

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

**פרוטוקול מאושר מספר 19-0022  
ד' טבת תש"פ 01/01/2020 10:00 - 15:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד אופירה יוחנן וולק גל שרעבי דמאיו שפירא ליאור נורי מאיה ברנד פרנק ציפי אריאלי חן זבולון אלחנן לדיאנסקי ראובן עו"ד להבי מיטל הראל אסף	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ וסגנית ראש העירייה חבר מועצה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג'  אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון רות אריאל לריסה קופמן, אדר' איל רונן אורית בן אסא אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מנהלת לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
משקיפים	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד ניר מסורי	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר נציג החברה להגנת הטבע

**פרוטוקול 19-0022 מיום 1.1.2020 אושר בישיבה 20-0002 מיום 12.2.2020**



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

**פרוטוקול החלטות מספר 19-0022  
ד' טבת תש"פ 01/01/2020 10:00 - 15:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 19-0021 ב מיום 18/12/2019
1.	1		מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות (3)
2.	13		פיתוח והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון וסביבתו דיון נוסף
3.	32	507-0215558	סיפולוקס אגף המים דיון בהפקדה
4.	48	507-0740316	אלנבי 81 דיון בהפקדה
5.	59	507-0293894	לבנה מערב - התחדשות עירונית דיון בדיווח (2) - התנגדות מה"ע לתכנית
6.	74		תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהפקדה (3) - דיון נוסף בהמשך להחלטת הועדה
7.	85		הרחבת בית הספר עירוני יד דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	91		הרחבת בית הספר אליאנס דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	97		בית ספר על יסודי צמרות אילון דיון בעיצוב ארכיטקטוני
10.	104		בית הספר לוינסקי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9086 - מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות (3)	01/01/2020 1 - - 19-0022

## עדכונים כלליים:

### 1. עדכון הרקע:

עדכון המדיניות העירונית לחיזוק מבנים מכוח תמ"א 38 הובא לאישור הועדה המקומית בעקבות תיקון 3א לתמ"א אשר נכנס לתוקף בדצמבר 2016. מדיניות הועדה אושרה בתאריכים 22.11.2017 ו 9.5.2018

**תיקון זה מובא לאחר בחינה מחודשת. לאור הניסיון שנצבר ביישום המדיניות, תוקן מסמך המדיניות כמפורט להלן.**

**המסמך המתוקן אינו כולל התייחסות להקלות שכן אלו ממילא בשיקול דעת. ככלל הנקבע במסמך זה משקף את נפחי הבניה המרביים ברחבי העיר.**

### 2. סעיף 4.2.2 – מספר קומות מרבי בהריסה ובניה – הבהרות לקביעת מספר הקומות המרבי הניתן למימוש במסגרת הריסה ובניה.

סעיף קיים	סעיף מוצע
מספר הקומות המפורט בטבלה בסעיף מס' 5, כפוף לבדיקה פרטנית של כל בניין ובניין ביחס לתוספת הקומות האפשרית על פי הבניין בהיתר ובמגבלות סעיף 14א(א), וכן בבחינת הקלות לתוספת קומות, ככל שתידרשנה.	מספר הקומות המפורט בטבלה בסעיף מס' 5, כפוף לבדיקה פרטנית של כל בניין ובניין ביחס לתוספת הקומות האפשרית על פי הבניין בהיתר ובמגבלות סעיף 14א(א). <b>בהריסה ובניה מספר הקומות המרבי יקבע בהתאם למפורט בטבלת האזורים ובכל מקרה מספר הקומות לא יעלה על מספר הקומות בנספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר תא/5000 או לפי מספר הקומות המרבי האפשרי בהתאם לתמ"א 38, לפי הקטן מבניהם.</b> מובהר בזאת כי הוראות בטבלה 5 גוברות על האמור בסעיף זה. יש לציין כי תוספת חצי הקומה בהתאם לסעיף 14א (א) בתמ"א 38 תיקון 3א' הינה לעניין חישוב סל הזכויות בלבד ולא לעניין תוספת קומות. <b>הבהרה: מתן הקלות לתוספת קומות יקבע ביחס למותר בתכנית תקפה (לא כולל תמ"א 38).</b>

### 3. סעיף 4.2.4 - עדכון בקביעת קווי בנין בהריסה ובניה – פירוט מרחקים מינימליים בין בניינים וביטול התייחסות לתכניות הרחבה

סעיף קיים	סעיף מוצע
בכל אזור קווי הבניין מוגדרים כך שישמר מרווח סביר בין בניינים בהתאם לנפחי הבניה הצפויים, גודל החלקות ומאפייני המרקם הרצויים. המדיניות קובעת את קווי הבניין בהריסה ובניה בהתאם לתנאים הייחודיים בכל אזור ועפ"י העקרונות הבאים:	בכל אזור קווי הבניין מוגדרים כך שישמר מרווח סביר בין בניינים בהתאם לנפחי הבניה הצפויים, גודל החלקות ומאפייני המרקם הרצויים. המדיניות קובעת את קווי הבניין בהריסה ובניה בהתאם לתנאים הייחודיים בכל אזור ועפ"י העקרונות הבאים:
<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לתכניות תקפות, כולל תכנית הרחבות ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יפחת מ-6 מ' ובכפוף למפורט בטבלה בסעיף 4.9.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>בהתאם לתכניות החלות, למעט קווי הבניין שנקבעו בתכנית הרחבות. המרחק מגבול מגרש צידי לא יפחת מ-3 מ' בבינוי עד 6 קומות וקומה חלקית ולא יפחת מ-4 מ' בבינוי מעל 6 קומות וקומה חלקית. בין בניינים המצויים באותו מגרש ישמר מרחק של לפחות 6 מ' בין גזוזטראות בבינוי עד 6 קומות וקומה חלקית. המרחק בין בניינים מעל 6 קומות וקומה חלקית לא יפחת מ-</b></li> </ul>

8 מ' בין גזוזטראות. הוראות מפורטות לעניין קווי בניין בטבלת החלוקה לאזורים יגברו על האמור בסעיף	
--	--

**4. סעיף 4.2.5 חישוב צפיפות:**

- א. הבהרה לאופן חישוב הצפיפות בבניין שאין בו קומה טיפוסית.
- ב. הבהרה לסעיף 4.2.5 (ג') לכך שהקלה במספר קומות אינה מאפשרת תוספת צפיפות
- ג. חלופת צפיפות נוספת לפי שטח דירה ממוצע לעומת מספר יחידות דיור כפי שהיה נהוג במדיניות הקיימת והתייחסות לתמהיל יחידות דיור קטנות.
- ד. הגדרת שטחים משותפים מינימליים בקומת הקרקע ועדכון הנחיות לקביעת מספר יח"ד בקומת הקרקע.
- ה. הגבלת צפיפות מרבית בבקשות להיתר בניה מתוקף תמ"א 38

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. אין התייחסות פרטנית	א. אם לא קיימת קומה טיפוסית בבניין הקיים, מספר יחידות הדיור בבניין המוצע יקבע לפי גודל יחידת דיור ממוצעת בבניין הקיים.
ב. הבהרה: צפיפות יח"ד תקבע בהתאם למספר הקומות שיאושר על ידי הועדה המקומית, ולא בהתאם למספר הקומות המרבי האפשרי לצורך חישוב הזכויות עפ"י סעיף 14א(א)(2) לתמ"א 38. לא תתאפשר תוספת צפיפות לקומות שיאושרו בהקלה.	ב. הבהרה: צפיפות יח"ד תקבע בהתאם למספר הקומות שיאושר על ידי הועדה המקומית, ולא בהתאם למספר הקומות המירבי האפשרי לצורך חישוב הזכויות עפ"י סעיף 14א(א)(2) לתמ"א 38.
ג. אין התייחסות פרטנית	ג. ניתן לחרוג מסעיפים 4.2.5 א'-ג' ובתנאי ששטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי. במידה ויבנו ממ"קים, שטח דירה ממוצע, לא יפחת מ-86 מ"ר עיקרי. ובתנאי שתמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי. במידה ויבנו ממ"קים, שטחן של לפחות 15% מיחידות הדיור לא יעלה על 71 מ"ר עיקרי.
ד. צפיפות בקומת הקרקע תחושב בהתאם לשטח ממוצע של יח"ד בקומה טיפוסיות בהיתר	ד. צפיפות בקומת הקרקע - לפחות 35% מהשטחים הבנויים בקומת הקרקע ישמשו לשטחים משותפים, מספר יחידות הדיור בשארית השטח הבנוי בקומת הקרקע יחושב בהתאם לגודל יח"ד ממוצעת (עיקרי+ממ"ד) בבניין המוצע, לא כולל ג'1
ה. אין התייחסות	תוספת של מעל 50 יח"ד למגרש תהיה כרוכה בהכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לקו כחול שיקבע בתאום עם אגף תכנון העיר והקצאות לשטחי ציבור בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית. הוראה זו תחול גם במגרשים הכוללים מספר מבנים בהם תוספת יחידות הדיור הכוללת שתתקבל במגרש מתוקף תמ"א 38 תחרוג מ-50.

**5. סעיף 4.2.6 – תיאום תכנון כתנאי לבקשה להיתר – דרישה לתכנית צל במגרשים הכוללים מספר מבנים על מגרש:**

סעיף קיים	סעיף מוצע
חסרה התייחסות	הועדה המקומית קובעת כי במקרה של מגרשים בהם קיימים מספר מבנים יינתנו הנחיות פרטניות. המבנה הראשון שיקדם בקשה לתמ"א 38 (במסלול הריסה ובניה או עיבוי), יחויב לאישור תכנית צל שתתואם עם צוות התכנון. התכנית תציג בינוי ופיתוח עתידית עבור כלל המבנים

בתחום המגרש. תכנית הצל תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה ותפורסם במסגרת הבקשה.  
התכנית נועדה לוודא אפשרות מימוש עתידי של שאר המבנים על המגרש והינה תכנית מנחה בלבד.

**6. סעיף 4.2.7 – הוראות מעבר - עדכון הוראות המעבר למועד אישור העדכון הנוכחי**

סעיף קיים	סעיף מוצע
תיקי מידע תקפים שיצאו טרם אישור מדיניות תמ"א 38 תיקון 3א', מתאריך 22.11.17, ניתן לבקש על פיהם היתרי בניה בתנאי שהבקשה אינה סותרת את הוראות תמ"א 38 תיקון 3א'	במקרים בהם קיים תיק מידע בתוקף שניתן לפני מועד אישור מדיניות מתוקנת זו, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר אשר תיבחן על פי תיק המידע התקף ותובא לשיקול דעת הוועדה בשים לב לשינוי המדיניות.

**7. סעיף 4.3 – הבדלים מהותיים בין מדיניות קיימת למדיניות מוצעת ביחס לבקשה להריסה ובניה –**  
מחיקת הסעיף. הסעיף התייחס להבדלים שחלו לאחר תיקון 3א לתמ"א 38 מדצמבר 2016. המדיניות התקפה עודכנה בשנת 2017 בהתאם לתיקון ולכן הסעיף אינו רלוונטי היום.

**8. סעיף 4.4 - הבהרות והנחיות לגבי צפיפות במסלול תוספת בניה.**

סעיף קיים	סעיף מוצע
חסרה התייחסות	א. מספר יחידות הדיור בכל קומה נוספת יהיה תואם את מספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית בבניין הקיים בהיתר.
	ב. בקומת גג חלקית תתאפשרנה יח"ד נפרדות אלא אם צוין אחרת בטבלה 5. יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה, לרבות גודל יח"ד.
	ג. לפחות 35% מהשטחים הבנויים בקומת הקרקע ישמשו לשטחים משותפים. מספר יחידות הדיור בשארית השטח הבנוי בקומת הקרקע יחושב בהתאם לגודל יח"ד ממוצעת בקומה טיפוסית. במידה וסך השטחים המשותפים לאחר הרחבה קטן מ-35% מתכסית הקומה, לא תתאפשר תוספת יחידות דיור בקומת הקרקע.

**9. סעיף 4.7 - בחינת בקשות מכוח תמ"א 38 לבניינים שלא נמצא להם היתר**  
הבהרת הנחיות לאופן הטיפול בבקשות להיתר בבניינים שלא נמצא להם היתר.

סעיף קיים	סעיף מוצע
...יש להמציא למחלקת מידע במצורף לבקשה לתיק מידע, מסמכים וראיות מתוך תיק הבניין התומכות בטענה כי הבניין הוקם בהיתר לפני ה- 1.1.1980, אשר כוללים, בין היתר, את המסמכים הבאים:	...יש להמציא למחלקת מידע במצורף לבקשה לתיק מידע, מסמכים וראיות מתוך תיק הבניין התומכות בטענה כי הבניין הוקם בהיתר לפני ה- 1.1.1980, אשר כוללים, בין היתר, את המסמכים הבאים:
1. כל מסמכי תיק הבניין ו/או כל מסמך אחר שיש בהם כדי להעיד כי המבנה נבנה כדן, יעודו ומספר יח"ד בקומה.	1. בהיעדר היתר בניה בתיק בניין, ככלל, נטל הראיה להוכיח כי המבנה נבנה כדן מונח על המבקש, למעט בבניינים שנבנו לפני קום המדינה, לגביהם קמה חזקה שהבניינים נבנו כדן. חזקה זו ניתנת לסתירה על פי ראיות ממשיות.
2. תצ"א של הבניין אשר יש בו כדי להעיד על מועד הקמתו של הנכס, ותצ"א של הבניין במועד סמוך למועד הגשת הבקשה.	2. ההכרעה בבקשות תהא בכל מקרה לגופו ונוכח נסיבותיו.
3. מסמך חתום על ידי עורך הבקשה, המעיד על התאמתו של הבניין לתכניות מכוחן	3. לגבי מבנים שנבנו לפני קום המדינה יש לפעול כדלקמן:
	א. על מבקש המידע להמציא תצ"א המעידה על קיומו של המבנה לפני קום המדינה או בסמיכות לקום המדינה. התצ"א תאושר על ידי מומחה לפיענוח תצלומי אוויר.
	ב. על מבקש המידע להמציא חוות דעת מודד מוסמך המתייחס להיקף המבנה כפי המופיע בתצ"א והכוללת

השוואה בין קונטור המבנה בתצ"א לבין קונטור המבנה הקיים, לשיטת המבקש.	הוקם. כל זאת, בין היתר, בהתייחס לפרמטרים הבאים: תכנית, קווי בנין, צפיפות, התאמה למרקם הסביבתי, חומרי גמר וכיו"ב.
ג. מינהל הנדסה יבחן האם מדובר בבניה טיפוסית לתקופה בה נבנה המבנה.	4. כמו כן, יש לצרף צווי הריסה ו/או צווי מינהליים שהוצאו כנגד הבניה ו/או השימוש בנכס, ככל שהוצאו.
ד. מינהל הנדסה יבחן האם ניתנו צווי הריסה ביחס למבנה.	5. בשכונת התקווה, לאור היעדר היתרי בניה בתיקי הבניין, תתאפשר תמ"א 38 בהתאם להוכחה כי המבנה היה קיים בשנת 1980 בהתאם לתצלומי אויר שיוגשו ע"י מבקש הבקשה ובכפוף לטבלה בסעיף 4.10. צפיפות יח"ד תקבע בהתאם לתכניות הקודמות לתכנית 2215.
4. לגבי מבנים שנבנו לאחר קום המדינה יש לפעול כדלקמן:	6. מובהר שבמקום בו ניתן להסיק ממסמכי תיק הבנין כי הבנין נבנה ללא היתר, לא ינתנו לבנין תמריצי תמ"א 38.
א. על מבקש המידע להמציא תצלומי אויר של המבנה הן סמוך להקמתו והן סמוך להגשת הבקשה. התצ"אות תאושרנה ע"י מומחה לפענוח תצלומי אויר.	
ב. על מבקש המידע לצרף את כל המסמכים מתיק הבניין המעידים הן כי המבנה נבנה כדין, הן בכל הנוגע לשימוש שנעשה בו והן בנוגע למועד הקמתו.	
ג. על מבקש המידע לצרף חוות דעת מקצועית מטעמו לפיו בהתאם לבדיקה שנערך, הבניין תואם את התכנית שחלה בעת הקמתו, לרבות פירוט ממצאי הבדיקה.	
ד. מינהל הנדסה יבחן האם ניתנו צווי הריסה למבנה. המסמכים והצורפות שיוגשו יבחנו על ידי מנהל הנדסה, צירוף המסמכים, כאמור לעיל, כצורפות לתיק המידע ייעל את תהליך הרישוי ויחסוך בהגשת תיק מידע נוסף.	

#### 10. סעיף 4.9 מפת אזורים:

- א. עדכון מפת אזורי מימוש תמ"א 38. – המפה המעודכנת משקפת את גבולות האזורים בטבלה 5 ולא את היקף הזכויות הניתנות למימוש במסגרת בקשות מכוח תמ"א 38.
- ב. הבהרה: המפה הינה סכמתית בלבד ומשמשת לצורך התמצאות כללית בלבד.

סעיף קיים	סעיף מוצע
המפה המוצרפת הינה מפת התמצאות ושיוך מימוש תמריצי התמ"א כפי שמופיעים בסעיף 4.9. המפה משקפת את ההיקף הזכויות הניתנות למימוש במסגרת בקשות מכוח תמ"א 38. המפה הינה סכמתית מאחר והיקפי התמריצים האפשריים בכל אזור יכולים להשתנות בהתאם למאפיינים הייחודיים של כל מבנה.	א. המפה המוצרפת הינה מפת התמצאות ושיוך לאזורי מימוש תמריצי התמ"א כפי שמופיעים בטבלה בסעיף 5. כמו כן, מיפוי האזורים שלהלן מופיע במערכת המפות העירונית (GIS).
	ב. לא ניתן לקבוע בהסתמך על המפה את האפשרות לקידום תמ"א 38 במבנה ספציפי.
	ג. כל מידע פרטני ומדויק יתקבל באמצעות תיק מידע בלבד.

#### 11. שינוי הגדרה כללית בטבלה 5 למספר קומות מרבי בהריסה ובניה.

סעיף קיים	סעיף מוצע
בהתאם לנספח עיצוב עירוני בתא/5000	בהתאם למס' הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000, כאמור בסעיף 4.2.2

#### עדכונים אזורים:

12. אזור 1 – קרית שלום שיכונים:
- א. הבהרה לתחום ההתייחסות – תחום תכנית תא/2230'
- ב. הבהרה לגבי מספר קומות מרבי – 8 קומות
- ג. אפשרות חריגה מקווי בניין בהריסה ובניה במסגרת תיאום תכנון.
- ד. עדכון קווי בניין במסלול תוספת בניה

ה. התייחסות לחלקה מחוץ לתכנית 2230א'

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. קריית שלום שיכונים	א. קריית שלום שיכונים תחום תכנית תא/2230א'
ב. בהתאם לנספח עיצוב עירוני בתא/5000	ב. 8 קומות כולל קומת גג
ג. המבנה בשלמותו לא יחרוג מתחום קווי בניין של תכנית ההרחבות 2230א'	המבנה בשלמותו לא יחרוג מתחום קווי בניין של תכנית ההרחבות 2230א'. חריגה מקווי הבניין המותרים תבחן במסגרת תיאום תכנון
ד. קווי בניין קדמיים ואחוריים לתוספת לא יפחתו 3 מ' מגבולות החלקה. מרחק בין מבנים לאחר הרחבה לא יקטן מ 5.5 מ'.	ג. קווי בניין קדמיים, צידיים ואחוריים לתוספת בניה לא יפחתו 3 מ' מגבולות החלקה.
ה. לא קיימת התייחסות פרטנית	ד. בחלקה 43 בגוש 7065 אשר מחוץ לתחום תכנית 2230א' מספר קומות מרבי יהיה זהה להנחיות בתחום תכנית 2230א' וקווי הבניין יבחנו במסגרת תיאום תכנון

13. 4 - צפון פלורנטין בתחום תב"ע 44 (לרבות תכניות נקודתיות בתחומה) הנחיות לנסיגות ותכסית בקומות עליונות.

סעיף קיים	סעיף מוצע
חסרה התייחסות	א. בשימור מרקמי הנסיגה בקומה חלקית תתואם עם מחלקת השימור.
	ב. תכסית קומה עליונה (חלקית) לא תעלה על 80% מהקומה שמתחתיה. תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% מהקומה העליונה.
	ג. נסיגה בקומה עליונה תהיה כ-2 מ' ממעקה הגג כלפי חזית הרחוב.

14. אזור 6 - מבואות יפו -

- א. תמ"א 38 תתאפשר במבני מגורים במסלול תוספת בניה.  
 ב. הסרת הגבלה על מספר קומות מרבי במבני תעסוקה. (במסלול הריסה ובניה לא יתאפשרו תמריצי תמ"א 38 במצב קיים ומוצע

סעיף קיים	סעיף מוצע
בתוספת בניה: לא יחולו תמריצי תמ"א 38 בבנייני מגורים. במבנים שאינם למגורים תותר תוספת של קומה אחת. סה"כ גובה מבנה לא יעלה על 5 קומות.	בתוספת בניה: תוספת 2 קומות וקומה חלקית במבני מגורים ביעוד אזור מסחרי. במבני תעסוקה ובמבני מגורים ביעוד תעסוקה תתאפשר תוספת קומה אחת בלבד. במבנים הנמצאים בתחום דרך קיימת או מוצעת לא יתאפשר מימוש זכויות מתוקף תמ"א 38.

15. אזור 7: שכונת שפירא, (אזור 1) תחום תכניות 2472 ו 590 למעט חלקות מושע אפשרות לתוספת קומה בהריסה ובניה ברחוב מסילת ישרים בכפוף להקמת קומה מסחרית מלאה.

סעיף קיים	סעיף מוצע
עד 4 קומות + קומת גג באזור מגורים ב 1 וב 1 מיוחד. עד 6 קומות + קומת גג ביעוד לאזור מסחרי עפ"י תכניות תקפות	לאורך רחוב מסילת ישרים תתאפשר עליה בגובה עד 6 קומות כולל קומת גג בכפוף לתיאום תכנון ובתנאי שקומת הקרקע תשמש למסחר במלואה

**16. אזור 8: שכונת שפירא, (אזור 2) חלקות מושע 1,2,3,4,6,12, "רביעיות" – אזור מגורים א'1 בתכנית 2408, מתחם גולומב, תחום תכנית תא/4355 התרת קידום תמ"א 38 בתנאי אישור תכנית רפרצלציה**

סעיף קיים	סעיף מוצע
לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38.	א. לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38. כל עוד לא אושרה תכנית רפרצלציה בתחום החלקה. ב. לאחר אישור תכנית רפרצלציה יחולו הוראות מתחם 7 בטבלת האזורים במדיניות (אזור 1 בשכונת שפירא)

**17. אזור 10: שכונת שפירא (אזור 4) שיכונים ג/72, ג/69, ג/80-89 לפי תכנית 2408**

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. עד 5 קומות + קומת גג	א. עד 6 קומות כולל קומת גג בטיפוס ג/72, עד 7 קומות כולל קומת גג בטיפוסים ג/69, ג/80-89
ב. קווי הבניין ייקבעו ע"פ התכנית הראשית. לא יתאפשרו קווי בניין מוקטנים בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית ההרחבות 2408. מרחק בין המבנים לא יקטן מ-6מ'	ב. קווי בניין קדמיים ייקבעו ע"פ התכנית הראשית, קווי בניין אחוריים יקבעו לפי תכנית ההרחבות 2408, קו בניין צדי לא יפחת מ' 4 מגבול מגרש.

**18. אזור 12: שיכונ יפו : יפו ג + ד', דקר, נווה עופר:**  
א. החרגת חלקה 123 גוש 6993 מסעיף 4.2.5- יא'

סעיף קיים	סעיף מוצע
לא קיימת התייחסות	חלקה 123 בגוש 6993 תוחרג מסעיף 4.2.5, ס.ק יא'.

**19. אזורים 13/14 - יפו ההיסטורית**  
א. קביעת מספר קומות מרבי מצפון לרחוב ארליך - 8 קומות כולל קומה חלקית.  
ב. ביטול הפניה לתכנית 4569

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. מצפון לרחוב ארליך תתאפשר בניה עד לגובה של 7 קומות כולל קומה חלקית	א. מצפון לרחוב ארליך לא תתאפשר בניה מעבר לגובה של 8 קומות כולל קומה חלקית

**20. אזור 16: יד אליהו רבתי, תל חיים, שיכון עממי ג', רמת הטייסים, רחוב עמינדב**  
א. הבהרה - שיכון עממי ג', רמת הטייסים כלולים באזור זה.  
ב. עדכון קווי בניין  
ג. שינוי הגדרת צפיפות  
ד. עדכון נסיגות בקומת קרקע  
ה. ביטול קביעת שטח מינימלי ליח"ד של 70 מ"ר במסלול תוספת בניה

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. תחום התייחסות: יד אליהו רבתי, תל חיים, רחוב עמינדב	א. תחום התייחסות: יד אליהו רבתי, תל חיים, שיכון עממי ג', רמת הטייסים, רחוב עמינדב
ב. קווי בניין: לפי תכנית הרחבות (תחום הרחבה מקסימלי). מעל 7 קומות, מרחק בין בניינים לא יפחת מ-8 מ' (לא כולל גזוזטראות)	ב. קווי בניין ייקבעו לפי סעיף 4.2.4
ג. בתחום תכנית K זכויות הבניה וצפיפות יח"ד יקבעו בהתייחס להיתר הבנייה הקיים. על מבנים עליהם לא חלה תכנית המגדירה	ג. הסעיף ימחק. הצפיפות תקבע בהתאם לסעיף 4.2.5

	צפיפות ושטחי בנייה מלבד K, שטחי הבנייה, הצפיפות ומספר הקומות יחושבו בהתייחס להיתר הבנייה הקיים / מצב הבניין הקיים ע"פ דין – הגדול מבניהם. במבנים הכוללים מעל 24 יח"ד מאושרות בהיתר, גודל יח"ד ממוצע לא יקטן מ-70 מ"ר עיקרי
ד. בבניינים פינתיים תוגדר נסיגה רציפה של כ- 50% מאורך כל חזית הפונה לרחוב	ד. לא קיימת התייחסות
ה. הוסר הסעיף	ה. תוספת בניה: במבנים הכוללים מעל 24 יח"ד מאושרות בהיתר, גודל יח"ד ממוצע בדירות החדשות לא יקטן מ-70 מ"ר עיקרי.

- 21. אזור 17 - כפר שלם רבתי: נווה חן, מרחב הטייסים, נווה אליעזר, נווה בארבור, לבנה**
- עדכון קוי בניין.
  - עדכון לעניין צפיפות.
  - הנחיות לתיאום תכנון
  - תוספת בניה: הנחיות לתיאום תכנון
  - תוספת בניה: ביטול הנחיות לקביעת צפיפות

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. לפי תכנית הרחבות. במידה ולא ניתן לממש בתחום ההרחבה, המרווחים בין מבנים לאחר הרחבתם, לא יפחתו מ-6 מ' לצדדים ולאחור	קווי בניין יקבעו לפי סעיף 4.2.4
ב. במבנים הכוללים מעל 24 יח"ד בהיתר, גודל יח"ד ממוצע לא יקטן מ-85 מ"ר עיקרי	ב. במבנים הכוללים מעל 18 יח"ד בהיתר, שטח יח"ד ממוצע לא יקטן מ-85 מ"ר כולל ממ"ד
ג. לא קיימת התייחסות	ג. תיאום תכנון כתנאי לבקשה להיתר יידרש בתחום כפר שלם, במגרשים הגובלים בדרך הטייסים בין דרך ההגנה לדרך בר-לב.
ד. תוספת בניה: לא קיימת התייחסות	ד. תיאום תכנון כתנאי לבקשה להיתר יידרש בתחום כפר שלם, במגרשים הגובלים בדרך הטייסים בין דרך ההגנה לדרך בר-לב
ה. תוספת בניה: במבנים הכוללים מעל 24 יח"ד בהיתר, ממוצע יח"ד חדשות לא יקטן מ-85 מ"ר עיקרי	ה. הוסר הסעיף

**22. אזור 18 – נחלת יצחק - הבהרה ועדכון קווי בנין**

סעיף קיים	סעיף מוצע
קווי בניין בהתאם למדיניות תמ"א 38 בנחלת יצחק- תא/9049 ומגבלות הבניה במרווח הקדמי לפי תא/4477. במבנים מעל 7 קומות מרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ' (לא כולל גזוזטראות).	א. מגרשים בשטח עד 500 מ"ר קוי בניין צידיים לא יפחתו מ-3 מ' וקו בניין אחורי לא יפחת מ-5 מ'. מגרשים בשטח מעל 500 מ"ר קוי בניין צידיים לא יפחתו מ-4 מ' וקו בניין אחורי לא יפחת מ-6.2 מ'.
	ב. בדופן המערבית של רחוב יגאל אלון, בין הרחובות נחלת יצחק וערבי נחל- תיאסר בנייה במרחק 4 מ' מגבול המגרש הקדמי הפונה לרחוב.
	ג. בדופן הדרומית ובדופן המערבית של רחוב ערבי נחל בין הרחובות יגאל אלון ועמק ברכה, בדופן המערבית של רחוב עליית הנוער בין הרחובות עמק ברכה ונחלת יצחק ובדופן הצפונית של רחוב נחלת יצחק, לא תתאפשר חריגה מקו בניין קדמי.

.....  
.....  
**23. אזור 26 – כפיר - הבהרה לאופן חישוב סל זכויות**

סעיף קיים	סעיף מוצע
תנאי להוצאת היתר למבני שכונת כפיר (תכנית 1790) - אישור תכנית עיצוב	<b>לא יחולו תמריצי תמ"א 38 בשכונת כפיר עד לאישור מסמך מדיניות, תא/9100 הנמצא בהכנה.</b>

**24. אזור 27 – רמת אביב – הבהרה להגדרת "צמודי קרקע"**

סעיף קיים	סעיף מוצע
צמודי קרקע	<b>בתים עם יח"ד אחת בנויה בפועל בהיתר</b>

**25. אזור 28 – נווה אביבים – א. עדכון קווי בניין.**

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. עפ"י תכנית ראשית	<b>א. קו בניין צדי ואחורי עפ"י התכניות החלות למעט תכניות הרחבה. קווי בניין לחזית הפונה לרחוב בהתאם לרוזטות, לפי תכניות הרחבה.</b>

**26. אזור 31 – עבר הירקון באזורים בהם לא חלה 1740 הגדרת "צמודי קרקע"**

סעיף קיים	סעיף מוצע
צמודי קרקע	<b>בתים עם יח"ד אחת בנויה בפועל בהיתר</b>

**27. אזור 34 – רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב' - מחיקת ההנחיות בטבלה ופירוט הנחיות תכנון:**

- א. נספח למדיניות. עיקר העדכון בקביעת מגבלות למבנים עד 2 קומות, בהנחיות לעיצוב, הנחיות לעניין החניה והבהרות לסעיפים קיימים.  
ב. הנחיות פרטניות לרחוב איינשטיין בהתאם לתכנית 4406 בהכנה

סעיף קיים

.....  
 .....

אזור תכנון צפון						
הערות	קווי בניין/תכסית	הנחיות לקומת גג	מסי קומות מד"ב	הריסה ובניה	מתחם	
			תוספת קומות	תוספת בניה		
<p>א. כל התנאים יחולו בהתאם להצעת עדכון 78-77 למדיניות רמת אביב הוותיקה (תכנית 507-0251843)</p> <p>ב. רמפת ירידה לחניה תתאפשר רק בהיתר משותף ל 3 מבנים לפחות ותהיה משותפת לכל המבנים.</p> <p>ג. בבקשה להיתר ל 3 מבנים או יותר, יידרש תיאום תכנון לאישור מהי"ע או מי מטעמו כתנאי להגשת בקשה להיתר.</p> <p>ד. תכסית קומת הקרקע לא תחרוג מהיקף הקומה הטיפוסית</p> <p>ה. צפיפות יחידות הדירור תהיה לפי היתר קיים. לפחות 20% מיחיד הנוספות יהיו קטנות מ 60מ"ר עיקרי.</p>	<p>בהתאם לתכנית ההרחבות. בכל מקרה ישמר היחס בין גובה בניין לרוחב חצר לפי מסמך המדיניות לשכונה [1:1.3]</p>	<p>לפי תכנית תקפה</p>	<p>תוספת 2 קומות + קומת גג חלקית בהריסה ובניה של בניין בודד. תוספת 3 קומות + קומת גג חלקית בהריסה ובניה של לפחות 3 בניינים ברצף</p>	<p>הריסה ובניה</p>	<p>רמת אביב 'א' ודרום רמת אביב 'ב'</p>	<p>34</p>
<p>א. כל התנאים יחולו בהתאם להצעת עדכון 78-77 למדיניות רמת אביב הוותיקה (תכנית 507-0251843)</p>	<p>בהתאם לתכנית ההרחבות. בכל מקרה ישמר היחס בין גובה בניין לרוחב חצר לפי מסמך המדיניות לשכונה [1:1.3]</p>	<p>[1]</p>	<p>תוספת קומה אחת + קומת גג לבניין בעל 3 קומות [כולל מעל קומת קרקע חלקית] תוספת 2 קומות + קומת גג לבניין בעל 4 קומות ומעלה</p>	<p>תוספת בניה</p>		

**סעיף מוצע**

**א.**

### 5.3 הנחיות לתמ"א 38 בשכונת רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב':

במבנים עד גובה שתי קומות התחדשות באמצעות מימוש זכויות בניה קיימות. בהריסה ובניה מחדש תותר תוספת 13 מ"ר נוספים וממ"ד ע"פ תמ"א 38, ללא תוספת קומות.

1) הנחיות ליישום תמ"א 38 במבני השיכון (3 קומות ויותר):

תמ"א 38 – עיבוי	תמ"א 38 – הריסה ובניה	תמ"א 38 – הריסה ובניה למבנין של 3 מבנים ויותר <sup>1</sup>
תוספת קומות זכויות הבניה ייגזרו ממספר הקומות בשורה זו	2.65 <sup>2</sup> לבניין בודד	2.65 <sup>2</sup> לבניין בעל 3 קומות (כולל מעל קומת קרקע חלקית) 3.65 <sup>2</sup> לבניין בעל 4 קומות ומעלה
קווי בנין	לפי תכנית הרחבות (2373, 2473, 2173, 2371, 2310) במידה ולא קיימים קווי הרחבה לבניין יתאפשרו קווי הרחבה של 1.5 מ' לכל כיוון ביחס לבניין הקיים, כל עוד נותרים 3.0 מ' מגבול מגרש	
חניה	1) לא תותר חניה עילית. 2) הועדה המקומית רשאית להתיר חניה תת קרקעית בקונטור הבניין. תותר חריגה מהקונטור בנסיבות מיוחדות לאחר חו"ד מהנדס העיר. 3) ירידה לחניון באמצעות מעלית רכב בנפח הבניין. 4) תקן חניה 1:1.	מרתף לפי תכנית ע-1 בתכנית עד 80% משטח המגרש תוך התחשבות בעצים לשימור. ירידת רכבים למרתף באמצעות רמפת ירידה בודדת. תקן חניה 1:1.
הנחיות עיצוב לבינוי	בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות מהנדס העיר. בקומת הקרקע: 1) תכנית קומת הקרקע תהייה זהה לתכנית הקומה הטיפוסית <sup>2</sup> 2) ימוקם חדר פינוי אשפה במפלס הקרקע.	
	1) נפח בינוי פשוט בסידור טורי (בבנייני "רכבת"), חומרי גמר בהתאם להנחיות לעיצוב מגורים. 2) לא יותרו דירות גן או סיפוח קטע חצר משותפת לשימוש פרטי. 3) פיתוח וניקוז בהתאם לטופוגרפיה המקורית וללא דירוג. 4) גידור בהתאם למדיניות גדרות רמ"א ומבלי לפגוע באפשרות מעבר לציבור. 5) מעל המרתף ישמר גובה של לפחות 1 מ' נטו למילוי מצע גנני. 6) מרפסות: 1. יבלטו עד 1.2 מ' מקו בניין. 2. יהיו תוצינות. 3. לא יותרו בחזית הצדית. 7) גובה קומת הגג יהיה זהה לגובה הקומה הטיפוסית. 8) לא תתאפשר בניה במפלס הגג העליון, כדוגמת חדרי מעליות (כנ"ל).	

<sup>1</sup> המגרשים ברח' תלנ"ג 22-24, תלנ"ג 31-33, תלנ"ג 39-41 וכפר יונה 21-25+ צמחי היהודים 16-12 יחשבו כמבנין של 3 מבנים לעניין ירידה לחניון, למרות שכוללים שני מבנים בלבד, בגלל שמגרשים אלה מבודדים.  
<sup>2</sup> מדובר בקומות מלאות בתוספת 65% מתכנית קומה טיפוסית שיבנו על הגג ע"פ תכנית ג-1.  
<sup>3</sup> רחב חצר יימדד בין קו הבניין המבוקש (לאחר הרחבה) לבין קו הבניין הדרומי של הבניין שמצפון לו. במקרה שהבניין נשוא הבקשה הינו הצפוני במבנין, תבחן הרחבת התחום המותר לבניה בהתאם לבניינים שמדרום לו.  
<sup>4</sup> בפריקט תמ"א 38 בעיבוי לשלושה מבנים צמודים ויותר יתאפשר חניון תת"ק בתכנית. 80% מהמגרש, תוך שימוש ברמפת ירידה אחת במיקום שיאושר ע"י מהנדס העיר.  
<sup>5</sup> גם במידה ושטח הדירות המתקבלות בקומה זו יהיה קטן משטח הדירה הקיימת+25 מ"ר, כמצאה ממיקום לבנין הכניסה בקומת הקרקע.

### ב.

בדופן הצפונית של רחוב איינשטיין, תחום תכנית תא/ 4406 בהכנה – תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה:  
א. אישור מה"ע או מי מטעמו לתכנית רקע בהתאם לתכנית 4406

ג. קווי בניין בהתאם לתכנית ההרחבות 2371.  
 תתאפשר חריגה מקווי בניין של תכנית 2371 בכיוונים צפון ודרום עד 1.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ג. מספר קומות מרבי- 9 קומות כולל קומת גג חלקית

ד. חניה:

- לא תותר חניה עילית.
- לא תתאפשר גישה למרתפים מרחוב איינשטיין.
- תידרש חתימה על זיקת הנאה למעבר רכב בין מרתפי החניה.

**28. אזור 36 – נאות אפקה ב'**

א. תיקון לעניין תוספת קומות אפשרית במסלול הריסה ובניה.

ב. הבהרה לדרישה לחניה תת קרקעית בהריסה ובניה.

ג. הבהרה למספר קומות מרבי בתוספת בניה

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. הריסה ובניה: בבניינים בתחום 1450 א', בהם מותרות דירות גג, תינתן השלמת קומת הגג ומעליהן תוספת של 1.65 ק'.	א. הריסה ובניה: <b>בהתאם למס' הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 בכפוף למס' הקומות הקיים בהיתר ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000</b>
ב. אין התייחסות	ב. חניה בתת הקרקע בלבד.
ג. תוספת קומות מרבית בתוספת בניה: +1 קומת גג	ג. תוספת קומות מרבית בתוספת בניה: <b>בבניינים בהם קיימות דירות גג בהיתר, תינתן השלמת קומת הגג ומעליה תוספת של 1.65 ק'. במידה וקיימים חדרי יציאה לגג מעל דירות הגג הם יהרסו לטובת הקומה החדשה.</b>

**29. אזור 37 - מעוז אביב -**

א. עדכון מספר קומות מירבי

ב. הבהרה לתאום תכנון

ג. עדכון הנחיה לקביעת חניה.

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. מספר קומות מרבי: ע"פ נספח עיצוב עירוני בתכנית המתאר	ב. מספר קומות מרבי: <b>בהתאם למס' הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 בכפוף למס' הקומות הקיים בהיתר</b>
ג. ישנה דרישה לתאום תכנון כתנאי להוצאת היתר לכל חלקה אשר תציג אפשרות של כלל המבנים להתחדש	ד. ישנה דרישה לתאום תכנון כתנאי להוצאת היתר. <b>תנאי להוצאת היתר יהיה תכנון משותף לכל המבנים בתחום המגרש.</b>
ה. חניה בתת הקרקע בלבד.	א. פתרון חניה משותף בתת הקרקע בלבד. <b>רמפות לחניונים יהיו משותפות למספר מבנים בהתאם להנחיות אגף תנועה</b>

**30. אזור 45 – כרם התימנים –**

א. הבהרה לגבי גבולות האזור

ב. הבהרה לעניין מספר קומות

ג. עדכון הנחיות לקומת גג,

ד. אפשרות לתוספת בניה מכוח תמ"א 38

סעיף קיים	סעיף מוצע
שם האזור: כרם התימנים	הבהרה לגבי גבולות האזור: <b>כרם התימנים באזור מגורים א' שיקום בלבד</b>
תוספת קומות: עד הגובה המותר בתכנית הראשית( עד גובה של 3.5 קומות)	תוספת קומות: <b>לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38.</b>
קומת גג: עד 50%	קומת גג: <b>לפי תכנית תקפה</b>

.....  
.....

תתאפשר תוספת של עד 13מ"ר לכל יח"ד הקיימת בהיתר במסגרת קוי הבניין ומספר הקומות המותרים ע"פ תכנית תקפה	אין התייחסות
--	--------------

**31. אזור 46 – אבן גבירול – עדכון מדיניות בהתאם להחלטת ועדה**

סעיף קיים	סעיף מוצע
בהתאם לפרסום 77-78 והחלטת ועדה מס' 0003-16 ב'10- מתאריך 27.1.16	בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום ה- 15.5.2019, החלטה מס': 0008-19 ב'7-

**32. אזור 48 – המע"ר הצפוני – ניתן לבחון בקשות לתוספת בניה במתחם שבח באישור מהנדס העיר**

סעיף קיים	סעיף מוצע
לא תתאפשר תוספת בניה ו/או בניה חדשה מתוקף תמ"א 38. הבניה תהיה על פי תכניות מפורטות שיאושרו בהתאמה לתכנית המתאר.	במרחב שבח (בין הרחובות המסגר, הרכבת, 1185 ובגין) ניתן לבחון בצורה פרטנית בקשות לתוספת בניה בלבד בשיקול דעת מה"ע.

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

ערן מאירסון : מציג את העדכונים למדיניות תמא 38.

אסף הראל : למה לא לאפשר שיקול דעת לוועדה לגבי הצפיפות?  
ערן מאירסון : צריך לתת ודאות תכנונית. קבענו שלפחות 15% מכלל יח"ד יהיו יח"ד ששטחם לא יעלה על 63 שטח עיקרי ולא ליצור תמהיל המקובל לפי מדינות קודמת.  
מלי פולישוק : לפי הממוצע שקבעתם כמה דירות גדולות יהיו ואיזה דירות גדולות כדי להגיע לממוצע של 78מ'.

ערן מאירסון : כל מקרה לגופו ותלוי איך מפצלים.  
אסף הראל : או שהממוצע יהיה 50 או לשיקול הוועדה אנחנו רוצים אופציה לדירות יותר קטנות.  
אורלי אראל : מדובר בבקשות להיתר וככל שנתן יותר אינפורמציה גם ליוזמים ולבעלי דירות יהיה יותר קל להתנהל כי אם לא מגדירים צפיפות יש חוסר הוודאות וצריך לחכות לוועדה ולשיקולה.  
אסף הראל : את רוצה ודאות שיהיה 50 מ"ר.  
אורלי אראל : לרוב רשום 80 מ' כי 50מ' סותר תוכניות תקפות.

הראלה אברהם אוזן : אפשר לרדת אבל בדקנו כל הזמן את לנושא השטחים הציבורים זו הסיבה שיש מדיניות כדי שיהיה פיקוח על התמ"א.  
אודי כרמלי : אנחנו עושים מסמך שמבער את הצורה שהועדה ממליצה להתמודד עם היתרי בניה מתוך תב"ע קיימת. הבקורת על התמ"א ידועה לכולם וכשמקטינים צפיפות מגדילים את יח"ד. בתוכניות מאד אוהבים את כל עוד נותנים מענה בתוכנית למסגרת שטחי הציבור שצריך להגדלה. הקטנת 80 ל70 הוספת אלפי יח"ד לעיר תאורטית ולכן זה עומד בניגוד לחטא שהתמ"א עשתה.  
דורון ספיר : כנראה להוסיף יח"ד קטנות נמצא את הדרך להוסיף את הזה.  
מיטל להבי : מדוע שיש ממ"ק המטר המבוקש יותר גבוה?  
אורלי אראל : בממ"ק מאפשר יותר גמישות בבניה ולכן אנחנו מעודדים יותר ממ"ק.  
ערן מאירסון : ממשך בתיקונים.

