

בכל המגדלים גובה קומות לשטחי ציבור לא יפחת מ 4.5 מטר ברוטו - רצפה עד רצפה.
בכל מגדל יתרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו
9 - - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

העיצוב.

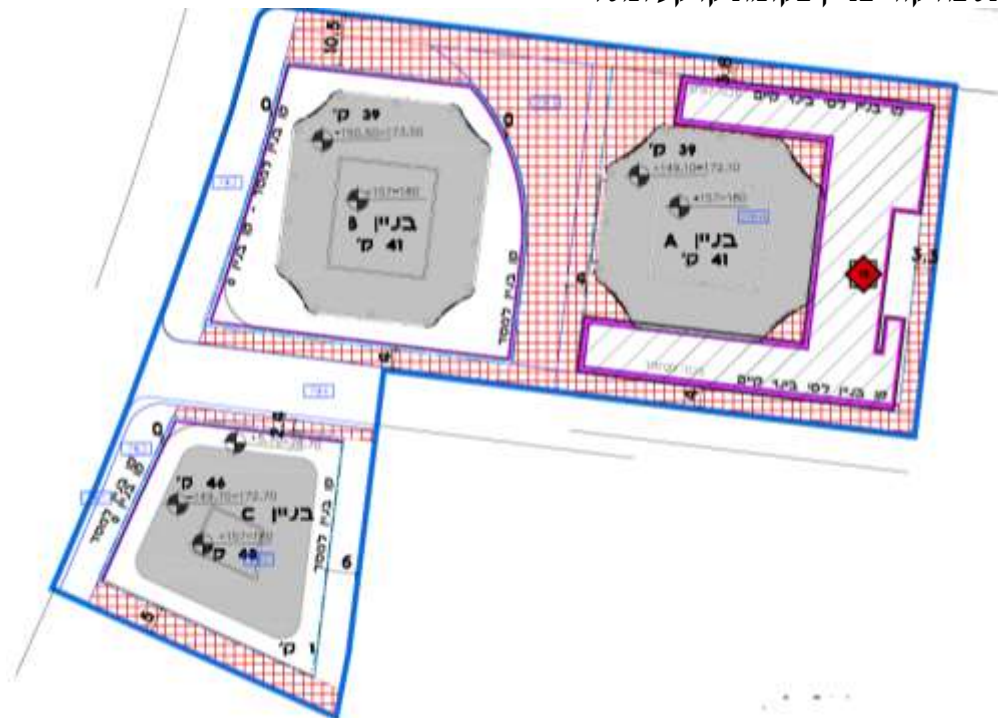
קווי בנין :

בהתאם למדיניות קווי הבניין ייצרו בנוי מרקמי מלווה רחוב, בהתייחס למבנה הקיים המיועד לשימור.
קו בניין לקומת קרקע, מסד ומרתפים בהתאם לקו הבניין של המבנה הקיים לשימור וכפי שמופיע נספח קווי בניין.

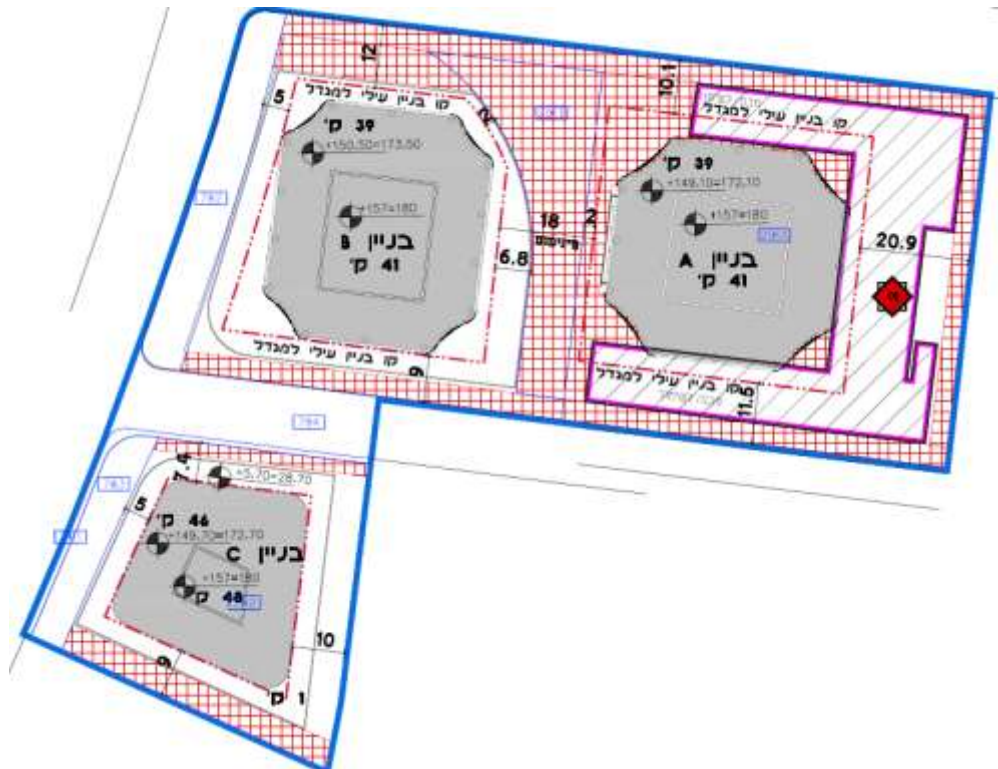
קווי הבניין למגדלים יהיו בנסיגה כפי שמופיע נספח קווי בניין.

המרווח בין המגדלים במגרש 201 לא יפחת מ-18 מטר כמופיע בתשריט.
המרחק בין גרעין המבנה המוצע בתא שטח A201 לבין המבנה לשימור לא יפחת מ-8 מ'.
הבניה המגדלית מעל קומות המסד תבנה בנסיגה של לפחות 5 מטר מקומות המסד לרחובות יגיע כפיים ויד חרוצים.

נספח קווי בניין בקומת קרקע ומסד



נספח קווי בניין למגדלים



תכנית:

תכנית מרבית במגרש 201 עד 70% (על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק וזאת נוכח קיומו של בניין לשימור הנכלל בתכנית הבינוי). התכנית מבוקשת לצורך השתלבות המגדלים במרקם קיים ושמירה על דופן רחוב מבונה ופעילה של המבנה הקיים והבינוי החדש, בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות. תכנית מרבית במגרש 202 עד 60%

שטח קומת מגדל מקסימלי:

במגרש 201 עד 1800 מ"ר ברוטו לכל מגדל. במגרש 202 עד 900 מ"ר ברוטו.

חזית מסחרית:

א. שטח המסחר:

- היקף השטחים למסחר לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה הכוללים בתכנית כמפורט בטבלה 5 ולא יפחת מ-2,500 מ"ר בקומת הקרקע במגרש 201 ומ-250 מ"ר בקומת הקרקע במגרש 202.
- מרבית שטחי המסחר ימוקמו בקומות הקרקע. עד 15% מסך שטחי המסחר ימוקמו בגג מגדל המגורים במגרש 202 וגג מגדל התעסוקה המערבי במגרש 201.
- במגדל המזרחי במגרש 201, ובגג המבנה לשימור, לא תהיה מגבלה למיקום השימוש המסחרי.
- חזית מסחרית תהיה בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה (כולל חזית לובי לשימוש ציבורי) ובעומק של לפחות 5 מ"ר.
- שטחי המסחר, מיקומם הסופי, היקפם ואופן שילובם בבניה החדשה ובמבנה לשימור יקבעו סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- פתיחת חזיתות המבנה לשימור תעשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
- השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש, יפותח באופן שיהיה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור.
- יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף העליונה מתוך המסחר של קומת הקרקע.

מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין. שטח המרפסות ייועד למרפסות למגורים

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות 9 - 0006-24	
--	--

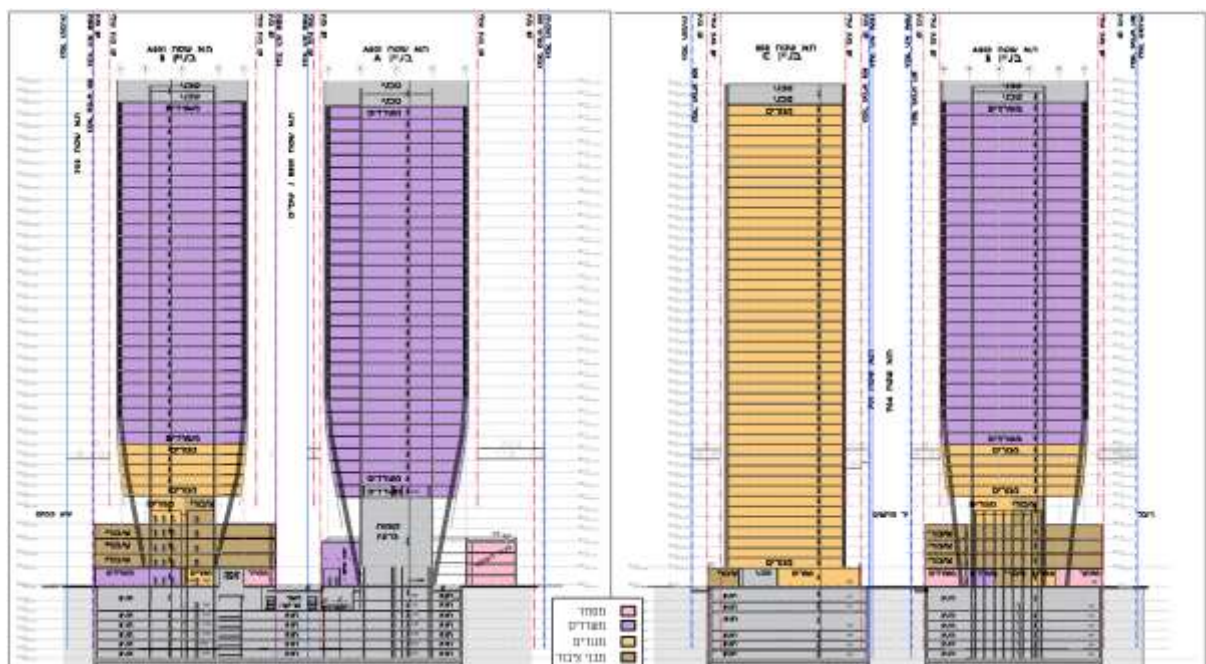
ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתוכנית. ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים ויכללו בשטח הקומה המותר. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. עבור שימושים ציבוריים תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים הכוללים הקבועים בתוכנית זו עבור מרפסות ו/או מרפסות גג.

מלונאות:

- שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
- השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
- שטח מקסימלי למלונאות יהיה עד 15% משטחי התעסוקה הכוללים בתוכנית כמפורט בטבלה 5.
- השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים ותובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה.
- השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערה בלשכת רשם המקרקעין 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.
- אופן שילוב שימושי המלונאות, מיקומם, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת הכנת תוכנית העיצוב, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

טבלת זכויות בניה:

מגרש	מספר מגרש	שטח מגרש לפני הרחבת דרך	הרחבת דרך	שטח מגרש אחרי הרחבת דרכים	רח"ק	סה"כ שטח על קרקע לבניה על קרקע	שטח ציבורי	סה"כ שטח בניה סחיר	שטח לתעסוקה 75%	שטח למגורים 25%	חלוקת שטחי המגורים לפי תאי השטח
"קרסו"	201	10,496	560	9,936	12.8	127,181	9,585	148,738.2	111,553.7	37,184.6	6,042
"מגדל קרסו"	202	2,724	291	2,433		31,142					31,142
סה"כ		13,220	851	12,369		158,323	10,585				37,185



חתכים לפי שימוש

התוכן 4985/מק/תא/507-0947341 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 08/05/2024 9 - 24-0006
---	---

טבלת פירוט לפי שימושים :

יעוד	תא שטח	שימוש ***	יחיד	מפל הקרקע				מתחת לקרקע	
				שירות **		סה"כ		עיקרי	שירות
				מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר
עירוני מעורב	201	תעסוקה ומסחר	-	92,962		18,592		111,554	63,085
	201	מגורים (דב"י)	72	5,234		1,308		6,542	
	202	מגורים	266	19,258		4,814		24,072	
	202	מגורים (דב"י)	72	5,256		1,314		6,570	
	201/202	מבנים ומסדות ציבור		7,373		2,212		9,585	
		סה"כ	410	130,082		28,241		158,323	63,085

א. הזכויות בייעוד עירוני מעורב מתייחסות למגרש 201 ולמגרש 202, ששטחם הכולל 12,369 מ"ר.

ב. סך כל שטחי הבניה במגרש 201 לא יעלו על 127,181 מ"ר סך כל שטחי הבניה במגרש 202 לא יעלו על 31,142 מ"ר המהווים רח"ק 12.8 מכל מגרש.

ג. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. חישוב שטחי המגורים מתייחס למגרש 201 ומגרש 202 ושטחם הכולל הוא 37,184 מ"ר המהווים 25% מהשטחים (מתוכם 24,072 מ"ר עבור מגורים ו- 13,112 מ"ר עבור דיוור בהישג יד). ניתן לחלק את שטחי הבניה הכוללים בשימוש מגורים בין מגרש 201 ומגרש 202 ועד 15 יחידות דיוור, לרבות דיוור בהישג יד, לעת תוכנית יעצוב אדריכלי כל עוד אין חריגה מהשטח הכולל הנקבע למגורים ואין שינוי בשטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש. הקטנת השטח המיועד לדיוור בהישג יד תהווה סטייה ניכרת.

ד. ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע בתוך כל שימוש הקבוע בתוכנית זו.

ה. יותר, לשיקול דעת הועדה המקומית, להצריח שימושים בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתוכנית.

ו. הועדה המקומית לפי שיקול דעתה רשאית להתיר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק.

ז. לא יותר להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ח. לשיקול דעת הועדה המקומית, תתאפשר גמישות לתוספת של 41 יחיד ללא שינוי בשטח הכולל שנקבע למגורים.

ט. שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה בהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי + שירות אשר ימוקמו בעיקר בקומת הקרקע. מתוכם עד 1,675 מ"ר עיקרי + שירות אשר ניתן למקם בגגות מגדלים B בתא שטח 201A ומגדל C במגרש 202.

י. במגדל A שבתא שטח 201A אין מגבלה למיקום השימוש המסחרי במסגרת שטחי המסחר.

י. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכוניות, מחסנים, תשתיות, חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה וכדומה הדרושים להפעלתם שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 1435 מ"ר המהווים 15% מסך השטח הציבורי הבנוי מעל הקרקע (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.

יא. גובה אבסולוטי מירבי בכפוף למגבלות רת"א (עד 180 מטר מעל פני הים).

יב. יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצרות ו/או מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולהיפך.