מלי פולישוק : למה צריך 35% שטחים משותפים? כי יש בהרבה בנינים היכלים גדולים ולא מנוצלים

אודי כרמלי: בתמ"א זה לא יקרה, זה מנוגד כי התמ"א מנצלת את שטח הקרקע למגורים. ערן מאירסון: זה כולל חדר מדרגות, חדר אופנים וכד'. ממשיך בסקירת התיקונים. מבוש להוסיף תיקון שלא כתוב בדרישה: בשיכוננו יפו סעיף 18 במדיניות יש טעות סופר בסעיף קטן יא וסעיף קטן י ומבקשים להוסיף בשיכוננו של הבע"ש את המילים "שנדרש תיאום תכנון".

מיטל להבי: בנוגע לכרם התימנים מי שרוצה להגיע ל-3.5 קומות זה לא תתאפשר לו קומה מכח תמ"א 38 אני מבקשת הבהרה. היה ניתן לקבל קומה מתוקף התמ"א. אודי כרמלי: תוסיפו את המילה מעל 3.5 קומות אסף הראל: הסעיף של מסילת ישרים מדוע רק על הרחוב ולא גורף? כי אם יש עוד רחובות בעיר שיש מסחר מדוע לא לעודד זאת מה מיוחד במסילת ישרים ערן מאירסון: מה שמייחד את מסילת ישרים אפשרות לקדם דירות וגם את קומת המסחר. אנחנו מעודדים קומה נוספת למגורים כדי לקדם את המסחר. אסף הראל: מדוע לא לקדם ברחובות אחרים? אורלי אראל: ברחובות אחרים בעיר הם רחובות מסחרים שמוגדרים רחובות מסחריים ואסור בחזיתות מגורים. אבל אפשר לכתוב שבכל מקום בו התב"ע מאפשרת מגורים/ מסחר על מנת לעודד את המסחר להוסיף קומה.

מיטל להבי: צריך להגביל את התמהיל בנושא בתי אוכל כי מגורים עם בתי אוכל צריך לסייג זאת. אורלי אראל: במסגרת התמ"א אין לי תשובה לכך, רק במקומות שהתב"ע מאפשרת מסחר. מלי פולישוק: במעוז אביב כתבתם תכנון מתוכנן בתחום המגרש - מה ההגדרות למגרש כי בסעיף הקיים כתוב "לכל חלקה" וכאן הפכתם לתחום המגרש. ערן מאירסון: מגרש הוא לתא שטח אחד שעליו יש מס' מבנים שנדרש הוצאת היתר אחד. ראובן: מעוז אביב בנוי מעט חלקות ובעבר שהיה המסלול של ההרחבות יש שם 11 בנינים שזו חלקה והיו צריכים לחלק את זה למגרש.

הראלה אברהם אוזן: מגרש הוא היחידה התכנונית שנקבע בתוכנית בדרך כלל יש הלימה בין החלקה למגרש כי כשרושמים את המקרקעין אז החלקה אמורה לשקף את המגרשים התכנוניים. יכול להיות מצבים במגרש יש יותר מחלקה אחת.

מלי פולישוק: כיוון שרוצים לכבול בקשה אחת לשניה הדבר יכול לתקוע הרבה פרויקטים במיוחד מי שרוצה להוציא היתר. אורלי אראל: ברחובות בהם שיקול דעת לזים לבחור בין מסחר/מגורים בקומת הקרקע ע"מ לעודד קומת קרקע מסחרית מלאה לאפשר תוספת קומה רק במקרה שקומת הקרקע כולה היא מסחרית. ברחובות מסחרים כמו פלורנטיין ונחלת בנימין לא ניתן לעשות מגורים בקומת הקרקע וזה מה שאסף רצה. אודי כרמלי: לא. צריך לבדוק זאת כי זה יכול ליצור עיוותים.

אורלי אראל: נוריד את הסעיף ונחזור אליכם עם הבהרה ערן מאירסון: מבקשים להכניס בסעיף 4.24 בעדכון קווי בנין כל התוכניות חלות ולהוסיף "כולל קווי בנין של תוכניות בינוי":

זבולון אלחנן: סעיף 4.22 יכול לפגוע בתמ"א 38 בדרום העיר, ברגע שמכפיפים את מס' הקומות במתאר יש מקומות רבים בדרום ת"א שהמבנים מאופיינים ב-4 קומות על עמודים. תוכנית המתאר הגבילה מהמקומות ל-8 קומות מה שאומר שהתוכנית של תמ"א 38 של 3 קומות + ג'1 לא התאפשרו שם וכך תהיה פגיעה בתמ"א 38 בדרום העיר. בשכונה שאני תוכנית המתאר מגבילה ל-8 וברגע שמורדים קומה הדבר גורם לפגיעה בתמ"א 38.

ערן מאירסון: אנחנו מגדירים את ה-8 קומות כגבול וזה מה שתכנונית בקשנו בתוכנית המתאר וזה מה שאנחנו מבקשים לראות במדיניות אבל יש שיקול דעת לועדה.

זבולון אלחנן: אבל ברגע שיבואו אליכם אם 9 קומות אתם תתן חו"ד שלילית כי הדבר חורג מתוכנית המתאר.

אורלי אראל: יש לבדוק כל מקרה לגופו, מדובר בהיתר בניה. המגבלה היא בתוכנית המתאר.

אודי כרמלי: מדוע אתה מסתכל רק על דרום העיר

אלחנן: כי הבעיה היא בדרום העיר וכל נושא הכלכליות.

אודי כרמלי: הכוונה היתה לא להגיע למצב לפרוץ את גבולות תוכנית המתאר דרך היתר. כי היתר הוא כמו תב"ע. אם היינו מגיעים עם תב"ע ונאמר לא לפרוץ את גבולות תוכנית המתאר אותו דבר כאן ההנחיה היא הנחיה גנרית לכלל תוכניות בעיר.

אודי כרמלי: הרעיון היה להסדיר את החוקים כדי שלא נצטרך להגיד לזים שפרץ את המתאר חו"ד שלילית כי הוא לא ידע.

אלחנן זבולון: התמ"א סותרת אבל החוקים בדרום ובצפון הם שונים.

אודי כרמלי: אפשר להגיד זאת על כל סעיף גנרי, כתפיסת עולם אנחנו באים עם נורמות תכנוניות גנריות ותפיסות שונות. אפשר להגיש תיקון לתוכנית המתאר, אבל ליצור מנגנון דרך היתר בניה לא נכונה המדיניות כאן נולדה בשל כשלים שנתקלו ברישוי. למה להגיע למצב של לקבל חו"ד שלילית כמו שהיתר

תמ"אמי לא פורץ מתאר לי זה ברור בבסיס מסתבר שזה לא ברור לאנשים אחרים מדוע להגיע למצב כזה של ערערים וזה הרב יותר מסובך מלתקן מדיניות תמ"א.

ליאור שפירא: אני לא חושב שמחירי הנדל"ן זהים בין הצפון והדרום אבל צריכים להיות מודעים לכך העיר לא זהה בכל חלקיה וצריך למצוא פתרון ששם במוקד את הדברים שאלחנן אומר.

אביגדור פרויד: לגבי 35% צריך שיהיה ברור במקרים קיצוניים הם לא באים על חשבון שטחים עיקריים ולא שטחי שירות אחרים בבנין וצריך למצוא פתרון ולתת כלי על מנת לפתור זאת. אפשרות לפתרון או ע"י תוספת שטחי שירות יחודיים או להתיר - לא לעמוד ב-35% אבל ישנה בעיה בנושא.

הנושא השני הוראות המעבר בסעיף "6. סעיף 4.2.7" התוספת שהוספתם "לשיקול דעת הועדה בשים לב לשינוי המדיניות" תורידו את הסיפא זה יסבך בלהביא לדיון אין צורך בזה. מה שבפנים חי וקיים.

אורלי אראל: אנחנו לא יכולים להוסיף שטחי שירות לגבי ה-35%.

אודי כרמלי: במקרי קיצון ומקומות מסוימים - אני מציע לגבי הסעיף של ה-35% נקבל אותו ונתייחס ספציפית איפה הבעיה ומה סוג הפתרון ואם אפשר להטמיע אותו במדיניות נעשה זאת. לגבי הוראות המעבר זו בעיה.

אורלי אראל: המשמעות היא שמובא לה היתר שנוגד את המדיניות החדשה זה לתשומת לב הועדה אודי כרמלי: אביגדור חושש שזו תהיה עילה לחו"ד שלילית. אנחנו תמיד אומרים שתיק המידע שבתוקף לפני מועד אישור המדיניות ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר אשר תבחן ע"פ תיק המידע התקף ותובא לשיקול דעת הועדה, הוראות מעבר הם תמיד בעייתיות כי אנחנו מנסים לא לפגוע.

אורלי מלי, עו"ד: בנוגע למגבלה של תוספת קומות ברמת אביב שמתבססת על דו"ח שמאי מ-2016 לא עדכני כי היו עליות במחירי הדירות ורשום שהדו"ח הוא לא כלכלי לפי סעיף 12א. לכן לא ניתן לנצל סה"כ את כל הזכויות ופגיעה בכלכליות. יש ברמת אביב 7 מתחמים של 3 קומות אם נותנים תוספת מ-2.65 ל-3.65 סה"כ מתקבלות 162 דירות והצפיפות עולה בסה"כ 0.07 יחידות לדונם. 2.65 גורם לכך שהמרחקים בין הבנינים קטנים ופוגעים בנושא של רמ"א של ראות ירוקות, כי את המרחקים בין הבנינים מורידים. אנחנו מבקשים שהפרויקטים של רמ"א בתמ"א 2 יהיו כלכליים כי רמת אביב הירוקה תראה סלמס.

יואל רבלין: בדקנו את נושא הצפיפות ואנחנו נמצאים ב-16.5% אחוזי בניה וצפיפות 1.89 לדונם. זה סותר את הגמישות שניתן במדיניות שאושרה לפני 3 שנים. ההמלצה שלנו לאשר את המדיניות הקיימת ולתת גמישות לעיריה ולבחון בהליכי תכנון פרטניים את האפשרויות. כי הקומה הנוספת שנתנת במדרג של 3 מבנים נותנת גמישות כלכלית וגם התכנות הבניה. אם עושים קומה נוספת המרווחים בין המגדלים גדלים זו דחיסה מלמטה, כיוון שאושר בתמא 38 בהליך תכנוני כבר ל-7.5 קומות כלומר שסף הגובה עלה. אנחנו גם ממליצים לעשות דו"ח שמאי נוסף ובסופו של דבר תאפשרו את הגמישות לעיריה לשקול ולא להגביל כי התוכניות מוגשות אליכם.

נתן אלנתן: בנוגע לקווי הבנין - כל השיכונים שנבנו בשנות ה-60 ו-70 נבנו ללא תוכניות מסודרות והתכנון לא היה עם התייחסות לגודל המגרש, אין הלימה בין קווי הבנין לבין הבנינים עצמם. בשנות ה-90 הגיעו תוכניות הרחבה קווי הבנין השתנו, ואז הגיעה תמ"א 38 כשבאים לתכנן בתמ"א 38 יש בעיה עם קווי הבנין שנקבעו. רציתי לבקש שאותם תוכניות שיש בהם הרחבה שיש סל גדול של זכויות קשה לממש את הזכויות בתוך קווי הבנין החוקיים שאושרו בעבר. אבל אפשר לאפשר קו בנין קדמי של 4 מ' שהוא סביר ומאפשרים גמישות תכנונית שאפשר לבנות את הבנינים הרבה יותר טובה. לגבי קו בנין צידי נקבע שהמרחק צריך להיות 3.5 עד מעל 6.5 אפשר לקבוע שהמרחק 6 או 8 מ' בין הבנינים שהמרחק ישמר אבל לאפשר גמישות תכנונית. בהרבה תוכניות שיכונים יש שבילים להולכי רגל שהם עוברים בין בנינים בגבולות חלקות שלמעשה היו קו בנין צידיים אבל עוברת חלקה שנקרא דרך והופך קו בנין קדמי ואז דורשים ממנו להתרחק לקוי בנין מאוד גדולים הצעתי שבאותם מקומות של שבילי הולכי רגל קו הבנין יהיה אותו מרחק של 8 מ' בין בנינים ועל ידי זה שומר את המרחק.

אבי בבא'נוב: שכי נווה עופר היה מסמך מדיניות ואשרתם את מלוא התמריצים ואם נגביל עד 8 קומות לא נוכל להגביהה אז הפתרון אולי לתת את ההקלה בנוסף לקומות של התמ"א, גם תוכנית המתאר בתוכניות להתחדשות עירונית הריסה ובניה אתם יכולים לתת חריגה בגובה ואפשר לאשר בלי שסותרים את תוכנית המתאר.

ערן מאירסון: לגבי רמ"א ותוספת הקומות יש החלטה של הצוות כפי שנאמר לדוחות כלכליים ומסמך מדיניות ההחלטה היתה שהשינוי במיבנים של 3 קומות של הריסה ובניה שיתנו 2.5 ולא 3.5.

אורלי: הם ילכו לתב"ע ושם נקבע.

ערן: לגבי קווי בנין, אין אפשרות לייצר קו בנין דיפרנציאליים מה התנאים של כל בנין ההשלכה של קביעה כזו שכל בנין שעובר תמא 38 יצטרך לעבור תיאום תכנוני ואין עקרונות מנחים. לגבי הקביעה של 4 מ' או 8 מ' בין בנינים זו היתה המשמעות הקודמת לגבי ההקלות ומספר הקומות שיכול להיות שבד' העיר וקומות על עמודים צריכים לבדוק את הנושא כן להגדיר הקלה בגובה צריך לבדוק את מסמכי המדיניות בשיכונים יפו צריך לבדוק באופן פרטני.

אודי: כל נושא נווה עופר להביא אלי לבדיקה עמוקה זו לא תהיה הנחיה גנרית. המשחק בקווי בנין אני מבין את האמירה אבל יש גבולות שצריך לשמור עליהם. לגבי המעברים צריך לבדוק אבל המרחקים בקו בנין לא בטוח שאתה רוצה מעבר ציבורי מתחת לחדר שינה צריך לעשות הבדלה מעברי הולכי רגל סטטוטוריים למעברי לא סטטוטוריים. עם קווי בנין צריך להזהר.

נתן אלנתן : גם ככה עשו הרחבות.  
אמיר לותן : בנוגע לרמ"א מסמך המדיניות הקודם ב2017 אישר 3.5 קומות לבנינים של 3 קומות כרגע מבקשים להוריד ל2.5 קומות, שהם מצופפים קומות מוריד עצים, רק ברידינג הורדנו 6 עצים רק כדי לצופף קומות, אין כלכליות. אנחנו מבקשים לקראת השינוי של ה-50 יח"ד שנצטרך לעשות תב"ע האם בתב"ע הזו כן נוכל לקבל את ה6.5 קומות כי לא כי אתם במדיניות מאשרים רק 5.5 קומות אז אני אעשה תמ"א 38 ולא תב"ע עם 50 יח"ד.

### דיון פנימי

דורון ספיר : האם יש החלטה מגובשת לגבי כל תיקונים שנאמרו כאן.  
ערן מאירסון : כן

דורון ספיר : מאשרים את מסמך המדיניות ואת התיקונים שהועלו פה אחד.

**בישיבתה מספר 0022-19'ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

### הועדה מחליטה:

לאשר את המדיניות המוצעת עם הערות הצוות לגבי תיקונים והתוספות שפורטו בדיון ובנוסף מהנדס העיר מבקש לבחון את הסוגיות הבאות ובהתאם לתוצאותיהן לחזור לדיווח לוועדה

1. לבקשת התאחדות הקבלנים תיבדק האפשרות לחרוג ממינימום נדרש של 35% משטחי קומת הקרקע לטובת שטחים משותפים לדיירים במקרי קיצון מסוימים בהם נוצרת פגיעה בתכנון.
2. לבקשת אסף הראל תבחן האפשרות לתמרץ קומת מסחר מלאה ע"י תוספת קומת מגורים בכל מקום בו התב"ע מאפשרת גם שימושי מגורים וגם שימושי מסחר בקומת הקרקע.
3. לבדוק את הגבלת מספר הקומות המרבי האפשרי על פי מדיניות תמ"א 38 בהתאם למספר הקומות המרבי המותר לפי נספח העיצוב בתכנית המתאר בשיכוני דרום יפו ושכונת נווה עופר במידה והדבר חיוני לצורך ישימות ומימוש התמ"א בדרום העיר.

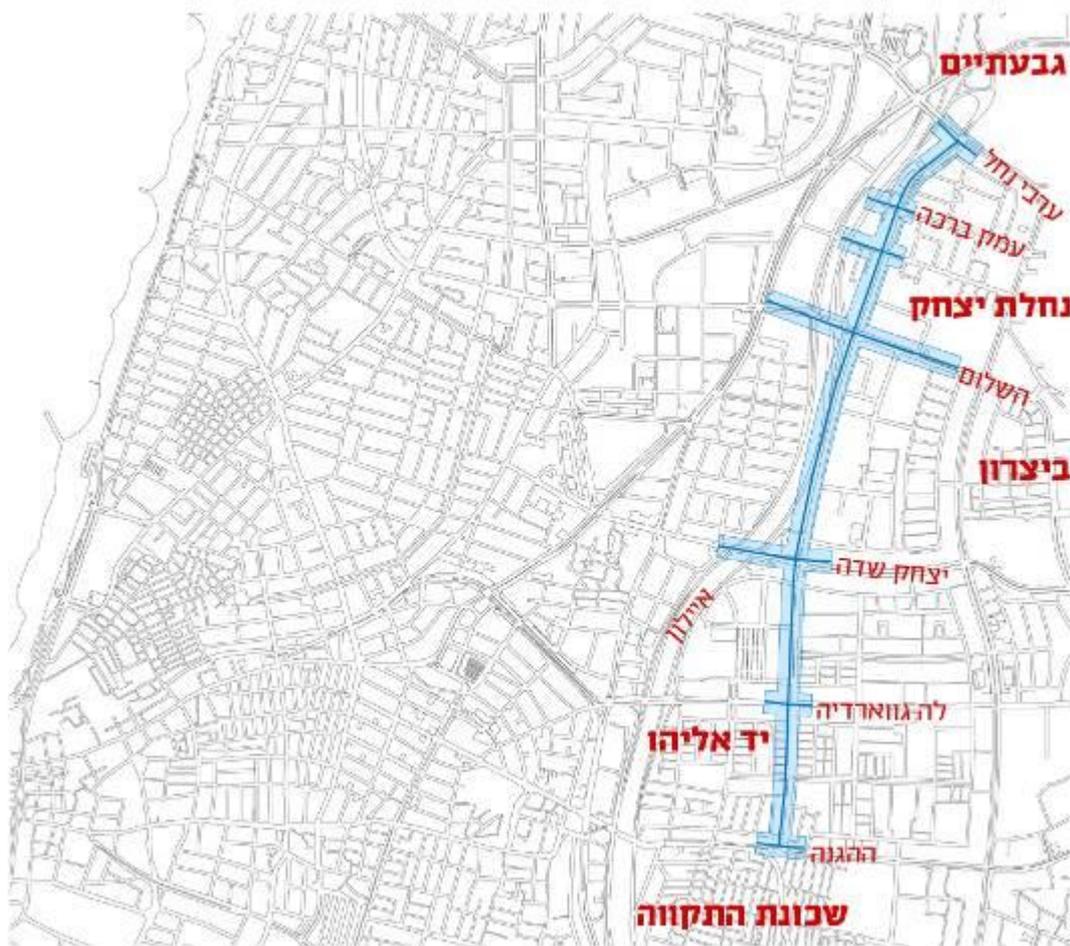
משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אלחנן זבולון אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4345 - פיתוח והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון וסביבתו	01/01/2020
דיון נוסף	2 - - 19-0022

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה

**מיקום:** המרחב הציבורי והפרטי במרווח שבין דפנות המבנים לאורך רחוב יגאל אלון. דרך שכונת נחלת יצחק, בהמשך לאורך אזור התעסוקה ביצרון, מתחם היכל הספורט וכיכר יד אליהו ובהמשך שכונת יד אליהו ועד שכונת התקווה

**כתובת:** רחוב יגאל אלון לכל אורכו מרחוב ערבי נחל בצפון עד רחוב ההגנה בדרום וכן הרחובות הראשיים הניצבים לו בכלל זה את דרך השלום מצומת עלית הנוער מערבה עד לגשר גבעת התחמושת מעל כביש נתיבי איילון.



**גושים וחלקות בתכנית:**

חלק מגושים 6135, 6978, 7098, 7097, 7093, 7110, 7105

**שטח התכנית:** כ- 120 דונם

**מתכננים:**

דרמן ורבקל אדריכלות – אלס ורבקל, אלי דרמן  
 תכנון נוף: 1:1 אדריכלות נוף – חוי ליבנה  
 תכנון תנועה: מורן הנדסת דרכים – שי מורן

צוות תכנון מזרח אגף תכנון העיר מנהל הנדסה

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו  
**בעלות:** שונים

### **מצב השטח בפועל:**

רחוב יגאל אלון משתרע לאורך כשלושה ק"מ ומהווה ציר משמעותי המחבר את רובע 9 לאורכו. קצהו הצפוני בגבול תל אביב גבעתיים והדרומי בפאתי שכונת התקווה. הרחוב משרת ומחבר אזורים ושכונות ביניהן שונות רבה. בקטע הצפוני של הרחוב (בין רח' ערבי נחל לרחוב יצחק שדה) הוא משמש כעורק הראשי של אזור התעסוקה בתחום שכונות נחלת יצחק ואזור התעסוקה ביצרון.

המצב הקיים אינו מעודד הליכה ברגל או נסיעה באופניים. אזור נחלת יצחק- כיום אזור תעשייה ומלאכה בבנייה של 6 קומות בתכסיות של 80%. העסקים הקיימים באוריינטציה מקומית כאשר לאורכם ישנן מדרכות צרות, כבישי שירות קצרים, אין כלל שבילי אופניים. באזור ביצרון לאורך הבניה הישנה מוקמו אדניות ומפלסים מוגבהים בכניסות+ אדניות. בחלק המרכזי שבין רחוב יצחק שדה להיכל הספורט, קיים לאורך הרחוב מקבץ של מבני ציבור וכן משרדים ותעסוקה, מגרשי חניה עירוניים, בינוי מנותק מפלסית מהרחוב, מדרכות צרות, כיכר שוממה. בקטע הדרומי (בין היכל הספורט ועד רחוב ההגנה) מדובר באזור מגורים. אופי הבינוי הקיים הוא מבני שיכונים ("רכבות") ובנייה צמודת קרקע בגובה עד שתי קומות בממוצע. לאורך הרחוב יש דשא רחב ועצים בוגרים מצלים ללא הרבה משתמשים

### **מדיניות קיימת:**

**תכנית מתאר תא/5000** - מגדירה את רחוב יגאל אלון כרחוב עירוני, לאורך הרחוב מגוון יעודי קרקע לתעסוקה ומגורים כמפורט במסמכי התוכנית:  
• שכונת נחלת יצחק - מקטע ערבי נחל עד דרך השלום: בדופן המזרחית בחלק הצפוני מוגדר אזור מגורים בבניה מרקמית, דרומית לו מוגדר אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (בין הרחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ) ואזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך למערכת להסעת המונים מתוצרת הארץ ועד דרך השלום, בדופן המערבית של הרחוב ועד לנתיבי אילון ואזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך למערכת להסעת המונים. • אזור התעסוקה ביצרון- מקטע דרך השלום עד יצחק שדה: בדופן המזרחית של הרחוב מוגדר אזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך למערכת להסעת המונים ובעורף בסמוך לשדרות ההשכלה מוגדר אזור מעורב, בקצה הדרומי ( בין רחוב עמינדב ומשני צדי רחוב יצחק שדה) מוגדרת רצועה של מגורים בבניה מרקמית, בדופן המערבית גובל הרחוב בנתיבי אילון.  
• סביבות היכל הספורט נוקיה- מקטע יצחק שדה עד לה גווארדיה: הדופן המזרחית מוגדרת למגורים, בסמוך לרחובות הראשיים בניה מרקמית ובתווך בניה מרקמית נמוכה, בדופן המזרחית מוגדר אזור תעסוקה מטרופוליני הממוקם בסמוך למערכת להסעת המונים וכיכר יד אליהו אשר מוגדרת כשטח פתוח עירוני.

• שכונת יד אליהו – מקטע בין לה גווארדיה ועד ההגנה: לאורך שתי דפנות הרחוב מגורים בבניה מרקמית נמוכה, מלבד במפגש עם הרחובות הראשיים בהם מוגדרת בניה מרקמית.  
**תמ"א 38 תיקון 3** - מאפשרת התחדשות עירונית משמעותית למבני המגורים בכפוף למדיניות הוועדה המקומית. הפוטנציאל התכנוני של התמ"א מאפשר להכפיל את מספר יחידות הדיור פי 2.5 בקירוב.  
**מרכז רובע 9 - מדיניות** להתחדשות המגורים בלב רובע 9 מאושרת ע"י הוועדה המקומית. המדיניות מתייחסת לרחוב לה גווארדיה לכל אורכו כרחוב המרכזי בלב הרובע ומאפשרת לקדם תוכניות לעיבוי אינטנסיבי בבניה מרקמית. המדיניות מאפשרת ציפוף והתחדשות ע"י הוספת שכבה תכנונית חדשה לזו הקיימת, הוספת מסחר ויצירת ערוב שימושים זאת בכדי להקנות לו אופי עירוני יותר, תוך חיזוק הערכים הקיימים והקהילה הקיימת. תהליך התחדשות זה עתיד להגדיל את מספר יחידות הדיור בלב הרובע,

ולהגדיל את עוצמות הבניה בעיקר לאורך רחוב לה גרדיה וכן במפגש של לה גרדיה עם רחוב יגאל אלון ולחולל שינוי בחתך הרחוב.

**תכנית אב שבילי אופניים** - במסגרת תכנית זו סימון רשת שבילים בכל שטח העיר תל אביב. תכנית זו קובעת מעבר שבילי אופניים לאורך רח' יגאל אלון לכל אורכו, לאורך דרך השלום, לאורך רח' יצחק שדה, לאורך רח' לה גוארדיה ולאורך רח' ההגנה.

**תכנית אב צירים ירוקים** - במסגרת תכנית זו נקבע מעבר צירים ירוקים בדרך השלום ובציר בצרון/ שדרות יהודית/ רח' בוגרשוב.

### מצב תכנוני קיים

**תמ"מ 5** - (תכנית מתאר למחוז תל אביב) : במסגרת תכנית זו נקבעו הוראות לגבי אזור התכנון, בכלל זה הגדרת האזור כאזור מע"ר מטרופולוני מוטה תחבורה ציבורית.

### תוכניות דרך:

**תדמ"ת 2012** - תכנית דרכים ארצית אשר מטרתה לאפשר שיפורים תנועתיים בחלק המזרחי של מחלף השלום בגשר גבעת התחמושת מעל כביש האיילון. במסגרת התכנית מוצע לבטל רמפות קיימות העולות מכביש האיילון לגשר גבעת התחמושת ולבנות במקומן רמפות חדשות. **התוכנית נמצאת כיום בבחינה מחודשת.**

**תא/ 2657 ב' "הרחבת רח' יגאל אלון צפון"** - תכנית בתוקף אשר מטרתה הרחבת רח' יגאל אלון צפון לרחוב של כ-30 מ' (הרוחב משתנה לאורך התוואי). לתכנית נספח תנועה המציג את הסדרי התנועה המוצעים לרחוב.

**תא/ 2657 ב' "הרחבת רח' יגאל אלון מרכז"** - כנ"ל.

### תוכניות למגורים מקטע דרומי יד אליהו:

**תוכנית תא/ 4123 עיבוי בינוי לה גוארדיה** מזרח הומלצה להפקדה בוועדה המקומית, התוכנית תואמת את הוראות המתאר ואת תוכנית מדיניות לב רובע 9.

### תוכניות לתעסוקה:

#### אזור התעסוקה ביצרון

**תא/ 3255 ב' איזור תעסוקה ביצרון**: תוכנית מתארית לתעסוקה אשר קבעה זכויות שטחים ציבוריים ודרכים באזור, לאורך רחוב יגאל אלון (בין דרך השלום לרח' יצחק שדה) מאפשרת תעסוקה בהיקפים של עד 450% שטחים עיקריים וגבהים של עד 130 מ'.

תוכניות מאושרות: ואלו הן **תא/מק/ 3356 מתחם אמקור, תא/מק/ 3952 הארגז** – אילון בסר סנטר,

**תא/מק/ 3475 בנין סוזוקי.**

תוכניות בהליכים - **תא/מק/ 4020 מתחם אלון, אגף המים** + סיפולוקס.

#### באזור הסינרמה

תא/ 3540 "מתחם הסינרמה" תוכנית לתעסוקה.

#### נחלת יצחק

**"מתחם גיבורי ישראל - מגרש חח"י"** (סטטוס- הוקפא לאור אי הוודאות הנובעת מסטטוס תדמ"ת 2012), **תא/ 4052 "תוצרת הארץ"** (תוכנית דו שלבית בסמכות מקומית ומחוזית סטטוס- בהליכי קידום שונים), **תא/ 3871 "מתחם מוטורולה"** (סטטוס לפני דיון במחוז), **תא/ 4068 "מתחם טרה"** (לפני דיון לאישור פרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77), **תא/ 3753 "פרי מגדים"** (תוכנית מאושרת מגדל מגורים), **תא/ 3803 "טחנת הקמח מוזס"** (סטטוס לפני הפקדה בפועל לאחר אישור הפקדה מאת הוועדה המחוזית).

**פרויקטים ומוקדים בעלי השפעה רבה על אופיו העתידי של הרחוב:**

**תחנת רכבת השלום :** היא תחנת הרכבת העמוסה ביותר בארץ בשעת עומס שיא בבוקר. ע"פ תחזיות רכבת ישראל עתיד מספר הנוסעים בתחנה זו לגדול באופן משמעותי ולהגיע עד כדי עשרות אלפים ביממה. בימים אלה נבחנת אפשרות לבניית **תחנת רכבת נוספת בגשר יצחק שדה** בקרבה לרחוב. לבניית תחנה במקום השלכות תכנוניות דומות לאלה של תחנת השלום כמפורט לעיל.

**גשר ביצרון יהודית:** גשר המתוכנן בין איזור התעסוקה ביצרון לקצה שדרות יהודית בשכונת מונטיפיורי. תוואי הגשר נקבע במסגרת תא/ 3255 ב' "איזור תעסוקה ביצרון". לו"ז לביצוע תחילת 2016.

**פרויקט קירוי האיילון:** צוות מטעם העירייה מוקם הימים אלו על מנת לגבש מתווה לקידום הפרויקט להתייחס לכך במסגרת עבודת התכנון.

### מצב תכנוני מוצע :

#### תיאור מטרות התכנון:

- א. גיבוש חזון לרחוב יגאל אלון.
- ב. קביעת סל כלים שיענו על אופן פיתוח המרחב ויקבעו עקרונות בינוי בהתאם לחזון כפי שינוסח.
- ג. בניסוח החזון ובבניית ארגז הכלים יושם דגש על העקרונות הבאים :
  1. חיזוק רמת השירות להולכי רגל, רוכבי האופניים ושיפור הנגישות והקישוריות למערכות להסעת המונים ומערכת התחבורה הציבורית.
  2. הגדרת הדפנות הבנויים של חזיתות המבנים והפרוגרמה במפלס הקרקע בדגש על הגדרת אופי הממשק בין הבנוי והפתוח.
  3. זיהוי והמלצה לפיתוח מתחמי תכנון ופרויקטים מיוחדים לאורך הרחוב .

#### ניתוח מצב קיים:

במטרה לנסח את חזון הרחוב נעשתה עבודה של ניתוח המצב התכנוני הקיים והמאושר של התוכניות השונות לאורך הרחוב, ניתוח התנועה והתחבורה וניתוח העיצוב האורבני של הבינוי. במסגרת ניתוח המרחב נמצא כי ניתן לאפיין ארבעה מקטעים שונים , לפיכך נקבעו קווי מדיניות עיקריים כללים לכל אורך הרחוב והנחיות מפורטות בהתאם למאפייני כל מקטע.

#### שיתוף ציבור:

כחלק מהליך התכנון נערכו שני מפגשים עם בעלי עניין מכלל הציבור, פעילים משכונת יד אליהו . בפגישה הראשונה הוצג בפניהם ניתוח המצב הקיים. המפגש השני היה ספציפי לעניין כיכר יד אליהו . התוכנית מתעתדת להמשיך ליצור קשר עם הציבור הרלוונטי.

#### חזון רחוב יגאל אלון:

**מעיר לבנה לעיר צבעונית, רחוב ראשי ומוטה הולכי רגל , הטרונגי ועשיר בשימושים לשירות המטרופולין , העיר והקהילות החיות בו.**

#### קווי מדיניות עקרוניים:

בהתאם לחזון כפי שנוסח נקבעו קווי המדיניות העקרוניים הבאים :

#### א. בינוי

1. דופן בנויה רצופה ואינטנסיבית וצמצום רחבות פתוחות בין המבנים.
2. עידוד פעילות מסחרית במפלס הקרקע תוך דגש על עסקים בינוניים עד קטנים עם אופציה למסחר זעיר ועונתי ברצועת הפעילות- הסטריפ.
3. שילוב פעילות קהילתית לאורך הרחוב.

#### ב. השטחים הפתוחים:

1. רחוב מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשר הליכה רציפה ומלאת עניין ללא הפרעות.
2. פיתוח ועידוד ההגעה לרחוב מכיוון תחנות הסעות ההמוניים.

3. יצירת מקומות שהיה ופעילות במרחב הולכי הרגל המשתנה בהתאם לשימושים במקטעי הרחוב השונים.

4. פיתוח מוקדים לאורך הציר במקומות כבעלי חשיבות ופוטנציאל.

#### ג. התחבורה:

1. השארת מספר הנתיבים הקיים בפועל לאורך הרחוב תוך אפשרות לשינויים בצמתים ובמפגשים עם נתיבי אילון.

2. יצירת העדפה לתנועת אופניים משני צדי הרחוב.

3. הקצאת נת"צ לאורך הרחוב במסגרת החתך הקיים בפועל.

#### ד. אזורי הזדמנות ( פרויקטים מיוחדים ) :

1. הסדרת מפגש הרחובות יגאל אלון וההגנה (בשכונת התקווה) והסדרת המרחב הציבורי. התוכנית ממליצה על חיבור רחוב יגאל אלון עם רחוב האצ"ל בקו המשכי למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

2. מקטע יד אליהו מיצחק שדה ועד ההגנה- שינוי ושיפור חתך הרחוב. התוכנית מציעה שדרה ירוקה ופעילה לאורך מקטע זה בדופן המערבית תוך שימור מרבית העצים הבוגרים הקיימים.

3. כיכר יד אליהו ( אזור היכל הספורט) - פיתוח כיכר יד אליהו ליצירת רחבה עירונית פעילה ומזמינה לשירות הקהילה המקומית, ותושבי הרובע.

4. מימוש הפוטנציאל של המגרשים הציבוריים מול היכל הספורט בדגש על שימושים קהילתיים ומכלול העקרונות כפי שמנוסחים בתוכנית זו.

5. הטרסה- פיתוח ומימוש הפוטנציאל של תחום המדרכה המערבית של יגאל אלון בסמוך לנתיבי אילון.

6. דופן המגורים בנחלת יצחק ( דופן מזרחית מערבי נחל ועד נחלת יצחק) המלצה להכנת תוכנית לשיפור מרחב הולכי הרגל ע"י הרחבת המדרכות בהליך של הפקעה, ויעוד שטחים למסחר בקומת הקרקע.

7. שטח ציבורי רחוב ברוריה – מימוש הפוטנציאל של המגרש הציבורי בדגש על שימושים קהילתיים ומכלול העקרונות כפי שמנוסחים בתוכנית זו. בחינת אפשרות למימוש שטחי הגג של החניון כשטח פתוח לטובת השכונה כבר היום ובעתיד פינוי החניון הזמני ומימוש הזכויות הקיימות.

8. הצעה לבחינת חתך עשיר בשימושים ציבוריים במקטע דרום יד אליהו במסגרת זכות הדרך הקיימת.

#### פירוט יעדים/שימושים:

במסגרת התוכנית ישנן המלצות על מיקום ופרישת השימושים השונים בהתאם למטרות התוכנית ואופי המקטעים השונים.

השינויים יעשו במסגרת של הכנת תוכניות מפורטות לכשיקודמו.

#### זכויות בניה:

התוכנית אינה כוללת המלצה לשינויים בזכויות הבנייה הקיימות, ותואמת את הנחיות והוראות תוכנית המתאר תא/5000.

לעניין השטחים הציבוריים התוכנית נסמכת על עקרונות תוכנית המתאר.

#### חוות דעת אגף התנועה

אגף התנועה מבקש להמשיך בעבודה בהתייחס לבדיקות המבוקשות.

התוכנית הוצגה בפורום מה"ע בתאריך 10.8.2014 והומלץ לקדם את התוכנית לדיון בוועדה המקומית.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)  
ממליצים לוועדה לאשר את מסמך המדיניות.

**בישיבתה מספר 0001-15ב' מיום 14/01/2015 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**אודי כרמלי מ"מ מהנדס העיר**

### מהלך הדין:

איריס ורזאגר: מדובר במסמך מדיניות שאינו סטטוטורי המציג את החזון למרחב הציבורי של רח' יגאל אלון. אורך הרחוב הוא כ-3 ק"מ מרחוב ההגנה שבדרום ועד רחוב ערבי נחל בגבול הצפוני עם גבעתיים. המסמך מפרט את שלביות פיתוח הרחוב, מאתר הזדמנויות להתערבות ושדרוג המרחב, ומגבש תפיסה כוללת עבור חתך הרחוב, רציפות שבילי אופניים ומרחבי ההליכה, תוך התייחסות לאזורים ולשכונות השונות הממוקמות לאורך הציר.

אלי דרמן אדריכל: מציג את חזון רח' יגאל אלון ע"פ מצגת.

ארנון גלעדי: מדוע צריך מסמך מדיניות.

אודי כרמלי: מסביר את נושא מסמכי המדיניות באופן כללי.

מיטל להבי: הצוות המקצועי צריך לרענן את נושא מסמכי המדיניות לוועדה.

אודי כרמלי: לקחנו החלטה אסטרטגית גם בתכנון וגם ברישוי. סרקנו את כל מסמכי המדיניות והם יהיו בעתיד הקרוב נגישים לכולם.

ראובן לדיאנסקי: זו תוכנית טובה ויחד עם זאת יש להזכיר כי תוכנית המדינות היא לא חלופה לתב"עות. ברצוני להציע לגבי מסמך המדיניות כי לא נאשר את מסמך המדיניות אלא נרשום לפנינו כי המסמך הוצג בפני חברי הוועדה, ולכשיגיעו התב"עות אותם נאשר או לא נאשר.

ארנון גלעדי: התוואי לרח' כפי שהוא מוצג כאן היום מתעלם מהמציאות. התוואי הוא ללא רכבת וללא ירידה לנתיבי איילון ששם נמצאת מאסת התנועה. לפי התוכנית הזו באזור התקווה לא נתתם פתרון למסת התנועה. כל תנועת האופניים, הנת"צ, הולכי הרגל באזור של יד אליהו יעבור צמוד לבתי התושבים, דבר שמאוד יפריע להם. ברגע שיהיו פקקים הרכבים יברחו דרך הסמטאות הקטנות דבר שיפגע מאוד באיכות החיים של התושבים. במקום לעשות מסמכי מדיניות תתנו פתרונות למסת התנועה. יש התעלמות לעומס באזור של יצחק שדה ואין פתרון במסמך המדיניות באזור הזה.

מיטל להבי: מבקשת לראות מה הפתרונות וההיבטים של התנועה. חוזרת על בעיית התנועה שתגלוש לסמטאות הקטנות. האם ישנם הפקעות שאמורות לקרות כאן אם בכלל? לעמדתי צריך נת"צ?

כמו כן הניקוז לאורך צירי הרחוב אני מבקשת להציג את המקומות שיש שם חציה של הולכי רגל לאורך כל הרחוב. הדפנות כיצד הם עובדים, כיצד האצבעות הירוקות עובדות. אנחנו רוצים תשובות לבעיות של צירי רחוב הפקעות שלוביות ותנועה להולכי רגל.

אהרון מדואל: יגאל אלון הוא רחוב מאוד ארוך וכל מקטע הוא שונה ממשנהו. לכן לא נכון לעשות מסמך מדיניות כוללני לאורך כל הרחוב. מלבד בתי הקפה אתם מראים כאן חזיתות מסחריות של חויות ושאלת מי יקח את החזיתות הזו כאשר רוב המסחר נעשה היום דרך האינטרנט?

התייחסות מיוחדת לציר של נחלת יצחק צריך לבדוק אם התושבים רוצים דופן מסחרית את מי היא תשרת והאם היא צריכה להיות שם? כחשיבה מחוץ לקופסא הייתי מציע להעביר את שוק התקווה לחניה הגדולה במתחם שלהיכל הספורט. בנוגע לשבילי האופניים אני מבקש שהדבר לא יפגע בדופן המיסעה. מיכאל גיציץ: אנשים נוסעים באופניים.

אהרון מדואל: אין לי התנגדות לשבילי אופניים בתנאי שלא יפגע בתנועה הרגילה. המרחקים בין הצמתים של יגאל אלון לא מספיקים. אבקש הסבר יותר מפורט לחיבור בין אצל ליגאל אלון איזה הפקעות יהיו שם למה הכוונה עדיפות להולכי רגל בצומת הכי הסואנת בשכונת התקווה? כפי שאמרתי קודם התוכנית צריכה להתייחס לרח' יגאל אלון במקטעים.

מסלאוי שלמה: התושבים מיד אליהו נמצאים פה וזו פעם ראשונה הם רואים את התוכנים ואיך אתם אמורים לעשות כאן שיתוף ציבור. דבר נוסף נושא באזור היכל הספורט יש מצוקת חניה נוראית.

צאלה - תושבת: מברכת על המדיניות - זו פעם ראשונה שיש התייחסות של העיריה להולכי רגל ולא לרכבים פרטיים - זה העתיד שלנו. יש שוני מאוד גדול בין החלקים השונים התוכנית מתייחסת למקטעים אלוף חסרה לי התייחסות לקטע של לה גרדיה יצחק שדה.

מיכה זידמן: מצטרף לברכות על היוזמה. כל מה שנעשה לטובה ע"י צוות מזרח הלוואי ויהפוך למדיניות סטטוטורית. יחד עם זאת יש להתייחס לעוצמת הבינוי שתהיה בעוד 20 שנה מדובר במנהטניזציה. חייב להיות פתרון דרסטי למצוקת התחבורה לאור עוצמות הבינוי.  
 אודי כרמלי: אני מציע שלא כדאי להחליט על המסמך היום, למרות שהתוכנית קבלה שבחים. הדברים שנאמרו כאן והשאלות שנשאלו יש לבדוק שוב את הדברים לעומקם ולחזור עם תשובות לועדה, דרך אגב ישבנו הרבה עם תושבים.  
 ראובן לדיאנסקי: אני מציע לגבי התנועה שהצוות יישב עם מיטל.  
 אהרון מדואל: אני מציע להתייחס לתוכנית הזו כמקטעים מקטעים.  
 דורון ספיר: לקבל את הודעתו של אודי כרמלי.  
 הועדה מנחה את הגורמים המקצועיים לקיים שיתוף ציבור עם תושבי נחלת יצחק ביצרון ויד אליהו נושא התחבורה ע"פ מקטעים יתואם עם מיטל להבי.

### הועדה מחליטה:

לחזור לועדה לאחר בחינה של הסוגיות שהועלו בדיון ע"י חברי הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שלמה מסלאווי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, הרב נתן אל נתן, מיטל להבי, מיכאל גיצין ואהרון מדואל.

### בתאריך 5.2.2015 התקיימה ישיבה אצל מיטל להבי לתאום והצגת המסמך לאחר הטמעת הערות שהועלו בדיון בוועדה המקומית.

### בתאריך 2.3.2015 התקיים מפגש תושבים נוסף בו נכחו תושבי השכונות נחלת יצחק, ביצרון רמת ישראל, ויד אליהו.

סיכום המפגש

- תושבי הרובע מברכים על תוצרי העבודה ורואים בישומה ובהטמעת ההתייחסות חשיבות רבה.
- בהתייחס להערות ולדיון שהתפתח, יוצפו הנושאים שעלו במפגש במסגרת העבודה על המסמך הסופי.
- החומרים אשר הוצגו במהלך הפגישה וסיכום זה יועברו באמצעות מנהלת הרובע לעיון התושבים.
- המשך קידום המסמך בוועדה המקומית, או בנגזרות עבודה אחרות, יובא לידיעת הנוכחים.

### מענה לשאלות חברי הועדה שעלו בדיון הקודם:

מסמך המדיניות לרחוב יגאל אלון אינו מוסיף זכויות בנייה מעבר לקיים היום בתוכניות המאושרות ובמסמכי תוכנית המתאר. האזור הצפוני של רחוב יגאל אלון מסומן כמע"ר מטרופוליני בקרבה למערכת הסעת המונים קרי תחנות רכבת ישראל. הבסיס התכנוני של כל אזור המע"ר המטרופוליטי מתבסס ברובו על תחבורה ציבורית ולא על תחבורה פרטית.