יג. תותר המרה מלאה של שטחים ציבוריים בנויים בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

יד. שטחי השירות בתת הקרקע ישמשו את כלל השימושים במגרש.

טו. שטחים עבור שימוש מלונאות יהיו מתוך שטחי התעסוקה ובהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי ושירות.

טז. השטחים בטבלה כוללים את השטחים הקיימים במבנה לשימור כ-11,070 מ"ר על פי היתר מתאריך 14/06/1962 (תיק בניין מספר 3890).

יז. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 9,936 מ"ר במגרש 201 ו-2,433 מ"ר במגרש 202 עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

הסבר זכויות מוצעות בחלוקה למגרשים ושימושים :

מגרש 201 בשטח : 9936 מ"ר

שטחי בניה כוללים : 127,181 מ"ר מתוכם :

- 111,554 מ"ר לתעסוקה ומסחר (לפחות 75% מסך זכויות הבניה מעל הקרקע)

- 6,542 מ"ר למגורים

- 9,085 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים

מגרש 202 בשטח : 2,433 מ"ר

שטחי בניה כוללים : 31,142 מ"ר מתוכם :

- 30,642 מ"ר למגורים

- 500 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים

שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה בהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי + שירות אשר ימוקמו בעיקר בקומת הקרקע ולא יפחת מ-2,500 מ"ר במגרש 201 ומ-250 מ"ר במגרש 202.



מבט מרחוב ריב"ל



מבט מרחוב ריב"ל



מבט מרחוב ריב"ל לרחבה שלצד המבנה לשימור והמגדלים

מגורים

שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.

פירוט יח"ד:

תא שטח 201 - 72 יחידות דיור בהישג יד.

תא שטח 202 - 338 יח"ד מתוכן 72 יחידות דיור בהישג יד ו- 266 יח"ד רגילות.

סה"כ יח"ד: 410 *

(*) לשיקול דעת הועדה המקומית, תתאפשר גמישות לתוספת של 41 יח"ד, כולל עבור יחידות דיות בהישג יד, ללא שינוי בשטח הכולל שנקבע למגורים)

תמהיל יח"ד ושטחן:

תמהיל יחידות הדיור בהתאם למדיניות מרחב שבח ומתייחס לשטחי הדירות נטו (פלדלת):

לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר

עד 40% יהיו דירות בינוניות (עד 80 מ"ר)

עד 20% בשטח מעל 100 מ"ר

תמהיל סופי ייקבע לעת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בהתאם לחוות דעת של היחידה לתכנון אסטרטגי.

דיור בהישג יד:

התכנית כוללת 37,184 מ"ר למגורים שהם 410 יח"ד. מתוכם, 144 יח"ד דב"י בהיקף של 13,112 מ"ר המהווים 35% משטחי המגורים בתכנית.

היחידות עבור דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור הנחה של 40%, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם למדיניות העירונית. מיקום הדירות, מספרן והתמהיל המפורט יקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב על ידי מהנדס העיר או גורם מטעמו.

יחידות הדיור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים בפרויקט ויורחקו ממטרידים כגון כניסת כלי רכב, אשפה או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.

תמהיל יחידות הדיור בהישג יד ישקף את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט ועד שטח מקסימלי של כ-100 מ"ר ליחידת דיור. לא ינתן היתר בניה שלא יכלול יחידות דיור בהישג יד כמפורט בסעיף זה.

מרחבים מוגנים

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו
9 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

פתרון מיגון ייקבע בהתאם להנחיות פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים בתוכנית. פתרונות המיגון ייבחנו במסגרת תכנית העיצוב.

הקצאות ותועלות לצרכי ציבור

הקצאות לצרכי ציבור

בכל תחום התכנית ייבנו שטחים בנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע בהיקף שלא יפחת מ-9,585 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע המחולקים ל- 9085 מ"ר במגרש 201 ו-500 מ"ר במגרש 202. תכנון השטחים הציבוריים הבנויים יעשה בהתאם להוראות הגנריות לעניין שטחים ציבוריים בנויים ולהנחיות צוות התכנון. שטחים ציבוריים בנויים יהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. שימוש ומיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 9,936 מ"ר במגרש 201 ו-2,433 מ"ר במגרש 202 עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

תועלות ציבוריות:

עלויות עודפות לשימור המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 והשלמה לתועלת של דיור בהישג יד בהיקף של 8,864 מ"ר מתוך שטחי המגורים עבור כ- 97 יח"ד.

מבנה לשימור

במסגרת מסמך המדיניות למרחב שבח, וועדת השימור שהתקיימה בתאריך 20/08/2020 המליצה על צירוף המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה כך שלא תותר הריסתו. התכנית הובאה לדיון בוועדת השימור בתאריך 7/3/21 אשר אישרה את שימור המבנה הקיים ושילובו בתכנית המוצעת.

- התוכנית קובעת את המבנה הקיים לשימוש מחודש ושילובו בבניה המגדלית, תוך שמירה על מערכת החומרים המקורית. היקף שימור החזיתות ודרך השתלבות המבנה החדש במבנה לשימור יקבע במסגרת תוכנית העיצוב וכן אופן המפגש עם המגדל.
- כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם המבנה לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.
- תנאי לקבלת היתרי בניה תהיה הבטחה לשימור המבנה הקיים המסומן לשימור ברחוב ריב"ל. תנאי לאכלוס המגדל יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.
- (הוראת מעבר) ניתן להוציא היתרים למבנה לשימור ללא פגיעה בערכי המבנה.
- החזית החדשה של המגדל תהיה מנותקת עיצובית מהמבנה לשימור.
- למבנה יבוצע תיק תיעוד בתיאום ובאישור עם מחלקת השימור.

פיתוח המרחב הציבורי:

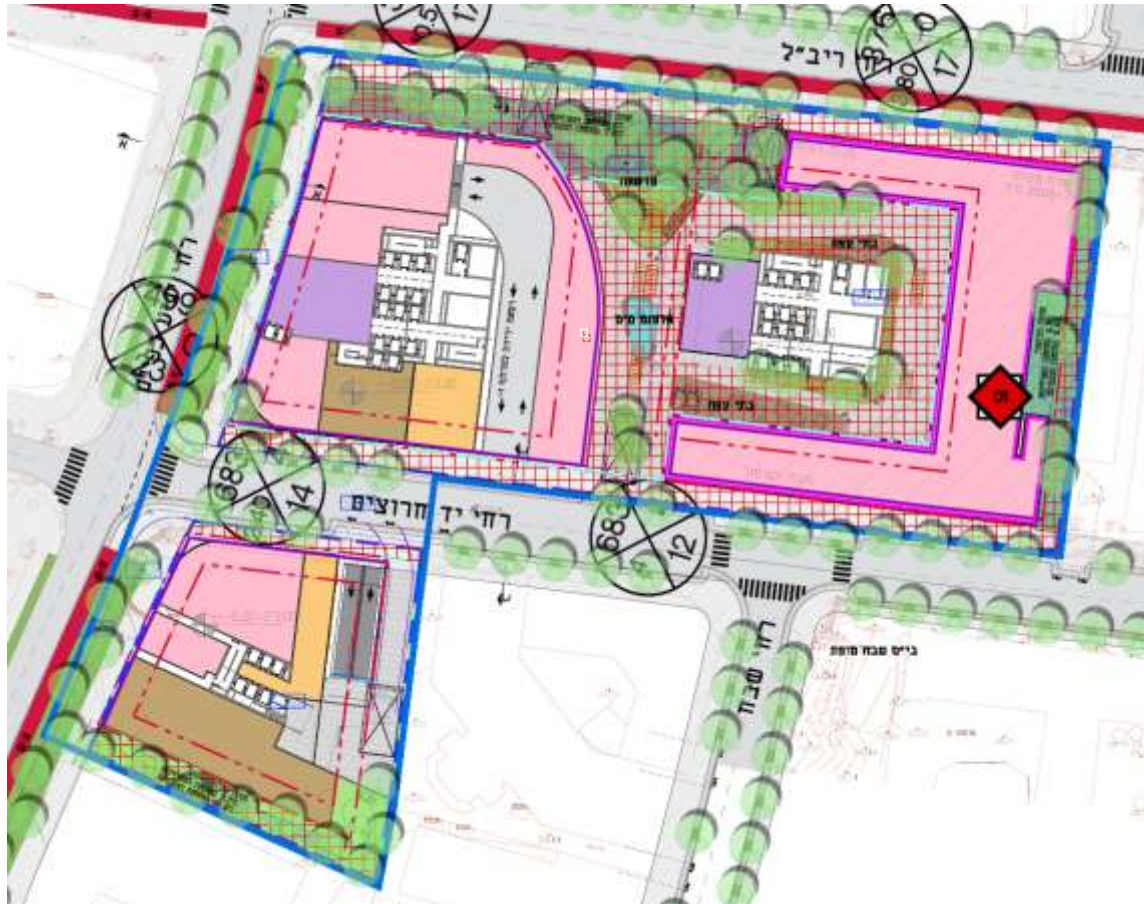
בהתאם למדיניות מרחב שבח התכנית תורמת לקישוריות במרחב באמצעות שמירה על קישוריות של מערך הרחובות הקיים במרחב, הרחבת מדרכות להולכי רגל ופתיחת מעברים נוספים.

הרחבת זכות הדרך בהליך של איחוד וחלוקה:

הרחבת רחוב יגיע כפיים לטובת חיזוק הציר הפנימי של המרחב כך שזכות הדרך ברוחב משתנה בין 23.5 מטר ל-23 מטר.

זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ברחוב ריב"ל ויד חרוצים עד לדופן המבנה לשימור והמבנים החדשים. במגרש 201 המדרכה ברחוב ריב"ל גדלה ברוחב משתנה בין 3.8 מטר עד לחזית המבנה לשימור ו-10.5 מטר בחזית המבנה החדש. המדרכה ברחוב יד חרוצים גדלה ברוחב של 4 מטר ועד חזית המבנה החדש. במגרש 202 המדרכה ברחוב יד חרוצים גדלה ברוחב של 2.4 מטר.

במגרש 201 קיימים שני מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור המקשרים בין רחוב ריב"ל לרחוב יד חרוצים. האחד בין המגדלים והשני לצד המבנה לשימור.



תכנית פיתוח

פיתוח:

חלק מהעצים הקיימים בתחום התכנית מסומנים לשימור. ייתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושטילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום. תותר הצבת שולחנות, כסאות וריהוט רחוב.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בכל המגרשים יהיה הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי שתאושר על ידי הועדה המקומית. תוכנית העיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותתייחס להיבטים הבאים:
 - א. העמדת המבנים, מספר והיקף קומות המסד, פריסת השימושים השונים, מיקום סופי של סימון זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל בתחום התוכנית, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, מיקום תשתית, כניסה לתת הקרקע וכניסות למבנה.
 - ב. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים להנחיות להבטחת הפרדה למניעת מטרדים בין שימושי המגורים לשאר השימושים.
 - ג. תאום שימור המבנה הקיים וההשקפה בינו לבין הבינוי החדש בכל הנוגע לשינויים המוצעים במבנה הקיים ובין היתר בנוגע לשינוי החזיתות הפנימיות, קומות ומפלסים קיימים. כל התערבות במבנה הקיים תיעשה בתאום עם מחלקת השימור.
 - ד. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי אוורור, יציאת חרום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
 - ה. הנחיות ועיצוב לפיתוח קומת הקרקע, קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, גובה המבנים, מפלסי קומות המרתף ומיקום הרמפות.
 - ו. קביעת הפתרונות העקרוניים לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	9 - 0006-24'
---	--

- באותה עת.
- ז. קביעת השימושים הציבוריים מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים.
 - ח. קביעת חצרות, מרפסות או גג מקורה לשטחים הציבוריים הבנויים בהתאם לשימוש שיקבע בשטחים הבנויים.
 - ט. מיקום מצללות למיתון רוחות בהתאם לחוו"ד סביבתית.
 - י. קביעת היקפם ומיקומם של שטחי המסחר.
 - יא. שילוב שימושי מלונאות.
 - יב. פירוט יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
 - יג. דו גלגלי:
 - פיוזר חניות האופניים בין קומת הקרקע בפיתוח, במחסנים ובקומת המרתף העליונה, כולל תכנון מתקני אופניים מאובטחים. מיקום סופי יקבע בתכנית העיצוב.
 - קביעת כניסת אופניים לתת הקרקע, ככל הניתן מופרדת מכניסת הרכבים הפרטיים.
 - יד. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקיה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.
 - טו. חלחול:
 - קביעת תחום פנוי לחלחול, השהיה ונטיעת עצים.
 - פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנ"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהיה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.
 - טז. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
 - יז. עדכון סקר עצים ואישורו ע"י האגרונום העירוני.
 - יח. קביעת מיקום מערכות האוורור, מערכות טכניות והוצאת אוויר מחניונים. מערכות אלו לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא בקרבת החלונות לפתיחה, מיקומם המדויק של מערכות אלו לרבות מרחקם מהחלונות יקבע בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
 - יט. הצגת פתרונות:
 - לפליטת אגוז גנרטור בגגות העליונים של המבנים.
 - תיאום אלמנטים למניעת מטרדים משטחי מסחר - ארובות מנדוף העולה לגובה 2 מטר מעל הגג של הקומה העליונה במגדל ובור מפריד שומנים. ככל שיתוכנן מטבח למלונאות, הצגת פיר נידוף למטבח.
 - אם ידרשו חדרי שנים בתחום התוכנית הם ימוקמו ככל הניתן בריחוק ממקומות שהיית אנשים.
 - פתרונות אקוסטיים למערכות מכאניות ושילובן כחלק מחזית חמישית.
 - הפרדת כניסות בין שימושי מגורים לשימושים ציבוריים ו/או תעסוקה.
 - כ. קביעת מרווח בין הקומה הראשונה של מגדל A שבתא שטח 201A לבין המבנה הקיים ובתיאום עם מחלקת השימור.
 - כא. תוכנית אצירת פסולת וחדרי אשפה, בגודל שיתאים להצבת מתקנים ויאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. גודל החדרים, מספר המתקנים והגשה יתוכננו בהתאם להנחיות אגף תברואה.
 - כב. נושאים נוספים בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.
 - כג. תיק תיעוד מפורט יהיה תנאי לאישור תוכנית עיצוב.

עצים:

- א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- ב. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- 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.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו
9 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

- ג. 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.
- 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.
- ד. 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 ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- 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.

זיקת הנאה:

במגרש 201 כל השטחים הלא מבונים במגרש ובמגרש 202 השטח המסומן בתשריט יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע. בקו בניין קידמי תותר זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות בלבד.

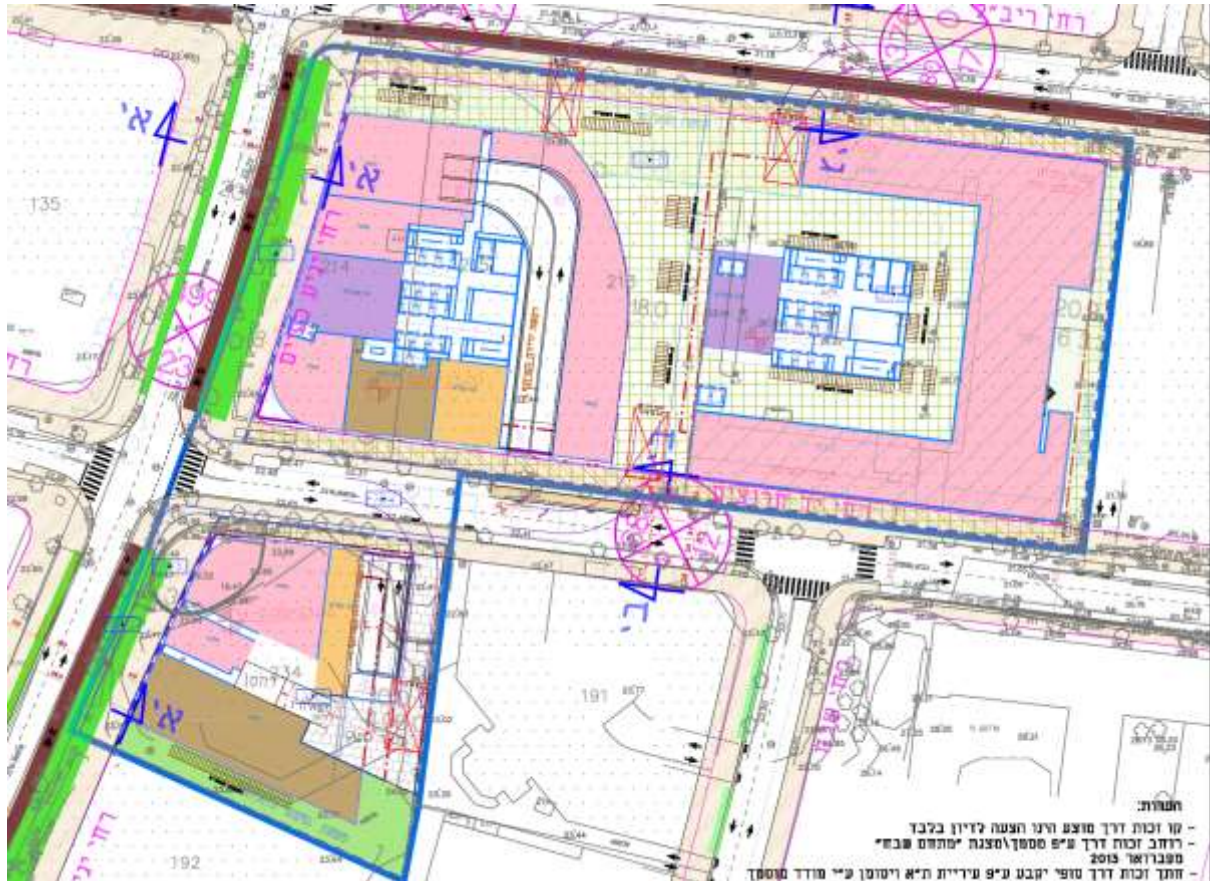
בתחום זיקות ההנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג. פיתוח השטח יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנים מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

לא יותרו הוצאת אוויר מהמרתפים, פליטת אגוזי גנרטור בשטחים המסומנים בזיקת ההנאה למעבר ושהייה להולכי רגל.

בשטחי זיקות ההנאה תתאפשר הקמת בתי גידול לעצים בוגרים. יישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' בשטח זיקת ההנאה במפלס הפיתוח.

זיקות ההנאה ירשמו לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

תחבורה, תנועה, תשתיות



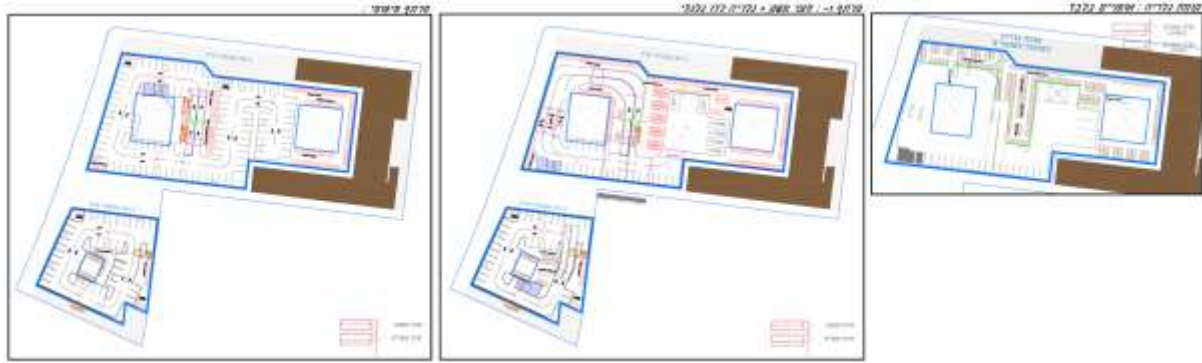
קומת קרקע מנספח התנועה

תנועה וחניה:

- א. תקן החניה:
 - תקן החניה לתעסוקה ומלונאות יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 - תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 - דירות קטנות, דיור מיוחד או דיור בהישג יד יהיו ללא חניה ולא יחושבו בתקן.
 - תקן החניה למסחר יהיה 0.
 - תקן חניה 0 לשימושים עיקריים בתת הקרקע.
 - תקן החניה לדו גלגלי יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
 - חניות שאינן למגורים לא יוצמדו, וינהלו כחניון ציבורי הפתוח 24/7. לא תותר הצמדה וסימון חניה לתעסוקה ולמסחר.
 - לשטח ציבורי התקן ייקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- ב. במגרש 201 ובמגרש 202 יוקמו חניונים תת קרקעיים נפרדים ועצמאיים. מספר הרמפות ומיקומן הסופי יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. לכל היותר יתאפשרו שתי רמפות כניסה לרכב לתת הקרקע. רמפות הכניסה לתת הקרקע יהיו בתחום קווי הבניין ומקורות על ידי החלק הבנוי במגרש.
- ג. ללא תאפשר יותר מרמפה אחת עבור משאיות ולא תתאפשר כניסה לתת הקרקע מרחוב יגיע כפיים.
- ד. תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החניה ליתר השימושים.

מרתפים:

- א. יותרו עד 6 קומות מרתף בתחום קווי הבניין למרתפים בכפוף לפתרון הטיפול במי נגר בתוכנית.
- ב. תכנית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש ובתחום קווי בניין למרתפים עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים. לא יותרו מרתפים או תשתיות פרטיות בתחום רחובות ריב"ל ויד חרוצים בתחום המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
- ג. תירשם זיקת הנאה בתחום הנ"ל למעבר תשתיות ציבוריות בלבד.
- ד. שפילת מי תהום, ככל שתידרש, בכפוף לחקירה סביבתית.
- ה. גובה קומת מרתף ראשונה הינו כ-8 מ' ברוטו וגובה שאר הקומות המרתף הינו כ-3 מ' ברוטו.



בניה ירוקה/קיימות/נגר/חילחול

בנייה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

יעילות אנרגטית

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

תנאי להפקדת התוכנית יהיה ביצוע סקר אנרגטי לפרויקט על פי הנחיות אדריכל העיר. הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד') וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.

יש להיערך לאפשרות עתידית של חובת התקנת מערכת פוטו וולטאית על אחוז ניכר של גג המבנה לצורך אספקת נתח משמעותי של צריכתו האנרגטית. לפיכך חובה לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן, וכן להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.

אם אין היתכנות כלכלית או תפעולית למערכת פוטו וולטאית, יש לבחון שימושים נוספים בעלי תועלת ציבורית-סביבתית, כגון גג ירוק (גג מגונן) או גג כחול (גג סופח מי נגר). התכנון ייעשה בתיאום מחלקת תכנון בר קיימא, יחידת אדריכל העיר.

על מבני המגורים לעמוד בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019 פרק י"א: מערכות לחימום מים והפקת אנרגיה.

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

הפרויקט יציג ייצור שנתי שלא ייפחת מ-363,000 קוט"ש.

תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית במסגרת גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית ובכפוף למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

שטח לחלחול

1. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

2. לפחות 11% משטח מגרש 201 ולפחות 15% משטח מגרש 202 יותירו כשהם נקיים מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. אחוז החלחול במגרש 201 נקבע מכיוון שלא ניתן למקם את החניון או לקבוע חלחול בתחום המבנה הקיים לשימור ובתחום המדרכות בזיקת הנאה.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו
9 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

3. יתוכנן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

4. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. עודפי חפירה ומילוי פסולת הבניין יטופלו כמשאב וככל הניתן האפשר יעשה בהם שימוש. פסולת בניין ועודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יופנו לאתר פסולת מוסדר ומורשה על פי חוק.

התייעצות עם הציבור:

בהחלטת הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור מתאריך 27/06/2019 למדיניות מרחב שבח נקבע שיש לקיים כנס שיתוף ציבור למדיניות מרחב שבח וכי תכניות מפורטות בתחום המדיניות פטורות משיתוף ציבור נוסף. בתאריך 02/01/2020 נערך כנס שיתוף ציבור למרחב שבח. התכנית תואמת למדיניות מרחב שבח ולכן פטורה מהליך שיתוף ציבור.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים (שטח עיקרי לכל החלקות)	מצב קיים בניין לשימור (שטח עיקרי חלקה 211)	מצב מוצע שטח כולל
סה"כ זכויות בניה	200% בחלקות 211,213,215 219% בחלקה 214 250% בחלקה 234	כ-225%	לפי רח"ק 12.8
מ"ר	28,176		158,323
גובה	5 בחלקות 211,213-215 10 בחלקה 234	5	בין 41 ל- 48
מטר	17 בחלקות 211,213-215 57 בחלקה 234	16.75	156 מ' מעל פני הקרקע, 180 מ' מעל פני הים
תכסית	-	41.6% (כ-2050 מ"ר)	70% במגרש 201 60% במגרש 202
מקומות חניה	-	-	רכב פרטי : כ-537 ח.נגישות : כ-12 אופניים : כ-1392 אופנועים : כ-1055 תפעולי : כ-8

זמן ביצוע:
שוטף.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו
9 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מחמדים הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0947341	שם התכנית תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו	מגיש התכנית קרסו גז"ל	עורך התכנית יסקי מוז סיון אדריכלים
אזהרה חשובה: הוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלה התכנית)		סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח תכנית	
☒ עירונית		☐ כפרית	
☐ יש		☐ אין	
מועד התכנון המוסמך לתפקוד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק			
יש לפרט נושא אחד למחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק			

עמ' 152

4.2 החייק מירבני 12.8	קביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי בהתאם לטענות 3.1.3 (א) - (ב) סעיף 3.1.3 (ד) וסעיף 3.1.3 (ד)	המבנה הקיים לשימור כליל בשטחי בנייה הכוללים קביעת זכויות לרחיק המרבי שימור מבנה קיים ודיוור בחיטוי יד בתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ד) (1)	תכנית בינוי אשר לא תעלה על 70% משטח המגרש בהתאם לסעיף 62 א (4) (5) לחוק בשל התדרת המבנה הקיים לשימור ושילובו בבנייה החדשה ליצירת דופן הרוב רציפה.
קביעת שטחי בנייה העולים על 3.1.4 חריגת המירבני +	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	לפי סעיף 3.1.4 (ח) קביעת תוספת שטחים עבור טרנספורט למגורים ומסלול	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים 3.1.5 +	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבנייה שמוכלת הקרקע סעיף 3.1.5 (ד) שימושים	+
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' לסביבתה' עלייה מעל מספר הקומות הקבוע בהסמך העיצוב (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבני מעל 40 קומות	בהתאם להסמך העיצוב העירוני (בכפוף לטענות) 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 (א) (2) (ב) 4.2.2	+
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנייה בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועצים.	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.2.2 (א) (3) (ב) 4.2.2	+
תקנתה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוצאת תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... המרת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר תקנתה לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לחשית חפונים	הנאי לתחת התחנית מרחביות בניית בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נסיעות ועצים (4.2.6)	+
תואם חזונו של תחזיתות האסטרטגיות			+

קביעת חוראות למרחב העירוני סעיפים 3.6.18 - 3.6.19	בכל שטח התכנית מקומי	3.6.14 (ב) רחוב מקומי רחוב מדרכות לפי מדיניות מרחב שבת	+	התכנית מציעה הרחבת רחוב וניע במיזם וקביעת זיקת האור בכל השטח חלל בגני בין קו בניין לקו מגרש כך שיהווה המשך למדרכה.
חוראות למרחב תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנתיבים הבאים: תקו חנייה (3.8.7)	נספח תחבורה: סעיף 3.8.1 (א), (ב) ו-(ח) 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.7 תקו חנייה 3.8.2 (ג) שכול אופניים	סעיף 3.8.1 (א), (ב) ו-(ח) 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.7 תקו חנייה 3.8.2 (ג) שכול אופניים	+	חזות דעת ותחבורה: מתאריך 13.09.2022 קביעת תקו לרכב דו גללי ואופניים. תקו חנייה לתעסוקה 1, 350, 0.5 ליחיד מגורים, תקו 0 למסחר.
שימור - סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1)	מבנה לשימור: הכסלים בריטיות השימור העירוני או לשקבע לבניהם וחוראות לשימור בתכנית המוצעת או בתכנית סמוכה	סעיף 4.3.1 - 4.3.3	+	אשר בוועדת השימור מתאריך 07/03/2021. התכנית קובעת חוראות לשימור חסבות.
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנאות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) הסמכות לסטות מהחוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית סעיף 4.4.1 (ח) תכנית המאפשרת בנייה של 20 קומות ומעלה סעיף 4.4.2 חזות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה תנאי לחיתוך החזיות מרחביות	סעיף 4.4.1 (ח) תכנית המאפשרת בנייה של 20 קומות ומעלה סעיף 4.4.2 חזות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה תנאי לחיתוך החזיות מרחביות	+	קטנת חוריד סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ומפתח כונסאי ליותר
תשתיות - סעיף 4.6 מיקו חנייה כולל חוראות בנתיבים הבאים: מגרש חמועד לתשתיות (4.6.1) חנאות כלליות לתכנית תכנית (4.6.2) ניקוד (4.6.4) ביוב (4.6.5)	בכל שטח התוכנית סעיף 4.6.2 (א) 4.6.4 (ב) ו(ג) 4.6.5	סעיף 4.6.2 (א) 4.6.4 (ב) ו(ג) 4.6.5	+	התכנית כוללת 1166 שטח בגני מבנייה על וות קרקעית לצורך חלחול מכלול שטח ניתן למקום את החניון או לקבע חלחול בתחום חסבה חסיים לשימור. קיים נספח תשתיות מים, ביוב, ניקוד וחיחול מי לגר התכנית מתחברת לתשתיות קיימות וכוללת חוראות בתכנית לגבי תנאים לחיתוך חזיות.