תוכנית המדיניות מחלקת את הרחוב שאורכו כ- 3 קילומטר ל-4 מקטעים שונים:

1. מקטע נחלת יצחק- מרחוב ערבי נחל ועד דרך השלום
  2. מקטע ביצרון- מדרך השלום ועד רחוב יצחק שדה.
  3. מקטע היכל הספורט- מרחוב יצחק שדה ועד רחוב לה גווארדיה.
  4. מקטע יד אליהו- מרחוב לה גווארדיה ועד רחוב ההגנה.
- התוכנית מתייחסת לזכות הדרך הסטטוטורית הקיימת ולחלוקתה לרצועות עבור המשתמשים השונים. המסמך כולל חזון אחד לרחוב אשר יישומו שונה בכל אחד מהמקטעים. התוכנית מפרטת חתך אופטימלי וממנו גוזרת מעל 30 חתכים לאורך הרחוב, כאשר כל חתך מותאם לאופי המקטע בו הוא נמצא.

מסמך המדיניות אינו כולל הפקעות הוא כולל המלצות והוראות לקידום תוכניות לאורך רחוב יגאל אלון. הוראות אלו כוללות את הרחבת המדרכה בעיקר באזור המע"ר המטרופוליטי בצפון הרחוב (מקטעי נחלת יצחק וביצרון).

מסמך המדיניות מבטיח את רציפותם של שבילי האופניים לאורך הרחוב וממליץ על הפיכת נתיב נסיעה אחד בכל כיוון לנתיב עבור נתי"צ.

החתך האופטימלי כולל תחום מסעה של 21 מ' עבור כלי רכב (זאת בהתאם לתוכניות המפורטות המקודמות לביצוע במקטע הצפוני של נחלת יצחק ע"י חברת נתיבי אילון) שביל אופניים דו סיטרי ברוחב של כ-3 מ' בשני צידי הרחוב (המסמך בחן היתכנות וממליץ לבצע כבר היום שביל רציף בגדה המערבית של הרחוב)

ומדרכה המחולקת לרצועות פעילות שונות ברוחב המשתנה בהתאם לשימושים הגובלים. **חשוב** להדגיש כי המצב בשטח היום כולל 2 נתיבי נסיעה בלבד שאינם רציפים בפועל, ואילו תוכנית המדיניות כוללת 3 נתיבי נסיעה לכל כיוון עם המלצה על הפיכת הנתיב הקרוב למדרכה לנת"צ.

תחנות האוטובוס משתלבות ברצועת המדרכה בהתאם לפתרונות המקובלים בשאר העיר ובהתאם להנחיות משרד התחבורה. התייחסות לצמתים דורשת פירוט, תכנון וחשיבה בקנה מידה אחר, להם יינתנו הפתרונות המתאימים לעת קידום תוכניות רלבנטיות או קידום תוכניות לביצוע בהתאם להנחיות אגף התנועה. דופן פעילה מסחרית קיימת במקטעי התעסוקה בצמתים הראשיים ובדופן היכל הספורט, אין הכוונה להפוך את מקטע המגורים של שכונת יד אליהו לחזית מסחרית.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח) ממליצים לוועדה לאשר את מסמך המדיניות.

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

**בישיבתה מספר 0017-15ב' מיום 07/10/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

אודי כרמלי: הצגת מסמך המדיניות של יגאל אלון. עלו כמה שאלות שהיום ינתנו תשובות. איריס ורזגר: מציגה את התוכנית המצגת והמסמך מתייחסים רק למרחב שבין הבניינים. ראובן לדיאנסקי: האם כרמלה יכולה להשתתף מעצם מגוריה בשכ' בצרון אני מבקש תשובה לפרוטוקול? נתן אל נתן: האם יש לה טובה הנאה מעצם תשובת המקום. אהרון מדואל: האם יש לה הנאה בהיכל הספורט? לא. הראלה אברהם אוזון: מי שגר כאן בשכונות אני לא רואה בעיה שהשתתף בדיון דורון ספיר: מדוע לא כרמלה?

אודי כרמלי: כי כרמלה משמשת דירקטור בהיכל הספורט. נתן אלנתן: כל נושא ניגוד העניינים יוצא מפרופורציות. ההמשנה ליועץ המשפטי: עו"ד ארז קמיניץ הוציא חו"ד לנציגי השרים במוסדות הארגון לפיה האומרת כאשר מדובר בהפקדת תוכנית אין בעיה שהוא השתתף כגורם שהוא מקבל את התוכנית אולם כאשר יש דיון בהתנגדויות אז תהיה לו בעיה להשתתף והוא עשה אבחנה הגשת התוכנית לבין דיון בהתנגדויות ששם הוא לא יכול להשתתף בהצבעה.

#### איריס ורזגר ממשיכה בהצגת התוכנית.

מיטל להבי: מה רוחב שביל האופניים במקטע המגורים ביד אליהו. איריס ורזגר: יש שני נתיבי נסיעה שני נתיבי חניה שני נתיבי אופניים. אודי כרמלי: מיטל חשוב להבין שאנחנו לא משנים את זכות הדרך בכל המסמך הזה. מיטל להבי: היכן אתם מכניסים את נושא תחנות האוטובוס פריקה וטעינה? איריס ורזגר: המסמך מציע פתרון רעיוני איפה ואיך ניתן לשלב תחנת אוטובוס ברחוב. מיטל להבי: את לא מגדירה את המיקום לרעיון אלא רק פתרון. אלי אדריכל: ברגע שמרחיבים את רצועת המדרכה, ברגע שיש שימוש לתחנת אוטובוס הרוחב יכול לבלוע אותו.

מיטל להבי: איך יגיעו לאזור הזה אנשים שאין להם אופנים לדוגמא. שי מורן יועץ תנועה: בחתך מופיע נת"צ שישרת את הקטע המרכזי עד יצחק שדה. לגבי לתחנות תחבורה ציבורית הנפח של המדרכה יכול לספק את כרגע לא שמנו פתרון נקודתי אבל הרצועה קיימת אהרון מדואל: נדרש מקום לפריקה וטעינה ומקום להעלאת והורדת נוסעים- היכן יבוצע? איריס ורזגר: פריקה וטעינה יבוצע ברחובות האחוריים. ראובן לדיאנסקי: אין הגיון ששביל האופניים יהיה על הנת"צ. איפה תמוקם תחנת האוטובוס על שביל האופניים?

אודי כרמלי: לא זה משולב כמו בכל העיר.  
אלון סולר שלא משתתף בדיון שואל בהערת ביניים על כך האם מי שמשתתף בדירקטוריון של היכלי הספורט האם הוא לא בניגוד עניינים בדיון הזה?  
הראלה אברהם אוזן: אני חושבת שכן  
מיטל להבי: מה פתאום  
אהרון מדואל: ממש לא.  
דורון ספיר: אנחנו פועלים לפי הנחיית היועצת המשפטית.  
מיטל להבי: צריך לצמצם את האמירה של ניגוד העניינים, אנחנו פה לשרת את הציבור. אולי אפשר להשתתף רק בדיון ולהביע דעה.  
הראלה אברהם אוזן: אבל ההצבעה תהיה על הכל.  
ראובן לדיאנסקי: אנחנו נפסול את הדיון.  
כרמלה עוזרי: הדבר אבסורד שאני אצא מהדיון  
מיטל להבי: רק אם אתה מרוויח רווח אישי.  
דורון ספיר: את יכולה להשאר בדיון אבל לא להשתתף בו.  
כרמלה עוזרי: אבל אני מייצגת את התושבים בשכונה  
דורון ספיר: יש דרכים אחרות להביע דעה.  
אהרון מדואל: אני דירקטור באחוזת החוף בחניון האם ישנה השפעה של ניגוד עניינים, האם אני יכול להשתתף בתוכנית.  
הראלה אברהם אוזן: האם יש השפעה לתוכנית על החניון.  
אהרון מדואל: אני לא יודע.  
אלון סולר: בגלל שלוקחים את השטח מהיכלי הספורט בכביש שירות זה יהיה חלק מהחניון אחוזת החוף.  
מיטל להבי: לא יהיה לכם קוורום כי גם אני וגם מדואל בדירקטוריון של אחוזת החוף.  
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שירשם לפרוטוקול שיש כאן דירקטוריונים שנמצאים בדיון מחניון אחוזת החוף ומהכלי הספורט שהתוכנית עוברת בהם.  
הראלה אברהם אוזן: אודי זה נכון?  
מיטל להבי: אני דירקטור באחוזת החוף והאני משתתפת בדיון.  
מדואל אהרון: גם אני  
מיטל להבי: ואם מישהו רוצה להגיד לי שזה לא שיביא לי חו"ד מהיועץ המשפטי לממשלה.  
אהרון לדיאנסקי: אודי מה תעשה אם יעמידו פה אנשים לדן.  
הראלה אברהם אוזן: אני בקשתי שתעדכנו מראש שאתם חוששים שיש ניגוד עניינים ואני אבדוק.  
אודי כרמלי: בשונה מתוכנית סטטוטוריות זהו מסמך עקרוני, שהתפיסה כאן היא עקרונית והתפיסה אומרת לגבי מהו איכותו של המרחב הציבורי ולגבי השימושים בו. אין כאן שום חיוב סטטוטורי.  
ראובן לדיאנסקי: כאשר ישבתי בדיון של מסמך מדיניות לא מחייב עדיין היועצ"מ מצאה לנכון ששיבתני בדיון הוא בניגוד עניינים.  
אודי כרמלי: כלומר שגם בתכנית מתאר כל תכנית שהוא בנתח אורבני גדול כמעט תמיד יהיה מישהו שיהיה לו ניגוד עניינים.  
הראלה אברהם אוזן: עוזי התבקש להגיע ולהסביר את כל נושא ניגוד העניינים. בנאות אפקה המסמך דיבר על מימוש תמ"א 38 ואפשר להוציא היתרי בניה.  
אודי כרמלי: זהו מסמך מנחה שתהיה אמירה ברורה קו מנחה לרחוב, שתהיה אמירה ברורה איך רחוב יגאל אלון אמור להראות. אני אקדם תוכניות על סמך המסמך הזה. ובאותן תוכניות שנשענות על המסמך הזה ובהם יש ניגוד עניינים וישנם קביעות סטטוטוריות שם תפעילו ניגוד עניינים. אבל ברגע שיש כאן תפיסה ערכית ציבורית עקרונית לא נקודתית גם מי שחבר בהיכל הספורט זה לא מונע להשתתף בדיון הזה.  
דורון ספיר: נחזור ונשוב לדון בנושא לאחר בדיקת נושא ניגוד העניינים של חברי הועדה. צריך לבחון את חו"ד לגבי ניגודי העניינים באופן כללי. לבדוק אם התוכנית מקנה זכויות או לא, אם יוצרת שינוי מהותי של הסביבה או לא. הצוותים צריכים להכנס לתכנית ולראות איזה חברות מופיעות בתוכנית ולידע את חברי הועדה.  
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש מיו"ר לקדם באופן מהיר את כל נושא ניגוד העניינים.  
נתן אלנתן: שחוות הדעת של היועץ המשפטי של העיריה יתמך בחו"ד של היועץ המשפטי לממשלה.

**החלטה:**

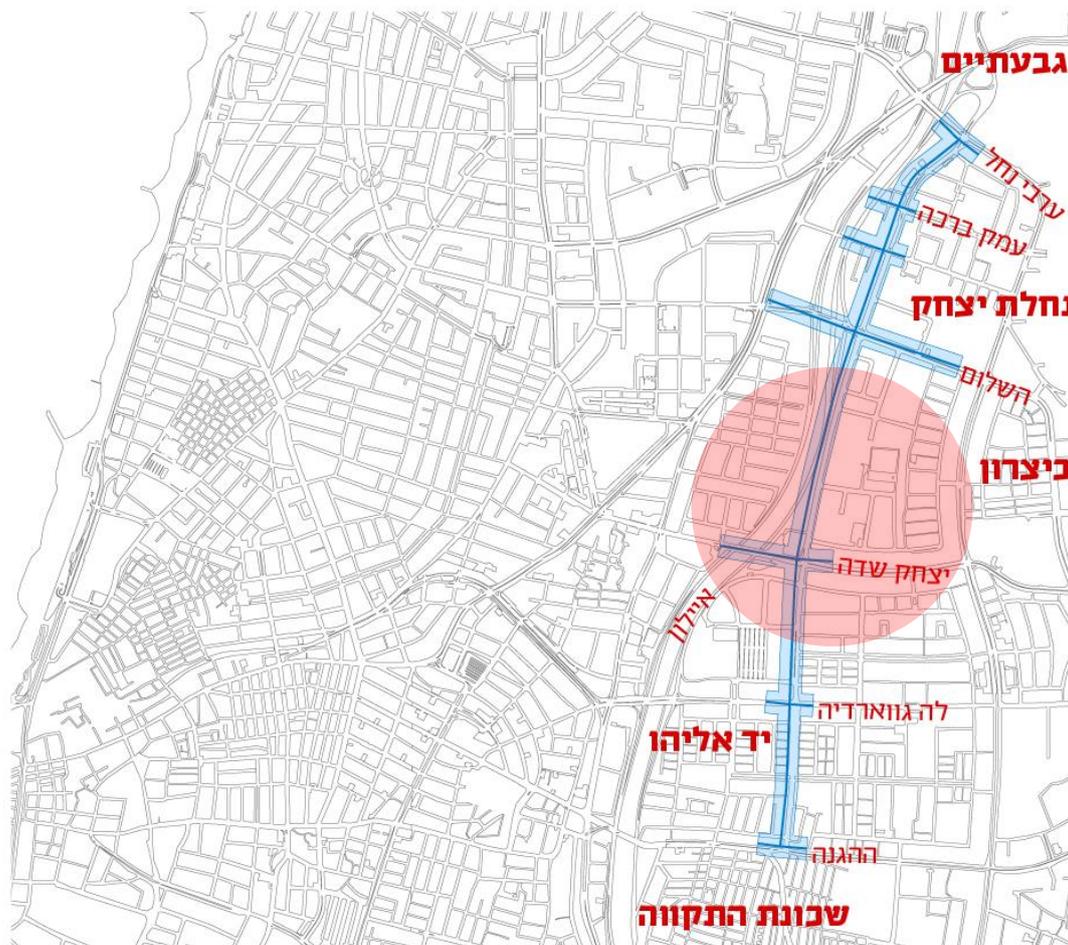
לשוב ולדון בנושא.

**משתתפים:** דורון ספיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אלון סולר.

לאור החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה מתאריך ה- 7.10.2015 עודכנה מדיניות יגאל אלון ובהתאם להנחיית חברי המועצה מובאת בפני הועדה המקומית מדיניות חלק מרחוב יגאל אלון לאורך אזור תעסוקה ביצרון.

**מיקום:** המרחב הציבורי והפרטי במרווח שבין דפנות המבנים לאורך רחוב יגאל אלון, במקטע מדרך השלום ועד לרחוב יצחק שדה. ולאורך אזור התעסוקה ביצרון.

**כתובת:** רחוב יגאל אלון דרך השלום ועד מרחוב יצחק שדה והמפגש עם הרחובות הניצבים לו.



גושים בתכנית: 794, 796, 795

מתכננים:

דרמן ורבקל אדריכלות – אלס ורבקל, אלי דרמן

תכנון תנועה: מורן הנדסת דרכים – שי מורן

יזמית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: שונים

**מצב השטח בפועל:**

רחוב יגאל אלון משתרע לאורך כשלושה ק"מ ומהווה ציר משמעותי המחבר את רובע 9 לאורכו. קצהו הצפוני בגבול תל אביב גבעתיים והדרומי בפאתי שכונת התקווה. הרחוב משרת ומחבר אזורים ושכונות ביניהן שונות רבה. בקטע הצפוני של הרחוב (בין רח' ערבי נחל לרחוב יצחק שדה) הוא משמש כעורק הראשי של אזור התעסוקה בתחום שכונות נחלת יצחק ואזור התעסוקה ביצרון. במקטע רחוב יגאל אלון הנושק לשכונת ביצרון, מדרך השלום ועד דרך יצחק שדה מתוכננים מגדלים במספר פרויקטים לאורך הדופן המזרחית ואילו בדופן המערבית הצמודה לדרך איילון, מתוכנן מגדל אחד בלבד על צומת יצחק שדה. במרכז המקטע לכיוון האיילון גשר המחבר את שדרות יהודית מעל האיילון ועד יגאל אלון עתיד להיפתח בעוד כחודש. באותו קטע בו נתיבי איילון צפון קרובים מאוד אל הרחוב ואינם מאפשרים בנייה בגדה המזרחית, נותרת החזית המערבית של הרחוב חשופה למגדלים שיהנו מנוף פתוח לכיוון מערב ברחוב בעל דופן אחת בלבד. תמהיל הבינוי בממשק ביצרון מיועד רובו לתעסוקה ומגורים בהיקפים שקבעה תכנית המתאר. עירוב שימושים זה יתכנס במגדלי משרדים רבי קומות, להוציא נקודת הקצה הדרום מזרחית של הרחוב בקרבת יצחק שדה בו מיועד בעיקרו לעיבוי רקמת מגורים. הבניה הישנה במקטע ביצרון אינה מאפשרת ממשק מיטבי עם הרחוב והיא סובלת מהפרדה מפלסית, חסמים הבנויים מאדניות מוגבהות, חניות אופנועים מרובות ומדרכות צרות מאוד.

**תנועה:**

יגאל אלון מוגדר כעורק תנועה המקביל לאיילון אך הוא אינו מתפקד היטב כרחוב עורקי בשל קרבתו לדרך איילון המעמיסה על דרכי המחבר הקצרות בירידות וביציאות בין הרחוב והכביש המהיר. מבדיקת תנועה שנעשתה נמצא כי כבר היום חלק ניכר מצמתי הרחוב מצויים בכשל תנועתי מתמשך בשעות העומס. תכנית הבניה האינטנסיבית המתממשת היום וזו המתוכננת אינן יכולות להסתמך על התחבורה הפרטית כאמצעי תחבורה ולכן נדרשים פתרונות תחבורה חלופיים. הולכי רגל ברחוב סובלים מנחיתות מול תנועת רכבים ומערך התשתיות שנוגסים חלקים משמעותיים ממרחב הרחוב וגורמים לחוויית השימוש להיקטע ובחלק מן המקרים להיות כמעט בלתי אפשרית. מעבר הולכי הרגל לאורך הרחוב סובל מקטיעות, מחסומים ומכשולים מרובים הנוצרים כתוצאה מפלישות בלתי מוסדרות לתוך זכות הדרך, מסלולי הליכה חשופים ולא מוגנים לאורך דופן איילון בביצרון והפרדות מפלסיות הנגרמות בשל מרתפי חניה מוגבהים. כמו כן קיימים מעט מעברי חצייה. לרוכבי אופניים אין תשתיות כמעט בכלל (למעט מקטע קטן של שביל אופניים בחזית בניין אלקטרה). שירות התחבורה הציבורית: קיימים 5 קווי שירות שעוברים במקום אך אין להם העדפה בתשתית (נת"צ), דבר הגורם לכך שהם סובלים מהפקקים ונגרמים עיכובים רבים בשירות. תחנות האוטובוס במקטע (2 לכיוון צפון ו-3 לכיוון דרום) מרוחקות ונגישותן לוקה בחסר.

**מדיניות קיימת:**

**תכנית אב שבילי אופניים** - במסגרת תכנית זו סימון רשת שבילים בכל שטח העיר תל אביב. תכנית זו קובעת מעבר שבילי אופניים לאורך רח' יגאל אלון לכל אורכו, לאורך דרך השלום, לאורך רח' יצחק שדה, לאורך רח' לה גורדיה ולאורך רח' ההגנה.

**תכנית אב צירים ירוקים** - במסגרת תכנית זו נקבע מעבר צירים ירוקים בדרך השלום ובציר בצרון/ שדרות יהודית.

**מצב תכנוני קיים:**

**תמ"מ 5** - (תכנית מתאר למחוז תל אביב): במסגרת תכנית זו נקבעו הוראות לגבי אזור התכנון, בכלל זה הגדרת האזור כאזור מע"ר מטרופוליני מוטה תחבורה ציבורית.

**תכנית מתאר תא/5000** -

רחוב יגאל אלון מיועד כרחוב מעורב שימושים וכאזור תעסוקה מטרופוליטני הסמוך למערך הסעת המונים ולפי הפירוט להלן:

- שכונת נחלת יצחק- אזור מגורים בבניה מרקמית, אזור מעורב לתעסוקה ומגורים ואזור תעסוקה מטרופוליטני.

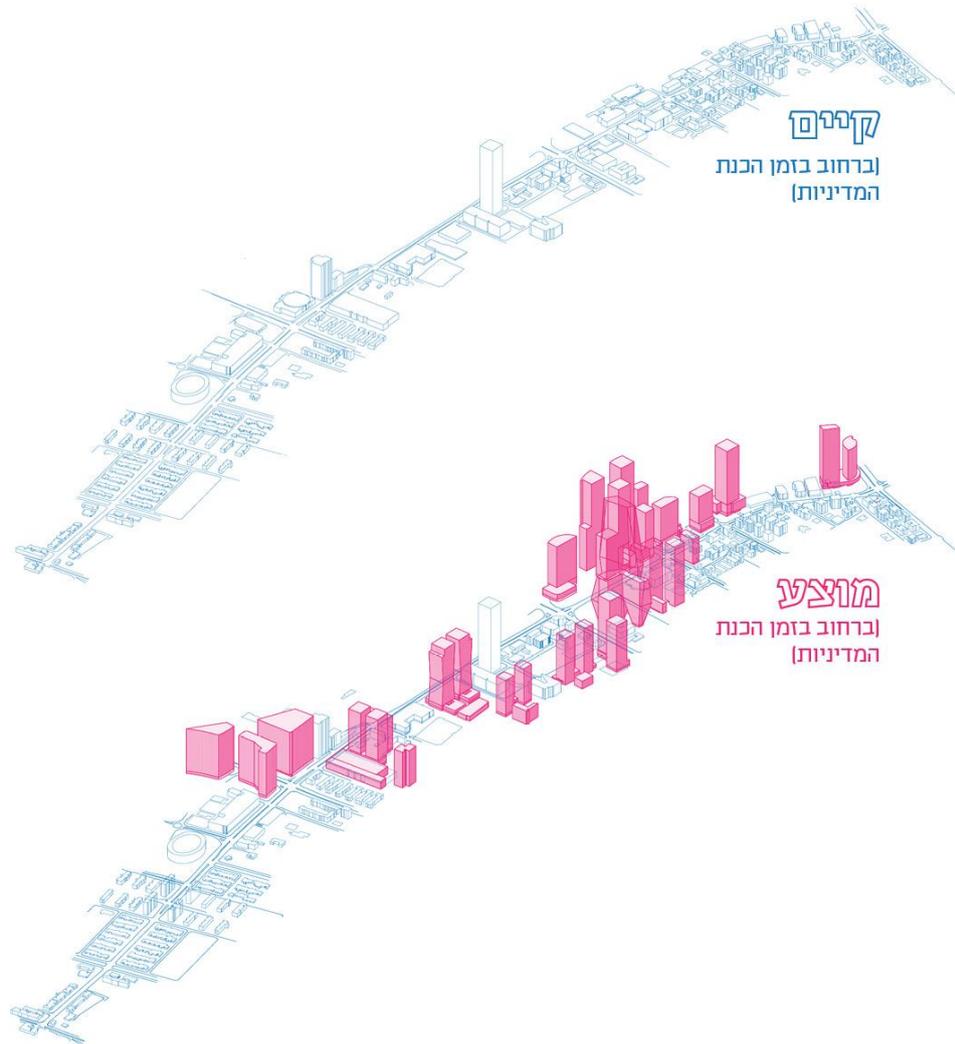
- אזור התעסוקה ביצרון- אזור תעסוקה מטרופוליטני הכולל מקסימום 25% מגורים, מזרחית לרחוב הסוללים ייעוד הקרקע הינו מעורב תעסוקה ומגורים עד לשדרות ההשכלה.
- סביבות היכל הספורט יד אליהו- מגורים בניה מרקמית, מגורים בניה מרקמית נמוכה, תעסוקה מטרופולינית ושטח עירוני פתוח עם כיכר עירונית.
- שכונת יד אליהו- מגורים בבניה מרקמית.

#### אזור התעסוקה ביצרון, תא/ 3255 ב' -

תוכנית מתארית אשר שינתה את ייעוד אזור התעשייה הישן לייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר. התכנית קבעה זכויות בניה, דרכים ושטחי ציבורי. לאורך רחוב יגאל אלון (בין דרך השלום לרח' יצחק שדה) התכנית מאפשרת היקפי תעסוקה מע"רית בהיקפים של עד 450% שטחים עיקריים וגבהים של עד 130 מ'. מתוקף תוכנית זו אושרו תוכניות בסמכות מקומית המאפשרות את מימוש הזכויות המתאריות ואלו הן תא/ 3356 מתחם אמקור, תא/ 3952 הארגז – אילון בסר סנטר, תא/מק/4020 מתחם אלון, תא/ 3900 מרחב הסוללים, תא/4626 לקסוס, תא/4762 עמינדב 17, תא/4784 מרחב קרמינצקי- חח"י.

#### תוכניות דרך:

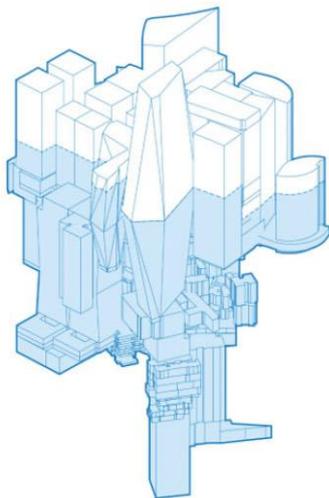
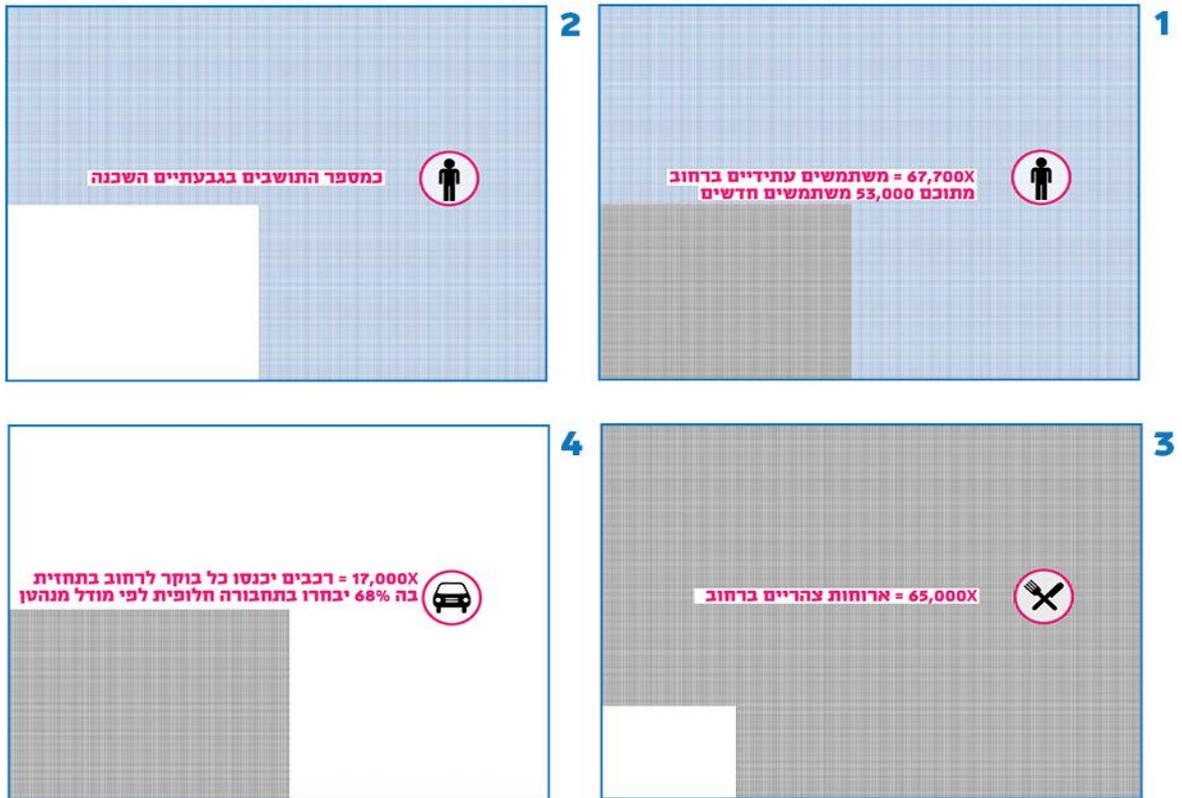
**תדמ"ת 2012** - בתכנית דרכים ארצית אשר מטרתה לאפשר שיפורים תנועתיים בחלק המזרחי של מחלף השלום בגשר גבעת התחמושת מעל כביש האיילון. במסגרת התכנית מוצע לבטל רמפות קיימות העולות מכביש האיילון לגשר גבעת התחמושת ולבנות במקומן רמפות חדשות. **התוכנית נמצאת היום בבחינה מחדש.**



### פרויקטים ומוקדים בעלי השפעה רבה על אופיו העתידי:

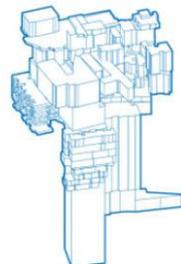
**תחנת רכבת השלום** : היא תחנת הרכבת העמוסה ביותר בארץ בשעת עומס שיא בבוקר. ע"פ תחזיות רכבת ישראל עתיד מספר הנוסעים בתחנה זו לגדול באופן משמעותי ולהגיע עד כדי עשרות אלפים ביממה. בימים אלה נבחנת אפשרות לבניית תחנת רכבת נוספת בגשר יצחק שדה בקרבה לרחוב. לבניית תחנה במקום השלכות תכנוניות דומות לאלה של תחנת השלום כמפורט לעיל.

**גשר ביצרון יהודית**: גשר הנמצא בשלבי בניה בין איזור התעסוקה ביצרון לקצה שדרות יהודית בשכונת מונטיפיורי. תוואי הגשר נקבע במסגרת תא/ 3255 ב' "אזור תעסוקה ביצרון". לו"ז לסיום העבודות: ינואר 2020. פרויקט קירוי האיילון: הוקם צוות ייעודי מטעם העירייה המקדם מתווה ותכנית בניין עיר. מטר- קווים 2M 1M -2 תחנות מתוכננות בקטע המוצג. נתיבי מהיר לעיר בדרך השלום ובדרך יצחק שדה. אופני דן עוברים בדרך השלום מהיר לעיר מתוכנן לאורך דרך השלום, יצחק שדה וברחוב יגאל אלון.



**מוצע:**

תעסוקה 75%  
מגורים 25%



**קיים:**

מ"ר 280,000  
מבנים קיימים שישארו בעתיד

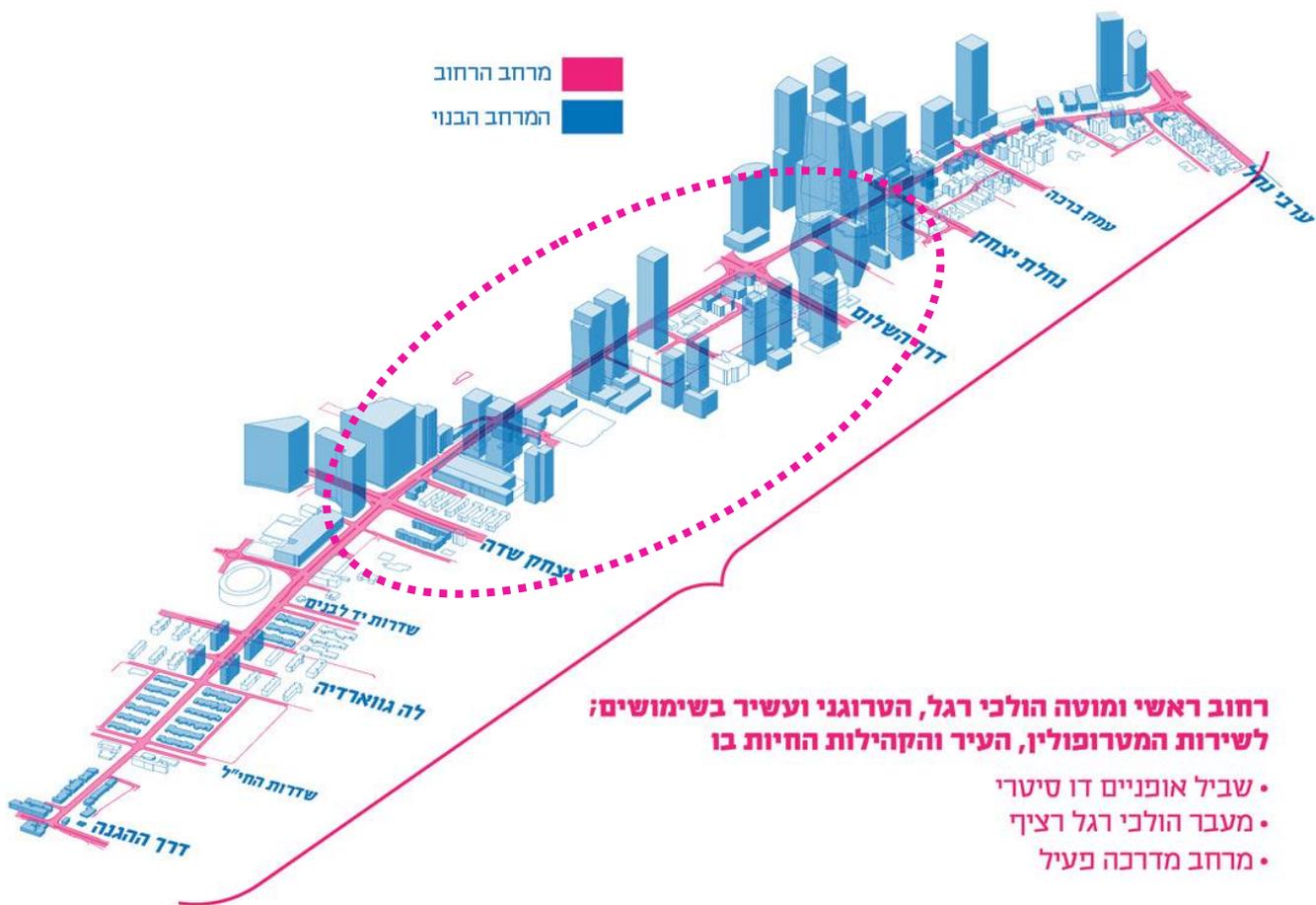
**מצב תכנוני מוצע:**

בעבר נתפס תפקידו העיקרי של רחוב יגאל אלון כציר למעבר תנועה ("through traffic only"), תהליכי הפיתוח הנוכחיים משנים את אופיו של הרחוב והופכים אותו לשדרת מסחר ובילוי חדשה בעיר אשר כבר היום ועוד יותר בעתיד תמשוך אליה כמות גדולה של אנשים לכל אורך שעות כל היממה. יגאל אלון הופך לרחוב עירוני המאפשר נגישות (access) למוקדי התעסוקה והמסחר החדשים המתוכננים לאורכו. מקטע ביצרון, מאפשר מצב של סמיכות בציפוף בניה אינטנסיבי מצד מזרח של הרחוב, בצד הרחוב המערבי שיכול להבנות כטיילת עירונית הפתוחה אל נוף עירוני וטבעי וכך ליהנות מחד גיסא מאינטנסיביות במגע עם

הרחוב ומאיך גיסא משטחי ציבור פתוחים ונקודות תצפית. סמיכות זו של הצפוף מאוד והפתוח מהווים פוטנציאל לממשק שימושי ייחודי.

#### תיאור מטרות התכנון:

- ד. עריכת תכנית מדיניות לקביעת חזון והתוויה להתפתחות רחוב יגאל אלון.
- ה. הכלים התכנוניים במסגרת תכנית זו יענו על אופן פיתוח המרחב הציבורי ויקבעו עקרונות בינוי ועיצוב אורבני כמפורט:
  1. חיזוק רמת השירות להולכי רגל, רוכבי האופניים ושיפור הנגישות והקישוריות לתחנות הסעת המונים ואוטובוסים.
  2. חזיתות המבנים בדגש על קומת הקרקע והגדרת אופי הממשק בין הבנוי ובין מרחב הרחוב.
  3. זיהוי והמלצה לפיתוח מתחמי תכנון ופרויקטים מיוחדים לאורך הרחוב שביכולתם לשפר ולחזק את אופי הרחוב מתוקף הגדרות תכנית המתאר העירונית ומסמך המדיניות לרחוב



#### רחוב ראשי ומוטה הולכי רגל, הטרונגי ועשיר בשימושים; לשירות המטרופולין, העיר והקהילות החיות בו

- שביל אופניים דו סיטרי
- מעבר הולכי רגל רציף
- מרחב מדרכה פעיל

#### עיקרי מדיניות לשימושים ותפקוד חלל ברחוב:

הרחוב הוא החלל הציבורי הראשי והוא יפותח כמרחב אינטנסיבי, צפוף וחיוני לשירות התושבים, עובדי מרכזי התעסוקה והמבקרים וכמרחב מקשר בין שימושי הרחוב המגוונים.

השטחים הציבוריים יכילו פרוגרמות זמניות לצד שימושים קבועים ויתוכננו כמרחבים אינטנסיביים ועירוניים לשירות כל המשתמשים על ידי ציפוף פרוגרמתי של המרחב הפתוח כדי ליצור רצף של פעילות עבור המשתמשים ובפרישת שעות רחבה על פני היממה ובהתאם לאופי המקומי. השימושים יהיו חלקם באחזקה עירונית וחלקם

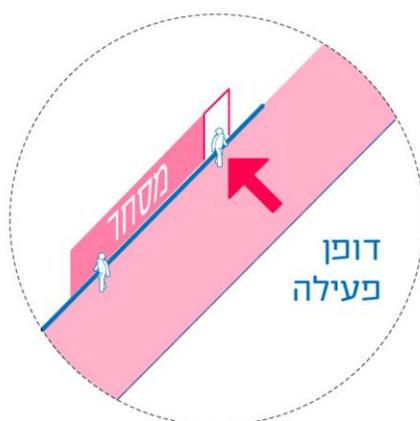
בתחזוקה פרטית. שטחים פרטיים פתוחים יצומצמו ויופנמו אל תוך המגרשים הפרטיים, בחשיפה מינימאלית לדופן על מנת שלא להתחרות בחלל הראשוני של מרחב הרחוב.

### עיקרי מדיניות הבינוי:

#### 1. דופן הרחוב:

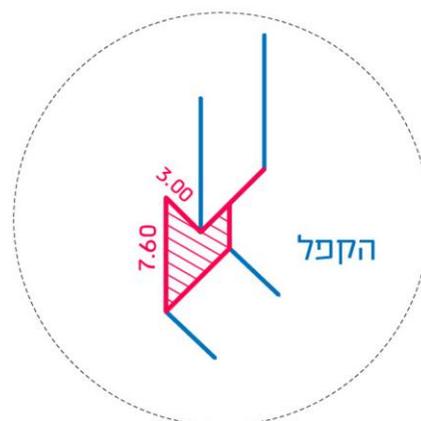
- א. דופן רחוב רציפה והמשכית המעודדת פרוגרמה שתומכת בפעילות הרחוב כגון: עסקים וחנויות קטנות עד בינוניות ומקומות ישיבת חוץ לבתי קפה ומסעדות, שימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים ציבוריים.
- ב. צמצום ההפסקות ברצף דופן הבינוי כלפי הרחוב וצמצום שטחים פרטיים פתוחים ורחבות פרטיות לטובת מדרכה עירונית, אינטנסיבית ומלאת חיים השומרת על עקרון המשכיות והרציפות.
- ג. הנחיות לקו בניין אפס או קו בנין הצמוד לשטח זיקת הנאה במדרכה לכיוון הרחוב ואיסור על גידור וחצרות קדמיות.
- ד. עידוד ממשק אינטנסיבי בין חלל הרחוב ובין דופן הבינוי באמצעות שימושים ציבוריים ומסחריים ועל ידי יצירת מקומות מובחנים בדופן המבנים לשירות הולכי הרגל ברחוב.
- ה. יש להימנע מיצירת קולונדת עמודים בחזית הרחוב ולהימנע מהסתרת הרצף לאורך הרחוב במבט של הולך רגל במדרכה. במקום הקולונדה עמודים מוצע פרט של תקרה זיזית המשכית לאורך חזית הבניין המצל על המשתמשים ואינו מנתק בין חלל הרחוב ודופן הבניין. עומק הזיז יהיה שלושה מטרים ורצף החזית לא יפחת מ-70% מאורך החזית הפונה ליגאל אלון.
- ו. לכל אורך הציר הראשי לא תתאפשר כניסה לחניה מן הרחוב. במגרשים הממוקמים על מפגש צירי התנועה ושגבולותיהם אין רחובות משניים, תתאפשר כניסה מרחוב יגאל אלון ובתנאי שרמפת הכניסה תחל בקו הבניין התחתון ובתיאום עם מחלקת התנועה והתחבורה.
- ז. סגירות חורף יפותחו באופן שיהיו אלמנטים אדריכליים עצמאיים ומנותקים מדופן ומעוצבים כיחידות שהייה אוטונומיות ויתאפשרו ברצועת המרחב העונתי בלבד.
- ח. יש לתכנן קומות מרתף גבוהות לטובת שימושים עתידיים, גובה הקומות ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
- ט. הועדה המקומית תהיה רשאית להנחות על הפיכת שטחים בתת הקרקע משטחי שרות לשטחים עיקריים ו/או לשטחים לטובת מערכות תשתית/לוגיסטיקה/תחבורה לטובת כלל הציבור בהתאם לשיקול דעתה.

#### 1. דופן הרחוב



1.6

הנחיות לקו בניין אפס או קו בנין הצמוד לשטח זיקת הנאה במדרכה לכיוון הרחוב ואיסור על גידור וחצרות קדמיות

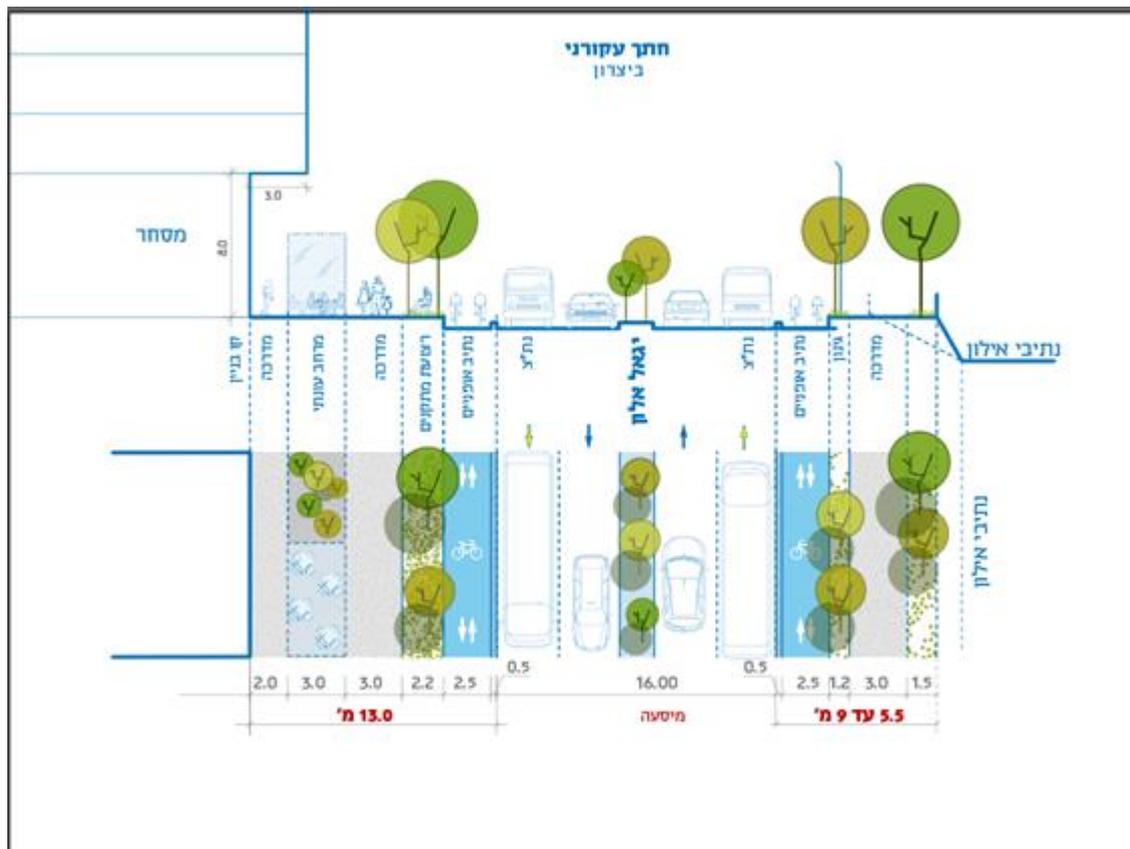


1.10

במקום קולונדת עמודים מוצע פרט של תקרה זיזית המשכית לאורך חזית הבנין המצל על המשתמשים

#### 2. מרחב המדרכה:

מרחב המדרכה המלווה את דופן הבינוי יתוכנן עפ"י החלוקה והסדר הבא:  
 מרחב רציף להליכה בצמוד לדופן המבנה המקורה ברוחב שלא יפחת מ- 2 מטרים, מרחב עונתי המהווה התרחבות של המדרכה ויפותח כמרחב בעל ריבוי מקומות שהייה ופעילות מוצלים בתוך תחום הולכי הרגל ויכלול ובו יתאפשרו פרוגרמות משלימות ליעודי הדופן כגון: סגירות חורף, מרחבים לפעילות הקיץ, הצללות וכו', מדרכה רציפה מרכזית אשר רוחבה לא יפחת משלושה מטרים, רצועת מתקנים ונטיעות אשר רוחבה לא יפחת מ- 2.2 מטרים ו- נתיב אופניים דו סטרי.