שימוש בתוכנית המפורטת	
התוכנית במסגרת ועדת מקומית חלוקה בשטח שחלקו עליו תוכנית כוללת לא תשונה את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לבטל בתוכנית באזור, על אף האזור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (1א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8) ו-(17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
2א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות; (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים; (א8) - הגדלת מספר יחיד; (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחוז הסעיף
סעיף קטן (1א)	סעיף קטן (1א)
סעיף קטן (2א)	סעיף קטן (2א)
סעיף קטן (4א)	סעיף קטן (4א)
סעיף קטן (5א)	סעיף קטן (5א)
סעיף קטן (13א)	סעיף קטן (13א)
סעיף קטן (15א)	סעיף קטן (15א)

תצהיר ותחומות	
בדקנו את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאנו כי התכנית היא במסגרת ועדת מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) במסגרת בסעיף (1) בטובס זת.	
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.
אחוד כרמלי, אדרי	0058332235
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.
הראל אברהם-און, עו"ד	2438996-9

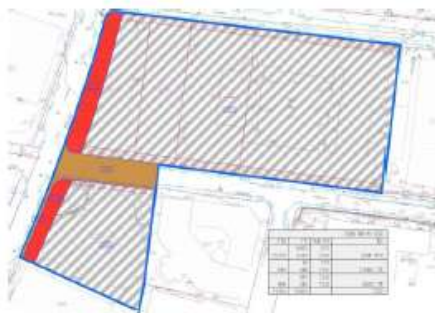
תאריך | 2023



מרץ 2022

לכבוד
טל מלך - צוות מרכז
עורך הפרוגרמה: רועי עברי, עודכן על ידי יעל נויפלד- תכנון אסטרטגי

הנדון: עדכון פרוגרמה לצורכי ציבור מרחב ריב"ל



1. תיאור הפרויקט

כללי: מסמך זה מציג את עדכון פרוגרמה לצורכי ציבור למרחב ריב"ל, זאת לאור החלטות מה"ע על שמירת המבנה הקיים במגרש המזרחי.

שטח התכנית: 13.893 דונם

מצב תכנוני נכנס – יעודי קרקע:

דרך מאושרת: 0.684 דונם

עירוני מעורב: 13.22 דונם.

מצב תכנוני נכנס – שטחי בנייה:

תעסוקה ומסחר (תא שטח 201): 28,339 מ"ר ברוטו

תעסוקה ומסחר (תא שטח 202): 6,126 מ"ר ברוטו

סה"כ שטחי בניה במצב נכנס: 34,465

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

מצב תכנוני מוצע:

רח"ק	12.8	
שטח קרקע לחישוב זכויות	12.369 דונם	
סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות	158,323 מ"ר	
שטח לתעסוקה ומסחר	118,742 מ"ר	כ-75% מסך השטחים
שטח למגורים	39,581 מ"ר	כ-25% מסך השטחים
יח"ד	350 יח"ד	





2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת כ-350 יח"ד. לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח גודל משק בית 1.9, סה"כ תוספת אוכלוסייה צפוי כ-664 תושבים בשטח התכנית.

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים:

סה"כ	
1.3	שב"צ מקומי (דונם)
0.2	שב"צ כלל עירוני (דונם)
1.5	סה"כ שב"צ (דונם)**
3.3	שב"צ (דונם)***

יחזיתות מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.
 ** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.
 *** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני". לא כולל שטחים "שב"צ כלל עירוני". סה"כ 5 מ"ר לגש.

עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

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

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

סה"כ	הסבר
34,465	שטחי בניה לפי תכניות תקפות
158,323	שטחי בניה במצב מוצע
12.369 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
23.5%	שיעור ההקצאה הנדרש $(158,323 - 34,465) / 158,323 * 40\% = 0.75$ 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.
75%	שיעור תעסוקה, ומסחר
2.9 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם) שטח המגרש לחישוב זכויות $12,369 * 23.5\%$

סיכום צרכי ציבור נדרשים בפרויקט:

- 1.5 דונם שטח למבני ציבור ("חוס") נדרש נורמטיבית עבור תוספת יח"ד בפרויקט.
- 3.3 דונם שטח ציבורי פתוח ("ירוק") נדרש נורמטיבית עבור תוספת יח"ד בפרויקט.
- 2.9 דונם קרקע לסל צרכי ציבור (דרכים/שב"צ/שב"צ) עבור שימושים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו
9 - 0006-24	דיון בהתנגדויות



שטח למבני ציבור:

כיוון שאין אפשרות להקצות מגרש ציבור בפרויקט, יש להקצות השטחים הציבוריים כחלק מהמבנה הסחיר.

חישוב היקף השטחים:

1.5 דונם עבור תוספת יחידות הדיור + 2.9 דונם עבור שימושי התעסוקה = 4.4 דונם.

משטח זה תופחת ההקצאה לדרך בסך 0.85 דונם. לפיכך יותרת השטח היא 3.55 דונם.

בהמרה לשטח ציבור בנוי לפי מפתח רח"ק 2.7 הנהוג במרחב זה **ההקצאה לשטח ציבור בנוי בפרויקט**

תהיה 9,585 מ"ר.

שטחים פתוחים:

כיוון שמאפייני התכנית לא מאפשרים הקצאה של שצ"פ בשטחה, על התכנית להציג חיבור ראוי ואיכותי למרחב הסובב אותה ולשלד הירוק העירוני, כמו גם פתרונות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור בהתאם להנחיות צוות התכנון.

תועלות ציבוריות

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/500 ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המירבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נופת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית דב"י, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

התחשיב: רח"ק אמצע: $(12.8+4.2) / 2 = 8.5$

$[158,323 - (8.5 * 12,369)] * 0.2 = 10,637 m^2$

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי



חוות דעת סביבתית תקציר מנהלים

ירושלים – פברואר 2023

1.1 כללי

התכנית ממוקמת בדרום-מערב שכונת מונטיפיורי בתל אביב, בין הרחובות ריב"ל מצפון, יגיע כפיים ממערב, יד חרוצים ובינוי קיים מדרום והמסגר ממזרח.

1.2 תיאור התכנית

תכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית.

ייעודי התכנית: עירוני מעורב, דרך קיימת ודרך מוצעת.

התכנית מציעה הקמת 3 מגדלים בשימוש מסחר, משרדים ומגורים, שטחי ציבור בנויים (לא רגישים), שימור ושיפוץ מבנה מסחר ומשרדים קיים.

התכנית תאפשר חיזוק הקשרים בתוך המתחם ובינו לבין חלקי העיר השונים, בין השאר על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת זכות הדרך של הרחובות הגובלים.

1.3 סביבת התכנית

שטח התכנית נמצא באזור המאופיין בשימושי מסחר, תעסוקה ומלאכה. בסביבת התוכנית פועלים מספר מוסכי מכוונאות, מוסכי פחחות וצבע ומסגריות, אשר עלולים להוות פוטנציאל להשפעות ומטרדים סביבתיים מקומיים. מבדיקה שנעשתה, לשימושים אלה אין היתרי רעלים ועל כן אינם נדרשים במרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים. עיקר המטרדים נובעים מהיבטי רעש הכרוכים בפעילותם השוטפת.

1.4 זיהום קרקע וגזי קרקע

למתחם הוכן סקר היסטורי. ממצאי הסקר מלמדים כי בשטח המתחם התקיימה ומתקיימת פעילות אשר עשויה הייתה לגרום לזיהום קרקע. נמצא כי פוטנציאל הזיהום העיקרי במתחם הנו ממוסך אשר פעל במערב התכנית (סככת המוסך קיימת גם היום ומשמשת כאולם אירועים), בורות ספיגה של המוסכים השונים ומנפקה עם מיכל בגזין טמון.

הסקר הציע תכנית לדיגום קרקע וגזי קרקע בשטח התכנית.

הסקר ההיסטורי, ממצאיו ותכניות הקידוחים אושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה ב-24.8.2021.

1.5 אסבסט

בהתאם לדרישת עיריית ת"א, בוצע סקר אסבסט למבנים בשטח התכנית.

בקומות המרתף, בגגות המבנים ולאורך חלק מהחזיתות נצפו מופעים של צנורות וארובות המכילים אסבסט צמנט. לאורך הדופן הדרומית של אחד המבנים, בקומה השנייה, (יד חרוצים 15) נמצאו רפרפות המכילות אסבסט צמנט בכמות גדולה

התוכן 507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 08/05/2024 9 - 0006-24ב' -
---	---

סקר האסבסט הוגש ואושר על ידי ממונה אסבסט בעיריית ת"א ב-22.6.2022.

1.6 מסמך סביבתי

בחודש יוני 2021 הוגש לידי הרשות לאיכות סביבה מסמך סביבתי לתכנית. בחודש ספטמבר 2021 התקבלה התייחסות הרשות לתכנית ולמסמך הסביבתי. בחודש יוני 2022 הוגש מסמך סביבתי מתוקן בהתאם להערות הרשות והתייחסותה. להלן עיקרי המסמך המתוקן.

1.6.1 רוחות

בוצעה בדיקה לרוחות טורדניות בעזרת מודל ממוחשב. בכל שטח התכנית מתקיימת עמידה בקריטריונים לנוחות ולבטיחות. לא נדרשים אמצעים למיתון רוחות.

1.6.2 הצללה

נבדקו השפעות הצל של המבנים המוצעים בתוכנית בהשוואה למבנים הקיימים בשטח עפ"י הקריטריונים המקובלים על ידי עיריית ת"א. נמצא כי מבין 24 מבנים רגישים להצללה הנמצאים בתחום צל התכנית המוצעת, 8 חורגים מהקריטריון לחזיתות דרומיות בחלק מקומותיהם ושניים נוספים חורגים מהקריטריון לגגות (אחד מהם חורג מהקריטריון כבר במצב הקיים). באשר לבניו המוצע, נמצא כי כל גגות המגדלים בשטח התכנית עומדים בקריטריון, כך גם לגבי מרבית גגות המסחר בבסיסי המגדלים. למעט המגדל הצפון-מערבי, אשר עומד בקריטריון לחזיתות דרומיות רק ב- 11 מקומותיו האחרונות, כל החזיתות הדרומיות של הבינוי המוצע עומדות בקריטריון.

1.6.3 רעש

הפרויקט נכלל במרחב התכנון של מתחם "שבח", אשר עברו נקבעה לאחרונה מדיניות עירונית אשר בין עקרונותיה נכללת התפיסה של עידוד השימוש באמצעי תחבורה חלופיים. ההנחה לגבי איזור זה היא כי היקפי התנועה בצמוד לתכנית המוצעת לא צפויים לגדול באופן משמעותי מאלה הקיימים כיום וע"כ לא צפויים שינויים מהותיים מפלסי הרעש הקיימים, אשר עלולים לחרוג מהקריטריון. לעת התכנון המפורט/תכנית עיצוב אדריכלי יוכן ד"ח אקוסטי בהתאם לנתוני תחבורה ובינוי עדכניים ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי המגורים בתכנית ולשימושים ציבוריים, ככל ויאוכלסו בשימושים רגישים. הד"ח יוגש לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א. לעת התכנון המפורט יוכן ד"ח אקוסטי אשר יתייחס לחיזוי הרעש מהמערכות השונות בשטח התכנית וסביבתה ויקבע את אמצעי ההשתקה הנדרשים ו/או סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי המגורים בתכנית. הד"ח יוגש לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א.



DAGESH ENGINEERING
Traffic & Road Design Ltd.

דגש הנדסה
תכנון תנועה ודרכים בע"מ

13.09.2022
344-20/151/22

דוא"ל: levhar-gabay_i@tel-aviv.gov.il

לכבוד
גבי אירית לב הר
אגף התנועה
עיריית תל-אביב

ג.נ.

הנדון: פרויקט קרסו ריב"ל (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 המוספה 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.

1. רקע:

הפרויקט ממוקם במרחב "שבח", מדרום לרחוב ריב"ל ולאורך רחוב יד חרוצים וממזרח לרחוב יגיע כפיים.

היקפי הבינוי העיקריים בפרויקט כוללים כ- 410 יחידות דיור (מתוכם 144 יחידות דב"י), כ- 93,000 מ"ר תעסוקה, כ- 4,000 מ"ר מסחר וכ- 7,400 מ"ר לשטחי ציבור.

2. הולכי רגל ואופניים:

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מבוססים על נספח התנועה שנערך עבור מסמך מדיניות "מרחב שבח" אשר קודם בתאום מול מחלקת תכנון מרכז ואגף התנועה.

הסדרי התנועה כוללים הרחבה של זכות הדרך ברחוב יגיע כפיים והסדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ברחוב ריב"ל וברחוב יד חרוצים בכדי לאפשר רוחב מדרכות רחבות בחזית הפרויקט (לפחות 5.50 מטרים), שבילי אופניים רצועת גינון וכד'.
הרחבת זכות הדרך מאפשרת גמישות של מערך הסדרי תנועה מגוונים לרבות התכנות לשבילי אופניים הן ברחוב ריב"ל והן ברחוב יגיע כפיים לפי הצרכים והמדיניות העירונית שתקבע לעת מימוש התכנון.

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מוצגים להמחשה וכרקע נלווה לתכנית הסטטוטורית. הסדרי התנועה יקבעו לעת קידום תכנון ויאושרו ע"י עיריית תל אביב, כמקובל.

כמו כן מערך התכנון מאפשר שדרה ירוקה, בהתאם למדיניות מתחם שבח, שמלווה את רחוב יגיע כפיים.

מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל זיקות הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות בין הרחובות יד חרוצים וריב"ל ולעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי, מאידך.



3. תחבורה ציבורית:

המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת אוטובוס הן ברחוב הרכבת והן ברחוב המסגר.
תואי הרכבת הקלה הנבנה בסמוך לפרויקט כולל את הקו האדום והירוק העוברים ברחוב מנחם בגין במרחק של כ- 300 מטרים מתחנת קרליבך הסמוכה.

4. תקני חניה וחניונים:

בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל (הקו האדום/ירוק) ולמערכי תחבורה ציבורית המקודמים במסגרת פרויקט שדי הקריה תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית לתקני החניה אשר הוגדרו למרחב שבח כדלקמן:

- תעסוקה: 1:350
- מגורים: 0.5 ליחידת מגורים אחת (דב"י / השכרה - תקן חניה אפס)
- מסחר לפי תקן אפס (ללא חניה)
- מבנה ציבור לפי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור (רמפה) מרחוב יד חרוצים אל מגדל המגורים הדרומי ורמפה אל שני מגדלי התעסוקה / מסחרי הצפוני שתהווה גם רמפה תפעולית לגישה לחצר משק תת קרקעית לפרויקט / טעינה. הפרויקט יכלול לא יותר משתי כניסות (רמפות) לחניה.

מערך התכנון מתבסס על עד 6 קומות מרתף במטרה לספק מענה לביקוש החניה לרבות חצר משק ותפעול תת קרקעית לפרויקט/טעינה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים.

היצע החניה עבור מבנה המגורים יוסדר במגרש המגורים והיצע החניה עבור מגדלי התעסוקה/מסחר במגרש הצפוני במרתפי חניה תת קרקעיים (גלריות וכד') ובשילוב במפלס הפיתוח.

5. סיכום:

מערך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במערך התכנון והמדיניות של מרחב שבח וכולל הסדרת מערך רחובות ומעברים איכותיים לרבות מדרכות רחבות, שבילי אופניים, רצועות גיגון, זיקות הנאה, וכד' לעידוד השימוש בהלכתיות והנגשה אל מערכי התחבורה הציבורית.

בכבוד רב,


עירד שריבר

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו
9 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

מומלץ לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :

1. נושאים לבחינת הועדה המקומית ביחס לתכנית המתאר :

תכנית

בסעיף 3.3.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. במגרש 201 מבוקשת תכנית בינוי אשר לא תעלה על 70% בהתאם לסעיף 62א (א) (5) בשל הותרת המבנה הקיים לשימור ושילובו בבניה החדשה וכן דופן בינוי מלווה רחוב בקומת הקרקע בהתאם לרוח המקום ולמדיניות מרחב שבח.

גובה קומת קרקע

בסעיף 4.2.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. במגדל המזרחי במגרש 201 שמעל המבנה לשימור מבוקש גובה קומת בגובה המבנה לשימור הקיים. הגובה הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב.

חזית מסחרית

בסעיף 3.4.3 (ג) (2) מתכנית המתאר – החזית המסחרית בקומת הקרקע ובקומת הגלריה, אם קיימת כזו, ייקבעו שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה לאורך לא פחות מ-80% מחזית המגרש הפונה לציר המסחרי ובעומק שלא יפחת מ-10 מ'.

מבוקשת חזית מסחרית רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה (כולל חזית לובי לשימוש ציבורי) ובעומק של לפחות 5 מ"ר בשל שילוב גרעין המגדל במבנה הקיים לשימור.

חלחול

בסעיף 4.6.4 (א) מתכנית המתאר – בכל תכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש.

התכנית כוללת 11% קרקע פנויה מבניה מעל ובתת הקרקע חופף לטובת חלחול, השהיית מי נגר ונטיעות עצים מכיוון שלא ניתן למקם את החניון או לקבוע חלחול בתחום המבנה הקיים לשימור ובתחום המדרכות בזיקת הנאה.

2. עדכון טבלת השטחים כך שתכיל התייחסות למסחר בקומת הקרקע במגרש 202 במסגרת היקף הזכויות הכולל המותר במגרש וכן הנחיות לשטח מסחר מינמלי.

3. עדכון הערות טבלת השטחים בהיקף שטחי המלונאות.

4. עדכון הוראות להיקף שטח מרפסות, חצרות מוצמדות, מצללות וסוככי צל לשימושים הציבוריים המבונים.

5. תמהיל יח"ד, צפיפות וגמישות בכמות יח"ד מרבית בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.

6. תיאום השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להנחיות אגף מבני ציבור בנוגע, לגובה קומה ציבורית, היקף המבואות וכדומה ועדכון נספח הבינוי בהתאם.

7. גובה המבנה הסופי בהתאם למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה כולל סככה להתקנת תאים פוטו וולטאיים.

8. תנאי לתוכנית עיצוב- תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור.

9. תנאי לאכלוס המגדל המזרחי במגרש 201 הוא שימור בפועל של המבנה לאישור מחלקת שימור לרמת גמר.

10. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

11. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.

12. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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 05/03/2023
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/03/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23ב' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :

טל מלץ : מציגה את עיקרי התכנית.

עמי מור : מציג את התכנית מתוך המצגת.

ליאור שפירא : מה היו הזכויות אם המבנה לשימור לא היה לשימור?

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו
9 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

אורלי אראל: אותן זכויות רח"ק 12.8 ובינוי אחר עם בניה מלוות רחוב.
ליאור שפירא: ממתני הבניין הוחלט לשימור?
אורלי אראל: במרץ 2021 נדון בועדת השימור,
הדס נבו - גולדברשט: לדעתנו המבנה יש לו חשיבות כלפי הרחוב בנוכחות האורבנית שלו תוך שמירה על
הזהות המקומית של הסביבה הזו, לכן הרחבה היתה בעלת פחות ערך היות והיא מנותקת מהרחוב.
אורלי אראל: תוכנית טובה שנותנת היקף דב"י עצום שטחי ציבור מבונים, ושימור של מבנה קיים.
טל מלך: תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב התחייבות של השטחים המסומנים בזיקת הנאה לרבות
השפ"פ והמדרכות.
ליאור שפירא: בהתאם לחוות דעת הצוות והתוספת אנו מאשרים את התוכנית.

בישיבתה מספר 0005-23 מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב התחייבות ותחזוקה של שטחים המסומנים בזיקת הנאה לרבות שפ"פ והמדרכות.
2. עדכון טבלת השטחים כך שתכיל התייחסות למסחר בקומת הקרקע במגרש 202 במסגרת היקף הזכויות הכולל המותר במגרש וכן הנחיות לשטח מסחר מינמלי.
3. עדכון הערות טבלת השטחים בהיקף שטחי המלונאות.
4. עדכון הוראות להיקף שטח מרפסות, חצרות מוצמדות, מצללות וסוככי צל לשימושים הציבוריים המבונים.
5. תמהיל יח"ד, צפיפות וגמישות בכמות יח"ד מרבית בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.
6. תיאום השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להנחיות אגף מבני ציבור בנוגע, לגובה קומה ציבורית, היקף המבואות וכדומה ועדכון נספח הבינוי בהתאם.
7. גובה המבנה הסופי בהתאם למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה כולל סככה להתקנת תאים פוטו וולטאיים.
8. תנאי לתוכנית עיצוב- תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור.
9. תנאי לאכלוס המגדל המזרחי במגרש 201 הוא שימור בפועל של המבנה לאישור מחלקת שימור לרמת גמר.
10. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
11. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
12. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ענת בן לוי יליזרוב, חיים גורן

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

מהות הדיון- בקשה להארכת מועד להגשת התנגדויות לתכנית

הצוות המקצועי בעירייה מבקש להאריך את מועד הגשת התנגדות לתכנית בכדי לאפשר להגיש התנגדות מהנדס עיר שתעסוק בדיוק הוראות התכנית הנוגעות לשטח הציבורי הבנוי והתאמתו בין היתר לבית ספר יסודי, על כל המשתמע מכך.
בדיקת ההיתכנות לשימוש זה נערכת בימים אלו, אך יש מספר נושאים שכבר עתה אנו מניחים כי יש לדייק על מנת להקל על תכנון השימוש הציבורי הנ"ל בעתיד לכשיידרש, כגון: אפשרות לשטח פתוח מגודר, גובה קומות, העברת שטחי בניה בין תאי השטח (שלא תוכל להיעשות בשלב תכנית העיצוב), שטחי חוף וכיוצ"ב.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו
9 - 24-0006	דיון בהתנגדויות

כאמור מטרת ההתנגדות היא לייצר גמישות תכנונית עבור ביה"ס היסודי הנדרש באזור עפ"י הנחיית הנהלת העירייה והיח' לתכנון אסטרטגי.

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז)

מומלץ לאשר את הארכת מועד הגשת התנגדות לתכנית בחודש נוסף ועד לתאריך 30.9.23

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-23 מיום 20/09/2023 תיאור הדיון :

הראלה אברהם אוזן : נוכח הדחיפות והצורך לעמוד במועדים מובא נושא מחוץ לסדר היום. תכנית מרחב ריב"ל קרסו, הבקשה היא להארכת מועד להגשת התנגדויות לתכנית. התכנית הופקדה והמועד האחרון להגשת ההתנגדויות היה בתאריך 30.8.2023. הגם שחלפו 60 יום להגשת ההתנגדויות אנחנו עדין אבתוך 3 החודשים שבהם החוק מתיר לוועדה לקבוע הגשת התנגדויות. הצוות מבקש לבחון הגשת התנגדות לתוכנית מתוך רצון לשפר את השטח הציבורי בתוכנית. מכיוון שמלכתחילה החוק מאפשר לוועדה לקבוע מועד של 3 חודשים להגשת התנגדויות לתכנית ואנו בטוחים ה-90 יום מבוקש מהוועדה להאריך את מועד הגשת ההתנגדות לתכנית עד ליום 30.9.2023. יש לציין כי בתקופת 60 הימים הייתה גם חופשה מרוכזת של העיריה. מלי פולישוק : אמרת שאנו במסגרת החודשיים? בוצעה הארכה? הראלה אברהם אוזן : לא בוצעה הארכה. החוק מאפשר לוועדה המקומית לקבוע 90 יום מקסימום להגשת התנגדויות. מכיוון שאנו בטוחים של ה-90 יום אנו מגיעים כעת בבקשה להארכה רטרואקטיבית של המועד. פרט למהנדס העיר לא קיבלנו מאף גורם בקשה להארכה. דורון ספיר : מאושר.

בישיבתה מספר 0018-23 מיום 20/09/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את הארכת מועד הגשת התנגדות לתכנית בחודש נוסף ועד לתאריך 30.9.23.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי ומאיה נורי.

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11455 בעמוד 7532 בתאריך 29/06/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מערב	29/06/2023
הארץ	29/06/2023
מקומו ת"א	30/06/2023

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 3 התנגדויות לתכנית :

אודי כרמלי מהנדס העיר	רחוב בן גוריון 68 תל אביב יפו 6451402
עו"ד עופר טויסטר	דרך בגין מנחם 150 תל אביב-יפו 6492105
עו"ד מנשה יהודה משה	רחוב הגר"א 12 תל אביב - יפו 6602430

מענה:	התנגדות מס' 1: עו"ד עופר טויסטר
מענה לסעיף 1.1: תכנית זו קבעה יחס של החלפה לתכנית ע1 כיוון שתכנית ע1 לא מאפשרת בנית מרתף תחת מבנה לשימור. לעניין הבניה בתת הקרקע תחת המבנה לשימור יש לתקן את קו הבניין בתת הקרקע כך שיכלול את קונטור המבנה לשימור ולאפשר בהוראות התכנית חריגה נקודתית של עד 1.5 מ' בקו הבניין בתת הקרקע מעבר לקונטור החיצוני של המבנה לשימור, לצרכי דיפון, כך שלא תיגרם פגיעה למבנה לשימור, ובכפוף לאישור מהנדס העיר. כל זאת ללא תוספת שטחי בניה בתת הקרקע. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 1.2: טבלת ההקצאה מטרתה לשקף את הבעלויות בקרקע במצב היוצא ולפיכך יש לתת ביטוי לבעלות העירייה על השטחים הציבוריים הבנויים שבתכנית, במצב היוצא של טבלת איחוד וחלוקה לתכנית. אין אפשרות שלא לרשום את השטחים הציבוריים הבנויים במסגרת טבלת איחוד וחלוקה ובאופן המפורט לעיל. לאור האמור, יש לדחות את ההתנגדות ולוודא כי הזכויות המוקצות לעירייה בגין השטחים הציבוריים הבנויים בתכנית יקבלו ביטוי במצב היוצא של טבלת איחוד וחלוקה לתכנית ע"י הוספת החלקים העומדים לזכות העירייה בגין הקצאת אותם שטחים. מענה לטיעון כי לא תיקבע הוראה בתקנון התכנית על פיה השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה: נוהל מבא"ת התייחס לאפשרות של הפקעה ואילו השטחים המבונים מוקצים במסגרת איחוד וחלוקה. מטרת ההוראה הינה להבהיר את אופן ההקצאה לעירייה ולא להסדיר פיצוי או תמורה אשר ממילא אינו רלוונטי בהליך איחוד וחלוקה. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 1.3: מענה לעניין מועד הפקעה ומסירת החזקה של הדרכים בתכנית: עפ"י חוק התו"ב העירייה יכולה להפקיע ולתפוס חזקה בשטחים הציבוריים עם אישור התכנית. לעניין אפשרות להמשך השימושים הקיימים בבניינים הקיימים ניתן לאשר זאת עד למועד הריסתם ויש להוסיף הוראה מתאימה בנושא בתקנון התכנית. לעניין הפקעת הקומות המבונות, יתווספו להוראה 6.11(ב) המילים: "העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים	1. תיקון התשריט המוצע לעניין קו בניין תת קרקעי והוספת הערת גמישות: מבוקש לתקן את קו הבניין התת קרקעי בתשריט המצב המוצע, כך שקו הבניין בתת הקרקע יכלול את קונטור המבנה לשימור, באופן שיאפשר בניה מתחתיו, וכן לאפשר הבלטות נקודתיות בתת הקרקע מעבר לקונטור המבנה לשימור לצורך דיפון בלבד. מבוקש לשמור על גמישות שיתכן ותידרש בשלב הרישוי, לאור צמצום מוסד ההקלות. יש להוסיף הערה לתקנון שתאפשר חריגה נקודתית של עד 1.5 מ' בקו הבניין בתת הקרקע מעבר לקונטור החיצוני של המבנה לשימור, אך ורק לצרכי דיפון ועל מנת להבטיח שלא תיגרם פגיעה כלשהי למבנה לשימור, ובכפוף לאישור מהנדס העיר. כל זאת ללא תוספת שטחי בניה בתת הקרקע. 2. רישום שטחים ציבוריים: אין הצדקה להפרשת השטחים המבונים בדרך של איחוד וחלוקה. ראוי כי רישום השטחים הבנויים על שם העירייה יהא בשלב רישום הבית המשותף וכי עד לשלב זה יסופקו לעירייה ערבויות להנחת דעתה. בסעיף 6.13(ד) לא יקבע כי תנאי להיתר אכלוס הינו רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בבעלות העירייה, אלא הבטחת רישומם (וזאת מאחר שרישום הבית המשותף צפוי להתבצע לאחר מתן היתר האכלוס). בשלב רישום החלוקה החדשה ניתן, לכל היותר, לרשום חלק מהבעלות במושע על שם העירייה (בתוספת הערה המבהירה מהם השטחים הבנויים שיירשמו בעתיד על שם העירייה). למחוק מסעיף 6.11(א) בתקנון התכנית את הדרישה כי השטחים הציבוריים ירשמו על שם עיריית תל אביב "ללא תמורה", בנוהל מבא"ת 2023 נקבע מפורשות כי בהוראות התכנית העוסקות בהפקעה, לא תיקבע הוראה כי הקרקע תימסר "ללא תמורה", שכן אין מדובר בסוגיה שיש להסדירה במסגרת תכנית. 3. תפיסת חזקה בשטחים הציבוריים: סעיף 6.11(ב) קובע כי "העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית". בשטחים ביעוד "דרך מוצעת" מצויים מבנים מאוכלסים שצפויים להיהרס ולשמש כשטח התארגנות. מבוקש לקבוע בתכנית כי הפקעת הדרכים ותפיסת החזקה תיעשה לאחר קבלת טופס 4 וכי עד למועד זה יותר המשך השימוש בבניינים הקיימים. יש להבהיר כי הסעיף אינו חל על השטחים הציבוריים המבונים, אשר לא ניתן לתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.