כלים מפורטים למרחב העונתי

## 2. מרחב המדרכה



ריבוי מקומות שהייה ופעילות מוצלים בתוך תחום הולכי הרגל ברחוב ובפרווגמה המשלימה את הייעוד בדופן הבינוי

הגדרת פרמטרים לסגירת חורף באופן שיהיו אלמנטים אדריכליים עצמאיים ומנותקים מדופן ומעוצבים כחידות שהייה אוטונומיות

## עיקרי מדיניות התחבורה:

1. מקטע הרחוב מהווה ציר תנועה משמעותי במרחב מעורב שימושים, ומשמש תנועה אינטנסיבית של יוממים, תושבים ומבקרים. הרחוב סמוך למתע"ן קיים ועתידי המייצר תנועה רבה של הולכי רגל.
2. הולכי רגל: יש לתכנן מדרכות רחבות מחולקות לרצועות שימושים לפי ההנחיות (דופן, תשתיות, רצועת הליכה שלא תפחת מ-3.0 מ' פנויים מכל מכשול, נטיעות). מסלולי ההליכה יהיו רציפים ונוחים. יושלמו מעברי חצייה בצמתים על מנת לאפשר חצייה מכל זרועות הצומת. יש לשים דגש בתכנון על קישוריות למתע"ן.
3. אופניים: יתוכננו שבילי אופניים דו סטריים בכל צד של הרחוב. השבילים יהיו מופרדים לכל אורכם מתנועת הרכב ומתנועת הולכי הרגל. השבילים יהיו רציפים ולא יקטעו בצמתים ובמפגשים עם תחנת אוטובוס.
4. תחבורה ציבורית: נתיב תחבורה ציבורית יתוכנן בכל כיוון נסיעה. יתוכננו תחנות אוטובוס נוספות על מנת לאפשר שיפור שירות התח"צ וקיצור מרחקי הליכה לתחנות. התחנות יהיו נגישות (בקרבת צמתים).
5. חתך המיסעה: החתך הבסיסי במקטע יהיה של נתיב נסיעה אחד לכל כיוון לרכב ונתיב נסיעה אחד לכל כיוון לתחבורה ציבורית. תתאפשר תוספת נתיבים במקטעים ובצמתים אשר תיבחן לפי תרומתה לשיפור תנועת התחבורה הציבורית והולכי הרגל.
6. חנייה:
  - א. לא תתאפשר חנייה לאורך הרחוב במקטע זה כולל חניית אופנועים ואופניים על המדרכה. פתרונות החנייה יינתנו במגרשים וברחובות הצדיים.

ב. תקן חניה: 1:350 בתעסוקה, 0.8:1 במגורים, 1:100 לשימושי מסחר וציבור, 1:15 (חדרים) למלונאות. תקנים אלו יהיו מקסימליים, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה הנמוך מבניהם.

ג. גובה קומת מרתף חניה ב2 הקומות הראשונות לא יפחת מ' 4 נטו.

7. פריקה וטעינה: לא תתאפשר פריקה וטעינה במקטע זה. פריקה וטעינה תהיה בתת הקרקע או ברחובות הפנימיים של אזור תעסוקה ביצרון.

8. העלאת והורדת נוסעים: לא תתאפשר העלאת והורדת נוסעים על רחוב יגאל אלון. מפרצי הורדת והעלאת נוסעים יתוכננו ברחובות הפנימיים של אזור תעסוקה ביצרון.

9. תיאומים עם תכניות תחבורתיות במרחב: בכל תכנית שתקודם במרחב ייערך תיאום מול תכניות תחבורתיות במרחב כגון אגן השלום 2025, מהיר לעיר, אופנידן, מטרו וכד'.

#### פירוט יעדים/שימושים:

התוכנית אינה מוסיפה או משנה את היעודים לאורך הרחוב.

#### זכויות בניה:

התוכנית מתייחסת למרווח בין דפנות המבנים ואינה מוסיפה או משנה את המצב הקיים בכל הנוגע לזכויות במגרשים הפרטיים.

תוכנית המדיניות מטמיעה את הוראות תוכנית המתאר לנושא מרחב ציבורי שטחים פתוחים עירוניים, ולעניין רחוב עירוני (מסומן בנספח העיצוב העירוני) סעיף 3.6.14 לעניין שטחי הבניה – ניתן יהיה להוסיף בתחום הדרך שטחי בניה לשימושים נלווים בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר לכל 1 ק"מ אורך. שימושים זמניים – ככל שאינם פוגעים במרחב בתפקוד במרחב הציבורי וייעשו בקירווי זמני.

#### חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לוועדה לאשר את מסמך המדיניות.

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

לאורה הופמן שפטלר:

מדיניות רחוב יגאל אלון נדונה בוועדה בינואר 2015, לאור בקשת חברי הועדה לבחון ולהציג מקטעי רחוב ייחודיים ומאפיינים בנפרד מובאת בפני הועדה מקטע רחוב יגאל אלון בין דרך השלום בצפון לבין דרך יצחק שדה בדרום. נקודות עיקריות המהוות את השינוי שמציעה המדיניות:

1. ניסוח חזון לרחוב יגאל אלון המוטה הולכי רגל, רוכבי אופנים ותחבורה ציבורית.
2. צמצום המסעות לטובת נת"צ שביל אופנים והרחבת המדרכות.
3. קביעת תקן חניה מופחת.

ראובן לדיאנסקי: מה קורה עם המימד הסביבתי נספח צל וכל מה שקשור להתמודדות עם משבר האקלים והמרחב הציבורי.

מיטל להבי: מדובר רק על חתך הרחוב האם יש שלביות מתוקף המסמך, מה רוחב המדרכה המערבית? מהי יישומיות של ההמדרכה הדרומית? הסבר לנקודת העלאת והורדת נוסעים לנקודת פריקה וטעינה נקודת החיבור לגשר יהודית, מה הפתרון ל-4 תחנות ואיך נוצר מצב שאוטובוס על נת"צ לא עוצר כל תנועת הנת"צ.

אסף הראל: האם המקטע נגמר בבצרון או בהיכל הספורט? החזית הערבית יש פוטנציאל איל רונן: אפיינו את השימושים בהיבט במצב הקיים לעתיד. המקטע המרכזי אזור התעסוקה ביצרון בין השלום ליצחק שדה, המקטע הדרומי מאופיין בבנייה נמוכה מול היכל הספורט ולכן לא רצינו לערבב וליצור את המרחקים הללו, גם לאור העובדה שהתחלפו חלק מחברי הועדה. אסף הראל: האם יש אפשרות בטרסה שפונה לאיילון גם לצאת עם מרפסות? אורלי אראל: זה נמצא בחלק הצפוני.

אסף הראל: בעייני מסמך המדיניות הוא מצוין.

איל רונן: מדובר במסמך מדיניות וההצעה של ההרחבה של הדופן המערבית היא נמצאת כהמשך לפיתוח לא כהתניה לפיתוח חתך הרחוב, ההרחבה זו תוספת. ההצעה לפרויקטים מיידיים ומורכבים מחייבת

עבודה של תכנון מפורט שהוא הנגזרת הנוספת. יש כאן כמה בשורות מתקני החניה ועד החתכים ושבילי האופניים וההרחבה מעבר.  
מיטל להבי: האם שינינו דפנות ותקני חניה?  
איל רונן: הדפנות נמצאה במסגרת המלצות לתוכניות עתידיות תקני החניה ושבילי האופניים הכל נמצא כאן.  
אורלי אראל: זה מסמך מדיניות זה לא ביצוע. כשתבוא תוכנית לביצוע יכנסו לתוכנית כל סוגי האספלט וכד'. מעולם לא אמרנו במסמך מדיניות איזה סוג אספלט.  
ראובן: אפשר להגיד אם התאורה תהיה קרקעית או תת קרקעית או התמודדות עם צל במסמך מדיניות.  
אורלי אראל: לא. מדרכות הצרה של מסעות זה מה שהמסמך הזה אומר.  
איל רונן: כאן מתקבלת התשתית שאפשר לתת לרשות המקומית, כמו לטעת עצים ובתי גידול בכך שיהיה צל.  
ראובן לדיאנסקי: חלק מהתשתית שאתה מסדיר את שביל האופנים הוא שיהיו מקומות מוצלים. הסדר שביל האופנים אני רוצה לדעת איך אנחנו מניעים את הציבור לנסוע באופניים.  
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שכל נושא הסביבתי יגיע אלי למשרד.  
דורון ספיר: כל תוכנית צריכה לכלול נספח צל לביצוע וגם נספח סביבתי איך לשמור על איכות הסביבה.  
מלי פולישוק: סגירות חורף אתם כן מתייחסים באופן פרטני וחלק אתם לא מתייחסים ואומרים שזה בתוכנית הפרטנית.  
איל רונן: לא דחינו באופן סלקטיבית למשל המרחב הציבורי חשוב אפיון מפורט בכל מקום. ועל מנת שיקרה צל צריך את הרוחב של בתי הגידול ומדרכה שצריך לתת את המרחב.  
מלי: אין מספיק פירוט. בנוסף לפתח את כל המרחב המדרכתי לכיוון אילון אבל חלק מהמתחם בין השלום ויצחק שדה הוא בנוי בדופן המערבי לכיוון יצחק שדה.  
איל רונן: רק טויוטה ואשדר, זה המדרכה והשול.  
מיטל להבי: תוכנית יוצאת מן הכלל בתנאי שהדופן המערבית תתיישם.  
מיקי זיידמן: החלוקה היא דיכוטומית של קטע 1. היא חייבת לכלול את צומת השלום מרכיב לתנועה והתחברות לתת 33, אין נספח הצללה, רוחב מדרכה הוא לא מספיק מתוך 13 מ', יש השתלטות של הדו הגלגלי, יש לבדוק את גובה הקולנודות והרציפות שלהם ומתקן האופנים צריך להטמיע בתחנת הרכבת. זה לא תחליף למסמך מדיניות יגאל אלון.  
אורית לב הר: אני רוצה להציג בקצרה לעבודה התחבורתי  
אודי כרמלי: מיטל בקשה שזה יוצג לה ולראובן בישיבה נפרדת  
ראובן לדיאנסקי: זה יספק אותנו הישיבה תהיה אצלי מיטל ואני נכנס אותה ותציגו את הכל.  
דורון ספיר: אם יהיו הערות נחזור לפה  
ראובן לדיאנסקי: הסיפא חשובה, אם יהיה צורך נחזיר את המסמך לדיון חוזר.  
דורון ספיר: אין צורך כמו כל מדיניות אם יהיה צורך נדון בה מחדש נעדיך אותה נרענן אותה.  
אסף הראל: בגלל שאנחנו במסמך מדיניות זה הזמן להצהיר לגבי הטרסה ולשאוף ליותר מרפסות. אני רוצה שזה יכנס למסמך המדיניות.  
אורלי אראל: אנחנו נבדוק אם הטרסה הזו עונה מבחינה משפטית על ההגדרה שהיא תועלת ציבורית אם כן זה יכנס למסמך המדיניות.  
אסף הראל: גם אם לא אני מבקש להגדיר במסמך המדיניות שאנחנו רוצים מרפסות במקטע הזה.  
איל רונן: נדגיש זאת.

**בישיבתה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר את מסמך המדיניות.

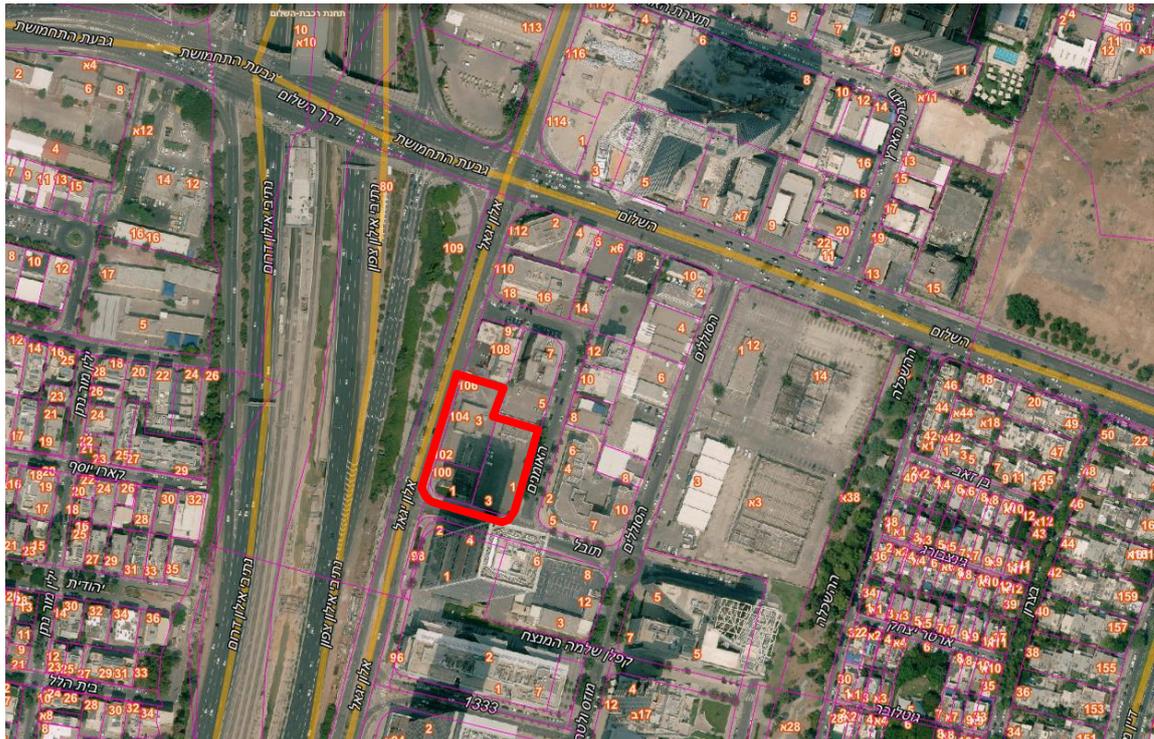
משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ליאור שפירא, נורי מאיה, ציפי ברנד, גל דמאיו שרעבי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0215558 תא/מק/4600 - סיפולוקס אגף המים דיון בהפקדה	01/01/2020 3 - - 19-0022

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

**מיקום:** מרחב תעסוקה ביצרון  
דרום- רחוב טובל.  
מערב: רחוב יגאל אלון.  
צפון: חלקה 44 (האומנים 7), חלקה 43 (תחנת דלק ומבנה משרדים של חברת "דלק").  
מזרח: רחוב האומנים.

**כתובת:** רחוב יגאל אלון 100.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר		112, 111, 107	

**שטח התכנית:** 4.609 דונם

**מתכנן:** יגאל לוי אדריכלים ומתכנני ערים.

**יזם:** עופר ארביב (א. ליבנטל)  
ציון עופרי (עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ)  
הועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות:**  
חלקה 111 גוש 7094 עיריית תל אביב-יפו בחכירה לטובת חברת "עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ" 1/2 חברת "א. ליבנטל אחזקות בע"מ" 1/2 עיריית תל אביב-יפו בחכירה לטובת חברת "עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ" 1/2 חברת "א. ליבנטל אחזקות בע"מ" 1/2

עיריית תל אביב-יפו חלקה 107 גוש 7094

**מצב השטח בפועל:**

חלקה 112:

מבנה סיפולוקס נמצא באזור תעסוקה בצרון (רח' יגאל אלון 100) אשר שימש בעבר את משרדי חברת סיפולוקס תעשיות בע"מ.

שמירה על מבנה התעשייה מהווה זיכרון לעבר התעשייתי המפואר של האזור הזה הנמצא כיום בעיצומו של תהליך התחדשות והפיכתו למרכז עסקים ראשי בשימושים מעורבים לתעסוקה, מגורים, מלונאות ומסחר באינטנסיביות גבוהה. במסגרת תכנית בניין עיר תא/3255/ב נקבע כי המגרש עליו נמצא המבנה הינו בייעוד למבנה ציבור. המבנה מוגדר בתכנית כמבנה שאינו להריסה. מבנה זה בן שלוש קומות ואגף שני בן שתי קומות.

חלקה 111: קיים שלד מבנה.

חלקה 107: מגרש פנוי ברובו עם מבנה משרדים דו קומתי קטן בשימוש עיריית תל אביב, ומגרש חניה זמני.

**מדיניות קיימת:** תכנית מתאר מקומית 3255/ב'

**מצב תכנוני קיים:**

**תב"ע תקפה:** תא/3255/ב-ביצרון

תא/5000

תא/צ'

**ייעוד קיים:** תעסוקה

מבנה ציבור

**שטח תכנון:** 12.019 דונם

**זכויות בנייה:**

ייעוד- תעסוקה: 12,561.5 מ"ר.

עיקרי (60%): 7,536.9 מ"ר שירות (40%): 5,024.6 מ"ר

תכסית: 60%

ייעוד- מבני ציבור:

שטח מגרש: 623 מ"ר

שטח מבנה קיים: כ-900 מ"ר

שטח עיקרי: 1246 מ"ר (זכויות עפ"י תא/צ')

שטח שירות: 436.1 מ"ר

**מצב תכנוני מוצע:**

**מטרות התכנון:**

1. פיתוח והתחדשות אזור התעסוקות מעורב השימושים בביצרון.
2. הקמת מגדל בן 45 קומות לשימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה (כולל מלונאות), מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטחי ציבור בנויים.
3. שימור ושיפוץ מבנה סיפולוקס ההיסטורי בייעוד מבני ציבור.
4. העברת זכויות בניה למגדל המוצע ממבנה ביי"ס תל נורדאו לשימור בהגבלות מחמירות. זכויות בניה אלו ימוקמו בקומות 24-28 וישמשו לתעסוקה בלבד.
5. קביעת מספר יחידות דיור ל-88 יחידות בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר ולא יעלה על 83 מ"ר עיקרי.

**פירוט יעדים/שימושים:**

בבניין המוצע 42 קומות:

קומת קרקע - מסחר ולובאים עבור משרדים/מלונאות, מגורים, והשימושים הציבוריים.  
קומת מסד הראשונה - צרכי ציבורי עם אפשרות חיבור בגשר למבנה סיפולוקס ההיסטורי.  
קומת מסד שניה - תעסוקה/מלונאות.  
קומות 28-3 - תעסוקה/מלונאות.  
קומה 29 - קומת מגורים משותפת (מועדון וחללים משותפים לדיירים).  
קומות 41-30 - מגורים.  
קומה 42 - קומה טכנית.

**טבלת השוואה :**

נתונים		מצב קיים (ע"פ 3255ב')	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	%	350% (כלל הזכויות מתוך המגרש)	1493% (כלל הזכויות מתוך המגרש)
	מ"ר	1,682.1 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור	1,682.1 מ"ר ברוטו מעל הקרקע למבני ציבור
גובה	קומות	45	45 קומות (ע"פ תא/5000)
	מטר	180 מ'	עד 196 מ'
תכסית		60%	60%
תכסית מרתף		בהתאם להוראות ע"1	80% משטח המגרש בהתאם להוראות ע"1
מקומות חניה (רכב פרטי)	לפי תקן תקף	תקן החנייה: 1:0.8 למגורים, 1:350 לתעסוקה, 1:100 מסחר וציבורי. או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם. בנוסף חניות לרכב דו גלגלי בתת הקרקע עפ"י התקן ולא יפחת מ- אופניים - 333 אופנועים - 268	

**פירוט זכויות בניה עפ"י שימושים זכויות בניה :**

יעוד	שימוש	שטח עיקרי		שטחי שירות	
		מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	מגורים	7690	70%	3295	30%
	תעסוקה	23100	60%	16,154	40%
מסחר				32,830	

<sup>1</sup> % מהשטח העיקרי  
<sup>2</sup> % משטח הקרקע

		40	560			-	-	60	840	מסחר	ותעסוקה
		40	800			-	-	60	1200	מבנים ומוסדות ציבור	
בהתאם לתכנית צ'1	בהתאם לתכנית צ'2	בהתאם לתכנית צ'3	בהתאם לתכנית צ'4	בהתאם לתכנית צ'5	בהתאם לתכנית צ'6	-	-	בהתאם לתכנית צ'7	בהתאם לתכנית צ'8	ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור
בהתאם לתכנית צ'1	בהתאם לתכנית צ'2	-	-	-	-	-	-	-	-	פתוח	שפ"פ

\*אל שטחי השירות נוספים ממ"דים בהתאם לתקנות

יח"ד: עד 88 יח"ד.

שטח ממוצע ליח"ד: לא יפחת מ-80 מ"ר.

תמהיל יח"ד מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב.

### חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

#### המלצה להקצאת שטחי ציבור ותועלות ציבוריות נוספות במסגרת התכנית

##### א. הקצאות לצרכי ציבור:

- א. המתחם הינו חלק מאזור תעסוקה מטרופוליטני הסמוך להסעת המונים ורובו של הבינוי המוצע מיועד לשימושי תעסוקה. לאור זאת, דרך החישוב של הקצאות לצרכי ציבור יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר המופקדת לאזורים ביעוד תעסוקה.
  - ב. על פי הוראות תכנית המתאר יש להקצות עד 40% משטח המגרש לטובת שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור ודרכים. ניתן להמיר חלק מהשטח למבני ציבור בשטחים בנויים לפי חישוב של הכפלת השטח הקרקעי ברח"ק של בין 1.7-2, בהתאם למאפייני התכנית ולצורכי האזור.
  - ג. אזור התעסוקה ביצרון בו ממוקם הפרויקט תוכנן כאזור תעסוקה. האזור המצוי ממזרח לרחוב הסוללים הוגדר כ-"אזור מעורב" הכולל כ-1,000 יחידות דיור, ובו הוקצו לצורך כך שטחי ציבור עבור שרותי ציבור נורמטיביים שישרתו את האוכלוסייה הצפויה. האזור המצוי ממערב לרחוב הסוללים הוגדר כ-"אזור תעסוקה" ולכן לא הוקצו בו שטחי ציבור נורמטיביים.
- תכנית המתאר המקומית תא/5000 מאפשרת שילוב שימושי מגורים באזורי תעסוקה בהיקף של עד 25% משטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע. בהתאם לכך, חשוב לדאוג במסגרת התכניות המקודמות באזורי תעסוקה וכוללות מגורים להקצאת שטחים עבור מוסדות ציבור נורמטיביים נאותים שישרתו את האוכלוסייה אשר תתגורר באזורים הללו. בנוסף, קיימת חשיבות להקצאה נאותה של שטחים פתוחים איכותיים כולל גינות, הן עבור המועסקים הרבים והן עבור האוכלוסייה שתתגורר באזור.

המלצות:

1. מתוך הקצאה נדרשת של 1.4 דונם ליעוד ציבורי (המהווים 40% משטח התכנית- לא כולל שטח ביעוד למבנה ציבור שהוקצה בתכניות קודמות), מומלץ כי יוקצו השטחים הציבוריים הבאים:
  - א. שטח למבני ציבור בהיקף של כ-1,400 מ"ר יוקצה כשטח בנוי במסגרת הפרויקט (בהתאם לחישוב של 700 מ"ר, המהווים מחצית משטח הקרקע הנדרש עבור יעודים ציבוריים כפול רח"ק 2). השטח יוקצה כאגף נפרד ממזרח לשטח ביעוד למבנה ציבורי הקיים (מבנה סיפולוקס) ובסמוך אליו. הבינוי יתוכנן כך שיוכל לאפשר הצמדת חצרות לשטח הבנוי במפלסי הבינוי או על גג המבנה, כך שיוכל לשמש כשרות לגיל הרך במידת הצורך.
  - ב. יתרת השטח הנדרש בהיקף של כ-700 מ"ר ישמש לצורך הרחבת מדרכות והרחבת רחוב יגאל אלון – בהתאם להמלצת אגף התנועה.

2. מעבר מרח"ק בסיסי לרח"ק מרבי באזור תעסוקה מטרופוליטני הסמוך להסעת המונים (תא/5000 המופקדת):
- האפשרות להגדיל את שטחי הבניה מעבר לשטחי הבניה הבסיסיים המותרים בשטח התכנית עד לרח"ק המרבי המותר - רח"ק 12.8, היא בכפוף לעמידה בתנאים של תרומה ציבורית מעבר להקצאת שטחי הציבור הנורמטיביים.
- בהתאם לכך, ההמלצה היא כי בתכנית יקבעו הוראות לגבי:
1. שימור מבנה סיפולוקס .
  2. קירווי האיילון .
3. מימוש המגורים במתחם :
- קיימת חשיבות עירונית ביצירת תמהיל דירות הטרונגי ככל הניתן, בהתאם למאפיינים של סביבת הפרויקט ואופי השימושים והבינוי בתכנית.
- ההמלצה היא כי מימוש פוטנציאל המגורים בתכנית יותנה במתן מענה מלא לצרכי הציבור בהתאם להמלצות מסמך זה, וכן התאמת השטח הממוצע של יחידת דיור וכן תמהיל יחידות הדיור למדיניות העירונית בנושא, בתיאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.

### החלטת ועדת שימור

ישיבה מס' 1904, 23.12.2019

מבנה סיפולוקס ממוקם במרחב תעסוקה ביצרון בצומת יגאל אלון ורחוב תובל, צומת חשובה שמהווה שער כניסה למרחב מגשר ביצרון-יהודית. תכנית 3255 ב' אשר על בסיסה מקודמת התכנית שינתה את ייעוד הקרקעות מאזור תעשייה לאזור תעסוקה וקבעה את המבנה הנדון לא להריסה ובייעוד ציבורי. שטחה הכולל של תכנית סיפולוקס 12 דונם, ובה מתוכנן מגדל בן 42 קומות לשימושים מעורבים (תעסוקה מסחר ומגורים ושטחים ציבוריים מבנויים), מבנה סיפולוקס ההיסטורי בתא שטח נפרד.

תכנית 3255 ב' זיהתה את ייחודו ומיקומו וקבעה כי ישמר, בעבר היו מספר מבנים אשר שירתו את מפעל סיפולוקס שימש לייצור, מכירה ומשרדים של המפעל. כיום נותר רק מבנה אחד שלם, בניין בן שלוש קומות אשר היווה את משרדי החברה, שטחו כ- 900 מ"ר.

למבנה ערך היסטורי כנרטיב של אזור תעסוקה ביצרון, ולשם כך התוכנית קובעת הוראות לשימור מעטפת המבנה למעט חיבור באמצעות גשר למגדל. בנוסף תתאפשר מימוש זכויות עפ"י תכנית צ' בתוספת בניה. החיבור באמצעות גשר יהיה לקומה הציבוריות במגדל. חיבור המבנים והגדלת שטח הציבורי יאפשר גמישות מקסימלית בקביעת הפרוגרמה. כל תוספת הבניה ואופן השתלבותה עם מעטפת המבנה הקיים, תבחן לעת הכנת תוכנית העיצוב ובתיאום עם מחלקת שימור.

**סוכם:** שמירת מבנה סיפולוקס ההיסטורי תוך מתן אפשרות לתוספת בניה עפ"י תכנית צ' תוך שמירה על אופיו של המבנה וההקשר המקומי וההיסטורי.

### הדמיות המבנה





### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

למתחם כניסה עורפית מרחוב האומנים, כדי למנוע הפרעות לרחוב יגאל אלון בהתאם למסמך המדיניות לרחוב. חניה תת קרקעית על פי התקן התקף (במועד הוצאת היתרי הבניה) לרבות פתרון חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בתת הקרקע. פתרון לפריקה וטעינה למסחר ומשרדים בתת הקרקע בקומה 1- פתרון לפינוי אשפה מתת הקרקע, ובנפרד למסחר ומשרדים מהמגורים. במתחם מוצע מפרץ הורדת נוסעים ושליחים ברחוב האומנים, חניה בתקן מופחת נוכח מערכות היסע המונים סמוכות (מטרו, רכבת מהיר לעיר, רשת אופנים).

#### עיצוב:

הבניין המוצע מותאם לגריד העירוני ואזור התעסוקה בצרון. המבנה בקרן הרחובות יגאל אלון, תובל והאומנים כאשר הבינוי מייצר חזית ודופן פעילה מלווה רחוב. קומות המסד הינן מקבילות לרחובות הסובבים – יגאל אלון, תובל והאומנים. קומת המסד הראשונה מייצרת קומה מסחרית בעלת חזית פעילה לכל אורכה, עם כניסה למגדל התעסוקה ולמבנה הציבור מרחוב יגאל אלון, ולדיירי המגדל מרחוב האומנים ולשטחי הציבור מרחוב תובל.

המגדל משלים את קו הרקיע על רחוב יגאל אלון במקביל מגדל "אלקטרה" הקיים בפינת הרחוב הנגדית, מגדלי אלון לאורך המע"ר החדש של תל אביב-יפו. משתלב עם הגריד הבנוי והרחבות החוצים את אזור התעסוקה.

#### התייחסות לסביבה:

מטרת התכנית הינה התחדשות האזור על ידי הקמת מגדל מעורב שימושים עם קומת מסד המתיישר עם גובה מבנה סיפולוקס ההיסטורי. בינוי זה מלווה רחוב ובעל חזית פעילה לאורך יגאל אלון, רחוב תובל והאומנים. תכנון זה מייצר מרחב פעיל להולכי הרגל הסובבים, ומיישם הלכה למעשה את התפיסה לרחוב יגאל אלון.

פיתוח המרחב הציבורי ברחוב יגאל אלון תוכנן בהתאם לשפת רחוב ראשי בדגש על מרחב הליכתי ורוכבי אופניים. התכנון כולל מדרכה ברוחב של 13 מ' המחולקת באופן הבא: בצמוד לבניין מדרכת שוטטות רציפה ללא מכשולים ברוחב 2 מ', מרחב עונתי ברוחב 3 מ', מדרכה לתנועה חולפת של הולכי הרגל ברוחב 3 מ', רצועת מתקנים ברוחב 2.2 מ', שביל אופניים ברוחב 2.5 מ' אשר הינו המשכי לשביל הקיים ברחוב יגאל אלון.

בתחום התכנית השטח עד לקירות המבנה מסומן כזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור הרחב.

### משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

הפרויקט מפתח את רחוב יגאל אלון על פי רצועות התכנון לרחוב יגאל אלון, כולל רציפות לשבילי האופניים מצפון ודרום. התכנית מציעה שביל אופניים ופיתוח מדרכה ציבורית לאורך רחוב תובל בהתאם למסמך המדיניות לרחוב יגאל אלון ובהתאם לפיתוח הסטנדרטי של עיריית תל אביב. מבנה "סיפולוקס" הקיים על חלקה 112, מיועד לשימור ושיפוץ ביעוד ציבורי. תנאי להיתר בניה הינו השלמת שיפוץ ובינוי המבנה. התכנית מסמנת זיקת הנאה לאורך רחוב יגאל אלון וסביב המבנה לאורך רחוב תובל ורחוב האומנים. זיקות ההנאה בכל השטחים הפנויים למעבר הולכי רגל ירשמו מקירות המבנים ללא גדרות או מכשולים.

בנוסף יוקצו כ- 1,400 מ"ר שטחים בנויים לשימושים ציבוריים באגף נפרד המתוכנן בקומת המסד הראשונה (מעל קומת המסחר) עם אפשרות חיבור למבנה סיפולוקס ההיסטורי.

### דיווח אודות יידוע הציבור:

במסגרת פרויקט זה נערך תהליך של יידוע ציבורי שכלל מפגש תושבים ציבורי בו הוצגו תכניות המקודמות במרחב התכנוני הרחב ובדגש על תכנית סיפולוקס ותכנית חח"י-קרמינצקי. למפגש הוזמנו תושבים ובעלי עסקים בשכונות ביצרון ורמת ישראל. המפגש התקיים ב- 10.07.19 במרכז הקהילתי רמת ישראל- ביצרון.

### התייעצות ממוקדת עם תושבים ובעלי עסקים

תת הועדה להתייעצות הציבור במושבה בתאריך 17.03.19 אישרה את המתווה לקיום מפגש יידוע תושבים אודות קידום התכנית האמורה לקראת הפקדה.

תאריך	המטרה	סוג המפגש	עבור מי?	שלב בתהליך	מסלול התייעצות
10.07.19	הצגת התכנית	מפגש ציבורי	תושבים ובעלי עסקים בשכונת ביצרון ורמת ישראל	לפני הפקדת התכנית	התייעצות ממוקדת: יידוע ועדכון תושבי השכונה

**מטרת המפגש:** הייתה ליידע את התושבים ובעלי העסקים אודות התוכנית, לשמוע את עמדותיהם ולענות על שאלות.

**מהלך המפגש:** במפגש הוצג רקע תכנוני כולל של אזור התעסוקה ע"י נציגת מחלקת תכנון עת"א-יפו, הוצגה תכנית מתחם סיפולוקס ע"י אדריכל הפרויקט, הוצגה תכנית חח"י-קרמינצקי, והוצגו פתרונות לנושא התחבורה והתנועה באזור התעסוקה ביצרון ע"י נציגת אגף התנועה של עת"א-יפו.

### הנושאים והשאלות שהמשתתפים העלו:

העלו חשש שגובה הבניין גבוה מדי והוא יסתיר את הנוף מהבניינים ברחוב ההשכלה 17. בנושא נוף ועצים עלתה בקשה לקיים חשיבה חדשה לגבי התכנון הנופי והעצים במרחב הציבורי, במטרה שישפיקו הצללה נאותה. כיום אין הצללה מספקת.

מבני הציבור, המרחב הציבורי והרחוב

- ביקשו לתכנן חזיתות פעילות לאורך הרחובות במתחם ולא רק לאורך יגאל אלון.
- חסרים באזור שטחים ירוקים, שטחי ספורט ואמנות.
- עלתה בקשה שיינתן מענה לרווחת תושבי השכונות. כולל חללים ציבוריים לפעילויות תרבות שלא קיימות באזור ולא רק מסעדות יוקרה.

הבניין ההיסטורי

- הודגשה חשיבותו של שמירה על הבניין.

תנועה ותחבורה

- חשש שהמתחם יכביד על עומסי התחבורה שכבר קיימים באזור התעסוקה.
- אילו פתרונות תנועה קיימים (לשנים הקרובות ולא לעתיד הרחוק) להקלה בעומסים ובפקקים ואיך העירייה מתכוונת להפחית למינימום את התנועה שכבר היום זולגת מאזור התעשייה לשכונה ומעמיסה עליה עד כדי סתימתה?
- חסר מתחם חנייה למוניות ואוטובוסים ואין הסדרי תנועה שיקלו על חסימת התנועה על ידי רכבים אלו.
- תקן החניה במתחם נמוך מדי.

**פרסום תוצרי המפגש:** המצגות ופרוטוקול המפגש נשלחו לכתובות המייל של המשתתפים, **לסיכום:** סוגיות בנושא שעלו יבואו לידי ביטוי לעת הכנת תכנית העיצוב. סוגיות התנועה נענו וכן צורף למסמך זה חו"ד תחבורתית.

חוות דעת תחבורתית:תחבורה ציבורית

- אזור הפרויקט משורת באופן נרחב על ידי כלל אמצעי התחבורה הציבורית כיום ובעתיד עוד יותר:
- רכבת ישראל – תחנת רכבת השלום ממוקמת במרחק הליכה של 280 מטר.
- רכבת קלה – הקו האדום – תחנת יהודית ממוקמת במרחק הליכה של 580 מטר (דרך גשר יהודית).
- אוטובוסים – קווי אוטובוס רבים עוברים בציר יגאל אלון ובדרך השלום, כאשר בציר יגאל אלון מתוכנן נת"צ לכיוונים דרום וצפון.
- שאטל הנת"ב המהיר – תחנות הורדה/העלאה ממוקמים במחלף השלום ומאפשרים את הנגישות לחניון שפירים.
- מטרו – תחנת ת"א השלום של הצטלבות קווי המטרו M1 ו-M2 מתוכננת בצומת יגאל אלון / גבעת התחמושת, במרחק הליכה של כ-100 מטר.

אופניים

שבילי אופניים מקוטעים קיימים בדרך השלום ובציר יגאל אלון. עם השלמת שדרוג ציר יגאל אלון ייווצר רצף של שביל האופניים שיתחבר לרשת שבילי האופניים המתוכננים במסגרת תכנית אופני-דן. התכנית מציעה זיקת הנאה ברוחב של 8 מטר ביגאל אלון. זיקת הנאה מאפשרת בין היתר את הארכתו צפונה של שביל האופניים הקיים היום עד לרחוב תובל. חדרי האופניים שהוקצו לטובת חניות האופניים במפלס הקרקע ובמרתפי החניה מעודדים את הרכיבה על אופניים וגורמים להקטנת הגודש בדרכים.

הולכי רגל

התכנית מציעה זיקת הנאה ברוחב של 8 מטר ביגאל אלון וברוחב של 4 מטר בתובל ובאומנים. זיקות הנאה המוצעות יוצרות מרחב ציבורי ראוי המאפשר ומעודד נגישות הולכי רגל למתחם סיפולוקס, באמצעות מדרכות רחבות, פינות מנוחה, ונטיעות עצים. הדבר חשוב ביותר לנוכח ריבוי אמצעי התחבורה הציבורית באזור אשר צפויים להוביל לנפחי תנועה גדולים של הולכי רגל מ/אל התחנות.

כמו כן, זיקות ההנאה המוצעות מאפשרות מרחב ראוי להמתנה בקרבת תחנת האוטובוס ביגאל אלון. גשר מחלף השלום וגשר יהודית החדש מאפשרים נגישות הולכי רגל גם לצידו המערבי של נתיבי איילון.

#### תנועת רכב מנועי

- תקן חניה – תקן החניה המופחת מקטין את כמות היוממים המגיעים לאזור באמצעות רכב פרטי ומעודד את השימוש בתחבורה ציבורית.
- הורדת נוסעים – מפרץ הורדת/איסוף נוסעים ממוקם ברחוב האומנים ובסמוך לרחוב תובל.
- אופנועים – השטחים הנרחבים שהוקצו לטובת חניות אופנועים במרתפי החניה מעודדים את הנסיעה באופנועים וגורמים להקטנת הגודש בדרכים.

#### **איכות סביבה:**

בחלקה 43 קיימת תחנת דלק. המשאבות מרוחקות כ-23 מ' מגבול החלקה. ישנה הפרדה אנכים של 40 מ' בין תחנת הדלק לקומות המגורים. שינוי מיקום המגורים יהיה מותנה בבדיקת זיהום אויר ובאישור הרשות לאיכות הסביבה השימושים הציבוריים שיתרו יהיו על פי הגדרת תמ"א 18 למבנים ומוסדות ציבור במרחק הקטן מ-80 מ' מתחנת דלק. קומות המגורים מרוחקות במידה מספקת מנתיבי איילון, כך שלא צפויה להיות איכות אוויר ירודה בסביבתן. מבחינה מיקרו-אקלים, שימוש בגג המסד לשימושים בעלי שהייה ארוכה כגון בתי קפה וכד', יחייב את התקנתם לאמצעים למיתון הרוח ו/או קירוי הגג.