הבנויים עם מתן היתר בניה" ולהוסיף הוראת מעבר לשימושים מותרים : "יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדין במבנים הקיימים ערב אישורה של תכנית זו, ועד 10 שנים מיום אישור תכנית זו או עד ליום מתן היתר בניה ראשון בתכנית לפי המוקדם מבניהם, ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר. לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו, הועדה המקומית יכולה להאריך את השימושים לתקופה של 10 שנים נוספות" מומלץ : לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה.	
מענה לסעיף 1.4 : מומלץ לקבל הערה טכנית זו ולהוסיף להערה א' לטבלה כי עמודת סה"כ שטחי הבניה מתייחסת לסך שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת. להוסיף להערה ב' לטבלה כי "שטחם הכולל של שטחי המגורים במגרש 201 ובמגרש 202, שהינו 37,184 מ"ר וכי מדובר בשטח כולל מעל הכניסה הקובעת". מומלץ : לקבל את ההתנגדות בנושא זה	4. סה"כ שטחי בניה בטבלה 5 : בעמודה "סה"כ שטחי בניה", אך מפורטים בה סכום השטחים מעל הכניסה הקובעת (עיקרי ושירות). יש להוסיף הערה ברמת הטבלה כי השטחים מתייחסים לסך שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת. בהערה ב' לטבלה יש התייחסות ל"שטחם הכולל" של שטחי המגורים במגרש 201 ובמגרש 202, שהינו 37,184 מ"ר. מבוקש להבהיר כי מדובר ב"שטח כולל מעל הכניסה הקובעת"
מענה לסעיף 1.5 : לקבל את ההתנגדות בסעיף זה ובלבד ששטח החלחול הפנוי מבניה בעל ובתת הקרקע יהא בהתאם לסעיף סעיף 6.7(ג)(2). יש למחוק את סעיף 4.1.2(ו)(9) מומלץ : לקבל את ההתנגדות בנושא זה	5. שטחים פתוחים המוצמדים לשטחי ציבור מבוקשת מחיקתו של סעיף 4.1.2(ו)(9) שקבע : "שטחי החוף שיתווספו לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול ככל הניתן ולאישור הוועדה המקומית בתכנית העיצוב. בכל מקרה אחוז החלחול משטח החוף הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית". במסגרת קידום התכנית התקיימו דיונים עם הצוות, לרבות לעניין שטחי החלחול, במסגרתם סוכם כי שטחי החלחול בתא שטח 202 יהיו חופפים לשטחים הפתוחים שיוצמדו לשטחי הציבור. קשה לראות הצדקה לכך ששטח פתוח המוצמד לשטח ציבורי לא יוכל לשמש כשטח חלחול.
מענה לסעיף 1.6 : תתוקן הסתירה במסמכי התכנית לעניין החלחול בתא שטח 201 בלבד. יקבע כי השטח לחלחול ולניהול מי נגר בתא שטח זה יהא לפחות 11% משטח המגרש. מומלץ : לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה	6. שטחי חלחול בתא שטח 201 בתא שטח זה קיים מבנה לשימור וזיקות הנאה למדרכות. סוכם עם הצוות המקצועי כי שטח החלחול בתא שטח זה יהא 11% משטח המגרש. לצד זאת הורחב נספח הניקוז ונוסף לו פרק ייחודי בנושא ניהול הנגר. בסעיף 6.7(ג)(2) נקבע כי "לפחות 11% משטח מגרש 201... יוותרו כשהם נקיים מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום... שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים...". עם זאת, בסעיף 6.6(ב) נקבע כי "תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים". בתא שטח 201 אכן תכסית המרתף לא תעלה על 85%, אולם בשל אילוצי המגרש, לא כל השטח הפנוי יכול לשמש עבור ניהול מי נגר, וזאת כפי שסוכם עם הצוות, וכפי שבא לידי ביטוי בסעיף 6.7(ג)(2). לכן מבוקשת מחיקת הסיפא לסעיף 6.6(ב), כך שהסעיף יקבע כי "תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש".

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות 9 - 0006-24	
--	--

מענה לסעיף 1.7 פליטת אוויר מחניון: ככל שמדובר בפליטת אגוז גנרטור – נדרש שהפתרון יהיה על גג המבנה. לגבי הוצאת אוויר מחניונים – ההעדפה הינה לפליטות מעל הגג העליון. מומלץ לעדכן את סעיף 4.4.2(א)6(ד) כד: "פליטת האוויר לרבות אגוז, גנרטור, הוצאת אוויר מחניונים יהיו לגג עליון של המבנים בתא שטח A201. על אף האמור – ביחס להוצאת אוויר מחניונים תתאפשר הוצאתו מעל המבנה לשימור, בגובה שלא יפחת מ-5 מ' מפני הקרקע ובמרחק שלא יקטן מ-5 מ' מפתחים של שימוש רגיש. כל פתרון ידרש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בשלב תע"א". מומלץ: לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה.	7. פליטות אוויר מחניון- סעיף 4.4.2(א)6(ד) קבע "פליטת האוויר לרבות אגוז, גנרטור, הוצאת אוויר מחניונים יהיו לגג עליון של המבנים בת שטח A201. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע ו/או הפיתוח". הדרישה לפליטה בגג העליון של המבנה כרוכה במורכבות ביצועית ובעלויות ניכרות. סעיף 6.4(ד) אוסר על פליטת אוויר מהמרתף לשטח המסומן בזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל ונותן מענה מספק לצורך במניעת מטרדים, שכן מרבית השטחים הפתוחים בתכנית מסומנים בזיקת הנאה. לחלופין, מבוקש לשנות סעיף זה ולהותיר גמישות- כך שהפליטות לא יעשו במפלס הקרקע ולא יופנו כלפי שטחים פתוחים, מדרכות ומגורים שכנים, או כי יותר כל פתרון אחר אשר יאושר על ידי היחידה הסביבתית. לאור כל האמור, יש לתקן את סעיף 4.4.2(א)6(ד) בהתאם לאחת החלופות המוצעות ולהותיר גמישות למיקום פליטות האוויר מהחניון.
--	---

מענה: מענה לסעיף 2.1: לפי הכתובת שמסר המתנגד בגוף ההתנגדות הרי שכתובתו היא ברחוב הגרא בשכונת נווה שאנן. הראייה התכנונית כפי שבאה לידי ביטוי במדיניות מרחב שבח (שגבולו הדרומי ברחוב הרכבת) איננה נוגעת למרחב נווה שאנן. בהתאם לתא/5000 ס 2.1.1.1.4 הועדה רשאית להמיר הקצאה של שטחי קרקע לשימוש ציבורי בשטחים מבונים ובשטח פתוח בזיקת הנאה לציבור, כפי שנעשה בתכנית זו בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי לצורפה לפרוטוקול הדיון. במקרה הנדון נוכח הצורך בשמירה על המבנה הקיים לא ניתן היה להפריש שטח קרקע ולפיכך נעשתה המרה לשטחים מבונים שנותנים מענה ראוי ומתאים לצרכים הציבוריים הצפויים ובאופן התואם את המדיניות. בנוסף מדיניות מרחב שבח קובעת את הצורך בהרחבת הרחובות וכוללת נספח תנועה לפיכך אין ממש בטענה כי הרחבת הרחובות איננה חלק מהמדיניות. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 2.2: מדיניות מרחב שבח אפשרה "חלופה מגורי מע"ר"- עד 15% למגורים- 10% משטח המגורים בתמהיל דיור מוטה דירות קטנות ובינוניות, 5% שימוש מגורים מיוחדים. הקצאות לשטחי ציבור בשטח קרקע של לפחות 15% הפקעה בשילוב שטחים ציבוריים בוויים. בתכנית המשלבות בבינוי החדש בניינים ושימושים קיימים, מהנדס העיר יבחן את אחוז המגורים ואת אחוז ההפקעה הנדרש- כמתן תמריץ" התכנית תואמת את המדיניות באשר מדובר בשמירה על בניין קיים ולכן המדיניות	התנגדות מס' 2: עו"ד מנשה יהודה משה 2.1 הפרשת שצ"פ: בדרישה להפקדה של התכנית מצוין סיכום צורכי הציבור הנדרשים נורמטיבית בגין תוספת יח"ד בתכנית זו- 1.5 דונם שב"צ, 3.3 דונם שצ"פ, 2.9 דונם ציבורי (דרך/שצ"פ/שב"צ) עבור שימוש שאיננו מגורים לפי תא/5000. בפועל- התכנית מקצה 850 מ"ר להרחבת דרך המהווים 6.4% משטח התכנית ויתר ההקצאות הציבוריות נעשו בשטח ציבורי מבונה. הרחבת דרך איננה חלק ממדיניות שבח, התכנית לא מקצה שצ"פ ומשכך פוגעת בתושבי העיר ומצמצמת את שטחי הציבור לנפש. 2.2 אי קיום שת"צ לתכנית: לתכנית זו שמגדילה צפיפות ולא מפרישה שצ"פ לא נערך הליך שת"צ זאת כיוון שנטען שהינה תואמת למדיניות שבח. אולם היא איננה תואמת למדיניות זו שקבעה כי בכל תכנית יוקצה לפחות 30% שטח קרקע לצורכי ציבור. כמו כן המדיניות זיהתה חוסר 9 דונם שצ"פ במרחב שבח. ונושא זה עלה ע"י חברי הועדה בעת הדיון לאישור המדיניות והצוות המקצועי הציג כי כל תכנית הכוללת 25% מגורים תפקיע 30% לשטח ציבורי, אחרת מרכיב המגורים בתכנית ירד ל-15%. מענה זה לא עשה הבחנה בין תכניות בהכנה לבין מבנים קיימים.
--	--

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 9 - 0006-24	מס' החלטה 08/05/2024 9 - 0006-24 מס' תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות
הותירה שיקול דעת למהנדס העיר לקביעת אחוז המגורים ואחוז ההפקעה לצורכי ציבור. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה. 2.3 מענה לסעיף 2.3 : על תא שטח 201 קיים מבנה לשמירה אשר תכניתו אינה מאפשרת אחוז שטחים ריק מבניה על קרקעית ולפיכך אושרו פתרונות חלחול אחרים במגרש בהתאם לנספח ניקוז אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה. 2.4 מענה לסעיף 2.4 : שתי התכניות הנוספות אליהן מפנה המתנגד מצויות בשכונת נווה שאנן שהינה בעלת מאפיינים מיוחדים ושונים בתכלית ממרחב שבח והתכניות בה נערכות לפי ההוראות המיוחדות בתכנית המתאר לשכונת נווה שאנן. מדיניות מרחב שבח איננה חלה על שכונת נווה שאנן. יצוין כי לגבי שתי התכניות האחרות המתנגד הגיש התנגדות וכל טענה בעניין תכניות אלו תובא בהליך הקשור לאישורן. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה. 2.5 מענה לסעיף 2.5 : תת הועדה לשיתוף ציבור מורכבת מנבחר ציבור והיא קובעת לגבי כל תכנית ותכנית את אופן שיתוף הציבור המתאים לה. במקרה זה תת הועדה לשיתוף ציבור קבעה כי מדיניות שבח תובא לשיתוף ואילו תכניות שיערכו מכוחה יהיו פטורות מהליך נוסף. כנס שיתוף הציבור התקיים במסגרת הכנת המדיניות ב- 2.1.2020 וכיוון שהתכנית תואמת את המדיניות נקבע שאין מקום לשיתוף ציבור נוסף. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.	2.3 שטחי חלחול: המדיניות הגדירה שמירה על 15% פנוי מבניה על קרקעית ותת קרקעית (בהתאמה) לצורך השהייה וחלחול מי נגר ונטיעת עצים. אך התכנית המופקדת כוללת 11% קרקע פנויה מבניה מעל ובתת הקרקע חופף בלבד. סתירה זו בין התכנית לבין המדיניות לא הוצגה בפני חברי הועדה בדיון בהפקדה. 2.4 שקיפות ועקביות בנטילת שצ"פ: בתוך חודש וחצי ובמרחק של 400 מ"ר פורסמו להפקדה 3 תב"עות מגדליות: תוכנית 507-0952994 (השרון 12-8), תוכנית 507-0780924 (הרכבת-סלמון), תוכנית 507-0947341 (ריב"ל-קרסו). המשותף להן: קודמו ללא הליך שיתוף ציבור, הגדילו צפיפות בהיקף עצום מבלי להקצות שצ"פ, תכנית גבוהה העולה כדי 70% ומעלה. קיימים שני מרכיבים בתכניות המגדליות: ערכי השימור והגדלת היצע דיור להשכרה, אשר באו על חשבון מרכיבים אחרים הפוגעים בתושבים: אי הקצאת שטח ציבורי, הקטנת ההיקף שלו פר נפש, הגדלת צפיפות, תכנית מרבית-70%, שטח חלחול. ראוי כי העדפת מרכיבים אלו תעשה בשקיפות, בעקביות ובקידוש ערכים חשובים יותר: שמירה על חיי אדם, הקמת ממ"דים, שוויון בין חלקי העיר, אפליה מתקנת לדרום העיר וצמצום הפערים, צדק חברתי ומוביליות חברתית-כלכלית. 2.5 שת"צ: כיכר הדמוקרטיה איננה דרה בכפיפה אחת עם היעדר שיתוף הציבור בהליכי התכנון ככלל ועל אחת כמה וכמה כאשר הפטור ניתן ל3 תוכניות מגדליות שמקטינות שטחים ציבוריים ופוגעות בציבור. מדובר במגמה מדאיגה. דווקא בתקופה קשה לדמוקרטיה, ראוי הוא כי עיריית ת"א תפעל כמגדלור הדמוקרטיה, תשמור על הרוח הדמוקרטית המשתפת את הציבור בהליך התכנון, כפי שהיא באה לידי ביטוי בנוהל שיתוף הציבור העירוני. בנוהל יש חלוקת תפקידים: הציבור מציע ידע אודות הסביבה העירונית וצרכיו, צוות התכנון מציע ידע מקצועי ומחויבות להיבט הציבורי של התכנון ונבחרי הציבור מחליטים עפ"י ראייה ציבורית כלל עירונית.

- לאחר בחינה מחודשת הנושאים הבאים נמשכו מהתנגדות מהנדס העיר:
1. תיקון סעיף 4.1.2.4 א.3: "מגדל B קומת קרקע: עד 6 מטר. קומת מסד טיפוסית: עד 4.5 מטר עבור כל שימוש שאינו שטחי ציבור. קומת מגדל טיפוסית: עד 3.80 מטר. יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב. גובה קומות לשטחי ציבור לא יפחת מ 4.5 מטר ברוטו - רצפה עד רצפה, למעט אם יוחלט על מיקום שטחי הציבור בקומות המבנה לשימור"
 2. תיקון סעיף 4.1.2.4 ג.17: "השטחים ללא בינוי בכל תחום התכנית יפותחו כמרחב רציף באופן שיהווה המשך של המדרכות והמרחב הציבורי, ללא גדרות, מחסומים, חניה (למעט חנית אופניים) ומכשולים אחרים. יותר מעבר רכב חירום בלבד. בשטח זה תקבע זיקת הנאה לשהייה ומעבר כמפורט בסעיף 6.4 זיקת הנאה ולמעט בתחום שטחי חצר שיוצמדו לשימוש הציבורי."
 3. תיקון סעיף 4.1.2.4 ג.16.3: "במגדל A, ובג המבנה לשימור במגרש 201, לא תהיה מגבלה למיקום

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו
9 - 0006-24ב'	דיון בהתנגדויות

- השימוש המסחרי, ובכפוף להוראות סעיף 5.4.1.2 ה"ה.
4. תיקון סעיף 6.4 א': "השטח ביעוד שטח פרטי פתוח וכן כל השטחים הלא בנויים במגרש 201 (ולמעט שטחי חצר עבור השימוש הציבורי) יהיו בזיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור כמסומן בתשריט, בכל שעות היום ובכל ימות השנה ויפותח באופן שיהיה המשך של המרחב הציבורי"
5. תיקון סעיף 2ה.4.1.2 :
 "לשטחים הציבוריים במגרש 201202 תתווסף חצר לטובת השימוש הציבורי בהיקף של 250 מ"ר.
 מיקום החצר יהיה בקומת הקרקע בזיקה למבנה לשימור ככל הניתן, או במרפסת גג ובאישור הועדה המקומית בשלב תכנית העיצוב. שטח החצר לטובת השימוש הציבורי: שטח זה יהיה בנוסף לשטחים אשר יוקצו לשטחי הציבור הבנויים. בנוסף, ניתן יהיה להוסיף חצרות מבונות או מרפסות מקורות בנוסף לשטחים שיוקצו לשטחי הציבור הבנויים אשר יבואו במניין השטחים העיקריים המותרים במגרש.
6. עדכון מספר הקומות בתא שטח 201A כך שמעל המבנה לשימור ניתן יהיה להוסיף קומה חלקית ששטחה לא יעלה על 50% מתכסית הגג הקיים ובכפוף לאישור ועדת השימור.

התנגדות מס' 3:	מענה:
מהנדס העיר אהוד כרמלי	
מהות ההתנגדות הינה לייצר גמישות תכנונית, תוך ביצוע תיקונים טכניים במסמכי התכנית בדבר השטח הציבורי הבנוי. זאת על מנת להקל על תכנון השימוש הציבורי בעתיד. הנושאים התכנוניים שיש לעדכןם הינם: גובה קומות, העברת שטחי בניה בין המגרשים, שטחי חוץ, מרפסות גג וכדומה.	מענה לסעיף 3.1: מומלץ לרכז את כלל השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 201. בהתאמה, יש להעביר שטחי מסחר לתא שטח 201. לפיכך נדרשים השינויים הבאים -
3.1 חלוקת השטחים הציבוריים: מומלץ להעביר את כלל שטחי הציבור בתכנית למגרש תכנוני יחיד - מגרש 201. מבוקש לעדכן את לוח ההקצאה והאיזון כך שכלל שטחי הציבור בתכנית יוקצו במגרש 201. יש לתקן את מסמכי התכנית המופקדת בהתאם ולהצריח בין 500 מ"ר בשימוש שטח ציבורי בנוי במגרש 202, לבין 500 מ"ר בשימוש מסחר במגרש 201 ולמחוק כל הוראה שקובעת/מתייחסת לשטח ציבורי במגרש 202.	7. לעדכן את שטחי הבניה בטבלה 5 : בתא שטח 201 - A 9585 מ"ר שטח כולל עבור השימוש הציבורי. בתא שטח 202 - יש למחוק את השורה של מבנים ומוסדות ציבור, יש לעדכן סך של 750 מ"ר ברוטו עבור שימוש מסחר (מתוכם 585 מ"ר עיקרי, 165 מ"ר שירות).
	8. עדכון לוח ההקצאה והאיזון בהתאם לשטחי הבניה והשימושים יקבעו בטבלה 5
	9. מחיקת הערה (4) בטבלה 5 (כיוון ששטחי מרפסות עבור שימוש ציבורי הינם מתוך סך שטחי הבניה)
	10. תיקון סעיף 4.1.2 א (10): "שימוש למרפסות לשימושים אחרים יעשה מתוך כלל שטחי הבניה בתכנית" וכן למחוק את ההפניה לטבלה 5 בסוף הסעיף.
	11. למחוק ו/או לעדכן הוראות הנוגעות לשטח הציבורי הבנוי במגרש 202 בדברי הסבר לתכנית וכן בפרקים 6.11, 6.12, 6.13.
	12. לתקן את הערה ה' לטבלה 5: "יותר לשיקול דעת הועדה המקומית להצריח שטחים ושימושי מגורים לרבות דיוור מיוחד למסחר ושטחים ציבוריים בנויים בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתוכנית"
	13. עדכון נספח הבינוי - לעניין מיקום שטחי הציבור במגרש 201 בלבד וללא שטחי ציבור וחצר מוצמדת להם כלל במגרש 202.
	14. להוסיף סעיף גמישות שיאפשר להמיר עד 500 מ"ר ציבורי בנוי לטובת 1200 מ"ר

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 דיון בהתנגדויות 9 - 0006-24	מס' החלטה 08/05/2024 דיון בהתנגדויות 9 - 0006-24
---	--

שטח גג שיוצמד לשימוש הציבורי כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב. תתאפשר גמישות בשטח הגג שיוצמד לשימוש הציבורי בשיעור של 5%. 15. לתקן את סעיף 2.2 ו. כד "קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 201, מרפסות מקורות ו/או חצרות מבונות ו/או מרפסת גג וקביעת הוראות לגביהם" 16. לתקן את סעיף 4.1.1 א ולהבהיר כי השימוש הציבורי והשימוש הסחיר הנלווה לו יותר רק במגרש 201 (בקומת הכניסה ובקומות שמעליה) 17. לתקן את סעיף 4.1.2 א.4.3 ב: מגרש 202 : מגדל C : קומת קרקע : עד 6 מטר. קומת מסד טיפוסית : עד 3.80 מטר. קומת מגדל טיפוסית : 3.80 מטר. יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב. גובה קומות לשטחי ציבור לא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו – רצפה עד רצפה. מומלץ : לקבל ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 3.2 : מומלץ לקבל ההתנגדות מומלץ : לקבל את ההתנגדות בנושא זה. מענה לסעיף 3.3 : מומלץ לקבל ההתנגדות כלשונה מומלץ : לקבל את ההתנגדות בנושא זה. מענה לסעיף 3.4 : יש למחוק כפילויות בהוראות התכנית. מומלץ : לקבל את ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 3.5 : לקבל את ההתנגדות ולתקן את ס.2.4.1.2ה מומלץ : לקבל ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 3.6 :	3.2 גובה קומה ציבורית מיוחדת : מבוקש לאפשר במסגרת תכנית העיצוב להגביה קומה ציבורית אחת לטובת תכנון עתידי לאולם לגובה 10 מטרים ולא 6.5 מטר ברוטו (כפי שקבעה התכנית) ובהתאם לשימוש שיקבע. 3.3 התאמות במבנה לשימור : בקומות הקיימות במבנה לשימור יותר בינוי נוסף הדרוש לשם התאמת קומות אלו לתקני מיגון ובטיחות ובכפוף לסעיף 6.16 ב והכל מתוך השטחים המותרים בטבלה 5 במגרש 201. 3.4 סעיפים בכפילות לסעיף 4.6.4 : <u>סעיף 4.1.2 א 8 :</u> "כל השטחים שאינם מבונים בתא שטח 201A ירשמו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל. בתא שטח 202 השטחים שבין קו בניין קדמי לקו מגרש לכוון רחוב יד חרוצים ירשמו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל" <u>סעיף 4.1.2 ג 16 ה :</u> " השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש, יפותח באופן שיהיה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור כמפורט בסעיף 6.4 זיקות הנאה" מבוקש למחוק סעיפים אלו 3.5 מבוקש לתקן את סעיף 2.4.1.2ה : "לשטחים הציבוריים המבונים ניתן יהיה להוסיף עוד 3,000 מ"ר במגרש 201 ו-600 מ"ר במגרש 202 יתווספו 3,600 מ"ר במגרש 201 עבור מצללות או סככות צל
--	---

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות 9 - 0006-24	
--	--

מומלץ לאפשר מרפסת גג לשימוש הציבורי במגדל B ולפי הנוסח המוצע. מומלץ לקבל ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 3.7: מומלץ לקבל את התנגדות בנושא זה מענה לסעיף 3.8: מומלץ לקבל את ההתנגדות בנושא זה	למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות....." 3.6 קומת הגג מעל קומות המסד במגדל A או במגדל B תיועד לשימוש ציבורי. קומה זו מופיעה במצגת היזם שהוצגה לצוות המקצועי. לפיכך, מבוקש להוסיף להוראות את ס.4.1.2.ה.5: "לקומות הציבוריות המבונות תתווסף מרפסת הגג הפתוחה מעל קומות המסד במגדל A או B. זאת מעבר לשטחים הציבוריים הבנויים הקבועים בתכנית. מיקומה ושטחה יקבע בשלב תכנית העיצוב ככל הניתן ובאישור הועדה המקומית". כיוון שכל השטחים הציבוריים ירוכזו בתא שטח יחיד יש לתקן את הערה 8 לטבלה 5: "לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווסף להוסף יתווספו שטחים בהיקף של עד 3,600-3,000 מ"ר במגרש 201 ו-600 מ"ר במגרש 202 מעבר לזכויות המופיעות בטבלה עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (10)" 3.7 מבוקש לתקן את סעיף 6.16 ב. "במבנה הקיים לשימור יעשה שימוש מחודש והוא ישולב בבינוי המתוכנן, תוך שמירה על מערכת החומרים המקורית. במסגרת תוכנית העיצוב, יתואם המפגש בין המבנה לשימור לבין המגדל. טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או תוספת בינוי ביחס למבנה לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור." 3.8 מבוקש להוסיף סעיף 6.4.1.2.ה.6: "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)"
---	--

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז)

ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התכנית בכפוף להערות הבאות:

- יש לתקן בתשריט את קו הבניין בתת הקרקע כך שיכלול את קונטור המבנה לשימור ולאפשר בהוראות התכנית חריגה נקודתית של עד 1.5 מ' בקו הבניין בתת הקרקע מעבר לקונטור החיצוני של המבנה לשימור, לצרכי דיפון, כך שלא תיגרם פגיעה למבנה לשימור, ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
- להוסיף לסעיף 6.11(ב): "העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים הבנויים עם מתן היתר בניה"
- להוסיף הוראת מעבר לשימושים מותרים: "יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדן במבנים הקיימים ערב אישורה של תכנית זו ועד 10 שנים מיום אישור תכנית זו או עד ליום מתן היתר בניה ראשון בתכנית לפי המוקדם מבניהם, ודינם יהיה כדן שימוש חורג שהותר. לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו, הועדה המקומית יכולה להאריך את השימושים לתקופה של 10 שנים נוספות"
- להוסיף להערה א' לטבלה: עמודת סה"כ שטחי הבניה מתייחסת לסך שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.
- להוסיף להערה ב' לטבלה: "שטחם הכולל של שטחי המגורים במגרש 201 ובמגרש 202, שהינו 37,184 מ"ר וכי מדובר בשטח כולל מעל הכניסה הקובעת".
- למחוק את סעיף 4.1.2(ו)(9)
- להוסיף לסעיף 6.6(ב): "ובתא שטח 201 השטח הפנוי עבור ניהול מי נגר וחלחול יהא בכפוף לסעיף 6.7(ג)(2)".