#### **זמן ביצוע:**

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

<b>א. חו"ה תכנית</b>			
מספר התכנית 507-0215558	שם התכנית תא/מק/4600- סיפולקס	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית יגאל לוי אדריכלים
<b>ב. חו"ה הירשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגילח"י (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>ג. מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

<p>מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית</p>	<p>מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית</p>	<p>תאור כללי של התוכנית המוצעת</p>
<p>סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מחקר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתן תוקף 22.12.2016).</p>	<p>א 62 (ג) חוק התכנון והשכ"ח 62/א(4), (5), (9) ו- (19)</p>	<p>התכנית ממוקמת באזור תעסוקה ביצור ותחמה ממערב על ידי רחוב גאול אלון, מדרום על ידי רחוב תובל (מרחמת על ידי רחוב האומנים) וסלחה כ-12 דונם. מטרת התכנית הינה מתן מרחב תעסוקה מעורב שימושים, מוסתת תחבורה ציבורית וחולכי רגל תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים אסטרטגית ובקצה למתעניין (מערכת התחבורה עתידית נוסעים) כגון תחנת רכבת השלום. התכנית קובעת שני תאושטח מאחד ביעוד תעסוקה ובני שימושים למסחר, תעסוקה, מלונאות ושטחים ציבוריים והשני ביעוד מבנים מוסדות ציבור. מיעוד תכנון כולל מגדל תעסוקה בר-46 קומות מעל קומת מסך ובמאג'ר שטח סמוך. מבנה סימולקס תחסיטורי לשמור, מלונאות ותכנית תבטיל שימור ושיפור המבנה והסבתו למנה ציבורי. לטען תוכנית תיוסטר זכויות מקומות במסגרת תכנית תשימור תא 2650. תוכנית מוגדת זכויות מבית הספר תלנון ואר. המבנה ירחוב מנדלי ממערב סכ"מ 17-19. הילנו מבנה לשימור בהתבטלת מחמנות עפ"י תכנית השימור המאושרת 12650.</p>
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התיאמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן.</p>		
<p>התוצאות המוצעות</p>	<p>הוראה רלבנטית בתכנית המתאר</p>	<p>זיקה השטח בתוכנית המתאר</p>
<p>מסמך מדיניות בתחום מסקל הרחוב הרלוונטי יובא לאישור הועדה המקומית טרם הדיון בתכנית זו.</p>	<p>קידום תכניות לאורך הרחוב - בהתאם למסמך המדיניות.</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחזקת מסמכי התוכנית: אזורי יעוד: אזור תכנון 902 ר-92</p>
<p>+ יעוד מבא"ת- תעסוקה</p>	<p>יעוד קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליטני 3.3.2. סעיף 3.3.1 (ג).</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תכנון 902 אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>סעיף 3.1.1 (ו)</p>	<p>קביעת יעוד המתוך שימושים ציבוריים</p>
<p>+ יעוד לפי תכנית מאושרת - למגורש המוסר</p>	<p>שימושים מותרים: מקבץ שימושים דאשי: מסחר 1, תעסוקה 1 משרדים (סעיף 3.3.2 (א)1) חזית מסחרית 3.3.2 (א)2 מסחר 1 תעסוקה 1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים</p>
<p>+ השימוש המלוטאי</p>	<p>שימושים נוספים: מגורים לפי סעיף 3.1.1 (ד)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א)</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א)</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א)</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ב)</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ב)</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ב)</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ד)</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ד)</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ד)</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ה)</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ה)</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ה)</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ו)</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ו)</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ו)</p>

	שימוש למבנים ומסדות ציבור ולמלונאות לפי סעיף 3.1.1(ו)			
+	3.3.2(ב)(2) רחיק מירי במגרש מעל 1.5 דונם - 12.8. תוך הקצאה לצרכי ציבור	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים (סעיף 3.3.2)	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי כוזה בסטטיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	
+	3.3.2(ג) תכנית 60%			
+	ניוד זכויות ממבנה לשימור ברחוב מנדלי מוכר הספרים 17-19 בהתאם לתכנית השימור 2650ב	3.1.4(ג)	קביעת שטחי בנייה מעבר לרח"ק 3.14	
+	3.1.4(ה) מרפסות למגורים ומלטאות			
+	סעיף 3.1.5(א)	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	
+	שטחי הבניה יהיו עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע			
+	בהתאם לנספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות.	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסגירתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	
+	בניין בן 41 קומות התכנית כוללת נספח בנייה עירוני, נספח תחבורה, נספח תשתיות ונספח אקלימי 4.2.2(ב).	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	
+	לפי סעיפים 4.1.1(א)(3), 4.1.1(ה) ו- 4.1.1(ז)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים (סעיף 3.3.2)	4.1.1 סעיף - קביעת לצרכי ציבור - הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	
+	הקצאת 1400 מ"ר שטחי ציבור מבונים (עיקרי + שרות). הסבת מבנה סיפולוקס למבנה ציבורי בשטח של 470 מ"ר. בהתאם לתו"ד היחידה האסטרטגית.	מבנה או אתר לשימור: המגרש המוסר ברחוב מנדלי מוכר הספרים 17-19 הינו בנין לשימור לפי תכנית השימור 2650ב.	הוראות לשימור - 4.3	
+	סעיף 2.5.3(ג) מותר להחיל הוראות תכנית נושאת (תוכנית השימור תא/ 2650ב) בתכנית המפורטת החדשה.			
	לפי סעיף 2.5.3(ג) ניתן להחיל הוראות		קביעת הוראות למבני ציבור 3.5	
	שימושים והוראות			

<p>בניה לפי צ' + רוחב המדרגה המוצע בתכנית לאורך גאל אלון עומד על 13 מ. + תובא חוות דעת תחברותנית בפני הועדה המקומית + תקן בהתאם לתקנות התכנון וחבניה</p>	<p>תכנית נושאית 3.5.1 ג) סעיף 3.6.14 (ב) רוחב עירוני- רוחב המדרגה</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי תשריט אזורי היעוד: -רוחב גאל אלון ורוחב עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>+ תובא חוות דעת תחברותנית בפני הועדה המקומית + תקן בהתאם לתקנות התכנון וחבניה</p>	<p>דרך עורקות עירונית: סעיף 3.8.2 (ד) *שביל אופניים : סעיף 3.8.1 (ג) תכנית הכוללת שביל אופניים</p>	<p>לפי נספח תחבורה: רוחב גאל אלון- דרך עורקית עירונית שביל אופניים</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נויבי ותחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ חוייד סביבתית תובא בפני הועדה המקומית</p>	<p>4.1.4 (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים. 4.1.4 (ח) : תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.3.4 בניה ירוקה 4.2.4 חוייד סביבתית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 אילנות טיבה - סעיף 4.4 הגדרות 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) 4.4 השמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>קיים נספח תשתיות הוראות לחלול מי נגר בהתאם לתמ"א 4/ב/34</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המנועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(7)
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
מאות הסעיף	62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטח בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א4)
הוראות בנייה	סעיף קטן (א5)
הקלה בתכנית	סעיף קטן (א9)
עבור גשר שאינו חלק מהבניין הראשי	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')
קביעת זיקת הנאה בשטח בין המבנים	סעיף (א19)
	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנךס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	2273275		22.12.19
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עויד	243876-9		6.10.2019

ח' בתמו | 2017

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

**חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)**

1. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הצוות ממליץ לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
2. בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית נוספת מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
3. נטיעות עצים- מילוי של אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ונפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 מ"ק לעץ וברציפות בכל תחום התכנית בהתאם למסמך מדיניות ההצללה שאושר בוועדה. במסגרת תכנית העיצוב יבחן תכנון במפלס 1- מטר.
4. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניווד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
5. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
6. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.
7. אגף התנועה ממליץ על תקן החנייה - 1 : 0.8 למגורים, 1 : 350 לתעסוקה, 1 : 100 מסחר וציבורי, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה הנמוך מבניהם. לא תותר הצמדות חניות לצורכי תעסוקה.
8. שמירת מבנה סיפולוקס ההיסטורי תוך מתן אפשרות לתוספת בניה עפ"י זכויות הבניה לפי תא/ צ' תוך שמירה על אופיו של המבנה וההקשר המקומי וההיסטורי. הוראות צ' תקפות למגרש בייעוד מבני ציבור.
9. מה"ע רשאי לדרוש מבנה שירותים ציבוריים לטובת הציבור הרחב בשטח של 30 מ"ר שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה. תכנון תאי השירותים בהתאם למדיניות התקפה.
10. תנאי למתן היתר בנייה מעל לרח"ק 8.5 הינו השתתפות בקרן מימון קרוי איילון
11. תנאים להפקדת התכנית:
  - א. כתב שיפוי.
  - ב. הסכם עם אגף נכסים.
  - ג. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).
  - ד. אישור משרד הביטחון.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 22/12/2019

חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 06/10/2019

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

**מהלך הדיון:**

לאורה הופמן שפטלר : מציגה את עיקרי התכנית.  
 אדר' יגאל לוי : מציג את התכנית.  
 אסף הראל : המטרים היום יש חיבור בין המגדל למבנה האורכי לבנין אז לכאורה אפשר לבקש את שטחי  
 הציבור היום במגדל, למה שטחי ציבור עתידיים.  
 איל רונן : יש שטחי ציבור בתוך המגדל במסד של המגדל.  
 אסף הראל : הצגתם שטחים עתידיים.  
 יגאל לוי : אנחנו בונים במגדל כהפרשה ציבורית 1400 מ' בנוסף בנין סיפולוקס יש לו 1600 מ' זכויות בניה  
 סה"כ מאסת בניה של שטחי ציבור על הצומת של כ- 3000 מ"ר במסגרת הבנין הקיים אפשר לממש 900  
 מ"ר מיד כי יש שטחים בתוך המעטפת.  
 אלי לוי : הבנין כולו של העירייה.  
 איל רונן : השטחים מעל המבנה על המגרש הציבורי. תועלות של התוכנית לצד השימור והוספת המטרים  
 זו קרן לקירוי אילון הרחבת המרחב הציבורי .  
 אודי כרמלי : הסיבה שהמבנה יהיה לא להריסה אלא לשימור היה להשאיר את הסיפור ההיסטורי של  
 המקום. המטרה הייתה לשלב אותו בקונטקסט ציבורי שאפשר להוסיף לו וכן לשמור על הערכים של  
 המקום. נעשה פה עבודה מצוינת של האדריכל בשילוב.  
 אסף הראל : הפרויקט נראה טוב אבל האם ניתן להוסיף עוד קומה ציבורית?  
 איל רונן : המגרש השכיר ממצה את זכויותיו מכוח תוכנית המתאר.  
 אסף הראל : אני מעדיף להשאיר כך. אני חושב שאם היינו את 900 מ' היו מעבירים לתוך המגדל או שאין  
 פרויקט אני מהמר שהם היו אומרים בסדר.  
 אודי כרמלי : צ' זה שטח חום אם מביאים.  
 מיקי זיידמן : פודיום תומר לזרימה אבל בגובה שלו תגרום אולי לחסימת זרימת אויר ממערב.  
 אודי כרמלי : זה אותו גובה של המבנה  
 מיקי זיידמן : עשיתם מסמך מדיניות טוב, הגענו לפשרה. עוד 1000 יח"ד למה שלא תעשו מסמך מדיניות  
 להכל? תרומה אני רוצה הסבר כמותי. היזם מקבל תוספת זכויות של פי ארבע וחצי, מה התרומה שהוא  
 נותן? 5000 מדברת על טווח מדוע בהקניית הזכויות אתם פי 4.5. בנוסף זיקה לצורך השכונה. אם יש מקום  
 להקנות את הרח"ק המקסימלי הוא בשורה הראשונה ביגאל אלון.  
 אסף : לתקן דרפט בצפיפות לא יפחת במקום לא יעלה.  
 איל רונן : נתקן גודל דירה בממוצע לא יעלה על 80 .  
 אודי כרמלי : איל תבדוק את מתמטיקה.  
 איל רונן : ניווד הזכויות השלמת כתב התחייבות בין היזם לעירייה לנושא ביצוע השימור, ואפשרות המרת  
 שטחי המגורים לתעסוקה.  
 מלי פולישוק : בנוגע לתחנת דלק - מה עם דוח בדיקת קרקע? צריך לעשות בדיקה לפני החפירה. התחנה  
 ליד.  
 דורון ספיר : יש לנו נוהל, עושים בדיקות כל הזמן.  
 אסף הראל : אם אפשר את התקציב של קירוי איילון להעביר למרפסות אז גם כדאי להכניס לתוכנית .

## בישיבתה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

### הועדה מחליטה :

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים בחו"ד ובנוסף :  
 א. אפשרות להמיר את שטחי מגורים לשטחי תעסוקה.
2. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות לביצוע השימור הכולל את העקרונות הבאים :  
 א. כל הכספים שיתקבלו כתוצאה מהעברת הזכויות יופקדו בקרן ייעודית לשימור תל נורדאו.  
 ב. הגשת היתר בניה הכולל עבודות שימור לכל מבני בית הספר תוך חצי שנה מיום קבלת היתר בניה במגרש המקבל.  
 ג. ביצוע עבודות השימור תוך 24 חודשים מיום קבלת היתר בניה לשימור בית ספר תל נורדאו ובכפוף לתיאום לו"ז הביצוע בפועל עם מנהל החינוך.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, ליאור שפירא.  
 החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים  
 בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

התוכן	מס' החלטה
81 אלנבי - תא/4853-507-0740316	01/01/2020
דיון בהפקדה	4 - - 19-0022

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית לתכנון ובניה**  
**כתובת:**  
 אלנבי 81, תל אביב



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6937	מוסדר	חלק	5

**שטח התכנית:**

1481 מ"ר (1604 מ"ר – שטח לחישוב זכויות)

**מתכנן: אדריכל: בר אוריין אדריכלים בע"מ**

**יזם: פרויקט שימור ושיחזור אלנבי 81 בע"מ**  
**מגיש: פרויקט שימור ושיחזור אלנבי 81 בע"מ**

**בעלות: פרויקט שימור ושיחזור אלנבי 81 בע"מ**

**מצב השטח בפועל:**

במגרש 2 מבנים לשימור.  
 מבנה בחזית החלקה: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בן 3 קומות וקומת מרתף חלקית.  
 מבנה בעורף החלקה: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, בן 3 קומות.  
 תיק תיעוד אושר ע"י מחלקת שימור בתאריך: 25.3.18.  
 בשני המבנים טרם בוצע שימור.

**מדיניות קיימת:**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית בהתאם לרוח תכנית השימור תא/2650-ב' המאושרת.

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה	

### מצב תכנוני קיים :

- תכניות תקפות : תא/2650ב', 44 על שינוייה, 281, ג- חדרי יציאה לגג, ע – מרתפים, תת"ל 70 א', 219, תא/מק/4704
- יעוד קיים : אזור מסחרי
- שטח המגרש : שטח למימוש זכויות בנכס לפי פס"ד 118/90- 1,604.18 מ"ר. [שטח מגרש רשום 1,481 מ"ר]
- שטח מבנה קיים :
  - בנין קדמי 1565.31 מ"ר
  - בנין עורפי 923.82 מ"ר
  - סה"כ 2489.13 מ"ר
- זכויות בניה לפי הפירוט הבא :
  - שטח עיקרי :

זכויות בניה מתוקף תכנית 2650 ב', 44, 216, 281, ג :

3,007.8 מ"ר	שטח עיקרי מתוקף תכנית 44 : (50% לקומה * 3 קומות + 37.5% עבור קומת ביניים) 187.5%
802 מ"ר	שטח עיקרי מתוקף תכנית 216 : (50% לקומה * 1 קומות)
802 מ"ר	שטח עיקרי מתוקף תכנית 281 : (50% לקומה * 1 קומות)
4612 מ"ר	סה"כ 287.5%
391 מ"ר	שטח מתוקף תכנית ג (לפי 17 חדרי יציאה לגג)
5003 מ"ר	סה"כ (כולל ג) :
2489.13 מ"ר	סה"כ שטח בנוי :
1711.7 מ"ר	סה"כ זכויות אשר נוידו בתוכנית תא/מק/4704
458.11 מ"ר	תמריצים שנוידו בתוכנית תא/מק/4704
797.46 מ"ר לפי תחשיב זכויות עדכני	יתרת שטחים לניוד כתוצאה מתמריצים

### שטח שירות

700 מ"ר	שטח שירות למלונאות לפי פרוטוקול שטחי שירות מס' 212 ב' 06.06.98 (לפי תכנון מוצע)
840 מ"ר	תכסית קומת מרתף מתכנית 2650 ב' : (שטח תכסית קומת קרקע קיימת)

**מצב תכנוני מוצע:**

**תיאור מטרת התכנון:** עידוד השימור ושיפוץ המבנים בכתובת אלנבי 81 וקביעת הוראות בינוי ועיצוב לשם הבטחת ביצוע השימור.

עידוד מלונאות לאורך רחוב אלנבי ע"י קביעת יעוד המגרש למלונאות ומסחר והגדלת מצאי חדרי האירוח בתל אביב באמצעות הבטחת הפעלתו של המבנה כמלון ע"י ניוד שטחים עיקריים שלא מומשו בתת הקרקע והסדרת שטחי שירות הנדרשים לפעילותו.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

התוכנית מציעה תוספת 2.5 קומות מעל מבנה עורפי והסדרת חדרי אירוח בקומה מתחת מפלס הקרקע, לצורך הקמת מלון עממי (דרגה C) הכולל 100 חדרי אירוח עם קומת קרקע מסחרית ורחבה פנימית בין הבניינים בעלת אופי ציבורי. כמו כן התוכנית מאפשרת הקמת גשר מחבר בקומה עליונה בין שני המבנים לצורך תפקוד המבנה וגישה לבריכה בגג מבנה קדמי לשימור.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. הבטחת שימור בפועל של 2 המבנים במגרש רחוב אלנבי 81 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. קביעת ייעוד מלונאות במגרש לצורך הקמת מלון בן 60 חדרים לפחות לצמיתות וביטול השימוש למגורים.
3. קביעת הוראות כמפורט בתוכנית זו ובכללם שימושים, מספר קומות, גובה המבנה, זכויות בניה והוראות בינוי:

3.1. קביעת הוראות בינוי למבנה קדמי והשלמת בנייה במגרעות האחוריות לצורכי מיגון ושימוש

מלונאי כמפורט בנספח הבינוי

3.2. תוספת 2.5 קומות למבנה עורפי בלבד לצורך תפקוד המלון עד לסה"כ 5 קומות וקומה

בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה, כמפורט בנספח הבינוי

מס' החלטה	התוכן
	תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה

- 3.3 . תוספת מרתף לשימוש עיקרי בחלק מקומה 1- עבור חדרי מלון, באגף הקדמי הקיים והחדש - לפי תמריץ מס' 9 בנספח ד' בתכנית 2650 ב' ותוספת שטחי שירות בהתאם.  
תוספת שטח בתת הקרקע והשלמת שטח המגרעות בהתאם לתכנית קומת הקרקע החדשה.
- 3.4 תותר הקמת גשר המקשר בין המבנה הקדמי והאחורי בקומת הגג של המבנה הקדמי.
- 3.5 תוספת מרפסות עורפיות במבנה הקדמי בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- 3.6 קביעת גובה מבנה קדמי כקיים, וקביעת גובה מבנה עורפי של 21.55 מ' (גובה אבסולוטי 36.15 מ') למבנה העורפי.
- 3.7 חובת חזית מסחרית בבניין הקדמי הפונה לרחוב אלנבי
- 3.8 חובת שימוש מסחרי בעל אופי ציבורי בחלק מקומת הקרקע בבניין העורפי ובהתאם למפורט בנספח הבינוי.
4. הוספת שטחי שירות הנדרשים לפעילות המלון וניוד שטחים עיקריים שהשתחררו מתוספת שטחי השירות הנ"ל
- 5 . קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשמירת המרווח בין המבנים.
6. הקמת בריכה בגג העליון של המבנה הקדמי תוך שמירת המבנה המקורי במלואו, ובפרט שמירה על תקרת המבנה הקדמי.
7. המרת זכויות מכח תכנית 281 , לצורך ניודן, בהתאם לנספח ה' לתכנית השימור, מיעוד מלונאי למגורים בהיקף 802 מ"ר.
8. קביעת עד 2 קומות מרתף נוספות (מעבר ל-קומת מרתף אחת מותרת), סה"כ 3 קומות מרתפים מתחת למבנה הקדמי בלבד ( מהן עד 2 קומות לשטחי שירות תפעוליים למלון).
9. הקמת חצרות אנגליות בצמוד למבנה הקדמי, לשם אוורור חדרי אירוח.
10. הרחבת השימושים למרתפים (2-) ו-(3-). ישמשו כשטחי שירות תפעוליים למלון בלבד, כדוגמת חדרי טכניים, חדרי כביסה, מטבח וכו'.

#### פירוט המצב המוצע:

##### על קרקעי- עיקרי:

2 מבנים ביעוד מלונאי בהיקף של 3000 מ"ר עיקרי:

קיים- 2,489.13 מ"ר (כולל 90 מ"ר לניוד לקומות החדשות על חשבון שטחי שירות) + 500 מ"ר עיקרי מנוידים מתת הקרקע

#### יתרת זכויות בניה לניוד:

1711 מ"ר (בתוספת תמריצים)	סה"כ יתרת זכויות קודמת שנוידה בתוכנית תא/מק/4704
797.46 מ"ר לפי תחשיב יתרת	יתרת שטחים לניוד כתוצאה מתמריצים
	זכויות מעודכן
802 מ"ר	שטחים לניוד עתידי כתוצאה מתב"ע 281
	(לפי 50% משטח המגרש כפי שנקבע בהסדר פשרה בפס"ד ע.ש. 118/90 עקב הסדר מקרקעין מטעם העיריה בעניין מרווח קדמי)

על קרקעי- שירות: 700 מ"ר

סה"כ מבוקש למימוש במגרש: 3700 מ"ר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה	

סה"כ שטחים תת קרקעיים :

קומת מרתף 1- : 432 מ"ר (לאחר ניוז 500 מ"ר לשטח על הקרקעי)

קומות מרתף 2-3- : 890 מ"ר (עבור שטחי שירות תפעוליים למלון, זכויות במרתפים, אלו שלא ימומשו בהיתר הבנייה למלון יבוטלו).

תוספת מרפסות : 180 מ"ר

שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
1125	200	700	3000	1604	מלונאות (אכסון מלונאי)

מס' חדרי מלון: כ- 100 חדרי מלון

#### הוראות בינוי

##### 1. גובה מבנה ומספר הקומות על קרקעי

- א. מספר הקומות המרבי במבנה הקדמי יהיה 3 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג. ללא שינוי) גובה המבנה יהיה כקיים ללא תוספות. (תוספת של עד 2 מ' עבור ארובה ככל שתידרש).
- ב. מספר הקומות המרבי במבנה האחורי יהיה 5 ובנוסף קומה בנסיגה. (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג). המבנה יהיה בגובה מרבי של 21.55 + מטרים (גובה אבסולוטי 36.15+) ותוספת של עד 2 מ' עבור ארובה ככל שתידרש, ותוספת מעקה תקני.

##### מס' קומות תת קרקעי:

- א. מבנה קדמי- עד 3 קומות מרתף (מהם 2 קומות לשטחי שירות תפעוליים בלבד).
- ב. מבנה עורפי- ללא קומות מרתף.

##### 2. גובה הקומות:

- גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.90 מטרים ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה)
- גובה קומת הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.5 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך כל הגובה לא יעבור 5 מטרים ובאישור מחלקת שימור

##### 3. קווי בניין:

##### על קרקעי:

- מבנה קדמי : כמסומן בנספח הבינוי ובתוספת מגרעות אחוריות במבנה הקדמי.
- מבנה עורפי : כקיים ללא שינוי + קומת גג בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה, כמופיע בנספח הבינוי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/ 4853 אלנבי 81</b> <b>וועדה מחוזית לתכנון ובניה</b>	

#### **תת קרקעי:**

קדמי: לפי נסיגה המופיעה בנספח הבינוי  
 צידי: לפי קונטור מבנה קיים.  
 עורפי: כקיים, ללא שינוי

#### **4. מרפסות:**

תוספת מרפסות עורפיות במבנה הקדמי ובהתאם למפורט בנספח הבינוי .  
 שטחים עבור המרפסות יהיה בהתאם לשטחים המצוינים בטבלה 5 ועל פי המפורט להלן, ובכפוף להנחיות העיצוביות:  
 4.1 ליחידת האכסון המלונאי תותר מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר מכוח תקנות התכנון והבניה שטח זה ייועד למרפסות בלבד שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.  
 4.2 תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסת בפנקס רישום המקרקעין.  
 4.3 קו מרפסות אחורי כמסומן בנספח הבינוי.  
 4.4 לא תותר הבלטת מרפסות בחזיתות צד.

#### **5. פיתוח**

5.1 ממדי החצר הפנימית יהיו עפ"י המסומן בתכנית הפיתוח.  
 5.2 בחצר הפנימית תחויב אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ', 24 קוב' לעץ, בתי גידול רציפים.  
 5.3 החצר מיועדת לשימוש בעל אופי ציבורי.  
 5.4 החצר בין המבנים תהיה פתוחה לציבור בשעות הפעילות, בין 09:00-21:00  
 5.5 חצרות מונמכות של חדרי המלון ימוקמו כמסומן בנספח הבינוי.

#### **6. גשר**

תותר הקמת גשר מחבר בין שני המבנים (הקדמי והאחורי) אשר ייבנה בקומת הגג של המבנה, לצורך נגישות לגג המבנה הקדמי, ובתאום עם מחלקת שימור.

#### **גגות**

1. גג המבנה הקדמי יהיה מפותח ובתאום עם מחלקת שימור וישמש לשימושי מלונאות.  
 2. הסתרת המתקנים הטכניים העולים על גובה המבנה המותר תבוצע בצורה מיטבית, בכפוף לחו"ד אקוסטית ובאישור מהנדס העיר ומחלקת שימור.  
 3. תותר הקמת בריכה לשימוש היחידות המלונאיות בגג המבנה הקדמי.  
 4. בשלב מתן היתרי האכלוס יוצג היתר רעלים בר תוקף, השמעת מוזיקה ועריכת אירועים בשטח הבריכה עפ"י תקנות החוק ומדיניות העירייה.  
 5. תכנון הבריכה והצללה תיעשה עפ"י תקנות, לפי דרישות משרד הבריאות ובתאום עם מחלקת שימור.  
 5. יותר הקמת בר בתאום עם מחלקת השימור

#### **מרתפים**

1. מרתפים יבנו על פי הוראות ע' ותוכנית השימור 2650 ב'. תותר הגדלת שטח קומת המרתף הקיימת לצורך תוספת במגרעות המבנה בקומת הקרקע, בהתאם לנספח הבינוי, לפי הוראות תכנית 2650 ב'

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/ 4853 אלנבי 81</b> <b>וועדה מחוזית לתכנון ובניה</b>	

2. מבוקש פטור מלא מתקן חניה בהתאם לתמריץ תכנית 2650 ב'.
3. פתרונות לפריקה וטעינה ברחוב אלנבי (חניות תפעוליות) ופתרון להעלאה והורדת נוסעים תאושר בעת הוצאת היתר הבנייה ובתיאום עם מחלקת תנועה.

#### מסחר

1. חובת חזית מסחרית בבניין הקדמי הפונה לרחוב אלנבי. עומק המסחר בחזית המסחרית לא יפחת מ- 4 מ' ובשטח שלא יפחת מ- 90 מ"ר
2. חובת שימוש מסחרי בעל אופי ציבורי בחלק מקומת הקרקע בבניין העורפי ובהתאם לנספח הבינוי, כדוגמת בית קפה, ספרייה, גלריה. בשטח שלא יקטן מ- 45 מ"ר.
3. יותר הקמת בר בגג העליון של המבנה הקדמי.

#### שימור

שימור הבניין הקיים יהיה ע"פ תיק התיעוד המאושר של המבנה ובהתאם להוראות תכנית השימור ומחלקת השימור בעיריית תל אביב.

#### טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מ"ר	%	מ"ר	%	תכנית	נושא
עיקרי : 2500 מ"ר+ כוללים תוספת של 500 מ"ר המנוידים מתת הקרקע		3809.92	237.5	44+216	זכויות בנייה על קרקעי
		391		ג	
		802	50	לפי 17 חדרי יציאה	
		0	0	281 בכפוף לשימוש מלונאות וביטול המגורים בשטחי המלונאות	
3000 מ"ר + 1,711 מ"ר נויודו בתכנית תא/מק/4704 + 802 מ"ר לניוד בתוכנית עתידיית		2489.9 מ"ר + 1,711 מ"ר נויודו בתכנית תא/מק/4704 + 802 מ"ר לניוד		סה"כ שטח עיקרי	

= 5513 מ"ר		בתוכנית עתידית = 5003 מ"ר			
700 מ"ר		ללא		סה"כ שטח שירות	
קיים 189 מ"ר + הרחבת קומת מרתף קיימת בהיקף שטחים של 256 מ"ר = 432 מ"ר + 2 קומות נוספות לשטחי שירות תפעוליים של המלון בשטח 445 מ"ר כל קומה		840		2650 ב'	זכויות בנייה תת קרקעי
432 מ"ר+ 2 קומות נוספות בשטח 455 מ"ר כל אחת		932 מ"ר			סה"כ
לי"ר		כ-80			מספר יח"ד
לי"ר		45 מ"ר עיקרי		מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
לפחות 60 מתוכננות כ-100		לפחות 60			מס' יחידות מלונאיות
מבנה קדמי: חזית מסחרית מבנה עורפי: שימוש מסחרי בעל אופי ציבורי בחלק מקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי		חזית מסחרית		מ"ר	שטחי מסחר
מבנה קדמי: ללא שינוי מבנה אחורי: 21 מ'		לא מוגדר		מ'	גובה
מבנה קדמי: קיים ללא שינוי מבנה עורפי: קיים + קו בניין עילי לקומה בנסיגה 2.5 מ' מחזית המבנה				מ'	קווי בניין
מבנה קדמי: קיים ללא שינוי מבנה אחורי: 5 קומות + קומה בנסיגה		מבנה קדמי: 3 מבנה אחורי: 3			קומות
מבוקש פטור לפי תכנית השימור 2650 ומבנה ברחוב אלנבי קרבה למטע"ן				מס' חניות	חניה

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות \ הסבר	התאמה ה -/+	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה
	+	יעוד מלונאי + חזית מסחרית	איזור תכנון 501  אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	אזור הייעוד שבתחומות התכנית מוצעת:
	+	מבנים לשימור חזית מסחרית		סימונים נוספים בתחום התכנית:
לפי פס"ד	+	3.43	לפי תכניות תקפות 3.12	רח"ק בסיסי:
	+		3.5	רח"ק מירבי:
	+	מבנה קדמי: מבנה לשימור מחמיר מבנה עורפי: שימור + תוספת של 2.5 ק'	מרקם בנוי לשימור	סימונים נוספים בתחום התכנית:
	+	מבנה קדמי: 3 ק' (כקיים) מבנה עורפי: 5.5: ק' (2.5+3) ק'	7 ק' בבניה חדשה, ועד לגובה 6 ק' בתוספות למבנים קיימים.	מספר קומות מקסימאלי :
	+	ללא שינוי	501-לב העיר ר-53 – רחוב אלנבי	הגדרת האזור ורחוב
				נשריט אזורי ייעוד
				הוראות התכנית, פרק 3
				נספח עיצוב עירוני
				נספח אזורי תכנון

			בנספח אזורי התכנון:	
מצ"ב פסק דין		התכנית תכלול נספח שימור ופרק שימור בהוראות התכנית	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התכנית, פרק 5
מבוקש פטור מתקן חניה בהתאם לתוכנית 2650 ב.		ללא שינוי	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	תשריט תחבורה

**ועדת שימור:**

התוכנית נידונה בוועדת שימור בתאריך 26.5.19 ובה וועדת השימור המליצה לקדם את התכנית לאישור הוועדה המחוזית וכן מנחה את מחלקת השימור לוודא שהיתר הבניה יכלול פתרון למעקה בנסיגה שאינו פוגע בהוראות המבנה מרחוב אלנבי."

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מבנים לשימור)

להמליץ להעביר את התכנית לדיון להפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להעברת המסמכים לידי הוועדה המחוזית:
  - a. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650 ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו, מתן התחייבות על אי תביעה בגין תכנית זו.
  - b. התחייבות בעלי המגרש לשימור להסרת התביעה בגין תכנית השימור כתנאי לפרסום מתן תוקף לתכנית.
2. תנאי להעברת מסמכים לוועדה המחוזית למתן תוקף לתוכנית: הסרה בפועל של התביעה.

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

**מהלך הדיון:**

שירה ספוקויני: הציגה את עיקרי התכנית. תוספת הבניה אושרה בוועדת שימור.  
גידי בר אוריין: מציג את התכנית  
ליאור שפירא: במסגרת הדיונים נאמר לנו שהיזום מתחייב לשמר.

התוכן	מס' החלטה
	תא/ 4853 אלנבי 81 וועדה מחוזית לתכנון ובניה

היזם יעקב: חלק מהזכויות במבנה ניידו בתוכנית קודמת ובמסגרת הניוד הפקדנו בנאמנות כספים בגובה 13 מיליון ₪ עם הבטחה לבצע תוך 4 שנים שימור, אם המלון יאושר. התחייבנו לחתום על כתב שיפוי עבור הסרת כתב התביעה שיש כנגד השימור עם אישור התביעה היעוד מגורים מתבטל וחייבים לעשות מלון. שירה ספוקויני: תכנית הניוד שאושרה בעברה בטיחה את מקורות המימון לשימור. פה מדובר על פרויקט מלונאי.

ליאור שפירא: זה צריך להופיע בדרפט.

אסף הראל: אני אוהב את התכנית. לא הוכנס רקע לבניין בתוך הדרפט. העניין של הברכה עם המעקה האם טופל?

גידי בר אורין: שמנו מעקה עם צמחיה על הגג.

אסף הראל: הייתי רוצה לגבי המלונאות הסבר של ייעד של מלונאות בעיר.

דורון ספיר: תכנית אב הוצגה פה לפני חצי שנה ישראל 2030 לנושא תיירות. אני אעביר לך את החוברת. יש שם הסבר.

אסף הראל: האם יש אחוז מקסימלי או מינימלי למלונאות ברחוב.

אודי כרמלי: אנחנו עדיין לא שם, אנחנו בדרך לשם. לא צפינו למהירות הזאת. היחידה האסטרטגית עובדת על זה. עדיין יש חוסרים משמעותיים במלונות בת"א.

היזם יעקב: יש תבע הסטורית שנותנת תמריץ למלונאות התביעה הזו היא מסננת לכדאיות למלונאות. אורלי אראל: בגלל שהתכנית היא בסמכות מחוזית. הוועדה המחוזית משנה לנו מהותית את התקנון. ידוע שיש תביעה בגין תכנית השימור על הבנין הזה. הוועדה המחוזית לא תסכים להכניס את התנאים שלנו וביחוד תנאי למתן תוקף זה הסרת התביעה. האם אני יכולה לדרוש תנאי למתן תוקף זה העברת המסמכים למחוז.

היזם: אנחנו יכולים לחתום על התחייבות חוץ תביעות.

עמית גולדשטיין: זה לא יכנס להחלטות של המחוז.

דורון ספיר: אפשר שהיזם יחתום על שיפוי שבמידה והוועדה המחוזית לא תכניס את זה אז לא תקודם התכנית.

הראלה אברהם אוזן: אישור התכנית ופרסומה ברשומות, היא הסרה של התביעה.

יש פה בקשה שאחרי שהתכנית תאושר תהיה פה יתרת זכויות לניוד זכויות מהמגרש. מסכימים לכך תנאי לקבלת היתר למימוש הזכויות מכח התכנית המניידת יהיה תעודת איכלוס למלון.

### בישיבתה מספר 0022-19' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### הוועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

3. תנאי להעברת המסמכים לוועדה המחוזית:

a. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650 ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו, מתן התחייבות על אי תביעה בגין תכנית זו.

b. הגשת התחייבות בעלי המגרש לשימור להסרת התביעה בגין תכנית השימור כתנאי לפרסום מתן תוקף לתכנית- אישור התוכנית למתן תוקף ע"י הוועדה המחוזית ופרסומה ברשומות מהווה הסכמה להסרת התביעה הקיימת.

4. תנאי לקבלת היתר למימוש הזכויות המנוידות מכוח תכנית ניוד זכות העתידית יהיה קבלת תעודת איכלוס למלון.

5. תנאי להעברת מסמכים לוועדה המחוזית למתן תוקף לתוכנית: הסרה בפועל של התביעה.

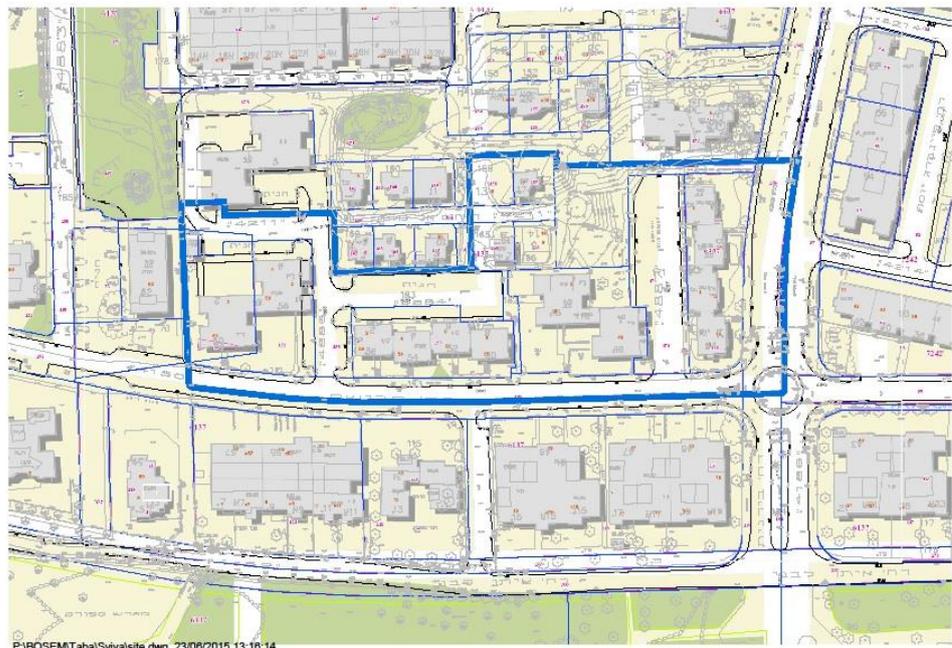
משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0293894 תא/4388 - לבנה מערב - התחדשות עירונית	01/01/2020
דיון בדיווח (2) - התנגדות מה"ע לתכנית	5 - - 19-0022

לתכנית זו יש כ- 61% הסכמות. מציעים לוועדה להצטרף כמגישת התכנית.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המחוזית

**מיקום:**



P:\BOSEM\Tabal\Sivalsite.dwg, 23/06/2015 13:16:14

**כתובת:**

רחוב בושם 44, רחוב בירנית 8  
שכונת לבנה,  
תל אביב - יפו

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6137	מוסדר	חלק מהגוש	118 – 121, 157, 165, 171, 182, 183	193, 173, 73

**שטח התכנית:** 14.126

**מתכנן:** אורי בלומנטל אדריכלים בע"מ

**יזם:** בעלי הדירות וחברת "פרויקט הבושם בתל אביב בע"מ"

**מגיש:** ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו, ופרטיים, פרויקט הבושם בתל אביב בע"מ

**בעלות:** פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל אביב-יפו, חלמיש

**מצב השטח בפועל:**

התכנית המוצעת מצויה בדופן הרחובות בירנית ובושם. בשטח התכנית מבנים טוריים בני 4 קומות לצד 4 מגרשים למבנים צמודי קרקע (מהם 2 בנויים + 2 פנויים) אשר הינם בבעלות חלמיש. על כל אחת מחלקות 118 ו-120 ממוקמים 4 מבנים בני 4 קומות (8 יח"ד לבניין, 32 יח"ד לחלקה), ועל כל אחת מחלקות 119, 74-73 ממוקמים 2 מבנים בני 4 קומות (16 יח"ד לבניין, 32 יח"ד לחלקה) **סה"כ 128 יח"ד.** המבנים הוקמו בשנות ה-70, אינם כוללים ממ"דים ואינם עומדים בתקני רעידות האדמה. על אף שאושרה תב"ע להרחבות (2487) לא בוצעו הרחבות בפועל. על חלקות 157, 165 ממוקמת יח"ד צמודת קרקע אחת על כל חלקה, סה"כ 2 יח"ד חלקות 158 ו-166 פנויות.

### מדיניות קיימת:

הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000 המופקדת מגדירה את המדיניות הרצויה ביחס לפיתוח ובינוי שכונת לבנה ומספקת רקע לתכנון עתידי, בין היתר מתייחסת התכנית במדיניות העתידית לרחוב בירנית ולדרך בר לב.

1. תכנית המתאר ע"פ הגדרת אזור מגורים בבניה מרקמית מאפשרת בניה ביחס רח"ק 3.5 וגובה בינוי עד 15 קומות. כמו כן חלות על המתחם הוראות למתחם להתחדשות עירונית המאפשרות להגיע לרח"ק 4.5 ובניה נקודתית לגובה שלא תעלה על 25 קומות (בהינתן עמידה בתנאים המפורטים בפרק 5 "טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון").
2. המלצת מה"ע כפי שנוסחה בהתנגדות מה"ע לתכנית המתאר מאפשרת תוספת 0.5 רח"ק.

### מצב תכנוני קיים :

תב"עות תקפות: 2487, 2579

יעודים קיימים: מגורים - (4 קומות), מגורים - א1 (צמודי-קרקע), שצ"פ, דרכים

יעודי קרקע במצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	7,554	53.48%
מגורים א-1	977	6.92%
דרך	4,261	30.17%
דרך משולבת	165	1.17%
שצ"פ	1,133	8.02%
מתקנים הנדסים	35	0.25%
<b>סה"כ</b>	<b>14,125</b>	<b>100.00%</b>

סה"כ זכויות בניה ע"פ תכניות תקפות – 13,336 מ"ר כולל תכנית הרחבות שלא מומשה

שטח ממוצע לדירה קיימת - לפי היתרים – 70 מ"ר

- 9,240 מ"ר

סה"כ שטח דירות קיים –

**מצב תכנוני מוצע:**  
**תיאור מטרת התכנון:**

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית במתווה **בינוי-פינוי-בינוי**. התכנית מציעה את התנאים למימוש הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000, התכנית מפרטת את ייעודי הקרקע לבניית מתחם מגורים חדש, בו משולבים שטחים בייעוד למבני ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים לשימושים מסחריים.

מטרת התכנית הינה להגדיר את המסגרת התכנונית להתחדשות עירונית זו, להגדיר את ייעודי הקרקע עבור השימושים הנ"ל את אופיים, מיקומם, והיחסים בינם ובין המרקם הבנוי המתוכנן בסביבת התכנית.

עקרונות התכנון מתבססים על חיזוק מערך הרחובות ההיקפיים על ידי בינוי ופיתוח שטחים לרווחת הציבור במרכז המתחם. המבנים יוצרים דופן בנויה ורציפה לאורך רחוב בירנית, קומת קרקע בעלת חזית מסחרית. התכנית כוללת הרחבת רחוב הבושם ובינוי מרקמי לאורכו. התכנון המוצע משנה את תוואי דרכים קיימים, מקטין את שטחם הכולל ומייצר מגרש לשב"צ בצמוד לשצ"פ קיים. פיתוח המתחם נשען על היצע השטחים הפתוחים של פארק מנחם בגין.

יעודי קרקע במצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	7,187	50.88%
שפ"פ	1,472	10.42%
שצ"פ	318	2.25%
דרך קיימת	2,878	20.37%
דרך מוצע	864	6.12%
דרך משולבת	371	2.63%
מתקנים הנדסיים	33	0.23%
שב"צ	1,003	7.10%
<b>סה"כ</b>	<b>14,126</b>	<b>100.00%</b>

#### פירוט יעדים/ שימושים:

1. **מגורים ד'** - שילוב של מגדלי דירות בגובה 25, 20, 15 קומות (מעל קומת כניסה) ובינוי מרקמי בן 5 קומות (מעל קומת כניסה), ועוד 2 קומות גג בנסיגה של 2 – 3 מטר (בבינוי המרקמי). גובה רצפת הקומה העליונה לא תעלה על 29 מ' מפני הכניסה הקובעת כך שתתאים להגדרת בניין גבוה ע"פ תקנות התו"ב. בקומת הקרקע שילוב של מסחר לאורך רחוב בירנית ושב"צ לאורך רחוב בושם.
2. **שטח פרטי פתוח** משותף לכל הבניינים. תותר חניה פרטית מתחתיו.
3. **שב"צ** - יוגדר תא שטח בגודל של כ-1.0 דונם לטובת הקמת מבני ציבור. תותר חניה פרטית מתחתיו בהתאם לתכנית ח'.
4. **דרכים** - רצועה ברוחב כ-2 מ' תופקע לצורך הרחבת רחוב בושם.

5. דרך משולבת – רצועה ירוקה/אדומה ברוחב כ- 6 מ' בצפון המתחם תאפשר נגישות הולכי רגל ורכב שרות למגרש השב"צ. תותר חניה פרטית וציבורית מתחתיה.

**זכויות בניה:**

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
399%	34,600	171%	14,800	41,200			475%	41,200	מגורים
				800			9.2%	800	מסחר*
				1035				1,035	שב"צ במגרשי המגורים
			702	2006				2,006	שב"צ במגרש נפרד

יח"ד : 475

צפיפות : 55 יח"ד לדונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד : 86.7 מ"ר עיקרי

רח"ק : 8.66 = 57,740 : 6.67

מספר יח"ד קטנות (עד 63 מ"ר שטח עיקרי) : 20%

מספר יח"ד גדולות (מעל 108 מ"ר שטח עיקרי) : 20%

**נתונים נפחיים:**

3 מגדלי מגורים בגובה 25, 20, 15 קומות (מעל קומת כניסה) ובינוי מרקמי לאורך רח' בושם ורח' בירנית בגובה 5 קומות + 2 קומות בנסיגה, חזית מסחרית לאורך רח' בירנית. השטח בייעוד למבנה ציבור המצוי בפניה הצפון מזרחית, ממוקם בסמוך לשצ"פ הקיים. חלופה זו מאפשרת בינוי-פינוי-בינוי.

**מספר קומות:** חזית מסחרית – קומת קרקע בלבד  
מגדלי מגורים: ק + 25 + קומה טכנית  
ק + 20 + קומה טכנית  
ק + 15 + קומה טכנית  
בניה מרקמית: ק + 5 קומות + 2 קומות בנסיגה

**גובה:** גובה מקסימלי במתחם 99 מ' מעל הכניסה הקובעת.

**תכסית:** 42%

**קווי בניין:**

קו בניין קדמי לרחוב בושם - 2.0 מ'  
קו בניין קדמי לרחוב בירנית - 2.0 מ'  
קו בניין קדמי לרחוב אחים אל-כוויתי - 3.0 מ'  
קו בניין אחורי לכיוון שצ"פ / שב"צ – 3.0 מ'

**עקרונות דוברי הסבר נוספים:**

התכנית הוכנה בעקבות התארגנות הדיירים בשכונה שפנו לחברה יזמית. כיום למעלה מ-80% מהם חתומים עם החברה היזמית על חוזים מחייבים. התכנית, הממוקמת על דופן פארק בגין, יוצרת מגרש חדש לשב"צ על חשבון שטחי דרכים לביטול, וחלק משצ"פ. כמו כן מייצרת התכנית חזית מסחרית לאורך רחוב בירנית. בנוסף, התכנית מאפשרת את הרחבת רחוב בושם ע"י הפקעת רצועה ברוחב 2 מטר.

**טבלת התאמה לתכנית המתאר:**

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000	מסמך לבדיקה
+		907	אזור הייעוד שבתחומי התוכנית המוצעת:
+	מתחם התחדשות עירונית	מתחם התחדשות עירונית	תשריט אזורי ייעוד
	4.5	4.0	רח"ק בסיסי:
-	6.53	6	רח"ק מקסימאלי: לפי התנגדות מהנדס העיר
+	ציר ירוק עירוני	ציר ירוק עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
+	25	25	מספר קומות מקסימאלי:
+		907 דופן פארק בגין	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:
-	-	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית	הוראות התוכנית, פרק 5
+	שביל אופניים	שביל אופניים	תשריט תחבורה

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**  
רחוב בושם:

הרחבה של 2 מ' לזכות הדרך הקיימת של 14 מ' שה"כ 16 מ', חניה במקביל בדופן צפונית ודרומית.

**חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי (מיום 01.02.14)**

לאור הניתוח של צרכי הציבור גם ברמה כלל שכונתית וגם לגבי התכנון המוצע למתחם יש להקצות כ-3 דונם שטחים למבני ציבור, כדי לתת לצרכי האוכלוסייה הצפויה: גני ילדים / מעונות יום / מועדו נוער / מועדון קשישים.

שטחים פתוחים יכולים להיות כשפ"פ עם זיקות הנאה בעיקר לטובת רווחת המגורים המוצעים. זאת בשל הקרבה לפארק דרום המאפשר מתן חלק מהצרכים של שטחים פתוחים.

**טבלת השוואה:**

נתונים	מצב קיים בנוי	מצב קיים מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה - דירות בלבד	108%	156%	542%
מ"ר	9,240 מ"ר	13,336 מ"ר	46,900 מ"ר
קומות	ק+4	ק+4	ק+15, ק+20, ק+25

בבניינים הגבוהים ק+5+2 קומות בבניוי המירקמי			
גובה מקסימלי בשטח התכנית הינו 125 מ' מעל פני הים.			מטר
42%			תכסית
חניה תת-קרקעית ב- 3-4 מרתפים ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתרים		חניה בתחום הדרכים ובתוך המגרשים	מקומות חניה

**זמן ביצוע :**

15 שנים מיום אישור התכנית.

אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

התכנית המוצעת אינה תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 המופקדת וחורגת מנפחי הבניה המצויינים בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית לעניין היקפי הבינוי (יחס רח"ק), גובה המבנים והקריטריונים לפיהם מתאפשר רח"ק מירבי (פרק 5).

1. חלופת התכנית המוצעת סותרת את הוראות תכנית המתאר המופקדת ואת המלצת מהנדס העיר כפי שנוסחה בהתנגדות מה"ע לתכנית. לפיכך נדרשת ההתאמה של: יחס הרח"ק המוצע ליחס רח"ק מירבי 6 בתאום עם צוות התכנון.
2. כנגזרת מכך יש להתאים את מס' יח"ד לממוצע של כ-83 מ"ר.
3. יש להתאים מספר גובה הקומות המירבי לפי הקבוע בהוראות תכנית המתאר. קרי סך הקומות כולל את קומת הקרקע והגג.
4. יש להתאים את תמהיל יח"ד ליחס עקרוני של (לפחות 20% יח"ד קטנות, לא יותר מ-20% יח"ד גדולות).
5. יש להטמיע את הדרישה למענה לצרכי ציבור בתיאום היחידה לתכנון אסטרטגי.
6. השלמת תאום תכנון מול אגף התנועה.
7. יש להציג תכנית/מתווה לשיתוף ציבור במקביל לקידום התכנית כתנאי להעברת המסמכים לדיון בוועדה המחוזית.
8. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית – חתימה על כתב שיפוי.
9. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית – בדיקה מול האגף להכנסות מבניה ופיתוח לעניין חתימה על כתב התחייבות לנושא משימות פיתוח.

**בישיבתה מספר 0013-15'ב' מיום 22/07/2015 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

איל רונן: מציג את התוכנית ע"י מצגת תוכנית להתחדשות עירונית בשכונת ליבנה גלי דולב מציגה את התוכנית.

גלי דולב : מציגה את התוכנית ע"י מצגת.  
נתן אלנתן : המגרעת שיש בין שני הבניינים הגבוהים מדוע לא הכנסת לתוכנית.  
גלי דולב : ההגדרה להתחדשות הם לבניינים שזקוקים להתחדשות. הבניינים הללו לא הסכימו להיכלל בתוכנית. הבעלים רצו עסקת קומבינציה.  
אהרון מדואל : רק השבוע אושרה תוכנית בלה גוארדיה, בסופו של יום המתחם הזה יותר שווה אבל למה יחס ההמרה שונה מהיחס ללה גרדיה.  
גלי דולב : היחס הוא 3.5, השמאים שמלווים את התוכנית. המצב הנכס הוא 134 וכבר היום אין רווחיות נכונה לפרוייקט.  
אהרון מדואל : הרח"ק לא תואם להגדלה של מהנדס העיר. בנוסף האוכלוסייה שגרה שם החתך הסוציו-אקונומי לא חזק. בנווה שרת על מנת לאוכלוסיה השתמשו בשטחים המסחריים וייעדו אותם לאחזקת המבנים.  
אני מפנה ליו"ר הוועדה להתחדשות העירונית לדוגמא בכפר שלם היתה תוכנית לפנינו בינוי אבל המצב הכלכלי לא השתנה והדיירים הופתעו לגלות שהארנונה קפצה. אני ממליץ שהמחיר למ"ר ארנונה לא ישתנה.  
ראובן לדיאנסקי : זה לא בסמכות הוועדה ולא בסמכות היזם.  
אהרון מדואל : אני מעדיף להנמיך גובה ולעשות בניה מרקמית בואו לא נשכח שפארק דרום נמצא בסמוך. לצמצם את ההמלצות הציבוריות.  
ארנון גלעדי : זהו אזור שצריך התחדשות עירונית, את הנושא של היחס בנושא של ההמרה אני מציע להשאיר את התוכנית כפי שהיא ואת היחס נקבע לפני העברה למחוז, נעשה בדיקה כלכלית מחודשת והתאמה להמלצת הצוות ואת היחס ההמרה נקבע לפני העברת המסמכים למחוז.  
אהרון מדואל : אני מציע שהצוות ישב עם היזם כדי להגיע להסכמות על כל ההתניות שיש כאן.  
איל רונן : עמדת הצוות היא שתוכנית המוצעת ע"י היזם סותרת את הוראות תוכנית המתאר ואנחנו ממליצים על קידום התכנית בכפוף להמלצות ולהמשך הבדיקה. להפחית את היקפי הבניה גם בגובה המבנים להקטין את שטח התמורה ואו יחידות הדיור.  
ראובן לדיאנסקי : תפרט יותר במספרים.  
איל רונן : התכנון המוצא כ-25 קומות + קומת קרקע + קומת טכנית. אנחנו ממליצים שהתכנון יהיה 25 קומות אבסולוטי.  
ראובן לדיאנסקי : יש הבדל בין 25 ל-27 בבניוי הארכיטקטוני.  
איל רונן : ממליצים להפחית את שטח יח"ד 83 מ' בממוצע. אנחנו מבקשים שיבוצע המשך תיאום עם חב' חלמיש שהיא בעלת מגרשים בתחום התכנית. ואישור של האגף להכנסות מבניה ופתוח לנושא הדו"ח הכלכלי.  
גלי דולב : נציגי הדיירים נמצאים פה ומבקשים להראות סרטון על המצב בשטח.  
מציגים בסרטון.  
ארנון גלעדי : אפשר להחליט כבר עכשיו ולאשר את התוכנית ולתת את ברכת הדרך.  
דורון ספיר : חשוב לקיים את הפרוייקט וצריך להיות מתואם ככל האפשר עם הצוותים וניתן לקדם את הפרוייקט וניתן לו עדיפות עירונית כדי למנוע מהתושבים שישחקו במסדרונות התכנון.  
נתן אלנתן : זכותי לבקש דיון פנימי.  
ראובן לדיאנסקי : אני תומך בהצעת יו"ר הוועדה המקומית.  
דורון ספיר : אם חבר ועדה מבקש דיון פנימי חייבים לקיימו.

### דיון פנימי:

דורון ספיר : המסר כאן חייב להיות שהתכנון קובע ולא ההזנחה.  
אהרון מדואל : חלמיש הזניחה את האזור. נושא התחבורה העתידי שיהיה שם הוא לקוי הצפיפות שם וראית וחייבים להיות עם היד על הדופק. אם אפשר לוותר על מבנה ציבור עדיף.  
איל רונן : יחס ההמרה הוא יותר נמוך מאשר ביד אליהו.  
דורון ספיר : המלצת הצוות היא טובה והגיונית.  
נתן אלנתן : המלצת הצוות היא לאשר את התוכנית אך למעשה להוריד חלק מהזכויות. האם נבדק הנושא הכלכלי ע"פ תקן 21. למעשה היזם עומד בתקן כך שאם אנחנו מורידים זכויות אנחנו נמצאים על הגבול והפרוייקט לא יהיה כלכלי. ולכן אם נאשר את הרח"ק של 6.5 לא יקרה כלום. חבל לפספס את הפרוייקט. לגבי הגובה 25 קומות אבסולוטי אני מציע לאשר כפי שזה.  
רוני קינסבורג : היו רצף של בדיקות כלכליות התחלנו ברח"ק של 9, אני מציע לבחון בכל זאת לפי הדו"ח האחרון יש רווחיות של 15% מהעלות ולכן אנחנו רוצים לבדוק סופית.  
נתן אלנתן : כלומר תהיה כאן בדיקה כלכלית ואם הדו"ח הכלכלי הוא נכון אז נאשר 6.5 ברח"ק.  
אודי כרמלי : אנחנו נשאר ברח"ק 6 ואם יהיה שינוי בזה אנחנו נחזור לכאן.  
ראובן לדיאנסקי : בוא נאשר לפי המלצות הצוות ולגבי כל החישובים ולהביא לדיווח לוועדה.  
דורון ספיר : עם סיום הבדיקה יובא דיווח לוועדה לפני המחוז.

ראובן לדיאנסקי: דיווח או אשרור.  
 דורון ספיר: דיווח ודיון פנימי, ואם הועדה תחליט שהיא רוצה לשנות את הדיווח היא יכולה לשנות.  
 ראובן לדיאנסקי: זהו סוג של אשרור.  
 אורלי אראל: קבלנו דיווח מהועדה המחוזית שבחודש הקרוב אנחנו מקבלים הסמכה כוועדה עצמאית עם הסמכה מיוחדת כך שהתוכניות של פינוי בינוי לא נצטרך להגיע לאישור של הועדה המחוזית. במידה ונקבל הסמכה אנחנו מבקשים כי ירשם שאין צורך לחזור אליכם כי התוכנית הזו תהיה בסמכות ועדה מקומית.  
 נתן אלנתן: בכל מקרה את צריכה להעביר דיווח לוועדה.  
 אורלי אראל: גם אם ההסמכה תהיה אחרי שהעברנו את המסמכים אני מושכת את זה חזרה מבלי להעביר אליכם.  
 נתן אלנתן: ההסמכה מדברת על כל פרויקט של פינוי בינוי גם אם הוא לא תואם את תוכנית המתאר.  
 אורלי אראל: כדי לקבל ההסמכה אנחנו צריכים לקבל אישור מהועדה המחוזית, על אזורים שהם אזורי התחדשות עירונית. לצורך זאת אנחנו מכינים מפה תואמת תוכנית המתאר ואם יהיו שינויים אנחנו ניידע אתכם באזור המדובר את המפה אנחנו צריכים להעביר לאישור הועדה המחוזית ואז נקבל את ההסמכה. אודי כרמלי: אני מבקש שיהיה תיאום נוסף עם חברת חלמיש שלדברי היזם נעשה תיאום וחברת חלמיש אמרה שלא היה תיאום איתם. יש 2 חלקות בבעלות חלמיש.  
 ארנון גלעדי: לא. בשום פנים ואופן לא נהיה תלויים בחברת חלמיש.  
 אהרון מדואל: לא כתוב נושא אחזקת הדירות.  
 אודי כרמלי: נכניס את התנאי הזה בהחלטה.  
 דורון ספיר: תנאי שקובע שיש להכניס דירות / שטחים מסחריים לטובת עזרה לתחזוקה המבנים והשטחים בהתאם למקובל.

#### הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בהתאם להמלצת צוות התכנון ובתנאי שיש להכניס דירות/שטחים מסחריים לטובת סיוע לתחזוקה בהתאם למקובל.  
 יש לבצע בדיקה כלכלית ולדווח לוועדה לפני ההפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל ואיתי ארד פנקס, ארנון גלעדי ואסף זמיר.

#### חוו"ד מה"ע:

הוספת הועדה המקומית כמגישת התכנית.

**בישיבתה מספר 17-0026 ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון

- מיכל שרון: מדובר בתוכנית התחדשות עירונית. התכנית הומלצה להפקדה בוועדה המקומית בתאריך 22.7.2015, מוצע להוסיף את הועדה המקומית כמגישת התכנית תא/4388- לבנה מערב- התחדשות עירונית, מכיוון שאין מספיק הסכמות לקידום התכנית.  
 בנוסף אני מבקשת לחדד את התנאים שהיו בהמלצת ההחלטה של הועדה כלהלן:
- תנאי להעברת מסמכי התכנית לדיון בהפקדה לוועדה המחוזית- מסירת חוות דעת כלכלית עדכנית מיזם התכנית ואישורה ע"י אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
  - תנאי להפקדת התכנית בפועל- חתימה על כתב התחייבות מול עיריית תל-אביב-יפו להקמת קרן הונית בתכנית.

#### הועדה מחליטה:

- הועדה מאשרת לצרף את הועדה המקומית כמגישת התוכנית.
- תנאי להעברת מסמכי התכנית לדיון בהפקדה לוועדה המחוזית- מסירת חוות דעת כלכלית עדכנית מיזם התכנית ואישורה ע"י אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
  - תנאי להפקדת התכנית בפועל- חתימה על כתב התחייבות מול עיריית תל-אביב-יפו להקמת קרן הונית בתכנית.

**משתתפים:** דורון ספיר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ליאור שפירא, אסף זמיר, מיטל להבי, אפרת טולקובסקי

בהתאם להחלטת הוועדה מעלה הוגשה חוות דעת כלכלית עדכנית על ידי יזם התכנית (מצורף כנספח לדברט) וזו נבחנה על ידי היחידה להכנסות בניה ופיתוח עיריית ת"א-יפו, אשר התייחסותה מצורפת.

רצ"ב מטה העתק מסקנות הבדיקה:

### הנדון: מתחם ליבנה מערב תא/4388 התחדשות עירונית

#### המקרקעין:

רחוב בירנית 8, 10, 12, 14 גוש 6137 חלקה 118  
 רחוב בושם 46,48 גוש 6137 חלקה 119  
 רחוב בושם 50, 52, 54, 56 גוש 6137 חלקה 120  
 רחוב בושם 58 גוש 6137 חלקה 212  
 רחוב בושם 60 גוש 6137 חלקה 211  
 רחוב הרב טייב יצחק 36 א' גוש 6137 חלקה 157  
 רחוב 4211 מסי 12 גוש 6137 חלקה 158  
 גוש 6137 חלקה 74  
 גוש 6137 חלקה 165  
 גוש 6137 חלקה 166  
 בנוסף חלקות שונות בגוש 6137.

#### מטרת הבדיקה

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מתאריך 20/12/2017 בחנו את חוות הדעת הכלכלית העדכנית שהוגשה לעיונו ע"י יזם התכנית וזאת במטרה לבחון מהי ההתכנות הכלכלית של התכנית במתכונת המוצעת. בעת עריכת הבחינה הנדרשת הסתמכנו בין השאר על: תשריטי מדידה, מדגם של יחידות דיור בפרויקט כפי שהועברו לעיונו ע"י יזם התכנית, ניתוח פרוגרמה תכנונית מוצעת על ידי היזם, חוות דעת כלכליות נוספות אשר נערכו באזור התכנית שבנדון וכד'.

#### תיאור המתחם

מתחם, מגורים בשטח של כ- 14.2 דונם הכולל:

- שני מבני רכבת בני 4 קומות בעלי מספר כניסות וכן ארבעה מבני H בני 4 קומות. סה"כ 128 יח"ד קיימות בבנייה רוויה.
- שני מבנים צמודי קרקע בני 2 קומות כל אחד.
- שני מגרשים פנויים, בבעלות מדינת ישראל (חברת 'חלמיש').

#### מצב תכנוני קיים

נכון ליום הבדיקה חלות במתחם בין היתר תכניות בניין עיר הבאות:

תא/במ/2579/46

תא/מק/2691

תא/2487

תא/ע/1

תא/ג/1

נוסף על האמור לעיל, על המקרקעין שבנדון חלות שורה של תכניות מתאר מחוזיות וארציות.

#### תכנון מוצע.

חוות הדעת הכלכלית נסמכת על פרוגרמה תכנונית (רעיונית, דהיינו לא תכנית מפורטת) להלן עיקרי התכנון המוצע:

שטח	שטח	סה"כ שטח	סה"כ שטח	סה"כ	מס' דירות בשטח	מס' דירות בשטח	מס' דירות בשטח	מס' דירות בשטח	מספר קומות	בניין
לשב"צ	מסחר	ברוטו למגורים	פלדלת	דירות	104.5 מ"ר פלדלת	94.5 מ"ר פלדלת	84.2 מ"ר פלדלת	75.5 מ"ר פלדלת	מעל ק"ק	
340		15,446	12,696	144	-	96	-	48	24	1
	300	2,670	2,240	28	-		14	14	7	2
	500	10,334	8,464	96	-	64	-	32	16	2א
		5,256	4,476	48	-	42	6	-	7	3
		3,504	2,984	32	-	28	4	-	7	4
340		13,589	11,319	126	42	21	21	42	21	5
680	800	50,799	42,179	474	42	251	45	136		סה"כ
				134	6	46	45	37		דירות תמורה
				340	36	205	-	99		דירות יזם

הערות:

שטחי המסחר והשב"צ הינם בקומת הקרקע

הנחות

**להלן הנחות עבודה עיקריות שהובאו בחשבון בבדיקה הכלכלית :**

1. **תוספת לדירות התמורה** – 12 מ"ר לבינוי הקיים בהיתר (עמוד 16 לחוות הדעת המצורפת)
2. התמורה עבור פינוי שתי יחיד צמודות הקרקע הכלולות בתחום התכנית הינה 6 יחיד, דהיינו יחס של 3:1.
3. הון עצמי של כ-20% מעלות הפרויקט (ראו להלן הערה מספר 1).
4. תקופת בניה – 48 חודשים.
5. בניית מבנה ציבור בהיקף של 680 מ"ר שטח עיקרי וכן שטח מבונה למסחר בהיקף של 800 מ"ר.
6. **הבדיקה אינה כוללת את מרכיב היטל השבחה.**
7. **רמת המחירים בפרויקט :**  
דירות 3 חדרים בטווח ממוצע של כ – 24,000 ₪ למ"ר פלדלת.  
דירות טיפוסיות 4-4.5 חדרים בטווח ממוצע של כ – 23,500 ₪ למ"ר פלדלת.  
דירות 5 חדרים בטווח של ממוצע של כ – 22,000 ₪ למ"ר פלדלת.
8. שטח ממוצע למקום חניה + מחסן כ-56 מ"ר (ראו הערה מספר 2).

הערות

1. שיעור ההון העצמי המקובל עומד על 25% מעלות הפרויקט.
2. שטח ממוצע למקום חנייה + מחסן מסתכם לרוב לכדי 46 מ"ר לכל היותר

מסקנות:

בהנחות המפורטות דלעיל לשיטתנו, נכון לכתבתם של שורות אלו, הרווח הצפוי בפרויקט המוצע עומד על כ-20% מסך העלויות – שיעור רווח המצוי בטווח התחתון של פרויקטים לפינוי בינוי.

בכבוד רב ,

רוני קינסברונר מנהל תחום כלכלי בכיר

רועי הדר מנהל תחום כלכלי

**בישיבתה מספר 0008-18ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

מיכל שרון: תכנית תא/4388 'לבנה מערב' הינה תכנית שנדונה לאחרונה בוועדה (ב-20.12.17) והומלצה לדיון בהפקדה לוועדה המחוזית. אחד התנאים להעברת המסמכים לוועדה המחוזית היא אותה בדיקה כלכלית שמדווחת כעת.

רוני קינסבורג: הדוח הכלכלי הראשון הוגש לפני כ-4 שנים (דצמבר 2013) וממנו השתמע כי בכדי שהפרויקט יהיה כלכלי הרח"ק הנדרש צריך לעמוד על 9. כידוע הרח"ק המקסימלי ע"פ תא/5000 הינו 5. לפני מס' שבועות נמסר לידינו דו"ח כלכלי עדכני ממנו עולה כי בחלוף הזמן מחירי הדירות באזור עלו - לפי אותו משרד שמאות בכ-30%. כלומר משווי מ"ר מכירה של 17,000 ₪ למטר ל-23,000 ₪ למטר. יתרה מכך, המסרים היוצאים מהוועדה לגבי התמורות והרווחים המבוקשים גם הופנמו. סיכומו של דבר אם לפני 4 שנים היזם סבר שהוא צריך 80 אלף מטר כדי שהפרויקט יהיה כלכלי היום, לפי הדו"ח הכלכלי המאושר על ידינו די ברח"ק 6-קצת יותר מ-50 אלף מטר. כידוע, הרחק המקסימלי באזור הוא 5 ולמרות המגמות שפירטתי עדיין זקוק היזם לקבל נקודת רח"ק מעל המאושר בתוכנית המתאר.

### הועדה מחליטה:

הועדה רושמת את הדיווח.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ליאור שפירא

### פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 25 מיום 28.1.19 דנה בתכנית והחליטה:

### רקע להגשת התנגדות מה"ע:

לצד הגשת התנגדות זו תומך מהנדס העיר באישור התכנית אשר הועדה המקומית הצטרפה כאחת ממגישותיה.

נוכח ההנחיה לשינוי ותיקון מסמכי התכנית ע"י הועדה המחוזית מוצעת התנגדות מהנדס העיר למספר סעיפים וסוגיות.

- אופן רישום נכסי העירייה ויכולת ניודם.
- יחס לתכנית תא/מק/צ בשל ביטול ההפניה.
- תיקון טעויות סופר.
- שינוי בגודל ממוצע יח"ד והיקף ניודן.
- הבטחת מנגנונים כלכליים לתושבים חוזרים ותחזוקת שטחים פתוחים.

להלן עיקרי ההתנגדות כפי שתועבר בנספח המצורף לוועדה המחוזית:

נימוק+המלצה	תמצית הטענה	המתנגד	
טעות סופר לתיקון	1. תיקון טעות סופר תיקון טעות בהוראות התכנית - יחס בין התכניות	התנגדות מהנדס העיר - שילוב הערות	01

	סעיף 1 א-ג בהתנגדות	מנהל ההנדסה, אגף מבני ציבור ואגף נכסים
מומלץ לקבל את הוספתן של התכניות הנ"ל ביחס המוצג.	<p><b>2. הוספת תכניות</b> הוספת תכניות אשר לא נכללו בעת המלצת התכנית להפקדה למחוז, בסעיף 1.6 יחס בין התכניות- הוראות התכנית סעיף 1 ד-ה בהתנגדות</p>	
	<p><b>3. סעיפים שהושטו במטרת התכנית</b> הצגת מטרות התכנית כפי שהובאו בהתנגדות ובפני הועדה המקומית והושטו בעת פרסום התכנית בוועדה המחוזית. סעיף 2 בהתנגדות</p>	
בשל ביטול ההפניה לתכנית תא/מק/צ נמליץ על התאמת ההוראות לניסוח כפי שמופיע בהתנגדות לשם קבלת שטחים ציבוריים מבונים מיטביים בהתאם לאישור תכנית העיצוב האדריכלי.	<p><b>4. הוספת שימושים לשטחים ציבוריים בהתאם לתא/מק/צ</b> הוספת שימושים בשטחים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, התייחסות לשטחי החצר המוצמדים ואפשרות לניוד שטחי ציבור מבונים בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי. סעיפים 3 א-ג, 4, 5 בהתנגדות</p>	
נמליץ לקבל את אופן ניסוח הסעיפים בהתאם לדרישת אגף נכסים לגבי אופן רישום השטחים הציבוריים הבנויים.	<p><b>5. אופן רישום שטחים ציבוריים בנויים</b> יש להתייחס לאופן הרישום בהתאם לניסוח אגף הנכסים של עת"א, כפי שמוצג בסעיף 6.13 להוראות התכנית. סעיף 4 א בהתנגדות</p>	
להתאים את הנתונים כפי שהוצגו ונתמכו ע"י הועדה המקומית וכפי שנבדקו בדו"ח הכלכלי אשר אומת ונבדק ע"י הגורמים העירוניים הרלוונטיים, ודווח בפני הועדה.	<p><b>6. שינוי גודל יח"ד</b> יש להשיב את הסעיף כי "לפחות 20% מסך כל הדירות יהיה בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עקריי". כמו כן, גודל יח"ד ממוצע 75 מ"ר שטח עקרי ולא 77 מ"ר כפי שהוצג בהפקדת הועדה המחוזית. סעיף 4 ב, 8 א בהתנגדות</p>	
נמליץ על הוספת ההנחיות לשטחי	<p><b>7. הוראות בינוי שטחי ציבור מבונים.</b></p>	

<p>ציבור מבוניים בהתאם לניסוח המובא בהתנגדות.</p>	<p>הטמעת ההוראות העירוניות לגבי שטחי ציבור מבוניים כפי שהועברו ע"י אגף נכסים ומבני ציבור. סעיף 4 ג בהתנגדות</p>	
	<p><b>8. הוספת סעיף בהתאם לניסוח אגף נכסים</b> להוסיף סעיף כי "תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לכל שטח השפ"פ, למעבר ושהיית הולכי רגל ושהייה ולמילוי כל הוראות סעיף זה". סעיף 6 בהתנגדות</p>	
	<p><b>9. כפיפות להסדר עם העירייה</b> להוסיף "בכפוף להסדר נכסי עם העירייה", כפי שהוצג בפני הוועדה המקומית סעיף 7 בהתנגדות</p>	
<p>נמליץ להתאים את הנתונים כפי שהובאו והומלצו ע"י הוועדה המקומית המהווה חלק ממגשי התכנית. נתונים אלו נבדקו אף הם בדו"ח כלכלי שהועבר ע"י יזם התכנית ודווחו לוועדה בטרם העברת המסמכים לוועדה המחוזית.</p>	<p><b>10. שינוי בגודל ממוצע יח"ד ויכולת נידון כולל ניווד שטחים ציבוריים מבוניים</b> יש להתאים את הנתונים בנושא כמות יח"ד הניתנות לניוד בין המגרשים השונים, גודל דירות קטנות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר, הסרת הגבלת ניווד השטחים הציבוריים המבוניים, והתאמת גודל יח"ד ממוצעת ל-75 מ"ר עקרי. סעיף 8 א בהתנגדות</p>	
	<p><b>11. יחס לתכנית תא/מק/צ בשל ביטול ההפניה.</b> הוספת התייחסות כפי שמובאת בהתנגדות לגבי שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח הסחירים. מחיקת הערה לגבי הגבלת גובה הבינוי במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור כפי שהוספה בוועדה המחוזית. סעיף 8 ב בהתנגדות</p>	
	<p><b>12. רישום ותחזוקת שפ"פ וזיקות הנאה</b> החזרת הסעיף לגבי הקמת מנגנון להבטחת תחזוקת השטחים הפתוחים המשותפים וזיקות</p>	

	<p>ההנאה על ידי עיריית תל אביב יפו. כמו כן יש להוסיף כי -"תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים והחצרות המוצמדות להם ע"ש העירייה". סעיף 9, 10 בהתנגדות</p>	
	<p><b>13. חניה</b> שינוי הניסוח "תקן החניה למגורים יהיה 1:1 או התקן התקף לעת מתן היתר, הנמוך מבניהם". להטמעת דרישת הועדה המחוזית והמקומית. יש להוסיף כי לשימושים הציבוריים יקבע תקן חניה על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. סעיף 11 בהתנגדות</p>	
	<p><b>14. רישום שטחים ציבוריים</b> יש להוסיף סעיף: "העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים בתחום התכנית ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית". סעיף זה נדרש, באם נצטרך להעביר תשתיות ו/או פינויים קודם לרישום האיחוד והחלוקה סעיף 12 בהתנגדות</p>	
<p>נמליץ על קבלת התנגדות זו כוון שנובעת מכך שטבלת איזון והקצאה חייבת להיות זמינה לרישום בלשכת רישום המקרקעין ("טאבו")</p>	<p><b>15. הערות לטבלאות איזון והקצאה והוראות האיחוד והחלוקה-</b> מסמכים אלו הועברו ישירות לוועדה המחוזית ת"א ולא היו חלק ממסמכי התכנית בעת הדיון בוועדה המקומית. יש להתאים את אופן הרישום בהתאם למוצג בהתנגדות לשם רישום ברור בלשכת רישום המקרקעין.</p>	

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

מהלך הדיון:

מיכל הציגה את התנגדות מה"ע

בישיבתה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

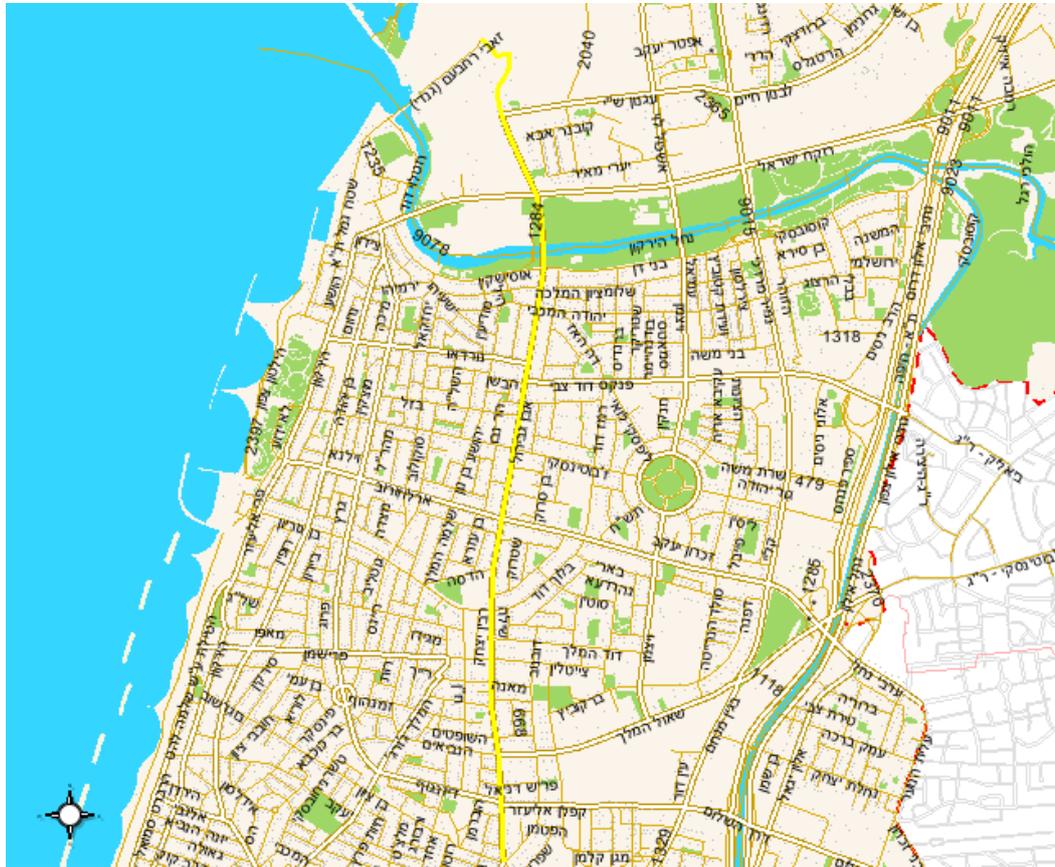
קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע.

משתתפים: דורון, אסף הראלה, אלחנן זבולון.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/4562 - תכנית רחוב אבן גבירול	01/01/2020
דיון בהפקדה (3) - דיון נוסף בהמשך להחלטת הועדה	6 - - 0022-19ב'

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית**

**מיקום: המגרשים לאורך רחוב אבן גבירול**



**כתובת:** החלקות הגובלות ברחוב

**שטח התכנית:** כ-270 דונם

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

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** שונים

**תמצית הליכי התכנון:**

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

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

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

**רקע כללי:**

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

**מצב תכנוני קיים:**

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

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

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

**מצב השטח בפועל:**

1. הרחוב מאופיין בבניה למגורים, עפ"י רוב בגובה 3 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה וקולונדה ייחודית באורכה, רציפותה ואיכותה.
2. בינוי חזרתי (כ-70 בניינים העונים על כל מאפייני הבניין הטיפוסי לרחוב), המייצר דופן רציפה. בחלק מהמגרשים המדרכה הקדמית הקיימת מעבר לקולונדה הינה שטח פרטי המסומן בזיקת הנאה.
3. לאורך הרחוב קיים תמהיל שימושים מגוון ועשיר בדגש על שימושי תעסוקה בחלקו הדרומי ושימושי מגורים בחלקו הצפוני. לא קיימים שימושי מלונאות ברחוב.
4. מרחב ציבורי מחודש אשר לא בא לידי ביטוי עדיין בהתחדשות המבנים.
5. ברחוב קיימים מוקדי פעילות - בניין העירייה, בית ציוני אמריקה, גן העיר, לונדון מיניסטור.

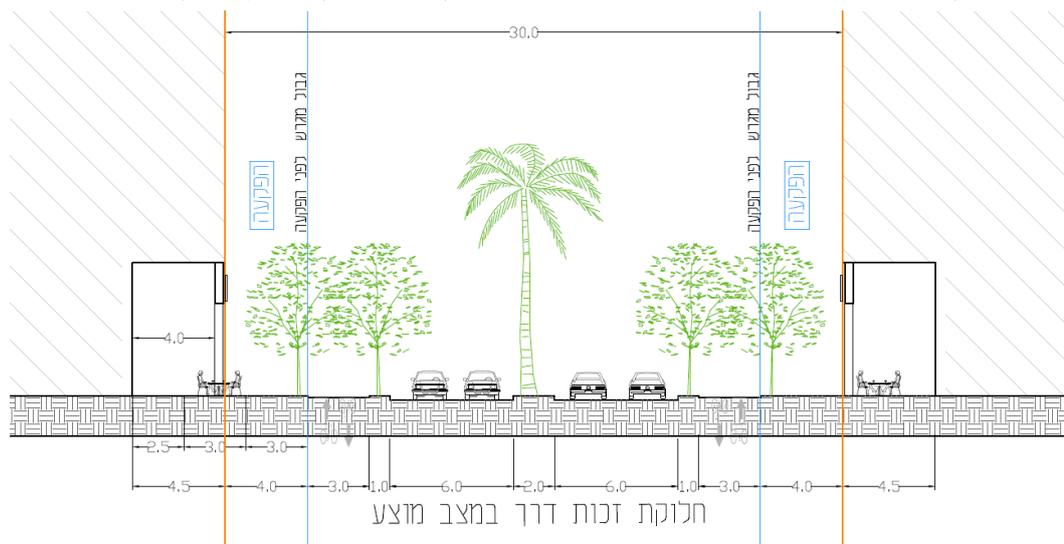
6. בניה חריגה בגובה-בית יכין, בית אליהו, לונדון מיניסטור, מגדל השופטים, מגדל המאה, ומתחם סומייל.
7. מיעוט פרויקטים חדשים לאורך הרחוב בעשורים האחרונים. מגמה אשר משתנה בשנים האחרונות.
8. לאורך הרחוב קודמועד כה יוזמות שונות בהתאם ליעדי המדיניות: בית תהל (בבניה) אבן גבירול 144 - 148 (תכנית מאושרת), שיכון פועלי הנמל דרום (הומלצה להפקדה), שיכון פועלי הנמל צפון ובית וואלה.
9. חלק מהרחוב כלול בתחום תכנית הכרזת אונסק"ו -נכלל בתחום ההכרזה: בגדה המערבית מארלוזורוב דרומה ובגדה המזרחית משד' דוד המלך דרומה.

**מצב תכנוני מוצע:**

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

**מטרות התכנון:**

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



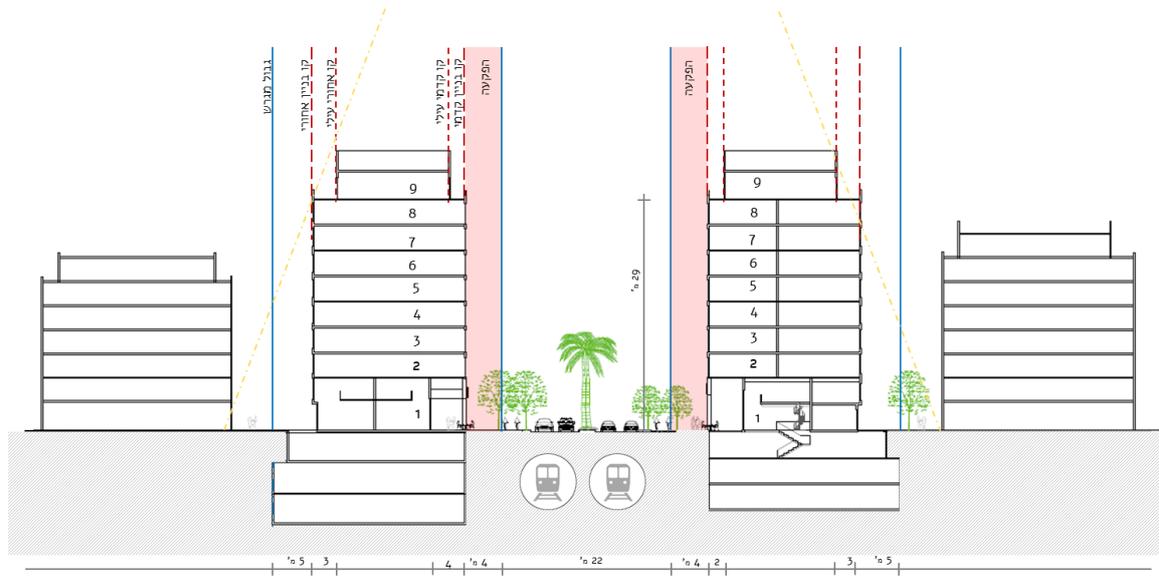


הדמייה של המצב המוצע (מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו).

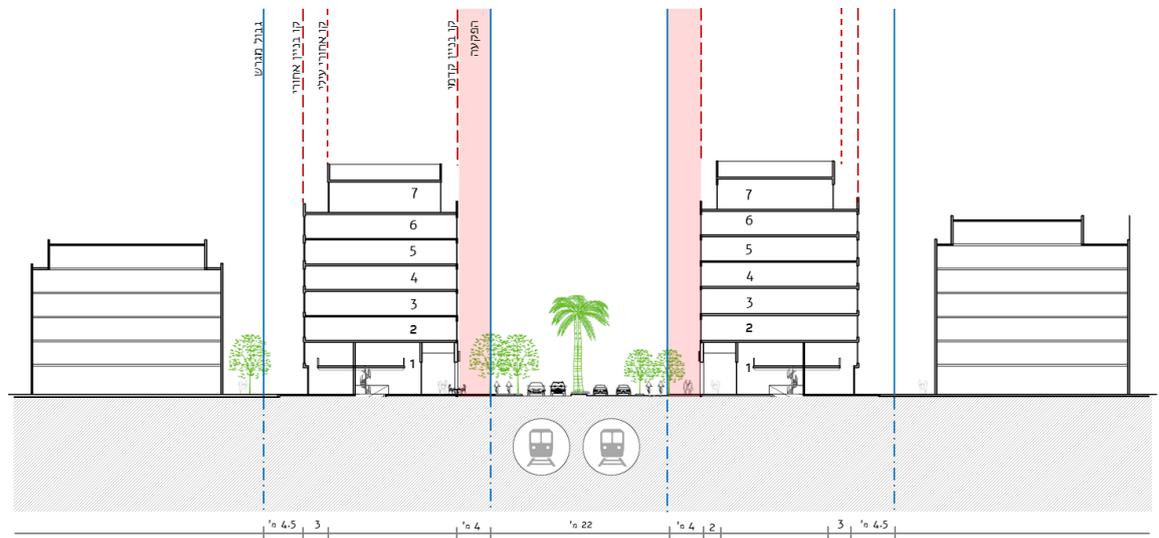
### הוראות לבניה חדשה (מותנות בהריסה ובניה מחדש)

1. **זכויות בניה:**
  - א. הגדרת שטחי בניה מרביים בניין טיפוסי הינן נפחיות ונקבעות ע"י קווי הבניה, מגבלות תכסית ומס' הקומות.
  - ב. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות).
  - ג. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן בגין מגבלות הבניה בתכנית זו –מבוטלות.
2. **מספר קומות וגובה:**
  - א. מחוץ לתחום הכרזת אונסקו עד 9 קומות כולל קומת קרקע גבוהה ויציע (29 מ' לכניסה עליונה, 35 מ' גובה מירבי ) .
  - ב. בתחום הכרזת אונסקו עד 7 קומות כולל קומת קרקע גבוהה ויציע
3. **קווי בניין ובניה בקיר משותף במבנה טיפוסי לאורך הרחוב:**
  - א. במגרשים מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו - קדמי אבן גבירול- בהתאם לקיים, במגרשים פינתיים קו בניין קדמי ברחוב ניצב - ע"פ הקיים, קו בניין צידי 0 בקיר המשותף, 4 מ', קו בניין אחורי 5 מ' .
  - ב. במגרשים בתוך תחום ההכרזה - קדמי אבן גבירול- בהתאם לקיים, במגרשים פינתיים קו בניין קדמי ברחוב ניצב - ע"פ הקיים, קו בניין צידי 0 בקיר משותף, 3 מ', קו בניין אחורי 4.5 מ'.
  - ג. נסיגות בקומות העליונות: מחוץ להכרזה - 2 מ' בקומה עליונה בחזית אבן גבירול, 3 מ' בקומה העליונה בחזית אחורית. בתחום אזור ההכרזה: 2 מ' בקומה עליונה בחזית קדמית, 3 מ' בחזית אחורית.
  - ד. בחלקות הבנויות בקיר משותף יותר חדר מדרגות משותף ומבואה אחת לשני בניינים צמודים.
  - ה. במגרשים פינתיים, שעומקם קטן מ-12 מ' תתאפשר בהתאם לשיקול דעת בניה בקיר משותף עם מגרש גובל שאינו כלול בתחום התכנית. זכויות הבנייה יחושבו ע"פ התכנית התקפה בכל מגרש והנחיות הבניה בקיר משותף יהיו בהתאם לסעיפים הרלוונטיים בתוכנית זו.

חתך רחוב טיפוסי מחוץ ל אזור ההכרזה



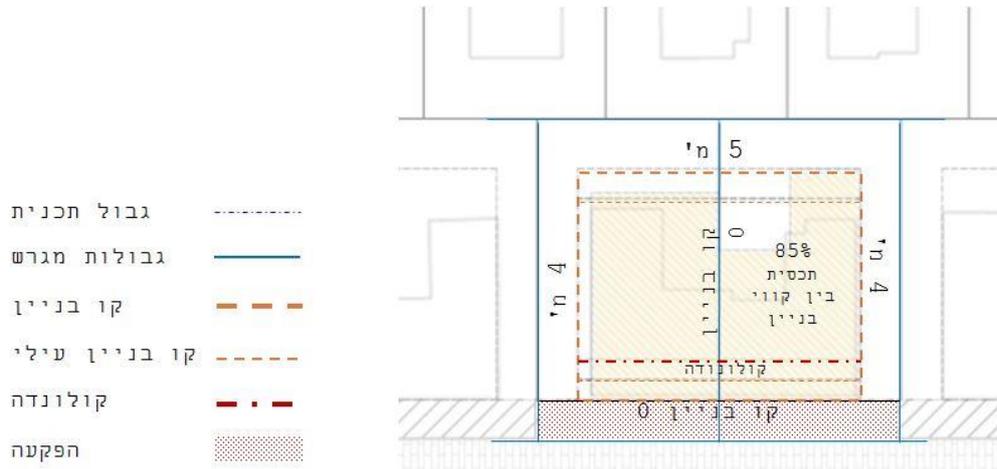
חתך רחוב טיפוסי באזור ההכרזה



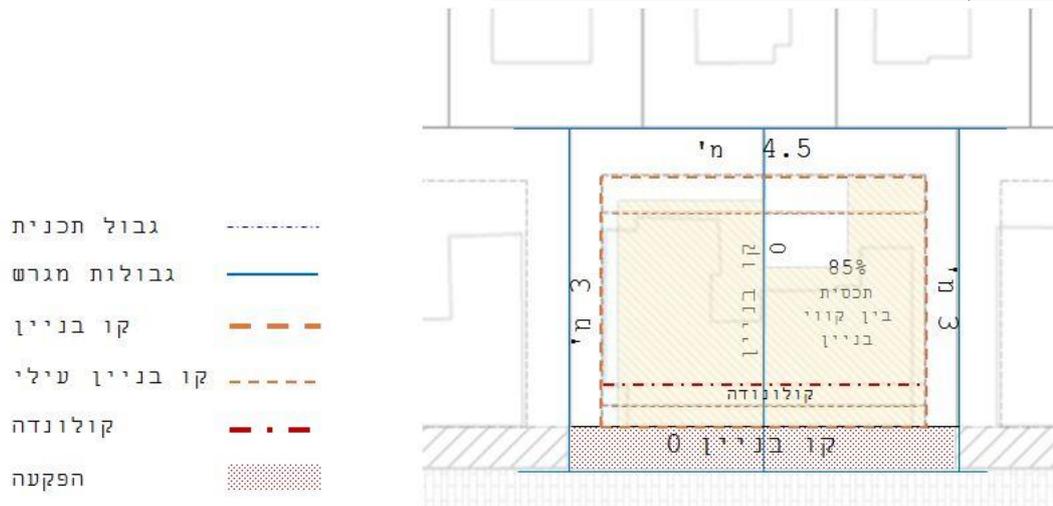
**4. תכנית:**

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

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



סכמת קווי בניה במגרש טיפוסי בתחום אזור ההכרזה -



**5. תמהיל שימושים:**

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

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

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

#### ו. צפיפות:

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

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

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

#### ז. תנועה וחניה:

א. לא יחוייב פתרון חניה מגרשים.

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

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

#### ח. הנחיות עיצוביות:

##### 8.1 קולונדה

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

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

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

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

##### 8.2 חזיתות:

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

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

ג. לא תותר הפניית ממ"דים לחזית הקדמית.

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

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

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

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

#### 9 מרפסות

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

ב. שטח המרפסות יחושב מעבר לתכסית כאמור בסעיף 4.

#### 10. שלביות ביצוע:

ותור הוצאת התכנית הבניה בתנאים הבאים:

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

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

**11. טבלת השוואה:**

מצב מוצע		מצב קיים	נתונים	
זכויות בניה נפחיות באזור ההכרזה רחק כ-3.5 מחוץ לאזור ההכרזה כ-4.5		121%-161%	אחוזים	זכויות בניה למגרש טיפוסי
7 (בתוך אזור ההכרזה)	9 (מחוץ לאזור ההכרזה)	4	קומות	גובה אופייני
29	35	15	מטר	
נפחי, ובמסגרת 85% מהשטח המתקבל בין קווי בניה		35%-40%		תכסית
1. אין חובת התקנת מקומות חניה 2. במגרשים בהם ניתן להקים חניון לא תותר הקצאת מקומות חניה לדירות הקטנות כהגדרתן בתכנית זו. ליתר יח"ד תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף .				מקומות חניה

**12. הוראות לתוספות בניה על מבנה קיים באזור ההכרזה**

תוספת למבנה קיים תותר באזור ההכרזה בלבד ובתנאים הבאים:

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

**2. מוקדים ייחודיים ברחוב**

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

**א. גן העיר ולונדון מיניסטור**

1. תותר תוספת בניה בדופן הפונה לרחוב מעל הבינוי הקיים בגובה כולל של 6 קומות וקומת גג חלקית ובהתאמה למאפייני הבינוי המוצעים בתכנית.
2. הקצאת שטחי ציבור תהיה בהתאם לפרוגרמה שטחי ציבור שתלווה את קידום התכנית.
3. שימוש ציבורי במפלס הגג הקיים.
4. קווי בניה - קו בניה קדמי לאבן גבירול 0. עומק האגף החדש לא יעלה על 20 מ'. מרחק מינימאלי ממגדל המגורים הקיים - 20 מ'.
5. היקף השטחים:

גן העיר: תוספת שטח ים כוללים (ברוטו) בהיקף של 10,000 מ"ר  
 לונדון מיניסטור: תותר תוספת שטחים כוללים בהיקף של עד 5000 מ"ר  
 6. תמהיל שימושים סופי יקבע במסגרת התכנון המפורט ובכל מקרה יכלול שטחי ציבור בנויים אשר יירשמו  
 ע"ש העירייה בהיקף שלא יפחת מ- 35% מכלל השטח.

## שטחי בניה בשטח התוכנית:

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

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

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

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

## חוו"ד צוות:

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית.

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

## מהלך הדיון:

גילה גינסברג: מציגה את עיקרי התוכנית.  
 דני לזר: מציג את התוכנית במצגת.  
 דורון ספיר: אנחנו רוצים לעודד דירות יותר קטנות שמיועדות לבודדים בעיר והיום גרים בכל מיני מרתפים רוצים ליצור מלאי חדש בעיר אז אם אפשר להוריד את הגודל ולעודד ממ"קים.  
 גילה גינסברג: אתה מציע שיהיו דירות קטנות יותר מ50 מ' לפי התקנות?  
 אודי כרמלי: דירות של 23 מ' יהיו דירות טובות לצרכים הללו.  
 מלי: אמרת שאם רק מעבים זו קומה וחצי  
 דני לזר: רק בתחום ההכרזה  
 אורלי אראל: הזכויות שלא בחלק של ההכרזה אי אפשר לעלות מעל 6.5 קומות אין אפשרות לתוספת אל להריסה ובניה מחדשה.

מלי פולישוק: בשטח ההכרזה זה או או וכמה תוספת?  
 דני לזר: עוד קומה.  
 מלי: ההבדל הוא עוד קומה.  
 ליאור שפירא: מה בנוגע ללונדון מניסטור.  
 יום: התוכנית נותנת זכויות מתאריות רק בלונדון מניסטור. צריך תוכנית מפורטת נוספת כדי לממש אותם. ההצעה היא לתת זכויות כדי לבנות את הדופן של הרח' מעל המסד הקיים.  
 אסף הראל: האם ההבדל בין אזור ההכרזה לאזור לא בהכרזה הוא ענין תכנוני או חוקי למה לא עושים 7 קומות לכל האורך.  
 דני לזר: כשעשינו את תוכניות המדיניות הצענו לחרוג מאונסקו והועדה טענה שאי אפשר וחזרנו לועדה. אורלי אראל: עיריית ת"א חתומה על הכרזת אונסקו.  
 אסף הראל: למה לא לשמור על הרציפות?  
 גילה גינסברג: המדיניות נחצית באזור כיכר רבין ניתן לקיים מדרום לכיכר רבין בניה נמוכה יותר גם ברובעים זה ככה ובהמשך להעלות.  
 אסף הראל: בדופן המזרחית, מדוע לא שומרים שם על 7 הקומות בדיוק שאבן גבירול עולה כל המתחם משתנה מדוע לא עושים בחזית הרחוב?  
 דני לזר: הסימטריה לאבן גבירול הוא רחב אנחנו רוצים להדגיש אותו באופן תלת מימדי לא להשוות אותו לרובע.  
 אסף הראל: באזור ההכרזה אין מרתפים?  
 דני לזר: רק באופציה של העיבוי זה לא ראלי לעשות את המרתפים בהליך של עיבוי.  
 אסף הראל: אני מתכוון לבניה חדשה לאחד יש מרתפים לשני אין מרתפים.  
 אורלי אראל: טעות נתקן את זה שתי קומות עיקרי אין בעיה עם זה.  
 אסף הראל: תמהיל השימושים גם בקומות העליונות רוצים לאשר מסחר תעסוקה בקומות העליונות ולא רק בקומה הראשונה.  
 דני לזר: אם יש עסק שרוצה לעשות כלבו על חשבון המגורים אנחנו לא מתנגדים.  
 אסף הראל: חלק מאופיו של אבן גבירול זה המסחר והתעסוקה.  
 אורלי אראל: דווקא ברח' הזה אנחנו רוצים להשאיר את עירוב השימושים. זהו רח' שהוא פעיל.  
 אסף הראל: האם יש הדמיה של לונדון מניסטור וגן העיר דני לזר: מציג את ההדמיה.  
 גילה גינסברג: המוטיבציה לנקודתיות הזו היא ההזדמנות לעשות עירוב שימושים ותוספת שטחי ציבור.  
 מלי פולישוק: אתם לא חושבים שאבן גבירול צריכים קצת מרווח של אויר.  
 אורלי אראל: אתם רוצים להוריד את לונדון מניסטור ולהשאיר את גן העיר אסף הראל: להוציא את שניהם.  
 אורלי אראל: המשמעות היא היות שבמימוש לא נוכל לקבל שטחי ציבור, המגרשים הללו הם הפוטנציאל לשטחי ציבור לאורך אבן גבירול.  
 דורון ספיר: אני מציע לאשר בלי שני המגרשים הללו ולקיים על זה דיון נפרד.  
 אודי כרמלי: יש כאן טענה שלא כל המשמעויות הובנו לועדה.  
 אורלי אראל: תאשרו עם זה ובתנאי ונחזור עם משהו יותר הדמיתי רק כתנאי להעברה למחוז אופריה יוחנן וולק: אם מאשרים את שטחי הציבור יש רעיונות למה.  
 דורון: נאשא את התוכנית בכפוף לדיון נוסף לגבי 2 המתחמים האלה לענין הבינוי לונדון מניסטור וגן העיר.

מלי פולישוק: מי שצריך דירה של 23 מ' הוא לא צריך גן ילדים  
 אורלי אראל: גודל הדירות 25% דירות קטנות לפי הגודל המינימלי שרשום בחוק. ונזקק את נושא הצפיפות.

#### הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. לקיים דיון נוסף בענין תוספת הבניה על גן העיר ולונדון מניסטור
2. גודל הדירות המינימלי יהיה על פי המינימום שנקבע בחוק בכפוף לבניית ממ"קים

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

## דיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה

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

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

### מהלך הדיון:

גילה : מדווחת על העברת התוכנית להפקדה בועדה המחוזית

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

### הועדה מחליטה :

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

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

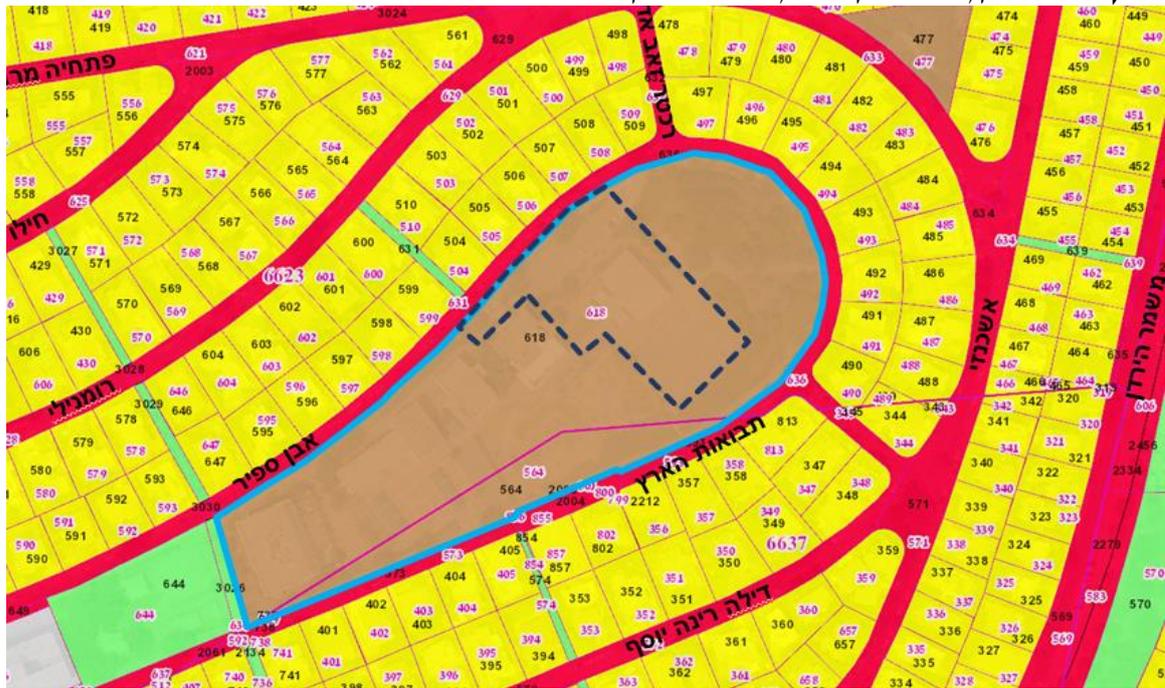
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/צ/188אר(1) - הרחבת בית הספר עירוני יד דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>01/01/2020 7 - - 19-0022</b>

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו  
**דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו**

**הסבר כללי:**

תוספת אגף לבי"ס מקיף, תיכון עירוני יד'. תוספת 24 כיתות אם, במבנה של 5 קומות והקמת אולם ספורט – השלמה לבי"ס הכולל שה"כ של 48 כיתות.

**מיקום:** נווה דן, רחוב אבן ספיר, מתחם תיכון עירוני יד.



**כתובת:** רחוב אבן ספיר 8ג', תבואות הארץ 11

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6623	מוסדר	חלק	618	
6637	מוסדר	חלק	564	

**שטח התכנית:** 25.243 דונם

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: ליאור ציונוב | ציונוב ויתקון אדריכלים  
 פיתוח ונוף: יוסי שושן | סטודיו סטרקטורה  
 בניה ירוקה: יפתח הררי | יפתח הררי אדריכלים

**יזם התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו  
**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

**מצב השטח בפועל:**

מגרש בית הספר כולל 5 מבנים קיימים. אזור מגרשי ספורט ועצים לשימור. בסמיכות לבית הספר, מגרש טבע עירוני וממזרח, שצ"פ.

### מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תוכנית 188R – בחלקה הצפונית
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" - תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי. מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

### מצב תכנוני מוצע:

תוספת אגף הכולל 24 כיתות אם ובנוסף, אולם ספורט במבנה נפרד בשטח של כ-550 מ"ר. באגף בית הספר- קומת מרתף, הכוללת חדר יזמות, סטודיו, קפיטריה, משרדים, חדרי ספח וחדרים טכניים. קומת הכניסה במפלס הקרקע, כוללת מבואת כניסה, חדר מורים וחדרי הנהלה. בקומות א', ב' ו-ג', כיתות אם, חדרי טכנולוגיה וחדרי ספח. הבינוי המוצע מיעד את מבנה אולם ספורט להריסה, ובניית אגף הכיתות במקומו, ובינוי של אולם ספורט חדש על מגרשי הספורט הקיימים. התכנון הנופי משמר את דרכי הגישה ותנועת הולכי הרגל על פי הקיים היום.

### נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4, ובנוסף קומת מרתף.

גובה: כ-17.5 מטר

תכסית: כ-1,100 מטר

קווי בניין: לפי גידור קיים

קו בניין (קדמי-צפוני ומזרחי – לכיוון רחוב אבן ספיר): 0.0 מטר

קו בניין (קדמי-דרומי – לכיוון רחוב תבואות הארץ): 0.0 מטר

קו בניין (קדמי-מערבי – לכיוון מגרש ביעוד שצ"פ): 0.0 מטר

### טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
400%	כ - 42%	כ - 22%	כ - 20%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
כ - 100,972 מ"ר	כ - 10,500 מ"ר	כ - 5,500 מ"ר	כ - 5,000 מ"ר	מ"ר	גובה
10 קומות	4	4	3	קומות	
40 מטר	17	17	12	מטר	
60% (כ - 15,000 מ"ר)	3,800	1,800	2,000		תכסית במ"ר

**שלביות:** תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע.



## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### 1. העיצוב האדריכלי

#### 1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – אגף הכיתות החדש הינו מבנה מרובע. קומת הקרקע מפולשת בחלקה ומוצללת ע"י הקומות העליונות. הפרשי המפלסים במתחם מאפשרים חפירה של קומת המרתף ליצירת חצר פנימית להתכנסות בית ספרית וגישה ישירה למפלס רחוב אבן ספיר. אגף אולם הספורט הינו מבנה מלבני פשוט. תכנונו מאפשר מבטים ונגישות אל מגרש הספורט הסמוך.

ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – אגף הכיתות החדש הינו בן 4 קומות + קומת מרתף. גובהו כ-17.5 מ'. אולם הספורט הינו בן קומה 1. גובהו כ-11.0 מ'.

#### ג. **הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:**

(1) **כניסה קובעת** – מפלס הכניסה הקובעת יהיה תואם למפלס הכניסה למבנה ביה"ס הקיים.

(2) **קומות** – מתוכננות 4 קומות + קומת מרתף.

ד. **תשתיות** - גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.

1.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת חומרים** – טיח חוץ, זכוכית, אלמנטי מסגרות להצללה ומעקות במידת הצורך. **מרפסות** – מרפסות בקומות א' וב' הינן חלק מקונטור המבנה. הן מוצללות ע"י רצפת הקומות מעליהן. יותקן בהן מעקה מסגרות עפ"י הפרט העירוני. מרפסת בקומה ג' ממוקמת במרכז הקומה. הצללת המרפסת תתוכנן כחלק מהצללות שטחי הפיתוח.

#### (1) **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

▪ הפטיו המרכזי בקומה ג' יוצלל ע"י מפרשי הצללה.

▪ מערכות טכניות לא יבלטו מעבר למעקה הגג.

▪ ע"ג המבנה תתוכנן מערכת פוטו וולטאית, עפ"י הנחיות עיריית תל אביב.

#### 1.3 **קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש**

▪ כניסה עיקרית לביה"ס מרחוב אבן ספיר 8 ג', דרך מדרגות המגיעות למפלס הכניסה הקובעת +44.80.

▪ כניסה נגישה לבניין דרך קומת המרתף, למפלס +40.70.

▪ כניסת קהילה לאולם הספורט, למגרשים ולסטודיו דרך שביל קיים בשצ"פ ממזרח למתחם בית הספר.

#### 1.4 **אצירת אשפה:**

▪ חדר אצירת אשפה ישולב באגף החדש בקומת המרתף. החדר יתוכנן עבור האגף החדש. כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף תברואה.

#### 1.5 **תנועה וחניה:**

▪ מספר ומיקום חניות אופניים בהתאם לתיאום עם אגף התנועה.

▪ גישת רכב חירום והצלה תתאפשר משביל קיים בשצ"פ הסמוך לתחום בית הספר (מכיוון מזרח).

## 2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככל הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככל הניתן. כל בית גידול לא יקטן מ-16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'.
- **הצללות הפיתוח:** קומת המבנה המפולש מייצרת שטח מוצל של כ-800 מ"ר.
- **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:** ניהול מי הנגר והשהייתם תהיה בתחום המגרש ולא תעמיס על התשתיות העירוניות. המגרש יתאפשר חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ-20%.

### פיתוח השטח

- (1) **עצים לשימור** – במגרש בוצע סקר עצים. עצים לשימור יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.
- (2) **עצים לכריתה** – במגרש מספר עצים בתחום תכסית המבנה המוצע – המיועדים לכריתה.

- **מיתקני חשמל בתחום המגרש:** מתוכנן חדר מיתוג תת קרקעי

## 3. שילוט בתחום המגרש:

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

## 4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

- **תאים פוטו-וולטאים:** ע"ג המבנה יתוכנן מערכת פוטו וולטאית, עפ"י הנחיות עיריית תל אביב

## 5. נגישות:

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

## 6. גמישות:

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

**חוו"ד משותפת:** (מוגש ע"י צוות צפון ואדר' העיר)

מומלץ לאשר את התכנית העיצוב בתנאים הבאים :  
יש לשלב את חדר הטראפו בחלק הצפוני של המגרש משולב בבניה (תחת מדרגות הכניסה לבית הספר) ולא לפגוע בשטח הפתוח ברכס הכורכר הדרומי.

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

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

אדר' אורית בן אסא : מובאות 3 תוכניות להרחבות של בתי ספר על יסודיים. יש 21,000 ילדים בעל יסודי תוספת של 13,000 ילדים שעברו מהיסודי, למעשה כל התוכניות מתאמות עם רותי אנזל - מנהלת אגף עיס קידום ילדים ונוער וכל הפדגוגיה החדשה של בתי הספר ומול מינהל החינוך.

אדר' ליאור ציונוב : מציג את תוכנית העיצוב עירוני יד.  
ראובן לדינסקי : איך הטמעת בבנין החדש עקרונות של בניה ירוקה. יש חניון בבי"ס עילי אנחנו בונים בנין חדש האם נשקל להכניס את החניות לחניה תת קרקעי כי כך יכולנו לפנות שטחים וזו הזדמנות.  
מיטל להבי : בוועדת תחבורה ונוער התוודענו לכך שיש אלפי כלים זעירים שגודשים את סביבת בית הספר. מה ההתייחסות של הגעת בני הנוער לבית הספר כדי שלא יצרו פקק בכל תיכון.  
חן אריאלי : האם הקונסטרוקציה מתאימה לתחזוק בניה עתידית נוספת כי כאן הוא לא ממקסם את הזכויות בניה שיש פה? יש כאן זכויות בניה רחבות.

ציפי ברנד : אני מבקשת הסבר לגבי הציפוף הגבוה מה הנפחים מול זכויות הבניה. לגבי החניה למה לתת את החניה הרכבים העילית כאשר אין שם בעיית חניה, שיכון דן אין בעיית חניה.  
מלי פולישוק : אני מתזכרת את מדיניות תת קרקע, אתם לא מיישמים אותה על מבנים ציבורים, יש מתקנים שיכולים להיות בתת הקרקע, חבל על השטח ו480 כתות אין מרחב המחיה.

אדר' אורית בן אסא : בית הספר בנוי כך שנכנסים בקומה א' לתוך המבנה וחשוב שיהיה נוח לילדים ללמוד והחתך מראה שנכנסים בקומה א' ועולים 4 קומות כשבקומה הרביעית יש המעבדות והקומה 1- היא מקומת החניה הזמנית הקיימת. הו העדפה פדגוגית, ענין של התנהלות בבנין ולא התנהלות של כסף. לגבי מתקני האופנים יש פתרון בתוך גבולות בית הספר, חניות אופניים פרושות בשטח.  
מיטל להבי : מדוע לא לשים מתקן רב קיבולת למתקן אופניים.

אדר' ליאור ציונוב : כל השטחים הציבורים, הכל מקורה מתחת לבנין. כמו כן, הפטיו העליון, הכל מקורה. האזורים הפתוחים הם אזורים ביניים. את האילוץ הזה הפכנו ליתרון. פילסנו את שטח בית הספר וכל אזור הכניסה למבנה מקומת הקרקע שלו הוא מפולש.

אדר' אלעד דמשק : בנוגע לחניות האופניים, אנחנו מציעים פתרונות אפשריים בתחום בית הספר ובסביבתו, יש הרבה חניות אופנים. נכון לעכשיו מתוכננות בין 90 ל110 מקומות חניה לאופנים.  
ראובן לדינסקי : על 1500 תלמידים?

אדר' אלעד דמשק : ניתן להוסיף מתקנים באזור החנייה הזמנית, לגבי מתקנים רבי קיבולת, זהו ענין של החלטה עירונית.

מיטל להבי : אני מבקשת ממה"ע לסייע לי בכדי להגיע למנכ"ל שצריך לבנות מתקנים רבי קיבולת לאופניים.

אדר' ליאור ציונוב : בנושא בנייה בת קיימא, כחצי מהגג העליון מיועד לתאים פוטו-וולטאים, כ400 מ"ר.  
ראובן לדינסקי : האם מדובר בחמרים שסופגים פחות חום. זה עובר את אדריכל העיר?  
אדר' אלעד דמשק : כל בתי הספר ומבני הציבור בעיר תל אביב-יפו מתחייבים לעמידה בתקן ישראלי 5281 לבניה בת קיימא, כמו כן כל פרויקט עירוני נבחן להתאמה לייצור חשמל בתאים פוטו-וולטאים המוצבים בגג המבנה.

אדר' ליאור ציונוב : המבנה מתוכנן 4 קומות וכן קומת תת קרקע בגובה הרחוב, מספר הקומות 3-4 קומות. ניסנו לא לעבור את הבניה ב4 קומות והרחקת הבנין מהרחוב.

ציפי ברנד : לא ברור נושא הצפיפות.

אדר' אלעד דמשק : המבנה עצמו מתוכנן בניצולת קרקע מיטבית, ובתכסית לא גדולה ובתכנון האדריכלי החסכוני והנכון הוא בנוי למעשה ב5 קומות כלומר, מדובר בבית ספר יסודי בן 5 קומות בנויות המייצר מסה מרוכזת המשחררת קרקע ומשלבת תכנון קומת קרקע פתוחה ופעילה. מדובר במגרש חום הנושא זכויות בניה גדולות, כרגע המבנה שהוצג הוא בתכנון העושה שימוש מושכל בזכויות.

ציפי : מדוע לא לרווח אותו?

אדר' אלעד דמשק : קבלנו תכנון מעולה ששומר על השטחים הפתוחים בתוכו.

ציפי ברנד : כמה גרמי מדרגות?

אדר' ליאור ציונוב : יש 3 גרמי מדרגות.

ראובן לדיאנסקי : באם בעוד 5 שנים נרצה לבנות עוד 2-4 קומות האם התשתיות יכולות לשאת את הגובה. אדר' ליאור ציונוב : מבחינה קונסטרוקטיבית ניתן יהיה להוסיף 2 קומות.  
אדר' אורית בן אסא : אנחנו בתוכנית צ' שמאפשרת קומה אחת מעל השכנים באזור והבית פרטים בסביבה והגענו למקסימום מספר הקומות המתאפשרות.  
דורון ספיר : המבנה יבנה בצורה כזו שיהיה ניתן לחזק אותו בעתיד.  
אדר' אלעד דמשק : המתאר מאפשרת 4 קומות, הבנין יוכל לקבל 2 קומות נוספות.  
ראובן לדיאנסקי : זה ניתן לחזק את הבנין מעבר ל 2 קומות.  
מאיה נורי : האם יש בעית נגישות? מסלול של ילד עם כסא גלגלים?  
אדר' ליאור ציונוב : תכנון המבנה והפיתוח מתייחסים לתקנון הנגישות והמבנה נותן מענה לדרישות ההנגשה לאנדים עם מוגבלויות.  
אודי כרמלי : חצי מהדיון בפורום מהנדס העיר נדון על נושא הנגישות. פה נכה יכול להשתמש בכל מיני דרכים נכה יכול לעמוד ברמפה לצד החברים שלו, והפרויקט מונגש בצורה יפה מאד.

### **בישיבתה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר את התכנית העיצוב בתנאים הבאים :  
יש לשלב את חדר הטרופו בחלק הצפוני של המגרש משולב בבניה (תחת מדרגות הכניסה לבית הספר) ולא לפגוע בשטח הפתוח ברכס הכורכר הדרומי.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אלחנן זבולון אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, נורי מאיה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/408(2) - הרחבת בית הספר אליאנס דיון בעיצוב ארכיטקטוני	01/01/2020 8 - - 0022-19ב'

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו  
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

**הסבר כללי:** תוספת אגף לבית הספר תיכון מקיף אליאנס.  
תוספת האגף כוללת 20 כיתות אם, באגף נפרד בן 5 קומות – השלמה לבית הספר בן 60 כיתות לימוד.

**מיקום:** רמת אביב, רחוב רדינג 26, מתחם בית ספר תיכון אליאנס.



**כתובת:** רחוב רדינג 26, תל אביב.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6770	מוסדר	חלק	6	4

**שטח התכנית:** 27.363 דונם

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: ליאור ציונוב | ציונוב ויתקון אדריכלים  
פיתוח ונוף: אלון שבתאי | אדריכלות נוף  
בניה ירוקה: יפתח הררי | יפתח הררי אדריכלים  
יועץ תנועה: עדנה הוד | תנועה

**יזם התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

**מצב השטח בפועל:** מגרש בית הספר כולל 8 מבנים קיימים, אזור מגרשי ספורט ועצים לשימור.

### מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תא/408 – "רמת אביב א'"
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" - תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.
- מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

### מצב תכנוני מוצע:

תוספת אגף כיתות הכולל 20 כיתות אם.

בקומת הקרקע מתוכננים אזור מנהלה, חדר מורים, חדר יזמות וספרייה. בקומות א, ב, ו- ג מתוכננים כיתות אם, חדרי טכנולוגיה וחדרי ספח. בקומה ד' מתוכננים מרפסת גג ומעבדות. הבינוי המוצע ממשיך את השפה התכנונית של המבנים הקיימים בבית הספר אליאנס תוך שימור מירב העצים במגרש. האגף החדש מקביל לאגפים ההיסטוריים של בית הספר ומרוחק מהם בכ- 20 מטר וזאת על מנת ליצור רחבת התכנסות ופעילות נוספת במתחם בית הספר. מבנה האגף החדש הינו מדורג כך שחלקו הצפוני הפונה למתחם הקיים הינו בן 4 קומות וזאת בכדי לשמור על אופי המרקם ההיסטורי של בית הספר ולהבליטו כמה שפחות מהמבנים הקיימים. חזיתות המבנה בגמר טיח חוץ בדומה לאופי ההיסטורי של שאר אגפי בית הספר. הפיתוח הנופי המוצע נצמד לגיאומטריה ולעקרונות התכנון של האגף החדש מחד ושל המתחם ההיסטורי מאידך. בנוסף, התכנון הנופי משמר את דרכי הגישה ותנועת הולכי הרגל על פי הקיים היום.

### נתונים נפחיים:

מספר קומות: 5

גובה: כ-23.45 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה

תכסית: כ-1550 מטר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבנייה

קווי בניין:

- קו בניין (קדמי- צפוני- לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ): 0.0 מטר
- קו בניין (קדמי- מזרחי- לכיוון מגרש בייעוד דרך): 0.0 מטר
- קו בניין (קדמי- מזרחי- לכיוון מגרש בייעוד מגורים): 2.5 מטר
- קו בניין (קדמי-דרומי- לכיוון מגרש בייעוד מגורים): 2.5 מטר
- קו בניין (קדמי-דרומי- לכיוון מגרש בייעוד דרך): 0.0 מטר
- קו בניין (קדמי- מערבי- לכיוון מגרש בייעוד מגורים): 2.5 מטר
- קו בניין (קדמי- מערבי- לכיוון מגרש בייעוד דרך): 0.0 מטר

## טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ
270%	כ - 55%	כ - 22%	כ - 33%	מ"ר	זכויות בניה
כ - 73,880 מ"ר	15,000 מ"ר	כ - 6,000 מ"ר	כ - 9,000 מ"ר	קומות	גובה
10 קומות	5	5	3	מטר	תכסית במ"ר
40 מטר	23	23	12		
60% (כ - 16,400 מ"ר)	4,550 מ"ר	1150	3400		

הדמיות המבנים

**תכנית פיתוח השטח**



**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**

**7. העיצוב האדריכלי**

**1.1 אפיון המבנים בפרויקט**

ה. **תיאור כללי** – מבנה האגף החדש הינו אורכי בדומה לבינוי ההיסטורי במתחם. האגף המוצע הינו מבנה מדורג בן 4 ו- 5 קומות. חלקו הנמוך מופנה לכיוון הבינוי הקיים. האגף החדש מקביל לאגף מבנה המעבדות הקיים ומרוחק ממנו בכ- 20 מ'. העמדה זו מייצרת רחבת התכנסות ופעילות בית ספרית משמעותית בסמוך לכניסה הראשית לאגף. העמדת המבנה המתוכנן במקום מגרשי הספורט הקיימים מאפשרת שימור העצים בצד הדרומי של המבנה.

ו. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – אגף הכיתות החדש בן 5 קומות. גובהו כ- 23.45 מ'. מפלס הכניסה לאגף החדש הינו +11.65. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

**1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

(2) **חומרים** – טיח, זכוכית, אלמנטים להצללה ומעקות מסגרות במידת הצורך,

(3) **מרפסות** – מרפסת גג בקומה ד'.

(4) **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- מרפסת גג בקומה ד'. הצללת המרפסת תתוכנן כך שתהווה חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, בהתאם למוצג בתשריטים בחוברת תכנית העיצוב.
- מערכות טכניות לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
- תאים פוטו-וולטאים יבוצעו בהתאם להנחיות עיריית תל אביב בשלב ההיתר.

### 1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הכניסה למתחם בית הספר הינה מרחוב רידינג 26 על פי הקיים היום.
- התכנית המוצעת אינה משנה את מיקום הכניסות למתחם הכללי של בית הספר. הכניסות למגרש יותאמו כך שיוכלו לשרת רכבי שירות ורכבי חירום.

### 1.4 אצירת אשפה:

- יתוכנן פתרון אשפה למתחם בית הספר ע"פ הנחיות אגף תברואה.

### 1.5 תנועה וחניה:

- ללא שינוי מהסדר החנייה ומאזן החנייה הקיים.
- תוסדר גישת רכב חירום לתחום האגף החדש.
- מספר חניות האופניים יתוכנן על פי תקן בנייה ירוקה. מיקום החניות ללא שינוי מהקיים.

### 1.6 בניה בשלבים:

- תכנית העיצוב מציגה את המגרש במצבו הסופי, יתאפשר ביצוע חלקי בתחום המגרש על פי צרכי העירייה בעת הוצאת ההיתר.

## 8. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'.

- **עצים לשימור** – במגרש בוצע סקר עצים. העצים יטופלו על פי הנחיות האגרונום.

- ב. **הצללות הפיתוח:** שימור העצים הקיימים מהווה את עיקר ההצללה בפיתוח סביב המבנה, הצללה נוספת תבוצע ע"י הצללת בד.

- ג. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:** מי הנגר במגרש, ינוקזו בהיקף המבנה המוצע, ללא שינוי בהסדרי הניקוז הקיימים. סביב המבנה יתאפשר חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 15% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.

ד. **גדרות** – מיקום הגדר ללא שינוי.

ה. **אשפה** – פתרון האשפה ישולב בתחום המגרש, בהתאם להנחיות אגף תברואה.

9. **מיתקני חשמל בתחום המגרש**: הקמת חדר מיתוג תת קרקעי כפי שמופיע בתכנית הפיתוח.

10. **שילוט בתחום המגרש**:

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

11. **מאפייני בניה ירוקה**

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

▪ **תאים פוטו-וולטאים**: תאים פוטו-וולטאים יבוצעו בהתאם להנחיות עיריית תל אביב בשלב ההיתר.

12. **נגישות**

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות

13. **גמישות**:

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

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות צפון)

אדריכלות והשתלבות המבנה במרחב הקיים ראוייה לציון.

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

- יש לפתור את כל צרכי בית הספר והספורט בתחום הגדר הקיימת.
- התכנון כולל מבנה לדחסנית במיקום מאוד בולט. יש להציג חלופה למיקום בצמוד לחדר המיתוג שבחזית מערבית של בית הספר.

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

אדר' ליאור ציונוב: מציג את תוכנית הרחבת בית הספר אליאנס. ראובן לדיאנסקי: כמה אנרגיה חלופית נותן גג עם שליש לוחות פי וי? אדר' ליאור ציונוב: יש דו"ח בנושא שמעודכן בתוכנית העיצוב.

**בישיבתה מספר 0022-19'ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**הועדה מחליטה:**

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:  
יש לפתור את כל צרכי בית הספר והספורט בתחום הגדר הקיימת.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אלחנן זבולון אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, נורי מאיה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/1750א(15) - בית ספר על יסודי צמרות אילון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	01/01/2020 9 - - 19-0022 ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו  
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

### הסבר כללי:

בקשה לעדכון תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/צ/1750א(14) – תכנית עיצוב צמרות אילון עבור בית-ספר יסודי ומבני ציבור.

בתכנית זו שלושה מבנים חדשים: בחלקו הדרומי מזרחי של המגרש מתוכנן מבנה בן חמש קומות שיכיל שמונה-עשרה כיתות אם (מבנה A); בחלקו המערבי של המגרש מתוכנן מבנה בן ארבע קומות שיכיל שמונה-עשרה כיתות אם (מבנה B), בקומתו העליונה יוקם אולם ספורט; בחלקו הצפוני של המגרש, מצפון למבנה בית הספר היסודי שבהקמה, יוקם מבנה בן שתי קומות עבור ארבעה גני ילדים במקום האגף העתידי לבית הספר היסודי.

### מיקום:

המגרש נמצא בחלקה המזרחי של שכונת פארק צמרת בתל-אביב.  
צפון: רחוב דוש. מזרח: רחוב פנחס ספיר. דרום: מבני מגורים שכנים. מערב: רחוב ניסים אלוני.



כתובת: רחוב דוש (קריאל גרדוש) 6-8, תל-אביב יפו

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק	729	

**מתכננים:**

אדריכל התכנית: פלסנר אדריכלים  
יועץ בניה ירוקה: אדריכל יפתח הררי, יפתח הררי אדריכלים בע"מ  
יועץ תנועה: אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ

יזם התכנית: הוועדה המקומית תל אביב-יפו  
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

**מצב השטח בפועל:**

בחלקו המערבי של המגרש קיים מבנה חד קומתי המאוכלס בשלושה גני ילדים עירוניים; בחציו הצפוני של המגרש מוקם בימים אלו מבנה עבור בית-ספר יסודי המכיל 12 כיתות אם. קיימים עצים בוגרים. מיון והגדרת דרגות שימור העצים נעשו בהתאם לסקר אגרונום.

**מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:**

- תכנית תא/1750 א" – שכונת מגורים מדרום לשיכון בבלי. שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' תא/1750.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

**מצב תכנוני מוצע:**

בחלקו הדרומי מזרחי של המגרש מתוכנן מבנה A יכיל שמונה-עשרה כיתות אם, כולל גג פעיל ומרפסות לשימוש התלמידים והצוות.

בחלקו המערבי של המגרש מתוכנן מבנה B אשר יכיל שמונה-עשרה כיתות אם, כולל גג פעיל ומרפסות לשימוש התלמידים והצוות. בקומה הרביעית של המבנה יוקם אולם ספורט.

בחלקו הצפוני של המגרש, מצפון למבנה בית הספר היסודי שבהקמה, מתוכנן מבנה בן שתי קומות עבור ארבעה גני ילדים שיחליף את ההרחבה העתידית לבית הספר היסודי כפי שהוצגה בתכנית העיצוב (14)

בחצר בית הספר העל-יסודי מתוכננים שני מגרשי ספורט פתוחים. בחצר בית הספר היסודי, מצפון למבנה בית הספר היסודי, מתוכנן מגרש ספורט נוסף לשימוש תלמידי בית הספר היסודי.

הכניסה למתחם בית הספר העל-יסודי תהיה דרך רחוב ניסים אלוני, מדרום למבנה B של בית הספר העל יסודי.

הכניסה לבית הספר היסודי תהיה דרך רחוב ניסים אלוני, מצפון למבנה B של בית הספר העל יסודי וכן מכיוון מגרש החניה שברחוב דוש (קריאל גרדוש). הכניסה לגני הילדים תהיה מכיוון המדרכה הסמוכה למגרש החניה שברחוב דוש (קריאל גרדוש).

#### נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 5 קומות

גובה: שני המבנים במגרש:

- גובה מבנה מתוכנן בן 4 קומות כ- 21 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

- גובה מבנה מתוכנן בן 5 קומות כ- 23 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: כ-4,500 מ"ר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

קווי בניין:

קו בניין צפוני: אל מגרש ציבורי 0.00 מטר

קו בניין מזרחי: אל מגרש ציבורי 0.00 מטר

קו בניין דרומי: אל מגרש מגורים 2.50 מטר

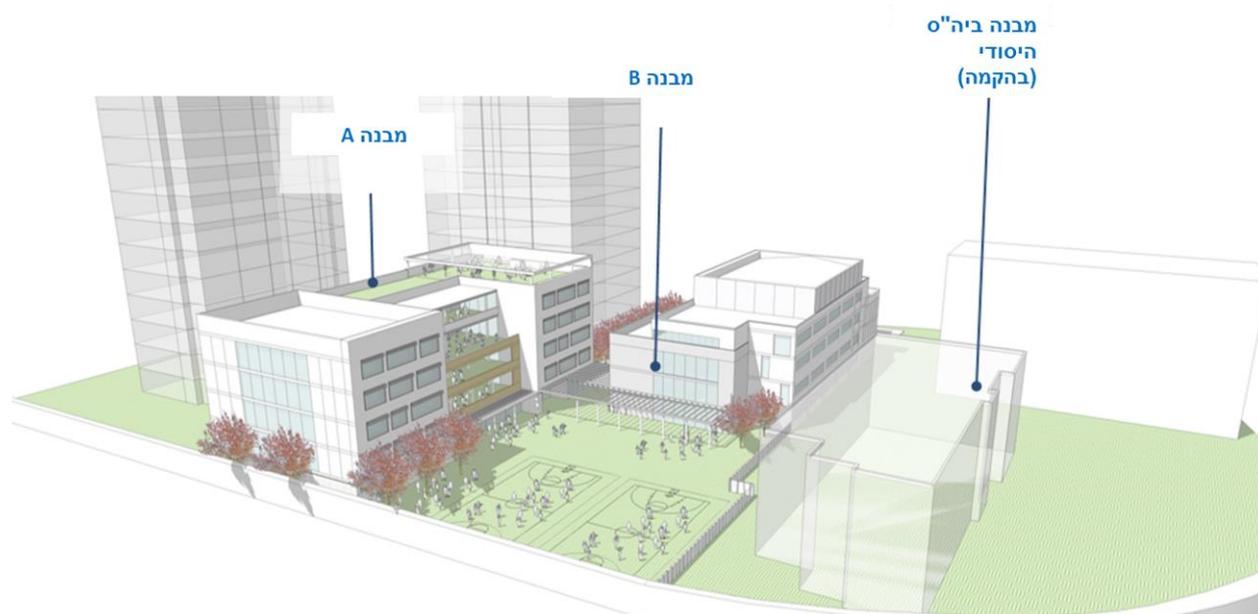
קו בניין מערבי: אל מגרש ציבורי 0.00 מטר / אל מגרש מגורים 2.50 מטר

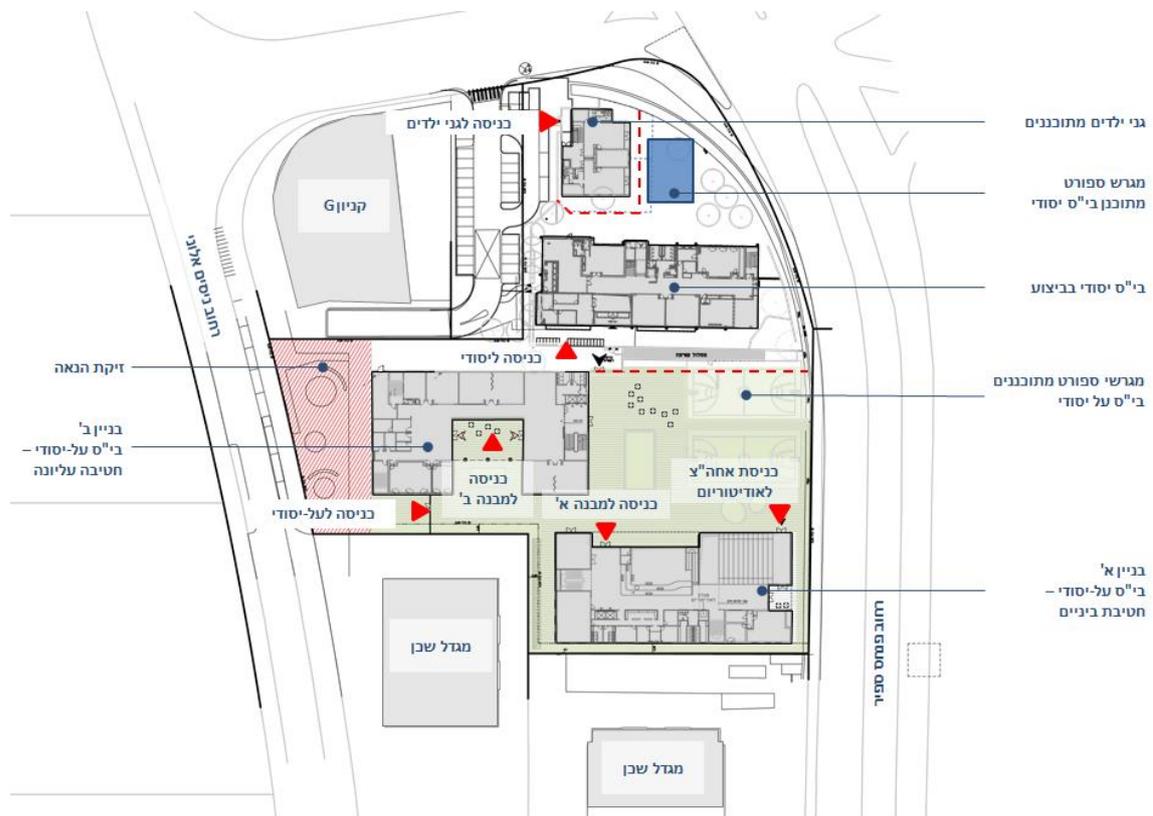
#### טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ
270	כ- 144	כ- 116	כ- 28	זכויות בניה	
32643	כ- 17392	כ- 14000	כ- 3392	מ"ר	
10	-	4-5	1-4	קומות	גובה
40	-	כ- 24.0	15.45	מטר	
7254	כ- 4635	כ- 3100	כ- 1535	תכסית במ"ר	

**שלביות:** תכנית העיצוב מציגה את המגרש במצבו הסופי, יתאפשר ביצוע חלקי בתחום המגרש על פי צרכי העירייה בעת הוצאת ההיתר.

## הדמיות המבנים





**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**

1. העיצוב האדריכלי

**1.1 אפיון המבנים בפרויקט**

- א. **תיאור כללי** – מבנה בית הספר התיכון מורכב משני מבנים נפרדים בצורת האות "ח". צורה זו מאפשרת איחוד השטחים החוץ כיתתים הפנימיים ושטחי המרפסות החיצוניים לכדי חלל גדול ורציף. ההפניה של המרחבים הציבוריים בין המבנים מייצרת את הקשר בניהם, ומהווה את לב בית הספר.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – במגרש מתוכננים 3 מבנים חדשים מעבר לבית הספר היסודי שבהקמה: מבנה דרום מזרחי בן 5 קומות בגובה של כ-23 מטר, מבנה מערבי הכולל את אולם הספורט בן 4 קומות בגובה של כ-21 מטר. מצפון לבית הספר היסודי מתוכנן מבנה גני ילדים בן 2 קומות בגובה של כ-9 מטר.

**1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

- 1. **חומרים** – הקירות יבוצעו מבטון ובלוקים בגמר טיח, אלומיניום וזכוכית.

2. **מרפסות** – המרפסות בבית הספר התיכון יהיו ממוקמות אחת מעל השנייה כך שהצללה היא מובנית. בגגות הפעילים תתוכנן הצללה כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה ובהתאם למוצג בתשריטים בחוברת תכנית העיצוב.

### 3. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- בגגות הפעילים תתוכנן הצללה. ההצללה תתוכנן כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה ובהתאם למוצג בתשריטים בחוברת תכנית העיצוב.
- המערכות הטכניות לא יבלטו מעל גובה מעקה הגג.
- תאים פוטו-וולטאים יבוצעו בהתאם להנחיות עיריית תל אביב.

### 1.3 **קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש**

הכניסה למתחם בית הספר העל-יסודי מתוכננת דרך רחוב ניסים אלוני, מדרום למבנה B בצד המערבי של המגרש.

הכניסה לבית הספר היסודי מתוכננת דרך רחוב ניסים אלוני, מצפון למבנה B בצד המערבי של המגרש וכן מכיוון מגרש החניה שברחוב דוש (קריאל גרדוש).

הכניסה לגני הילדים מתוכננת מכיוון המדרכה הסמוכה למגרש החניה שברחוב דוש (קריאל גרדוש).

תתאפשר גישה דרך שער שירות לתלמידי בית הספר היסודי לאולם הספורט שבבית הספר העל יסודי.

גישה לציבור בשעות אחר הצהריים תתאפשר דרך שערי בית הספר בהתאם למדיניות העירייה.

### 1.4 **אצירת אשפה:** משולב בנפח המבנה בהתאם להוראת תכנית צ'

### 1.5 **תנועה וחניה:**

- מתוכנן מפרץ להורדה / העלאת תלמידים בגבול המגרש המערבי ברחוב ניסים אלוני. מתוכנן מפרץ להורדה / העלאת נוסעים בגבול המגרש הצפון מערבי הגובל עם חניון המרכז המסחרי בו מתוכננים הסדרי חניה חדשים.

## 2. **הנחיות הפיתוח הסביבתי**

### **פיתוח השטח**

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'.

2. הצללות הפיתוח:

- יתוכננו הצללות בפיתוח על ידי מפרשי הצללה. תתוכנן הצללה על ידי עצים.

3. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

- מי נגר: תכנון הפיתוח יאפשר ניהול מי הנגר במגרש באופן שימנע הצפה. תכנון הפיתוח יאפשר חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 15% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.
- 3. מיתקני חשמל בתחום המגרש:
- במגרש מתוכנן חדר מיתוג תת קרקעי למתח גבוה.
- 4. שילוט בתחום המגרש:
- כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.
- 5. מאפייני בניה ירוקה
- תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
- תאים פוטו-וולטאים: תאים פוטו-וולטאים בתחום המגרש יבוצעו בהתאם להנחיות הממונה העירוני בשלב ההיתר.
- 6. נגישות:
- תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לבעלי מוגבלויות.
- 7. גמישות:
- שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

### ח"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב, דוגמא לתכנון אינטנסיבי תוך ניצול קרקע מיטבי.

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

אדר' אלעד דמשק: הוגשה התנגדות ע"י תושבים לתוכנית העיצוב, אולם לתוכנית עיצוב אין אפשרות להגיש התנגדות. ההתנגדות מדברת על אי התאמה לתוכנית הראשית שהתאשרה ב2002. תוכנית תא/מק/צ' לשטחים למבנים ומוסדות ציבור קיבלה תוקף ב2016, חלה על כל המגרשים החומים ומשנה את הוראות התכניות המקומיות והמפורטות החלות על מגרשים חומים. מתוך כך אנחנו פועלים בהתאם להוראות בתוכנית למבנים ומוסדות ציבור.

אדר' מאיה פלסטנר: מציגה את תוכנית העיצוב.

אופירה יוחנן וולק: האם אפשר יהיה להשתמש בחצרות בית הספר היסודי ועל יסודי אחה"צ? חן אריאלי: גם פה זכויות בניה מאד רחבות.

מיטל להבי: אנחנו דנים רק בתוכנית עיצוב על תוכנית שייעודי הקרקע שלה מאושרים. זו תוכנית מ2002 ואין ראה ירוקה אחת, מדוע שום יעוד ירוק לא בא לידי ביטוי בשום יעודי קרקע? גרים שם תושבים שחושבים שאיכות החיים שם טובה והאם ניתן להם מענה לצורך באזור ירוק? האם יש נקודות הורדה והעלאה לילדים היסודי והגנים? כי לפי התוכנית אי אפשר יהיה להגיע באוטובוס רק עם הורים או אופניים תתנו פירוט לדרכי ההגעה.

ראובן לדיאנסקי: אין ספק שכאשר בונים ביעוד חום בשטח המשמש שטח ירוק זה פוגע באיכות החיים של הציבור. האם חשבו על אופציה אחרת? האם יש צורך לבנות את מבני החינוך באזור הזה. מצטרף לשאלתה של אופירה לגבי פתיחת החצרות לציבור הרחב לאחר יום הלימודים.

אסף הראל: מה דינו של שטח חום במקום שיש בעיה של שטחים ירוקים? האם לא כדאי להעמיס את החטיבה העליונה על הבנין ולעשות כמו באוניברסיטת חיפה סוג של מגדל? ואם לא, מדוע החצר המשותפת נבחרה להיות בחזית המזרחית כי כך זה היה נותן מרחב קהילתי מדוע זו הבחירה?

מלי פולישוק: מן הראוי היה ראוי להפוך את הסדר. האם בדקתם את רמת זיהום האוויר? זהו אחד המקומות הכי מזהמים מבחינת כלי רכב. את הגנים שמתם למקום הכי קרוב לזיהום האוויר וילדים רכים נפגעים יותר וגם מבחינת הקהילה השכונה עצמה היה יותר נכון לשים את השטחים היותר פתוחים במרכז.

פרופ' אבי דגני – תושב: אני עוסק בתכנון אורבני ואני גר בשכונה שיהיה כאן בית ספר שהשכונה תעלם. לא ייתכן להכניס לשכונה שיש בה 11 מגדלים 160 משפחות אלפים של כלי רכב ואין שום מקום ריק אין מקום יותר צפוף מהשכונה הזו. אם היה ביי"ס יסודי נחא, אבל אותו קניון שהיה בו חניה והיא נהרסה, הדרך להיכנס לביי"ס אפשרית רק דרך לב השכונה, אלפים של מכוניות נכנסים דרך השכונה. לכן צריך להוריד את תוכנית ביי"ס, אני לא מוכן לגור בשכונה שהשקעתי הרבה כסף כשפתאום צץ כאן ביי"ס אנחנו רואים כאן אסון.

רענן ציוני - תושב: המצג שהוצג הוא מצג שווא. האדריכלית לא אמרה שהכביש שנכנסים הוא רח' דוש ושהכניסה לגני הילדים הוא דרך הכניסה לחניון של מרכז G כלומר אין כניסה לגני הילדים. כאשר הערימו את המגדלים לא ציינו שהבנין המרכזי של הביי"ס העל יסודי שנמצא בצד הדרום מזרחי של המצג נמצא גבול בנין של 2.5 מ' מקו הבנין של המגדל. דהיינו יש כאן מלכודת מוות בעת פינוי! אין כאן שום דרך פינוי וחילוץ, אין גישה לכבאיות הכביש שנמצא בצד המזרחי אי אפשר להיכנס לשכונה לא נוכל לחלץ את התלמידים. 10% התלמידים הם ילדי השכונה. מה יעשו בשעת חירום? מה יעשו בשעת שריפה? כמי שהקים את פיקוד העורף אתם מכניסים למלכודת מוות 1500 עד 2000 תלמידים ותושבי שכונה. דורון ספיר: לא נאשר היתר אלא אם יש אישור של כיבוי אש.

עו"ד שגיב חנין - נציג תושבים: יש 4 נושאים שצריכים להכיר לפני החלטה. נושא התחבורה אנחנו מבקשים שתמתינו שבוע שבועיים כי לא נעשתה כאן בחינה מדוקדקת. נושא של זיהום האוויר. בנוסף פינוי שכונה של 133 דונם בניני ציבור הוא פחות מ-14 דונם כלומר 10% מהשטח. זאת שכונה של 1700 יח"ד 6000 נפש אין לזה שום תקדים, סדר גודל של 29, 24 מ' למשק בית של שטחים ציבורים, אמורים להיות כאן 60 דונם ואתם אוכלים בשביל קמפוס של ביי"ס. האנשים יזמו את הקמת ביי"ס היסודי תשאירו להם את גינת הכלבים מתנ"ס חוגים וכד' תשאירו את הדברים האלמנטרים שיש טיפת חלב, ככה צריכים לקבל החלטה.

### דין פנימי:

אדרי' אורית בן אסא: לגבי זיהום האוויר, המגרש הזה הוא היחיד שאפשר לבנות עליו תיכון חדש במרחב הזה. אנחנו מרחיבים את תיכון עירוני יד ומתוכננים עוד תיכונים ממצים את כל השטחים החומים ואין חלופה.

אסף הראל: היחידה האסטרטגית בודקת רק שטחים חומים קיימים אין לה מנדט לבדוק שטחים אחרים להפוך אותם לשטחים חומים.

אורלי אראל: בשכונת מונטיפיורי החיפוש אחר שטחים נבע מכך שהשטחים היו באזור תב"עי שהוא תעשייה ואין שם מגורים ויש מגרשים ריקים. בנווה שאנן ייעוד קרקע הוא מגורים, אזור מאוד מפורצל עם מבני מגורים קיימים. כלומר אתה נותן הנחיה לומר לאנשים שאנחנו רוצים להפוך את המגרש שלכם לחום/ירוק ותתפנו מביתכם נשלום לכם ותמצאו מקום אחר לגור.

אורלי אראל: גם שניסנו בפלורנטין ובמסגרת הפתיחה של המגרש של הגימנסיה ברמז ארלוזורוב למגרש סחיר שם ניתן תקציב. אנחנו לא מפנים אנשים מביתם אלא אם כן אלו מגרשים ריקים או תחנת דלק. ראובן לדיאנסקי: אף אחד לא מבקש שיפנו אנשים מבתיהם. אם תבוא העירייה ותגיד שאנחנו רוצים לקנות את הבנין ושווה להם כלכלית ולהם לא משנה מה תעשי עם השטח. אף אחד לא מתכוון לפנות. אורלי אראל: עניתי בנוגע להבדל בין שכונת מונטיפיורי ושכונת פלורנטין בחיפוש אחרי שטחים חומים. ראובן לדיאנסקי: בהקשר של אותו ביי"ס שאנחנו בונים בשטח חום אנחנו יכולים להגיע להבנה האם אפשר לעשות את אותה קניה של אותם בנינים בתוך השכונה לטובת גינות ושטחים ירוקים אבל תאורטית זה משהו שאפשר לעשות.

אדרי' אורית בן אסא: חצרות בתי הספר נפתחות אחה"צ ויכולות לשמש עבור הקהילה והציבור הרחב. מיטל להבי: זה צריך להיות רשום במקום מסוים.

אופירה יוחנן וולק: יש הנחיה כן לפתוח אנחנו רוצים שתנסו שתהיה הנחיה לציבור אחה"צ כדי שאם יהיה סוג של ונדליזם שלא יבואו ויסגרו את שערי ביי"ס באזורים שאין להם מרחב ציבורי.

ראובן לדיאנסקי: זו אמירה חיובית שאנחנו נסדיר גינה מוסדרת עם תאורה לרווחת הציבור. אורית בן אסא: חצר בית הספר כוללת מגרשי ספורט והרעיון התכנוני של המבנים יוצר יותר מרווחים יעילים לשימוש התלמידים וכן הציבור בשעות אי פעילות המוסד החינוכי. כרגע בית הספר היסודי בביצוע סיום הבניה לבית הספר מיועד לספטמבר 2022.

אסף הראל: למה ההחלטה שהחצר תפנה לאיילון ולא לשכונה?

אדרי' אורית בן אסא: כתות צריכות להיות צפון דרום הנחיה ממשרד החינוך ובהתאם תכנון המבנים. נבחנה חלופה של ריכוז קומות, התנועה בין הקומות אמורה להתבסס על מדרגות נעות ומשרד החינוך

עדיין לא ערוך להתנהל עם זה. נכון לעכשיו תכנון של בית ספר בן 8 קומות מהווה בעיה תפקודית מבחינה פדגוגית.

לגבי כל נושא הכבאות זיהום האוויר ובטיחות, אנחנו מוציאים היתרים בהתאם לדרישות החוק והתקנות.

מלי פולישוק: במיקום כזה לא צריך בדיקת זיהום אוויר, הילדים ניזוקים ונפגעים מזיהום האוויר. אם זה מסוכן לבריאות צריך לפעול בהתאם.

אדר' אורית בן אסא: לגבי נושא הנגישות, אנחנו נמצאים בסמיכות לדרך נמיר, בית הספר נגיש. מיטל להבי: במסגרת השפ"פים שם שהיו להם שמקנים זיקות הנאה אי אפשר לעשות כמה אצבעות ירוקות לכיוון נמיר? להגיד שילדים יגיעו באוטובוסים לנמיר וילכו קילומטרים עד לשכונה. תפתחו קשר בין ניסים אלוני לדרך נמיר ואז תוכלו להגיד שבאים באוטובוס. התוכנית הזו מבוססת על שפ"פים לא במסגרת זיקת הנאה מהתוכנית שאושרה ב-2002.

לריסה קאופמן: יש שפ"פים שהם לא בזיקת הנאה.

אסף הראל: לא נראה הגיוני שלא בדקו את כל האופציות למה כל מה שאנחנו מדמיינים הם לא אופציה. מלי פולישוק: הכל זה ענין של שיקול דעת.

אדר' אורית בן אסא: בנוגע לריכוז בנייה לניצול מיטבי של המגרש, ההנחיה היא תכנון המאפשר תוספת של 2 קומות עתידיות בפרויקט.

דורון ספיר: לגבי זיהום האוויר פיקוד העורף והמילוט מה"ע יבדוק יוודא כי ההיתר יינתן בהתאם לכל הנדרש בחוק ובתקנות.

אדר' אודי כרמלי: לעניין בחירת השטחים הפנויים, נגמרו השטחים החומים הגדולים במרכז העיר. אתם יכולים להבין שמה שקורה כאן בצמרות זו דוגמה שתנהגים בבזבזנות לשטחים חומים.

דורון ספיר: וזה עוד יותר מחזק שצריך לבנות בתת הקרקע.

אודי כרמלי: הדילמות העולות בדיונים הנוכחים זו רק ההתחלה והפרויקטים הבאים יהיו יותר קשים שיאלצו ילדים להעלות 7, 8 קומות בבתי ספר ונצטרך להתמודד. כמו שהוועדה והנהלת העיריה עברה תהליך בהתייחסות לשטחים החומים כך גם הציבור יעבור תהליך. החלום שילדים ירוצו בחצר הוא לא ראלי כיום. יש עוד כמה דברים בתכנון שמייצרים ביקוש לשכונה ולא רק עם השטח הפתוח או שצ"פ שמפותח ע"י העיריה ויש דילמה, לדברים הללו יש תחליפים. אנחנו מצטופפים והסיפור של התיכונים זו תעודת כבוד שצריך להתגאות בה. לפני 7 שנים שהתחיל הגל של בניית בתי הספר היסודיים היה קונצנזוס שיש ילדים בכיתה א' עוברים לגבעתיים או כשמשפחה גדלה עם מתבגרים צריך יותר מקום ומצריך לעבור עיר. ועובדה שיש ילדים בעיר ויש כאן קו מגמה שיגבר, שאחת מהחולשות של העיר שלא ידעה לשמור על דור הבניינים שנאלצו לעזוב את העיר, היום המציאות היא אחרת. לפני 10 שנים אנשים לא נשארו כאן. ציפי ברנד: היפוך המגמה הוא מ-2005.

אדר' אודי כרמלי: פעם ההנחה שלא כל ילד שנולד נשאר במערכת החינוך. את ניצול שטחים חומים הגענו לסוף.

אסף הראל: אם הולכים לעשות מגדלים תעשו עכשיו אל תגידו שאי אפשר.

אדר' אודי כרמלי: יש משרד חינוך גורמים מקצועיים שאנחנו כפופים אליהם.

אסף הראל: יש שתי אופציות מבנה ליד מבנה או 8 קומות.

אדר' אודי כרמלי: דוגמת צמרות הוא ניצול מקסימלי ודחפנו מכל כיוון אפשרי נעשו הרבה פשרות. אם האגף המערבי יעלה על האגף המזרחי ויעשה 8 קומות זה לא ישנה מהותית את הכמות של התלמידים. ומה שתקבל זו פריסה אחרת, היא לא תשנה את כמות. זו פעם ראשונה שאנחנו באים עם בתי ספר כלאה של 5-6 קומות. תראו את המאמץ התכנוני שנעשה כאן. אנחנו עושים עבודה פרוגרמטית שמייתרת את כל אפשרויות המיקום. אני לא בטוח שזה נכון לדון במסגרת זו בכל חלופה וחלופה.

## **בישיבתה מספר 0022-19' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### **הועדה מחליטה:**

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף חו"ד צוות.

במסגרת בחינת הבקשה להיתר בניה מהנדס העיר יוודא קיום אישורים של איכות הסביבה לענין זיהום האוויר וכיבוי אש בהתאם לכל דין.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד, חן אריאלי, אסף הראל, נורי מאיה, גל דמאיו שרעבי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/24610(2) - בית הספר לוינסקי	01/01/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10 - - 19-0022

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

במגרש קיימת תכנית עיצוב עבור גני ילדים, תכנית עיצוב זו תהווה עדכון לתכנית הקיימת לעניין בית הספר כפי שיוצג בדיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור.

**מיקום:** שכונת נווה שאנן, בסמיכות לתחנה המרכזית החדשה



**כתובת:** לוינסקי 95, תל אביב-יפו

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6946	מוסדר	חלק	49	-

**שטח התכנית:** 5.366 דונם

**מתכננים:**

אדריכל התכנית: עמית נמליך אדריכלים  
מתכנן פיתוח ונוף: אדמה, אדריכלות נוף  
יועץ בניה ירוקה: תמי הירש  
יועץ תנועה: עדנה הוד

**יזם התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

### **מצב השטח בפועל:**

מגרש בייעוד מבני ציבור המפותח כגינה זמנית פתוחה לציבור, בתחום המגרש קיים גן ילדים וכן מבנה ששימש בעבר עבור משטרת ישראל וכיום משמש כגן ילדים.

### **מדיניות קיימת:**

- תכנית תא/192 – "תא/192"  
התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"  
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

### **מצב תכנוני מוצע:**

מבנה חדש בשטח בית הספר הכולל 24 כיתות אם, 6 כיתות חינוך מיוחד וחדרי ספח. העמדת המבנה במגרש מחלקת את המרחב הפתוח ל-2 חצרות לשימוש התלמידים. המבנה מרוחק כ-7 מטרים ממבנה גני ילדים ממזרח. המבנה מתוכנן ב-5 קומות ומשלב חצרות גג רחבות בקומות השונות. עיצוב החזיתות משלב טיח וזכוכית וכולל אלמנטי הצללה ממתכת על הפתחים בחזיתות השונות. חומרי הגמר יאושרו ע"י אדריכל העיר.

הכניסה הראשית לביה"ס נעשית דרך גינת לוינסקי על מנת לאפשר מרחב התכנסות רחב וגישה בטוחה לתלמידים. העמדת המבנה בקו אפס על רחוב לוינסקי מייצרת חזית עירונית כלפי הרחוב, בסמוך לתחנת הרק"ל המתוכננת ברחוב, מאפשרת גישה נוחה ונגישה של הקהילה גם לאחר שעות פעילות ביה"ס.

### **נתונים נפחיים:**

מספר קומות: 5 קומות  
גובה: כ-25 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה המבנה החדש מתוכנן ב-5 קומות.  
תכסית: כ-1645 מ"ר, 30.65% משטח חלקה 49, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה

### **קווי בניין:**

- קו בניין (צפוני – כלפי מגרש ציבורי): 0 מטר
- קו בניין (דרומי - כלפי דרך): 0 מטר
- קו בניין (מערבי - כלפי מגרש ציבורי): 0 מטר
- קו בניין (מזרחי – כלפי דרך): 0

**טבלת השוואה :**

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ
270%	כ-141.29%	כ-97.34%	43.95%	זכויות בניה	סה"כ
14490.09	7583	כ-5224	כ-2359	מ"ר	גובה
עד 10	2-5	5	2-3	קומות	מטר
עד 40	עד 25.10	25.10	כ-16.5	מטר	תכסית במ"ר
עד- (60%) 3220.02	2467	1645	822		

**הדמיות המבנים**

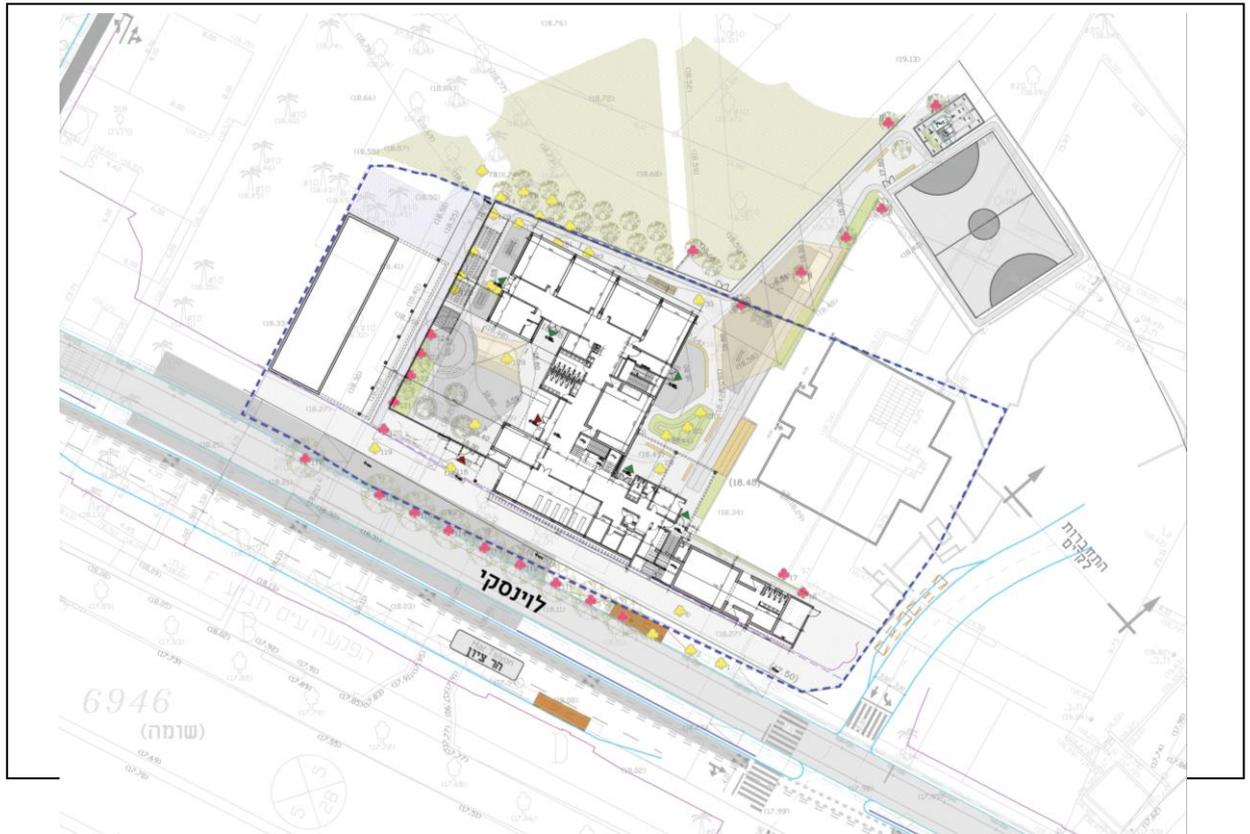


מבט אל החזית הדרומית של ביה"ס מרחוב לוינסקי



חזית ביה"ס לרחוב לוינסקי

## תכנית פיתוח השטח



### הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

#### **1. העיצוב האדריכלי**

##### בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- (5) **חומרים** – טיח בגוונים שונים וזכוכית, הצללות מתכת.
- (6) **מרפסות** – קיימות מרפסות פעילות.
- (7) **הצללות** – קיימות מרפסות פעילות, הצללת החצרות תיעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
- (8) **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**
  - מערכות האגף החדש תוסתרנה ע"י מעקות הגג.
  - חלק מהגגות ישמשו כמרפסות פעילות, וחלק כגגות מערכות ולהן גמר אגרגט בהיר.

#### **1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה –**

##### **א. כניסות המבנים**

- הכניסה הראשית למבנה ממוקמת בחזית הצפונית ופונה לכיוון גינת לוינסקי. בנוסף קיים שער בחזית המבנה לרחוב לוינסקי אשר ישמש פעילויות לאחר שעות פעילות ביה"ס.

## ב. קומת הקרקע

- כניסה למבנה דרך חצר מכיוון הכניסה הראשית של ביה"ס, הכניסה מקורה בחלקה ע"י הקומות העליונות. בקומת הקרקע חדרי המנהלה והמורים, ספרייה, וכיתות לימוד.
- 1.4 **אצירת אשפה:** ייבנה חדר אשפה משולב בקומת הקרקע כחלק אינטגרלי ממבנה בית הספר.
- 1.5 **תנועה וחניה:** העלאה והורדת תלמידים בהתאם להסדר התנועה הקיים ולתוואי הרק"ל
- 1.6 **בניה בשלבים:** תתאפשר שלביות בביצוע: הקמת בית ספר יסודי 24 כיתות ולאחר הקמת אולם ספורט במיקום מבנה המשטרה (משמש כיום כגן ילדים) לשימוש בית הספר והקהילה.

## 2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'.
- **הצללות הפיתוח:** קיימות מרפסות פעילות, הצללת החצרות תיעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
- **מי נגר- מינימום חלחול טבעי לא יפחת מ- 15% משטח המגרש.**

3. **מתקני חשמל בתחום המגרש:** בינוי חדר טרפו סמוך למגרש ספורט בתחום השפ"פ.

4. **שילוט בתחום המגרש:** בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

## 5. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

6. **נגישות:** הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

## 7. גמישות:

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

## חוו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום ואדריכל העיר)

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש למקם את ספריית לוינסקי ברחבה/גדר צפונית כחלק מרחבת הכניסה לבית הספר ולהציגה באופן מפורט
2. יש לתאם עם הרק"ל ונת"ע הרחבת רחבת הכניסה הצפונית על חשבון אזור ההתארגנות על מנת לאפשר כניסה לרכב כיבוי והצלה ואזורי שהייה ראויים לטובת תושבי השכונה ובאי בית הספר.
3. חזית רחוב ללוינסקי צריכה להיות רציפה ופעילה ככול הניתן:
  - אזור ספריית בית הספר בוויטרינה משולבת אלמנט הגנה בדוגמת לוברים.
  - יש להציג חילון בחדרי המדרגות.
  - יש להציע טיפול לשבירת המופע המונוליטי האטום.
4. יש לאפשר כניסת אור למסדרונות ע"י יצירת פתחים בחזית המזרחית.
5. יש לשלב אלמנטי הצללה משמעותיים יותר בתחום החצר הדרומית, על מנת לאפשר שהייה ומשחק בשעות היום.
6. יש להמשיך ולעבד את עיצוב החזיתות לרבות המפגש עם הרחוב וכן ליצור שקיפות בקומת הקרקע

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

אדר' אורית בן אסא: בית הספר היסודי מתוכנן 24 כתות אם ו-6 כתות חינוך מיוחד, בשכונת נווה שאנן במגרש בייעוד למבנים ומוסדות ציבור ברחוב לוינסקי.

אדר' עמית נמליך: מציג את תוכנית העיצוב.

אסף הראל: שוב השאלה מה קורה עם שטחים חומים כאשר חסר שטחים ירוקים? השאלה היא למה צריך בית ספר דווקא כאן. בית ספר לטבע ולאומניות הראו שילדים יכולים לנסוע באוטובוסים. ידוע שמדובר בגינה ושכונה באזור קשה, לשם רוצים לשלוח ילדים כל בוקר? הרי אפשר לשלוח אותם לפארק החורשות שהוא יותר ירוק וגם השאלה מה זה עושה לרחוב לוינסקי? אם רוצים לשקם את האזור הזה אם אנחנו לא מקשים?

ציפי ברנד: השאלה מדוע בשכונה הזו להקים את בית הספר ומה קורה בזמן הבניה עם גני הילדים? בנוגע לציפוף, מספר כתות גדול יותר על שטח קטן מהרגיל הגודל צפוף, מה נשאר מהגינה? אופירה יוחנן וולק: מה בנוגע לכניסה לחצר לבית הספר והשימוש בו אחה"צ לקהילה.

חן אריאלי: מצטרפת לשאלת מדוע דווקא במקום הזה לבנות את בית הספר? בנוסף החזות נראית כמו חומה בחזית רחוב לוינסקי והדבר לא תורם לשכונה.

ציפי ברנד: האם הילדים הם ילדים מהאזור או מעוד מקומות?

מיטל להבי: בתא 5000 מסומן האזור כשטח ירוק עם סימבול חום קטן מה נשאר בירוק? מה האלטרנטיבות שנבחרו לבית הספר? איפה השטחים ירוקים נשארים ומה התשובה שלכם ביחס לתא 5000 ולקביעת שטח ירוק?

ראובן לדיאנסקי: בשכונת מונטיפיורי לדוגמא יש תוכנית לגבי שטחים ירוקים ופתוחים אז אולי כדאי לאתר מקומות או בניינים ברחבי העיר להפוך אותם לשטחים ירוקים ברכבי השכונה ואולי לא קשור לפרוגרמה אבל צריך למצוא פתרונות לילדים. יחד עם זאת אולי כדאי לעשות תוכנית במקומות מסוימים בונה שאנן להפקיע או לרכוש כדוגמת מונטיפיורי פלורנטין ולהגיע להידיינות.

זבולון אלחנן: בפרופסור שור על עץ אחד שיושב בשטח פרטי רציתם לעשות מדיניות על כל פרויקט שעומד לפגוע בעצים ישנים לבדוק זאת, ולעומת זאת בשכונה כזו שסובלת מכל הצלקות האפשריות שבעולם אתם הולכים לפרק בצורה מאסיבית ולפגוע בגינה.

דורון ספיר: האם אתה מציע שהעירייה תנחה לא לטעת חורשות זמניות על שטחים חומים? כי תמיד תעקור חורשה.

זבולון אלחנן: האם נבחנה אפשרות לעיבוי בית הספר ביאליק רוגוזין ובית הספר הירדן כאפשרות לפתרון לילדים ולשמור את הריאה הירוקה כמו שהיא?

אסף הראל: לא רחוק משם יש את בית הספר שורשים, בשביל לבנות בגינה היחידה שיש שם צריך לוודא שאין פתרון אחר, ובתוך השכונה יש מוסדות חינוך אחר. שורשים הוא אופציה כמו ביאליק רוגוזין כמו פארק החורשות ועוד ואני מבקש לדעת מדוע דווקא שם.

שולה קשת: מראים עיצוב ושיקולים חברתיים בכל נושא תכנוני הם לב ליבו של תכנון. יש דו"ח של עיריית תל אביב-יפו דו"ח אקלים שבא ומראה שיש משבר אקלים בדרום ת"א ופרט בשכונת נווה שאנן כי התחנה מרכזית החדשה היא המקום הכי מזוהם בישראל וכי אין שטחים ירוקים ואין מספיק עצים, 7 מעלות

יותר חוס במקום המזוהם בת"א. מישהו ירצה לשלוח את הילדים שלו לבי"ס עם מוקד הזיהום הכי גבוה בישראל? לילדים שלכם לא תעשו זאת זה הורג ילדים. צריך לעבות את הגינה לנטוע יותר ולא לקטוע אותם. עצים זו התמודדות עם משבר אקלים ודווקא האזור הכי קשה שהתושבים מקבלים עם עוד גזירה למה עוד להקשות עליהם? שכונת נווה שאנן היא השכונה הכי צפופה בתל אביב-יפו. יש 35,000 תושבים 1: 37 לעומת פלורנטיין שהיא 1: 18 גם לפי מדריך מינהל התכנון להקצאת צורכי ציבור מכסת השטח הפתוח לתושב עומדת על 5.0 מ"ר לנפש כיום 0.18 מ"ר פתוח לכל תושב, אתם הולכים להחמיר את המצב. יש אופציות אחרות אפשר להרחיב את בי"ס בשכונת התקווה יש את פארק החורשות. לא בדקו אלטרנטיבות וזו החלטה שנקבעה מראש, היו מפגשים עם ערן אברהמי עם ועד השכונה לא בדקו אלטרנטיבות. זו החלטה שנקבעה מראש והיא מובאת לפה והועדה הזו אמורה להיות ועדה עצמאית ללא שום קשר לעירייה.

מיטל להבי: גם אנחנו נתונים למשמעת או משמעת קואליציונית. שולה קשת: לא. פה לא יכולה להיות משמעת קואליציונית, בשום פנים ואופן זה החיים של התושבים, יש כאן התעמרות והתעללות בשכונות דרום ת"א. אני מבקשת מחברי הוועדה שתקבלו את ההחלטה הנכונה ותתמכו בתושבים לא להרוס את הגינה שהמקום היחידי שיש שם מגרש משחקים שכבר לקחו חלק ממנה. מה גם מתוכנן שם נת"ע זה יגביר את זיהום האוויר. לא יעלה על הדעת שלא בדקו את רמת זיהום האוויר ולעשות בי"ס במקום הזה.

אסף ויץ יו"ר ועד השכונה: איך הוועדה תקבל החלטה אם לא הוצגו כל הנתונים בפני הוועדה למשל הפער הצפיפות בשכונה או שאין שטחים ירוקים בשכונה. תראו את האזור של הגינה, כמה מעט שטח ירוק הגינה הזו משרתת כמה וכמה שכונות. נפגשנו עם ערן אברהמי ושאלנו איזה אלטרנטיבות יש ולמה זה המוצא האחרון ולאף אחד לא היתה תשובה לגבי חלופות נוספות. בפגישה השניה דיברו אתנו על מבנה בזק שלמעשה לא קורה איתו כלום. חלופות זה גם בתי ספר קיימים ועיבוי גם מחשבות על אינטגרציה יש כמה וכמה פתרונות ולא שמענו עליהם. בית הספר אמור לשמש גם משכונות מזרחיות דבר הזה משפטית הוא אסור. אסור להעביר ילדים באזורי רישום בגלל המוצא שלהם או מעמד האזרחי שלהם או כל דבר אחר ואתם מסתבכים עם סוגיות שבית הספר לא יפתור לכם. מדובר בשתי קצוות פוליטיות בהקשר של הגירוש, אי אפשר להאשים אותנו שלא אכפת לנו מילדים של מבקשי מקלט בית הספר הזה פוגע בהם כי הוא יוצר שנאה בשכונה שהיא רוויה באלימות מילולית ולא רק וזה לא מקרה שאין אף נציג מהקהילה שלהם, זו טעות קשה ביחס אליהם והעובדה ששני קצוות פוליטיים אומרים לא לפרויקט צריכה להבהב לכם נורית אזהרה. הוועדה הזו אמורה להיות ועדה מקצועית מה זאת אומרת משמעת קואליציונית כל חבר הוא חבר ועדה אתם לא חלק מסיעה ואתם לא במועצת העיר שיש אילוצים פוליטיים אתם צריכים לקבל את ההחלטה הנכונה לעיר שנכונה למרחב ולשכונה ולמרקם החיים בו ואם תחליטו להקים את בי"ס תקבלו החלטה שגויה.

דפנה ליכטמן מוועד השכונה: לא קבלנו חלופה, 1000 ילדים חוצים משכונת התקווה למוסדות חינוך בשכונת נווה שאנן. איך לא נבדקה חלופה בשכונת התקווה כולם סובלים שכונת התקווה היא הפיל שבחדר ואיך אתם לא מוצאים אופציות בשכונת התקווה. חצי מהמשפחות גרות שם איפה האופציה בשכונת התקווה.

### **דיון פנימי:**

חן אריאלי: זו החלטה קשה מאוד ממש כמו משפט שלמה אנחנו נעמוד במחויבות הקואליציונית שלנו שולה קשת: אין פה מחויבות קואליציונית בוועדה המקומית. זה לא חוקי רק במועצה מה הטעם בנבחר ציבור בוועדה המקומית.

ליאור שפירא: גם במועצה אין קואליציה.

מלי פולישוק: במועצה יש קואליציה אבל בוועדה המקומית לא צריכה להיות.

שולה קשת: הוועדה צריכה להיות תכנונית.

מיטל להבי: שאלתי את היועצת המשפטית של המחוז ונאמר לי שזה קואליציוני.

שולה קשת: גם אני בדקתי את זה משפטית.

מיטל להבי: תבדקי עוד פעם.

שולה קשת: אני מקווה שהשיקולים יהיו עניינים ולא פוליטיים.

אורית בן אסא: מדיניות של מינהל החינוך הוא שהילדים ילמדו ליד הבית שלהם, הם לא אמורים ללכת הרבה ברגל ומהסיבה הזו אנחנו מקימים את בית הספר. נבחנו מספר אלטרנטיבות, פארק החורשות מחייב הסעות והדבר אינו תואם את המדיניות.

אסף הראל: אם לא היתה גינה וגילו שהיא מזוהמת הייתם נותנים בפארק החורשות אז בהתאם לנסיבות האם זה לא מספיק לחרוג מהמדיניות ולתת בפארק החורשות את בית הספר.

דורון ספיר: בתכנית המתאר מסומן שטח פתוח עירוני עם סימבול של מוסד ציבורי עירוני חדש.

אורלי אראל: תוכנית המתאר זו הנחיה לגבי הכנת תב"ע חדשה, תוכנית המתאר לא פוגעת בייעודי קרקע ובזכויות תקפות שמשם אפשר להוציא היתרים אנחנו לא בתב"ע אנחנו בהוצאת היתר בניה שהתנאי היא תוכנית עיצוב.

מיטל להבי: מה היתרה שהשארית מתוך השטח הירוק לגינה?

אורלי אראל: בתב"ע התקפה המגרש הוא מגרש למבנים ומוסדות ציבור. אנחנו מתייחסים ליעודי קרקע תקפים, יש שם ייעוד קרקע ירוק וחום קיים, בקטע הנוסף שישמש כאזור התארגנות של נת"ע בסיום העבודות של הקו הירוק השטח הירוק יחזור להיות שטח ירוק כדונם ומשהו. זה מצב סטטוטורי קיים. אלון הרשקוביץ: גינת לוינסקי רבתי עם החום והירוק וכל מה שמסומן בצהוב הוא שטח התארגנות לש-7 השנים הבאות הוא יחזור בחלקו (מצביע במפה על חתיכה של דונם לשטח ירוק). אסף הראל: אם הייתם שואלים הורים לאיפה כדאי לשלוח הילדים הם היו מעדיפים שהילדים ילמדו עם שטח ירוק.

מלי פולישוק: כאן כן יודעים מה רמת זיהום האוויר שהוא המקום הכי מזוהם בארץ והמפות מצביעות על כך, אני לא מבינה איך יכולים להביא ילדים שלומדים יום שלם. אודי כרמלי: ילדים שגרים שם ונמצאים 24 שעות.

ראובן לדיאנסקי: נוכל לפתוח את בית הספר רק אחרי שיהיו תוצאות הבדיקות של זיהום האוויר ועוד בדיקות אחרות. האזור הזה עובר מהפכה והופך להיות מבוקש ואזור תוסס. מודע לעובדה שצריך לתת מענה לחינוך הילדים אבל אני לא שבע נחת מהעובדה שמקימים ביי"ס בשכונה כזו. אני מבקש שתעשה בדיקה לגבי הפוטנציאל לשטחים הפתוחים כמו שעשו במונטפריורי. האם יש מקומות נוספים גם בהינתן החלטה שיש בצידה השקעה כספית אפשר להפוך מקומות נוספים בתוך השכונה לשטחים פתוחים גם אם נצטרך להתמודד מול הנהלת העיריה בהקשר של מתן כספים שיכול להיות לאתר ברחבי השכונה עוד מקומות שהמרחק בין הפיכתו משטח צהוב לירוק זה מתן תשלום אבל חייבת להיות בדיקה. לעשות בדיקה כוללת בנווה שאנן מה מאזן השטחים הירוקים שבעוד 10 שנים יגורו במקום אוכלוסייה ובעיקר טף וצעירים.

גל שרעבי דמאיו: לפני שנה במסגרת פעילות עם אגף שפע לקחנו את שטחי הבור בשכונת התקווה והפכנו אותם לשטחים ירוקים כל השטחים פרטים ופתוחים הפכו לשטחים ירוקים עם דשא וגינות ואפשר לבדוק באזור הזה איזה שטחי בור יש ולעשות את הפרויקט בשכונת התקווה ולהעביר אותו לנווה שאנן. אסף הראל: אני מבקש לדעת מדוע לא להעביר פארק החורשות? ואם התברר יותר מ-50% מהילדים לא גרים בשכונה האם זה ישנה את עמדתכם בנוגע למיקום ביי"ס?

אורית בן אסא: הדבר הראשון שאתה רוצה לפתח בשכונה מתפתחת זו תשתית ציבורית ראויה ובית ספר זה הבסיס של התשתית. היה בית ספר בעבר והיתה ירידה עם השנים והבית הספר נהרס אבל השכונה תעבור מהפכה. בית הספר הוא תשתית נחוצה לשכונה עכשיו ולדורות הבאים. אודי כרמלי: בסופו של דבר המקום הזה הוא בדיוק המקום לביי"ס שמרכז סביבו שכונה שלמה מתפתחת שיהיו בו הרבה יחיד והרבה ילדים. פארק החורשות מחייב הסעה של ילדים בכתות א' ב' זה שיקול משמעותי במיקום של ביי"ס הדף יכול לסבול הכל. אם שמים בפארק החורשות יכול להיות גם בפארק הירקון ברגע שנכנס להסעה אפשר להעביר למקום בלי קונפליקטים. אסף הראל: אם אתה מעביר את ביאליק רוגוזין התיכון לפארק החורשות ובמרחק אופנייים הוא כלום? אורית בן אסא: בית הספר ביאליק רוגוזין יהפוך לבית ספר יסודי בשנים הקרובות בכל מקרה.

אסף הראל: לגבי עוד 10 שנים אין ספק. השאלה יש את התמח"ת ברגע שנפתור את מע"ר בן צבי כל האזור השתנה ותוכל לשים 3 ביי"ס אבל עכשיו צריך את הפתרון.

אודי כרמלי: התפקיד שלנו לתת לכם פתרונות למחר בבוקר שיהיו מתאימים לעוד 10 שנים. ההחלטה מורכבת אבל זו ההחלטה שאנחנו ממליצים עליהם. ברגע שהדברים הללו נידונים יש יתרונות וחסרונות. ציפי ברנד: בנוגע לבניה האלטרנטיבית האם אפשר לעשות מחשבה מחודשת כמו מבנים עם עצים או דברים שירככו את רמת הזיהום ואם יש אפשרות לעשות שיקול מחודש שמתכתב עם סביבה ירוקה. אודי כרמלי: הבעיה שצריך להכניס ילדים בעוד שנה.

ציפי ברנד: הנתונים שניתנו כאן לא מספקים ושמגיעים דיון מגיע לנו לקבל נתונים מדויקים את הנתונים של כמה בדיוק יש ילדים? מה החלופות של השטחים החומים? ולא לקבל נתונים אחרי עריכה. ראובן לדיאנסקי: יש לך הצעה חלופית לפרוגרמה שמוצגת כאן? ציפי ברנד: אני מפנה שאלה למהייע לשקול שאת נושא החומרים.

הצבעה לאישור תוכנית העיצוב:

נגד - אלחנן זבולון

השאר בעד לאשר את התכנית העיצוב כפוף לתנאים בחו"ד.

שולה קשת: אני מודיעה לפרוטוקול כי אני מתכוונת להגיש ערעור על ההחלטה.

**בישיבתה מספר 0022-19'ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**הועדה מחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

7. יש למקם את ספריית לוינסקי ברחבה/גדר צפונית כחלק מרחבת הכניסה לבית הספר ולהציגה באופן מפורט
8. יש לתאם עם הרק"ל ונת"ע הרחבת רחבת הכניסה הצפונית על חשבון אזור ההתארגנות על מנת לאפשר כניסה לרכב כיבוי והצלה ואזורי שהייה ראויים לטובת תושבי השכונה ובאי בית הספר.
9. חזית רחוב ללוינסקי צריכה להיות רציפה ופעילה ככול הניתן :
- אזור ספריית בית הספר בוויטרינה משולבת אלמנט הגנה בדוגמת לוברים.
  - יש להציג חילון בחדרי המדרגות.
  - יש להציע טיפול לשבירת המופע המונוליטי האטום.
10. יש לאפשר כניסת אור למסדרונות ע"י יצירת פתחים בחזית המזרחית.
11. יש לשלב אלמנטי הצללה משמעותיים יותר בתחום החצר הדרומית, על מנת לאפשר שהייה ומשחק בשעות היום.
12. יש להמשיך ולעבד את עיצוב החזיתות לרבות המפגש עם הרחוב וכן ליצור שקיפות בקומת הקרקע

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אלחנן זבולון אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, נורי מאיה.