התוכן מס' החלטה 08/05/2024 9 - - 24-0006	מס' החלטה 08/05/2024 9 - - 24-0006
--	--

8. לעדכן את סעיף 4.4.2(א)(6): "פליטת האוויר לרבות אגוז, גנרטור, הוצאת אוויר מחניונים יהיו לגג עליון של המבנים בתא שטח A201. על אף האמור - ביחס להוצאת אוויר מחניונים תתאפשר הוצאתו מעל המבנה לשימור, בגובה שלא יפחת מ-5 מ' מפני הקרקע ובמרחק שלא יקטן מ-5 מ' מפתחים של שימוש רגיש. כל פתרון ידרש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בשלב תכנית העיצוב".
9. לעדכן את כלל מסמכי התכנית כך שכל השטחים הציבוריים הבנויים ירוכזו בתא שטח 201. בהתאמה יש להעביר שטחי מסחר לתא שטח 201.
10. עדכון נספח הבינוי - לעניין מיקום שטחי הציבור במגרש 201 בלבד וללא שטחי ציבור וחצר מוצמדת להם כלל במגרש 202.
11. לעדכן את שטחי הבניה בטבלה 5: בתא שטח A 201 - 9,585 מ"ר שטח כולל עבור השימוש הציבורי. בתא שטח 202 - יש למחוק את השורה של מבנים ומוסדות ציבור, יש לעדכן סך של 750 מ"ר ברוטו עבור שימוש מסחר (מתוכם 585 מ"ר עיקרי, 165 מ"ר שירות).
12. עדכון לוח ההקצאה והאיזון בהתאם לשטחי הבניה והשימושים בטבלה 5
13. למחוק את הערה (4) בטבלה 5
14. לתקן את סעיף 4.1.2 א (10): "שימוש למרפסות לשימושים אחרים יעשה מתוך כלל שטחי הבניה בתכנית" וכן למחוק את ההפניה לטבלה 5 בסוף הסעיף.
15. למחוק ו/או לעדכן הוראות הנוגעות לשטח הציבורי הבנוי במגרש 202 בדברי הסבר לתכנית וכן בפרקים 6.11, 6.12, 6.13.
16. לתקן את הערה ה' לטבלה 5: "יותר לשיקול דעת הועדה המקומית להצריח שטחים ושימושי מגורים לרבות דיור מיוחד ומסחר בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתוכנית"
17. להוסיף סעיף גמישות שיאפשר להמיר עד 500 מ"ר ציבורי בנוי לטובת 1,200 מ"ר שטח גג שיוצמד לשימוש הציבורי כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב. תתאפשר גמישות בשטח הגג שיוצמד לשימוש הציבורי בשיעור של 5%.
18. לתקן את סעיף 2.2 ו. "קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 201, מרפסות מקורות ו/או חצרות מבונות ו/או מרפסת גג וקביעת הוראות לגביהם"
19. לתקן את סעיף 4.1.1 א4 ולהבהיר כי השימוש הציבורי והשימוש הסחיר הנלווה לו יותרו רק במגרש 201 (בקומת הכניסה ובקומות שמעליה)
20. לתקן את סעיף 4.1.2 א3: מגרש 202: מגדל C: קומת קרקע: עד 6 מטר. קומת מסד טיפוסית: עד 3.80 מטר. קומת מגדל טיפוסית: 3.80 מטר. יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב.
21. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה להגביה קומה ציבורית אחת עד לגובה 10 מטרים ובהתאם לשימוש שיקבע.
22. בקומות הקיימות במבנה לשימור יותר בינוי נוסף הדרוש לשם התאמת קומות אלו לתקני מיגון ובטיחות ובכפוף לסעיף 6.16 ב. והכל מתוך השטחים המותרים בטבלה 5 במגרש 201.
23. למחוק את סעיף 4.1.2 ג 16 ה וסעיף 4.1.2 א 8
24. לתקן את סעיף 4.1.2 ה2: "... לקומות הציבוריות המבונות יתווספו כ-3,600 מ"ר במגרש 201 עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות..."
25. לעדכן את סעיף 4.1.2 ה5: "לקומות הציבוריות המבונות תתווסף מרפסת הגג הפתוחה מעל קומות המסד במגדל B. זאת מעבר לשטחים הציבוריים הבנויים הקבועים בתכנית. מיקומה ושיטחה יקבע בשלב תכנית העיצוב ככל הניתן ובאישור הועדה המקומית".
26. לתקן את הערה 8 לטבלה 5: "לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים בהיקף של עד 3,600 מ"ר במגרש 201 מעבר לזכויות המופיעות בטבלה עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (10)"
27. לתקן את סעיף 6.16 ב: "במבנה הקיים לשימור יעשה שימוש מחודש והוא ישולב בבינוי המתוכנן, תוך שמירה על מערכת החומרים המקורית. במסגרת תוכנית העיצוב, יתואם המפגש בין המבנה לשימור לבין המגדל. טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או תוספת בינוי ביחס למבנה לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור."
28. להוסיף סעיף 4.1.2 ה6: "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)"
29. לדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו ולתת תוקף לתכנית

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו
0006-24' - 9	דיון בהתנגדויות

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון :

תמי ג'וסטו : מציגה את עיקרי התוכנית, מקריאה את התנגדות מהנדס העיר.
ד"ר מאיר ארטיליון : המתנגד נפגע ע"י תוכנית זו. לגבי סעיף 49 במענה של חברת קרסו לקביעה המובאת פה כי בין תחום התכנית לבין שכונת נווה שאנן מפריד רחוב הרכבת, הרי ידוע שרחוב הרכבת הוא רק רחוב ולא משהו שאי אפשר לעבור אותו. 250 מטר זה לא מרחק גדול, בין רחוב הגר"א לבין המתחם. כמו כן לגבי החלחול אתם דורשים 15 אחוז ופה אפשרתם רק 11%.
עו"ד מיטל טויסטר : מייצגת את היזם. ההתנגדויות שלנו היו ברובן סוגיות טכניות והתקבלו. לגבי מענה להתנגדות מהנדס העיר - רוב הסעיפים כפי שמופיעים בדריש מקובלים עלינו.
התכנית של מגדל B כפי שאושרה בתכנית איננה מותירה גמישות לאילוצים שעשויים להיות בשלב התכנון המפורט. בנוסף מהנדס העיר מבקש לאפשר להגביה את אחת הקומות הציבוריות ל-10 מטרים. לא ניתן לפצות על הפסד הגובה כי יש לנו מגבלת גובה של משרד הביטחון עד 180 מטר. המשמעות היא שאנו מאבדים קומה סחירה. לכן, אנו מבקשים מהוועדה לקבוע שתכנית בנין B תוגדל ל-2,000 מ"ר ומבלי להוסיף שטחים, עבור גמישות תכנונית. כמו כן מבקש שקווי הבניין יותאמו על מנת לאפשר תכנית זו. בנושא ההתנגדות של דיירי נווה שאנן- אנו נמצאים בשכונה אחרת ויש פסיקה על כך. התוכנית שלנו תואמת את מדיניות שבח שהוועדה אישרה. חלחול של 11% הוא רק במגרש 201 בלבד היות ויש שם מבנה לשימור. לגבי שטחי הציבור- התוכנית מקנה שטחי ציבור מבוזרים רבים ובסך 9,500 מ"ר. פי 3 מהפרוגרמה של מרחב שבח. לגבי שטחים פתוחים- בכל השטחים הלא מבוזרים אנו נותנים זיקת הנאה לציבור, 4 דונם כולל כיכר עירונית וקשרי מעבר וזאת בנוסף למטלה של שימור הבניין, הדב"י והרחבת דרך. התוכנית נותנת הרבה תועלות לציבור.
תמי ג'וסטו : מקריאה מענה להתנגדויות מתוך הדריש.
חיים גורן : לגבי החלחול – האם 11% חלחול זה נושא שקורה בעוד מקומות?
אודי כרמלי : כן, כמעט בכל מגרש הכולל מבנה לשימור אנחנו לא מצליחים לעמוד ב-15% ומייצרים פתרונות מכנים אחרים, כגון בורות חלחול עם מערכות אלקטרומכניות. מה שחשוב זה שטח האדמה הפנוי לגידול עצים.
מלי פולישוק : לעניין התכנית, כתוב בהוראות 60%-ו-70%, איך זה עומד ביחס ל-85%?
תמי ג'וסטו : 70%-ו-60% זו תכנית מעל הקרקע
מלי פולישוק : 85% זו תכנית מרתף?
תמי ג'וסטו : כן
תמי ג'וסטו : ממשיכה להקריא מענה להתנגדויות מתוך הדריש. עקב התנגדות מהנדס העיר שביקשה הגבהת גובה קומה ציבורית אחת ל-10 מטרים, אנו מקבלים את בקשת היזם לתקן את הקו הדרומי עבור מגדל B בלבד 4 מ' והגדלת התכנית של מגדל B ל-2,000 מ"ר. אנו סבורים שבתיקון הזה אין צורך בפרסום לפי סעיף 106' לחוק התכנון והבניה. אין פגיעה, מכיוון שהמגדל הגובל מדרום גם הוא בתחום התכנית והבעלים זהים.
מלי פולישוק : במרתף בתכנית של 100% האם תוכלו לטעת עצים מעל המרתף?
אודי כרמלי : 11% נובעים מבניין קיים לשימור במגרש 201. במגרש 202 התכנית קבעה 15% לחלחול, פנויים, אדמה אמיתית.
ליאור שפירא : אנו מאשרים את התוכנית למתן תוקף, מקבלים חלק ההתנגדויות ודוחים את היתר ובהתאם לחוות דעת הצוות.
תמי ג'וסטו : לעניין הגדלת התכנית וקו הבניין מקריאה את התוספות להחלטה :
תיקון תשריט מוצע- הקטנת קו בניין דרומי עבור מגדל B מ-5 ל-4 מטרים.
תיקון סעיף 4.1.2. א. 7 – שטח קומת מגדל מקסימלי (כולל פירים, מרפסות ובלטות) : מגדל B עד 2,000 מ"ר ברוטו.

בישיבתה מספר 0006-24' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התכנית בכפוף להערות הבאות :
1. יש לתקן בתשריט את קו הבניין בתת הקרקע כך שישלול את קונטור המבנה לשימור ולאפשר בהוראות התכנית חריגה נקודתית של עד 1.5 מ' בקו הבניין בתת הקרקע מעבר לקונטור החיצוני של המבנה לשימור, לצרכי דיפון, כך שלא תיגרם פגיעה למבנה לשימור, ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
- להוסיף לסעיף 6.11(ב) : " העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים הבנויים עם מתן היתר בניה"

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו
9 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

3. להוסיף הוראת מעבר לשימושים מותרים: "יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדן במבנים הקיימים ערב אישורה של תכנית זו ועד 10 שנים מיום אישור תכנית זו או עד ליום מתן היתר בניה ראשון בתכנית לפי המוקדם מבניהם, ודינם יהיה כדן שימוש חורג שהותר. לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו, הועדה המקומית יכולה להאריך את השימושים לתקופה של 10 שנים נוספות"
4. להוסיף להערה א' לטבלה: עמודת סה"כ שטחי הבניה מתייחסת לסך שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.
5. להוסיף להערה ב' לטבלה: "שטחם הכולל של שטחי המגורים במגרש 201 ובמגרש 202, שהינו 37,184 מ"ר וכי מדובר בשטח כולל מעל הכניסה הקובעת".
6. למחוק את סעיף 4.1.2(ו)(9)
7. להוסיף לסעיף 6.6(ב): "ובתא שטח 201 השטח הפנוי עבור ניהול מי נגר וחלחול יהא בכפוף לסעיף 6.7(ג)(2)".
8. לעדכן את סעיף 4.2.4(א)(6): "פליטת האוויר לרבות אגוז, גנרטור, הוצאת אוויר מחניונים יהיו לגג עליון של המבנים בתא שטח A.201. על אף האמור - ביחס להוצאת אוויר מחניונים תתאפשר הוצאתו מעל המבנה לשימור, בגובה שלא יפחת מ-5 מ' מפני הקרקע ובמרחק שלא יקטן מ-5 מ' מפתחים של שימוש רגיש. כל פתרון ידרש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בשלב תכנית העיצוב".
9. לעדכן את כלל מסמכי התכנית כך שכל השטחים הציבוריים הבנויים ירוכזו בתא שטח 201. בהתאמה יש להעביר שטחי מסחר לתא שטח 201.
10. עדכון נספח הבינוי- לעניין מיקום שטחי הציבור במגרש 201 בלבד וללא שטחי ציבור וחצר מוצמדת להם כלל במגרש 202.
11. לעדכן את שטחי הבניה בטבלה 5: בתא שטח A.201 - 9,585 מ"ר שטח כולל עבור השימוש הציבורי. בתא שטח 202- יש למחוק את השורה של מבנים ומוסדות ציבור, יש לעדכן סך של 750 מ"ר ברוטו עבור שימוש מסחר (מתוכם 585 מ"ר עיקרי, 165 מ"ר שירות).
12. עדכון לוח ההקצאה והאיזון בהתאם לשטחי הבניה והשימושים בטבלה 5
13. למחוק את הערה (4) בטבלה 5
14. לתקן את סעיף 4.1.2 א (10): "שימוש למרפסות לשימושים אחרים יעשה מתוך כלל שטחי הבניה בתכנית" וכן למחוק את ההפניה לטבלה 5 בסוף הסעיף.
15. למחוק ו/או לעדכן הוראות הנוגעות לשטח הציבורי הבנוי במגרש 202 בדברי הסבר לתכנית וכן בפרקים 6.11, 6.12, 6.13.
16. לתקן את הערה ה' לטבלה 5: "יותר לשיקול דעת הועדה המקומית להצריח שטחים ושימושי מגורים לרבות דיור מיוחד ומסחר בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתוכנית"
17. להוסיף סעיף גמישות שיאפשר להמיר עד 500 מ"ר ציבורי בנוי לטובת 1,200 מ"ר שטח גג שיוצמד לשימוש הציבורי כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב. תתאפשר גמישות בשטח הגג שיוצמד לשימוש הציבורי בשיעור של 5%.
18. לתקן את סעיף 2.2 ו. "קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 201, מרפסות מקורות ו/או חצרות מבונות ו/או מרפסת גג וקביעת הוראות לגביהם"
19. לתקן את סעיף 4.1.1 א ולהבהיר כי השימוש הציבורי והשימוש הסחיר הנלווה לו יותרו רק במגרש 201 (בקומת הכניסה ובקומות שמעליה)
20. לתקן את סעיף 4.1.2 א 33: מגרש 202: מגדל C: קומת קרקע: עד 6 מטר. קומת מסד טיפוסית: עד 3.80 מטר. קומת מגדל טיפוסית: 3.80 מטר. יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב.
21. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה להגביה קומה ציבורית אחת עד לגובה 10 מטרים ובהתאם לשימוש שיקבע.
22. בקומות הקיימות במבנה לשימור יותר בינוי נוסף הדרוש לשם התאמת קומות אלו לתקני מיגון ובטיחות ובכפוף לסעיף 6.16 ב והכל מתוך השטחים המותרים בטבלה 5 במגרש 201.
23. למחוק את סעיף 4.1.2 ג 16 ה וסעיף 4.1.2 א 8.
24. לתקן את סעיף 4.1.2 ה: "... לקומות הציבוריות המבונות יתווספו כ-3,600 מ"ר במגרש 201 עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות..."
25. לעדכן את סעיף 4.1.2 ה.5: "לקומות הציבוריות המבונות תתווסף מרפסת הגג הפתוחה מעל קומות המסד במגדל B. זאת מעבר לשטחים הציבוריים הבנויים הקבועים בתכנית. מיקומה ושטחה יקבע בשלב תכנית העיצוב ככל הניתן ובאישור הועדה המקומית".
26. לתקן את הערה 8 לטבלה 5: "לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים בהיקף של עד 3,600 מ"ר במגרש 201 מעבר לזכויות המופיעות בטבלה עבור מצללות או סככות צל

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו
9 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

- למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (10)"
27. לתקן את סעיף 6.16 ב: "במבנה הקיים לשימור יעשה שימוש מחודש והוא ישולב בבינוי המתוכנן, תוך שמירה על מערכת החומרים המקורית. במסגרת תוכנית העיצוב, יתואם המפגש בין המבנה לשימור לבין המגדל. טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או תוספת בינוי ביחס למבנה לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור."
28. להוסיף סעיף 6.4.1.2 ה: "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)".
29. תיקון תשריט מוצע- הקטנת קו בניין דרומי עבור מגדל B מ-5 ל-4 מטרים.
30. תיקון סעיף 4.1.2 א. 7 – שטח קומת מגדל מקסימלי (כולל פירים, מרפסות ובליטות): מגדל B עד 2000 מ"ר ברוטו.

לדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן