

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

פרוטוקול מספר 0023-24

ג' כסלו תשפ"ה 04/12/2024 12:00 - 16:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 13:20
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חיים מאיר גורן, חן אריאלי, מיטל להבי,
אורנה ברביבאי, דייבי דישטניק, ד"ר, ראובן לדיאנסקי, עו"ד

השתתפו ה"ה: ליאור שפירא, עו"ד

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית
ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
סגן ראש העירייה
סגנית ראש העירייה
משנה לראש העירייה
חברת מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה

חן אריאלי
אלחנן זבולון
חיים מאיר גורן
מיטל להבי
ראובן לדיאנסקי, עו"ד
אורנה ברביבאי
דייבי דישטניק, ד"ר
רועי אלקבץ, ד"ר

נכחו ה"ה: אהוד כרמלי, אדר'
הראלה אברהם אוזן, עו"ד
אורלי אראל
אלי לוי
שירה קאשי דקלו
פרדי בן צור, עו"ד
יובל רו, עו"ד
דני ארצי
עדי בסיס, אדר'
לריסה קופמן, אדר'
רבקה פרחי, אדר'
אלה דוידוף
רות אריאל
חדוה מזרחי

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
מנהל אגף נכסי העירייה
סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית
מזכיר ועדת בניין עיר
עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
מנהל תחום מקרקעין
מ. מח' תכנון יפו והדרום
מ. מח' תכנון מרכז
מ. מח' תכנון צפון
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה

חסרים: מאיה נורי שקד, עו"ד
אמיר בדראן, עו"ד
דודו לניאדו

חברת מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה

משקיפים: אביגדור פרויד
עמי אלמוג
תומר צליח, עו"ד
מלי פולישוק, עו"ד

ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
נציג רשות מקרקעי ישראל
ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
משרד הפנים

פרוטוקול מספר 0023-24 מיום 4-12-2024 אושר בישיבה 0025-24
מיום 25-12-2024

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

פרוטוקול מספר 24-0023
ג' כסלו תשפ"ה 04/12/2024 12:00 - 16:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 13:20
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חיים מאיר גורן, חן אריאלי, מיטל להבי,
אורנה ברביבאי, דייבי דישטניק, ד"ר, ראובן לדיאנסקי, עו"ד

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
1.	1		תוספת שימושים ברובע 4 דיון בסעיף 77
2.	9		תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4 דיון בהפקדה
3.	17	507-0866632	התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון
4.	25	507-0888040	התחדשות מתחם עמידר - רמת אביב דיון בדיווח (4) על החלטת ועדה מחוזית לתת תוקף לתכנית
5.	33	507-1038686	מלון התעשייה 5-7 דיון בהפקדה
6.	41	507-1159771	פרדס דכה דיון בהפקדה
7.	49	507-0987735	מרחב הארד רמת החייל דיון בהתנגדויות
8.	57	507-1030410	נחל הבשור דיון בהתנגדויות
9.	65	507-1090919	רובינשטיין המחרוזת דיון בהתנגדויות
10.	73	507-1068436	מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	תא/5269 - תוספת שימושים ברובע 4
10023-24 - 1	דיון בסעיף 77

הודעה על תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 77-78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מיקום: מגרשי מגורים ברובע 4 לאורך רחובות: יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן ושאול המלך.

מפת תחום התכנית:



שטח התכנית:

מתכנן: מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: פרטיים

רקע לדיון:

רובע 4 הוא אחד מארבעת רובעי מרכז העיר, קיימים בו בעיקר שימושי מגורים וחסרים בו רחובות

עירוניים עם חזית מסחרית פעילה.

הרובע מאופיין במיעוט שטחי מסחר, במיוחד בהתחשב בגידול מספר התושבים והמבקרים בו. המסחר הקיים ברובע 4 הינו ספורדי ודליל ופרט לרחוב ה' באייר, כיכר מילאנו, הדופן המזרחית של אבן גבירול אין בו רחובות מסחריים.

על פי בדיקה שנעשתה בנושא היקף שטחי הציבור ביחס ליח"ד הקיימות והמתוכננות, ובפרט לאור המימושים הגבוהים מתוקף תכנית רובע 4 ותכניות אחרות כגון סומייל, כיכר המדינה ועוד, נמצא חוסר של כ-20,000 מ"ר שטחי מסחר.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	תא/5269 - תוספת שימושים ברובע 4
1 - 0023-24	דיון בסעיף 77

(מיפוי)

מצב סטטוטורי קיים :

תכנית רובע 4, תא/3729א, תכניות תא/567, תא/569, תא/570, תא/2312. תכנית המתאר תא/5000 קבעה את חזית מסחרית ברחובות יהודה המכבי, פנקס בחלקו המערבי, ז'בוטינסקי בין כיכר המדינה לרחוב אבן גבירול, ויצמן מדרום לכיכר המדינה באופן חלקי.

מצב השטח בפועל:

היקף מימושים ניכר מתוקף תכנית רובע 4 ואחרות המביא לתוספת של כ-18,000 יח"ד וגידול במספר התושבים ובהתאם לצרכים גדלים בשטחי מסחר.

מצב תכנוני קיים :

מחסור ברחובות מסחריים ובשטחי מסחר.

מצב תכנוני מוצע :

קביעת שימושי מסחר בקומות הקרקע במבני מגורים בשלד הרחובות הראשיים של רובע 4 : יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן ושאול המלך.

עקרונות התכנון :

1. חיזוק רשת הרחובות העירוניים ברובע 4 ליצירת רחובות פעילים מעודדי הליכתיות.
2. קביעת שימושי מסחר בהתאם לתוספת יח"ד הצפויות כתוצאה מהתחדשות המבנים ומתכניות הכוללות תוספת דיור.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח המגרש.

תחבורה, תנועה, תשתיות: תוספת השימושים לא תכלול תוספת חניה. התכנית תכלול התייחסות לנושאי כניסות לחניה ונושאי פריקה וטעינה בנספח תנועה.

עיצוב: התכנית תכלול הוראות עיצוב החזית המסחרית והוראות פיתוח.

התייחסות לסביבה: קביעת זיקת הנאה לאורך הרחוב.

איכות סביבה: קביעת הוראות למניעת מטרדים בשל השימושים המוצעים.

תנאים לפי סעיף 78:

מוצע לא לאפשר הוצאת היתרי בניה במגרשי מגורים ברובע 4 לאורך רחובות : יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן, שאול המלך, לתקופה של 3 שנים - למעט המקרים הבאים :

1. מגרשים עליהם חלות תכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או חנות בודדת.
2. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת בבדיקת תנאי סף במערכת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה. במגרשים אלה תותר הוצאת היתרי בניה בהתאם להוראות התכנית.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	תא/5269 - תוספת שימושים ברובע 4
1 - 0023-24	דיון בסעיף 77

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לקבוע תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים למגרשי מגורים ברחובות ז'בוטנסקי, פנקס, יהודה המכבי, ויצמן למעט המקרים הבאים :

1. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה ו/או החלטת ועדת ערר.
2. החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי 4.12.2024 או תיקון החלטה כאמור.
3. בקשות להיתרי בניה מינוריות כגון מרפסות, פרגולות, הנגשה, שיפוץ פתרונות מיגון וכן בקשות לשימוש חורג.

על כל הבקשות המוחרגות יחולו הוראות תכנית רובע 4.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24 ב' מיום 04/12/2024 תיאור הדיון :

גילה גינסברג : דיון 77 78 תוספת שימושי מסחר ברובע 4 המאופייני בעיקר במגורים. מבוקש לערוך תכנית שמוסיפה שימוש מסחר ברחובות הראשיים של רובע 4. מציגה את התכנית במצגת.

אודי כרמלי : זו הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 ומתן תנאים לפי סעיף 78 כפי שמפורט בחו"ד צוות.

אלחנן זבולון : אם המטרה היא חזית מסחרית ויבוא יזם ויגיד אני רוצה לבנות, מוכן למה להגביל אותו?

אורלי אראל : היום הוא לא יכול לעשות חזית מסחרית אין לו דרך לעשות חזית מסחרית.

אלחנן זבולון : הוא לא יכול לעשות שימוש חורג? כי זה קצת קיצוני.

אורלי אראל : אבל אין לו חובת שימוש מסחר בתב"ע התקפה,

ליאור שפירא : אבל אם היה לדוגמה

גילה גינסברג : כשיש אנחנו החרגנו אותם מ77 78. סעיף 1 משחרר את מי שכבר החל בהליכים להיתר :

לא תהיה שם חזית.

אודי כרמלי : זה משהו אחר. ראשית, יש להוסיף לחו"ד צוות שאנחנו מפרסמים 77 : הודעה על הכנת

תכנית. בנוסף, במידה ומגיע יזם שמבקש לעשות חזית מסחרית למרות שהוא לא יכול כרגע אבל זה תואם

לחלוטין את המדיניות של הצוות איפה זה כתוב? כרגע כתוב : לא ייצאו היתרי בנייה למעט מרפסות

ופרגולות.

לריסה קאופמן : המגרשים שם מחולקים : יש שם מגרשי מגורים ויש מגרשים שיש להם חזית מסחרית

בתכנית. ברור שמגרשים עם חזית מסחרית מוחרגים במידה ויש שם שימוש מסחרי ע"פ תכנית תקפה

והוא מסכים לעשות את השימוש המסחרי אז ניתן היה לשחרר אותו, אבל זה לא ודאי כיוון שאין הוראות

למסחר.

אודי כרמלי : צריך לכתוב את זה

לריסה קאופמן : מציעה שנתקן - למי שעומד בתנאים של 78 יוכל להוציא היתר בנייה

גילה גינסברג : אבקש להוסיף סעיף 2 ולקבוע שמגרשים עליהם חלות תכניות הקובעות חזית מסחרית.

הראלה אברהם אוזן : הרעיון של תנאים מגבילים שאני יכולה להוציא היתרי בניה

גילה גינסברג : התנאים המגבילים הם חובה.

אורלי אראל : שכל היתר שעומד בתנאים המגבילים, אתה יכול להוציא אותו אתה לא צריך לכתוב את זה.

הראלה אברהם אוזן : התנאים המגבילים כשם כן הם מגבילים. אם אני רוצה פה חזית מסחרית

והתכנית לא מאפשרת חזית מסחרית, אי אפשר להוציא לך היתר עם חזית מסחרית כי אין לי תכנית, אבל

אם אני עומדת בתנאים המגבילים אני מוציאה היתרים. הוצאנו ומוציאים היתרי בנייה, עם תנאים

מגבילים ברובעים 5,6 כבר עשור.

אלחנן זבולון : אז סעיף 1 מיותר.

לריסה קאופמן : התנאים מגבילים הם רק על אלה שלא יכולים לבנות חזית מסחרית, אבל לחזית מסחרית

יש לה כמה מרכיבים. אחד שהשימוש יותר בתב"ע וגם גובה בהוראות בינוי. בתוכניות שכבר יש בהן

שימוש מסחרי יש בהן את כל ההוראות.

הראלה אברהם אוזן : מגרשים שעליהם חלות תכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או בודדת, אין

בעיה.

לריסה קאופמן : סוג של הבהרה

אלחנן זבולון : ההבהרה שלי שמי שמגיש בקשה שמתאימה עם חזית מסחרית תאושר ותתקדם.

לריסה קאופמן : הוא צריך הוראות תב"עיות לכך.

אודי כרמלי : סעיף 78 יגביל הוצאת היתרים במבנים לאורך חמשת הרחובות האלה שבהם כיום אין

אפשרות לייצר חזית מסחרית.

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 1 - 0023-24	מס' החלטה 04/12/2024 1 - 0023-24
--	---

במקומות שיש חזית מסחרית בתב"ע, במידה ותוגש בקשה עם חזית מסחרית שתואמת את התנאים המגבילים ניתן יהיה לאשר אותה. לעשות את ההפרדה. אפשר להאריך בעוד שלוש שנים.

מיטל להבי: נוצר מצב שגם אם יש לך תב"ע מופקדת והיא לא מאושרת רק מופקדת אז יש הקפאה באזורים מסוימים נכון?

אודי כרמלי: אני לא מתכוון עכשיו להקפיא את זה לשש שנים הכוונה לעשות תבע סעיף 77 מודיעים על הכנת תכנית.

מיטל להבי: בדיון שהיה בהנהלה על נושא התקציב דובר על זה שרוצים להוסיף לא מעט רחובות מסחריים לתוכניות שונות. האם אפשר לבקש שבאיזשהו שלב תציגו לנו את זה כדי שנבין את ההיקפים כי זה דורש איזושהי ראייה קדימה

אודי כרמלי: אני מציע יו"ר הוועדה שתעשה ישיבה אצלך בחדר מי שחברי הוועדה ירצה להצטרף נציג את הרקע המקצועי. יש לנו נתונים על המסחר יש כמה דברים שאפשר להראות אותם.

הראלה אברהם אוזן: להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק. ולקבוע תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק זה לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בנייה לתקופה של שלוש שנים למגרשי מגורים ברחובות ז'בוטינסקי, פנקס, יהודה מכבי וויצמן למעט המקרים הבאים: 1 - במגרשים עליהם חלות תוכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או חנות בודדת

2- , בקשות להיתרי בנייה להריסה ובנייה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת על פי תיק מידע בתוקף במועד דיון זה.

3 - החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי 4.12.24 או תיקון החלטה כאמור או החלטת ועדת ערר למתן היתר.

4- בקשות להיתרי בנייה מינורית כגון מרפסות, פרגולות, הנגשה, שיפוץ, פתרונות מיגון וכן בקשות לשימוש חורג.

אודי כרמלי: לא ניתן לעשות חזית מסחרית אם היא לא מאושרת בתב"ע.

אורלי אראל: המצב המוצע מתייחס לכל רחוב פנקס ולכל רחוב ז'בוטינסקי בחלק שבתחום רובע 4

הראלה אברהם אוזן: להוסיף להחלטה למגרשי מגורים ברחובות ז'בוטינסקי, פנקס, יהודה המכבי, ויצמן ומקטע ברחוב שאול המלך בתחום רובע 4.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את הבקשה.

בישיבתה מספר 0023-24' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ולקבוע תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים למגרשי מגורים ברחובות ז'בוטינסקי, פנקס, יהודה המכבי, ויצמן בתחום רובע 4 למעט המקרים הבאים:

1. מגרשים עליהם חלות תוכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או חנות בודדת.
2. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה
3. החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי 4.12.2024 או תיקון החלטה כאמור או החלטת ועדת ערר למתן ההיתר.
4. בקשות להיתרי בניה מינוריות כגון מרפסות, פרגולות, הנגשה, שיפוץ, פתרונות מיגון וכן בקשות לשימוש חורג.

על כל הבקשות המוחרגות יחולו הוראות תכנית רובע 4.

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

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	תא/3729ב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4
2023-0023ב' - 2	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רובע 4, בתחום התכניות תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117.

כתובת: התכנית חלה על מגרשים בתחום התכניות תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117.



מתכנן: מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: פרטיים

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	תא/3729בב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4
2023-0024 - 2	דיון בהפקדה

מצב השטח בפועל: מרקם בנוי של בניה נמוכה למגורים.

מדיניות קיימת: ל"ר

מצב תכנוני קיים:

תא/3729א, תא/122, תא/398, תא/196, תא/478, תא/117
יעוד קיים: מגורים

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: יישום פסק דין שניתן ע"י ביהמ"ש העליון בעע"ם 5018/23 מרים וולפיש נ' הוועדה המקומית ואח' בנוגע לתוספת זכויות בניה עד 6% לחלק מהמגרשים המוגדרים כקוטגיים בתכנית תא/3729א.
בנוסף, מוצעות הסדרת זכויות בניה בבניה חדשה למגרשים ביעוד מגורים ב2 בתכנית 398, והסדרת מסלול לבניה חדשה שאינה בעת ובעונה אחת במגרשים לבניה נמוכה.

פירוט יעדים/שימושים: מגורים

יח"ד: ל"ר

נתונים נפחיים: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א
מספר קומות: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א
גובה: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א
קווי בניין: ללא שינוי ביחס לתכנית 3729א

רקע ודברי הסבר:

תכנית רובע 4 הינה אחת משלוש תכניות עירוניות לרובעי מרכז העיר, אשר חלה על בנייני מגורים. התכנית קבעה סל זכויות מקסימלי לבניה חדשה ולתוספת על בניינים קיימים והטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 תוך שמירה על איכויות המרקם הבנוי הקיים בכל הנוגע לנפחי הבניה, חלוקת המגרשים, שמירה על מרווחים נאותים, שפה אדריכלית, הוראות לפיתוח המגרש וכיו"ב.

מרבית הבניה ברובע מאופיינת בבניינים משותפים הכוללים 4-6 קומות, להם קובעת התכנית נפחי בניה של 7-9 קומות בבניה חדשה. בנוסף, בחלקו הצפוני של הרובע קיימים אזורים לבניה נמוכה הממוקמים בתכניות תא/122, תא/478, תא/398, תא/196, תא/117 ובהם טיפוסי בניה שונים, ביניהם טיפוס קוטג' המוגדר בתכנית כ"בית צמוד קרקע שגובהו עד 3 קומות הכולל יחידת דיור אחת בבעלות אחת בכל מפלסיו".

היות שטיפוס ה"קוטג'" לא היה זכאי לתמריצי תמ"א 38, התכנית קבעה סל זכויות המבוסס על זכויות הבניה עפ"י התכניות התקפות, וכן תוספת בניה על הגג של חדרי יציאה/עליות גג (מגרשים לקוטגיים בתחום תכנית 122 ו-478 קיבלו בנוסף הרחבה עד 25 מ"ר).

במסגרת התנגדויות שהוגשו לתכנית המופקדת, נטען כי יש להטמיע בזכויות הבניה תוספת של 6% שניתן היה לקבל בהקלה בהתאם למדיניות העירונית ביחס לבקשות להיתרי בניה טרם אישורה של תכנית זו. בהמלצת החוקרת אשר אומצה ע"י הוועדה המחוזית שדנה בהתנגדויות בתכנית הומלץ כלהלן:

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	תא/3729-ב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4
2023-0024-ב' - 2	דיון בהפקדה

"בתחום הבניה לקוטג'ים על פי הגדרתם בתכנית זו, שמורה הזכות לבקש הקלות של 6%....".

החלטה זו לא מצאה ביטוי מפורש בהוראות התכנית ובהתאם לסעיפים 151 לחוק התו"ב וסעיף 9(א) לתקנות סטייה ניכרת, מקום בו מאושרת תכנית חדשה המשנה זכויות בניה לאחר התאריך הקובע, כל הקלה בתוספת זכויות בניה מהווה סטייה ניכרת.

ערר (תא/1043/0321) שהוגש על החלטת הוועדה המקומית לדחיית בקשה להיתר לבניה חדשה של קוטג בתחום תכנית 398 הכוללת הקלה בזכויות ותוספת חדר יציאה בתכנית 65% התקבל חלקית באופן בו בכל הנוגע לאפשרות להתיר הקלה כמותית התקבלה עמדת הוועדה המקומית לפיה התכנית קובעת שינוי בזכויות ובהתאם להוראות הדין לא ניתן להתיר את ההקלה המבוקשת. ביחס לשטח הבניה המותר עבור חדר יציאה נקבע כי בקוטג' ניתן להתיר חדר יציאה ששטחו עד 65%.

עתירה (עת"מ 22-09-26809) שהוגשה ע"י מבקשי ההיתר בגין החלטה זו נדחתה. בערעור שהוגש לביהמ"ש העליון (עע"ס 5018/23), לאור המלצת בית המשפט, ניתנה הסכמת הוועדה לקדם תכנית בסמכות ועדה מחוזית (שלא תתנגד להצעת התכנית) שמטמיעה את המלצת החוקרת כאמור לעיל ובכפוף להסכמה זו נדחה הערעור.

תכנית זו מקודמת בהתאם לפסק הדין האמור ובנוסף מסדירה מסלולי מימוש נוספים כמפורט להלן.

מטרות התכנית:

תוספת 6% משטח המגרש לטיפוסי הקוטג'ים בתחום תכנית 196 (שיכון הקצינים), ולטיפוסי הקוטג'ים בתחום תכנית 398, ביעוד מגורים א2 וב2.

בנוסף, מוצע להסדיר 2 נושאים נוספים אשר מהווים השלמה להוראות התכנית בתחום הבניה הנמוכה :

1. במגרשים בבניה נמוכה שאינם קוטג'ים בתחום תכנית 122, ובמגרשים בבניה נמוכה לכלל הטיפוסים בתחום תכנית 117, זכויות הבניה לבניה חדשה נקבעו בכפוף לבניה בו זמנית של המבנים הבנויים בקיר משותף על מנת ליצור מבנה בעל שפה אחידה ולהימנע מהפרשי הקומות אשר עלולים להיווצר בבניה נפרדת בבניינים הבנויים בקיר משותף. בתחום תכנית 117 בבניה חדשה בו זמנית מס' הקומות הינו 4 ק. וקומת גג חלקית, ובתחום תכנית 122 מס' הקומות בבניה חדשה בו זמנית הינו 3 קומות וקומת גג חלקית.
- מימוש שאינו בעת ובעונה אחת מתאפשר רק במסלול של תוספת על בניין קיים בהיקף של קומה וקומת גג חלקית.
- לאחר בחינה אדריכלית של התוצר התכנוני, מוצע לאפשר מסלול לבניה חדשה שאינה בעת ובעונה אחת גם בבניה חדשה בתחום תכנית 122 ו-117, בו יותרו 3 קומות וקומת גג חלקית. (כנגד 4 קומות וקומת גג חלקית במסלול של בניה בו זמנית בתכנית 117, ובדומה לבניה חדשה בתחום 122 בה מותרים 3 קומות וקומת גג חלקית בבניה בו זמנית).
2. בטבלת הזכויות בתכנית רובע 4 לא נכללו מס' חלקות בודדות ביעוד מגורים ב2 בתחום תכנית 398 (שיכון צמרת). מוצע להסדיר במסגרת תכנית זו זכויות בניה במגרשים אלה כלהלן :
 - במגרשים בבניה נמוכה שאינה קוטג'ים (בניינים משותפים) בתחום תכנית 398 ביעוד ב2 (חלקות 544, 574) - יותרו 3 קומות וקומת גג חלקית.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	תא/3729-ב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4
2023-0023 - 2	דיון בהפקדה

- טיפוס קוטגים בייעוד זה (חלקות 626,2080) יתווספו בטבלת הזכויות לטיפוסי הקוטגים ותחול עליהם הוראת תוספת 6% המוצעת בתכנית זו.

תחבורה, תנועה, תשתיות : ללא שינוי

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק): הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור דנה בנושא בתאריך 29.10.2024. הועדה החליטה כי אין צורך בהליכי שיתוף ציבור היות ומדובר על תכנית המקודמת מתוקף החלטת בית משפט ובהקלות משמעותיות בהליכי הוצאת היתרי בניה.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
בטיפוסי קוטגים	בתחום תא/398 אזור מגורים א'2	50% בשתי קומות, מקסימום 33% בקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג
	בתחום תא/398 אזור מגורים ב'2 (חלקות 626,2080)	לא הוגדר בתכנית
	בתחום תא/196 "שיכון הקצינים"	25% לקומה +חדר יציאה לגג/עליית גג
בבנינים משותפים בבניה נמוכה	בתחום תא/398 אזור מגורים ב'2 (חלקות 574 ,544)	3 קומות +קומת גג קווי בניין : צידי-3 אחורי-5
	בתחום תכנית 117	מסלול בניה חדשה מותנה בבניה בעת ובעונה אחת : +4 ק. גג חלקית
בכל טיפוסי הבניה הנמוכה	בתחום תכנית 122	מסלול בניה חדשה מותנה בבניה בעת ובעונה אחת : +3 ק. גג חלקית
בבנינים משותפים בבניה נמוכה		אפשרות לבניה עצמאית : +3 ק. גג חלקית

יתר ההוראות עפ"י תכנית רובע 4

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24ב' מיום 04/12/2024 תיאור הדיון :

אורלי אראל: אנחנו מקדמים תוכנית כתוצאה מהוראה של פסיקה של בית משפט. בדיון בהתנגדויות על תוכנית רובע 4 שכולל בניינים עם מאפיינים שונים, טיפוס הקוטג' ברובע 4 לא היה זכאי לתמריצים של תמא 38 והתוכנית קבעה סל זכויות המבוסס על זכויות הבנייה על פי התוכניות התקפות ותוספת על הגג. הוגשו התנגדויות בטענה שצריך להטמיע את זכויות בנייה בהתאם למצב הזכויות ערב אישור התכנית אשר כלל תוספת 6% בהקלה ולפיכך יש להטמיע אותם בתכנית. ההמלצות האלה אומצו ע"י הוועדה המחוזית אבל התוכנית לא כללה את זה, הוגש ערר ובימ"ש קבע שאנחנו נדרשים להכיל הקלה זאת

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	תא/3729בב - תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4
2023-0023ב' - 2	דיון בהפקדה

בתב"ע החדשה. אנחנו מבקשים לתקן עוד שני נושאים בתחום התוכנית: תוכנית רובע 4 קובעת שבניינים שבנויים בקיר משותף בתחום תכניות לבניה נמוכה חייבים לבנות בו זמנית ועל מנת להקל התכנית מציעה לאפשר לבנות לא בו זמנית שלוש קומות וקומת גג. זאת בכדי לאפשר לאנשים למצות זכויות בנייה בצורה יותר טובה. זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית ואלה התיקונים.

חיים גורן: כשכתוב מוצע. לקבוע כבנייה שאינה בעת ובעונה אחת, נותרו שלוש קומות לקומת חלקית זה פחות ממה שמקבלים מבניה בבת אחת.

אורלי אראל: לא. בתכנית 122 זה אותו דבר.

חיים גורן: יש לנו מקומות בעיר למשל בדרום העיר שאתה בונה ביחד אתה מקבל יותר אז אם אתה בונה לחוד אתה יכול לבנות אבל אתה מקבל פחות.

אודי כרמלי: רק אם יש סעיף תב"ע כזה.

חיים גורן: השאלה אם אנחנו משווים את התנאים בדיוק של מי שבונה לא ביחד למי שבונה כן ביחד או שעדיין יש הבדל.

אורלי אראל: אין הבדל, למעט בתחום תכנית 117 שבה אנחנו משאירים את ההפרדה הזאת כדי לעודד אנשים לבנות ביחד.

לירון שחר: תכנית 117 זו תכנית מיוחדת שקבעה במקור בנייה בקיר משותף: רואים שתי יחידות כבניין אחד מבחינה עיצובית. לכן רוצים כן לעודד את הבנייה בו זמנית בקיר משותף והזכויות נשארו 4 קומות וקומת גג בבנייה בקיר משותף 3 קומות וקומת גג אם בונים בצורה עצמאית, מה שלא היה אפשרי בכלל בתוכנית עד עכשיו. בתכנית 122 לא היה אפשר לבנות לבד ובזכויות הבניה נשאר 3 + גג גם בבנייה עצמאית.

בנוסף יש את התיקון של בתחום תכנית 398, ביעוד מגורים ב'2' שלא הופיע בטבלת הזכויות בתכנית רובע 4 בבנייה חדשה, הם יכלו לעשות רק תוספת בנייה וכעת מסדירים להם זכויות בבנייה חדשה עכשיו הם יוכלו לבנות 3 קומות וקומת חלקית לבניינים משותפים או 2 קומות פלוס גג לקוטגים.

יש כמה תיקונים טכניים שגם צריך להוסיף פה במספרי חלקות. בטבלת ההשוואה מנינו את החלקות הספציפיות בתחום 398 מגורים ב', שתיים רשום חלקה 2080 וצריך להיות במקום חלקה 630 ובתחום 398 אזור מגורים ב' 2' חלקות 544 יש להוסיף "השלמה למגרש זה" כי זה מגרש המורכב משלוש חלקות בשרת 79.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את הבקשה.

בישיבתה מספר 2023-0024ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

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

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
3 - 2024-0023	דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

מהות הדיון: עדכון הוועדה המקומית לנושא עדכון טבלאות איזון והקצאה לאור החלטת הוועדה לשינויים בטבלת הזכויות

בישיבה מספר 0006-24 מיום 08/05/2024 החליטה הוועדה המקומית לקבל בחלקן את ההתנגדויות שהוגשו לתכנית ולתת לה תוקף. הוועדה המקומית החליטה לקבל את ההתנגדויות שנגעו לאופן חישוב זכויות הבנייה וכן על עדכון טבלת הזכויות בשני מסלולי ההתחדשות שהתכנית מציעה- מסלול הריסה ובנייה מחדש ובמסלול חיזוק ותוספת בנייה.

מתיקון זכויות הבנייה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, עלה הצורך להתאים בין טבלת הזכויות המעודכנת לבין טבלת ההקצאה והאיזון המופקדת. לאחר בדיקת טבלת ההקצאה והאיזון המופקדת, ערך שמאי התכנית (שמאי אמיר פישלר) מספר שינויים:

שווי תרומת המחברים שונה לשווי ריאלי ומקובל של 2.900 ש"ח/מ"ר, בנוסף מגרש 103 קיבל תוספת בשיעור 3% בגין זמינות טובה יותר לעומת המגרשים האחרים בתכנית, ותוספת 3% למגרש 104 והפחתה בשיעור 3% למגרשים מס' 101-102 כל זאת בגין מקדם התאמה למיקום.

השינויים נבדקו ואושרו ע"י יחידת המקרקעין מאחר וטבלת האיזון החדשה שומרת על השוויים היחסיים של הבעלים בתכנית ועל ההקצאות ביחס לטבלת האיזון שהופקדה.

לאור המפורט לעיל, הרי שמדובר בתיקונים מינוריים של טבלת ההקצאות, שאינם משפיעים על ההקצאה לבעלים כפי שהוצגה בעת הפקדתה ומשכך ממליצים לאשר את התכנית בהתאם.

להלן הדיונים שהתקיימו בעבר בוועדה המקומית:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

מיקום: רמת אביב א' (רמת אביב הירוקה)

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



מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
3 - 0023-24	דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 15.096 דונם, מתוכם 12.886 דונם ביעוד מגורים

מתכנן: קו-מתאר בע"מ

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

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

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

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

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

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

מצב תכנוני קיים:

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

1ע – מרתפים - 18/03/2003

1ג – בניה על גגות – 20/08/2007

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-0866632 - תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
3 - 24-0023	דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

תכנית מתאר מקומית - תא/5000:



מצב תכנוני מוצע:

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

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

התכנית היא מכח סעיף 23 לתמ"א 38, חישוב זכויות הבניה הינו ע"פ זכויות הבניה התקפות, ובתוספת תמ"א 38 על תיקוניה.
כמו-כן התכנית מציעה עדכון של קווי הבניין ומס' הקומות, וכן קובעת הנחיות לזיקות הנאה למעבר ושהייה בין תאי השטח במפלס הקרקע ובתת-הקרקע.
בנוסף למסלול המרכזי של הריסה ובניה מחדש, התכנית מאפשרת גם התחדשות באמצעות עיבוי בניין קיים וחיזוקו.

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
3 - 0023-24ב'	דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

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

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

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

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

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

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

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

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

סיכום והמלצות להמשך:

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



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

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

מבנים ומוסדות ציבור (שטח המגרש גדל, בהקצאה לצרכי ציבור ב 0.730 דונם)

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
3 - 0023-24	דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

זכויות הוראות הבניה לפי תכנית תא/מק/צ'

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



מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
3 - 0023-24ב'	דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0866632		שם התכנית תא/מק/5013 - קרני-שמעוני		מגיש התכנית 1. ועדה מקומית 2. ע"ט התברר לתחומים עירונית לישראל (קרני-שמעוני) בע"מ		עורך התכנית אדרי' צבי גבאי
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)						
☐ "רגילה" (שעוד לא הוטמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות שם הרשות (בה חלה התכנית)						
תל אביב יפו		☒ עירונית		☐ כפרית		☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולעשרה ☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית						
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:						

תאריך כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מסומנת	מסכת הסעיף בחוק
הכנסת המחוקקת ערוכת במסגרת כללית - 15.1 העניין כללי איננו חלק מהחוקה והעניין 7 מבני מגורים - העניין 7 מבני מגורים רישום 3 העניין 4 מבני מגורים - העניין 4 מבני מגורים רישום 3 העניין 4 מבני מגורים - העניין 4 מבני מגורים רישום 3 העניין 4 מבני מגורים - העניין 4 מבני מגורים רישום 3 העניין 4 מבני מגורים - העניין 4 מבני מגורים רישום 3	42, א, (1) חוק החריג המסביר תמ"א 38, סעיף 25	סמכות הוועדה להחליט על תוכנית מתאר כללית (החוק) לתוכנית תא/מק/5013 תמ"א 38, סעיף 25
חזית ההצעה בסמכות ועדה מקומית ליון שחיה עוסדות רק בנושאים חז' אמיים את העמותה המס' 5000, כמו גם כלל		
הסעיף החוקי בתוכנית המתאר	החוק החוקי בתוכנית המתאר	החוק החוקי בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלת סעיף 8.4 קיומם חוראות לשטח תוכנית בסבלת חוראות מיוחדות למתחמי החבלן.	נסא רמת אביב א	אשר מסמך מדיניות לרמת אביב - 9006 התכנית תואמת מסמך המדיניות כאמור לחל
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי מתחם התחדשות עירונית - מרקם בני לשימור	סימן המפתחים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי - אזור מגורים בבניה עירונית ומסכה נסמך עיצוב עירוני: מרקם בני לשימור אחר טבע עירוני נסמך אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	1.5 - הנדסה כללית 3.2.3 - אזור מגורים בבניה עירונית ומסכה 3.2.4 - אזור מגורים בבניה עירונית ומרקם בני לשימור 4.5.1 - אזור טבע עירוני 5.2.1 - מסמך מדיניות 5.3.2 - מתחם התחדשות עירונית 5.3.4 - מרקם בני לשימור
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי - אזור מגורים בבניה עירונית ומסכה	3.1.1 (א) - מבנים ומסגרות ציבור 3.2.4 - מגורים בבניה עירונית
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) העדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור הייעוד. מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.4 דירות מגורים לסוגיות	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי - אזור מגורים בבניה עירונית ומסכה	מקבצי השימושים: העיקרי למגרש התחום למגרש (סעיף קטן) (א) בכל אזור ייעודי. מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.4 בחוראות התוכנית. סעיף 3.1.1 מגורים: דירות מגורים לסוגיות 3.2.4 א 1א ו 2א - שימוש למגרש בחלק מזירות המגורים
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה)	העדרת יעוד קרקע קיים (בהקצאה לצרכי ציבור):	3.1.1 (ד) - שימושים כלליים - יעוד

[illegible]

החזרות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאמור למסידות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סטל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סטל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיסוד חדש ובין אם כיסוד על פי תכנית קודמת.	שטחים לוגיסטיים מופיעים בתשריט אזורי היעד.	בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחזרות נוספות, כולל תכלית בדבר שינוי וירוד (ד), סעיף 2.5.3 ב- תכנית טשאות.	זכויות וחזרות לפי תכנית תא/מק/2.
חזרות לפרסובי תחבורה - 3.8 כולל חזרות כלליות (3.8.1) חזרות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקו חנייה (3.8.7)	נספח תחבורה	סעיף 3.8.7	1.7 - נספח תנועה ונקטן חניה 10.8
שיפור - סעיף 4.3 חזרות כלליות (4.3.1) חזרות למרקם בני לשיסוד (4.3.2) אתר לשיפור (4.3.3) אתר עתידית (4.3.4)	מרקם בני לשיפור: על פי נספח העיצוב העירוני	סעיף 4.3.1	ועדת השיפור נתנה אישור כולל לפירוקים משכונה וחזאים את מספד המדיניות
אכזות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השטחה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בנית ירוקה (4.4.3) הנזיות מרחביות (4.4.4) תסאים להפסדה (4.4.5) השטמכות לסטות מחזרות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.3 - חזרות לבניה חדשה סעיף 4.4.4 - חנחיות מרחביות סעיף 4.4.5 - תנאים להפקדת תכנית - אנרגיה, מבני ציבור	תכנית תואמת מסמך מדיניות רמת אביב - 9006. המתחם כולל במסמך המדיניות המאושר, אשר כולל חיבטים וחנחיות לעניין המרקם חננו לשיפור.
חזרות בנשא טבע עירוני - סעיף 4.3 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.3.1)	אתר טבע עירוני-על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי	סעיף 4.3.1 - בדיקה מוקדמת סעיף 4.3.4 - חנחיות מרחביות לטבע עירוני (טרם אושרו) סעיף 5.4 - אזור תכנון 1A06	התכנית תואמת מסמך מדיניות רמת אביב - 9006. המתחם כולל במסמך המדיניות המאושר, אשר כולל חיבטים וחנחיות לעניין הטבע העירוני וחשטחים חירוקים בשכונות. חתכנית תואמת מסמך המדיניות
תשתיות - סעיף 4.5 מרק התשתיות כולל חזרות בנושאים המאים: הנחיות כלליות לתכנת תכניות מנ (4.5.2) בייסות אנרגיה ורדיוסי מנ (4.5.3) ניסוח (4.5.4) רזוב (4.5.5) חשטל (4.5.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.5.2 - תנחיות כלליות לתכנת תכניות סעיף 4.5.4 - ניסוח סעיף 4.5.5 - ביוב סעיף 4.5.6 - חשטל	6.13 - ויקת חסא 6.14 - שמירות על עצים בוגרים 6.17 - 3.3 תכנית תואמת התמייח את החנחיות העירוניות לטבע עירוני (6.22) - סביבה ונוף, טבע עירוני
תשתיות - סעיף 4.5 מרק התשתיות כולל חזרות בנושאים המאים: הנחיות כלליות לתכנת תכניות מנ (4.5.2) בייסות אנרגיה ורדיוסי מנ (4.5.3) ניסוח (4.5.4) רזוב (4.5.5) חשטל (4.5.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.5.2 - תנחיות כלליות לתכנת תכניות סעיף 4.5.4 - ניסוח סעיף 4.5.5 - ביוב סעיף 4.5.6 - חשטל	נספח בינוי נספח נוסף נספח תנועה נספח שיסוד עצים חזויי סביבתית

נספח הידרולוגי			
תשתיות - מיים			
ובניין			
תשתיות - מיניו			
אשפה			

שימוש בתוכנית המפורטת	שימושי בסעיף חוק בסטיות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462(ד)	סעיף	מחזור הסעיף
+	אזורי וחלוקה של משרדים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יועד	סעיף קטן (א)1	
+	הגדלת שטחים שנקבע בתוכנית לצרכי ציבור	סעיף קטן (א)3	
+	קביעה או שינוי בקו גבול הקבוע בתוכנית	סעיף קטן (א)4	
+	שינוי חוראות בדבר בונים או עיבוד אדריכליים	סעיף קטן (א)5	
+	קביעת חוראות לגבול הריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת, ולעניין חפיקת קרקע חדרות לצורכי ציבור ... בנותאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)10	

תבואר וחתימות			
בדקתי את סוגיות הסמכות של התוכנית לעיל, ומצאתי כי התוכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מועצה, (מחקר את המיון) כמסומן בסעיף (א) בסוגר זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אחוד ברמלי, אדרי	025332235		18.1.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראל אברהם און, עו"ד	2438926-9		18.1.2022

ק. ברמלי | 2017

העתיקים
גבי אילנה סילמי - ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מועצות)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
3 - 0023-24	דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

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

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

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

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

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

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

צבי גבאי מקו מתאר : מציג את התוכנית

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

התוכן 507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	מס' החלטה 04/12/2024 3 - 0023-24
--	---

צבי גבאי : טיפלנו בחלק של המגורים אם נצטרך להרחיב קו כחול נצטרך לחזור שוב לועדה וחבל.

עופר טויסטר : להוסיף מסחר באיחוד וחלוקה שלא בהסכמה במגורים זה פתח שגורר זמן ולכל היותר אפשר יחד עם העיריה להכניס לקו הכחול של התוכנית לא לקוח הכחול של האו"ח מכיוון שהעיריה חותמת כמגישה כל מה שהראו לנו יכלים לתכנן שם ולא לערבב חלב ובשר כי זה יפיל את התוכנית.

מיטל להבי : לא ברור מה בנוי שם, כי שאתם מביאים דרפט אתם מביאים מצב מוצע כמצב תכנוני שהיה קורה אם היו עושים את כל ההרחבות וכד'. אתם לא מביאים את המצב הבנוי הקיים בשטח. מה בנוי היום? מה המכפלה של הבנוי? הרחוב נבלעות בתמ"א הם לא נספרות בתוך התמ"א. אני רוצה לדעת כמה בנוי היום לא המצב. אני רוצה לדעת באיזה שכונות אתם קובעים שההרחבות הם חלק מהמצב של הזכויות הקיימות ובאיזה שכונות ההרחבות הם לא חלק מהזכויות הקיימות, אני רוצה להבין מה הבנוי. התפקיד של אנשי הצוות זה לכתוב מה היה בשטח ולא תאורטית אני רוצה לראות את המכפיל מהבנוי.

צבי גבאי : להוציא את השטח המסחרי בנוי 168 יח"ד שהשטח שלהם הוא קרוב 15,000 מ"ר בנוי בפועל עיקרי. יש עוד שטחי שרות ולא הרבה שטח וברוב הבנינים אין מעליות.

מיטל להבי : למעשה ב16,968 מ"ר הזכויות של ההרחבות לא קיימות, לא ספרת את הזכויות של ההרחבות שלא קיימות.

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

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

מיטל להבי : יש פער של 25% בין מה שמותר למה שבנוי בשטח

צבי גבאי : משהו כזה

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

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

מיטל להבי : אם אתה פועל לפי תוקף תמ"א איך אתה מגיע ל 15 קומות?

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

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

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

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

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

מלי פולישוק : מה מצב התנועה.

צבי גבאי : מסומן בחץ האדום בצפון הוא משקף רמפה אחת שיורדת למתחם 101 מרח' שימעוני במקביל אליו הוא קילדסק שמצפון לו נכנסים לעמידר. זו כניסה ל 105 דירות במתחם הצפוני. מתקן האשפה שנמצא שם אפשר יהיה להגדיל אותו בעתיד. אין העמסה לקרני כולם נוסעים לשמעוני.

מלי פולישוק : איך כל המכוניות נוסעות בשמעוני

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

מיטל להבי : איפה המעברים הירוקים לכיוון דרך נמיר.

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

גל הוברמן : ממערב לפרויקט יש שצ"פ

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

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

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

מיטל להבי : אז אפשר להחליט רק על שני בנינים.

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

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

אורלי אראל : צריך לקחת אחוזים מכל בנין בנפרד.

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

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

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
3 - 0023-24	דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

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

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

מלי פולישוק : הם לא ניזוקים מבחינת הזכויות שלהם

צבי גבאי : ההיפך ומאפשרים בינוי מוצע.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ערן וקסלר : יש 4 מגרשים

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

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

צבי גבאי : עלינו זה מקובל.

הצבעה :

בעד : דורון ספיר, חן אריאלי , גל שרעבי דמאיו

מיטל נמנעת.

ההפקדה אושרה בהתאם להמלצת מה"ע והתוספת

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

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

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

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
3 - 0023-24	דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

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

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

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

פרטי תהליך האישור :

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

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

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
3 - 24-0023	דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

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

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	3 - 0023
---	---------------------------------------

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

התוכן 507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	מס' החלטה 04/12/2024 3 - 0023-24
--	---

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

התוכן 507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	מס' החלטה 04/12/2024 3 - 0023-24
--	---

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

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

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

התוכן 507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	מס' החלטה 04/12/2024 3 - 0023-24
--	---

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

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

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

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

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

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

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

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

ליאור שפירא: זיקת ההנאה זה להולכי רגל בתוך הבניין?

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

התוכן 507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון	מס' החלטה 04/12/2024 0023-24 - 3
--	---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

יוסף כהן: הבנתי נכון את התנגדותי

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

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

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

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

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

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 0023-24 - 3	מס' החלטה 04/12/2024 0023-24 - 3
--	---

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

אלון גולדמן: מקריא מענה מתוך הדרפט.

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

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

מיטל להבי: איך הגענו ל-7.65 בדרפט?

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

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

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

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

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

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

אורלי אראל: יש 2 מסלולים שונים הריסה ובניה או תוספת

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

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

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

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

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

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

אורלי אראל: הרבה תוכניות נעשו בדיוק במתווה הזו

הראלה אברהם אוזן: שטחי הבניה הם מכח ובהתאמה ל-5000, אנו עומדים ברח"ק של 5000 בתוכנית הזו.

מלי פולישוק: העירייה מעדיפה הריסה ובניה, האם יש מוטיבציה נוספת כי הם מעדיפים עיבוי?

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

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

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

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

ליאור שפירא: למה הם לא?

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

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

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

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

אורלי אראל: רק בשלב היתר הבניה. הם ייבחרו.

ליאור שפירא: אני חושב שצריכה להיות חניה

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

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

אלון גולדמן: ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

מיטל להבי: איזו תועלת ציבורית נוספה בתוכנית שאיננה קיימת?

אלון גולדמן: כיום אין זיקת הנאה. אין סטטוטוריקה.

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

אלון גולדמן: מדיניות רמת אביב קובעת את עיקרון "נחלת הכלל". העיקרון אומר שיש לשמור על רצף הליכתי בין השטחים הפתוחים הציבוריים לבין הפרטיים. אנו עומדים מאחורי זה ומחזקים זאת בתכנית. מדובר במרקם בנוי לשימור. זיקות הנאה בתוכניות חדשות מסומנות וגדרות לא יתאפשרו, כדי שנוכל להמשיך לחיות ולצעוד ברצף בלתי אמצעי בשטחים פתוחים ציבוריים לבין שטחים פרטיים.

ליאור שפירא: אז הם לא יוכלו לסגור את הלובי?

אלון גולדמן: הפתרונות האדריכליים יינתנו בשלב העיצוב.

מס' החלטה	04/12/2024
התוכן	0023-24 - 3
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני	דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

אורלי אראל: מדובר בקומת עמודים מפולשת

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

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

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

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

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

מיטל להבי: כמה מעברים יש?

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

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

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

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

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

אלון גולדמן: ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

חיים גורן: יש הנחיות מרחביות לאזור הזה?

אודי כרמלי: אין הנחיות מרחביות לרמת אביב א'

אלון גולדמן: ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

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

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

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

עו"ד רונן מנור: לא. אבל היזם כתב

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

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

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

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

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

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

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

מיטל להבי: יש דיירים בדיוור מוגן של עמידר?

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

מיטל להבי: מה הם דרכי הגישה לחניה?

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

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

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

מיטל להבי: לפי הדרפט לא נעשתה בדיקה

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
3 - 0023-24	דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

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

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

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

הצבעה:

מיטל להבי נמנעת

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

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

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

1. תיקון הוראות ומסמכי התכנית, לרבות תוספת קומות בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה (התכנית המופקדת מאפשרת בינוי מרקמי עד 8 קומות. קבלת ההתנגדות לנושא מספר קומות במסלול "חיזוק ותוספת בנייה" מביאה את הבניין לגובה של 6.65 קומות), חישוב שטחי הבנייה בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה, מתן גמישות ברוחב זיקות ההנאה, אינם משנים מהותית את מסגרת התכנית המופקדת בנושא גובה בינוי, מספר קומות וקווי בניין ולכן לא נדרש פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה.
 2. לתקן את הוראות התכנית כדלקמן:
 - א. תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (5): "תוספת קומות- תוספת שתי קומות מלאות בקונטור קומה טיפוסית מורחבת וקומת גג חלקית בהתאם לתכנית ג'1".
 - ב. תיקון סעיף (ז) בטבלה 5 באופן הבא: "להלן זכויות הבנייה, העל הקרקע, במסלול עיבוי-חיזוק בתאי שטח 102 ו-103. תא שטח 102: מבנה קיים מטיפוס I – שמעוני 19: 2720.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מבנה קיים מטיפוס H, שמעוני 17-15: 5836.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. תא שטח 103, מבנה מטיפוס H, שמעוני 13-11: 5320 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מספר יחידות הדיור, שטחי מרפסות וקווי בניין בהתאם לסעיף 4.1.2(ח). זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע'1 ובכפוף לסעיף 4.1.2(ט)".
- בכפוף להצגת תחשיב ע"י מתנגדת מס' 1 שיוצג תוך 30 יום שייבחן ויאושר ע"י מה"ע / מי מטעמו ויתרו שינויים בתחשיב הנ"ל.

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

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

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

- ד. תיקון סעיף 4.1.2 (ט): חיזוק ועיבוי מבנים קיימים, חניה: תתאפשר חניה בתת הקרקע בחלופת חיזוק בניין קיים. רמפות כניסה לכלי רכב בהתאם לסעיף 6.1(6). לא תתאפשר חניה על קרקעית.
- ה. תיקון סעיף 6.1 (1): תא שטח 101-104, תקן 0.8: ליחידת דיור והתקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 201 לפי תקן ותקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 301, לפי תקן ותקן יהיה תקן מקסימלי.
- ו. תיקון סעיף 6.1 (6): מיקום הכניסות (הרמפות) המשותפות לכלי רכב בנספח התנועה הינו מנחה ויקבע בתכנית העיצוב. יותרו מרתפי חניה בכל המגרשים. מספר הכניסות המשותפות לכלי רכב לארבעת המגרשים הינו מחייב. תינתן זיקת מעבר לכלי רכב בתת הקרקע בין מגרשי המגורים. מיקום זיקת ההנאה תיקבע בשלב תכנית העיצוב.
- ז. תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (4): קומה מפולשת- תתאפשר סגירה ומילוי של קומה מפולשת באופן חלקי תוך שמירה על רצועת עמודים מפולשת בעומק של 6 מ' לפחות. זיקת הנאה בתחום קומה מפולשת חלקית תיקבע בתכנית העיצוב כמפורט בסעיף 6.13.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
3 - 0023-24ב'	דיון בדיווח לעניין עדכון טבלאות הקצאה ואיזון

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לעדכן את טבלת ההקצאה והאיזון בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24ב' מיום 04/12/2024 תיאור הדיון:

רבקה פרחי: תוכנית קרני שמעוני הועדה המקומית ב8.5.24 החליטה במסגרת ההתנגדויות לתת תוקף ולערך שינויים. חלק מהשינויים היו בטבלת הזכויות ועקב כך נדרשו לעשות שינויים בטבלאות איזון. זה התיקון הטכני.

דני ארצי: כתוצאה מהשינוי של טבלה 5 שמאי התוכנית מצא לנכון לעשות תיקונים שישמרו על שווי יחסי של הבעלים ולכן הטבלה הוכנה כראוי וזה הדיווח.

רבקה פרחי: צריך להצביע לאשר את השינויים בטבלאות האיזון.

חן אריאלי: מאשרים את העדכון פה אחד.

בישיבתה מספר 0023-24ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לעדכן את טבלת ההקצאה והאיזון בהתאם.

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

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	4804-תא/507 - התחדשות מתחם עמידר - רמת אביב
4 - 2023-0023	דיון בדיווח (4) על החלטת ועדה מחוזית לתת תוקף לתכנית

דיווח בדבר החלטת הוועדה המחוזית (ועדת משנה להתחדשות עירונית) מתאריך 7.11.2024 לתת תוקף לתכנית

התכנית ביוזמת חברת "עמידר" קודמה במינהל ההנדסה בשנים 2017-2022 מתוך הבנה בין היזם לוועדה המקומית שהתכנית תאפשר לשמור ולהגדיל את מלאי יחידות הדיור הציבורי וכללה את שימור הבניין הצפוני עם תוספת בנייה מעליו, תוספת של 160 יח"ד וסה"כ 237 יח"ד. התכנית כללה המרה של הקצאת שטחי קרקע לצרכי ציבור לשטחי ציבור בנויים לשימוש למגורים בהיקף של 1,200 מ"ר, וביטול מגרש עירוני למבני ציבור והמרתו בשטחי ציבור בנויים.

חוסר היכולת של עמידר לספק מענה לשמירה ולהגדלה של מלאי הדיור הציבורי במגרש, למרות ההבנות שהיו בעת קידום התכנית עם הצוות המקצועי ומהנדס העיר, התכנית לא הומלצה לקידום ע"י הוועדה המקומית.

לאחר החלטת ההפקדה של התכנית, הסמיכה הוועדה המקומית את מה"ע להגיש התנגדות לתכנית.

התנגדות מה"ע הוגשה ב-31.12.2023 וכללה ארבעה נושאים עקרוניים:

- התכנית המופקדת לא הבטיחה שמירה והגדלה של מלאי הדיור הציבורי במגרש ובניגוד לאופן קידום התכנית מול עמידר לאורך השנים.
- התכנית המופקדת פוגעת בנכסי ציבור ומקטינה את שטחי הציבור מהמצב הנכנס.
- התכנית כפי שהופקדה משביחה באופן ניכר את הקרקע, מוסיפה מספר יחידות דיור גדול ואינה נותנת מענה ראוי לצרכי ציבור.
- היות והתכנית אינה כוללת פתרונות של דיור ציבורי אין מניעה לחזור ולהתאימה להוראות תא/5000 ולאשרה בסמכות הועדה מקומית בהתאם לאפשרויות ולמגבלות של תכנית המתאר.

התנגדויות אלה נדחו ע"י הוועדה המחוזית (החלטה מ-7.11.2024) ולהלן עיקרי תשובות הוועדה המחוזית:

- "דיור ציבורי" אינו ייעוד קרקע אלא דירות בבעלות מדינה שאותן היא מנהלת בהתאם לדין, התכנית מגדילה את מלאי יחידות הדיור בבעלות המדינה ואינה מסכלת את האפשרות לדיור ציבורי.
- גריעת מגרש הציבורי (שב"צ) בשטח 620 מ"ר והחלפתו בשטחי ציבור בנויים בשיעור של 250 מ"ר "הינה מספקת".
- התכנון חורג מסמכות הוועדה המקומית לנושאי הקצאות לשטחי ציבור וגובה בינוי שחורג משנקבע בנספח העיצוב העירוני ועל כן אין סמכות לוועדה המקומית לאשר תכנית זו.
- אופי הבינוי המדורג (בניין שחלקו בן 8 קומות וחלקו 20) תואם לאופי הבינוי שנקבע במדיניות התכנון לשכונה

הועדה המחוזית קיבלה בחלקן מספר התנגדויות לנושאי הבטחת יחידות הדיור להשכרה ואופן רישומן, הבטחת שימור הבניין הצפוני ואופי תוספות הבנייה עבורו ותוספת שימושי חינוך לסל השימושים המותרים בשטחי הציבור המבונים ושימושי מסחר וחצרות נלווים עבור השטח הציבורי הבנוי.

להלן החלטות קודמות של הועדה המקומית: דיווח בדבר החלטת הוועדה המחוזית (ועדת משנה להתחדשות עירונית) מתאריך 10.7.2023 להפקיד את התכנית בתנאים:

- בתאריך 21.12.2022 דווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית להפקדת תכנית (פרוט מטה).
- לאור החלטת הוועדה המחוזית לעת הפקדת התכנית שקבעה כי "התייחסות הוראות התכנית לדיור ציבורי יוסרו בתיאום עם היועמ"ש... הנושא ישוב לדיון", החליטה הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 82 מיום 10.7.2023 כי:
 - בהתאם לבחינת הסוגיה ע"י יועמ"ש לוועדה המחוזית הוראות התכנית יתוקנו כך שייקבע התכנית דיור מיוחד לשכירות בבעלות אחודה. הדיור המיוחד ייקבע כשימוש בתא שטח 100 ביחס ל-14 יח"ד בהיקף של 820 מ"ר שטחים עיקריים.
 - בתא שטח 100 יקבעו השימושים למבנים ומוסדות ציבור כדלקמן: קהילה רווחה ובריאות.
 - טבלאות איחוד וחלוקה תוקנו בהתאם להנחיות אילה ובתיאום עם שמאי הוועדה.

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

- ג. בהמשך להחלטה זו, וכיוון שטרם הופקדה התכנית להתנגדויות, מבוקש להסמיך את מה"ע להגיש התנגדות לתכנית לנושאים הבאים:
1. אבטחת שמירה על מלאי הדיור הציבורי (52 יח"ד ציבורי קיימות) והכנסת הוראות וסעיפי הסבר בדבר השימושי הייחודי של דיור ציבורי בבעלות המדינה.
 2. תוספת 14 יח"ד ציבוריות להגדלת מלאי הדיור הציבורי.
 3. בנוסף לאמור לעיל ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית לקבוע מלאי דירות להשכרה ארוכת טווח לפי התוספת השישית, שלא יפחת מ-15% מסך יח"ד בתכנית (כ-35 יח"ד).
 4. שימושים בשטח ציבורי בנוי בהתאם לשימושים המותרים בתכנית צ' לצרכי העירייה, לרבות שימושי חינוך ולא להגבילם בתכנית זו.
 5. תיקון טבלאות איחוד וחלוקה לרישום יחידות הדיור הציבוריות ע"ש המדינה. רישום שטח ציבורי בנוי ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
 6. לאור מסמכי התכנית שיופקדו, סעיפי התנגדות נוספים להתאמת התכנית למדיניות העירונית, מדיניות הוועדה המקומית, ובשיקול דעת מה"ע.

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

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

ראו בעמוד הבא החלטת הוועדה המחוזית להפקדת התכנית.



תאריך: 23.11.2022

מספר: 507-0888040

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

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

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

רקע:

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

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

שילוב מבנה ציבורי בפיתוח עתידי, בהתאם להמלצות היחידה לתכנון אסטרטגי

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

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

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

סך שטחים מירביים עיקריים:

א. מגורים

(1) זכויות בניה: 12,600 מ"ר

(2) מס' יח"ד: 237 יח"ד

ב. מסחר: 250 מ"ר

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

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

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



2. בינוי:

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

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

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

4. תנועה וחניה:

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

5. תיאומים ואישורים:

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

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



6. כללי:

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

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

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

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

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

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

בכבוד רב,
ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 547-2022

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית



מיקום:

רמת אביב א'

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

כתובת:

תל אביב- יפו

שכונת רמת אביב א'

רחוב שמעוני 27,29

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 4.789

מתכנן: גדעון בר אוריין

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

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

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

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

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

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

נספח עיצוב

תשריט אזורי ייעוד



רקע היסטורי:

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

מצב תכנוני קיים:

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

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

תמ"א 38 מתאפשרת בכפוף למדיניות רמת אביב הוותיקה.

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

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

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

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

עיקרי התכנית:

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

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

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

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

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

פירוט יעודים/ שימושים:

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

קווי בניין:

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

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

שימור:

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

זיקת הנאה:

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

מרתפים:

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

תמהיל הדיור :

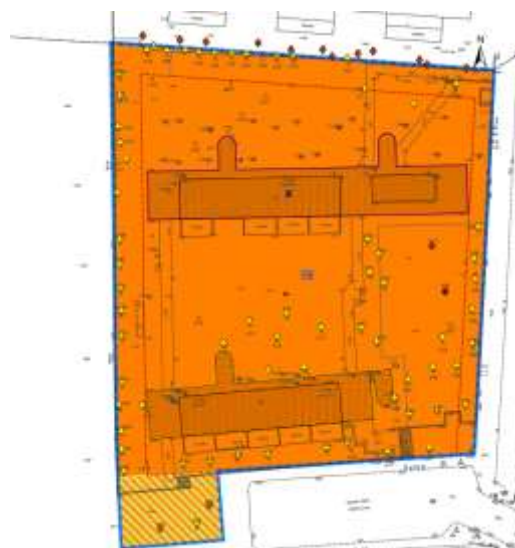
דירות קטנות 32-50 מ"ר : 60%
דירות בינוניות 51-85 מ"ר : 37%
דירות גדולות 86-110 מ"ר : 3%
סה"כ יח"ד : 237

נתונים נפחיים:

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

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

תשריט מצב מוצע:



תכנית קומת קרקע:



הדמיה:



זכויות בניה:

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

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

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

(1) סה"כ שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת

טבלת השוואה:

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

הוראות לתנועה וחניה:

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

הוראות לעצים בוגרים:

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

הוראות לאיחוד וחלוקה:

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

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

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

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

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

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

רקע:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ליאור שפירא: וכל יתר הדירות יהיו דירות ציבוריות?

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

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

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

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

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

דיון פנימי
ליאור שפירא : לא להמליץ על התוכנית.

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

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

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

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

אנו ממליצים כי תוגש התנגדות מה"ע, בין היתר לנושא שמירה על מלאי יחידות הדיור הציבורי וללא מכירתן והבטחה ורישום יחידות הדיור הציבורי החדשות.
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0032-22 מיום 21/12/2022 תיאור הדיון :

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

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

דורון ספיר: לא השתכנעתי שצריך לאשר את הפרויקט, כשיש 70 יחידות של עמידר ולא ברור מה מעמדן. אין בעיה סטטורית יש פה עניין מהותי. קיים דיור ציבורי במקום. לא ייתכן שמדברים על דיור ציבורי וכעת כשיש הזדמנות מתעלמים, לא מאשרים ומתנגדים לתכנית. עמית גולשטיין: לא הייתה התנגדות לדיור ציבורי. האמירה היא שבתכנית לא צריך לקבוע דברים כאלו. זה דבר קנייני. אודי כרמלי: ממתי דיור ציבורי הוא דבר קנייני? עמית גולשטיין: כל עוד הוא לא מוגדר ומוסדר בחוק התכנון והבניה לא ניתן לעגן את זה בתוכנית. אודי כרמלי: אנחנו יודעים לעשות את זה כשיש תכנית של עמיגור לדיור ציבורי, עשינו זאת בשנות ה-70 וה-80 אך איבדנו את היכולת לעשות את זה היום? דורון ספיר: אנו מבקשים מהוועדה המחוזית לעשות דיון חוזר. צריך למצוא פתרון משפטי. אם יבטיחו מס' דירות לדיור הציבורי תנוח דעתנו לא משנה חדשות או ישנות. רועי אלקבץ: צריך לתת דיור ציבורי עם כל יוקר המחיה וכעת שזה לא ממומש ציבורית זה לא בסדר. עמי אלמוג: אין התנגדות לדיור הציבורי. אבל זה צריך לעשות עפ"י חוק. לנו כמדינה אפשר רק 20%, זה בסדר לדרוש אבל צריך שההחלטות יגיעו מלמעלה. התיקון של 120 הורג את המדינה. הדרגים המקצועיים תומכים בהחלטה כזו אבל ההחלטות צריכות להיות מלמעלה. דורון ספיר: אם נחליט החלטה ביחד שאם לפחות 50 דירות מתוך 270 דירות יהיו לדיור הציבורי נוכל לעשות זאת ביחד, אין אף אחד שיתנגד לזה. עמי אלמוג: צריך לעבוד על הדברים האלה אחרת. צריך לקדם את זה גם מלמעלה. ליאור שפירא: בפרויקט הזה גם 20% אין. מה שבסמכות המדינה תתנו. עמי אלמוג: יכול להיות שכן, לא מכיר את הפרויקט לעומק. אודי כרמלי: זה עניין של שעת רצון בכל הדרגים המקצועיים. לא יכול להיות שכל אנשי התכנון מסכימים עם זה אבל בגלל פלפול משפטי זה לא מבוצע, דבר שידענו לעשות זאת כל הזמן. ליאור שפירא: אנו מדברים על דיור ציבורי לא דיור בהישג יד. עמי אלמוג: אני לא יודע מה ההנחה שעמידר נותנת להם אבל יש הנחה. דורון ספיר: הפרויקט היה מלכתחילה 70 דירות של עמידר. ליאור שפירא: כל מה שצריך זה הסכמה שיהיה תיקון בתקנון. דורון ספיר: עמידר הסכימו להוסיף 14 דירות + הקיימות שאפשר למכור אותן. לא ביקשנו חצי דירות דיור עמידר. אודי כרמלי: יש להם הגבלה של כמה שנים אבל אח"כ הם יכולים למכור וזה כבר לא יהיה דיור ציבורי. אנו ממליצים לוועדה המקומית שכאשר התוכנית תופקד אנו נגיש התנגדות למחוזית. אביגדור: אי אפשר להגיע איתם להסכמה? אודי כרמלי: עמידר הגישו את התוכנית ישירות למחוזית, יש התדיינות כבר שנתיים. לא ייתכן שמתוך 270 יחידות דיור יהיו 14 יחידות לדיור ציבורי? ליאור שפירא: אנו כעירייה יכולים לרכוש את זה? אודי כרמלי: רעיון מעניין. דורון ספיר: עמידר היא חברה לטיפול בדיור ציבורי למה שהעירייה תרכוש? אורלי אראל: בתוכנית הזו גם ביטלו 620 מ"ר מגרש ציבורי שהסכמנו שיהפוך לדיור ציבורי. לא רק שזה לא קרה אלא גם השטח הציבורי "נעלם".

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

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

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

- שמירה על מלאי הדיור הציבורי ורישומו ע"ש המדינה. הכנסת הוראות וסעיפי הסבר בדבר השימוש של דיור ציבורי.
- הגדלת מלאי הדיור הציבורי ב-14 יח"ד נוספות בשטח של 820 מ"ר עיקרי ורישומן ע"ש המדינה.
- בנוסף לאמור לעיל, הכנסת הוראות בדבר דיור להשכרה בהתאם לתוספת השישית בשיעור של 15% מסך יח"ד התכנית.

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

- ד. ביטול ההגבלות על השימושים הציבוריים לרבות ביטול המגבלה לשימושי חינוך, השטחי הציבורי הבנוי ישמש לכלל השימושים המותרים בתכנית צ' ובהתאם לצרכי העירייה.
- ה. תיקון טבלאות איחוד וחלוקה שהשטחים הציבוריים הבנויים ירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
- ו. על סעיף אחר שאינו תואם לרוח החלטות הוועדה המקומית בתכנית.
- ז. לאור מסמכי התכנית שיופקדו, סעיפי התנגדות נוספים להתאמת התכנית למדיניות העירונית, מדיניות הוועדה המקומית, ולשיקול דעת מה"ע.

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

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

מלי פולישוק: לא הוגשה התנגדות?

אורלי אראל: התוכנית לא הופקדה עדיין.

מלי פולישוק: אז מה זה יעזור עכשיו?

אורלי אראל: יש 6 נושאים שאנו רוצים להעלות בהתנגדות.

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

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

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

דורון ספיר: אז איך עמידר בונה דיור ציבורי?

עמית גולדשטיין: הם מוגדרות בחוק בדרכים אחרות.

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

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

מלי פולישוק: אין חוק שמגדיר דיור ציבורי במדינת ישראל?

עמית גולדשטיין: אין חוק.

דורון ספיר: אולי אפשר לקבוע שהדירות יהיו בדיוור ציבורי על פי החוק של הדיוור הציבורי.

מלי פולישוק: אולי העירייה צריכה ליזום הצעת חוק בנושא.

דורון ספיר: נאשר למהנדס העיר להגיש התנגדות.

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

הוועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדה מחוזית.
הוועדה מסמיכה את מה"ע להגיש התנגדות לתכנית לכשתופקד.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24 מיום 04/12/2024 תיאור הדיון:

רבקה פרחי: התחדשות עירונית עמידר שמעוני בתחום רמת אביב א'. תוכנית שקודמה ביוזמת עמידר בסמכות ועדה מחוזית, שבמסגרתה מהנדס העיר הגיש התנגדות.

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

ההתנגדות ברובה לא התקבלה כשעיקרי החלטת הוועדה המחוזית למתן תוקף אנחנו מדווחים עליהם כרגע אני רוצה רק להקריא אותם לגבי עיקרי תשובות הוועדה המחוזית:

דיור ציבורי, אינו ייעוד קרקע אלא דירות בבעלות מדינה שאותן היא מנהלת בהתאם לדין. התוכנית מגדילה את מלאי יחידות הדיור בבעלות המדינה ואינה מסכנת את האפשרות לדיור ציבורי.

בעת גריעת מגרש ציבורי בשטח של 620 מ"ר והחלפתו בשטחי ציבור בנויים בשיעור 250 מ"ר הינה מספקת.

התכנון חורג מסמכות הוועדה המקומית לנושא הקצאות לשטחי ציבור וגובה בינוי שחורג זה ממה שנקבע בנספח העיצוב העירוני ולכן לוועדה המקומית אין סמכות.

הבינוי המדורג בניין שחלקו 8 קומות וחלקו 20 קומות תואם לאופי הבינוי שנקבע במדיניות התכנון השכונה. זה הדיווח.

אורלי אראל: אנחנו ממליצים לא להגיש ערר לוועדה למועצה הארצית.

אלי לוי: כמו כל פעם שזה מגיע למחוז. אני אומר על העיקרון שלוקחים מגרש חום 600 מ"ר ובסופו של דבר היא גם בהסדרים הרגילים. נותנים לנו זה שטח בנוי של 250 מ"ר בתוך הפרויקט כאילו הנה זה התועלת שניתנת ההפרשה שניתנת והופכים אותנו לירוק מפוזר כזה מין רצועה במקום שיהיה שטח אמיתי. בקשנו משהו שיירשם על שמנו או יותר שטח ובכל מקרה דחו אותנו. וללכת למועצה הארצית אני לא בטוח שזה המקרה הנכון.

אודי כרמלי: כשעותרים למועצה הארצית אתה לא עותר על מהות תכנונית אתה עותר על תהליכים ויהיה לנו כאן מאוד קשה להגיד שההחלטה של המחוזית היא לא ראויה.

חיים גורן: אני לא חושב שצריך ללכת לעתור למועצה הארצית אבל אנחנו צריכים להפיק לקחים אולי בתהליך.

אודי כרמלי: הלקח הוא להשתדל לא להגיע למחוז. הורידו לנו את השטח חום. הייתה כאן סוגיה, שאתם הובלתם שהיא הייתה סוגיה ציבורית בתמיכתנו המלאה הייתה כאן סוגיה אידיאולוגית שאני חושב שהיא ראויה. לפעמים גם מותר להפסיד כל עוד אנחנו מניחים דגל שאנחנו מאמינים בו נכון.

חיים גורן: אני חושב שכולנו עדיין מאמינים בדגל אבל האם אנחנו מפיקים לקחים? איך אנחנו פעם הבאה אולי מדייקים?

אודי כרמלי: אם היום הייתי יודע בדיוק איך זה התגלגל הייתי עושה אותו הדבר עכשיו אנחנו יודעים שיש עוד גופים במדינה עובדים על זה עכשיו ומבינים את הבעיה. חלק מהתפקיד שלנו אני חושב זה לא רק לדאוג לדל"ת אמותינו אלא גם לדאוג למה שקורה. במדינה והנושא הזה של דיור ציבורי הוא נושא סופר חשוב ואני חושב שכאן העלינו סוגיה.

חיים גורן: אני שמח לשמוע על זה ואולי להוסיף משפט שאומר הוועדה המקומית רואה ערך בשמירת הדיור הציבורי במקום.

רבקה פרחי: אני יכולה לומר לך את מספר הפעמים שזה נכתב.

ענת קרינצקי: לגבי מסמך הברנות שהעירייה הולכת לחתום עם משרד הבינוי והשיכון זה שיבטיח את 52 הדירות הציבוריות שקיימות היום במתחם, ויבטיח את 14 הדירות הציבוריות שעתידות להיות במתחם הזה. מה שלא הצלחנו תב"עית לעשות נעשה באמצעות הסכם חוץ תבעי זו פרקטיקה ולכן אנחנו סיכמנו עם משרד הבינוי והשיכון, שאנחנו נלך לחתום על ההסכם הזה על ואנחנו הם יעמדו בזה. הם התחייבו בפנינו והם יעשו את זה נכון.

בישיבתה מספר 0023-24' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדה מחוזית מתאריך 7.11.2024 לתת תוקף לתכנית

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

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1038686 תא/מק/5072 - מלון התעשייה 5-7
5 - 24-0023	דיון בהפקדה

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

מיקום: שכונת מונטיפיורי

כתובת: רחוב התעשיה 5-7



מפת התמצאות

שטח התכנית: 1.032 דונם

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7104	מוסדר	חלק	54, 55	

מתכנן:

אדריכל: GSARCH Architects

קונסטרוקטור: שמעון מויאל

יועץ תנועה: ד.ג.ש. הנדסה

יועץ קרקע: ישראל קלר

יועץ בטיחות: ישראל ערוסי

יועץ מיגון: ק.א.מ.ן

יועץ נגישות: אירנה רובין

יועץ בנייה ירוקה: WaWa

יועץ תברואה: ירוחם איש גור

מודד: מודדי השרון

אגרונום: אדמה

יזם: א.ק. קבוצת הילה מלונות

בעלות: א.ק. קבוצת הילה מלונות
מצב השטח בפועל:

פרויקט "מלון התעשייה" קיבל היתר בשנת 2020 (מס' 20-0923). על בסיס תב"ע 1043א המאושרת משנת 2000. המגרש כיום נמצא בהליכי בנייה.

בהיתר אושרו שלוש קומות מרתף. קומת המרתף התחתונה יועדה לחניה.

הבניה החלה לפי ההיתר המאושר, ובמהלכה הוחלט על ביצוע תב"ע לתוספת קומות, בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

במהלך תכנון תוספת קומות במסגרת תב"ע נקודתית, הוחלט לבצע שינויים בתכנון המאושר בהיתר, בין היתר בהתאם לדרישות גורמי העירייה, והחל תהליך תכנון מחודש, במסגרתו עתיד להיות מוגש היתר שינויים במהלך הביצוע. זאת, במקביל לקידום התב"ע.

בחודש אוקטובר 21' נערכה פגישה בהשתתפות נציגי מחלקות הרישוי והתכנון, וצוות הפרויקט, בה נידון נושא ביטול החניות ושימוש במרתף התחתון כקומה טכנית בלבד. זאת, בהתאם למדיניות העירונית המעודדת הקטנת תקן החניה לשימושי תעסוקה מלונאות ומסחר באזורי תעסוקה מטרופוליניים הסמוכים למוקדי הסעת המונים. סוכם כי קומת המרתף התחתונה (מרתף 3-), שבהיתר המאושר משנת 2020 יועדה לחניה, תשמש כקומת מערכות טכניות ומשום שהקומה כבר נבנתה מכח היתר תקף, הנושא יוסדר במסגרת התב"ע החדשה.

עוד מבוקשת הגבהת החלל העובר בקומת הקרקע לגובה 10.5 מ', בהתאם לחתך הבניין בשלב ב' – זאת, כשינוי ביחס להיתר תקף (היתר מס' 20-0923), בו גובה הקומה 7.9 מ' – ובמסגרת **בקשת הקלה** להגבהת הבניין ותוספת קומות בעת הגשת היתר שינויים.

יודגש כי גובה החלל העובר המבוקש בקומת הקרקע מתבסס על ההנחיות המרחביות לבניין באזור תעסוקה, מעל גובה 29 מ' (ביחס למצב התכנוני המבוקש בתב"ע) – חיבור בין קומת הקרקע (עד 7 מ') וקומה טיפוסית (עד 4 מ'), לכדי חלל רציף באזורים מסויימים בקומת הקרקע בגובה של 10.5 מ' (פחות מהסה"כ המתאפשר, בסך 11 מ') ולשיטתנו ניתן היה לאשר הגבהת חלל קומת הכניסה במסגרת הקלה:

גובה כללי	גובה קומת קרקע	גובה קומה טיפוסית
עד 29 מ'	1. בבית חד'משפחתי או דר'משפחתי - עד 4 מ' 2. בבניין מגורים ללא חזית מסחרית - עד 3.5 מ' 3. בבניין מגורים ללא חזית מסחרית - עד 4 מ' 4. בבניין מגורים ללא חזית מסחרית - עד 4.5 מ' 5. בבניין מגורים ללא חזית מסחרית - עד 6 מ' 6. בבניין מגורים ללא חזית מסחרית - עד 6 מ'	1. בבית חד'משפחתי או דר'משפחתי - עד 4 מ' 2. בכל בניין אחר - עד 3.5 מ' 3. בבניין תעסוקה - עד 4.5 מ'
מעל 29 מ'	עד 6 מ'	עד 3.8 מ' לקומה טיפוסית באזורי תעסוקה, גובה קומת הקרקע יהיה עד 7 מ' וגובה קומה טיפוסית יהיה עד 4 מ', בתנאי שתאושר תוכנית עיצוב אדריכלי לפני הגשת הבקשה להיתר.

* למעט בחלל כפול.

** בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

הבנייה בשטח הותאמה לדרישות צוות התכנון ולתנאי התב"ע העתידית (לרבות הגדלת שטח החלחול ביחס להיתר המאושר).

לאחר הפגישה הוגש תיק מידע לטובת היתר השינויים, בהתאם לנידון בה, ובו פורטו השינויים הבאים :

תוספות ושינויים כלפי היתר מס' 20-0923: 1. שינוי במיקום עמודים קונסטרוקטיביים 2. שינוי בעיצוב החזיתות, לרבות תוספת בליטה אדריכלית לרפפות הצללה 3. שינוי בגובה הבניין והקומה הטיפוסית 4. שינוי במיקום מעליות ומדרגות 5. שינוי במיקום פירים טכניים 6. שינוי במרחב המוגן הקומתי 7. שינוי בתכנון הקומות 8. תכנון דחסינת הידראולית בקומת המרתף במקום בקומת קרקע 9. צמצום שטח המרתפים והגדלת שטח חלחול ל-15% משטח המגרש 10. ביטול חניות על פי דרישות מחלקת תנועה וביטול מעלית הרכב 11. בקשת הקלה עבור בליטה אדריכלית בעומק 50 ס"מ בהיקף הקומות 12. שינוי בתכנון המרתפים: א. מרתף 1- שטחים נלווים למלון, ספא+בריכה, מטבח וחדר טכני ב. מרתף 2- תפעול משק הבית והמלון ג. מרתף 3- טכני בלבד 13. תכנון מסדרונות כמעברים ציבוריים לפי דרישות רשות הכבאות והגדרתם כשטחי שירות, שאינם יוכלו לשמש כשטח מלונאות עיקרי. 14. תוספת שטחי שירות לפי תכנית א1043, פרטוקול 183ב', לטובת תכנון הממ"מים.
--

בחדש מאי 23' נערכה פגישת פרה רולינג בהשתתפות צוות הרישוי.

היתר השינויים נשלח לבדיקה ב-24.10.23.

ההיתר עבר לבדיקת מהנדס, לאחר עמידה בתנאי סף ופרסומים להקלות, ב-29.1.24.

במקביל התקדמה התב"ע בליווי צוות תכנון מרכז. הפרויקט הוצג ואושר בפני פורום מהנדס העיר ב-30.7.23.

תהליך הרישוי להיתר השינויים נעצר, בהנחיית גורמי הרישוי, עד לפרסום התב"ע להתנגדויות. סוכם כי לאחר שלב זה ניתן יהיה להמשיך בהליך.

לסיכום האמור, **בנוגע למרתפים** הרי שבינוי שלוש קומות המרתף נעשה כדין ובהתאם להיתר. השימושים שיקבעו לקומות המרתף יוקנו במסגרת התב"ע כפי שמתאפשר מכוח תכנית המתאר תא/5000. **לעניין הגבהת החלל העובר בקומת הקרקע** – היתר השינויים שהתבקש כלל גם בקשה זו ולצורך אישורה פורסמה הקלה ולא התקבלו התנגדויות.

אם כן עניין לנו בבניה קיימת שאישור התב"ע נועד בעיקרו לאפשר הסבת שימושים בבנייה זו לשימושים התואמים את שמאפשרת תא/5000 וכן העצמת הבנייה באופן התואם גם כן את תא/5000 ואת הוראות החוק. למעלה מן הצורך נבהיר, כי גם בחינת הפן המשפטי של סוגיית הכשרת בנייה קיימת באמצעות אישור תב"ע אינה מעוררת קשיים משום שההלכה לעניין הכשרת בנייה קיימת (כזו שקיימת שלא כדין באופן מובהק) קובעת, כי על מוסד התכנון "להפעיל את שיקול דעתו על יסוד מכלול השיקולים הפרטיקולאריים שלפניו, כשאינטרס ההגנה על שלטון החוק – מבלי לגרוע מעוצמתו – הוא אך אחד משיקולים אלה" (בג"צ 8171/09 **ראש מועצת הכפר אל ג'אניה נ' מועצת התכנון העליונה במינהל האזרחי** (2011), [פורסם בבנו]). שילוב ההלכות שנקבעו על ידי בתי המשפט לעניין זה ויישומן על ידי ועדות הערר

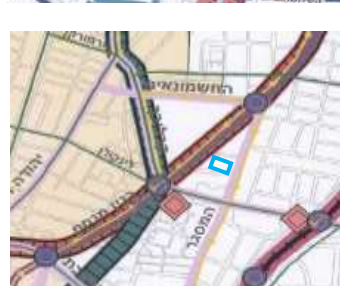
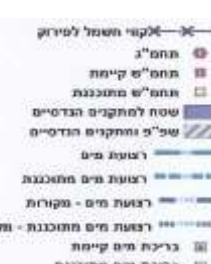
מלמד כי על הוועדה המקומית בשלב ראשון לבחון האם עסקינן בתכנית ראויה לפי מבחן "המגרש הריק", ואם נמצאה ראויה תיבחן הבנייה הקיימת אותה מכשירה התכנית ומידת הפגיעה שיש בבנייה בשלטון החוק והאם היא כזו המצדיקה אי אישור התכנית (ערר (דרום) 6081/17 **ניסנוב בניה וייזמים בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי**, 14.1.2018, פורסם בבנו).

במקרה הנדון בחינת השיקול התכנוני מעלה, כי מדובר בתכנית ראויה אשר השימוש העיקרי בה למלונאות, שתי קומות מבונות ציבוריות ובתת הקרקע שימושים נלווים למלונאות ומסחר תואם הן את תכנית המתאר הכוללת תא/5000 והן את המדיניות התכנונית של הוועדה המקומית שנקבעה לאזור זה כפי שבא לידי ביטוי בטופס הסמכות. מהמקובץ עולה, כי ראוי לשקול את אישור התכנית.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה: 1043א – שימושים באזור תעסוקה בתל אביב
יפו, משנת 2000
יעוד קיים : תעסוקה
שטח התכנון : 1.032 דונם
זכויות בניה : 200% בנייה
שטח קומה : 40% משטח מגרש
עד 5 קומות ועד 17 מ'

תכנית המתאר תא/5000 מיום 2016:



מתחם תכנון : 602.

- תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני ואזור תעסוקה סמוך להסעת המונים.
- עפ"י נספח עיצוב עירוני אזור מעל 40 קומות.
- עפ"י נפח תשתיות רצועת מים ברחוב המסגר ממזרח לשטח התכנית.
- עפ"י נספח תחבורה ממזרח לשטח התכנית רחוב המסגר –
- וממערב דרך מנחם בגין – מתע"ן קו אדום וקו ירוק בצומת הרחובות קרליבך ודרך מנחם בגין.

מדיניות קיימת:

- מדיניות מרחב המשולש (תא/ 9107) שאושרה בוועדה המקומית בחודש יוני 2022.



מצב תכנוני מוצע:

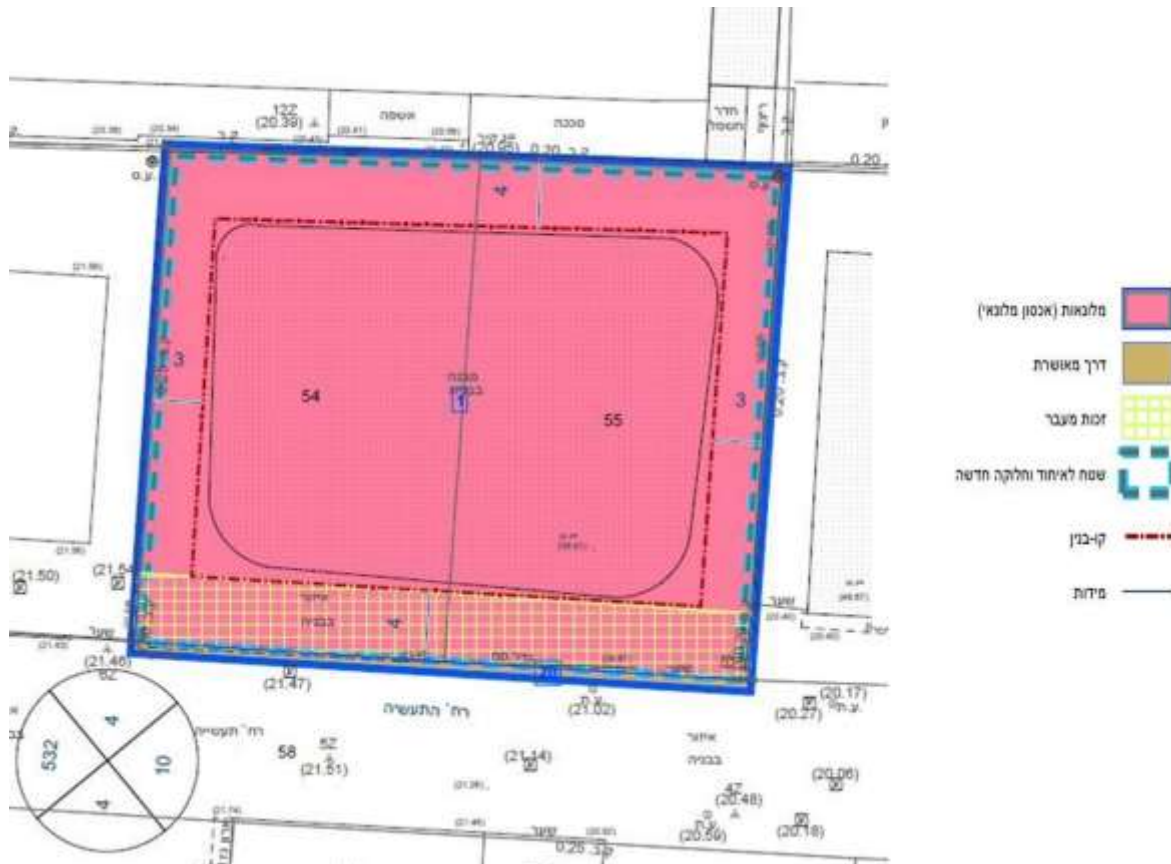
מטרת התכנית:

הקמת מבנה מלונאות במקרקעין, מעל קומה מסחרית בלב מרחב התעסוקה המטרופוליני בהתאם לתכנית המתאר ולמדיניות מרחב המשולש.

עקרונות התכנית:

1. קביעת יעוד קרקע למלונאות (אכסון מלונאי) ותכלית השימושים המותרים.
2. קביעת זכויות בניה ושימושים, לפי רח"ק מרבי 10.4.
3. קביעת הנחיות בינוי, לרבות גובה בינוי מקסימאלי ומספר יחידות מלונאיות.
4. קביעת שטחים לשימושים ציבוריים במסגרת יעוד מלונאות.
5. הגדרת קווי בנין.

6. קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה 24/7 עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים בתחום המגרש, בשטח 125 מ"ר.
7. קביעת שטחים המיועדים לשטחים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
8. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה, תכנון בר קיימא ובניה ירוקה.
9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.



פירוט יעודים/שימושים:

במסגרת התכנית וזכויות הבניה המבוקשות בה, מתוכנן בניין בן 23 קומות לטובת חדרי מלון מעל קומת קרקע מסחרית, שטחי ציבור מבונים, חללי תפעול ו-3 קומות מרתף: מרתף 1, 2, - שטחי שירות ושטחים עיקריים נלווים למלונאות, מרתף 3- קומה טכנית.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 23 (כולל קומת קרקע, קומת ביניים, קומות טכניות וגג עליון)
 קומות מרתף: 3, מתוכן שני מרתפים עליונים לשירות ושטחים נלווים למלונאות, מרתף שלישי תחתון לשימושים טכניים

גובה : 95 מ' (אבסולוטי)
 גובה קומה : מרתפים 3.8-5.2 מ'
 קומת קרקע + קומת ביניים 10.5 מ'
 קומה טיפוסית 3.5 מ'
 קומה טיפוסית גבוהה 5.25 מ'

רח"ק מירבי 10.4 כולל בנייה קיימת ובנייה עתידית לפי התכנית המקודמת.

תכנית: עד 60% משטח מגרש במסגרת קווי בניין

קווי בניין: קדמי ואחורי 4 מ', צדי 3 מ'
 תת קרקעי אחורי 1.5 מ'

בינוי:

במסגרת התכנית מוגש נספח בינוי מחייב.



מבט מרח' התעשייה

תמהיל וגודל יחידת אירוח:

בתכנון המוצע 185 חדרים קטנים בשטח ממוצע של 17 מ"ר ו-52 חדרים בשטח ממוצע של 35 מ"ר.
 סה"כ 237 יחידות אירוח, בהתאם לתקני משרד התיירות.

חוו"ד אסטרטגית:

הקצאות לצורכי ציבור:

המרחב מאופיין בשימושי תעסוקה, תעשייה ומלאכה המשנה את פניו לאזור תעסוקה ומגורים בבניה מגדלית עתירת זכויות. לאור העובדה כי האזור תוכנן ללא שטחי ציבור כלל, יש חשיבות רבה ביצירת תשתית איכותית של שטחים ציבוריים פתוחים ולמוסדות ציבור לתמיכה בשימושי המגורים, ולרווחת המועסקים והמבקרים הרבים שיפקדו את האזור.
בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של כ-0.3 דונם שטחים ציבוריים עבור שימושים שאינם למגורים. בהמרה לשטח ציבורי בנוי לפי רח"ק 2.7 מדובר בכ 810 מ"ר.
עם זאת בהתאם למתודולוגיה העירונית היקף שטחי הציבור המבונים בתוכנית לא יעלה על 10% מתוספת הזכויות. לאור זאת מוצע כי התוכנית תקצה שטחי ציבור מבונים בהיקף של 774 מ"ר.
על מנת לאפשר שימוש מיטבי בשטחי הציבור המבונים מוצע כי:
1. בהתאם לנוהל הוראות גנריות בקומת הקרקע לשטחי הציבור תוצמד מבואה עצמאית בשטח של כ-80 מ"ר עם נראות ונוכחות לרחוב.
2. יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך שטחי הציבור המבונים בתוכנית.
3. שטחי הציבור יתוכננו ברצף ויוצגו בצורה בהירה בנספח הבינוי של התוכנית.

שטחים ציבוריים בנויים:

התכנית כוללת 774 מ"ר שטחי ציבור בנויים, הנחלקים בין קומת הקרקע, קומה ראשונה וקומה שנייה. לשטחים אלה מוצמד שטח שירות נלווה בתת הקרקע בסך 116 מ"ר.

עיצוב:

הבניין נהגה כמערכת נפחים סדורה, המתפתחת בהדרגה מקומת הרחוב אל קו הרקיע. על מנת להדגיש את הגיאומטריה הנקייה והאחידה, בוצעו ניתוקים בין שלושת המסות, בדמות נסיגה בקו קיר המסך בקומות גבוהות. מתוך חשיבה מותאמת אקלים, מעטפת הבניין מורכבת מ'לוברים' אנכיים, המונעים סנוור ובוהק כלפי הסביבה ומפחיתים חדירת קרינת השמש פנימה. בקומות הגג מוקמו מרפסות גג פתוחות המאפשרות שטחי חוץ.

פיתוח בסביבת הפרויקט:

רחוב התעשייה משתפל באופן חד מחוץ למגרש. על מנת לגשר על פער זה, תוכננה מערכת של ערוגות מדורגות, המגשרות על פערי הגובה ומחברות את קומת הקרקע אל מרחב הרחוב באופן הדרגתי, על מנת ליצור מרחב נופי פתוח ומזמין. התכנון תואם במסגרת פרויקט "שדרת הקריה", ועבודות שיפוץ הרחוב בוצעו בהתאם.

זיקת הנאה:

תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה 24/7 לציבור בשטח שבקדמת הבניין.

תנועה וחניה:

במסגרת המדיניות העירונית לצמצום תקני החניה ובשל סמיכותה למערכות הסעת המונים, התכנית אינה כוללת חניות כלל ואינה משפיעה על מערך התנועה הקיים.

חו"ד אגף תנועה:

1. תכנית התעשייה 5-7 הינה תכנית שעיקרה מלונאות. התכנית מוסיפה לקיים/מאושר כ 236 חדרי אירוח ו 744 מ"ר עבור שימושים ציבוריים.
2. התכנית לא כוללת תוספת חניות לכלי רכב פרטיים.
3. התכנית מרחיבה את המדרכה ב 5 מ' על ידי זיקת הנאה.
4. התכנית נסמכת על פיתוח פרויקט שדרת הקריה ברח' התעשייה (בביצוע) ואינה משנה את החתך בו או את הסדרי התנועה ברחוב.

5. במסגרת הוראה 3.8.1 לתכנית המתאר תא/5000 נקבע כי תכניות המוסיפות 100 יח"ד או למעלה מ 10,000 מ"ר תעסוקה או שנקבע שיש להן השפעה תחבורתית ניכרת נדרשות בחו"ד תחבורתי (מצ"ב הסעיף)

לאור הנ"ל, התכנית אינה נדרשת בחו"ד תחבורתי.

איכות הסביבה:

נערך נספח סביבתי מלא, המאגד במסגרתו את הניתוח האקלימי (במסגרתו נבדקו השפעותיו האקלימיות הפוטנציאליות של הפרויקט בתחומים הבאים: ניתוח רוחות, חשיפה לשמש, הצללה) ואת סקר האנרגיה, דוח האקוסטיקה, דוח מסכם פינני זיהום קרקע ונספח ניהול מי נגר. הפרויקט עומד בדרישות.

התייעצות עם הציבור: סיכום מתאריך 8.9.24

רקע: בתכנית להקמת מלון בן 25 קומות ברח' התעשייה 5-7 בהתאם להוראות תכנית המתאר ולמדיניות מרחב המשולש.

סיכום: מאחר ומדובר באזור למוסכים ותעשייה ודל באוכלוסייה הוועדה קיבלה את המלצת הצוות שלא לקיים הליך יידוע ציבור.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
יעודי קרקע	אזור תעסוקה מטרופוליני	מלונאות (אכסון מלונאי)
שימושים	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור מסחר מלונאות (אכסון מלונאי)
זכויות הבנייה	200%	מימוש רח"ק מקסימאלי עפי מתאר 10.4
מספר קומות	5	23

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	200% עיקרי	מימוש רח"ק מקסימאלי עפי מתאר 10.4
זכויות בניה לקומה	מ"ר	10733
גובה	מ"ר	60%
תכסית	קומות	590
מקומות חניה	מטר	23
		125.8
		60%
		ללא חניון עפ"י מתאר

זמן ביצוע:

שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1038686	שם התכנית מלון התעשיות 5-7	מגיש התכנית מ.ק. קבוצת חלה מלונאות (2014) בע"מ	עורך התכנית GSARCH אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

כללי: בתקן התכנית בסעיף 1.4 יש לכתוב:

לפי סעיף בחוק: 62א (ג), 62א (ד) 62א (א) סעיף קטן (1), (4), (5), (19)

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת		מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
שינוי ייעוד המגרש למלונאות, הגדלת זכויות בנייה לטובת מלונאות, הקצאת שטחי ציבור מובנים, קביעת קומות קרקע משחרות וקביעת זיקת חלואה, בהתאם לתא 5000/תא/מסמך מדיניות המשולש תא-דמורס וטכניקה הינה לרמה ד.		52 א-1 (א) חוק התכנון והשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מחוז) תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים חתומים את ועוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן.			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיכוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור ובנון 402 - שכונת מונטיפיורי ושכונת חרכבת. אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	5.3.3	+ קיים מסמך מדיניות רחיק מירכי 10.4 עד 25 קומות
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	שימון הסתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעדי קרקע: אזורי תעסוקה	סעיף 5.3.3; סעיף 5.2.1; מסמך מדיניות המשולש תא-9107	+ +
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	אזור תעסוקה מטרופוליני	+ יעוד מבאיית - מלונאות
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) תגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	3.3.2 (א)1; שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, 3.3.2 (א)2; חזית 3.3.1 ג'	+ (התכנון מציעה בניין למלונאות וכוללת מסחר בקומת הקרקע) + + התכנית אינה כוללת שימושי תעסוקה וכוללת בניני על מגרש בן פחות מ-1.5 דונם. התכנית אינה מאפשרת חניה, בשל סמיכותה למערכות הסעת המונים. התכנית אינה מוסיפה על מערך התנועה הקיים
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד: שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בסופו לחנויות המפורסות.	שימושים נוספים באזור תעסוקה מטרופוליני סעיף 3.3.2 א' 1: מסחר 2 בקומות המרתף בסופו ומעל המרתף בכפוף לבדיקה תכנונית	+ בעל הקרקע מוסחר 2 עד 25% בתת הקרקע ללא הגבלה

+	הנחיות בדבר נסיעות ועצים (4.2.4)		
+	מחזות תחבולות לצרכי ציבור ותיקפת ייקבעו על ידי הוועדה בבפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת...כמופוט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	למי תשריש אזורי יעוד: (העסקות מטרופוליני	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1
+	לא נדרשת חוות דעת תחבולתית שכן תוכנית אינה בעלת השפעת תחבולתית ניכרת שכן התכנית אינה כוללת חניון ומסתמכת על תחבורה ציבורית, ובסמוך אליה מיועז שבייל אופניים ומדרכות במסגרת תכנון "שדרת הקרית"	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלסיות (3.8.3) קווי מתנין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) תצוים ציבוריים (3.8.6) תנן הנייה (3.8.7) טיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
+	סעיף 3.8.1 – סעיף 3.8.7 –	בכל שטח התוכנית	איכות סביבת – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעת סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנייות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מתוראות סעיף 4.4
+	סעיף 4.4.1 – השפעת סביבתית הגדרת תכנית בעלת השפעת סביבתית (ד) שימושים מועדפים למסחר ומלונאות (ח) תכנית המאפשרת בינוי מעל 20 קומות (ט) תכנית הכוללת גזחומה קרקעות והשדרות כמוחמרת	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק תשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים: מגיש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירת ורדיוסי מנן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) בייב (4.6.5) השמל (4.6.6)
+	סעיף 4.4.2 – חרזיד סביבתית		
+	סעיף 4.4.3 – חוראות לגנייה ירוקה		
+	סעיף 4.4.4 – הנחיות מרחביות		
+	סעיף 4.6.2 – הנחיות כלליות לחכנת תכניות		
+	סעיף 4.6.4 – ניתו שטח חלחול של 15% משטח המגרש		
+	סעיף 4.6.5 – בייב		
+	תנאים עם מי אביזים במסגרת נספח תשתיות		

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א(א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יחיד
	סעיף קטן (א)(4)	שינוי בקביעת קווי בניין
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף קטן (א)(5)	שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת תוראות לעניין חריטת מבנים, לעניין זכות סעבר או זכות להעברה... ולעניין חסימת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומבאני כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזת) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתנדס המעדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אורי	025587736		26.11.2024
חיוצי המטכסי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עייד	2438976-9		26.11.2024

ת.ז. 2017

השתמש
גבי אילנה טולמי – ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחויבת)
צוות תכנון

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. תנאי להפקדה בפועל, הינו אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית, לרבות טבלת איחוד וחלוקה.
5. תנאי להפקדה בפועל אישור נספח תשתיות.
6. תנאי להפקדה בפועל אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכי התכנית והטמעת המסקנות וההנחיות של הנספח האקוסטי.
7. זיהום קרקע: התכנית נמצאת בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה : חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע. הנושא טופל במסגרת היתר הבנייה למבנה המבוקש בן 7 קומות (בהיתרים מהשנים 2018-2020) ככל שהתכנית תאפשר שימוש עיקרי בתת הקרקע נדרש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה.
8. אקוסטיקה : התכנית נדרשה לביצוע חיזוי רעש תחבורה לקביעת רמת ההנחתה הנדרשת ליח' מלונאות ושטחי ציבור והתייחסות למערכות אלקטרומכניות בתכנית וסביבתה על מנת לבחון האם ישנן הגבלות. עם אישור הנספח האקוסטי יוטמעו הנחיות בהוראות התכנית.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24' מיום 04/12/2024 תיאור הדיון :

אדי אביטן : מלון התעשייה 5-7. המגרש נמצא בתחום מדיניות המשולש המדיניות שאושרה בערך לפני שנה. מדובר בבית מלון מגדל 25 קומות. קיים היתר בתוקף והיום במגרש בנוי בנין בן 6 קומות והתוכנית תוסיף עליו עוד 19 קומות. עומר פרנק : מציג את התוכנית. אורנה ברביאי : התוכנית תתרום לעיר. בנושא התייעצות עם הציבור כתוב שמאחר ומדובר באזור של מוסכים ותעשייה ודל באוכלוסייה הוועדה קיבלה את המלצת הצוות שלא לקיים הליך ידוע דיבור. אין דבר כזה אין ציבור בת"א. מקימים בניין שמתרומם לתשעים מטרים עם כל כך הרבה קומות תשאל כניסות יציאות תחבורה תשתיות אולי תלמד משהו אולי יש לך איזה שטח עיוור נשמע נתייחס נגיב. הגישה שלא לשתף ציבור היא לא נכונה בעיניי. חיים גורן : הכניסות מעליות לשטחים הציבוריים האם זה בנפרד? אורלי אראל : תמיד זה בנפרד. חן אריאלי : זה לא מובן מאליו להביא חברה בגודל כזה שבאה ומשקיעה במלונאות ובישראל וכל הכבוד על זה, התוכנית מאושרת.

בישיבתה מספר 0023-24' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. תנאי להפקדה בפועל, הינו אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית, לרבות טבלת איחוד וחלוקה.
5. תנאי להפקדה בפועל אישור נספח תשתיות.

6. תנאי להפקדה בפועל אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכי התכנית והטמעת המסקנות וההנחיות של הנספח האקוסטי.
7. זיהום קרקע: התכנית נמצאת בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה: חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע. הנושא טופל במסגרת היתר הבנייה למבנה המבוקש בן 7 קומות (בהיתרים מהשנים 2018-2020) ככל שהתכנית תאפשר שימוש עיקרי בתת הקרקע נדרש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה.
8. אקוסטיקה: התכנית נדרשה לביצוע חיזוי רעש תחבורה לקביעת רמת ההנחתה הנדרשת ליח' מלונאות ושטחי ציבור והתייחסות למערכות אלקטרומגנטיות בתכנית וסביבתה על מנת לבחון האם ישנן הגבלות. עם אישור הנספח האקוסטי יוטמעו הנחיות בהוראות התכנית משתתפים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אורנה ברביבאי, מיטל להבי
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1159771 תא/מק/4781 - פרדס דכה
6 - 0023-24	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

ממזרח: שדרות ירושלים
ממערב: רח' אייזיק חריף
מצפון: רח' סהרון
מדרום: רח' זלמן מייזל

כתובת: אפלטון 28, א28, אייזיק חריף 21ג, א21, 10, 23, 15, 19, 23, 25, 21, 17, 23, א21, ד21, 23ג, מייזל זלמן 1א, 1, 3, סהרון 7, סהרון 3, סהרון 9, סהרון 3א, קרוא ברוך 22ב, א22, א24, שדי ירושלים 214ג, 214ב, 212ב, 208ב, 210ב, 212ב, א210, 206ב, 208, א206, א216, א208, א204, 210, 204, 214א, 218, 206, רחוב 403 יפו: 1-3, 5, 6, 8-10, 12-14, רחוב 3408: 1, 2, א2, רחוב 3407: 2, 4, א4, 5, א5-ג', 15, רחוב 3404: א1, 1ב, 2, א2, 3ב, 3א, 4, א4, 5, א5, 6, 7, א8-ד', 9-12, א12-ד', 14א-ג', 15, א15-ג', 19, א21, 21ב'.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6999	מוסדר	חלק	4-5, 7-8, 10-11, 13-57, 59-61, 61-87, 87-89, 90-92, 92-93, 97-103, 105, 107, 111-113, 119, 121, 167	126, 128, 132, 134
7000	מוסדר	חלק	148, 150, 166, 251	139, 142, 194-195
7050	מוסדר	חלק	137	139
7075	מוסדר	חלק	77	

שטח התכנית: 116.994 ד'



צוות התכנון:

אדריכלות	נועם פרחי, פרחי צפריר אדריכלים
יזם	רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב יפו
ניהול הפרויקט	ברכת קלימשיין לוי, חושן ניהול פרויקטים
מתכנן נוף	נועה ברוט, ברמן ברוט
תנועה	רן זילברשטיין, לוי שטארק
סביבה	רון לשם
אגרונום	עידו שלום, גיאוטבע יעוץ ותכנון סביבתי
מודד	אברהם טאטור
שמאי	צח קוזניצקי

בעלות: מדינת ישראל, עיריית תל אביב-יפו, רשות הפיתוח, פרטיים

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון ברובו מתאפיין בהיותו סגור ותחום ובו בניה צמודת קרקע לא מוסדרת ותשתיות לקויות. **המרחב הציבורי:** את מרחב הפרדס חוצה רחוב 3404 המהווה את השלד של המרחב הציבורי, ומאפשר מעבר ציבורי בהליכה וברכב ונגישות למרחבים שבצדדיו. במרכז גינה ציבורית מתפקדת. יתרת השטח נגיש בדרכים ושבילים לא מוסדרים, רובם באחזקה פרטית ובנגישות מוגבלת מאד לציבור. חלק מהרחובות ההיקפיים הגובלים במרחב מסתיימים ללא מוצא ולא מחוברים לרשת העירונית, כגון רחובות אייזיק חריף, זלמן מייזל וברוך קרוא. בחלק הדרומי של מרחב התכנון שטח פתוח ציבורי רחב הכולל מגרשי ספורט.

בינוי: הבינוי במרחב התכנון מורכב ממספר מועט של מבנים היסטוריים, ביניהם בתי באר, שהורחבו במהלך השנים באופן בלתי מוסדר, בבניה קבועה וארעית. מרבית המבנים משמשים למגורים, וחלקם לעסקים כגון מוסכים, משתלות וכו'. ברחוב שדרות ירושלים פועלת תחנת דלק. בדפנות הדרומית והמערבית, לאורך רחובות אייזיק חריף וזלמן מייזל, פועלים מבני ציבור מוסדרים ומתפקדים הכוללים בית כנסת, גני ילדים, מעונות יום ומתני"ס.

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 507-1159771 תא/מק/4781 - פרדס דכה דיון בהפקדה	מס' החלטה 04/12/2024 507-1159771 תא/מק/4781 - פרדס דכה דיון בהפקדה
---	--

חלקה 3 : בחלקו הצפון מזרחי של המרחב, חלקה מס' 3 ובה מוקמים בימים אלו שני מגדלי מגורים בני 15 קומות וקומה טכנית ובהם 123 יח"ד. הגישה הנוכחית אל החלקה מתוכננת להתבצע בזיקת הנאה מרח' סהרון מצפון, דרך חלקה 97.

תשתיות : בלב מרחב התכנון, הסובל מהצפות, פתח ניקוז גדול וממנו מובל תת קרקעי משמעותי המהווה חלק ממערכת הניקוז העירוני. בחלק הצפוני של המרחב פועלת תחנת שאיבה לביוב. התחנה מיושנת ולא צפויה לעמוד בשירות הנדרש לשכונה החדשה, ויהיה צורך להחליפה. מעבר לכך, יתר התשתיות הנן מיושנות, חלקן ארעיות ומתפקדות בצורה לקויה.

תחבורה : ברחוב שדרות ירושלים, בדופן המזרחית של המרחב, ממוקמת תחנת הקו האדום "מחרוזת". כל מרחב התכנון נמצא בתחום 500 מ' בקו אווירי מהתחנה. בנוסף, קווי אוטובוס רבים עוברים בשדרות ירושלים, וכן ברח' יפת הסמוך למרחב ממערב.

עצים בוגרים : במרחב התכנון קיימים עצים בוגרים רבים.

מדיניות קיימת:

תוכנית המתאר תא/5000 (2016)

נספח אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק 4
 נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות.
 נספח מתחמי תכנון: אזור 704 א' – מתחם להתחדשות עירונית. תוספת רח"ק 1. סה"כ רח"ק ממוצע 5.
 תוספת מדרגת גובה: עד 15 קומות. התכנית מטמיעה הקלה במספר הקומות עד 19 קומות.
 חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 704 א' כתנאי להגשת תוכנית מפורטת. תוכנית מדיניות אושרה ב-2017.



נספח אזורי תכנון
מתחם להתחדשות עירונית - אזור 704 א'



תשרים אזורי ייעוד
אזור מגורים בבניה מרקמית
רח"ק 4.0 + 1.0 למתחם התחדשות עירונית.
סה"כ רח"ק מרבי 5.0



נספח עיצוב עירוני
אזור מגורים בבניה מרקמית
עד 8 קומות + מדרגה נוספת למתחם התחדשות
עירונית. גובה עד 15 קומות



נספח תשתיות
תחנת שאיבה לביוב
מובל ניקוז



נספח תחבורה
מערכת תחבורה עתידית
נוסעים - הקו האדום

תוכנית מדיניות שיכונן דרום יפו (2017)

כלי ההתחדשות המוצע בפרדס דכה הנו "פינוי ובינוי". מוצעת "בניה חדשה וגבוהה בפרדס דכה". הגובה המוצע: 8-25 קומות.
 עקרונות תכנון נוספים מתוך המסמך המדיניות:

- קישוריות להולכי רגל בכיוון מזרח ומערב, בדגש על קישוריות אל הרכבת הקלה ואל הים.
- דגש לתכנון מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים כך שתיווצר שדרה ירוקה ומקשרת בין מבני הציבור.
- תכנון חדש למערך התחבורה, אשר יקשר בין הרחובות הקיימים ויצור מערך מתפקד של תנועה במרחב.
- חזית מסחרית ברח' סהרון.
- תקן חניה מופחת.
- תמהיל דירות מגוון.
- יצירת המשך לרח' אייזיק חריף דרך פרדס דכה.

התכנית המוצעת עומדת בעקרונות המדיניות.



מצב תכנוני קיים :

- תב"ע תקפה : תא/2631 יפו – סהר (פרדס דכה). אושרה 10/08/1998
- יעוד קיים : מגורים ב', מגורים מיוחד, אזור מסחרי, מגרש מיוחד (תחנת דלק), שטח פרטי פתוח, שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים (מאושרת, מוצעת, משולבת), שבילים, שטח לספורט
- שטח התכנון : כ-123 ד'. תחום התוכנית התקפה רחב במעט מתחום התוכנית המוצעת.
- 668 יח"ד
- 46.852 ד' סחיר (כולל שפ"פ)
- 72,000 מ"ר בנוי ברוטו על קרקעי במגרשים הסחירים. רח"ק 1.54.
- 4-13 קומות (עד 19 קומות באישור הוועדה).
- שימושים מותרים : באזורי המגורים : מגורים בלבד. באזור מסחרי : מסחר ומשרדים. במגרש מיוחד : תחנת דלק ומסחר או מגורים.



מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- התחדשות של מרחב התכנון במתווה של פינוי ובינוי, בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 ולמדיניות שיכונן יפן.
- פינוי והריסת הבניה הלא מוסדרת במרחב, למעט בתי באר שהוגדרו לשימור, והקמת שכונה חדשה בת 1,923 יח"ד ו-15,000 מ"ר למסחר ולתעסוקה. המבנים החדשים ישלבו בניה מרקמית בת 9 קומות לכל היותר, ו-12 מגדלים בני 19 קומות לכל היותר.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים בסך של כ-20 ד', ובנוסף כ-1.5 ד' שפ"פ בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה וכ-5.5 ד' שטחים סחירים בזיקת הנאה לציבור. סה"כ כ-27.1 ד' פתוחים לרווחת הציבור, שיפותחו כמרחב רציף והמשכי המקושר למארג הרחובות בשכונה ובסביבה, תוך שמירה על מקבצי עצים בוגרים קיימים.
- הקצאת כ-23.5 ד' למבנים ומוסדות ציבור, המהווים תוספת של 1.5 ד' ביחס למצב המאושר, חלקם קיימים ומתפקדים וחלקם חדשים לטובת התושבים הקיימים והחדשים בשכונה.
- קביעת מערך דרכים חדש מוטה הולכי רגל ואופניים.
- קביעת חזיתות מסחריות לאורך שדרות ירושלים ורח' סהרון, וכן בחלק מהרחובות הפנימיים בשכונה.
- קביעת זכויות בניה בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.
- קביעת הוראות כלליות לנושא בינוי, פיתוח, מרתפים, ניהול נגר, זיקות הנאה, תנאים בהליך הרישוי לרבות תוכניות עיצוב אדריכלי, איכות הסביבה, תנועה וחניה ועוד.
- קביעת גודל דירה ממוצע ותמהיל יחידות דיור.



פירוט יעדים/שימושים מוצעים:

ייעוד	שימושים
מגורים	שימוש ראשי: מגורים, דיוריות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מהדירה שימוש משני: מסחר
מגורים ותעסוקה	שימוש ראשי: מגורים, דיוריות, משרדים שימוש משני: מסחר
מבנים ומוסדות ציבור	כל השימושים המותרים על פי חוק, בתיאום עם עיריית תל אביב-יפו

זכויות בניה:

- שטחי בניה ברוטו מעל הקרקע במגרשים הסחירים: 236,608 מ"ר לפי חישוב רח"ק 5 X 47.339 ד' סחיר. מתוכם:
 - כ-15,000 מ"ר ברוטו על קרקעי למסחר ולתעסוקה.
 - בחלקה 3 (כיום בבניה): 15,764 מ"ר ברוטו למגורים, 123 יח"ד.
 - מחוץ לחלקה 3: כ-220,844 מ"ר ברוטו לבניה חדשה, 1,800 יח"ד. כ-114.4 מ"ר ברוטו ליח"ד כולל שטחים משותפים. מתוכם 80 מ"ר עיקרי, 12 מ"ר ממ"ד (סה"כ 92 מ"ר "פלדלת") ו-כ-22.4 מ"ר שטחים משותפים ליח"ד בממוצע ליח"ד.
- שטחי בניה ברוטו בתת הקרקע: 194,539 מ"ר לפי חישוב 85% משטח המגרש 5 X קומות בתחום התוכנית למעט חלקה 3. מתוכם:
 - תותר המרת שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים למסחר / שטחים עיקריים נלווים למגורים כגון מועדוני דיירים וכו' בתת הקרקע בלבד בהיקף שלא יעלה על 25% משטח המגרש (כמחצית התכסית הבנויה).
 - שטחי שירות בתת הקרקע מיועדים לכלל השימושים במגרש.

ייעוד	שימוש	שטח עיקרי				שטחי שירות	
		מעל המבצע	מתחת למבצע	סה"כ	מעל המבצע (1)	מתחת למבצע (2)	

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1159771 תא/מק/4781 - פרדס דכה
6 - 0023-24	דיון בהפקדה

מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	338.8%	133,520	-	133,520	44.0%	58,700	-	133,520	44.0%
מסחר	7.9%	3,130	-	3,130	32.9%	1,030	-	3,130	32.9%
מגורים	358.3%	11,377	-	11,377	38.6%	4,387	-	11,377	38.6%
מגורים	220.4%	10,480	-	10,480	30.0%	3,144	-	10,480	30.0%
מסחר	15.8%	750	-	750	33.3%	250	-	750	33.3%
תעסוקה	155.2%	7,380	-	7,380	33.3%	2,460	-	7,380	33.3%

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד: 1,923
צפיפות: 40.6 יח"ד / ד' נטו בממוצע
שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר עיקרי + ממ"ד

נתונים נפחיים:
מספר קומות: מ: 9 עד: 19 (כולל הקלה בקומות מ 8 קומות ל 9, ומ 15 קומות ל 19)
גובה: 71.5 מ' למגדלי המגורים, 84.0 מ' למגדל מעורב שימושים
תכסית: עד 65%
קווי בניין: 2 מ' כלפי הרחובות

- מרחב ציבורי ותחבורה:
- מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחנת מחרוזת של הקו האדום בשדרות ירושלים ממזרח, וקווי אוטובוס רבים ברח' יפת במערב. בהתאם, עיקר שלד הרחובות במרחב מורכב מרחובות להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד, כאשר התנועה המנועית צומצמת למינימום ההכרחי לטובת תפקוד התוכנית.
 - התכנון שם דגש על יצירת חיבורים בכיוון מזרח ומערב, לטובת שיפור הקישוריות בין הפרדס מזרחה אל תוואי הרכבת הקלה בשדרות ירושלים, ובין הפרדס מערבה אל רחוב אייזיק חריף ומשם הלאה אל רחוב יפת והים. התוכנית גם מוסיפה חיבור צפון – דרום ראשי שקושר את רחוב סהרון בצפון אל רחוב זלמן מייזל בדרום. בנוסף, התוכנית מאפשרת את המשך רחוב אייזיק חריף צפונה אל רחוב סהרון, ובכך מוסיפה חיבור נוסף בכיוון צפון דרום, שהיום חסר מאד. חיבורים משמעותיים אלו מצטרפים אל הרשת העירונית ומשלימים אותה, והופכים את הפרדס ממתחם סגור לחלק מהרקמה העירונית.
 - מארג הרחובות והשבילים יוצא מרחב רווי באפשרויות הליכה אטרקטיביות ומגוונות, המעודד הליכה ורכיבה על אופניים. התוכנית כוללת הוראות להצללת המרחב הציבורי, הקפדה על רוחב מדרכות, חזיתות מסחריות וקווי בניין מחייבים יבטיחו דופן ברורה ופעילה, יעשירו את הפעילות במרחב הציבורי ויסייעו לתחושת הביטחון.

חוות דעת תחבורתית:

- השלד הראשי:
שדרות ירושלים - ציר מרכזי בעיר והינו דרך עירונית ראשית. השדרות כוללות את תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה, עם תחנת "מחרוזת" הסמוכה למתחם.
השלד המשני:
רחוב סהרון - רחוב מקומי בגבול הצפוני של המתחם. מתוכננת בו חזית מסחרית.
רחוב אייזיק חריף -
רחוב בגבול המערבי של המתחם. מתוכנן המשכו צפונה לחיבור עם רחוב סהרון.
רחוב זלמן מייזל- רחוב בגבול הדרומי של המתחם.
מערכת תחבורה ציבורית:
-קו הרכבת הקלה האדום עובר בשדרות ירושלים, עם תחנת "מחרוזת" בסמוך למתחם.
-קווי אוטובוס רבים עוברים ברחוב יפת הסמוך ממערב למתחם.
- תחנת הרכבת הכבדה וולפסון מספקת שירות חלקי למתחם.
מערכת שבילי אופניים:
התכנית שמה דגש על יצירת מרחב המעודד הליכה ורכיבה על אופניים, עם מארג רחובות ושבילים המאפשר תנועה נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	פרדס דכה
6 - 0023-24	507-1159771 תא/מק/4781 - דיון בהפקדה

התכנית מתממשקת עם התוכנית האסטרטגית לאופניים לשנת 2025 ע"י חיבור רשת השבילים לשבילים הבאים מתוך הרשת:
 -שביל ראשי בשדרות ירושלים.
 -שביל ראשי ברחוב יפת.
 - שבילים משניים ברחובות סהרון והולצברג.
 תנועת הולכי רגל:

התכנית שמה דגש מיוחד על יצירת מערך הליכה רציף, נגיש ובטוח להולכי רגל, תוך מתן עדיפות לתנועה הרגלית במרחב. במרכז המערך עומד ציר מזרח-מערב ראשי המקשר בין תחנת הרכבת הקלה "מחרוזת" בשדרות ירושלים לכיוון הים, וציר צפון-דרום מרכזי המחבר בין רחוב סהרון לרחוב זלמן מייזל. לאורך צירים אלו ובכל רחובות הפרויקט תוכננו מדרכות רחבות ונגישות. המרחב מועשר ברשת צפופה של מעברים להולכי רגל בין המבנים ושבילים ייעודיים בשטחים הפתוחים, היוצרים חיבורים ישירים למוקדי העניין ולמבני הציבור. בטיחות והנוחות של הולכי הרגל מובטחת באמצעות מעברי חצייה מוגבהים בצמתים מרכזיים, תאורה ייעודית, וריהוט רחוב המאפשר מנוחה לאורך הדרך. מערך זה משתלב ומתחבר למערכת הרחובות הקיימת בסביבה ומייצר המשכיות של תנועת הולכי הרגל אל השכונות הסמוכות, תחנת הרכבת הקלה, ומוקדי המסחר והתעסוקה באזור.
 חנייה ברחובות:

התכנית מצמצמת את התנועה המנועית למינימום ההכרחי. חניה ברחובות תתאפשר ברחובות המקומיים, אך תוך צמצום מספר מקומות החניה לטובת הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.
 מיתון תנועה:

במסגרת התכנון התחבורתי ברחוב, תיושם מדיניות מיתון תנועה מקיפה שמטרתה להגביר את בטיחות כלל משתמשי הדרך ולשפר את איכות החיים במרחב העירוני. מדיניות זו תכלול מגוון אמצעים פיזיים ותכנוניים, ובהם: הצרת נתיבי הנסיעה לרוחב מרבי של 3.0 מטרים, התקנת פסי האטה במרווחים מתאימים הגבלת מהירות הנסיעה ל-30 קמ"ש. אמצעים אלו, בשילוב עם הרחבת המדרכות והסדרת מעברי חצייה מוגבהים, יתרמו ליצירת סביבת רחוב בטוחה ונעימה יותר להולכי הרגל ולרוכבי האופניים אשר מפורטות במסמך זה תחת הפרק המתאים, תוך מתן מענה הולם לתנועת כלי הרכב.

תקן חנייה:

התוכנית מציעה תקן חניה מופחת בהתאם למדיניות העירונית (רובע 7):

- מגורים: 0.8 מקום חניה ליח"ד כתקן מקסימלי לפי מדיניות רובע 7.
- תקן החניה למסחר הינו "0".
- תקן החניה לתעסוקה הינו 1: 350 כתקן מקסימלי.

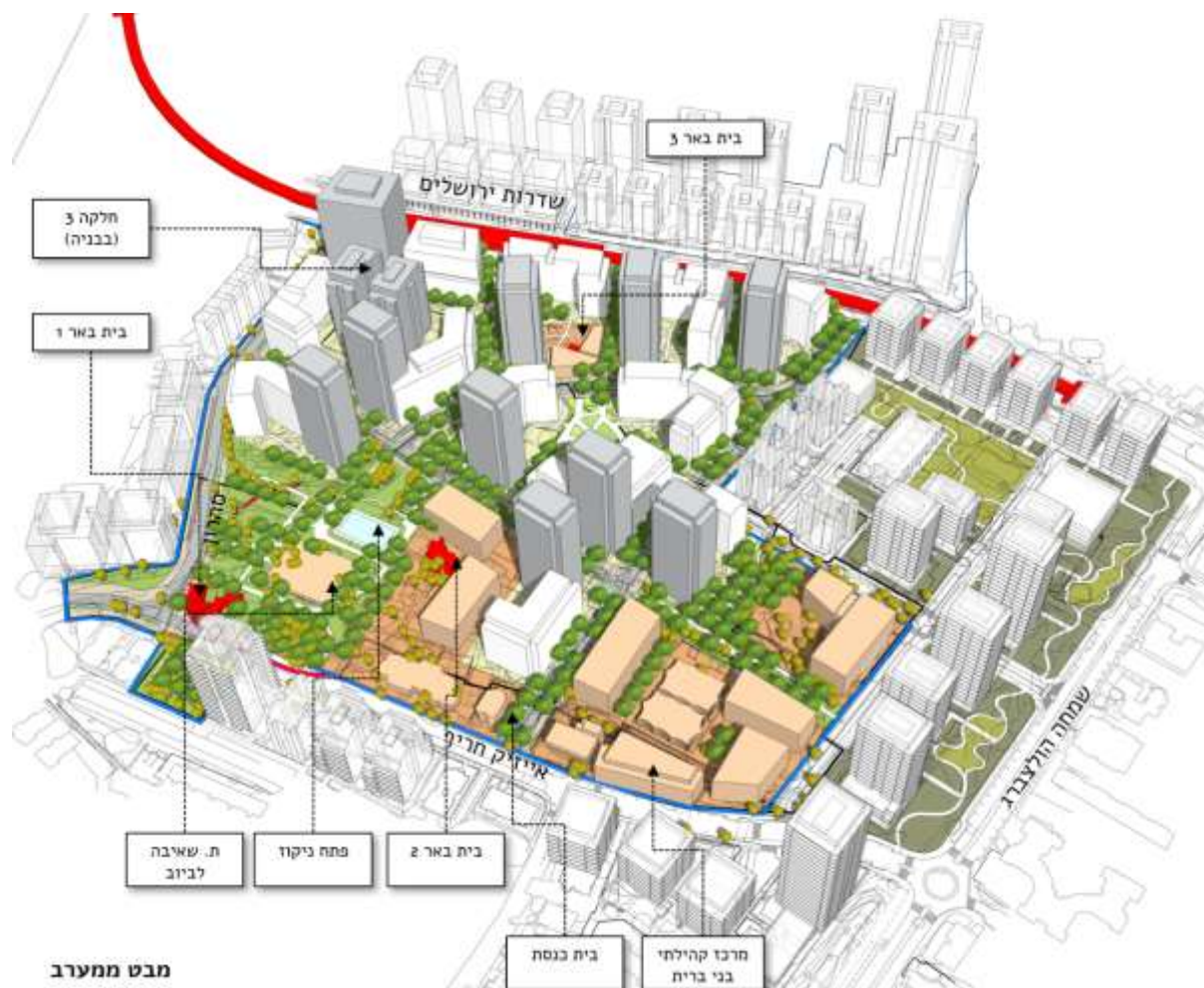
רכב תפעולי:

חניות רכבים תפעוליים יוקצו לפי היקף נדרש של חניה תפעולית בהתאם לנוהל מנהל התכנון במשרד האוצר שאושר ב 4.7.16 הנחיות מקצועיות עבור תקנות החנייה 2016.
 דגשים:

1. התכנית שמה דגש על יצירת חיבורים בכיוון מזרח-מערב לשיפור הקישוריות בין הפרדס לתחנת הרכבת הקלה ולכיוון הים.
2. מוצע חיבור צפון-דרום ראשי המקשר את רחוב סהרון בצפון עם רחוב זלמן מייזל בדרום.
3. התכנית מאפשרת את המשך רחוב אייזיק חריף צפונה אל רחוב סהרון, מוסיפה חיבור נוסף בכיוון צפון-דרום.
4. מארג הרחובות והשבילים יוצר מרחב עם אפשרויות הליכה מגוונות ואטרקטיביות.
5. התכנית כוללת הוראות להצללת המרחב הציבורי, הקפדה על רוחב מדרכות, וחזיתות מסחריות שיעשירו את הפעילות במרחב הציבורי.

בינוי ועיצוב:

- התוכנית כוללת מגרש מעורב שימושים (מגורים ותעסוקה) בצומת שדרות ירושלים ורחוב סהרון, בסמוך לתחנת הרכבת הקלה, בהתאם לעקרונות פיתוח מוטה תחבורה ציבורית.
- הבינוי בתוכנית מורכב מבינוי מרקמי ברובו, 9 קומות ברוטו לכל היותר: קומת קרקע + 7 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגה. בבינוי משולבים 12 מגדלים בני 19 קומות, מתוכם שניים בחלקה 3 ומגדל מעורב שימושים אחד. בכך התוכנית מאפשרת מגוון של סוגי מגורים שיתאימו למגוון אוכלוסיות.



עצים בוגרים :

- במרחב התכנון עצים בוגרים רבים ובעלי ערך. התכנון שם דגש על שימור עצים רבים ככל הניתן תוך קביעת הבינוי הנדרש להתחדשות המרחב.



במרחב התכנון עצים בוגרים, בריאים וערכיים רבים. הרישועות על השלד הציבורי הקיים סייעה בשמירה על מספר רב בכל הניתן של עצים, תוך קיום הפרוצדורה הנדרשת.



תשתיות :

- התוכנית שומרת על מתקן הניקוז בלב הפרדס והמובל התת קרקעי המנקז אותו לכיוון צפון מערב. מעבר לכך, יתר תשתיות הניקוז יוחלפו בתשתית תת קרקעית מוסדרת.
- התוכנית מציעה החלפה של תחנת השאיבה לביוב הקיימת בתחנה חדשה שתמוקם בסמוך לתחנה הקיימת, בחלקו הצפון מערבי של הפרדס. התחנה תוקם מחדש והציוד בה יוחלף כך שהתחנה תוכל לספק שירות טוב ותקין לבינוי החדש. יתר תשתיות הביוב הרעועות יוחלפו.

התייחסות לסביבה :

- שטח התוכנית נשען על תחום התוכנית המאושרת תא/2631 יפו – סהר (פרדס דכה)
- התוכנית נשענת על שלד הרחובות הקיים בפרדס, וכן כוללת מספר מתחמי מימוש הנשענים על המבנה הקיים של הקבוצות בקרקע. כל זאת, לטובת ישימות התוכנית ומימושה בשלבים באופן בלתי תלוי במבנה האחזקות ככל הניתן.

איכות סביבה :

- במרחב התכנון קיימת תחנת דלק. התוכנית מציעה פינוי של התחנה וביטול מגבלות הבניה הקיימות תוך קביעת תנאים בהליך הרישוי להבטחת טיפול נאות בזיהומים אפשריים.

חוו"ד סביבתית :

זיהום קרקע :

- התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה. הוגש סקר היסטורי ותכנית דיגומים לאישור.
- יידרש לפעול עפ"י האישור שיינתן והנחיותיהם לשלבים השונים של התכנון.
- תחנת דלק :
- כחלק מקידום התכנית תחנת הדלק הקיימת בתחום הקו הכחול מיועדת לפינוי ופירוק התשתיות.
- לצורך כך נדרש להטמיע בתכנון התכנית סעיפים כתנאי להיתר הריסה ותנאים להיתר בנייה ולפעול עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה : מסמך ריכוז הנחיות מקצועיות להשבתה של אתר החשוד בזיהום קרקע" מיום 7.9.2020.
- בכל מקרה, לא יותרו עבודות בשטח טרם קבלת NFA מהמשרד להגנת הסביבה.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	פרדס דכה
6 - - 0023-24	דיון בהפקדה

- תחנת שאיבה :
- בשל מיקום התחנה בשטח התכנית עפ"י תקנות המים יש לשמור על רדיוס בינוי של 50 מ' משטח התחנה לשימושים רגישים כמגורים ומבני ציבור על מנת להימנע ממטרדים לשימושים אלו.
- אסבסט :
- נערך סקר אסבסט חלקי ונמצאו ממצאים בשטח התכנית.
- לשלב היתר הבנייה יושלם סקר מקיף לכל המבנים שבשטח התכנית
- אקוסטיקה :
- לצורך קידום התכנית נדרש ביצוע חיזוי רעש תחבורה ורעש ורעידות מהרק"ל להבנת ההשפעות על התכנון המקודם כמו גם בחינת השפעת המערכות האלקטרו מכניות אשר יתוכננו במבנים הנמוכים/מרקמיים ביחס לבינוי הגבוה. עם השלמת וקבלת המסמכים יוטמעו המסקנות בתקנון ובנספח הסביבתי.
- פרוגרמה לשטחי ציבור (היח' האסטרטגית) :
- מאפייני האוכלוסייה הוערכו לפי ממוצע בין א"ס 734, 735, 736 (צהלון ושיכוני חסכון, נווה גולן ויפו ג', בהתאמה) מתוך הנחה כי מגמות הגידול הקיימות ימשיכו והאזור צפוי להתאכלס במשפחות צעירות, ובאוכלוסייה ערבית ודתית שמאופיינת במשקי בית גדולים יחסית.
1. הנחות הבסיס :
1. משק בית ממוצע –2.9, כ-5,570 תושבים.
2. גודל שנתון ממוצע לגילאי 19-6 (1.7%), כל שנתון יעמוד על כ-92 ילדים.

שטחי ציבור נדרשים :

1. עבור סך יחידות הדיור במצב המוצע נדרשים :

שטח למבני ציבור	שטחים פתוחים
כלל השטחים	27.8 ד'
סף הבית	16.7 ד'
תוספת	8 ד'
	*בהתייחס לשטחי סף הבית בלבד, לא נדרשת תוספת

2. פירוט השימושים הנדרשים נורמטיבית :

שירות	מס' כיתות
כיתות עבור מעונות יום	6.9
כיתות עבור גני ילדים	9.2
כיתות בית ספר יסודי	18.4
כיתות בית ספר על יסודי	18.4
מרפאה שכוניתית	1
בי"כ	3
מוסדות נוספים	מתחת לסף

ש"צ	שצ"פ	
26	16.7	דרישת פרוגרמה
23.47	20	מוצע בתכנית
2.53-	3.3+	פער

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1159771 תא/מק/4781 - פרדס דכה
0023-24 - 6	דיון בהפקדה

(בהתייחס לסף הבית בלבד)		
-------------------------	--	--

היקף השב"צ בתכנית המוצעת אינה עומדת בדרישות ההקצאה כפי שעולות בחוות הדעת. אי ההתאמה בין המצב הנדרש בפרוגרמה לבין המצב המוצע בתכנית נובע מנסיבות מיוחדות ומחריגות של התכנית במספר תחומים:

- מרחב פרדס דכה מאופיין ברובו בבנייה שאינה מוסדרת וכולל כ-200 בתי אב שחיים ללא תשתית וללא מעמד תכנוני מסודר.
- הבינוי הלא מוסדר בפרדס מונע מימוש בפועל של שטחים ציבוריים מאושרים כולל דרכים, שצ"פ ומבני ציבור באופן זה נפגעים הן התושבים בתחום התכנית והן תושבי השכונה מזה שנים מתשתיות מטרדיות, מרשת דרכים קטועה, וממחסור בשטחי ציבור.
- התמשכות המצב הנוכחי אינה מטיבה ועלולה להרע את המצב הן בתחומי התכנית והן לסביבתה.
- מאחר ומרבית השטח אינו מוסדר, תכנית זו אינה תכנית נורמטיבית להתחדשות עירונית. על מנת לייצר תכנית שהינה בעלת אופק מימוש, נדרש לקחת בחשבון את התנאים המיוחדים הנגזרים מהצרכים ומשמעויות ההתארגנות של בתי האב הקיימים.
- לאור סיבות חריגות אלו, היחידה האסטרטגית ממליצה לאשר את ההקצאות המוצעות על אף הפערים, מתוך הבנה שהתכנית המוצעת תביא להסדרת המרחב, לשימוש מיטבי בפוטנציאל שטחי הציבור ומיצוי פוטנציאל השטחים הסחירים.
- לפיכך, לעניין שטחי הציבור ובהתייחס לטעמים המיוחדים הנ"ל, מומלץ לאשר את התכנית בהתאם לפרוגרמה המוצעת ובהתאם לסעיף 4.1.1 (ד) (2) ((ח)) בהוראות תכנית המתאר.

התייעצות עם הציבור:

מתווה התייעצות עם הציבור אושר בתת ועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 16.07.24. לאורך התקדמות התכנון התקיימו פגישות רבות עם ועד הפרדס בהן הוצג התכנון ונידון עם הוועד. בתאריך 08/10/2024 התקיימה פגישת יידוע פתוחה לכלל הציבור במרכז בני ברית יפו ג'. להלן סיכום המפגש באמצעות היועץ החברתי שמלווה את התכנית:

השתתפו במפגש: נציגי העירייה, עורכי התכנית, יועץ חברתי, תושבי פרדס דכה: כ-40 משתתפים, ביניהם נציגי ועד השכונה, בעלי עסקים מקומיים ואזרחים מעורבים.

מהלך המפגש:

מנכ"ל המשלמה ליפו הציג את תפיסת העירייה לפיתוח אזור דרום יפו, חשיבות התוכנית לעתיד האזור ואת העשייה למען התושבים.

מנהל אגף נכסי העירייה הדגיש את החשיבות של שיתוף הציבור בתהליך התחדשות פרדס דכה, התהליך הארוך שהביא ליום הזה ורצון העירייה לעשות כל מה שאפשר כדי להטיב עם תושבי הפרדס.

מנהל מנהלת הפרדסים הציג את כל שלבי תהליך שיתוף הוועד בתהליכי התכנון, מאז הקמת המנהלת. כמו כן, הוצגו פעולות שהעירייה קידמה בכדי לקדם את הפרויקט כגון:

1. מועצת העיר הכריזה על הפרדס כמתחם להתחדשות עירונית.
 2. במסגרת חוק ההסדרים הקודם ניתן פטור מהיטל השבחה בגין התכנית וזאת בכדי לעודד את קידומו והגדלת הכדאיות הכלכלית.
- במסגרת שיתוף הפעולה ההדוק עם וועד הפרדס והחלטות המשותפות שהתקבלו למען התושבים, הוצג והודגש חלון הזמן הנוכחי להכנסת התכנית לדיון להפקדה עד סוף השנה וזאת לעמוד בשינוי החקיקה לקבלת הקלות הנדרשות לתוספת קומות.
- מתכנן מצוות תכנון דרום יפו בעירייה האמון על התוכנית הציג את הרקע לתכנית, את המטרות ואת המסגרת התכנונית הכללית, עם שלבי התוכנית הלו"ז הצפוי עד האישור להוצאת היתר והתחלת בנייה.
- אדריכל התכנית מטעם רשות מקרקעי ישראל, הציג את התכנית.

שאלות, הערות והתייחסויות: התושבים הביעו עניין רב בתכנית והעלו מגוון רחב של שאלות והערות:

- פרטי התכנון: התושבים ביקשו פירוט נוסף לגבי גובה הבניינים, מספר יחידות הדיוור, חלוקת השטחים הציבוריים והמסחריים, ומיקום מבני ציבור.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1159771 תא/מק/4781 - פרדס דכה
6 - 0023-24	דיון בהפקדה

- הקשר למורשת: הועלתה הדאגה לשמירה על אופייה הייחודי של השכונה והקשר שלה למורשת החקלאית של פרדס דכה. התושבים ביקשו לשלב אלמנטים היסטוריים בעיצוב הנוף והמבנים החדשים.
- תשתיות ותחבורה: התושבים התעניינו בתכנון הכבישים, החניונים, התחבורה הציבורית והנגישות לאזורים השונים בשכונה.
- שטחים פתוחים ונוף: הועלתה חשיבות השמירה על השטחים הפתוחים הקיימים, פיתוח גנים ציבוריים חדשים ושיפור הנוף.
- מסחר ושירותים: התושבים ביקשו להבין את השיקולים שעמדו בבסיס תכנון אזורי המסחר והשירותים, והאם יינתנו עדיפות לעסקים מקומיים.
- דת ומסורת: הועלתה שאלה לגבי התייחסות לתכנון מבני דת בשכונה.
- תהליך קבלת ההחלטות: התושבים ביקשו לקבל מידע נוסף על שלבי התכנית הבאים, על האופן שבו התגובות שלהם ישולבו בתכנון הסופי, ועל לוחות הזמנים הצפויים.
- עלה נושא הקשר והסיכום מול רשות מקרקעי ישראל השותפה במתחם בפרדס ובעלים של קרקעות רבים, כאשר ביצוע התוכנית דורש את הסמכתה תוך שמירה על הכדאיות הכלכלית.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	154%	500%
מ"ר	72,000	236,608
זכויות בניה לקומה		
מ"ר		
גובה	13,4	19,9
קומות		71.50 למגדלי מגורים, 84.0 למגדל מעורב שימושים
מטר		עד 65%
תכסית		1:0.8 למגורים
מקומות חניה		

התאמה לתמ"א 4/35

תמ"א 35 דורשת שתפרוסת השטחים למגורים בתחום התכנית תהיה מיני 50% עוד קובעת התמ"א שמוסד התכנון יהיה רשאי לאשר גמישות ולאשר תכנית הכוללת שטח קרקע למגורים עד 40%.

תכנית פרדס דכה מאופיינת בשטחי ציבור רבים במצב המאושר. חלק גדול מהשטחים הציבוריים הקיימים כיום הינם תפוסים והתכנית כוללת אותם כדי לאפשר מנגנון פינויים והשמשתם עבור כלל השכונה.

בשטח התכנית המוצעת כלל שטח המגרשים למגורים: מגורים, מגורים ותעסוקה ושפ"פ מהווים 40.1%.

התכנית הינה תכנית צפופה מאוד, מקודמת ברח"ק מקסי' ונמצאת בשכונה המצטופפת בפרויקטים רבים להתחדשות.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהמס' הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית	
שם התכנית	507-1159771
תא/מק/4781	פרדס דכה
חוקש התכנית	הוועדה המקומית
עורר התכנית	זרחי צפירי אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה	
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)	
☐ "רגיל" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית
☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות	
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)
תל אביב יפו	☒ עירונית ☐ כפרית
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה	
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:	
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית	
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:	

תאור כללי של תוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תכנית להתחדשות עירונית במרחב פרדס דכה בשכונת יפו ג' ביפו. במסגרת התכנית מוצעות 1923 יחיד, שטחי העסקה לאורך שדרות ירושלים ומסחר מלווה רחוב. התכנית קובעת מבנים ואכסנטים היסטוריים לשימור, וקובעת מגרשים לשטחי ציבור.	א62 (ג) א62 (א) (ג), א62 (א) (4) א62 (א) (5) א62 (א) (19) א62 (א) (9)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוק 22.12.2016).

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי חשטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	א62 יפו ג' יפו ד'	ס. 5.4, א62 – סעיף 5.3.2 עורך במסגך מדיניות. מסגך המדיניות יתייחס לחיובים חבאים. 3. בחזית התנאים וסתחמים לתוכנית מעוי. בינוי.	+ קייט מסמך מדיניות שיבוני דרום יפו

תא/מק/4781-507 6.9.2017	2. יבחנו חנאים ומתחמים לשילוב מתחמי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונות. ר-71 שדרות ירושלים הנראות לעיצוב רחובות		
לא נדרש מסמך מדיניות עבור הרחוב כמכלול שכן קיים מסמך מדיניות שימוני דרום יפו שמתווסף לכינוי לאורך הרחוב. כמו כן, קיים תכנון מפורט (שבוצע) לקו האדום שמתווסף לחזון הרחוב.	סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית: 5.3.2 (א) (ב) מסמך מדיניות 5.3.2 (ג) עליו בדרגת גובה אחת מסמך עיצוב עירוני 1:1 רחיק נוסף. 5.3.2 (ד) ניוו זכויות בין מגרשים (רחיק ממזבן)	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשרי יעודי קרקע, אזור מגורים בבניה עירונית נשטח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נשטח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית	קביעת חוראות למתחמי תכנון נטאיים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לבנין: מתחם הנהגדות עירונית
קיים מסמך מדיניות שימוני דרום יפו התוכנית קובעת 1 רחיק נוסף (עד 5 רחיק) התוכנית קובעת עלייה בדרגת גובה מסמך העיצוב העירוני עד 15 קומות תכנית זו מטמיעה הקלות בהתאם לחוק התכנון והבניה מ-15 ל- 19 קומות	3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית מקבץ שימושים ראשי: מגורים 3.4.2 ציר מערב 3.1.1 (ט) שימושים כלליים במסגרת להגדרות למקבצי שימושים	704- יפו ג, יפו די - אזור מגורים בבניה עירונית - ציר מערב (שדרות ירושלים)	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.
לא יקבעו שימושי מגורים בקומת הקרקע בדופן שד ירושלים מעל 100 יחיד קיימת חרידי יחיד האסטרטגית	3.2.4.ס (א)-שימושים: מגורים ס. 3.4.2 ציר מערב (א) שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 סעיף 3.2.1 (א)(ג)(ד)(ה)	704- יפו ג, יפו די - אזור מגורים בבניה עירונית - ציר מערב (שדרות ירושלים)	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור חינוך, (מרכז מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
התכנית קובעת מגרשים בחינוך שבייט ושריץ	3.2.4 (א)(ג) בניינים הממוקמים על דרך שרקית רבי-עירונית שימוש למשרדים בקומת הקרקע (4) שימושים נוספים מסחר 1 בקומת הקרקע עד 25% ס. 3.1.1 (ח): שימושים כלליים	704- יפו ג, יפו די - אזור מגורים בבניה עירונית ציר מערב	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה), 3.2.4 (מרכז מקבצי השימושים: סעיף 1.6)

קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי	704א-ימ"ג, ימ"ד אזור מגורים בבניה עירונית	3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים 3.1.3 קביעת תוספת שטחי בניה עד הרחיק המרבי סעיף 3.1.3 א' הסכמת שטחי ציבור סעיף 3.1.3 ב' סעיף 3.1.3 ג' הרומה משמעותית למרחב הציבורי, יצירת תועלות חברתיות כגון תחילת מנון, שימור	צפיפות 40 יחיד לדונם נטו
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מ"ט 8 התירושים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי תייעוד.	סעיף כללי לכל ויחוי באזורי	ס. 3.1.4 (ב) התחייבות עירונית ס. 5.3.2 (א) תוספת רחיק 1 מעל הרחיק המרבי במתחם התחייבות עירונית (ד) רחיק ממוצע ס. 3.1.4 (ה) שטחי בנייה עבור מרפסות לטורים ס. 3.1.4 (ו) ביטויים לשומשים ציבוריים עד 1 רחיק נוסף מעבר לרחיק המרבי לטובת סללול או סככות על	רחיק מרבי 1+4 במתחם התחייבות עירונית
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח חציר	ס. 3.1.5 (א)	לפי ע"ב במגרשים בהם קיימים מבנים לשימור זכויות הבניה במרתמים יחיו עד 50% מהרחיק מעל חקרקע
שימור - סעיף 4.3 ודאות כלליות (4.3.1) ודאות למרקם בני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מרקם בני לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם חוראות לשימור בתכנית המועצה, או בתכנית מאשרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	4.3.1 חוזה ותחילת על חקרקע ובהתחייבות סוגי מבנים שנקבעו לבניהם ודאות לשימור בתכנית מאשרת או בתכנית המועצה רק לאחר התחייבות עם נדרת השימור העירונית.	בתחום התכנית בתי באר שהתכנית קובעת לשימור. השימור המוצע אושר בועדת שימור בתאריך 11.09.24
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר יבניה נקודתית חריגה לשימור וטליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	704א-ימ"ג, ימ"ד נספח עיצוב עירוני אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 4.2.2 (א) (א) : מסי הקומות - 6 קומות סעיף 4.2.6 (ב) עלייה במדרגות גובה מ-8 ל-15 קומות לפי סעיף 5.3.2 (ג) מתחם לתחייבות עירונית סעיף 4.2.2 (א) (א) חרשי גובה מעל 8 קומות לעומת ביטוי גובה, קיים או מתוכנן	תכנית המתאר מאפשרת עד 15 קומות. תכנית זו מטמיעת חקילות בהתאם לחוק התכנון והבניה מ-15 ל-19 קומות

			סעיף 4.2.2 (ג)11 גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' במבנים בגובה 12 קומות ומעלה או ברחובות עם תחית מסחרית ניתן לקבוע קומת קרקע בגובה עד 6 מ' סעיף 4.2.2 (ג)10 על קומות קומת גג תהא קומה חלקית	+
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית כץ קווי בניין לקווי המגרש, נטישות ועצים	כלל שטח התכנית	סעיף 4.2.1: כללי סעיף 4.2.3 –הוראות למניית במרחב שבין קו בניין לגבול מגרש סעיף 4.2.4 – חתולות בדבר נטיעות עצים וחניית מכוניות לעצים בגנים	+
	תקנון לערכי ציבור – סעיף 4.1.1 חשיבות תחילתו להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיועד שאינם למגורים לישון למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ואו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.		סעיף 4.1	+
	קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'	בכל שטח התכנית	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' סעיף 3.6.1 (א) שימושים למי מוקדן השימושים למרחב ציבורי (ב) שטחי בניה (ג) הוראות (ד) שטחי בניה למתקן תשתית מעל הקרקע לא יעלה על 2% משטח המגרש (8)11 הועדה תפקיד את התכנית רק אם צורמו אליה נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב גומי המעט את החווית הסביבתית 3.6.13 ציר ירוק עירוני	+
			10.5 מ' רצפת לא בניית עד למישה. בצד חשני של חשדת עד רצפת לא בניית עד למישה. סך הכל למעלה מ 20 מ' לא בניית כדור	+

אין אפשרות להבטיח מדרגה של 8-10 מי בתחום לבדיקה תכנית מוקדמת. התכנית מאישה מדרגה ברוחב 6.5 מי אולם מתווסף שכיבול אופייני. סך הכל רצועה לא בוגיה של 10.5 מי עד למיטעה. קיום סימבול ליאזור לספורטי במרחק של כ- 400 מ' ממפון לשטח חתכית. סימבול זה מקבל מענה במסגרת רצועה קיימת של שטחי ספורט ממפון לתכנית (ומחץ לשטח).	3.6.14 רחוב עירוני 3.6.14 (ב) -הבטחת רוחב מדרגות של 8-10 מ' ברוחב עירוני ותשתיות לשכיבול אופייני 3.6.18 אזור לספורט			
חות דעת תחבורתית קו בגין 7 מ' מגבול הדרך - שדרות ירושלים בהתאם למדיניות העירונית 1:0.8 למטרים תקן חניה 0 למטרי תקן חניה לציבורי בהתאם לתקן חתך	3.8.1 (ח) התכנית מסימון מעל 100 יחיד 3.8.1 (ג) שכיבול אופייני 3.8.2 (ג) דרך שוקית רב - עירונית 3.8.2 (ח) דרך מקומית 3.8.4 קווי מתעין 3.8.7 ט: תקן חניה	בהתאם לנספח תחבורה: כלל שטח התכנית	4.4.1 חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8.1 סולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7)	
נובל בדרך שוקית רב עירונית קיימת תוידר הרשות לאיכהיים וקיים נספח סיבובי היסטוס הנחיות בתקנון נערך דוח מיקרו אקלים הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5-תנאים למסקדת תכנית	4.4.1.1 ס: תכנית כללית השפעה סיבובית 4.4.2.2 ס: חוות דעת סיבובית 4.4.3.3 ס: בגיה ירוקח 4.4.4.4 ס: הנחיות מרחביות כתנאי לחיות 4.4.5-תנאים למסקדת תכנית	בכל שטח התכנית	4.4 סעיף - סיבוב חגירת תכנית בעלת השפעה סיבובית (4.4.1) חוות דעת סיבובית (4.4.2) בגיה ירוקח (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים למסקדת (4.4.5) חסמנות לסטות מהוראות סעיף 4.4	
כולל נספח תשתיות שטחי חלחול בחיפוף של 15% בסגרש הפנימי מבנייה על וותת קרקעית. קיימת בפועל תחנת שאיבת לביוז. תחנות מותרת רדיוס מגן ללא בינוי סיבוב תחתנה כנדרש. תחנת השאיבה כלולה בתכנית החדשה כולל חשתנות מיקומה	4.6.2.2 (א) רחביות כלליות 4.6.4.4 ס: ניקון 4.6.5.5 ס: ביוב פתרון לטיפול בשסכים סימבול תחנת שאיבה לביוז	בכל שטח התכנית	4.6 סעיף - תשתיות פרוק התשתיות כולל חוראות בנושאים חבאים: הנחיות כלליות להכנות תכניות (4.6.2) ניקון (4.6.4) ביוב (4.6.5)	

שירותי אזור תוספת יחיד			
------------------------	--	--	--

שימוש בתוכנית חמפרות	שימוש בתוכנית חמפרות - ללא סעיף 147 לחוק	
	תוכנית חמפרות נדרשת להכליל בעצמה תוכנית חמפרות לא תסתור את תוכנית חמפרות, ואולם נדרשת מקומות תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית חמפרות, על אף האמור בתוכנית חמפרות, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13), (14), (15), (16), (17) שבו.	
שימוש בתוכנית חמפרות	סעיף קטן (א) (1) - קביעה או שינוי סוג וקומות, (2) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (3) - הגדלת מספר היחיד, (4) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מאות הסעיף
	סעיף קטן (א) (2) - איחוד וחלוקה של מגורים ללא שינוי בעצם חבולת של כל יחיד	סעיף קטן (א) (3)
שימוש בתוכנית חמפרות	קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א) (4)
	שינוי תוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א) (5)
שימוש בתוכנית חמפרות	כל עניין שיועץ לבקשו בהקלה לפי סעיף 147 לחוק	סעיף קטן (א) (9)
	קביעת אתר לשימוש	סעיף קטן (א) (13)
שימוש בתוכנית חמפרות	קביעת תוראות לעניין תריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין תוספת קרקע הנדרשת לצורך ציבור... בתחום לטפירת בסעיף.	סעיף קטן (א) (19)
	סיטון תריסות בתשרית מבט מוצע, קביעת זיקת הנאה.	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בתכנית חמפרות ונדרשת מקומות/סחורות, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (2) בסופסוף.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אחוד פרמלי, אדרי	25533738		25.11.2024
הינשך המשפטי לוועדה:	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
שם וטעם משפחה	2438976-9		24.11.2024
תראות אברהם ארז, עו"ד			

2017 | 0012

הערת: נבי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מנהלית ועדה מנהלית) צוות תכנון

5130912

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1159771 תא/מק/4781 - פרדס דכה
6 - 0023-24	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. הפקדת התכנית תתאפשר עד 7 חודשים מיום ההחלטה על הפקדת התכנית.
5. אישור של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים.
6. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.
7. אישור הרשות לאיכו"ס.
8. תיאום עם חברת מי אביבים לשטח הנדרש עבור תחנת השאיבה לביוב.
9. תיאום עם מחלקות העירייה השונות ותיקון המסמכים בהתאם לתיאומים שיערכו.
10. קביעת הוראות לפינוי והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התכנית ואישורן ע"י אגף הנכסים.
11. הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע.
12. השלמת טבלת איזון והקצאה. טבלת האיזון תובא לדיון נוסף בפני הועדה כתנאי להפקדה בפועל, כולל עדכון השטחים בטבלה 5 במידת הנדרש.

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 0023-24 מיום 04/12/2024 תיאור הדיון :

צח קוזניצקי : משפחת דכה לא הגיעו לדיון בגלל אבל משפחתי. הם מוסרים שהם מברכים על התוכנית, זהו רגע היסטורי והם שמחים על שיתוף הפעולה.

יונתן בן יעקב : תוכנית להתחדשות עירונית בפרדס דכה. התוכנית בלב יפו ג' 120 דונם. התוכנית מקודמת בשיתוף פעולה של רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב.

נעם פרחי : מציג את התוכנית.

חיים גורן : למה המגדלים דווקא במרכז ולא על הדפנות.

נעם פרחי : המגדלים הוקמו מתוך חשיבה לפריסה שלהם בתחום התכנית. יש מגדלים לאורך רחובות הרחוב הקשתי הזה שהוא רחוב קיים ולאורך שד' ירושלים.

חיים גורן : הוא קשתי בגלל שהוא משתלב עם הגריד הקיים?

נעם פרחי : יושב על התוואי של הרחוב הקיים

יונתן בן יעקב : אנחנו הנחנו את האדריכל לייצר חתך רחוב בדומה לתוכניות שכבר מאושרות מהצד השני של הרחוב ולאורך שדרות ירושלים. אפשר לראות גם פרויקט בנוי בחתך הזה : חזית בבינוי מרקמי לאורך השדרה בבינוי רציף וחזית פעילה, מאחורה בנסיגה מסוימת הבינוי היותר גבוה. למעט בפינה לצד תחנת הרכ"ל שם מתוכנן מגדל לתעסוקה בקו 0 לרחוב.

חיים גורן : בין המגדלים כמה זה תעסוקה וכמה זה מגורים.

נעם פרחי : שימוש המסחר והתעסוקה המשולבים במגרש שנמצא ליד תחנת הרכבת בצומת של סהרון ושדרות ירושלים. ביתר התוכנית זה עירוב של שימושי מגורים ומסחר בקומת הקרקע.

חיים גורן : אז התעסוקה מרוכזת רק בסגולים כן, רק בפינה של תחנת הרכב.

מיטל להבי : בדיון של ועדת השימור שדיברו פה על בית הבאר ועל אלמנטים לשימור, תוכנית יפה וראויה. חן אריאלי : נעשתה פה עבודת עומק מאוד חשובה ורגישה וככה צריך לפעול.

צחי חג'ג' : בעשר השנים האחרונות אנחנו גם אלה שבונים. את סהרון, חלקה שלוש בתוך המתחם הזה שהיא נהיה בעצם את כל הפינויים ואת כל העבודה שנעשתה במתחם. תוכנית מאוד מעניינת מאוד גדולה מאוד קשה מאתגרת ואנחנו שמחים להיות חלק ממנה. ביקשתי לדבר על התשריט שצורף פה לוועדה ובניגוד לאמור בתקנון כתוב שם שחלקה 3 לא משתתפת באיחוד וחלוקה במגרש אבל זה בניגוד לתיאומים שנעשו פה וזה משהו בלעדי אי אפשר לקיים את התוכנית הזאת.

אודי כרמלי : אני מציע שזה ייבחן

אלי לוי : זה ייבחן במסגרת לוח ההקצאות זה ולא פה. מה שגם ברור זה שכל היחידות בסופו של דבר מיועדות לטיפול בפינויים לפרויקט עצמו וזה יבוא לידי ביטוי בלוח ההקצאות.

אודי כרמלי : יש את הקו הכחול של תוכנית ויש מהו מתחם איחוד וחלוקה של התוכנית. מהם המגרשים שמשתתפים באיחוד וחלוקה. מה הם המגרשים הכלולים בתוכנית. במגרש שאנחנו דיברנו עליו לאורך

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1159771 תא/מק/4781 - פרדס דכה
6 - 0023-24	דיון בהפקדה

הדרך שישתתף באיחוד וחלוקה וכרגע הוא לא מופיע באיחוד וחלוקה יש כזה שיקולים לכאן ולכאן, אנחנו נבחן אותם הטיעון כאן הוא טיעון בעיקרו טכני לראות מה נכנס ומה יוצא. צריך להיות מסוכם על ידי רמ"י נכסים תכנון להבין את זה.

יותם בן יעקב: אנחנו מבקשים שתנאי להפקדת התוכנית יהיה תיאום מנגנון העתקה תחנת השאיבה לביוב עם חברת מי אביבים.

קובי ביטון: יש תחנת שאיבה קיימת שהיא מבאבת בעצם את כל האזור מעבר לפרדס דקה. והיא לא נדרשת להעתקה התוכנית בעצם כופה את העתקת התחנה.

הראלה אברהם אוזן: התוכנית לא מאושרת כרגע להפקדה. אין טבלאות אתם כרגע מאשרים את התכנית בהיבט התכנוני שלה. ראיתם פה תכנון זה מקובל עליכם אתם מאשרים את עקרונות התכנון וצריך לחזור לכאן לקבלת החלטת הפקדה בפועל.

עמי אלמוג: כדי לקבל את ההקלות זה בסדר?.

הראלה אברהם אוזן: כן

אלי לוי: מה לא להפקיד בתנאים אחרת אנחנו נפסיד.

הראלה אברהם אוזן: אתה לא יכול לקבל החלטה כזאת אי אפשר לקבל החלטה בתכנית

אודי כרמלי: אלי אתה כאן כדי לתפוס את ההקלות יש לך כאן החלטה ההמלצה של הוועדה המקומית לקבל את עקרונות התכנון ואת ההקלות שתמונות בה זה מהות ההחלטה.

עמי אלמוג: זה מכסה אותנו לסוף עשרים וארבעה הכול בסדר גמור.

חן אריאלי: אנחנו מצביעים פה אחד בעד התוכנית תכנית חשובה.

בישיבתה מספר 0023-24' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את עקרונות התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. השלמת טבלת איזון והקצאה ובחינת הכנסת חלקה 3 בגוש 6999 לאיחוד וחלוקה. טבלת האיזון תובא לדיון נוסף בפני הוועדה כתנאי להפקדה בפועל, כולל עדכון השטחים בטבלה 5 במידת הנדרש.
2. אישור של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים.
3. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.
4. אישור הרשות לאיכו"ס.
5. תיאום עם חברת מי אביבים לשטח הנדרש עבור תחנת השאיבה לביוב.
6. תיאום עם מחלקות העירייה השונות ותיקון המסמכים בהתאם לתיאומים שיערכו.
7. קביעת הוראות לפינוי והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התכנית ואישורן ע"י אגף הנכסים.
8. הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע.
9. תנאי להפקדה יהיה תיאום מנגנון העתקת תחנת השאיבה עם מי אביבים.
10. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
11. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
12. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
13. הפקדת התכנית תתאפשר עד 7 חודשים מיום ההחלטה על הפקדת התכנית.

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

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל
7 - 2024-0023	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום :

אזור התעסוקה רמת החייל :
 ממערב : רחוב ראול ולנברג
 ממזרח : מתקנים של חברת חשמל- תחמ"ש ותחמ"ג
 מדרום : רחוב הארד
 מצפון : מבנים קיימים- מבנה לדיור מוגן "עד מאה ועשרים", מדגל תעסוקה "טבע"; מבנים מתוכננים- תכנית "פניקס דבורה הנביאה" (תא/4486) מבנים ביעוד מגורים ותעסוקה

כתובות:

רחוב ראול ולנברג 28
 רחוב הארד 2, 4, 6, 8, 10

שטח התכנית: 63.027 דונם

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית :

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	34	
6638	מוסדר	283	
6639	מוסדר		86

מתכננים:

אדריכל תכנית : מיכאל וינד, משרד ארי כהן מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף : אב אדריכלות
 יועץ תנועה : מ.ת.ן הנדסה בע"מ
 תשתיות מים, ביוב, ניקוז : ח.ג.מ מהנדסים יועצים ומתכננים בע"מ

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	מרחב הארד רמת החייל
7 - 7 - 0023	דיון בהתנגדויות

סביבה : אתוס בע"מ
יזם: רשות מקרקעי ישראל

בעלויות ומגיש תכנית:

בבעלות מדינת ישראל. השטח כלול בהסכם בין רמ"י לחברת חשמל והתוכנית מוגשת ע"י רמ"י.

מצב השטח בפועל:

מרבית השטח כולל מגרשים פנויים, חלקם משמשים כחניה בתשלום. בשטח קיים מבנה ששימש להכשרת טכנאים של חח"י ומשמש כיום כמשכן זמני לבתי ספר ומיועד לפינוי.

רקע תצלום אוויר:



מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות – תא/ 738, תא/ 3561
תת"ל 71/ג – הקו הירוק של הרק"ל
תת"ל/ 103 - לתכנון קו מטר 3 M

יעוד קרקע: אזור תעשייה מיוחד (חב' החשמל), דרך להמשך רחוב הברזל.
שימושים: מתקנים מיוחדים של חב' החשמל, בייס מקצועי לחשמלאים.

תשריט מצב מאושר:



תכנית מתאר 738- תיקון לתכנית "ל"- שטחים מעבר לירקון (1966)

- אושרה בשנת 1966, התכנית התוותה את המרחב דרומית לרח' ראול ולנברג כאזור תעשייתי אשר ברוות השנים התפתח לאזור תעסוקתי ומסחרי. תחום התכנון נבדל משאר שימושי התעשייה ויועד כ- "אזור תעשייה מיוחד (חברת חשמל)", בניגוד לשאר השטחים בתכנית, השטח בתחום התכנית כמעט ולא מומש מלבד בייס להכשרת טכנאים ותח' מיתוג. השטח משמש בפועל כחניה למבקרי ועובדים במרחב.
- השימושים המותרים בתחום התכנון מכח תכנית 738 : שימושים הקשורים במתקנים המיוחדים של חברת חשמל, וכן בייס מקצועי לחשמל.

תא/ 3561 אזור תעסוקה רמת החייל

- תוכנית שבין מטרותיה שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל
- תוכנית תא/3561 הרחיבה את זכות הדרך לאורך רחוב הארד ויצרה את זכות הדרך של רח' הברזל. שטחם של המגרשים הסחירים בתוכנית מרחב הארד לא נכלל בתשריט תוכנית תא/3561

תכנית המתאר תא/ 5000 :

- נספח אזורי תכנון : אזור מס' 211.
- תשריט אזורי ייעוד : אזור תעסוקה עירוני סמוך למערכת הסעת המונים בו ניתן לקבוע את השימושים הבאים, כולם או חלקם : מסחר 1, מסחר 2 תעסוקה 1 ומשרדים. שטחי הבניה המקסימאלי רח"ק 8 למגרש גדול מ-2 דונם.
- תכנית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש.
- נספח עיצוב עירוני : בנייה עד 40 קומות ובכפוף למגבלת גובה רשות שדות התעופה.
- תשריט נספח תחבורה : תחום התכנית נמצא בקרבה לקו הירוק של הרק"ל ולתחנת מטר M3.
- באזור תעסוקה עירוני יותר עד 25% מגורים. לא יותרו שימושים ממקבץ תעסוקה 2 ו 3.



מרחב הארד בתכנית המתאר : א. תשריט אזורי יעוד, ב. נספח עיצוב עירוני, ג. נספח תנועה, ד. נספח אזורי תכנון

מטרות התכנית:

תכנון מפורט לשלושה מבנים עירוניים מעורבי שימושים לתעסוקה, מסחר, ומגורים בצפון אזור התעסוקה רמת החייל, ובנוסף הקצאות קרקע לצרכי ציבור- שטחים בנויים ופתוחים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע קיים 'אזור תעשייה מיוחד' ליעודים הבאים: מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך מוצעת, דרך קיימת.
2. קביעת זכויות בנייה לשימושי תעסוקה, מסחר בהיקף של 197,345 אלף מ"ר ברוטו.
3. קביעת זכויות בנייה למגורים בסך של 598 יח"ד, בהיקף של 63,535 מ"ר ברוטו ועד 25% מהשטחים הסחירים.
4. סה"כ זכויות הבנייה העל קרקעיות בכל מגרש לא יעלה על רח"ק 8.
5. קביעת תמחיל יחידות דיוור, הכולל 15% דב"י במחירי שכירות מוזלת ו 5% דירות להשכרה ארוכת טווח.
6. קביעת הוראות שימוש ופיתוח לשטחים הלא בנויים.
7. קביעת קווי בניין לכל תא שטח.
8. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה ו-365 יום בשנה לשהייה ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
9. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה קומה מירבי וגובה מבנים מירבי.
10. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, כולל הנחיות לסטוויים (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
11. קביעת הוראות לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.
12. קביעת הוראות להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
13. סימון מבנים לפינוי והריסה.
14. קביעת הוראות בניה.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	מרחב הארז רמת החייל
7 - - 0023-24	507-0987735 תא/מק/4987 - דיון בהתנגדויות

15. קביעת הוראות לבניה ירוקה ויעילות האנגרטי, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
16. קביעת הוראות לעניין איכות סביבה, בנייה ירוקה וקיימות.

תשריט מצב מוצע:



תיאור התכנית:

אזור תעסוקה עירוני- עירוב שימושים
 התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר תא/ 5000 ומציעה אזור תעסוקה ומגורים משולב. התכנית מאפשרת פיתוח מרחב עירוני פעיל וחיי קהילה לצד שימושי תעסוקה, מסחר, פנאי ותמהיל מגורים מגוון. כמו כן התכנית קובעת מגרשים לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור בהיקף כולל של 23.074 דונם וכן הרחבת דרכים בהיקף של 2.816 ד'.

טבלת זכויות והוראות בניה:

שטחי בנייה:

יעוד קרקע	שטח מגרש דונם	ד'	%
מגורים, מסחר ותעסוקה	16.575	שטח סחיר 32.6	51.7%
מסחר ותעסוקה	16.035		
מבנים ומוסדות ציבור	13.046	שטח ציבורי 30.43	48.2%
שטח ציבורי פתוח	10.028		
דרך מאושרת	4.527		
דרך מוצעת	2.816		
סה"כ	63.027		100%

זכויות בניה:

סחיר / ציבורי	שימוש	שטח קרקע (ד')	שטח בניה ברוטו (מ"ר)	אחוז מהשימושים	רח"ק
סחיר	תעסוקה מסחר	32.6 ד'	197,345 מ"ר	75.7%	8
	מגורים		63,535 מ"ר	24.3%	
ציבורי	מוסדות ציבור	13.04 ד'	52,184 מ"ר		4
סה"כ יעודים לבינוי		45.64 ד'	314,064 מ"ר		

תאי שטח	גודל מגרש מוחלט	שטח ברוטו (על קרקעי)
---------	-----------------	----------------------

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	מרחב הארץ רמת החייל
7 - - 0023-24	507-0987735 תא/מק/4987 - דיון בהתנגדויות

מגורים	37160			1A, 1B, 1C
תעסוקה	25150	8045		
מסחר	2050			
סה"כ מ"ר ברוטו	64360			
בקרה- $8 \times 8.045 = 64,360$ מ"ר ברוטו				

מגורים	26375			2A, 2B, 2C
תעסוקה	39145	8530		
מסחר	2720			
סה"כ מ"ר ברוטו	68240			
* כולל שטח עיקרי למסחר בתת הקרקע בהיקף של 720 מ"ר				
בקרה- $8 \times 8.530 = 68,240$ מ"ר ברוטו				

מגורים	0			3A,3B,3C,3D
תעסוקה	120880	16035		
מסחר	7400			
סה"כ מ"ר ברוטו	128280			
בקרה- $8 \times 16.035 = 128,280$ מ"ר ברוטו				

שימושים:

קומת הקרקע:

שימושי מסחר והסעדה; שימושים בעלי אופי ציבורי; מבואות לובי למגורים.

בקומות מעל לקרקע:

- מגורים
- תעסוקה (משרדים לסוגיהם)
- שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון חדר כביסה וחדר כושר אשר ירשמו על שם הדיירים כרכוש משותף.
- שימושים לפעילויות תרבות ופנאי.

קומות המרתף

- חניות רכב
- חניית אופניים ומלתחות לרכובי אופניים בעדיפות לתת הקרקע ואפשרות במפלס הקרקע עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- מעבר תת קרקעי לתחנת מתע"ן (לרבות מטרו ורק"ל)
- מחסנים דירתיים
- חוות שרתי מחשב
- חצר תפעולית עבור פתרונות אשפה ומחזור ופריקה וטעינה.
- מתקני תשתית לרבות חדרי שנאים, אשפה ומחזור, אגירת אנרגיה, פריקה וטעינה

תמהיל יחידות דיור:

יח"ד: 598 יחידות דיור

שטח ממוצע ליח"ד: 84 מ"ר שטח דירה כולל מרחב מוגן
צפיפות: כ- 36 יח"ד/דונם (בתאי השטח הכוללים מגורים)

30% 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 52 מ"ר
25% 66-85 מ"ר שטח ממוצע 75 מ"ר
25% 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 95 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	מרחב הארד רמת החייל
7 - 0023-24	507-0987735 תא/מק/4987 - דיון בהתנגדויות

20% 106-140 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 130 מ"ר

- השטח המפורט בתמחיל הינו שטח יחיד ברוטו, וכולל בתוכו את שטח הממ"ד אך ללא מרפסת בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לאפשר סטייה של עד 2% מהתמחיל במקרה בו חישוב התמחיל לא ייצא תוצאה של מספרים שלמים, ניתן לעגל כלפי מטה את מס' יחיד בגודל ממוצע 50 מ"ר (ולא פחות מ-35 מ"ר).
- יחיד בר השגה משתלבות באותו תמחיל, ללא הדירות מעל 100 מ"ר.
- לא יותר איחוד דירות.

דיון בהישג יד:

- התכנית מקצה 20% מסך יחידות הדיון עבור דיון בהישג יד – 15% מיחידות הדיון יוקצו כדיון להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיון יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
- תמחיל גודל יחידות הדיון בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיון בתכנית, בכפוף להוראות החלטת מועצת מקרקעי ישראל ביחס לגודל היחידות המקסימליות להשכרה. תמחיל גודל יחידות הדיון הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- יחידות הדיון בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחדים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית
- יחידות הדיון בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיון בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים

מספר קומות וגובה:

תא שטח	מגורים	תעסוקה	מסחר
1A, 1B, 1C מגורים מסחר ותעסוקה	מרקמי עד 10 קומות מגדלי עד 30 קומות	עד 30 קומות	קומת קרקע
2A, 2B, 2C מגורים מסחר ותעסוקה	מרקמי עד 10 קומות	תעסוקה עד 40 קומות	קומת קרקע ומפלס תחנת מטרו
3A, 3B, 3C, 3D מסחר ותעסוקה	ללא מגורים	מרקמי עד 10 קומות מגדלי עד 40 קומות	קומת קרקע

מס' הקומות המותר מ: 10-7 עד: 40 (רח"ק 8)

גובה: 175 מ' תעסוקה, 140 מ' מגורים

- גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.6 מטרים ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו.
- גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ', וגובה קומת מרתף עליון משולבת תפעול כ-6 מ'
- גובה קומה טכנית בגג בניה מרקמית כ-3.2 מ', בבניה מגדלית כ-6.4 מ'. גובה הקומות הסופי ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

תכנית בינוי:

- תכנית הבינוי המינימלית במגרשים ביעודים סחירים היא 50% משטח המגרש
- תכנית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובלטות): עד 80%. התכנית מבוקשת בכדי לצמצם את העמקת החניון ולהימנע מהקרבה למי התהום.
- לפחות 15% יהיה שטח רציף פנוי מבניה בחפיפה מעל ומתחת לקרקע עבור נטיעות ופתרונות חלחול

קווי בניין:

- 0.0 כלפי רח' הארד ומרחב תחנת המטר
- 0.0 כלפי רח' ראול ולנברג. ישמר מרחק של 5 מטר במפלס הקרקע באמצעות זיקת מעבר לציבור (ברוחב 5 מטר) שסומנה בתשריט.
- 6.0 כלפי רח' הברזל בגדה המערבית
- 1.0 כלפי רח' הברזל בגדה המזרחית
- המגרשים האופייניים מזרחית לרח' הברזל מאופיינים בעומק שבין 75-90 מטר. המגרש בתחום התכנית הינו צר יחסית ברוחב 41 מטר בשל הימצאות התחמ"ג שמאחוריו (ממנו היה צריך לייצר חיץ

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 7 - 0023 - 24	מס' החלטה 04/12/2024 7 - 0023 - 24
--	---

- של שצ"פ). קו הבניין המצומצם יחסית שולב באופן הדרגתי כ-27 מטר אחרי צומת הארד/והברזל ויש לציין כי חתך הרחוב המתוכנן (והמתואם) של המשך רח' הברזל כולל מרחבי הליכה ורכיבה נרחבים בנוסף לזיקות מעבר שמגדילות את גישת הציבור בתחום הפרטי.
- במקומות בהם מסומן קו בניין 0, תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 75% לפחות מאורך חזית המגרש; היצמדות הבינוי נדרשת לפחות בשש הקומות התחתונות במבנה.
 - בליטת מרפסות של עד 1.2 מ' לכיוון הייעודים דרך מוצעת/מאושרת, ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
 - קו בניין מינימלי בין שטח סחיר לשצ"פ יהיה 4 מ'
 - קו בניין מינימלי בין שטח סחיר למבנה ציבור יהיה 4 מ'

מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים בהתאם למפורט בטבלה מס' 5. תותר תוספת מרפסות רק למגורים ולכל יח"ד תותר הקמת מרפסת אחת.

- א. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- ב. שטח המרפסות העולה על שטחי הבניה הכוללים במגרש, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.
- ג. תותרנה מרפסות שקועות, בולטות וחצי שקועות. לא תותר הבלטת מרפסות מעל תחום ביעוד שצ"פ.
- ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב הקמת מרפסות גדולות, ששטחן מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המותרים במגרש.
- ה. לא יותר צירוף שטח המרפסת לשטח יח"ד ע"י סגירתה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של המרפסות.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

כללי:

תוכנית זו כוללת את המתחם מצפון לרח' הארד, הנחצה ע"י רחוב הברזל שהינו הרחוב הראשי החוצה את אזור התעסוקה רמת החייל מצפון לדרום. התוכנית סמוכה לקו הירוק של הרק"ל העובר ברח' וולנברג, וכן לתחנת המטרו העתידית הצפויה לקום ברח' הארד.

מרחקי הפרדה מתחמ"ג

בגדה המזרחית של רח' הברזל, הוקמו בשטח מתקני חשמל: תחמ"ש ותחמ"ג עתידיים. בהתאם חלות מגבלות סביבתיות: נדרש מרחק פיזי מהמתקנים, ומוצעים בתא השטח רק שימושים שאינם למגורים. בגדה זו, יוקמו מבנים לשימושי תעסוקה, מסחר ופנאי. בין מתקני התשתית למבנים החדשים תפריד רצועה ברוחב 10 מ' ביעוד שטח ציבורי פתוח.

מגורים ויצירת קהילתיות

השטח ממערב לרח' הברזל יכלול מבני תעסוקה ומבני מגורים – הכוונה ליצור מרחב שיאפשר קהילתיות שבמרכזו שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור (מבנה מרכזי ומבנה נוסף). התכנית מאפשרת חיבור בין שני מבני הציבור המוצעים - מעבר תת קרקעי או מבנה גשר מקורה עילי). מבני המגורים חלקם בבנייה רוויה וחלקם בבנייה מגדלית. מוצע שהדיור, יוקם בהעדפה בבינוי נמוך, משיקולים כגון עלויות תחזוקה.

שילוב גישה למתע"ן בקומות מרתף

בשל הקרבה למערכות הסעת המונים- יתאפשר שימוש מסחרי בקומת המרתף במתחם המרכזי- כך שתשמש בין היתר גם ליציאה עתידית מתחנת המטרו. מוצע ליצור אפשרות לשילוב התחנות בקומות הקרקע של המבנים הגובלים.

תחבורה, תנועה:

- התכנית גובלת ברחובות קיימים:
- הברזל – הרחוב הראשי באזור התעסוקה.
- רחוב ראול ולנברג- בתחומו עובר הקו הירוק של הרק"ל.
- רחוב הארד – בתחומו מתוכננת תחנת מטרו של 3M.
- מוצעת דרך חדשה החוצה במרכז התכנית בין רחוב הארד לכיוון רחוב דבורה הנביאה.

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 7 - 0023-24	מס' החלטה 04/12/2024 7 - 0023-24
--	---

לאור פיתוח מערכת הסעת המונים ברחובות הגובלים, התוכנית מתבססת על שימוש בתחבורה בת קיימא, משלבת מערך שבילי אופנים ומייצרת תשתית הליכה מיטבית להולכי רגל. לא יותרו כניסות למרתפי חנייה מרח' הארד ודבורה הנביאה. הגישה לרמפות כניסה למרתפי חנייה תתאפשר מרח' הברזל ומהרחוב הפנימי החדש המתוכנן.

חניה פריקה וטעינה:

- תקן החניה לרכב יהיה מופחת, בהתאם לאזור מוטת הסעת המונים.
- תקן חניה מקסימלי למגורים יהיה 0.8 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. תקן חניה לדיור בהישג יד ולדירות הקטנות מ- 70 מ"ר יהיה 0.
- תקן חניה מקסימלי לתעסוקה יהיה 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למסחר יהיה 1: 50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למבני ציבור יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימוש שייקבע.

חניות לאופנים ורכב דו גלגלי:

- תקן החנייה לאופנועים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- תקני חנייה לאופניים יהיו בהתאם לתקן התקף או בהתאם למדיניות העירונית לנושא, התקן הגבוה מבין השניים, ויהיו תקני מינימום, קרי, ניתן להוסיף עליהם.
- הסדרי חניות אופניים (נגישות, טעינה חשמלית, חלקה בין חניית טווח ארוך/טווח קצר וכו') תהיה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.

התוכנית מספקת תשתית חניה לכ-3,800 אופניים וכ-1,000 אופנועים, באמצעות הקצאת שטחים במרתפי החניה של תאי השטח הרלוונטיים. זאת, לבד מהקצאת מקומות חניה לדו-גלגלי בשטחים הציבוריים (מדרכות ושצ"פים), שיוקצו ע"י העירייה בהתאם למדיניות העירייה והתקנים החלים לעת פיתוח השטחים.

במבני מגורים, תותר הקמת חניית אופניים במחסן הנמצא במפלס קומת המגורים לדיירים בלבד. בכל אחד מתאי שטח ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" ו-" מסחר ותעסוקה" יוקמו מלתחות לרכבי אופניים לטובת ציבור המועסקים. המלתחות יתכננו בזיקה ישירה ונגישה לחניית האופניים. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תציג את פתרון המלתחות ויחס לחניית האופניים.

עיצוב

תכנית מרחב הארד, משתרעת משני עברי רחוב הברזל. הבינוי מלווה רחוב עם חזיתות פעילות/מסחריות לאורך הרחובות הגובלים. התכנית כוללת שילוב של בניה גבוהה עד 60% מכלל השטח הבנוי. מיקום המגדלים נקבע במטרה לחזק את צירי הרחובות. גובה מקסימלי לבינוי לתעסוקה עד 40 קומות. מבנים לשימושי המגורים מגדלים עד 25-30 קומות ובנייה מרקמית 9-10 קומות.

חזית מסחרית:

בכל המגרשים ביעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, שירותים בעלי אופי ציבורי לאורך לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש בה מסומנת חזית מסחרית. חזית מסחרית תהיה חזית פעילה לרחוב ו/או למרחב ציבורי אחר תוך אפשרות לשימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי ומבני ציבור ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.

זיקת הנאה

בתשריט מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע, בחציות מזרח-מערב במרכזם של 3 המבנים, וכן בדופן הצפונית של המבנים המזרחי והמערבי, הגובלת בשביל החוצה בגבול התוכנית הצפוני. בתחום זיקת הנאה תהיה זכות שהייה ומעבר לכלל הציבור, להולכי רגל ולאופניים ללא מכשול בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. כמו כן נקבעה בתוכנית זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע, למעבר בין חלקי החניונים.

קישוריות והליכתיות

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 7 - 7 - 0023	מס' החלטה 04/12/2024 7 - 7 - 0023
---	--

התכנית מעודדת הליכתיות ומציעה פיתוח של צירי תנועה ושבילים החוצים את תחום התכנון ומאפשרים גישה לשטחים הפתוחים הגובלים כגון נחל הירקון ונחל פרדסים במזרח לבין השכונות הגובלות ממערב. השימושים המוצעים הותאמו לסביבתם וכך פנאי ותעסוקה גובלים בתחמ"ג הגוזר מגבלות על השימושים בקרבתו.

סביבה וקיימות:

- א. **קרינה:** עקב הימצאות תחנת מיתוג "ירקון" של חברת החשמל ממזרח לגבול התוכנית, בוצעו לתכנית בדיקות קרינה במצב הקיים (לא נמצאו חריגות), וכן חיזוי עבור מבחינת מגבלות קרינה במצב העתידי, לאור שינויים הצפויים במערך הולכת החשמל. המגרש היחיד הצפויים בו ערכי קרינה גבוהים מערך הסף המחמיר לשימושי מסחר ותעסוקה (mG 7) הינו חלק מזערי מהמגרש המצוי צפון לתחמ"ג (חלקה המזרחי של התוכנית). בהתאם לחיזוי זה נערכה התאמה של התוכנית, כאשר גבולות מגרש המסחר והתעסוקה הותאמו לגבול ערך ה-mG 7, וגבולות המבנה מצויים בערכי קרינה הנמוכים מערך זה. בנוסף נערכו השלכות קרינה אלמ"ג מקווי הרק"ל והמטרו ולא נמצאו חריגות צפויות.
- ב. **בדיקות קרקע:** בוצע סקר היסטורי לאפיון הקרקעות, על פיו לא נמצא פוטנציאל לזיהום קרקע בשטח התוכנית ובמגרשים סמוכים ואין צורך בביצוע סקר קרקע. לצד זאת קיים פוטנציאל להימצאות גזי קרקע, ובהוראות נקבע כי ביצוע תוכנית הדיגום לגזי קרקע (הכלולה בסקר) וקבלת אישור הגנ"ס מהווים תנאי לקבלת היתר הריסה/חפירה/בנייה בכל שטחה התוכנית.
- ג. **קווי מתח:** קיימות מגבלות כתוצאה מתשתיות החשמל בתחמ"ג ומקווי המתח העליון והעל-עליון המתחברים אליו. מגבלות אלו נסקרו לעיל בחלק העוסק בקרינה.
- ד. **רעש:** נבחן חיזוי רעש במצב עתידי ביחס לרק"ל ונמצא כי לא צפויות חריגות מקריטריון הרעש. ביחס למטרו לא נערכו תחזיות רעש מכיוון שלא צפויות השפעות רעש בזמן תפעול התחנה. נקבע בהוראות כי לכל היתר בנייה יצורף מסמך אקוסטי שיוגש לאישור היחידה לאיכ"ס בעיריית ת"א, אשר יתייחס למטרדי רעש צפויים ויקבע במידת הצורך אמצעים למזעור המטרדים.
- ה. **מיקרו אקלים:** בוצעו בדיקות באמצעות מודל במטרה לבחון את רמת ההשפעה של התוכנית המוצעת על סביבתה, ולספק המלצות כלליות לבינוי בתחום. דוח מיקרו אקלים מצורף לנספח הסביבתי ואושר ע"י מח' תכנון בר קיימא. נקבעה חובה לעריכת בדיקות מיקרו אקלים לרבות הצללות ורוחות במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ו. **בנייה ירוקה:** נקבעה חובת התייחסות לתקנים 5281 (מדדי בנייה ירוקה) ו-5282 (מדדי יעילות אנרגטית) בהתאם למסמכי המדיניות העירוניים.
- ז. **גגות ירוקים/כחולים:** נקבעה חובה לתכנן 60% מסך שטחי הגגות כגג ירוק (מגונן) או כגג כחול (מעכב נגר).
- ח. **סקר אנרגיה:**

1. נערך סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה בהתאם להנחיות העירוניות, אשר מתייחס לצריכת אנרגיה, פוטנציאל ייצור אנרגיה ומרכזי אנרגיה. הסקר אושר ע"י המח' לתכנון בר-קיימא וצורף כחלק ממסמכי התוכנית.
2. נקבעה חובה לעריכת ניתוח צריכת אנרגיה ופוטנציאל ייצור אנרגיה במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
3. המלצת סקר האנרגיה הינה לשילוב בין מערכת סולרית לחימום מים ולמערכת PV, למטרות ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת וחיסכון בחשמל בחימום מי צריכה.

ניהול מי נגר

- א. התוכנית נמצאת באזור המוגדר כרגיש להחדרת נגר עילי ע"פ תמ"א/1. המתחם אינו כלול בפשט ההצפה של נחל הירקון כפי שמסומנת בתמ"א 1 ובתמ"א 5/2.
- ב. לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית חופף ופנוי מבינוי. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
- ג. יש ליישם אמצעי השהיה/ חלחול/ החדרת מי נגר בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.
- ד. ניהול הנגר יבוצע החל מתחומי המגרשים ועד להזרמתו אל תשתית התיעול העירונית. בשטחי התעסוקה ומבני הציבור תבוצענה השהיות מקומיות באמצעות גגות ירוקים, וכן בשטחי המגורים מעל גגות החניונים ובשפ"פים.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארז רמת החייל
7 - 0023-24	דיון בהתנגדויות

- ה. עודפי הנגר יזרמו אל רצועות מגוננות ברחובות, אל מערכת התיעול, ואל השצ"פים המקומיים. פתרון הקצה עבור אגן הניקוז הוא הובלה אל נחל הירקון באמצעות תשתית התיעול העירונית.
- ו. כל הבדיקות הנ"ל נדרשות בעת קידום התב"ע בכדי להבין את היתכנות התוכנית והיקף ההשקעות שידרשו עבור תשתיות וכד'.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה המקומית.
2. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כוללת בקני"מ 500:1 תקודם לכל אחד מארבעת המבנים הבאים: 1A-1C, 2A-2C, 3A-3B, 3C-3D.
3. תוכנית עיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו, ותתייחס להיבטים הבאים:
 - א. תנועה: דרכי הגישה, זיקות הנאה במתחם, תנועה וחניה. בתת הקרקע: כניסות, אזור תפעול פריקה וטעינה, חניות רכב פרטי ודו-גלגלי, חצר פריקה וטעינה, רחבות כיבוי אש.
 - ג. טופוגרפיה ופיתוח שטח: שיפועים מפלסים חתכים עקרוניים בתחום השטח, ממשק עם השטחים הגובלים, ניהול נגר ותשתיות רטובות, פיתוח המרחב שבין המבנים.
 - ד. בדיקות מיקרו אקלים לרבות הצללות ורוחות.
 - ה. יישום הוראות המחלקה לתכנון בר קיימא בעיריית ת"א- יפו.
 - ו. ניתוח צריכת אנרגיה ופוטנציאל יצור אנרגיה.
 - ז. העמדת המבנים וקביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בקומת הקרקע.
 - ח. ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתוכנית זו.
 - ט. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת כניסות בין מגורים לבין תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.
 - י. אפיון חזיתות, חומרים
 - יא. קביעת גובה קומות סופי בנושא גובה כל קומה.
 - יב. מיקום סופי, בשטח המגרש, למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם להנחיות העירוניות.
 - יג. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.
 - יד. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים
 - טו. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה ולא לכיוון שטחים ציבוריים בנויים, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גרטרור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
 - טז. לסה"כ שטחי המסחר יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
 - יז. הצגת מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
 - יח. הצגת מיקום מערכות מכניות של המסחר.
 - יט. הפרדת פירים בין מסחר/ תעסוקה / מגורים
 - כ. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
 - כא. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
 - כב. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.

עצים:

- הנחיות לעצים חדשים:
- ייתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.
- פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
1. בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.

עמ' 101

טבלת השוואה שטחי בניה:

נתונים	מצב קיים		מצב מוצע	
	רח"ק		רח"ק	
תא שטח, 1A, 1B, 1C		אזור תעשייה מיוחד		מגורים מסחר ותעסוקה
	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע		8	64,360
	תעסוקה מתוך סך הזכויות			27,200 (מתוכם 2,050 מסחר)
	מגורים מתוך סך הזכויות			37160
	שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות			0
	מספר יח"ד			342
	גודל יח"ד ממוצעת			83 מ"ר פלדלת, 103 מ"ר ברוטו
	מספר קומות			10-30
	חניה			32,180
תא שטח, 2A, 2B, 2C		אזור תעשייה מיוחד		מגורים מסחר ותעסוקה
	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע		8	68,240
	תעסוקה מתוך סך הזכויות			41,865 (מתוכם 2,720 מסחר)
	מגורים מתוך סך הזכויות			26375
	שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות			0
	מספר יח"ד			226
	גודל יח"ד ממוצעת			83 מ"ר פלדלת, 103 מ"ר ברוטו
	מספר קומות			10-40
	חניה			34,120
תא שטח 3A,3B,3C,3D		אזור תעשייה מיוחד		מסחר ותעסוקה
	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע		8	128,280
	תעסוקה מתוך סך הזכויות			120,280 (מתוכם 7,400 מסחר)
	מגורים מתוך סך הזכויות			0
	שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות			0
	מספר יח"ד			0
	גודל יח"ד ממוצעת			0
	מספר קומות			10-40
	חניה			64,140

פרוגרמת היחידה לתכנון אסטרטגי

עורכת המסמך : תמי כורם, אוגוסט 2023

שטחי ציבור:

שטח ביעוד בנייני ציבור נדרש : כ 13,000 מ"ר.
שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח נדרש : 10,000 מ"ר.
מוצע למקם את השטח ביעוד בנייני ציבור במרכז המתחם, לא סמוך לדרכים ראשיות, ובאופן שיתאים למיקום בייס על יסודי.
יש לתכנן את מרבית שטח השצ"פ באופן שיתאים לגינה מקומית בסמוך לשב"צ.

תמהיל:

התמהיל מתייחס לשטח עיקרי+ממ"ד (בסמכות מה"ע 2% סטייה מהמוצע) :
30% 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 52 מ"ר
25% 66-85 מ"ר שטח ממוצע לדירה 75 מ"ר
25% 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 95 מ"ר
20% 106-140 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 130 מ"ר

יח"ד בר השגה משתלבות באותו תמהיל, ללא הדירות מעל 100 מ"ר.

חוות דעת סביבתית

עורכת המסמך : מירי אידלסון, אוגוסט 2023

סביבת התכנית :

מצפון - דיור מוגן, מבנה מסחר, מסוף עתידים וקריית עתידים.
ממזרח - תחמ"ג עתידים (תחנה מיתוג חדשה), פארק הירקון, נחל פרדסים וכביש 4
מדרום - רחוב הארד ובו שימושי מסחר ותעסוקה.
ממערב - רחוב ראול ולנברג ושכונת המגורים רמת החייל . בית הספר הקיים בחלקה
המערבי של התכנית מיועד להתפנות.
מצפון מערב - שכונת המגורים נווה שרת.

במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי ע"י חב' אתוס אשר בחן את
הנושאים הסביבתיים בהתייחס למיקומה של התכנית.

זיהום קרקע:

שטח התכנית ממוקם בתחום המתווה לקרקעות מזוהמות באזור המוגדר
חובת בדיקת קרקע, גזי קרקע ואזור רגיש להחדרת נגר עילי.
נערך סקר היסטורי והוגשה תכנית דיגומים לגזי קרקע לאישור המשרד להגנת
הסביבה.
עפ"י הסקר ותגובת המשרד להגנת הסביבה ממאי 2022 אין חשד להימצאות
קרקע מזוהמת בתחום התכנית.
קיים חדש להמצאות גזי קרקע ולכן המסמך מציע תכנית לדיגום גזי קרקע
שאושרה לביצוע.
נדרש לתאם מול המשרד להגנת הסביבה מראש את מועד התקנת הבארות
וביצוע הדיגומים בשלב היתר הבנייה.

קרינה:

ממזרח לתכנית מצויה תחמ"ג עתידים וכן קווי מתח גבוה הגובלים בתחום התכנית.
נערכו מדידות קרינה בפועל למצב קיים ומודל לבדיקת קרינה במצב עתידי.
במסגרת קידום התכנית נערכה התאמה של הבינוי לערכי הקרינה החזויים.
גבולות מגרש המסחר והתעסוקה הותאמו לערכים הנדרשים וגבולות המבנה
נמצאים בתחום בו ערכי הקרינה נמוכים מהנדרש.
בשטחים בהם נמצאים ערכים גבוהים מתוכנן שצ"פ ולא מתוכננת בו שהייה ארוכה
של אנשים.
בתקנון התכנית בסעיף 4.2 מסחר ותעסוקה: ב.2 הוטמע כי בתא שטח 3B לא תותר
בנייה על קרקעית או שימושים המעודדים שהייה ממושכת של אנשים בשל הקרבה
לכבלי מתח עליון הגובלים לתחום התכנון.
סביב התחמ"ג מתוכננת רצועה ירוקה.

אקולוגיה:

נערך סקר אקולוגי לפיו שטח התכנית בערכיות נמוכה שכן מדובר בשטחים מופרים
מבחינת ערכיות אקולוגית , אך בסביבת התכנית :נחל פרדסים נמצא ממזרח לתכנית
במרחק של כ-50 מ' ונחל ירקון (המצוי כ-250 מ' מדרום) אשר מאופיינים בערכיות גבוהה מאד
בשל תפקודם כבית גידול לח ומסדרון אקולוגי, ומגוון המינים הגבוה בהם. שטחי החקלאות הינם
ערכיות גבוהה, ושאר האזורים בערכיות בינונית ומטה, בשל מגוון מינים נמוך או היותם שטחים
כלואים.
ניתנו הנחיות למזעור השפעות כגון : תכנון תאורה אקולוגית, טיפול במינים
פולשים, ביצוע שיקום אקולוגי וכן הוטמעו הנחיות בנושא מעברי בע"ח.

במסגרת תקנון התכנית הוטמעו הנחיות בנושאי איכות אויר ואקוסטיקה לשלבים
השונים של התוכנית.

כמו כן בשל מיקומה של התכנית בסמיכות לשימוש רגיש : דיור מוגן, נדרש כתנאי
לתחילת העבודות תוגש תכנית להתארגנות אתר ונספח אקוסטי לביצוע במטרה

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל
7 - 7 - 0023	דיון בהתנגדויות

למזער את המטרדים בזמן העבודות.

חוות דעת תחבורתית:

עורכת המסמך: אסיה פפרנו, חב' מ.ת. הנדסה בע"מ, 16/10/2021

ג.נ.

הנדון: פרויקט מרחב הארד – תכנית מפורטת מס' 507-0987735

חוות דעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית תא/5000:

"הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ-10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח החבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו."

בהמשך לבקשתכם ועל פי דרישת תכנית המתאר מצורף להלן דו"ח תחבורה לסיכום תאום הפרויקט עם אגף התנועה – עיריית ת"א – יפו:

1. רקע:

הפרויקט ממוקם בשכונת עתידים בצפון מזרח תל אביב בין הרחובות ראול ולנברג במערב, הברזל במזרח, הארד בדרום, דבורה הנביאה בצפון.

היקפי הבינוי בפרויקט כוללים

- 598 יח"ד מתוכם 299 דירות קטנות
- 11075 מ"ר מסחר
- 165565 מ"ר תעסוקה
- 16900 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור

2. תחבורה ציבורית:

לאור פיתוח מערכת הסעת המונים ברחובות הגובלים, התוכנית מתבססת על שימוש בתחבורה בת קיימא, משלבת מערך שבילי אופנים ומייצרת תשתית הליכה מיטבית להולכי רגל.

המרחב נמצא בנקודת הצטלבות של מספר קווי מתע"ן ולפיכך הינו משורת בצורה מיטבית על ידי תחבורה ציבורית.

ממערב לפרויקט מתוכנן קו ירוק של רק"ל עם תחנת דבורה הנביאה (תת"ל 71/ג)

מדרום מתוכננת תחנת מטרו של קו 3M – (תת"ל 103/ל)

תחנות אוטובוס נמצאות בכל הרחובות הגובלים בתכנית: ראול ולנברג, הברזל, הארד ודבורה הנביאה.

3. הולכי רגל ואופניים:

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 7 - 7 - 0023	מס' החלטה 04/12/2024 7 - 7 - 0023
---	---

חתכי רחובות שבהיקף הפרויקט כוללים שבילי אופניים: רחוב ולנברג – על פי תכנון נת"ע לקו ירוק של רק"ל, רחוב הארד ורחוב הברזל – במסגרת התכנית המוגשת. בנוסף מתוכנן שביל אופניים דו סטרי בשצ"פ הנמצא בצד הצפוני של התכנית המתחיל ברחוב ולנברג, סמוך לתחנת רק"ל דבורה הנביאה ומסתיים במזרח בפארק הירקון.

מאריך הפיתוח ורחובות של הפרויקט כולל שבילים החוצים את הפרויקט בכיוונים מזרח – מערב וצפון דרום ומאפשר הליכתיות מיטבית.

מתוכנן קשר טוב בין כל מרכיבי הפרויקט וכן קשר עם תחבורה ציבורית – תחנת רק"ל דבורה הנביאה, תחנות אוטובוסים בכל הרחובות היקפיים וכן תחנת מטרו המתוכננת ברחוב הארד, בסמוך לפרויקט.

4. תקני חניה, חניונים:

בשל סמיכות הפרויקט לקו רק"ל ולתחנת מטרו תקני החניה המוצעים לרכב פרטי מבוססים על תקנים מופחתים בהתאם למדיניות הועדה המקומית. התקנים לרכב פרטי הם מקסימליים, קרי, ניתן לרדת מהם. התקנים לחניות אופניים תואמים את מדיניות הועדה המקומית לבנייה ירוקה ותכנון בר קיימא ממאי 2023 והם תקני מינימום, קרי, ניתן לספק יותר.

להלן תקני חניה מוצעים:

תקן לרכב פרטי (מקסימלי):

דירות קטנות מ- 70 מ"ר ודירות דב"- 0

דירות מעל 70 מ"ר 0.8:1

מסחר 1:50

תעסוקה 1:350

תקן אופניים (מינימלי):

דירות 2:1

תעסוקה 1:75

מבחר 1:150

סה"כ מספר מקומות חניה לרכב פרטי בחניונים תת קרקעיים בפרויקט: 1260

סה"כ מקומות לאופניים: כ-3,950

בפרויקט 3 חניונים – מערבי – עם נגישות מרחוב הברזל, מרכזי עם נגישות מהרחוב הפנימי החדש, מזרחי – עם הנגישות מרחוב הברזל. לכל אחד מהחניונים מתוכננת מערך תפעולי, פינוי אשפה, פריקה וטעינה אשר יתבצעו בגבולות המגרשים.

5. סיכום:

התכנון התחבורתי המוצע עבור הפרויקט משתלב במערך התכנון והמדיניות העירונית. הפרויקט משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית וכתוצאה הינו מבוסס על תקני חניה מופחתים. מתקיימות בפרויקט עקרונות הליכתיות וקישוריות בדגש לתכנון שבילי אופניים, שבילי הולכי רגל מגוננים ומוצללים וצירי הליכה אורתוגונליים.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל
7 - 0023-24	דיון בהתנגדויות

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0987735	שם התכנית מרחב הארד	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית מיכאל ינאי
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלח התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשר			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית לחקמת מרחב תעשייה ומגורים מעורב שימושים הנכללת בתחנות סטרו וריסיל וואת בשטח כולל של כ-62 ד'. התוכנית מציעה 3 תאי שטח סחירים בשטח של כ-32 ד' וכן שטחים למגורים ציבורי כחיקף של 11 ד' ושטחים בשטח כולל של כ-7.8 ד'. התוכנית מסמלת לתריסה מבנה קיים הנכלל ברח' ראול ולנברג. התכנית מציעה דרך מוצעת חדשה לחיבור הרחובות הארד ודבורה חגיגה.	א. 62 (3) חוק התריס התשי"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
		התאמת החוראות בתוכנית המוצעת

הוראות מהותיות	תוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות תוראות לשטח החקלאית בטבלת תוראות מיוחדות למתחמי החקלאי.	אזור ססי 211 – עתידים, אזור תעסוקה ומתחמי תעסוקה עירוניים – יסמך להשעת המוניט	א. יקבעו צירים וירוקים מקומיים לעבר פארק חירוקן במסגרת תכנית מפורטת. ב. יותרו עד 25% שטחים למגורים ג. רחיק מירבי 8 ד. מספר קומות מירבי מוצע: 40.	+ א. נקבע שטח חקלאי לרחי הארד מרחי ולגבר עד חבול. ב. נקבעו זיקות מוגבר לחקלאי תאי חשטח ביוון המוגבר בהוראה. ג. תכנית מציגה 25% משטחים לשטח מגורים ג. רחיק מירבי 8 ד. מספר קומות מירבי מוצע: 40.
	קביעת ייעודי קרקע – 3.1.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשרים אזורי יעד: - אזור תעסוקה עירוני	קביעת ייעודי קרקע מבטחים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד ובתכנית מאושרת סעיף 3.3.3.1 שימושים מסחר 1 ו-2 תעסוקה 1 ומשרדים טבלה 5 מאפשרות עד 25% מגורים	+ יעודים מוצעים: - מגורים מסחר ותעסוקה - מסחר ותעסוקה עתידית ודע - מבנים ומסודות ציבור - שטח ציבורי פתוח - שטח מוצע - דרך מוצעת
שימושים	קביעת שימושים ראשיים – 3.1.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשרים אזורי היעד: אזור תעסוקה עירוני	לפי סעיף 1.6 סקבי שימושי תעסוקה 1 ומסחר 1-2 ומשרדים על פי טבלה 5 יותרו עד 25% מגורים	+ מסחר, תעסוקה ומשרדים 25% מהשטחים החקלאיים למגורים - צפיפות ממוצעת לשימוש מגורים 36.8 יחיד/דונם
	קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים – 3.1.1.1 (ד-ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד במקבץ להנחיות המפורטות.	שימושים כלליים לפי סעיף 1.3.1.1	+ מרוט השימושים הכלליים המוצעים: מבנים ומסודות ציבור - שטח ציבורי פתוח
דבר	קביעת שטחי בניה – 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי הבניה המסרי.	לפי תשרים אזורי יעד: אזור תעסוקה עירוני סמך להשעת המוניט	סוגות חקלאית נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן 3) בכל אזור ייעוד בפרק 3.3. במגורים מעל 2 דונם במסך לציר מתניץ עד רחיק 8 לפי סעיף 3.3.3.1	+ תאי שטח ביעוד סחור היום בשטח גדול מ-2 ר'. רחיק מוצע הינו 8.
	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי – 3.1.4 מרוט 8 התרחישים למהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע בזוורי הייעוד.		סעיף 3.3.1 (ג) סעיף 3.3.3 (ג) תכנית עד 70% למגורים ומלונאות 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים 3.1.4 (ו) רחיק 1 למבטלות לשימושים ציבוריים	+ סטחי הבניה בחת הקרקע וזו עד 50% מהרחיק העל-קרקעי.
דבר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים – 3.1.5	בכל שטח תת	לפי סעיף 3.1.5	+ שטחי הבניה בחת הקרקע וזו עד 50% מהרחיק העל-קרקעי.
	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לביטחון' העליה מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב.	מספר קומות מירבי: לפי מספר העיצוב העירוני עד 40 קומות	בהתאם למסמך העיצוב העירוני ובמסמך לשימושים	+ א. לפי מסמך עיצוב עירוני עד 40 קומות

(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6) אפשרות ליגיה נקודות חריגה לשכבות: לא רלוונטי עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: לא רלוונטי	4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.	בנובה קומה סימסית עד 3.6 מ' וקומה קרקע עד 6 מ' נ. לפי סעיף 4.2.2 ב. ישנם נספח בינוי עירוני, נספח תחבורתי, נספח אקלים ונספח תשתיות ד. סעיף 4.2.2 (א) 3 – בגבול הדרומי של התכנית קיים בינוי נמוך יותר אך מוסדר על ידי רחוב הארץ שמורחב בתכנית ממורטת מאושרת קודמת. בגבול הצפוני של התכנית קיים מבנה ציבורי ומבנה לדיר מונן
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיית ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין (4.2.3) לקווי מגרש תכניות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)
		ג. שולבו הוראות בסעיף 6.1 (בינוי ומיתות) בנוגע לנטיעת ועצים והתלמדות את הוראות 4.2.1 ו- 4.2.4.
הקצאת לערכי ציבור – סעיף 4.1.1 הוצעה תחליט להפסיק תכנית הכוללת חוספת שטחי בניה... או הסרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאת ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה עירוני שמוך לחספת המונים	מחוזת ההקצאה לצרכי ציבור ההקצאה ייקבעו על ידי הוועדה בכסוף לבדיקה תכנית מוקדמות... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יוחלו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנת ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על מי תכניות קודמות.	בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ו ימתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעד א. אין סימול מחייב בתשריט תכנית המתאר לגבי תחום התכנית ב. כמסב המאשר אין יעודים מאושרים למוסדות ציבור ואז שטחים מתוחים ציבוריים אשר מוסבים ליעד אחר.	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל תנחיות (א) שטחי בניה (ב) והוראות מוסדות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד). סעיף 3.5.3 תכניות נושאות א. התכנית מסבנת שני מרשימים למוסדות ציבור. רחיק מוצע 4. ב. הוראות הבינוי תהיינה בתחום לתכנית צי

מרחב ציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נוגעות למנוח אדריכלים המאגדים תחת תחבורה ציבורית (שטח פתוח מסדומיליטרי, ים, סאקס החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שבועות או מקומי, משר מעל דרך מרכזית מחירה, בית עמק, אזור לספורט)	א. בתשרי יעודי הרחב עירוני (אדריכל ורחוב עירוני מוצע (המשך רחי הברול) ב. בהוראות: יחס לשעף 3.6.14 (רחוב עירוני).	סעיף 3.6 - ימרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שימחי בגיה (ב) והוראות טיפוסיות, כולל תגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד), 3.6.1 (א) (2)	א. התכנית הולמת את המצב המאפשר להמשך רחי הברול (יעוד דרך מאפשרת) רחי הארד תוך הרחבות נקודותיות ודיוק החיבורים באופן מפורט לרחי דבורה הבנייה, ציר עתידים רחי הארד, 3. ותכנית חטימה צירים ירוקים המופיעים בתכנית מפורטת תא/3361 (אזור תעסוקה רמת החייל, 3. ותכנית מביעה שצבים בשטח של 3.6 דונם ושלכו הוראות מיתוח לשצ"פ, שכלים והדרכים
מרחב ציבורי	הוראות למרחב הציבורי - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשואים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תוכן תנועה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה א. מופיע סימול של יידך עורקית עירונית מוצעת לרחי הברול ב. מופיע סימול של קו מערכת תחבורה עתידית טיפוסים (בצבע צהוב), דרך עורקית - רחי ולברג	שמיני סעיף 3.8.1 (ה) התכנית נדרשת לפסטר מהנדס העיר מחנוד תחבורתית	א. חוות דעת תנועתית. ב. קווי בניין לרחוב ראול ולברג - קו בנין 5. קו בנין לרחוב הברול - 1-5.
מרחב ציבורי	איכות סביבת - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להקדמה (4.4.5) הסמכות לשטות מהוראות סעיף 4.6	בכל שטח תוכנית א. לפי סעיף 4.4.1 התכנית חייבת בעל השפעה סביבתית. 4.4.2 לפי סעיף נדרשת חוויית סביבתית. 4.4.3 לפי סעיף נדרשות הוראות בנוגע לבניה ירוקה 4.4.4 לפי סעיף נדרש חתימתות למפורט בסעיפים א-ח.	א. הוראות 4.4.4 לגבי א. ההנדרה לפי סעיף 4.4.1 נדרשת בשל עירוב השימושים המוצע וכן סמי קומות מוצע היחיד מ-20.	א. חוויית סביבתית לתכנית הכוללת מדירות לנשוא קרינה וקבעת תחומי מגבלות, סקר קרקע הוסטורי ועוד ב. לתכנית כוללת הוראות לבניה ירוקה ג. לתכנית נערך סקר אורגניז לחתימתות אורגניות ד. לתכנית נערך סקר עצים מפורט ושילבו 6.7 הוראות בסעיף על לגבי שמירה על עצים.
מרחב ציבורי	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המימון לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להבנת תכניות (4.6.2) בריכות אנירה ורדיקסי טון (4.6.3) ביקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	בכל שטח תוכנית	א. הוראות 4.6.4 לגבי א. ההנדרה לפי סעיף 4.4.1 נדרשת בשל עירוב השימושים המוצע וכן סמי קומות מוצע היחיד מ-20.	א. לתכנית נערך סקר הגסטפחים הבאים: - מים וביוב - ביקוז ונחול מי נגר ג. בהוראות התכנית: הוראות ניקוז סעיף

4.6.6) חשבו	6.5 - דוראות תשתיות ביוזם ומים סעיף 6.6
	התכנית עומדת ב- 15% שטח מני מבניה על וותת קרקעית לצורך הלחור

שימוש בסעיפי חוק בסטייה בתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 (ד) תוכנית בסמכות ועדת מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תחיל מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, כל אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
462 (א) למעט: (א1) - קביעה או שינוי גובה יקומית, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית, סעיף	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בחתום למפורט בסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי דוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א9)	קביעת דוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חסיותר) כמסומן בסעיף 52 בסומס 20.			
מחננס חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי	025332735		8.8.2023
חיווך חשושטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אנון, עויד	2438716-9		7.8.2023

ת.ב.מ. 2017

הערתים
ג' אילנה סילמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
בוות תכנון

6/1402/2021

7/1402/2021

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. התכנית תקצה 20% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד – 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
- ב. תנאי להפקדה בפועל סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים: ייעודי קרקע, רישוי, הכנסות מבנייה ופיתוח, תנועה, איכות סביבה, נכסים, מבני ציבור, תכנון בר קיימא.
- ג. יש לעדכן את סקר העצים ומסמכי התכנית בהתאם להנחיות שניתנו על ידי אדריכל העיר.
- ד. יש להשלים תאום עם נת"ע לנושא תשתיות והסדרי תנועה לאורך ראוול ולנברג והארד.
- ה. קווי בניין: במגרשים למבנים ומוסדות ציבור קווי הבניין יהיו לי תכנית "צ".
- ו. במגרשים הסחירים הגובלים עם המגרשים הציבוריים יש לשנות את קו הבניין מ-4 מ' ל-5 מ'.
- ז. תכנית: בסעיף 3.3.3 (ג) (1) בתכנית המתאר צוין כי "תכנית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש". מבוקשת תכנית בינוי אשר לא תעלה על 80% בהתאם לסעיף 62 (א) (5) בחוק התכנון והבנייה. הגובה האבסולוטי בתכנית נע בין 12.90-17.9 ונמצא בקרבת מרחב נחל ירקון. על מנת לצמצם את הקרבה למי תהום מבוקשת הגדלת התכנית שתסייע בצמצום העמקת החניון.
- ח. הדרישה העדכנית (יחסית לתכנית המתאר הוותיקה יותר) לגישה ישירה של אופניים לחניון מייצרת דרישת שטח נוספת מעבר לנדרש לשירות רכב מנועי. התכנית עתירה שטחי תעסוקה ועתידה לכלול כ-3,950 מקומות חניה לאופניים (בלבד ללא רכב, משאיות ודו גלגלי) בשל המידות הצרות יחסית של תאי שטח 2 כ-32.4 מ', מגרש זה רגיש יותר מתאי השטח האחרים בשל הקושי במימוש חניון יעיל.
- ט. יש לשנות את ייעוד השצ"פ האורכי בדופן המזרחית של התכנית, ליעוד שביל מגונן ללא ספסלים בשל סמיכותו למתקן חברת חשמל.
- י. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם תועלות והסכם להקמת הדב"י.
- יא. גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטרים.
- יב. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- יג. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- יד. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שיידרש לאחר הפקדתה.
- יז. תנאי להפקדה בפועל- התאמת מסמכי התכנית למדיניות העירונית העדכנית לתכנון בר קיימא.
- יח. תנאי להוצאת היתרי בנייה לכלל המגורים יהיה הוצאת היתרי בנייה לפחות ל- 50% משטחי התעסוקה.

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 0015-23ב' מיום 16/08/2023 תיאור הדיון:

זיו לייבו: מרחב ארד 4987 תוכנית סמכות ועדה מקומית נמצאת באזור צפון אזור רמת החייל והתוכנית מקודמת ע"י רמ"י.

מיכאל וינד: מציג את התוכנית במצגת

מאיה נורי: למה רק 25% של מגורים כי כאשר אין עירוב שימושים. האם רק 25% מגורים יהיה המקום חי בערבים עירוב שימושים יחיה את האזור.

ליאור שפירא: צמוד לזה יש עוד בנין מגורים וזה יחיה את המקום.

מאיה נורי: האם זה יגרום יותר להליכתיות באזור?

ליאור שפירא: זו אדמה של המדינה עם כמות דב"י ולדעתי ראש העיר פנה לשר להגדיל את ההנחה וזו בשורה.

מאיה נורי: המקום הזה צריך את ההליכתיות.

אורלי אראל: דווקא באזור הזה חסר תעסוקה ולכן אנחנו מעודדים עירוב שימושים כדי להכניס תעסוקה ומסחר באזור שאין.

מאיה נורי: אני ממש שמחה שמייצרים מגורים ליד עבודה ושאפשר יהיה ללכת למקום העבודה ושאזור הזה יתקדם.

מלי פולישוק: 5500 משנה את החלוקה של 75% 25% .?

אורלי: אין שינוי בשימושים בחלוקה ההצעה שלנו לשנות את חישוב הזכויות. כלומר לתת זכויות לתעסוקה שהם מחושבות מ-70% במגרש וללא תלות כמה קרקע חומה נקבל בעתיד.

מלי פולישוק: תמיד התשובה היא בשל תוכנית המתאר אבל מכיוון שעל הפרק 5500 לא הופקד ולא אושר אולי כדאי כן לקחת בחשבון.

אורלי אראל : 5500 לא משנה את העקרונות שבאזורי תעסוקה בתפיסת העולם המקצועית.
 דורון ספיר : מתי תפקידו את התוכנית?
 מלי פולישוק : לאור מה שעולה כאן אולי צריך לחשוב כי תמיד שואלים למה רק 25%. תחנת המיתוג מעל הקרקע או מתחת לקרקע? זה אזור בעיקרו תעסוקה למה משמשים שטחי הציבור מה הכוונה?
 אורלי אראל : התכנית תצא לפועל שאנחנו תלויים ברמ"י יעשו הערכה בעירייה מה הצרכים הציבוריים. כרגע זה מגרש חום שהעיריה יכולה להשתמש בו. לפי פרוגרמה של תוכנית מה היקפים השטחים הציבוריים.
 זיו לייבו : להוסיף לחו"ד צוות. מבוקש להוסיף תנאי שזו תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ויש להטמיע תנאי נוסף להפקדתה שהוא תיקון מסמכי התוכנית בהתאם לכך והכנת טבלת הקצאות למסמכים הללו.
 רבקה פרחי : יש טבלת הקצאה אבל אין על מסמכי התוכנית סימון של איחוד וחלוקה ולא צוין בתקנון שזו תוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
 עמי אלמוג : למה צריך את זה? יש טבלת הקצאה.
 רבקה פרחי : יש טבלת הקצאה אבל זה לא מספיק צריך להוסיף שזה איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לא כתוב בתקנון.
 עמי אלמוג : נושא של דיור בהישג יד כפי שסוכם 15% יהיו להשכרה במחיר מופחת ויש להוסיף ע"פ התוספת השישית לחוק. נושא של 5% מיח"ד נעשה בהסכמה עם לייבו ונירה מנהלת המרחב אך 5% זה לא מדויק אני מציע לא לרשום 5% אנחנו ניתן את כל הבניין. המגרש הוא 32 יח"ד. אך זה יהיה כפוף להעברת השטרות בדובנוב זה היה בהסכם.
 אודי כרמלי : זה לא קשור לוועדה הזו בכלל.
 עמי אלמוג : אנחנו מבקשים שנושא ה- 5% לא יכנס למסמכים.
 אודי כרמלי : בלתי אפשרי.
 אורלי : זה הסיכום בין המנכ"ל לנירה
 אודי : התנאי היה שהוא תנאי סטטוטורי ונשמח שרשות מקרקעי ישראל תגדיל את מס' יח"ד להשכרה במסגרת השיווקיים. הבנו את התקדימים שלכם אבל יש לכם תפקיד ציבורי במעלה ראשונה, אם הדיור להשכרה לא יקבל דחיפה ממדינת ישראל זה לא יהיה. יש חשיבות גדולה מאוד לנושא ונבקש שתלכו לקראת העיר ת"א במסגרת השיווקיים. אבל חד משמעתי אני חושב שהדעה שלך חשובה. הנושא חשוב שיאמר לפרוטוקול המגרש הזה מניב הרבה הכנסות למדינת ישראל מן הראוי אחרי ההצעות הפורמלי הסטטוטוריות עם 15% ו-5% להשכרה יהיה נכון שרמ"י תגדיל את מספר יח"ד להשכרה.
 עמי אלמוג : סעיף ח' תנאי להפקדת חתימה על הסכם תועלות, איזה הסכם צריך לחתום כי יש הסכם להקמת דב"י הנושא של דב"י מעוגן בתוכנית 15% ועוד 5% תוספת זה מופיע בתוך התוכנית.
 אודי כרמלי : אנחנו מבקשים שעד לאישורה של תוכנית העיצוב נושא של הקמת יח"ד הדב"י יוסדר בצורה ברורה.
 אורלי אראל : אבל מה שקורה שרמ"י משווקים את הקרקע ומי שיבוא לתוכנית העיצוב יבוא יזם פרטי.
 דורון ספיר : ההנחיה נמצאת בתב"ע.
 ליאור שפירא : ראש העיר פנה לשר שגם המדינה תגדיל את ההנחות שנותנים לדיור בר השגה ל-40% וגם במקרה הזה ומקווים שהשר יקבל את ההמלצה.
 עמי אלמוג : לגבי התוספת השישית היא מביאה ל-37% וזה לקראת ה-40%.
 אורלי אראל : להכניס תנאי לאישור תוכנית עיצוב חתימה על הסכם דב"י.
 עמי אלמוג : סעיף ח' נמחק?
 הראלה : תנאי לאישור תוכנית העיצוב חתימה על הסכם להקמת הדב"י וההחלטה תוקנה בעוד 2 דברים בסעיף א' דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית. ונכנס סעיף ב' התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה ונדרש לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לצורך טבלת איחוד וחלוקה.
 עמי אלמוג : לאשר את טבלאות ההקצאה
 דורון ספיר : אושר.

בישיבתה מספר 0015-23' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- התכנית תקצה 20% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית – 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
- התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ונדרש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולאשר את טבלאות ההקצאה.
- תנאי להפקדה בפועל סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים: ייעודי קרקע, רישוי, הכנסות מבנייה ופיתוח, תנועה, איכות סביבה, נכסים, מבני ציבור, תכנון בר קיימא.
- יש לעדכן את סקר העצים ומסמכי התכנית בהתאם להנחיות שניתנו על ידי אדריכל העיר.

- ה. יש להשלים תאום עם נת"ע לנושא תשתיות והסדרי תנועה לאורך ראוול ולנברג והארד.
- ו. קווי בניין: במגרשים למבנים ומוסדות ציבור קווי הבניין יהיו לפי תכנית "צ".
- במגרשים הסחירים הגובלים עם המגרשים הציבוריים יש לשנות את קו הבניין מ-4 מ' ל-5 מ'.
- ז. תכנית: בסעיף 3.3.3 (ג) (1) בתכנית המתאר צויין כי "תכנית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש". מבוקשת תכנית בינוי אשר לא תעלה על 80% בהתאם לסעיף 62 (א) (5) בחוק התכנון והבנייה. הגובה האבסולוטי בתכנית נע בין 12.90-17.9 ונמצא בקרבת מרחב נחל ירקון. על מנת לצמצם את הקרבה למי תהום מבוקשת הגדלת התכנית שתסייע בצמצום העמקת החניון.
- הדרישה העדכנית (יחסית לתכנית המתאר הוותיקה יותר) לגישה ישירה של אופניים לחניון מייצרת דרישת שטח נוספת מעבר לנדרש לשירות רכב מנועי. התכנית עתירה שטחי תעסוקה ועתידה לכלול כ-3,950 מקומות חניה לאופניים (בלבד ללא רכב, משאיות ודו גלגלי) בשל המידות הצרות יחסית של תאי שטח 2 כ-32.4 מ', מגרש זה רגיש יותר מתאי השטח האחרים בשל הקושי במימוש חניון יעיל.
- ח. יש לשנות את ייעוד השצ"פ האורכי בדופן המזרחית של התכנית, ליעוד שביל מגונן ללא ספסלים בשל סמיכותו למתקן חברת חשמל.
- ט. תנאי לאישור תכנית העיצוב חתימה על הסכם להקמת הדב"י.
- י. גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטרים.
- יא. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- יב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- יג. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שיידרש לאחר הפקדתה.
- יד. תנאי להפקדה בפועל- התאמת מסמכי התכנית למדיניות העירונית העדכנית לתכנון בר קיימא.
- טו. תנאי להוצאת היתרי בנייה לכלל המגורים יהיה הוצאת היתרי בנייה לפחות ל- 50% משטחי התעסוקה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, מאיה נורי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12529 בעמוד 10080 בתאריך 07/07/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

05/07/2024	מעריב הבוקר
05/07/2024	מעריב
12/07/2024	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות לתכנית:

ת.ד. 10 חיפה 3100001

חברת החשמל - זהר עמית

1. חברת החשמל		
תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
לאור קיום ממשק גאוגרפי, תפעולי ובטיחותי של תחום התכנית עם תחנת המיתוג עתידים יתוקנו מסמכי התכנית באופן שיאפשר הפעלת תחנת המיתוג באופן בטוח. להלן התיקונים הנדרשים: 1א.1 תיקון גבולות תכנית בתשריט: יש חוסר התאמה בין גבולות התכנית לבין גבולות אתר מיתוג עתידים. יש לתקן את גבולות התכנית על פי תצ"ר 11186 המהווה את הנתון המדויק לגבול האתר ותמ"א 5/10/ג. 1ב.1 תא שטח 7- יש לסמן דרך גישה בשטח השביל מהשער הקיים, שישמש כיציאת חירום מתחנת המיתוג. תנאי זה הכרחי לכך שחח"י תוותר על הנגישות כפי שהיא כיום. יש להתאים את השינוי הנ"ל לתכנית הנופית. 1ג.1 יש לסמן על גבי התשריט או נספח תשתיות את תוואי יציאת הכבלים מהתחנה. נדרש סימון מתח גבוה ומתח עליון וסימון תוואי פרוזדור עם מגבלות בניה ושימוש ובמיוחד שימוש עם שהייה ממושכת.	1א.1 תצ"ר 2251/2022 כשר לרישום (לא נרשם). התצ"ר יוצר חלקה לתחנת המיתוג. יש להתאים את גבול התכנית לתצ"ר ולעדכן חלוקה אנליטית וטבלת הקצאה בהתאם. 1ב.1 תא שטח 7 ביעוד שביל כולל הוראות למעבר רכב חירום ושירות. (סעיף 4.5/א3). עם זאת, יש להוסיף בסיפא של הסעיף: "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג". 1ג.1 התכנית כוללת הוראות (סעיף 4.2.2/ב') למגבלות בניה ושהות. כמו כן, התכנית כוללת חו"ד סביבתית הכוללת התייחסות להשפעות תחנת המיתוג וקו מתח עליון על תחום התכנית. עם זאת, מוצע להציג בנספח תשתיות את קווי החשמל הקיימים ובכלל זה קווי חשמל תת קרקעיים ולהציג פתרונות להסטת הכבלים התת הקרקעיים הקיימים בתחום המגרשים הסחירים. יש לעדכן את נספח הבינוי והנספח הסביבתי בהתאמה.	1א.1 לקבל את ההתנגדות: יש לתקן את גבולות התכנית בהתאם לתצ"ר 2251/2022. יש לתקן גם את טבלאות ההקצאה בהתאם. 1ב.1 לקבל את ההתנגדות: יש להוסיף לסיפא של סעיף 4.5/א3 "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג". 1ג.1 לקבל את ההתנגדות: יש להציג בנספח התשתיות את קווי החשמל הקיימים בתחום התכנית ובכלל זה קוים תת קרקעיים. נספח התשתיות יציג פתרונות (במידת הצורך) להסטת התשתיות, בתיאום ובאישור חברת החשמל. נספח הבינוי והנספח הסביבתי יתוקנו בהתאמה. במידה וכתוצאה מההסטה יהיה שינוי מהותי בבינוי, הנושא יובא לאישור הועדה המקומית. • תנאי למתן תוקף, הצגה למהנדס העיר של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. יש להוסיף את ההוראות הבאות בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13: • ניתוק קווי החשמל יהווה תנאי לאכלוס במגרשים בהם קיימים קווי חשמל. ניתוק ו/או

העתקה כאמור יבוצעו עפ"י דין וכלל ההנחיות הרלוונטיות" 1.1.1' ד' לקבל את ההתנגדות: יש להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13, לפיה תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג. 1.1.1' לדחות את ההתנגדות.	1.1.1' נספח התנועה ונספח הבינוי והפיתוח מציגים כניסה לתחנת המיתוג. מוצע להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13 כי תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג. 1.1.1' סעיף 6.13.19 בהוראות התכנית תנאים בהליך הרישוי נדרש אישור חח"י.	1.1.1' יש להסדיר בהוראות התכנית הוראות לתכנון וביצוע בתא שטח 7 וכן למתן הוראות בדבר השארתה פתוחה ופנויה בכל עת לשימוש. יש לקבוע שלא תיסגר דרך הקיימת עד להשלמת הפתרון הסטטוטורי מאושר על ידי חח"י לדרך חלופית. 1.1.1' יש לכלול בהוראות התכנית סעיף של תיאומים והנחיות בטיחות על מערכת החשמל ולקבוע שכל היתרי הבניה יינתנו לאחר תיאום עם חח"י ואישורה.
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף הערה בקשר למרכזי האנרגיה בהוראות התכנית סעיף 4.2.1, כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.	עסקינן בתכנית בניין עיר, אשר כשמה כן עוסקת בתכנון בלבד. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית, קובע אילו שימושים ויעודים יעשו בקרקע וזאת על פי הצרכים הציבוריים והעירוניים. מוסד התכנון אינו יכול לקבוע במסגרת התכנית מי יהיה הגוף שיפעיל את השימושים הללו ואינו קובע את הרגולציה עבור אותו השימוש. ככל שקיימת רגולציה בחוק עבור השימוש בקרקע, יש לה כחיקה תוקף עצמאי בין אם תוזכר בתכנית ובין אם לא. נוכח זאת, אין כל צורך להוסיף בתכנית הוראות הקבועות בחוק אחר, הוא יחול ממילא מכח היותו חיקוק. עם זאת ולמעלה מן הצורך ניתן להוסיף הוראה בתקנון כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.	1.2. עיגון הוראות רגולציה רלוונטית למשק החשמל בהוראות התכנית ובסקר האנרגיה: הוראות התכנית וסקר אנרגיה לא יסתרו את הרגולציה שעוגנה בהחלטת הממשלה 3859 ובתיקון מספר 16 לחוק משק החשמל 1996. לשם כך יש להבהיר בתכנית ובסקר האנרגיה: 1.2.1' א' אספקת החשמל למתחם המיועד למגורים לרבות ביעודי קרקע מעורבים הכוללים מגורים, תינתן באמצעות חיבורים פרטניים ולא בחיבור אחד מרוכז, קרי חיבור חשמל אחד לכל דירה. 1.2.2' במקרים בהם יוקמו מתקני ייצור ו/או אגירה שאינם בשטח פרטי שיצריכו חלוקה והעברת אנרגיה לרשת ולצרכנים שונים, אזי רשת החלוקה המחברת בין מתקני הייצור תוקם ותופעל על ידי חברת החשמל כבעלת רישיון החלוקה. 1.2.2' בחלוקת חשמל בתחום שטחים של דרכים ציבוריות – רק חברת החשמל על פי הוראות הדין, מוסמכת להקים ולהניח תשתיות חשמל בתחום דרכים ציבוריות. 1.2.2' הקמת מתקני ייצור מבוזר

		מותנית בביצוע תיאום תשתיות עם חברת החשמל אשר תהיה זו אשר תפרוס את תשתית החשמל העוברת בשטחים/דרכים ציבוריים והמיועדת לצורך חיבור מתקן הייצור לרשת חלוקת החשמל.
--	--	---

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

- מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית :
1. לתקן את גבולות התכנית בהתאם לתצ"ר 2251/2022. יש לתקן גם את טבלאות ההקצאה בהתאם.
 2. יש להוסיף לסיפא של סעיף 4.5א'3 "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג".
 3. יש להציג בנספח התשתיות את קווי החשמל הקיימים בתחום התכנית ובכלל זה קוים תת קרקעיים. נספח התשתיות יציג פתרונות (במידת הצורך) להסטת התשתיות, בתיאום ובאישור חברת החשמל. נספח הבינוי והנספח הסביבתי יתוקנו בהתאמה. במידה וכתוצאה מההסטה יהיה שינוי מהותי בבינוי, הנושא יובא לאישור הועדה המקומית.
 4. יש להוסיף תנאי למתן תוקף, הצגה למהנדס העיר של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א- יפו.
 5. יש להוסיף את ההוראות הבאות בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13 : ניתוק קווי החשמל במגרשים יהווה תנאי להיתר בניה במגרשים בהם קיימים קוי חשמל . ניתוק ו/או העתקה כאמור יבוצעו עפ"י דין וכלל ההנחיות הרלוונטיות".
 6. יש להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13, לפיה תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג.
 7. יש להוסיף הערה בקשר למרכזי האנרגיה בהוראות התכנית סעיף 4.2.1, כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.
 8. תיקונים טכניים נוספים, ככל שיידרש, באישור היועצת המשפטית של הועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24' מיום 04/12/2024 תיאור הדיון :

זיו לייבו : נותן תקציר על התוכנית הארד תא 4978.

דיון בהתנגדויות

ארז סרי : הטענה הראשונה בהתנגדות היה להתאים את גבולות התוכנית לגבולות התצ"ר המאושר שהוא כשר לרישום וטרם נרשם. יש איזושהי חפיפה בין תחנת המיתוג לתוכנית. התיקון יהיה בשתי פאות אבל יש לבצע את ההתאמה. אציין שעדיין מעבר לשטחי התצ"ר בתחומי התוכנית כנראה שתישאר עוד איזושהי רצועה של כ-200 מטרים, יצטרכו להביא את זה בחשבון בטבלה באיזושהי צורה.

חן אריאלי : זה לא חלק מההתנגדות אתה צריך להיצמד.

ארז סרי : כתוצאה מקבלת ההתנגדות עם אי התאמה לגבולות התצ"ר ומאחר שיש שטח גדול שיישאר, אז יצטרכו לראות איך מטפלים בו. אחרת יהיה קשה ליישם את התוכנית.

חן אריאלי : אבל זה לא קשור להתנגדות נא להיצמד להתנגדות.

ארז סרי : יש אי התאמה בין הגבולות של התחמ"ג שהיא אושרה לפי תוכנית מתאר ארצית וכתוצאה מזה, בתצ"ר המאושר אין חפיפה מוחלטת בין גבול התוכנית לגבול התצ"ר. התאמה של התוכנית לגבולות התצ"ר פותרת את הבעיה התכנונית של התמא, אבל עדיין יש שטחי חברת חשמל שכנראה יישארו בתחום התוכנית המאושרת ויצטרכו להביא את זה בחשבון.

אלי לוי : זה בעיה של רמ"י. לא פה לשולחן הוועדה.

אודי כרמלי : המלצנו לקבל חלק מההתנגדות אני מציע שתרחיב על מה שלא קבלנו.

ארז סרי : בתא שטח מס' שבע, יש דרך חירום ליציאה מתחנת המיתוג. חלק מתוואי הדרך הזו נופל בתחומי התוכנית. צריך לשמר את שער היציאה ורק להסיט את דרך החירום לתחומי הרצועה הירוקה העוטפת ולדאוג שההיתר הראשון שיוצא במגרש D3 יבטיח שלפני שמבטלים את המשך דרך הגישה שייסיטו אותה לתחומי הרצועה הירוקה. אני מבין שאין בעיה.

נושא סימון התשתיות : יש תשתיות בעיקר של מתח גבוה ומתח נמוך. הסימון עובר בשטחים שלא יהיה בינוי, אבל גם חלק עובר בשטחים עם בינוי. מאחר שכבר יש עם בינוי מתוכנן אני חושב שחייבים להכניס את זה לנספח התשתיות. כל יום שיתמודד במכרז, עדיף שיכיר את התוכניות ואת התשתיות לאחר אישור

התב"ע ולא בשלב שהוא מגיש בקשות להיתר ושומע שיש תשתיות שחלקן יוצרות מגבלות ומקשות על הבינוי. מה גם שיצטרכו להעתיק את חלקן כי הן נופלות בתחום בינוי מתוכנן. בנוסף, אנחנו מבקשים להכניס לכל תוכנית סעיף מגבלות התרחקות מתשתיות חשמל, שמכניסים לתוכניות וגם בנוהל מבאת. אנחנו מבקשים להכניס אותו לשלב התבע ולא להשאיר לשלב הרישוי.

אודי כרמלי: זה קיים בתוכנית

עו"ד ארז סרי: אנחנו מבקשים להכניס את הטענה שנדרש אישור חברת חשמל. כי יזם לא יודע את המגבלות מראש ואז בשלב ההיתר שהוא רוצה לתאם אומרים לו יש מגבלות ואם לא תעשה לא נאשר, אז למה לא לתת לו את השקיפות. האישור של חברת חשמל להקטין את המגבלות זה עולה כסף, תנו לו את שיקול הדעת שהוא יידע שיש מגבלות.

אודי כרמלי: לדעתי אתם טועים בבסיס כי להכניס את המגבלות האלה עכשיו במסמך יוריד לכם גם את הגמישות ברגע שזה יופיע בתוך התמ"א.

עו"ד ארז סרי: ציינתי שזה לא רק מגבלות קשיחות, אלא באישור חברת חשמל, אפשר יהיה להקטין את או לשנות את המגבלות. כיום בשלב הרגולטיבי הקיים רק לחברת חשמל יש את הסמכות לעשות. ביקשנו שסעיף הגנרציה להכניס הערה שבכל הוראה בתוכנית זו חלוקת החשמל בכל שטח התוכנית יהיה בהתאם לכל דין ולהפנות את היזמים שיידעו את חוק משק החשמל ורישיונות שניתנו לפיו.

עמי אלמוג רמ"י: לגבי תיקון גבולות, לא ברור וזה נושא טכני. הנושא של תא שטח 7 לסמן את הדרך גישה, מבחינתנו מקובל. אפשר לשים עמודים שעולים ויורדים אם צריך רק לאותם רכבים של חברת חשמל מבחינתכם. נספח תשתיות ויציאת כבלים, נושא של הכבלים שאנחנו במחלוקת אתכם על הנושא של העלויות. הסכם חברת החשמל אמר שאתם מפנים את המגרש ונותנים לנו את המגרש בפינוי מוחלט וגמור עם כל מה שזה כרוך. כי לעיריית תל אביב היה הסכם אחר בעניין הזה. זה לא עניין לוועדה אנחנו נסגור בינינו. אולם יש פה תשובה שתנאי למתן תוקף יהיה הצגה למה"ע של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו. התקנון אומר: כל אישור של היתר יהיה אחרי תיאום עם חברת חשמל. בנוסף המחלקה לאיכות הסביבה גם היא תיתן את ההיתר שלה. נספח הסביבה הראה שאין קרינה, ולכן אני לא מבין למה אנחנו צריכים לאחר ולא לקבל תוקף ולחכות עד שנראה למה"ע את התיאומים שלנו עם חברת חשמל. מה שצריך לתאם איתם, ננחה את היזם כדי שיתאים עם חברת חשמל. נושא הרגולציה היה על זה דיון עם היועץ המשפטי של חברת חשמל יחד עם מנכ"ל העירייה, והמנכ"לים שלנו ונקבע חד משמעית שלא מכניסים שום סעיף בנושא הזה אלא סעיף ע"פ דין. הכול ייעשה כפי שצריך לעשות עם חברת חשמל שהיא הספקית. אנחנו לא נכנסים לזה בכלל אני מציע גם שלא תעלו את זה יותר. העליתם את זה בשדה דב אתם מעלים את זה פה. זה פשוט לא ייכנס לשום תכנית. זה לא נכנס לתקנון.

מיכאל: לגבי הנושא התצ"ר, אכן היה כאן. תצ"ר שאושר ככשר אבל לא נישאר ובגלל זה כנראה הדיוק הזה נפל בין הכיסאות. בדקתי את ההבדל יחד עם המודדת והוא זניח. כמובן שיש להטמיע אותו ולעשות שינוי בקו הכחול ובגבולות המגרש שגובל.

זיו לייבו: מקריא את ההמלצות מתוך הדרפט

עמי אלמוג: בהקשר לסעיף 1.1 ג' או סעיף 4 לחו"ד צוות, אנחנו מתנגדים. אנחנו מבקשים שסעיף 4 יתבטל. סעיף 4 אומר שתנאי למתן תוקף יהיה אישור מה"ע. זה יעכב את התוכנית ואני מבקש שהתנאי הזה לא יופיע. אני כן מציע שזה יהיה תנאי להיתר.

ארז סרי: לעניין נספח התשתיות, זה לא רק חשמל אלא גם תקשורת וכל התשתיות. לעניין הרגולטורי אנחנו מבקשים שהסעיף שמבקשים להוסיף, הוא לא יתייחס רק לעניין מרכזי האנרגיה, כי יש עוד כמה דברים שלא עולים בקנה אחד עם הרגולציה. אנחנו מבקשים להכפיף את כל התוכנית להוראות הרגולטוריות בהתאם לכל דין ולהוסיף חוק משק החשמל, ורישיונות מכוחו וכבר מתגבש נוסח. אורלי אראל: מה לגבי בקשת רמ"י לבטול סעיף 4?

ארז סרי: יש צדק במה שנאמר פה. אני סבור שזו החלטה של הועדה.

דיון פנימי:

אודי כרמלי: אין בעיה לשנות את הסעיף לבקשת רמ"י- תנאי למתן היתר ולא מתן תוקף.

חיים גורן: מה הבעיה להוסיף שהשימוש יעשה לפי הדין התקף בכל הנושאים.

אודי כרמלי: אתה לא כותב הוראה בתבע שאתה פועל לפי החוק.

הראלה אברהם אוזן: יש הנחיות של מינהל התכנון לתוכניות והם מנסים לנקות מהתכניות את כל המגבלות. הדין יכול להשתנות ולא צריך להכניס לתבע תקנון ו/או הנחיות לפי הדין. החו"ד של נספח התשתיות, המשפט בסוף סעיף 3- במידה וכתוצאה מההסטה יש שינוי מהותי בבינוי בנושא יובא לאישור הועדה המקומית באיזה שלב זה יהיה?

רבקה פרחי: אם נגלה שהם יפנימו את הכבלים אבל בכל מקרה הם צריכים לעשות הסטה וצריך להציע חלופה ואם החלופה תייצר שינוי מהותי נצטרך לחזור לוועדה

הראלה אברהם אוזן: אחרי התוכנית אושרה או לפני? בכל מקרה סעיף 3 חייב להיות לפני.

רבקה פרחי: אין ברירה והנספח הוא מנחה ולא מחייב.

הראלה אברהם אוזן: לגבי הבקשה שלהם שה"כדין" לא יהיה רק לנושא מרכזי אנרגיה, כדין זה כדין.

חן אריאלי: מצביעים פה אחד.

בישיבתה מספר 0023-24' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בחו"ד הצוות , לתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית :

1. לתקן את גבולות התכנית בהתאם לתצ"ר 2251/2022. יש לתקן גם את טבלאות ההקצאה בהתאם.
2. יש להוסיף לסייפא של סעיף 4.5א'3 "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג".
3. יש להציג בנספח התשתיות את קווי החשמל הקיימים בתחום התכנית ובכלל זה קוים תת קרקעיים. נספח התשתיות יציג פתרונות (במידת הצורך) להסטת התשתיות, בתיאום ובאישור חברת החשמל. נספח הבינוי והנספח הסביבתי יתוקנו בהתאמה. במידה וכתוצאה מההסטה יהיה שינוי מהותי בבינוי, הנושא יובא לאישור הועדה המקומית.
4. יש להוסיף תנאי להגשת בקשה להיתר בניה , הצגה למהנדס העיר של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א- יפו.
5. יש להוסיף את ההוראות הבאות בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13 : ניתוק קווי החשמל במגרשים יהווה תנאי להיתר בניה במגרשים בהם קיימים קוי חשמל . ניתוק ו/או העתקה כאמור יבוצעו עפ"י דין וכלל ההנחיות הרלוונטיות".
6. יש להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13, לפיה תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג.
7. יש להוסיף הערה בקשר למרכזי האנרגיה בהוראות התכנית סעיף 4.2.1, כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.
8. תיקונים טכניים נוספים, ככל שיידרש, באישור היועצת המשפטית של הועדה המקומית.

משתתפים : חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
8 - 24-0023	דיון בהתנגדויות

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

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

כתובת: רחוב נחל הבשור 2-34, זוגיים

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 9.9 דונם

תצ"א:



עורכי התכנית:

אדריכל: ברעלי-לויצקי-כסיף אדריכלים

יועץ תנועה: אמי מתוס מהנדסים ויועצים

יועץ פיתוח: צ'סלר סולמון אדריכלות נוף

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

אגרונום: אדיר יעוץ ופיקוח נופי

שמאי מקרקעין: רביב קונפורטי

יועץ סביבה: יוזמות למען הסביבה

יועץ תשתיות (מים וביוב): מ. רוזנטל מהנדסים

שיתוף ציבור: הריברטו וינטר – דיאלוג

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

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

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

מצב השטח בפועל:

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

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

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

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

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

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

בנייני.

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 8 - 0023-24	מס' החלטה 04/12/2024 8 - 0023-24
--	---



מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 (2016)

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

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

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

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

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



מתחם להתחדשות עירונית



עד 8 קומות



אזור מגורים בבניה עירונית

מדיניות שיכוני דרום יפו תא/9080 (2017)

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

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
8 - 0023-24	דיון בהתנגדויות

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

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

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

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

תכנית תא' 576 (1965) – תיקון תכנית 432

שטח התכנון: 119.545 דונם.

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

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

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

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

מטרות התכנית: קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי.

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

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

תכנית 720 (1969) – תיקון לתכנית 432

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

ללא שינוי משמעותי במרחב התכנון.

תכנית 2673 (1998)

שטח התכנון: כ- 87 דונם

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

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

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

עדכון לתריש"צ 3/05/01

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

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

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

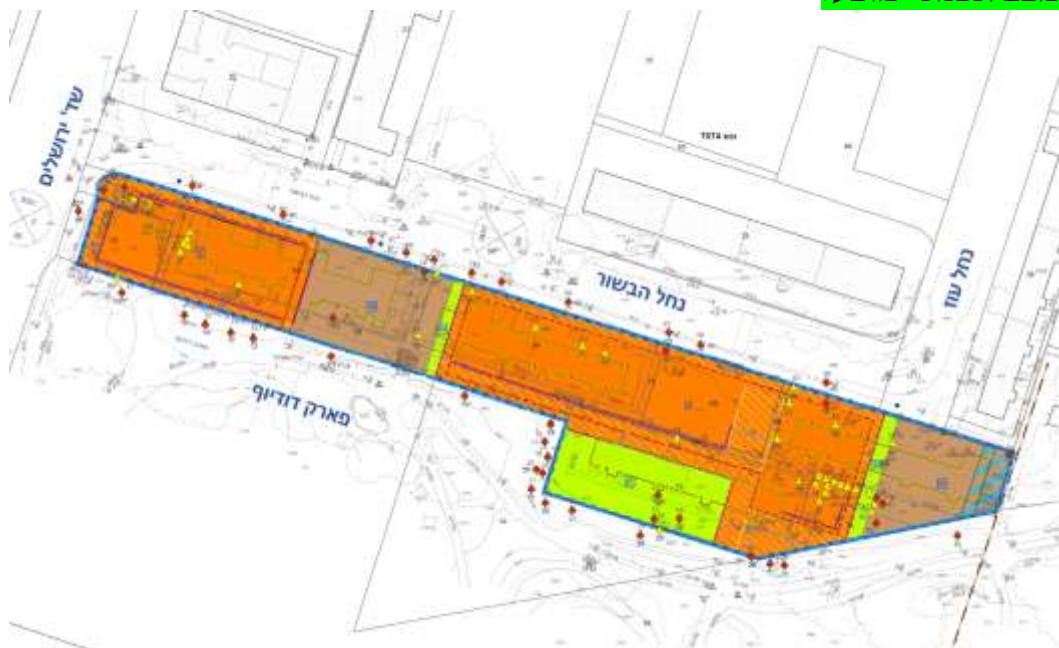
שטח ממוצע ליח"ד במצב הנכנס כ-57 מ"ר (פלדלת).

תשריט מאושר:



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

מצב תכנוני מוצע



פירוט הייעודים/שימושים המוצעים:

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

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור	04/12/2024
דיון בהתנגדויות	8 - 0023 - 24

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

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

תאור מטרות התכנון:

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

תלת מימד-העמדה:



התוכן	מס' החלטה
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהתנגדויות	04/12/2024 8 - 0023-24'

פירוט זכויות הבנייה מוצעות:

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

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

צפיפות ותמהיל יחידות הדיוור:

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

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

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

דיוור בר השגה:

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

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

נתונים נפחיים-מקרונית בינוי:

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

התוכן	מס' החלטה
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור	04/12/2024
דיון בהתנגדויות	8 - 0023-24'

שטח התכנון המזרחי יכלול:

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

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

תכנית הבנייה:

עד -65% למגרש מזרחי, עד 75% למגרש מערבי.
תכנית קומת הגג החלקית למגורים – עד 80% מהקומה תחתיה.
מרווח בין בניינים לא יפחת מ8 מטר, מרווח במגורים בסמוך לבניה מגדלית 10-12 מ"ר.

גובה קומות:

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

עיצוב:

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

תכנית קומת הקרקע:



תחבורה, חנייה, תנועה ותשתיות:

תחבורה ציבורית:

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

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
8 - 24-0023	דיון בהתנגדויות

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

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

תקן חניה:

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

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

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

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

התייחסות לסביבה:

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

הקצאה לצרכי ציבור

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

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

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
8 - 0023-24	דיון בהתנגדויות

שצ"פ - 3.1 ד'

מתוכס: 1.8 ד' סף הבית, 1.2 ד' עירוני

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

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

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

איכות הסביבה

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

הנחיות איגודן

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

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

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
8 - 24-0023	דיון בהתנגדויות

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

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

עצים בוגרים:

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

הליך קידום התכנית החל ב2014-2015 במינימום נציגויות מכל בניין, התאגדות ומינורי עורך דין עידן הררי ממשרד הררי ושות' על ידי בעלי הדירות והסכמה עקרונית לביצוע פרויקט. ב2016 נבחר יזם מטעם הדיירים, הקמת נציגות לא פרמלית של דיירים, כתב ההסכמה ומסמך עקרונות של בעלי הדירות מול יזם התכנית (חברת "מורפוזיס") ב2018 נערך כנס עם העירייה להצגת מסמך המדיניות לכלל השכונה. ב2019 הוחלט על קידום תכנון כולל על כל המתחם מתוך רצון לתכנון מטבי ומאוזן בעבור כל הבניינים אשר נדונה ואושרה לקידום בפורום מהנדס העיר בפברואר 2022 ב 16.5.22 אושר מתווה שיתוף ציבור על ידי תת ועדה לשתוף ציבור לאחריו התקיים בתאריך 27.12.22 מפגש תושבים ב"בית איטליה" ברחוב נחל הבשור להצגת עקרונות התכנון והתהליך הצפוי לתושבים. במפגש זה נכחו 40 בעלי דירות ותושבי השכונה.

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

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

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

זמן ביצוע: שוטף

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
יחידות דיור	128	346
יחידות לדונם	15	53
סה"כ זכויות בניה	85%	500%
זכויות בניה לקומה	7,256 מ"ר	32,700 מ"ר
גובה	21.25 מ"ר	ל"ר
	1541.9 מ"ר	ל"ר
	4 קומות	7-19
	15 מטר	27-70
תכנית	34%	כ-65%
מקומות חניה	0	כ79 חניות בעבור המגורים (0.8 ליח"ד לדירות הגדולות מכ 55 מ"ר) או תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר – הנמוך מביניהם

התוכן	מס' החלטה
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור	04/12/2024
דיון בהתנגדויות	8 - 2023-0024 - ב'



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

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

מחנות חסעיף בחוק	מס' חסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק חתי"ב התשכ"ח	תוכנית התחדשות עירונית כסמך כולל של כ- 10 ד. התוכנית כוללת הריסת 4 מבני מגורים טוריים בני ארבע קומות והקמת 6 מבני מגורים חדשים כולל עירוב שימושים בקומות הקרקע בגובה 7-19 קומות. בנוסף, התוכנית כוללת שני שטחי 2 דונם ומסיפה 2 דונם עבור סגרש למבנים למסדות ציבור.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר
* קיים מסגרת מדיניות מאושר תא/5000 מדיניות שיכונן יפו (2017) הכוללת את כל ההוראות הנדרשים בסעיף 5.3.2 ו-5.3.5 +	סעיף 5.4-706 דרוש שמן מדיניות בהתאם לסעיף 5.3.2 וטבלה 5.4 הוראות לעיצוב רחובות סעיף 5.3.5	706-דקר שיכונן חסכוני ר-71-שד' ירושלים
+ ונוספת 1 יחיד מעל הרחק המרכיב-סעיף 5 נוספת דרור חבה טעני לקבוע בטבלת העיצוב ט 8 ל 15 קומות בנוסף במסגרת הקלה במסגרת קומות בהתאם לסעיף 5.3.5 ו-5.3.2	סעיף 5.3.2-קמתם התחדשות עירונית (5.3.2)	סימן המחוזיים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בכניה עירונית נכסח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נכסח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות

התאמת מיוחדות

הערות	עירונות והוראות לעיצוב רחובות	5.3.2 (ד)-ניד וכויות בין המגורים	רחקי מסלול של כלל המגורים הסחירים לא נעלה על 5
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגור.	לפי תשריט אזורי ועוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א)- קביעת ייעוד הקרקע בנייה מגורים הסחירים לא נעלה על 5	ייעוד מבוא - קביעת ייעוד למגורים, שטח ציבורי פתוח ושטח למסחר ציבורי.
קביעת שמושים עיקריים-3.1.1 (ג) הנדרש האימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי ועוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א)- קביעת ייעוד הקרקע בנייה מגורים הסחירים לא נעלה על 5	ייעוד מבוא - קביעת ייעוד למגורים, שטח ציבורי פתוח ושטח למסחר ציבורי.
קביעת שמושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי ועוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א)- קביעת ייעוד הקרקע בנייה מגורים הסחירים לא נעלה על 5	ייעוד מבוא - קביעת ייעוד למגורים, שטח ציבורי פתוח ושטח למסחר ציבורי.
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה קבועים וקביעת חסות שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבית	לפי תשריט אזורי ועוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א)- קביעת ייעוד הקרקע בנייה מגורים הסחירים לא נעלה על 5	ייעוד מבוא - קביעת ייעוד למגורים, שטח ציבורי פתוח ושטח למסחר ציבורי.
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המורבי - 3.1.4	לפי תשריט אזורי ועוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א)- קביעת ייעוד הקרקע בנייה מגורים הסחירים לא נעלה על 5	ייעוד מבוא - קביעת ייעוד למגורים, שטח ציבורי פתוח ושטח למסחר ציבורי.
קביעת שטחי בנייה ונת קרקעיים - 3.1.5	לפי תשריט אזורי ועוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א)- קביעת ייעוד הקרקע בנייה מגורים הסחירים לא נעלה על 5	ייעוד מבוא - קביעת ייעוד למגורים, שטח ציבורי פתוח ושטח למסחר ציבורי.

תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנייתם והבניה מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) החיות כלליות להבנת חבניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוס סטן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) השטח (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.3 סעיף 4.6.3 - בריכות אגירה ורדיוס סטן סעיף 4.6.4 סעיף 4.6.4 - ניקוז סעיף 4.6.5 סעיף 4.6.5 - ביוב	קיימים לסמחי תשתיות מים, ביוב וניקוז. הסכנת ליבריות מים מתוכננת. מיקום ותיקוף הבריכות נקבע בהסכנת חבניות ספירת הטקדומט ביום 120/2024 (לוקמט טאור המים כמפורט ודרוש כוספת התשתיות של תאולס 50000 כוספת "פארק דוידוף". התכנית דורשת שטח חלומל שלא יפחת מ-15% בכל אחד מהשטחים. נפרט תשתיות - ספירת סטן אפילו מחומל, קו ביוב ראשי, וקו מים קיים. מבטלות חביות מיועדות ומבטלות בהסכנת התכנית
--	-----------------	--	--

שימוש בסיסי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 162 (ד)	
תוכנית בסטייה ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תחיה מוטמנת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א) וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו- (א8) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
162 (א) לועט: (א4) - קביעה או שינוי מבה וקופות, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א6) - החלטת מספר יחיד, (א7) - תוספת שטחי בנייה בראות עירונית מאות הסעיף	
סעיף קטן (א) (1)	איתור וחלוקה של מטרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א) (4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א) (5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א) (9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
סעיף קטן (א) (19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסטיות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסטיות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
סגורס הועדה:	מספר ת.י.	חתימה	תאריך
שם ועם משפחה	025332735		16.2.23
אחוד ברמלי, אדרי			
חוקע המשפטי לוועדה:	מספר ת.י.	חתימה	תאריך
שם ועם משפחה	2438936-9		4.3.2023
הראלח אברהם און, עויד			

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
8 - 2024-0023	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

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

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

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

בישיבתה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ותנאים הבאים :

1. הועדה המקומית מצטרפת כחלק ממגישי התכנית.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
8 - 0023-24	דיון בהתנגדויות

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

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

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12291 בעמוד 7163 בתאריך 08/04/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

10/05/2024	מעריב הבוקר
10/05/2024	מעריב עסקים
10/05/2024	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דודו מחלב - איגודן ויסאם דעאדלה עו"ד עפר טויסטר	אבן גבירול 218 ת"א 62038 רחוב נחל הבשור 12 תל אביב - יפו 6819006 ד. בגין מנחם 150 תל אביב 6492105
---	---

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

1. התנגדות עו"ד טויסטר בשם חברת "מורפוזיס" (מגיש התכנית)		
מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
בניה ירוקה תיקון סעיף 6.4 והפחתת הדירוג הנדרש בת"י 5281-בניה ירוקה מרמה של ארבעה כוכבים לשלושה כוכבים כי מרבית הבניינים מתחת ל-15 קומות.	לדחות את ההתנגדות	מדובר בפרשנות מוטעית של מגיש ההתנגדות, מדיניות הועדה המאושרת תא\9144 מציינת במפורש שפרויקט ובו בנין רב קומות -מעל 15 קומות וואו מתחם נמוך מעל ל-100 יח"ד יידרשו לדירוג של 4 כוכבים לפי ת"י 5281 ולדירוג אנרגטי A לפי ת"י 5282 (כאשר דירוג של כל יח"ד לא ייפחת מ-B). יתרה מכך, מרחב התכנון כולל את שתי הקטגוריות על בסיסן נדרש לעמוד בהנחיות המדיניות.

מס' החלטה 04/12/2024 507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהתנגדויות	התוכן
הקצאת מקומות חניה לדיירי מגרש 1 –הקמת חניון תת קרקעי במגרש 1 (מבלי להגדיל את סך החניות בתכנית) מגרש 1, הינו מגרש שבבסיס התכנון נקבע כמגרש ללא חניה זאת לאור סמיכותו לתחנת הרכ"ל ומיקומו האסטרטגי המאפשר שילוב שטחי מסחר בקומת הקרקע ובתת הקרקע ושטחי ציבור מבוזרים בקומת הקרקע המשולבים במערך הנופי בפאתי פארק דוידוף. בהתאם לעקרון זה, תוכנן המגרש כך שתמהיל הדיוור בו משולב ריבוי יחידות דיוור קטנות עם מענה מיגון קומתי וממוצע שטח יח"ד בכלל הפרויקט הופחת בהתאם לכך. כאשר דירות התמורה תוכננו מלכתחילה לקבל מענה בבניה המרקמית או המגדלית במזרח התכנית. השינוי המבוקש יהווה שינוי מהותי ויערער את עקרונות התכנון כפי שהוסכמו מלכתחילה, עדכון של כלל מסמכי התכנית בין אם השמאיים והכלכליים ובין אם התכנוניים, תשתיתיים והתנועתיים ויהווה עיכוב משמעותי לקידום התכנית. הועדה המקומית הצטרפה כמגישת התכנית על מנת לאפשר מימוש מהיר ומתוך איכותה של תכנית זו. שינויים מסוג זה שנעשים לאחר שנים רבות של תכנון מתואם עם כלל הגורמים והיזם עצמו, מהווים פגיעה משמעותית בתכנית והתמשכות שלא לצורך בעבור בעלי הדירות. סוגיות מסוג אלו, לא רק שלא עלו בהליך התכנון אלא יכולות להפתר בהליך הסכמי קנייני בין בעלי דירות ויזם התכנית . מדובר בבקשה בעלת מורכבות קניינית ורישומית שלא נכון להחיל על תכנית התחדשות עירונית. זאת לאור כך שהתכנון שקודם על ידי יזם התכנית עצמו התבסס על ריכוז דירות התמורה במגרש 2, אשר מאופיין בתמהיל מגוון יותר של יחידות דיוור, קומות קרקע עם שטחים לרווחת הדיירים וחניון.	לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות תוספת הערה בטבלה 5 כי במגרש 2 יהיה ניתן להקצות חניה עבור הדיירים הקיימים המתגוררים במגרש 1 (התנגדות גרסא) תיקון סעיף 6.7 ה להוראות התכנית ורישום "במגרש 1- תקן החניה לרכב יהיה 0.8 יח"ד והחניות ימוקמו במגרש 2" (נוסף בהבהרה/השלמה להתנגדות בשלב מאוחר יותר על ידי מגיש התכנית)
מדובר בטעות סופר, השטחים הציבוריים הפתוחים לא נדרשים להקמה על ידי יזם התכנית.	לקבל את ההתנגדות הקצאת שטחים ציבוריים- תיקון סעיף 6.4.7 בתקנון המופקד – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת הקמה ורישום שטחים ציבוריים פתוחים בבעלות עירייה. - הסרת המילה "הקמה"
לא נמליץ על מחיקת ההנחיה יחד עם זאת, ניתן למחוק את הניסוח "כ" ולשלב הוראה שמציננת שתחום הגמישות הינו בטווח של עד 10% מהשטח הממוצע שנקבע בתכנית ויקבע סופית בתכנית העיצוב (בהתאם לפתרון המיגון) תוך הבהרה כי ככל וימומשו פחות יח"ד היקף יחידות הדב"י ושטחן לא יפחת מהמוגדר בתכנית.	לקבל חלקית את ההתנגדות גודל דירה ממוצע- ביטול הנחיה לגבי שטח ממוצע מוצע ליח"ד (בתקנון מוגדר כ- 74 מ"ר)

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור דיון בהתנגדויות 8 - 0023-24	
---	--

2. התנגדות עו"ד קישאוי עימאד בשם דעאדלה ויסאם – בעל דירה (69\7074) נחל הבשור 12, דירה 2 הועדה המקומית אינה עוסקת בסוגיות קנייניות מסוג זה. היקף התמורות לדיירים נדרש להיות בהתאם למדיניות הועדה המקומית.	לדחות את ההתנגדות	המתנגד טוען לפגיעה קניינית. דירתו הורחבה (קיים היתר הרחבה בגודל) ועל כן הוא טוען כי זכאי לתמורות גבוהות יותר בשטח
3. התנגדות "איגודן"-תשתיות איכות סביבה (פ.ח. 501400014) לבקשת איגודן ובהתאם לתיאום שנערך מולם, מוצע לשנות את יעוד הקרקע משטח למוסדות ציבור (חום) לשטח ביעוד שצפושביל ברוחב מינימלי 5 מטר מדופן קו הביוב, על מנת להותיר נגישות לקו ומרחק מגן מינימלי מפני בניה עתידית. (תחום ההגנה 5 מטר יהיה פתוח לרחוב, ללא גידור, חיץ או כל מכשול לאחזקת הקו). בהתאם לכך ועל מנת להמנע מהפחתת שטח למוסדות ציבור אפקטיבי, ידרש תוספת רצועת שצ"פ בדופן המזרחית בין "איגודן" לבין השטח למוסדות ציבור ברוחב מינימלי של 5 מטר. בהתאם לכך, מבוקש לצמצם את רוחב השביל המתוכנן בדופן המערבית מ-4 מטר ל-3 מטר. והגדלת קו הבנין של המגרש המגורים הסמוך מ-3 מטר ל-4 מטר על מנת להותיר מרחק מינימלי שלא ימנע מימוש שטח ציבורי בסמיכות. צמצום תא שטח 21 (שצ"פ) מ-1 דונם ל-0.94 על מנת לשמור על מאזן שטחי הבניה. מוצע עדכון מרחק מינימלי בין הבניינים הפרטיים (ל-8-10 מטר) בינם לבין עצמם ועדכון קווי הבנין בהתאם לטובת גמישות לשלב תע"א ועדכוןם במסמכי התכנית. מוצע להוסיף הנחיה בתקנון (בסעיף תע"א) כדלקמן: "בתכנית העיצוב ידויק הממשק בין שטח למוסדות ציבור למגרש המגורים הפרטי, תוך הותרת מרווח מגוון מפרד והמנעות מהפניית מתקנים מטרדיים כלפי השטח הציבורי". מסמכי התכנית (כולל תשריט מוצע) יעודכנו בהתאם להנחיות שפד"ן, סימון מסדרון תשתיות, ודיוק הגדרת "הנחיות מיוחדות" לכל עבודות פיתוח או בניה בסמיכות לקו זה. (בהתאם להתנגדות המפורטת) יתאפשר מעבר רכב חירום ותפעול בתחום זה ככל שיהיה צורך עירוני.	לקבל את ההתנגדות	יש להטמיע מגבלות בניה בסמיכות לקו "איגודן" (קו ביוב ראשי) אשר עובר בגוש 7074 חלקה 70 וקביעתו כ "ליעוד ציבורי חופשי מגדרות" נדרש לקבוע תנאים לקיום אחזקה נאותה ומרחק בטיחות לשם הגנה מפגיעות או נזקים של מינימום 5 מטר מכל צד סימון בתשריט מוצע מסדרון תשתיות תת"ק בתחום של 5 מטר מכל צד והגדרת "הנחיות מיוחדות" בהתאם למפורט בהתנגדות

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

מומלץ לתת תוקף לתכנית בכפוף לפירוט כדלקמן:

• התנגדות 1- עו"ד טויסטר בשם חברת "מורפוזיס":

מומלץ לדחות במלואה את התנגדות לנושא בניה ירוקה, הקמת חניון במגרש 1 והקצאת חניות במגרש 2 בעבור דירות במגרש 1.

לקבל במלואה את התנגדות לנושא הקצאת שטחים ציבוריים-תיקון סעיף 6.4 (7) "תנאים בהליך הרישוי" – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת רישום שטחים ציבוריים פתוחים בבעלות עירייה. (הסרת המילה "הקמה")

לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא גודל דירה ממוצע- תוספת לסעיף 4.1 (8) "מגורים ד" " שטח ממוצע ליחידת דיור, במקום תחילה של "כ" ניתן לשלב הוראה שמציינת שתאפשר גמישות בשטח ממוצע ליח"ד בטווח של עד

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
8 - 0023-24	דיון בהתנגדויות

10% מהשטח הממוצע שנקבע בתכנית בהתאם לפתרון המיגון, תוך הבהרה, ככל וימומשו פחות יח"ד היקף יחידות הדב"י ושטחן לא יפחת מהמוגדר בתכנית"

ככל ויוחלט על קבלת התנגדות 1, לנושא הקמת מרתפי חניה במגרש 1, יש לעדכן את כלל מסמכי התכנית בדגש על תכנון תת הקרקע בהתאם והמרת שטחי המסחר בתת הקרקע לשטחי שירות. והקצאת חניון בעבור השטח הציבורי הבנוי בהתאמה. תיאום שטחי הציבור המבונים הקיימים במגרש 1, ובחינת אפשרות העברתם למגרש 2 בהתאם לחוו"ד מחלקת מבנה ציבור ונכסים. כמו כן יש לעדכן את חוו"ד היחידה האסטרטגית לנושא תמהיל דיור ושטח ממוצע ליח"ד בפרויקט

• התנגדות 2 - עו"ד קישאוי עימאד בשם דעאדלה ויסאם – בעלי דירה (69\7074)- מומלץ לדחות את ההתנגדות

• **התנגדות 3 – איגודן מומלץ לקבל במלואה ולעדכן כדלקמן :**
התאמת והצרכת המגרשים המוצעים (בדגש תשריט מוצע) ועדכון כלל מסמכי התכנית, בהתאם להנחיות שפד"ן, סימון מסדרון תשתיות "אזור הנחיות מיוחדות".

תוספת לסעיף 6.6 : "עיצוב פיתוח ובינוי" בתקנון
דיוק הממשק בין השטח ציבורי למגרש המגורים הפרטי, תוך הותרת מרווח מגוון מפריד והמנעות מהפניית מתקנים מטרדיים כלפי השטח הציבורי.

דיוק הגדרת סעיף "הנחיות מיוחדות" בתקנון לכל עבודות פיתוח או בניה בסמיכות לקו זה בהתאם להתנגדות שהוגשה.

עדכון סעיף 4.1.2 "מגורים" - במגרש 2, הפחתת מרחק מינימלי בין בניה גבוהה למבנה מגורים מרקמי 12 מטר ל10 מטר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24 ב' מיום 04/12/2024 תיאור הדיון :

עדי בסיס : מציגה בקצרה את עיקרי התוכנית

דיון בהתנגדויות

עו"ד ניצן זימרון מטעם היזם : אנו בשיתוף פעולה עם איגודן, מציעים הצרחה של השטחים. אנו מבקשים שלושה דברים : סוגיית תקן בניה ירוקה, מופיע בסעיף 2'6.4 ברמת ארבעה כוכבים לפחות אנו מבקשים לשמר לוועדה את שיקול הדעת. הניסיון שלנו שמבצעים את הפרויקט בפועל נדרשים לפעמים התאמות בענין תקן בניה ירוקה, מבקשים להפנות לתקן העירוני ולשיקול דעת הוועדה. התוכנית הזו חיה בעולם שאין בו הקלות. הצענו נוסח של הפניה לתקן 9144 אבל איזה ניסוח שיהיה מקובל על היעוץ המשפטי זה יהיה מקובל עלינו.
סוגיה שניה היא תקן החניה. שטח התוכנית בנוי משני מתחמים מזרחי (1) מערבי (2). התקן שעל בסיסו הוגשה התוכנית 0.8 למזרחי ותקן 0 למערבי. הגשנו התנגדות שחשבנו שהיא מתואמת לאחר מכן הגשנו התנגדות מתוקנת. אנחנו לא מבקשים חניות במתחם המערבי, עם זאת החניות ייבנו במתחם המזרחי אבל לא יהיה מנוס ממצב שבו יהיו דירות תמורה בתא שטח המערבי, שיקבלו חניות זו התמורה השווינויות שאנו מחויבים לתושבים שלנו. כנראה סדר גודל של עד 30 דירות תמורה שיהיו בתא שטח מס' 1. אנו מבקשים שיהיה אפשר להקצות חניות לדירות בתא שטח 1 שממוקמות פיזית בתא שטח 2, אנו חושבים שזה יכול להיות תכנונית. אפילו תוכניות הרובעים עושות את זה.
הראלה אברהם אוזן : הבעיה שאין רצף קרקעי בין שני המגרשים.

עו"ד ניצן זימרון : אנו חושבים שעל אף שאין רצף קרקעי יהיה ניתן להקצות חניות בתא שטח 1 שממוקמות בתא שטח 2 והפתרון הקנייני אפשר יהיה למצוא פתרון. אם הבנו נכון שזו גם הסיבה שלא רצו להגדיל לנו את תקן החניה ל0.8 מאחר ואנו מבקשים לפתור זאת ככל שניתן אנו מבקשים להגדיל את תקן החניה ל0.8. והיה והועדה תשאיר את התקן כפי שהוא לפחות לאפשר חניות מ1 עבור השני.
דן לאופר שמאי : היו כמה שגגות בחישוב 6 מ"ר אקוויולנטי לפי מכתב שהעברנו. זאת כתוצאה מכיוון שיוחסו לדירות בשטח 53.5 מ"ר בערך יוחסו להם 55 מ"ר בדירות הטיפוסיות, קוזוזו מטר וחצי מההרחבה וההרחבה יחסית לדירות הטיפוסיות מחסיר כמה וכמה אחוזים. לפי העלויות של השמאי שלדעתי הן נמוכות זה 4500 ₪. מדובר בסכום משמעותי יחסית לעלויות שיוחסו להרחבה. קיפוח נוסף היה שנקבע שדירה סטנדרטית 12 נקודות ולדירה של וויסאם שהיא היחידה באותו בית משותף מורחבת 20 מ"ר אקוויולנטי. אולם שאר הדירות קיבלו יש מאין בעצם 13.5 ממוצע מטר אקוויולנטי. כלומר העלו להם ולוויסאם נשאר 20 למרות השינוי צריך להיות אצל וויסאם גדול יותר. אז רק מהעיוותים האלה 2.6 מ"ר

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 8 - 0023-24	מס' החלטה 04/12/2024 8 - 0023-24
--	--

אקוויוולנטיים שצריך לייחס להרחבה להוסיף 20 מ"ר שניתנו לו. זה לא בטווח של טבלת איזון זה הרבה יותר. וויסס הרחיב את הדירה שלו ב-2015 בטבלת האיזון יש עסקאות השוואה מ-2021-2022 והקפצתי את הזמן הממוצע של העסקאות למעלה נניח 7 שנים בדיוק לאחר ההיתר של ויסס זאת אומרת, 19.4.22, עכשיו לא היה מקדם בטבלה שנכתבה ב-2023 מהעסקאות ההשוואה מ-2021-2022 נדמה לי ביולי 2023 כך שתאריך הייחוס כשאני משווה את עלויות הבנייה של וויסס ב-2015 זה בערך לאפריל אפילו איחיתי את נקודת הייחוס זה ב-22. אנחנו לוקחים בחשבון פחת של 2% לשנה 14% עכשיו הראתי שיש נקודות למעלה ולמטה לעלויות בנייה של וויסס בדירה שלו לעומת עלויות בפרויקטים חדשים מסביב ל-22 השמאי של הטבלה ייחס 13,500 ש"ח למטר עלויות בנייה. להרחבה של ויסס ב-2015 הוא ייחס 3000 ₪ עלויות בנייה למטר. לויסס גם היו עלויות עודפות. כי הוא בנה תקרה שלמה בהרחבה זה קומה אחת קומת קרקע מורחבת מקונטור הבניין הוא בנה גם תקרה שלמה ורצפה שלמה וגם בסוס מבטון וזיפות אז הבאנו לפי הוצאות 7000 ₪ למטר ולפי הפחתות 13,500 זה יוצא 9,300 למטר ושאר הסכומים מתוארים אצלי זה מביא אותו כ-200 מטר אקוויוולנטי במקום 164 שהוקצו לו.

עדי בסיס: מקריאה את ההתנגדות של איגודן. בסמוך לקו הכחול לא בתחום התוכנית עובר קו איגודן, קו עם מגבלות בנייה. התכנון שהופקד בעצם מציע מגרש ציבורי למוסדות ציבור בסמיכות לקו איגודן. הם מבקשים שחמש מטר טווח הדופן של הצינור יהיה שטח ציבורי פתוח. קיבלנו את ההתנגדות במלואה ומבוקש להתאים את מסמכי התוכנית.

תגובת ניצן זימרון עו"ד: הפתרון מקובל עלינו, ההצרכה של השטחים ששצ"פ יהיה במקום שטח חום בצמוד.

להתנגדות של וויסס לא הוגשה חוות דעת שמאית במסגרת ההתנגדות שהייתה חמש שורות כתובות בכתב יד הן מופיעות פה. הטענה שהופיעה בהתנגדות המקורית שוויסס הרחיב את הדירה שלו מכוח תוכנית ההרחבות וזה לא בא לידי ביטוי בטבלאות. זה כן בא לידי ביטוי בטבלאות הטבלאות התייחסו במפורש לדירות שהורחבו רואים את זה בתיאור המצב הקיים. יש 5 דירות מורחבות. זכות תכנונית להרחיב את הדירה קיימת לכולם. ההפרש בין מי שהרחיב למי שלא הרחיב הוא זה הבדל בשווי המחוברים וכך זה מופיע בשווי המחוברים. זה מופיע באופן אחיד ואצל מי שהרחיב מופיע כמו שרואים 20 מ"ר ולא 12 בניגוד למה שהשמאי אמר. יתר הדברים שהשמאי הציג לא הופיעו בהתנגדות ולכן לא נוכל להתייחס אליהם.

עדי בסיס: נותנת מענה הצוות מתוך הדרפט.

הראלה אברהם און: בסוגיה של הצמדה או חכירה של החניות במגרש אחד לטובת המגרש האחר. אנחנו בדקנו את הנושא הזה מול המפקחת יל המקרקעין עו"ד תמר פריינטה והיא אישרה לנו שבמצב המשפטי היום אין לה פתרון, זאת אומרת הנושא הזה לא יבוא בשום צורה שהיא לידי ביטוי בעת רישום הבתים המשותפים, וכמו שאמרת בסוף הוא יהיה באיזה שהם הסכמים של חכירה. מעבר לכך שאין לנו שום יכולת לדעת מה יהיה בהסכמים האלה ולשלוט עליהם. זה יוצר מצב שמכריחים או מחייבים את מי שיהיה במגרש ללא מקומות החנייה להיכנס להסכמי חכירה שיש להם משמעויות משפטיות ואנחנו לא רואים מקום לאפשר דבר כזה. בסופו של דבר כשהוועדה שואלת את עצמה האם לאשר את זה תכנונית, היא צריכה לתת את הדעת למצב מה יקרה יום אחרי שהפרויקט ייבנה איך זה יתנהל? מה המשמעות שאתה מטיל פה על דיירים בבניין ללא חניה את החובה להיכנס להסכמי חכירה. אני חושבת שהוועדה צריכה להביא את זה בחשבון לפני שהיא מחליטה.

מלי פולישוק: במענה של התנגדות 2 כתוב שהוועדה המקומית אינה עוסקת בסוגיות קנייניות מסוג זה נכון. הוועדה לא עוסקת בקניין אבל במצב נכנס מצב יוצא היא לשמאים. לכן התשובה שכתובה בדרפט היא לא עניינית, מדוע התשובה הזו. היזם נתן תשובה עניינית וזה בסדר.

עדי בסיס: יש את הפורמלי ויש את הפחות פורמלי. חשוב לי להגיד לבעל דירה, תושב הפרויקט שאנחנו לא אומרים פה שום דבר על האם ההרחבה קיימת באופן חוקי או לא חוקי, ראיתי היתר וזה לא הסוגיה. מדובר פה על הסכם של דייר מול יזם כאשר לוועדה יש מדיניות תמורות של עד 12 מ"ר באופן גורף. אנחנו לא מתייחסים לפרשנות שלהם לאיך נקבעת תמורה. השמאי שלהם מתנגד לזה, הם אומרים הרחבנו את הדירה החלק היחסי שלנו צריך לגדול בתמורה. זו סוגיה קניינית, הסכמית שהיא לא ממקומנו לדון. יש לנו מדיניות של תמורות.

מלי פולישוק: את אומרת שאם זכויות מוקנות לפי שמאות ערך של זכויות זה כן ואם זה מחוברים זה לא.

עדי בסיס: אם זה מוגדר כדין והוא גם קיבל מענה בטבלאות איחוד וחלוקה אז בהקשר הזה ניתן מענה. היזם עצמו הציג שהם קיבלו לזה ביטוי באיחוד וחלוקה. התשובה שלנו להתנגדות מתייחסת לאם נכון, שנעסוק בתוספת תמורות בחלק יחסי להרחבה.

עו"ד ניצן זימרון: תקן ירוק צריך לשמור על שיקול הדעת. התוכנית כמו שהיא מנוסחת כרגע לא שומרת על שיקול הדעת והיא גם לא מפנה לתקן העירוני היא מפנה לתקן ארצי. תחשבו על הנושא הזה שוב. לדעתי זה יכול רק לשפר ולאפשר לוועדה המקומית באמת להפעיל את שיקול הדעת בזמן הוצאת היתרי הבנייה ולא לתקוע פרויקטים.

סוגיית החניות יהיו דירות תמורה במתחם 1 ואם לא ניתן את האפשרות להקצות חניות, זה מה שייצור את הבעיה כי זה יפתח הסכמים מול הדיירים, ועלול ליצור קושי מאוד גדול ביישום התוכנית. אני חושב

מס' החלטה	04/12/2024
מס' התוכן	0023-24 - 8
507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור	דיון בהתנגדויות

שמתן האפשרות ברמה התכנונית ולהוסיף משפט שאומר ניתן להקצות חניות, יאפשר את הגמישות לשלב היתר הבנייה דבר שיאפשר את הפרויקט. אנחנו מבקשים להגדיל את התקן, לתקן 0.8.

וויאסם (מתנגד): אני בעל הדירה בנחל הבשור 12. יש כאן פגיעה בעיקרון שוויון ויחסיות אני לא יודע מה אתם נכנסים לא נכנסים. לשם כך יש ועדת התנגדויות. רוב הדירות שם לא הורחבו הדירה שלי היא פי שניים בשטח מהדירות הקיימות. כל ההשקעה שלי. יום מגיע רוצה לבנות פרויקט הכול חדש, אני פה קורבן של הפרויקט הזה. השקעתי המון כסף. התמורה היא לא הולמת. הכול רב הנסתר על הגלוי.

דן לאופר שמאי: לפיה הסכם קומבינציה ולפי ההקצאות, בטבלת האיזון וויסאם מקבל במקום 88 מ"ר שטח דירה עכשיו 83 מ"ר. יקטן לו 5.5% והחברים שלו יגדל להם ב-50%. מציע שהועדה תחשוב שוב.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: הדירה של המתנגד, כיצד זה אפשרי שהוא יוצא עם 88 מ"ר וחוזר עם 83 מ"ר אחרי שהוא השקיע בהרחבות.

דני ארצי: הנקודה היא שהשקעות לא נלקחות בחשבון כי אנחנו לא מכניסים כמה הוא עשה.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו מדברים על שטח לא על השקעות. איך הוא נכנס עם 88 מ"ר ויוצא עם 83 מ"ר?

עדי בסיס: יש כאן חוסר תקשורת. השטח המדוד בהיתר זה המצב הנכנס. יש לו דירה מורחבת 12 מ"ר ביחס לזה יש לו תוספת בהתאם למדיניות. יש פה הסכם בין יום לדיירים אנחנו לא נכנסים לזה. הם טוענים שמגיע לו יותר מ-12 מ"ר וזו הטעות בפרשנות.

ראובן לדיאנסקי: שיגיע לכאן היזם ויגיד כמה מקבל המתנגד.

הראלה אברהם אוזן: האם מה שהשמאי אמר שהוא נכנס עם 88 מ"ר ויוצא עם 83 מ"ר עובדתית זה לא נכון?

שבתאי פישמן (יזם התכנית): כמה הוא יקבל זה ייסגר מסחרית ביני לבינו. בעל הדירה מקבל ממוצע 25 מ"ר כל היתר נסגר מסחרית מול היזם. אנחנו בונים מודל מסוים. לוויסאם יש היום דירה כ-90 מ"ר הוא יקבל יותר ממה שיש לו כיום במטרים חדשים נוספים. את השווי שהוא השקיע מחולקות לשווי מטר חדש.

ראובן לדיאנסקי: יש לו 88 הוא טוען שבסוף הוא חוזר עם 83 אנחנו רוצים לדעת אפילו טווח כמה הוא יקבל? בין 90 ל-100 טווח

שבתאי פישמן: הוא יקבל בין 95 ל-100 מ"ר

אלחנן זבולון: במצב יוצא 12 ל 25 בפועל 12 זה מה שהעירייה נותנת. תמורות 25 ההסכמים מול היזם. יש לו 88 והיזם נותן לו 95 זו תוספת של 7 והם קיבלו 25.

הראלה אברהם אוזן: מי השמאי של התוכנית הזו?

שבתאי פישמן: קוני קונפורטי הוא לא נמצא פה.

הראלה אברהם אוזן: בטבלה עם כמה הוא נכנס וכמה יוצא?

שבתאי פישמן: בטבלת אר"ח משקפת 12 מ"ר. לוויסאם יש שכן עם קיר משותף בדירה עם 55 מ"ר שאינה מורחבת. הוא מחזיק בזכות להרחיב ולכן בשווי הקרקע מגולם אצל השכן יש לו את הזכויות. הפער בין וויסאם למשה כמה וויסאם השקיע בתכנון הוצאת היתרים ובניה של ההרחבה שלו. את זה אני מתרגם למ"ר חדש. זה כלכלית נכון וכך צריך להיות.

עו"ד תמר מגדל: הנושא של שטח הדירה הבנוי בפועל מופיע בעמודה של שווי המחוברים. שווי המחוברים של וויסאם יותר גבוה.

אלחנן זבולון: האם הוא לא מקופח?

הראלה אברהם אוזן: אין לי שמאי של תוכנית אין לי טבלאות.

דני ארצי: שווי הדירה לפי שווי קרקע, הביטוי מתקבל בהרחבה שהוא עשה וזה בא לידי בתרומת המחוברים.

אלחנן זבולון: אני לא מכיר הרבה פרויקטים של התחדשות בעיר שיש הסכמים בין תושבים לדיירים שבו לוקחים שהם כאילו כמו מרכז מסחרי. לוקחים דירה במצב נכנס תוספת זכויות של 12.25 מ"ר.

הראלה אברהם אוזן: אבל מה עם החלק היחסי? יש לו שטח יותר בנוי.

אלי לוי: הוא מקבל בדיוק מה שהוא צריך לקבל. זה שאדם שיש לו זכות להוסיף ועדיין לא הוסיף לא אומר שלא מגיע לקבל על תוספת שמותר לו להוסיף וזה נלקח בחשבון. ההבדל שוויסאם בנה והם מוסיפים את עלות הבניה.

אלחנן זבולון: ברמה של תוכנית התחדשות עירונית אתה מסתכל כמה יש לך בהיתר עם זה אתה יוצא. נכנסת עם 80 תצא עם 90.

אלי לוי: זה זכות שלו כשמוסיפים לכולם 12 מ"ר.

ראובן לדיאנסקי: הזכות של כולם מה שנותנים לך בדלתא זה היתר הבניה זה הבניה.

דני ארצי: אם מגיעים לדירה של 93 מ"ר אלו ההרחבות שנעשו בבלוקים אנחנו מחשבים רק את הבלוקים.

אלחנן זבולון: את השימוש הזה עושים בעסקאות גדולות בתמורות לדיירים זה פלאט. לא מחשבים את מה שהשקיע בהרחבה.

חן אריאלי: אז אין קיפוח?

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1030410 תא/מק/5118 - נחל הבשור
8 - 0023-24'	דיון בהתנגדויות

אודי כרמלי : היזם נוהר בדבריו, אמר אני נותן את התוספת פלאט של כולם את התוספת 12 מ"ר ויש הסכמים ביני לדיירים שבהם אני נותן יותר. הוא דיבר על האקווילנט של ה-12.

הראלה אברהם אוזן: אנו באירוע של לאשר תוכנית להפקדה ולאשר טבלה והשאלה שלי האם מה שנמצא בטבלה עומד בהנחיות איך לחשב את זה? אם יש לו היתר לדירה מורחבת אז הוא באירוע אחר ממה שיש לשכנים האחרים בפרוטנציאל.

אודי כרמלי : נכון אך לא מדויק. כל דייר נכנס עם דירה מקורית שלו 50 מ"ר לדוגמא, לכל אחד יש זכות התבעית ונכסית להרחיב את הדירה שלו לדוגמא ל-80. אם הדייר מוכר את הדירה ללא שהרחיב היא שווה X ואותו דייר שמוכר דירה עם זכות להרחבה הוא שקל על הבלוק הדירה תהיה שווה יותר, יש שווי לזכות הזו. כלומר שוויסאם והשכן שלו שיש לו 50 מ"ר + שווי להרחבה, לויסאם יש 50 מ"ר + להרחבה + שווי למחוברים, אותם הבלוקים שהוא שם. לכן הדירה שלו שווה יותר אבל לא שווה את כל היותר כי השכן שלו נכנס עם זכויות עתידיות.

חן אריאלי : נמשיך את הדיון בפעם אחרת ונמשיך לנושא הבא. נבדוק לעומק ולא נמשיך הדיון.

הראלה אברהם אוזן : היינו בוועדת ערר ולמי שיש היתר זה אירוע אחר. נמשיך בדיון פנימי לאחר בדיקת הסוגיה הזו בישיבה אחרת.

בישיבתה מספר 0023-24' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בדיון פנימי לאחר שתערך בדיקה נוספת לגבי טענת המתנגד 2 כי הוא זכאי לתמורה גבוהה יותר מאחר ודירתו הורחבה בהיתר בניה .

משתתפים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	רובינשטיין המחוזות
9 - - '24-0023	507-1090919 תא/מק/5117 - רובינשטיין המחוזות
	דיון בהתנגדויות

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

מיקום: מרחב התכנון הגובל ברחובות: המחוזות מדרום, רחוב הרלשדרות ירושלים מצפון, שדרות ירושלים ממזרח ורובינשטיין יצחק ממערב. שכונת יפו ד'.

כתובת: שדרות ירושלים 187-201 (אי זוגיים), המחוזות 11, 13, 9-7, 3, 1, רובינשטיין יצחק 23-3 (אי זוגיים)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7048	מוסדר	חלק	12, 7-9	26, 24
7050	מוסדר	חלק	125-126, 115-123	124, 127

שטח התכנית: 23.9 דונם



עורכי התכנית:

מתכננים: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים

יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, ש.ב.א החברה הישראלית להתחדשות עירונית.

ניהול פרויקט: אחים מרגולין

יועץ פיתוח: אמדו אדריכלות נוף

יועץ תנועה: דגש הנדסה

מודד: קבוצת דטהמפ, מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ

אגרונום: ד.ב.ש

שמאי: גרינברג אולפנר ושות'

יועץ תשתיות: גלבוע מהנדסים

יועצי סביבה: איכות הסביבה, ESD

בעלות: פרטיים, עת"א, מדינת ישראל רשות הפיתוח (8 דירות דיור ציבורי)

מצב השטח בפועל:

במרחב התכנון 14 בניינים בני 5 קומות ומבנה אחד בן 9 קומות (בצומת רח' המחוזות ושד' ירושלים) הממוקמים בשני מתחמים צפוני ודרומי. במרחב הבין בנייני חניונים עיליים (בבעלות עירונית) עם גישה מרחוב רובינשטיין המשמשים את דיירי הבניינים.

בין שני מרחבי התכנון מרחב ציבורי הגובל בשדרות ירושלים. מרחב זה רווי עצים בוגרים וכולל כיום שני מבני גני ילדים (3 כיתות).

בכל שטח התכנית 272 יח"ד בשטח ממוצע של כ-69 מ"ר. (גודל הדירות נע בין 62-70 מ"ר)

מרחב התכנון כולל 8 יחידות דיור ציבורי.

התוכן 507-1090919 תא/מק/5117 - רובינשטיין המחרות דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 04/12/2024 90023-24 - 9
---	--

מדיניות קיימת:

מדיניות שיכוני דרום יפו תא\9080 (2017)

מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא\5000) תוך עמידה ביעדים הבאים:

- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים.
- שמירה על אוכלוסייה קיימת, על ידי שילוב בניה חדשה בעלויות תחזוקה סבירות, שילוב מנגנוני תחזוקה, תמהיל דיור ושילוב דירות להשכרה ציבורי ופרטי.
- התייחסות למרחב הציבורי, בדגש על הציר הירוק, רחובות וקשרים לסביבה. המסמך שם דגש על יצירת קישוריות מזרח מערב להולכי רגל בין שכונת יפו ד' לשד' ירושלים ולתחנת הרק"ל, הפיכת שטחי חניה עיליים למרחב ציבורי פתוח והגדלת זכויות הבניה בשטחים הציבוריים.
- שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי בעלת חזית מסחרית לאורך השדרה וחזיון המסחר המקומי
- רחוב המחרות זוהה כציר בעל חשיבות המוביל לתחנת רק"ל, תוך אפשרות לשילוב מסחר.

לאחר בחינת חלופות הוחלט על שילוב בנין המגורים הבודד ברחוב מחרות 1 (8 קומות) במתווה פינוי-בינוי בשונה מהמלצת מסמך המדיניות (שיפוץ). מהלך זה נעשה על מנת לאפשר התחדשות בכלל מרחב המגורים, תוך ייעול השטחים הפתוחים במפלס הקרקע באופן רציף ואיכותי, ביטול החניה העילית של המגרש ותכנון יעיל של קומות החניה בתת הקרקע בהמשך ובזיקת שימוש לכלל מרחב המגורים.



תכנית המתאר תא\5000 (2016)

נספח אזורי ייעוד: אזור 704 ייעוד מגורים בבנייה עירונית. רח"ק 4
נספח מתחמי תכנון: אזור 704 א', מתחם להתחדשות עירונית-תוספת 1 רח"ק ועליה בגובה עד 15 ק'.
נספח עיצוב עירוני: מסומן עד 8 קומות - תתאפשר עליה נקודתית בגובה מתוקף "מתחם התחדשות עירונית" מ 8 קומות ל 15 קומות. תכנית זו מציעה הטמעת "הקלה" במספר הקומות מ 15 ל 19 בכפוף לחוק (סעיף 62א(9)).

נספח תחבורה-שדרות ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב עירונית, הכוללת שביל אופניים ומתע"ן. **טבלת הוראות מיוחדות -**

חובת מסמך מדיניות לאזור תכנון 704 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכוני יפו תא\9086-אפשרה ב2017). ר-71 שדרות ירושלים, יחולו הוראות עיצוב.



נספח מתחמי תכנון (תא\5000):

נספח עיצוב (תא\5000):

תשריט ייעודי קרקע (תא\5000):

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	רובינשטיין המחרוזת
9 - 0023-24	507-1090919 תא/מק/5117 - דיון בהתנגדויות

מצב תכנוני קיים: תוכניות תקפות:
תא\596-יחידת שכנות ד'-דרום יפו (1967)

שטח תכנון: 2030 דונם
 יעוד מאושר: קביעת יעודי קרקע למגורים, מבני ציבור ודרכים וחניות
 זכויות בניה: 30% לקומה לשימושי מגורים, 4 קומות מעל קומת קרקע, 7 קומות + ק.ק.
 שימושים: מגורים ג', מסחר, בנייני ציבור ומגרשים ציבוריים פתוחים.

תא/1742- שינוי מס 4 לתכנית מפורטת 596 (1974)

שטח תכנון: 2.9 דונם(מחרוזת 1)
 הקמת בניין של 8 קומות מעל לקומת עמודים במקום מבנה שיכון בפינת הרח' מחרוזת –שדרות ירושלים
 קביעת שביל להולכי רגל ברוחב 3 מ.

תא\2395 תכנית ליפו ד' צפון: (1989)

מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות הדיור עם תוספת שטח בניה לכל יחידה בין 30 מ"ר עד 45 מ"ר-תכנית הרחבות בתכנית קיימים שלושה סוגי בניינים:

- **טיפוס "ט"** - 4 קומות מעל קומה מפולשת, 70 מ"ר ברוטו ליח"ד (תוספת מוצעת 35 מ"ר ליח"ד).
- **טיפוס "יא"** - 4 קומות מעל קומה מפולשת, תמהיל יח"ד: 78 מ"ר ברוטו ליח"ד (תוספת מוצעת 32 מ"ר) . 73 מ"ר ברוטו ליח"ד(ללא תוספת שטח מוצע).
- **טיפוס "יב"** - 8 קומות מעל קומה מפולשת, תמהיל יח"ד: 72 מ"ר ברוטו ליח"ד, (תוספת מוצעת 36 מ"ר ליח"ד). 67 ברוטו ליח"ד, (תוספת מוצעת של 33.5 מ"ר).

תרשצ 3\05\30 (1997)

מטרת התכנית: רישום שיכונים ציבוריים מרחב דרומי
 יעוד מאושר: מגורים, מבני ציבור, דרך להולכי רגל (שביל), דרך וחניה ציבורית

תרשצ 3/05/14 (1985)

מטרת התכנית: רישום שיכונים ציבוריים מרחב צפוני
 יעוד מאושר: מגורים (3-4 קומות), שטח ציבורי פתוח, גן ציבורי, חניה ציבורית, שביל הולכי רגל

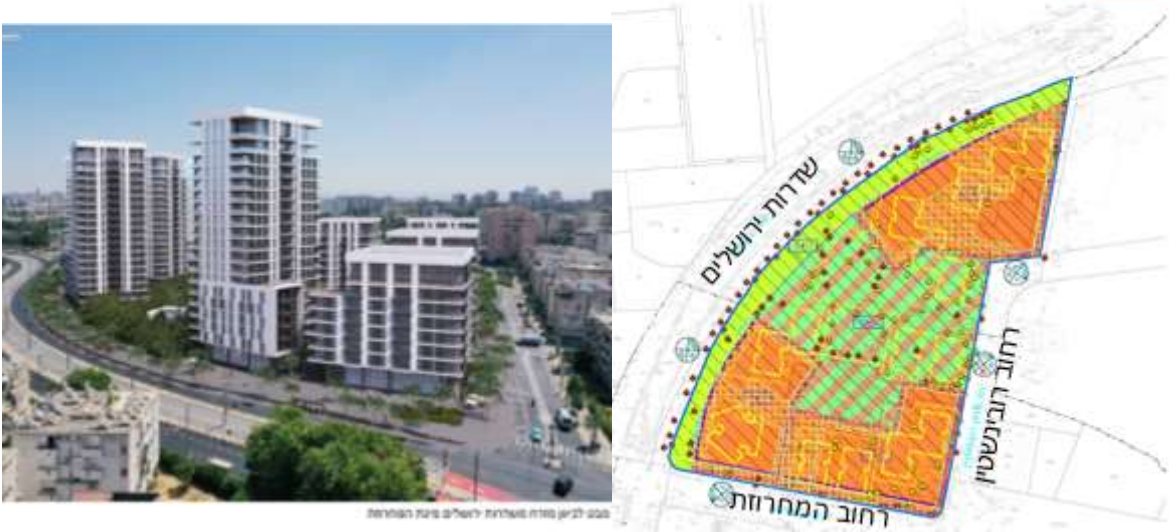
מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון המוצע:

- א. התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי בהתאם לתכנית המתאר תא\5000
- ב. הריסת 14 מבנים קיימים (272 יח"ד) והקמת 9 מבני מגורים בגובה 6-19 קומות, בשני מתחמי מגורים נפרדים.
- ג. התכנית מציעה כ 700 יח"ד. תוך יצירת תמהיל דיור מגוון. שטח ממוצע ליח"ד כ74 מ"ר (פלדלת), שטחי תמורה לדיירים בהתאם למדיניות הועדה המקומית בהיקף של 12 מ"ר, מרפסת וחניה (כ-82 מ"ר פלדלת).
- ד. הקצאת 15% דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק לתקופה שלא תפחת מ25 שנה ובהיקף הנחה של כ 40% ממחיר השכירות בשוק.
- ה. חיזוק מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים על ידי תוספת של 0.5 דונם בקרקע לשטחים הקיימים (כ3 דונם), ייעול שטחי החניה הקיימים, ריכוזם והפיכתם לשטחים לשימושים ציבוריים (כ4 דונם) ויצירת עתודה משמעותית של כ8 דונם ביעוד מעורב "שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים". שטחים אלו יהיו לרווחת תושבי השכונה תוך חיזוק קישוריות בן השכונה לשד' ירושלים בציר מזרח מערב.
- ו. הקצאת 1450 מ"ר בעבור שטחי ציבור מבונים.
- ז. קביעת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים ורחוב המחרוזת ושילוב שטחי ציבור מבונים בדופן השדרה.
- ח. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- ט. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחנייה: כניסות לחניונים, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה.
- י. קביעת הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי ותנאים להוצאת היתר בנייה.
- יא. קביעת הוראות לנושא איכות הסביבה, תשתיות, בניה בת קיימא וניהול מי נגר.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	רובינשטיין המחוזות
9 - 0023-24	דיון בהתנגדויות

תשריט מצב מוצע:



פירוט יעודים\שימושים:
מגורים (מעל קומה מסחרית)- רחק 5 (מתחם להתחדשות עירונית), 13.3 דונם
שטח מעורב לבנייני ציבור\שצ"פ –כ- 8 דונם.
שטח ציבורי פתוח-3 דונם (דופן שדרות ירושלים , ללא שינוי)

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד		שטח עיקרי				שטחי שירות			
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע 1 (לשני השימושים)		מתחת לקרקע 2 (לשני השימושים)	
		מ"ר	% (2)	מ"ר	%	מ"ר	% (1)	מ"ר (3)	%
מגורים		43515	65%	לפי ע"1		19585	35%	לפי ע"1 (1)	-
מסחר		1950	2.3%	לפי ע"1	1000	0			
מוסדות ציבור (מבונה)		1350				100			
שטח בייעוד מוסדות ציבור		12000		200		1200			

סה"כ שטחי בניה עילית (לפי רח"ק 5)- סה"כ 66,500 מ"ר

(1) מסך שטחים אלו יוקצה 15% (כ218 מ"ר) כשטחים נלווים בעבור שטחי הציבור המבונה

תכנית קומת קרקע ופיתוח



* שטחי הציבור המופעים הינם עקרוניים ויקבעו סופית בתע"א בהתאם לצרכים עירוניים במסגרת "תחום הוראות מיוחדות"

עקרונות הבינוי:

- הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית משולבת עם בניה לגובה: חמשה בניינים בבנייה מרקמית 9 קומות (קרקע+7קומות+גג) לאורך רחוב המחרוזת ורובינשטיין וארבעה בניינים 6 עד 19 קומות (קרקע+17 קומות+גג) המשולבים בבניה של 6 קומות בקומות הקרקע) לאורך שד' ירושלים.
- תכסית: עד 65%.
- שטח קומת מגורים טיפוסית במגדל לא תעלה על 730 מ"ר, שטח קומת מגורים בקומות הנמוכות ושטח קומה ציבורית יקבעו בתכנית העיצוב.
- הגדרת חזית מסחרית רציפה לטובת דופן פעילה כלפי שדרות ירושלים ורחוב המחרוזת.
- קומת הקרקע תהיה בזיקת הנאה לטובת מעבר ושהייה של הציבור, למעט אזורים נקודתיים אשר ידרשו לטובת מערכות ותשתיות פרטיות של בנייני המגורים. המרחב הבין בנייני יפותח כהמשך לשטחים הציבוריים, תוך שמירה על בתי גידול מספקים לנטיעות בהתאם למדיניות עירונית מעל מפלס החניה.
- קומות הקרקע הבנויות ישמשו לטובת שטחי מסחר, שטחים למוסדות ציבור (בתא שטח 103) שטחי שירות ושטחים משותפים לטובת דיירי הבניין. ללא מגורים.
- **גובה קומות:**
 - גובה קומת קרקע עד 6 מטר
 - גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטר ברוטו
 - גובה קומת גג במגדל או במרקמי, לא יעלה על 6 מטרים. (גובה זה כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון)
 - קומה ציבורית לא תחשב כקומה טיפוסית. גובה קומה ציבורית לא יפחת מ 4.5 מטר. גובה הסופי יקבע בהתאם לשימוש שיקבע בשלב תכנית העיצוב.
- **מרפסות:** לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין.

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 507-1090919 תא/מק/5117 - רובינשטיין המחרוזת דיון בהתנגדויות	9 - 0023
---	---------------------------------------

צפיפות המגורים:

- שטח יח"ד ממוצע: ברוטו: 73 מ"ר ליח"ד (עיקרי+מיגון דירתי)
- צפיפות: 53 יח"ד/ד' נטו
- סה"כ יח"ד: עד 700 יח"ד
- דירות התמורה כוללת 272 יח"ד אשר שטחן יהיה כ-82 מ"ר (פלדלת)

תמהיל יחידות הדיור:

- א. עד 35% דירות קטנות בשטח כולל של עד 45 מ"ר
 - ב. לפחות 20% דירות בשטח של 66-85 מ"ר
 - ג. לפחות 20% דירות בשטח של 86-105 מ"ר
 - ד. לפחות 10% דירות בשטח של 106 ומעלה.
- תמהיל שטחי דירות סופי ופריסתן בתאי השטח בתכנית, יקבעו בתכנית העיצוב.

דיוור בהישג יד:

על פי מדיניות הדיור העירונית (אוגוסט 2022) תכנית זו מקצה 15% (כ-105 יח"ד) מכלל יחידות הדיור בעבור דיוור בהישג יד - בשכירות מפוקחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

שטחן הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות דיוור סופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

יחידות אלו יהיו בניהול ובבעלות אחודים.

תנועה וחניה –

מצב מוצע כללי:

התכנית משנה את יעוד הקרקע של חניון עילי ציבורי (ביעוד דרך) לשטחים ציבוריים מגוונים וואו למוסדות ציבור וזאת לאור הרצון לשפר את המרחב הפתוח וההליכתיות. החניות העיליות הקיימות כיום יוטמנו במסגרת התכנון החדש כחניון פרטי לרווחת בעלי הדירות.

תחבורה ציבורית:

המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מידית לתחנות אוטובוס בשדרות ירושלים כמו גם לתחנת הרק"ל, הקו האדום שתמוקם ממוקמת במרחק של 120 מטר בצומת הרחובות שד' ירושלים / המחרוזת בצמוד לפרויקט.

הולכי רגל ואופניים:

מערך הפיתוח הפנימי של הפרויקט כולל הסדרת מעברים רגליים לרבות זיקות הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות חופשית ואיכותית בין הרחובות רובינשטיין / המחרוזת ושדרות ירושלים במטרה לעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי אינטנסיבי מאידך, באופן שמתקבל קישור של השכונה אל מבני הציבור הממוקמים בלב מרחב התכנון ואל מערכי המתע"ן ושביל האופניים הקיים שבשדרות ירושלים.

מערך התנועה והפיתוח ברחובות שבהיקף התכנית מבוססים מצד מערב על המערך הקיים בשדרות ירושלים וכלל התכנון של הפרויקט קודם באופן שיעודד וינגיש את ציר הרק"ל ושביל האופניים לכלל השכונה ממזרח.

התכנית כוללת הרחבת מדרכות ברחובות הגובלים בתכנית על ידי זיקות הנאה אשר ממשיכות את מרחב המדרכה. (חזית לרחוב רובינשטיין והן בחזית לרחוב המחרוזת)

ברחוב רובינשטיין מתקבלת רצועה ברוחב של כ-6 מטרים למדרכה / פיתוח באמצעות הסדרת זיקות הנאה של כ-3 מטר.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	רובינשטיין המחרוזת
9 - 0023-24	507-1090919 תא/מק/5117 - דיון בהתנגדויות

ברחוב המחרוזת מתקבלת רצועה זמינה לציבור ברוחב של כ 9 מטרים באמצעות הסדרת זיקת מעבר של כ 5 מטרים בנוסף ל - 4 מטרים מדרכה בזכות הדרך הציבורית.

תקני חניה וחניונים :

בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל ולמערכי תחבורה ציבורית אזור זה משורת היטב. ותקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מופחתים בהתאם למדיניות הועדה המקומית בהתאם לתקני החניה הבאים :

- מגורים : תקן החניה לא יעלה על 1:0.8 למגורים למעט לדירות קטנות מ50 מ"ר. (תקן החניה הסופי יקבע בהתאם לתקן התקף בעת שלב ההיתר או בהתאם למדיניות עירונית, הנמוך מבין השניים).
- מסחר : ללא חניה. (תקן 0)
- אופניים : לפי 2 ליח"ד. (או לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר)
- שטחי ציבור מבוני 1:100 או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב.

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על שתי רמפות מרחוב רובינשטיין באופן שישרת את כל חניוני המתחם, רמפת החניה תעשה בנפח הבנוי בלבד. לא תותר כניסה לחניה מרחוב שדרות ירושלים.

החנייה ופינוי אשפה יהיה בתת הקרקע, פתרונות פינוי האשפה, אם בתת הקרקע או באזור תפעולי המוטמע בנפח הבנוי, יקבעו סופית בתכנית העיצוב בהתאם לבינוי הסופי ואישור כלל הגורמים העירוניים.

התייחסות לסביבה :

בחלק הצפוני –מזרחי של המתחם מקודמת תוכנית התחדשות רובינשטיין ה"ר תא\5150 ביוזמת הועדה המקומית. ממזרח מרחב "פרדס אבו סייף" הכלול בתכנית בהליך תכנון. מדרום למרחב התכנון אושרו בשנתיים האחרונות שתי תוכניות עיצוב בעבור תכנית : תא/מק/4466 פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת ותא\4233 שדרות ירושלים - קהילת קנדה.

כלל התכניות נדרשות לבחון מחדש את החתך בשדרות ירושלים, תוך יצירת מפלס רציף ואחיד בין השדרה לבינוי החדש, תוספת נטיעות, המשך שביל אופניים ושילוב שטחים איכותיים למעבר ושהייה של הולכי הרגל אם בקולונדות או במרחבי שהייה. אופי הבינוי בדופן שדרות ירושלים נשמר לאורך שלושת התכניות בגובה של עד 9 קומות ומסחר מלווה רחוב.

סקר עצים - לאור רגישות מרחב התכנון וריבוי העצים הבוגרים, נערך סיור ואושר סקר עצים בהתאם. סקר העצים קבע כי קיימים עצים בעלי ערכיות גבוהה, אלו ישמרו תוך התאמת הבינוי כנדרש. (ראה תשריט מוצע) בשטח למוסדות ציבור יבוצע סקר עדכני לעת תכנית העיצוב.

שטחים לצרכי ציבור :

שכונת יפו ד' מאופיינת במשקי בית גדולים ואחוז גבוה יחסית של ילדים בגילאי 0-19 כ-27%. נתון זה מאפיין את אזור יפו אך גבוה יחסית ליתר אזורי העיר. צפון השכונה [אזור סטטיסטי 746] מאופיין במשקי בית של 2.9 נפשות ודרום השכונה [אזור סטטיסטי 747] מאופיין במשקי בית קטנים יותר - 2.2 נפשות. שכונת יפו ד' מצויה בתהליכי התחדשות נרחבים אשר צפויים להכפיל את כמות יח"ד בשכונה. כבר כיום ישנה מצוקה של שטחי ציבור והשכונה אינה מספקת את כלל המענים לתושביה. כתוצאה מכך השכונה נסמכת על שירותים ציבוריים באזורים אחרים ביפו ובעיר. לאור זאת חשוב כי כל תכנית התחדשות בשכונה תייצר מגרשים איכותיים ונגישים לטובת מוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

במצב הקיים כלולים בתחום התכנית שטחים ציבוריים פתוחים (יעוד קרקע שצ"פ) בהיקף הקטן מ - 0.5 דונם **וזאת בשונה מהמצב בפועל**, בו קיימת חורשת עצים ותיקה בעל ערכיות גבוהה במגרש הקיים כיום ביעוד קרקע "למוסדות ציבור". תוספת הבינוי המשמעותית והעדר שטחים ראויים ביעוד שצ"פ מבחינת היקף ותפקוד, **מחייבים בחינה של הקצאת שטח ציבורי פתוח איכותי לרווחת דיירי הפרויקט ותושבי השכונה והצרכים בין מיקומם של שטחי הציבור המבוני לפתוחים.**

במרחב החורשה קיימים כיום שני מבנים ותיקים בני קומה אחת המשמשים בעבור גני ילדים. בשלב זה, אין התכנית מחייבת להריסתם אך מומלץ בעת מימוש התכנית להקים במרחב המיועד לבניה מבנים חלופיים בהתאם לסטנדרט עדכני. לאחר אכלוס מוצע להרוס מבנים ותיקים אלו ולהסיר את ריבוי

הגדרות במרחב זה על מנת לחזק את תפקודה של החורשה כמרחב רציף ציבורי ומעבר שכונתי חשוב בציר מזרח מערב.

הקצאות לצרכי ציבור:

ע"פ תוספת האוכלוסייה הצפויה בתכנית זו ופרוגרמה שנערכה למרחב התכנון נדרשים שטחי קרקע בסך:

עבור מוסדות ציבור - 4 ד'

עבור שטחים פתוחים - 3 ד' לפחות

על מנת לאפשר גמישות עתידית מיטבית לתוספת שטחי ציבור בסמיכות לחורשת עצים קיימת, הוגדרה עתודת הקרקע ביעוד מעורב "שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים" בהיקף של 7.6 דונם תוך הגדרת התנאים הבאים:

א. במרחב המוגדר "תחום הוראות מיוחדות" ירוכזו מוסדות הציבור העתידיים. (שטח של 3.3 דונם)

- היקף הזכויות המקסימלי 13,200 מ"ר (כ-400% מתחום הפוליון לבניה עתידית)
- תכסית הבינוי תתאפשר עד 80% מתחום הפוליון, ללא מגבלות קווי בנין ככל ונשמר מרחק מינימלי של 2.5 מטר בסמיכות למגורים.
- מספר קומות עד 6 קומות ושימושים בדומה לתכנית צ'.
- מוצע כי מרחב זה ישמש בעבור בניה חדשה ל 3 כיתות הגן הקיימות תוך תוספת בניה והקמת אשכול גנים חדש. זאת, תוך שיפור הנגישות של המגרש לתחום הדרך הסמוך וניצולו בצורה מיטבית. שימוש הסופיים יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לצרכים עירוניים.

ב. שטח ציבור מבונים:

- כהשלמת הקצאה לפרוגרמה הנדרשת, כחלף הפקעה בהתאם לתכנית המתאר. יוקצו שטחים בהיקף של 14500 מ"ר אשר יוקצו בתא שטח 103 בקומות הקרקע.
- בנוסף לכך יוקצו 15% שטחי שירות נלווים בתת הקרקע.
- תותר תוספת מצללות/סככות בשטח של עד 600 מ"ר.
- מאפייני שטחי הציבור המבונים ייקבעו באופן שיאפשר גמישות שימושים מקסימאלית, למען הסר ספק, שטחים אלה אינם כפופים להנחיות גובה קומה טיפוסית ויתוכננו בהתאם להנחיות העירוניות הגנריות לשטחי ציבור מבונים. מיקומם הסופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
- ככל שידרש ובהתאם לתכנון נופי מפורט והסכמת הגורמים העירוניים יתאפשר חיבור בתת הקרקע בין החום המבונה בתא שטח 103 למגרש הציבורי הסמוך.

ג. בשטח המיועד לשטח פתוח (שאינו מוגדר כ"תחום הוראות מיוחדות") (שטח של 4.2 דונם)

- תותר בנייה מינימלית בהיקף שלא יעלה על מאפייני המבנה הקיים (שטח, גובה ותכסית).
- זכויות הבניה המוצעות (כ-200 מ"ר) יאפשרו המשך קיומו של מבנה ציבורי קטן בשטח החורשה (כגון: מחסן תפעולי, שירותים וכד') תוך שאיפה לצמצם את מופע הגדרות בשטח זה.
- השימושים שיתרו יאפשרו בינוי של מחסן תפעולי ו/או שירותים ציבוריים ו/או שימושים קהילתיים אשר פועלים בזיקה למרחב הפתוח והמרחב הנופי.
- **ביתרת השטח ישמר שטח פתוח איכותי, נגיש ורציף בהיקף שלא יפחת מ- 4 דונם** המחבר בין לב השכונה לשדרות ירושלים בהתאם למקבצי עצים בוגרים בהתאם לערכיות שנקבעת על ידי האגרונום.
- **שטח זה יורחב על ידי זיקות הנאה בקומת הקרקע בשטחים הפרטיים. אלו יאפשרו מעבר חופשי ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה. מרחב זה יתחזק על ידי העירייה כחלק רציף מהמרחב הציבורי.**

לאורך שדרות ירושלים שטח ציבורי פתוח קיים בהיקף של 3 דונם, שטח זה נשמר ללא שינוי ויפותח כשטח מגוון רציף בין מרחב השדרה לקומות המסחריות והציבורית במפלס רציף.

איכות הסביבה:

במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את הנושאים:
-אסבסט:

נערך סקר אסבסט במבנים המיועדים להריסה ולפיו נמצא אסבסט בשטח התכנית. ניתנו הנחיות להמשך טיפול.

בשל העובדה שבשטח התכנית נמצאים שני גני ילדים המיועדים להישאר יידרש תאום מוקדם בנושא.

-קרינה:

נערכה בדיקה של מקורות הקרינה בשטח התכנית וסביבתה ונבדק האם מקורות חשמל אלו משפיעים על התכנית. (עפ"י הדו"ח קו מתח גבוה + עמוד מתח + שנאי על עמוד יפזר).

-השפעת תט"ז- תחנת טרנספורמציה זעירה :

בהמשך לבדיקת הדוח המתוקן הכולל השפעות תחנות התט"ז על הפרויקט ומרחקי הביטחון, ניתן לאשר את הפרויקט במתווה שהוגש. הוטמעו תנאים לשלב תעודת הגמר בתקנון.

חדרי שנאים חדשים יתוכננו עפ"י מרחקי הפרדה הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

-אקוסטיקה:

נערך חיזוי רעש תחבורה וניתנו הנחיות לשלבים השונים של התכנון. בתכנון המבנים יידרש מיגון אקוסטי להפחתת רעש כבישים לרמה נמוכה מ-40 דציבל בחדרי מגורים ו-35 דציבל במבני ציבור עפ"י הרמות המצוינות בנספח ושיבואו לידי ביטוי בתכנון בשלב היתרי הבנייה.

מערכות מכניות בגגות בנייה מרקמית יידרשו לחיפוי או קירוי למניעת מטרדים למגדלים.

-איכות אויר:

פתרונות נידון למסחר, פליטת אגוז גנרטור, הוצאת אויר ממרתפים יבחנו לשלב תכנית העיצוב.

-שפילת מי תהום:

אישור רשות המים לשפילת מי תהום לצורך חפירת המרתפים.

-מגבלות סביבתיות:

- תחנת המשנה של חברת החשמל ממוקמת כ-67 מ' מגבול התכנית מצפון מערב, מרחק זה עולה על המרחק הנדרש על ידי חברת החשמל להפרדה בין חדרי שנאים לבין מבנים מאוכלסים, ועל כן לא צפויה השפעה של קרינה אלקטרומגנטית מתחנת המשנה על הפרויקט.
- קיימים קידוחי שתיה ורדיוסי מגן בקרבת התוכנית. החלקה הדרום-מזרחית של התכנית, חודרת אל תחום רדיוס מגן ג' של קידוח מים (מושב) באר 16. על פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים למי שתיה) התשנ"ה 1995, בתחום רדיוס ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח. היות ולא מתוכננים שימושים שעלולים לזהם את מי הקידוח, מגבלות אלו אינן רלוונטיות.

בניה ירוקה-בת קיימא –

התכנית נדרשת להתאמה למדיניות הועדה תא\9144 שאושרה בוועדה במאי 2023.

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

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

תכסית קומת המרתף לא תפחת מ-85% משטח המגרש. שטחים אלו יהיו פנויים מבניה מעל ומתחת לקרקע חופף עבור חלחול, שהיית מי נגר ונטיעת עצים. תכנון סופי בהתאם למדיניות עירונית יקבע בתכנית עיצוב.

היבטים כלכליים:

מרחב תכנון זה כלול במתחמים הפטורים מהיטל השבחה בהתאם להחלטת מועצת העיר ממרץ 2020 מכח חוק ההסדרים מיום 18.11.2021.

המלצה זו ניתנה לאור היקף יחידות הדיור במצב הקיים במרחב התכנון והרצון לאפשר תכנית התחדשות איכותית המקצה שטחי ציבור ודיור בהישג יד בהתאם למדיניות עירונית.

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

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

אוקטובר 2021- נערך מפגש עם בעלי הנכסים ביוזמת העירייה ובהשתתפות אדריכל התכנית להצגת עקרונות התכנון והמתווה המוצע.

ב22.8.15- נדונה התכנית בתת ועדה לשיתוף ציבור והוחלט על מתווה שיתוף והצגת התכנון לבעלי העניין במרחב התכנון והסביבה.

ב22.11.29 נערך מפגש נוסף לבעלי הדירות ותושבי השכונה במרכז קהילתי בית רק"ע, ההזמנות הופצו בלוחות מודעות בעברית ובערבית, בערוצי תקשורת שונים ובאמצעות פעילים בשכונה, אנשי מינהל קהילה ובעלי הדירות. במפגש נכחו כ- 25 משתתפים ברובם תושבי השכונה בסמיכות למרחב התכנון. במפגש הוצג התכנון המוצע, לוח זמנים ושלביות הפרויקט וכן הועלו סוגיות כלל שכונתיות שאינן רלוונטיות למרחב תכנון זה.

בהתאם לנתונים שהוצגו על ידי היזם, היקף ההסכמות עומד על כ-76 אחוז.

דו"ח סקר חברתי:

נספח חברתי נערך בפברואר 2022 על ידי יועצת חברתית מטעם עיריית ת"א-יפו (גיני ארבו). הנספח כלל ריכוז מידע מגורמים עירוניים, ארגונים, טאבו וסקר בקרב התושבים. הסקר כלל שאלונים בקרב כ-50% מכלל בעלי הדירות.

- אחוז בעלי הדירות המתגוררים בבניינים גבוה ועומד על 70% מהנשאלים. כאשר ברובם מדובר בתושבים ותיקים בשכונה בעלי תחושת שייכות בינונית-גבוהה.
- אוכלוסיית מרחב התכנון מגוונת, יש לדאוג לתמהיל דירות על מנת לאפשר חיים עבור כלל סוגי הדיירים (משפחות, מבוגרים, זוגות, שותפים, סטודנטים, קשישים) ומענה משולב של בניה מרקמית (נמוכה) ורבי קומות, כך שיתאפשר מענה מותאם בהתאם לצרכיהם של בעלי הדירות ויכולתם הכלכלית לתחזוקה עתידית.
- מרבית בעלי הדירות מיוצגים על ידי עו"ד מטעמם (שבתאי גרשון או מי מטעמו) וקיים היקף הסכמות גבוה לקידום תהליך ההתחדשות. זאת אל מול חששות טבעיים של משך התהליך, מימושה והחיים לצד שכונה הנמצאת בתהליכי התחדשות ובניה אינטנסיביים בשנים הקרובות.
- בהתאם לתוצאות הסקר אחוז גבוה של בעלי הדירות המתגוררים אין צורך בדירה גדולה יותר ולכן מומלץ לבחון אופציה של תמורות כספיות במקום תמורות במטרים ככל שמתאפשר. כמו כן, ל-42% מתושבי הבניינים אין רכב פרטי ועל כן מומלץ לבחון זאת בתמורות ופתרונות חלופיים.
- המלצות בנוגע להיבטים תכנוניים הוטמעו במסמכי התכנית עם קידומה.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע (זכויות מתוקף תא/5000)		ממצב מאושר לפי תכנית תא/596 ותכנית תא/1742 *במתחם תכנית להרחבת זכויות בניה		נתונים	
		חלקה 118 30% בקומה משטח התכנית X 8 ק' קומת עמודים מפולשת 65% משטח הקומה	30% בקומה משטח התכנית X 4 ק' קומת עמודים מפולשת 65% משטח הקומה	אחוזים	סה"כ שטחי בניה ברוטו
66,500				מ"ר	
70%				אחוזים	סה"כ שטחי בניה עיקריים
46,815 מ"ר	כ 350	כ 190		מ"ר	
30%				אחוזים	סה"כ שטחי שירות
19,685 מר	כ 190	כ 100		מ"ר	
6-19	9	5		קומות	גובה
	כ 46 מ'	כ 32 מ'		מטר	
65%	כ 540	כ 290			תכסית קומת בינוי

כ-505 . תקן החניה המוצע יהיה מינימלי ככל הניתן ולא יעלה על 1:0.8 למגורים לאור הקרבה לצירי תח"צ ומתע"ן. כ-160 לדו גלגלי וכ-1400 לאופניים (2: 1)			מקומות חניה
700		272	מספר יחידות

הדמייה-



מבט לכיוון דרום מזרח משדרות ירושלים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1090919	שם התכנית תא 5117- רובינשטיין המחרוזת	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו ש.ב.א. החברה הישראלית להתחדשות עירונית בע"מ	עורך התכנית רחל יונגמן- יסקי מור סיוון אדרי.
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 24 דונם - התוכנית כוללת הריסת 14 מבני מגורים בני 5 קומות ומבנה בן 9 קומות (272 יחיד) והקמת 8 מבני מגורים חדשים בגובה 6-19 קומות (700 יחיד) הכוללים שימושי מסחר וציבורי מבונה בקומות הקרקע. התוכנית כוללת איחוד וחלוקה, הגדלת השצ"פ (כ-0.5 דונם), שינוי מיקומו של שצ"פ כשטח חום מפוספס שב"צ- שצ"פ.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000) (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון: 704 אי יפ"ד.	סעיף 5.4 - 704 אי נדרש מסמך מדיניות בהתאם לסעיף 5.3.2 וטבלה 5.4. הוראות לעיצוב רחובות סעיף 5.3.5
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב רחובות.	סעיף 5.3.2 - מתחם התחדשות עירונית (ג) 5.3.2 5.3.2 (ד) - ניווד זכויות בין המגרשים
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת קיים מסמך מדיניות מאושר תא/9080 מדיניות שיכוני יפו (2017) הכולל את כל ההכנסים הנדרשים בסעיף 5.4 5 3 51 5 3 21 + הוספת 1 רח"ק מעל הרחק המרבי-סה"כ רח"ק 5. תוספת דרנט גובה 1 מעבר לקביע בנספח העיצוב. 8 ל 15 קומות. בנוסף חטמעת הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 62א'9, מ 15 ל 19 קומות. + רחק ממוצע של כלל המגרשים הסדירים לא עולה על 5		

הוראות מיוחדות

				רח"ק מעל לרח"ק המרכזי. 3.1.4 (ה)-מורפסות למטרים 3.1.4 (ו)-מצללות לשימושים ציבוריים	+	+
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר		ס 3.1.5 (א): שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הנכוח מבניהם. 3.1.5 (ד)-יותרו השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע, למעט מטרים. ס 3.1.5 (ה): לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנויד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.	+	לפי ע' +
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 8 קומות		4.2.2 (א)-מספר קומות 4.2.2 (ג)-גובה קומה 4.2.6 (ב)- עליות מדרגות גובה בבתחם התחדשות עירונית	+	עליה מ 8 ל 15 קומות מתוקף "התחדשות עירונית" בנוסף הטמעת הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 4.2.2(א) 9, מ 15 ל 19 קומות
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית		4.2.1 כללי 4.2.3 - בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש. 4.2.4 - הנחיות בדבר נטיעות ועצים	+	נוסף נספח ביוני למסמכי התכנית 4.2.1 (ב) נדרשת תכנית עיצוב אדריכלית 4.2.1 (ג)
	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להמקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית).		4.1.1 (ב)-(ח)-היקף הקצאות לצרכי ציבור	+	תואם חו"יד יחידה אסטרטגית התכנית מגדילה שצ"פ ושבי"צ ומצינה שטח משולב למוסדות ציבור ולשצ"פ. בנוסף, התכנית קובעת תוספת קומות ציבוריות מובנות.
	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו מתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד		א1-שימושים 3.5.1 (ב)-שטחי בניה 3.5.1 (ג)-הוראות 3.5.1 (ד)-שינוי יעוד	+	התכנית קובעת שטח למוסדות ציבור ושצ"פ משולב תוך קביעת הוראות בניה מחייבות לשטח למוסדות ציבור אשר שומרות על שטח השבי"צ באותו גודל ובאיכות טובה יותר
				3.5.4 (ג)-גובה בניה מוסדות ציבור	+	

הוראות גובה ועיצוב

הוראות למבני ציבור

מרחב ציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים תמאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה, קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אוזרי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבלה בדבר שינויי ייעוד (ד) סעיף 3.6.1 – כללי סעיף 3.6.13 – ציר ירוק עירוני ו/או מטרופוליני סעיף 3.6.14 – רחוב מקומי/שכונתי	+ התכנית קובעת יעוד משולב חוטאורוק במסגרתו נקבע שטח מינימלי של 3 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים + התכנית גובלת בציר ירוק מסומן בשדי ירושלים + תוספת ויקות הנאה להרחבת מדרכות והמעברים צמצום יעוד "שכולי" והמרתו לשצ"פ וויקות הנאה להולכי רגל
תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	3.8.1 – כללי (ה) 3.8.1 3.8.2 – דרכים 3.8.2 (ג) דרך שרקית רב עירונית 3.8.4 – קווי מתעין סמיכות לקו מתעין-קו אדום 3.8.7 – תקן חניה 3.8.8 – תחבורה ציבורית	+ תוספת מעל 100 יח"ד- קיימת חווד תחבורתית + 3.8.2 (ה) 1 – צמצום דרך מקומית (חניה עילית ושכיל הולכי רגל) + התכנית בטמיות לדרך עורקית רב עירונית ושכיל אופניים (דורס שדי ירושלים) שדי ירושלים מסומנת בתמ"מ 5 כדרך עורקית מטרופולינית קיימת עם תוואי רכבת קלה צמצום קו בגין מנוכות הדרך שדי ירושלים לטובת שיפור התכנון תוך שמירה של 10-5 מטר מתחום הדרך על ידי רצועת שצ"פ מפרידה (3.8.2 (ג)) + תקן חניה בהתאם לתקן התקף +
איכות סביבה	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1 – תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2 – חו"ד סביבתית 4.4.3 – בית ירוקה 4.4.4 – הנחיות מרחביות 4.4.5 – תנאים להפקדה	+ קיים נספח סביבתי כחלק מסכמי התכנית + קיימת חו"ד סביבתית + + +
תשתיות	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשכול (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.2 – הנחיות כלליות 4.6.4 – ניקוז 4.6.5 – ביוב	+ קיימים נספחי תשתיות מים, ביוב וניקוז + התכנית דורשת שטח חלחול שלא יפחת מ-15% בכל אחד מהמגרשים 4.6.3 (ג) – התכנית נמצאת ברדיוס מגן ג' לקידוח מים מושבת ואינו בעל השפעה על התכנון (מבטא בתשריט) 4.6.6 – תחנת המשוה של חברת החשמל בטנקומת כ' 67 מי מגבול התכנית סצפון מערב, נורחוק זה עולה על המרחק הנדרש

על ידי חברת החשמה ועל כן לא צפויה השפעה על הפרויקט.			
---	--	--	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462(ד)	
	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), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו- (א17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א3)	הרחבת שטחים לצורכי ציבור
+	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147 (יתקלות)
+	סעיף קטן (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 כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס תוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	25331735		16.7.23
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438946-9		4.9.2023

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- אישור סופי של מסמכי האחד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
- אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית
- אישור סופי של אגף התנועה למסמכי התכנית
- אישור סופי של האגרונום העירוני על נספחי ערכיות העצים ועדכון המסמכים בהתאם
- לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לוועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.
- השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד, קרן הוגית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי, תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
- השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
- עדכון מדידה
- תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון:

עדי בסיס : תוכנית התחדשות עירונית ביפו ד תוכנית שלישית שמובאת לאישור הועדה בהמשך לשתי תכניות קהילת קנדה שאושרו.

קובי יסקי- מיסקי מור סיוון : מציג את התוכנית מלי פולישוק : כמה שטח נשאר פתוח?
עדי בסיס : אפשרנו גמישות מקסימלית בזכות יעוד קרקע משולב. אבל בתקנון מוגדר מינימום שטח של 4 דונם שצ"פ שהוא ממוקם איפה שמקבצי העצים הבוגרים 3.31 מינימלי לחום לשטחי ציבור. נותרת דלתא של כ 0.3 דונם שיקבעו אח"כ בהמשך לתכנון מפורט.
אודי כרמלי : אני מברך על התוכנית, זו תוכנית שהתגלגלה לא מעט שנים וזו תוצאה מצוינת ומקווה למימוש כמה שיותר מהר .
דורון ספיר : מאושר פה אחד.
חיים גורן : האם נעשה כאן שיתוף ציבור
קובי יסקי מור סיוון : אכן נעשו כמה סבבים של שיתוף ציבור ומפגשים עם התושבים, כולל תסקיר חברתי רוב האוכלוסייה הם בעלי דירות שגרים במקום.

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי האחד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
4. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית
5. אישור סופי של אגף התנועה למסמכי התכנית
6. אישור סופי של האגרונום העירוני על נספחי ערכיות העצים ועדכון המסמכים בהתאם
7. לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.
8. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד , קרן הונית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי , תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
9. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
10. עדכון מדידה
11. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12307 בעמוד 7302 בתאריך 15/04/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

12/04/2024	מעריב הבוקר
12/04/2024	מעריב עסקים
12/04/2024	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

יצחק שדה 6 ת"א 6777506
דרך מנחם בגין 132 תל אביב 6702101
מחרוזת 1 תל אביב

בן המאירי עו"ד
עו"ד תומר גור
יעקב ועירית גיל-עד

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

4. התנגדות יעקב ועירית גיל-עד - בעלי זכויות בדירה 48, מחרוזת 1 (118\7050)		
מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
המתנגד טוען כי מצבם הקיים כיום הוא בשווי גבוה יותר מבניינים סמוכים הכלולים בתכנית לאור היותו בנין של 8 קומות עם מבואה, מעלית וחניה. ובעל סמיכות לתחנת הרק"ל (40 מטר אל מול כ-1000 מטר)	לדחות את ההתנגדות	ההליך התכנוני איננו מבחין בין יחידת דיור בבנין H ליחידת דיור בבנין 8 קומות מכיוון שמדובר במרחב דומה, הכולל דירות ותיקות בבנין משותף. ועל כן, הדיון לנושא איכות המגורים בכל סוג בניין הינו סובייקטיבי לחלוטין ויש שיטענו ההפך. לנושא החניה הקיימת בקומת הקרקע במגרש, בהתאם לתקן 15 השמאי, בחינה שמאית מתבססת שווי קרקע, בהתאם לכך, לנושא החניה אין משמעות במסמכי האחוד וחלוקה והשמאות. התכנון המוצע מאפשר מגוון יחידות דיור במיקומים שונים ובטיפולוגיות בניה מגוונות על מנת לאפשר את מלוא הגמישות בעבור דיירי הבניינים להחליט היכן יעדיפו לגור בבניה החדשה על המשמעות הרבות. יחד עם זאת, מיקומם הסופי נתון להסכמים שבין יזם, עו"ד הדיירים והדיירים עצמם ואין ממקום הועדה להתערב בו. היקף התמורות במסמכי התכנית נקבע בהתאם למדיניות הועדה שאושרה בשנת 2019 (בהיקף של עד 12 מ"ר) וזאת על מנת לאפשר מתחמי התחדשות מאוזנים הן בהבט הכלכלי והן בהבט התכנוני והנפחי שבין מרחב בנוי ופתוח. אין הועדה מתערבת בנושאים הסכמיים שבין יזם התכנית ובעלי הדירות שנערכו בשונה מהמלצת הועדה המקומית. עקרונות אלו הוצגו בכלל מפגשי התושבים שנערכו.
המתנגד מבקש כי התכנית תחייב את היזם לסוגיות כגון מיקום דירות התמורה, כיווני אוויר, קומה, הצמדת חניות, שטח מחסנים, חובת שיבוץ בבנין ספציפי וכד'...		תכנית בנין עיר איננה עוסקת בסוגיות קנייניות כגון: קביעת מיקום דירת התמורה, שטחה, הבטחה לחניה או מחסן וכדומה. אלא מהווה מסגרת תכנונית להליך הרישוי ורקע להכנת תכנית עיצוב (אשר קובעת את חזות הבניין) והיתר הבניה (בו מדויק אופן תכנון הקומה בהתאם לכלל המערכות הנדרשות והתקנים).
המתנגד טוען כי תקן החניה 0.8 ליחיד, עלול לגרום לכך כי היזם לא יתן חניה לדירת תמורה בהתאם להסכם.		התוכנית אינה עוסקת בשאלה הקניינית של חלוקת החניות והתמורות. התוכנית קובעת את תקני החניה הראויים לפי המדיניות העירונית וראיה רחבה של הצרכים. השאלה הקניינית של שיוך חניות לדירה תקבע במסגרת הסכמים בין היזם לבעלי הדירות
קומת קרקע מסחרית עשויה לגרום למפגעים לדירות שמעל		בהתאם למדיניות התכנון העירונית, לאורך רחובות ראשיים קומת הקרקע משלבת שימושים פעילים לסוגיהם. המסחר בפרויקט מהווה מסחר מקומי אשר ישרת את

שלביות הביצוע מונעת בחירת דירה במגרש 102 או 103.		תושבי השכונה, אינו נדרש לחניות צמודות ועל כן תקן החניה למסחר נקבע 0. מערך הפריקה וטעינה ופינוי האשפה ידרש לתת מענה ונבחן לעומק בתכנית העיצוב תוך עמידה בכלל התקנים והסטנדרטים המחמירים של הרשות לאיכה"ס והפרדה בין שימושי מסחר למגורים. התוכנית אינה עוסקת בנושאים קנייניים או מונעת בחירת הדירות, אלא עוסקת בתכנון. לנושא השלכיות, כפי שצוין במסמכי התכנית בסעיף 7.2 ו"נספחת מתחמים": מרחב התכנון הדרומי (תא שטח 101+103) נדרש להבנות בהינף אחד. תוך אפשרות הפרדת מימוש מהמרחב הצפוני (תא שטח 102) שאינו ברצף גאוגרפי ונכון לאפשר לו להתממש באופן בלתי תלוי במתחם התכנון הדרומי. לאור כך, אין מניעה תכנונית לדיירי מחרוזת 1, לבחור את מיקום דירתם בבניינים סמוכים במגרש 103 בהתאם להסכמים בינם לבין היזם ושיקולו האישי של כל דייר ואינו משיקולי הועדה.
5. התנגדות עו"ד חן המאירי בשם חלק מבעלי הקרקע בגוש 7050\ חלקות: 116,117,119,120,121 , גוש 7050, חלקות: 116,118 גוש:7048\חלקה: 8		
סעיף 5, יש מקום לאפשר העצמת זכויות בניה באופן שיאפשר מתן תוספת של 25 מ"ר לכל דירה ולמנוע קיפוח סעיף 13-18, הרח"ק הממוצע הוא 4.85 ולא 5 (רחק מקסימלי לפי המתאר) מבוקש להעצים זכויות בנייה בפרויקט עד לרחק 5. סעיף 18-20 חו"ד שמאית התכנית (תקן 21.1) מציגה רווחיות גבולית. סעיף 22-23, מיקום הפרויקט מצדיק העצמת זכויות לאור מיקומו על רכבת קלה, תוך השפעה מינימלית על היקפי התנועה. סעיף 21, 24-30 תכניות דומות בסביבה העצומו זכויות בניה סחירות באופן העולה על המוצע בתכנית	לדחות את ההתנגדות	היקף התמורות במסמכי התכנית נקבע בהתאם למדיניות הועדה שאושרה בשנת 2019 (בהיקף של 12 מ"ר) וזאת על מנת לאפשר מתחמי התחדשות מאוזנים הן בהבט הכלכלי והן בהבט התכנוני והנפחי שבין מרחב בנוי ופתוח. העירייה אינה מתערבת בנושאים הסכמיים שבין יזם התכנית ובעלי הדירות שנערכו בשונה מהמלצת הועדה המקומית. עקרונות אלו הוצגו בכלל מפגשי התושבים שנערכו לאורך השנים. התכנית מקודמת בהיקף הזכויות המקסימלי-רחק 5 אותן ניתן לקבוע ובהתאם לדרישות תכנית המתאר תא5000. המתנגד לא לקח בחשבון את שטחי הציבור הבנויים אשר נלקחים בחשבון כחלק מחישוב הרחק בהתאם להנחיות תא5000. חו"ד נבחנה על ידי המחלקה הכלכלית בעת"א ונמצא כי עומדת בטווח התקן השמאי הנדרש. יתרה מכך, התכנית קיבלה פטור מהטל השבחה באופן חריג ממרבית תכניות ההתחדשות בדרום העיר אשר בבסיסו נועד לאפשר שילוב דיור בהישג יד, שטחי ציבור והתחדשות הבניינים. כל אלו בטווח הרווחיות הנדרשת בתקן 21 השמאי ושמירה על איזון הבניה המוצעת, השטחים הפתוחים ומגוון טיפולוגיות שונות למגורים. התכנית מקודמת בהתאם לתא5000 בהיקף הזכויות המקסימלי אותו ניתן לקבוע ובהתאם לדרישות תכנית המתאר ומבטאת בקידומה ובנפחיה תפיסה תכנונית עירונית של העצמת זכויות לאור ציר שדרות ירושלים והרכבת הקלה. בתכנית רובינשטין חלר נדרש היזם לשפץ ולחזק בניינים גבוהים הקיימים במרחב התכנון, תוך הבחנה למספר מתחמי מימוש אשר כל אחד בעל יכולת עצמאית למימוש ועל כן ההשוואה אינה רלוונטית. יתרת הדוגמאות המובאות אינן רלוונטיות שכן מדובר בתכניות שהליך התכנון שלהם היה לפני כ-10 שנים, לפני

תכנית המתאר, טרם מדיניות הועדה שהגבילה את התמורות. (תא\4233- שד' ירושלים-קהילת קנדה דר' תא\3885-מתחם דפנה) התכניות שמועלות כדוגמא מייצגות חלק קטן מהתכניות המקודמות בסביבה. אל מולם מספר רב יותר של תכניות שנדרש להקצאות קרקע ותועלות ציבוריות משמעותיות יותר בהתאם לתא\5000. בתכנית הנדונה אושר מתווה יחודי לאור תועלתה הציבורית בהבטים אחרים כגון ארגון מחדש וריכוז שטחי החניה העיליים והפיכתם לשטחים פתוחים לרווחת השכונה בליבת מרחב התכנון. תוספת של 2000 מ"ר, מהווה תוספת יחידות דיור משמעותית או לחילופין הגדלת משק בית מה שמחייב חזרה להליך התכנון והקצאת שטחי ציבור בהתאם. נדגיש כי מלכתחילה, מרבית שטחי הציבור ניתנו כחלף הפקעה להקצאת קרקע וכשטח בנוי בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית והנחיות תא\5000. (ראה מענה המשך להתנגדות) המתנגד טועה באופן חישוב הקצאות לצרכי ציבור ומתייחס לשטח ציבורי שקיים במצב מאושר בתכנית תקפה בהיקף של כ-10.1 דונם ומציגה כהקצאה שניתנה במסגרת התכנית הנדונה. המתנגד מציג הפקעות עבר שבוצעו בשנות ה-60 לטובת הרחבת שדרות ירושלים עם הקמתה של השכונה וכלל אינו רלוונטיות לשיח התכנוני/משפטי בימינו. בתכנית הנדונה הערך הציבורי בקידום התכנית היה הסדרה ורה ארגון של השטחים הפתוחים והחניה בבעלות עת"א ועל כן תוספת "זניחה" של 0.5 דונם, מקבלת את ערכה מתוקף התווספותה למקבץ שטחי ציבור קיימים בלב המרחב התכנון. כפי שגם מציין המתנגד, השאיפה הראשונית היא תמיד הקצאת קרקע, בהעדר יכולת זו או מתוקף שיקולים תכנוניים מבוצע "חלף הפקעה" לשטח ציבורי בנוי.		סעיף 31, מבוקש להוסיף 2000 מ"ר אשר לא צפויה להביא להכבדה על חשבון שטחי הציבור הבנויים בתא שטח 103. סעיף 32-37 השטח המוקצה בתכנית עולה בהרבה על המינימום הנדרש בתא\5000 סעיף 38-44 המתנגד מבקש להמנע מהפקעות קרקע בתכנית לטובת העצמת זכויות (ביטול) הקצאה של 500 מ"ר בקרקע לטובת שטח למוסדות ציבור והמרתו לשטח ביעוד (מגורים). הפקעה של 500 מ"ר (קרקע) הינה זניחה ולא צפויה לייצר ערך ציבורי
3. התנגדות עו"ד תומר גור בשם חברת ש.ב.א- יזם התכנית		
טענת המתנגד אינה ברורה שכן הקצאות עת"א רשומות "מתחת לקו". טענת המתנגד אינה ברורה שכן עת"א נרשמה כבעלים בשטחים הציבוריים הבנויים בלבד בתחום המגרש, והרישום בלוח ההקצאות הינו "מתחת לקו", כמו כן ישנה הערה בגין בעלות עת"א בשטחי הציבורי הבנויים בתא שטח 103 כדלקמן: "החלק היחסי של עת"א במגרש 103 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי בתחום המגרש בהיקף של 1,450 מ"ר ברוטו עילי.." רישום החלקים לזכות העירייה בשטח ש"מתחת לקו" הינו בהתאם להיקף השטחים הציבוריים הבנויים בתא השטח 103, וזאת לטובת רישום השטחים בבעלות עת"א בפועל כמקובל בכלל התכנית בעיר.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש למחוק מטבלאות האו"ח את ההקצאה שניתנה לעת"א במגרש 103 ולהעבירה אל "מתחת לקו" מגרשים ביעוד ציבורי המצויין בבעלות רשות מקומית לא יכללו בהליך האיזון ויצוינו בתחתית הטבלה בלבד

בקשת המתנגד נובעת מטעמים פרקטיים ומטעמי סבירות באשר השיתוף הכפוי במגרש 103 בין היזם לעירייה, מרתיע גופים פיננסיים ומקשה על גיוס מימון לפרויקט וצפוי להקשות בהליך הרישוי.	לגבי הטענה כי שיתוף עת"א עם בעלים/יזם מקשה על מתן מימון וגיוס ליווי פיננסי לפרויקטים - הטענה לא סבירה וללא כל ביסוס, היות וחלק נכבד מאוד של תכניות בניין עיר מקודמות במתווה דומה של שטחי ציבור בנויים במגרשים סחירים. השימוש במילה "שיתוף כפוי" בנוגע לשילוב שטחי ציבור בנויים אינה במקומה לאור כך שההקצאה הציבורית ניתנת בשטח בנוי כחלק הפקעה להקצאת קרקע למוסדות ציבור על מנת לאפשר ולהקל על מרחב התכנון לשלב שטחים פתוחים, בניה מרקמית ומגדלית. כמו כן, ללא ההקצאה לא ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי בהתאם להוראות תא/5000.
---	--

המלצת הצוות (יפו-דרום)

לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24' מיום 04/12/2024 תיאור הדיון:

עדי בסיס: מציגה את עיקרי התוכנית.

אד' יעקב גיל-עד בעל דירה בבניין של השמונה קומות. אין לי התנגדות לתוכנית ומעוניין שהתוכנית תצליח. מאוד מקווה שתעזרו מבחינה כלכלית שהתוכנית תצליח היות ואני רואה שאין לה התכנות כלכלית. לא הוצגו כל הנתונים בפני הוועדה ולכן בשיקולים בתוכנית יש חוסרים. היתה תוכנית 1742 ששינתה את כל התכנון המקורי בגלל שהמגרש נמצא על הצומת. בנו בניין של 8 קומות ובתוכנית יועדו חניון של 48 חניות, הדירות בו גם יותר גדולות. אתם החלטתם לצרף את הבניין אבל יש צורך לתת לו את השווי הנכנס, זה בניין עם נוכחות אחרת הדירות יותר גדולות בבניין הזה, יש לובי גדול, מעליות וחניות פרטיות והוא נכנס למערכת כאחד הבניינים. אין לנו בתוך התוכנית שום ייחודיות לבניין הזה כדי שיקבל תמורה מתאימה לערך שהוא נכנס לתוכנית. אבקש שתשקלו זאת, אפשר לבדוק גם בהיתר הבניה שנאמר שאין לנו, אני מוכן להציגו.

עו"ד בן המאירי: מייצג בעלי דירות ונציגויות שמפורטים בהתנגדות. ההתנגדות שלנו מכוונת להעצמה של הזכויות הסחירות במסגרת הפרויקט. החשיבה העיקרית שלנו היא אם נסכם אותה בקצרה שאם הפרויקט הזה שיש בו חמישה עשר אחוז רווחיות שנכון שזה רווחיות שהיא מותרת לפי התקן אבל היא מאוד מאוד גבולית כלפי מטה והנקודה שאם במקרה באחוז אחד זאת תהיה סטייה של הרווחיות קצת יותר מאחוז אחד בתקופה כזו של חוסר ודאות אין בכלל פרויקט, כל האיכות התכנונית וכל מה שהציגו בהתחלה מבחינת התועלת הציבורית פשוט לא יקרה. ניסינו לתת כלים להפוך את הפרויקט הזה ליותר רווחי ולאפשר יותר מרחב גמישות בתור דיירים אנחנו מברכים על התכנית ואנחנו באמת רוצים שהיא תקדם ותמומש. ראיתי את ההתייחסות הוועדה המקומית ועל זה אין מחלוקת ברור שצריך להעצים פה את הזכויות הסחירות עד כמה שצריך שהפרויקט יהיה ישים כלכלית. הבאנו גם תכניות דומות בסביבה והראינו שגם בהן בעצם אפשרו זכויות סחירות ברחק גבוה יותר. צריך להבין שזו הייתה חשיבה מחוץ לקופסה בתוכניות אחרות גם בתכנית החר וגם בתכנית קנדה, איך לקחת את חמש רחק האלה ולמקסם אותם בצורה שתאפשר ישימות כלכלית. היינו רוצים לראות חשיבה מחוץ לקופסה כזו גם אצלנו. נאמר בהקשר הזה בהתייחסות של הוועדה של גורמי התכנון מבחינת תוכנית החר אמרו לנו שהם רוצים לדחות את ההתנגדות שלנו בגלל שנדרש שם גם לשפץ בניינים גבוהים והיו מתחמים עם יכולות מימוש עצמאיות הנקודה היא שאין לזה רלוונטיות אלינו אנחנו מדברים על מישור הסמכות על מה הוועדה מוסמכת לתת מתוך ת.א 5000 ואנחנו באים ואומרים, אנחנו נותנים הצדקות לכך של ויתור על שטחים ציבוריים מסוימים קטנים, מדובר על שטח אחד של 500 מטר של הפקעה כללית ועם עוד אפשרות של שטח אחד של 1450 מטר מבונה זה לא הבנק העיקרי של השטחים העיקריים פה לשטחים יחסית זניחים לשטחים העיקריים ואנחנו בסך הכול רוצים שיחשבו מחוץ לקופסה. כמו שחשבו בתכניות האלה והדבר השני, שהם באמת נתנו דברים למה בתוכנית החר היו באמת הצדקות מעבר לתת את העצמת הזכויות אבל גם אנחנו הראינו שגם בתוכנית שלנו בעצם יש הצדקות מעבר להחר כמו למשל זה קיומה של תחנת רכבת קלה פעילה ממש ליד בניגוד להחר כי שאומנם יש לה רכבת תחתית אבל היא מעבר לאיילון זה לא נחשב. מבחינת תכנית קנדה, הראינו מערך הרחק הסחיר במגרשים שמתקרבים בגודל שלהם למגרשים בתכנית שלנו זה הרבה יותר גדול הטיעון שנתנו בשביל לדחות את ההתנגדות שלנו שמדובר על תוכנית מלפני 16 שנים אבל זה לא נכון. בקשר לשטחים שעליהם אנחנו מדברים שבהם אפשר להתגמש ולבוא לקראת הזכויות הסחירות מדובר בשטח מבונה של מבט של 1450 מטר רבוע בתוך מגרש 103 שהוא מגרש גם עם זכויות סחירות גם אם מורידים את השטח הזה נשארות עדיין הרבה זכויות ציבוריות הרבה מעבר

למינימום המותר ועדיין נשארים קרובים גם למקסימום המותר לפי ת.א. 5000. השטח השני הוא שטח של 500 מ"ר נוספים שרוצים להפקיע בנוסף להפקעות העבר זה וגם השטח הזה בשביל הוועדה ובעצם בשביל העירייה זה טיפה בים מבחינת שטח ציבורי פתוח מבחינתנו בהכפלה ברחק חמש זה 2500 מטר זה הרבה מאוד אבל ויתור קטן מהכיוון של השטחים הציבוריים שהוא זניח. זה ייתן בוסט כלכלי מאוד גדול לתוכנית וחשוב.

עו"ד תומר גור בשם מגישי התוכנית: תודה לוועדה המקומית על קידום התוכנית או לא פחות מכך על קידום התוכנית בפטור מהיטל השבחה. הגשנו התנגדות עצמית בנושא טבלאות האזון ונאמר שההתנגדות לא ברורה, כעת נבהיר. אם תסתכלו בעמוד הלפני האחרון אתם תראו את השלם של סך השטחים הסחירים בעמוד הראשון שנתתי לכם זה בעמודה בשורה לפני אחרונה יש החלק השלם הוא מיליון ואז החלק היחסי הוא פחות ממיליון של הסחיר, חסרים 7.5 אחוז. השבעה וחצי אחוז האלה אם תהפכו את העמוד לעמוד השני אתם תראו אותם במסגרת השטחים שמתחת לקו שהוקצו לעיריית תל אביב, במגרש 103 יש שם שבעים ואחד אלף שש מאות שמונים ושלושה חלקים מתוך מיליון שזה בעצם 7.1 אחוז שטחי ציבור שהם למעשה משלימים את החלק החסר באותם שטחים סחירים שמופיעים בעמוד הראשון ברמה האופרטיבית הוא אין משמעות לכל ההתנגדות שלנו משום שהוועדה המקומית בכל מקרה תקבל את החלק שלה במסגרת הבנייה הסחירה, הערוב הזה יוצר לנו הוא בעצם יוצר שיתוף במצב החדש ביום שבו התוכנית מאושרת ואותם שטחים סחירים שנמצאים באותם בתוך המבנה

הסחיר שלנו עדיין אינם בנויים למרות שהם לא בנויים יום אחרי אישור התכנית השיתוף כבר נוצר ואז אנחנו במושה עוד לפני שבניתי את השטחים האלה ולפני שמסרתי לכם את המפתח שלהם כמו שאני מחויב לעשות והנושא הזה הוא נושא בעייתי הוא יוצר לנו בעיה פרקטית השיתוף הזה שנוצר עם העירייה יום אחרי אישור התכנית הוא יוצר בעיה של ליווי משום שאנחנו הולכים עם המסמכים האלה לבנקים. החלופה היא בחלק הסחיר לרשום מיליון מתוך מיליון ואז בשטחים שמתחת לקו אתה רושם את השטחים שמגיעים לעיריית תל אביב כולל החלק.

הראלה אברהם אוזן: התיקון שאתה מבקש בטבלה זה שמעל הקו יהיה מיליון מתוך מיליון ומתחת לקו זה נשאר ככה?

עו"ד תומר גור: כן, אפשר להוסיף הערה למרות שכבר יש הערה מתחת לטבלאות האלה כי אפשר להוסיף הערה שלגבי מגרש 103 שהבנייה תינתן מתוך המגרש כחלק מהשטח המבונה

חן אריאלי: אבקש לעבור למענה היזם להתנגדויות

עו"ד תומר גור: לגבי התנגדות הדיירים עו"ד בן המאירי, אנו לא נגיד לא לעוד זכויות, נשמח לקבל ונשאיר זאת לשיקול דעתכם. לגבי התנגדות אד' גיל-עד, יש את הסוגיה הקניינית חוזית אין לזה מקום בהתנגדות בתוכנית. לגבי החלק השני יש לו טענות לגבי השווי היחסי של הדירות בבניין שלו, טענות שמאיות מוכיחים על ידי שמאי והוא לא צירף חוות דעת שמאית ולא אדריכל. אין מקום לתת שווי עודף לאותם מאפיינים שאדריכל גלעד הצביע עליהם. אין מובהקות בדירות שנמצאות במחירות 1 על פני שאר הבנינים.

חיים גורן: בניין חדש עם חניה הדירה לא שווה יותר?

עו"ד תומר גור: זה לא בניין חדש יותר, החניות לא רשומות בטאבו, מספר החניות נמוך יותר ממה שאדריכל הצביע עליהם. עיקר השווי מיוחס לפוטנציאל לקראת התחדשות עירונית, זו הסיבה שגם המחקר האמפירי שהשמאי שלנו ביצע הצביע על היעדר מובהקות בהשוואה.

עדי בסיס: מקריאה מענה להתנגדות מתוך הדראפט.

הראלה אברהם אוזן: הבקשה של היזם זה שהעירייה לא תבוא לידי ביטוי בטבלה, זאת אומרת שהיא תירשם בהערה ובעתיד כשירשמו ויבנו בהתאם לתוכנית ויתנו שטח ציבורי בנוי והעירייה תירשם לעת רישום הבית המשותף. כרגע, במצב המשפטי להיום, אנחנו לא פועלים ככה ואנחנו גם לא נפעל ככה. מבחינתנו אנחנו מקבלים את השטחים האלה מכוח תכנית 5000 ואנחנו יכולים באיחוד וחלוקה לקבל אותם מעל הקו וכך אנחנו באמת נוהגים בכל התכניות שאנחנו מאשרים לפי תכנית 5000. היזם בא ואומר ברגע שהטבלה ככה מאושרת כמו שהיא הופקדה העירייה נכנסת איתי באיחוד וחלוקה כשותפה בקרקע אני מבינה אותו הוא לא רוצה אותנו. אנחנו לא ששים להיות שותפים בקרקע. אנחנו רוצים לוודא שהשטח הזה יבוא לידי ביטוי בטבלאות כדי שביום פקודה אנחנו נוכל להצביע על התוכנית כמקור החוקי שלו אם אנחנו לא נמצאים בתוך הטבלאות אלא רק בהערות אחר כך כשנבוא ונרשום את זה על שמנו ייטענו מתי קיבלתם את הקרקע הזאת יטענו שזו עסקה במקרקעין יש פה טענות משפטיות ומיסויות מורכבות והסוגיה היא סוגיה ידועה המשפטית. נכון להיום מבחינת משפטית נעמוד על כך שכמו שהתוכנית הופקדה ככה היא תאושר.

חיים גורן: השטחים שהעירייה מקבלת זה שטח סחיר של מגורים ?

הראלה אברהם אוזן: לא, אנחנו מקבלים קומות ציבוריות מבונות.

איפה שאנחנו מקבלים שטח קרקע ציבורי אין בעיה. מה שנאמר סחיר בתוך המגרש הסחיר הוא צודק זה סחיר כי, ייעוד הקרקע מגורים ובתוך הקרקע העירייה מקבלת שטח בנוי ציבורי.

במקום קרקע אנו מקבלים 1450 מ"ר ציבורי ברוטו בנוי, היזם בא ואומר אל תירשמו במגרש שלי אני מבטיח שבעתיד שיהיה בית משותף אתם תקבלו זאת, אנו אומרים מהניסיון שיש לנו זה בעייתי.

עו"ד בן המאירי: בהתנגדות שהצגנו נשמע כאילו כל השטחים שבתוכנית הם שטחים ציבוריים שהופקעו במסגרת התכנית, זה ממש לא נכון, כתבנו הפוך אבל זה גם לא רלוונטי, ת.א. 5000 לא באה וקובעת

איזשהו מספר קשיח של שטחים שאותם חייבים להפקיע היא מתייחסת בעצם לצרכים הציבוריים היא מביאה בחשבון תחשיב שלוקח מטר רבוע לנפש שנגזר מהנספח הפרוגרמטי ולזה אנחנו התייחסנו. הייחוד של התוכנית פה היא באיכות של סידור שטחי הציבור של הקצאה של שטחים מבונים שכרגע הם לא מבונים שהם שטחי ציבור ובהם אנחנו לא מבקשים לגעת. רק הדבר של ההפקעה של החמש מאות מטר רבוע הנוספים מכוח התוכנית הזו שזה טיפה בים באמת ומבחינה ציבורית ולנו זה עולם ומלואו. **חיים גורן:** אבל הסבירו שזה לא טיפה בים.

עו"ד בן המאירי: זה כן טיפה בים כי אם תראו את השטחים הציבוריים שהתוכנית הזאת בעצם מאפשרת זה מעל לעשרת אלפים מטר שטחים ציבוריים וחמש מאות מטר נוספים פתוחים. זה שטחים שמפקיעים אותם לתוך איזשהו פול של שטחים ציבוריים

עו"ד גרשון נציג הדיירים: מייצג את הדיירים שבפרויקט. לדיירים חשוב שתהיה היתכנות ופוטנציאל להוצאת הפרויקט לפועל. ההבטחות לדיירים היה 25 מ', יש דיירים שרואים בפרויקטים אחרים ופה מתחשבים בתוספת של 12 מ' וכן חשוב למקסם את הזכויות, 15 אחוז יחידות דיור כאשר הרף הוא 10 אחוז.

יעקב גילעד: יש דירות של 83 מ' בבנין הגבוה החניות היו פרטיות כל השנים הן מופיעות בהיתר. זה לא כמו חניה ציבורית שנמצאת בחוץ. לנושא השווי שהוצג פה הוא לא אמיתי מכיוון ששליש מהדירות בבנין הזה הן של שלושה חדרים וצריך להתחשב בעלות הנכונה. ההשוואה היתה לפי מחיר למטר. הדירות נמכרו במחירים הרבה יותר גבוהים משאר הדירות במתחם.

חיים גורן: יש לך חוות דעת של שמאי?

יעקב גילעד: לא, אין לי. בדקתי את הטבלאות שלכם. בנוסף יש לי הערה כאדריכל לגבי כך שאתם מציעים מסחר ברחוב צר שאין לו חניות.

חן אריאלי: זה לא חלק מההתנגדות שלך.

דיון פנימי:

חיים גורן: למה יש פה דב"י 15 אחוז?

עדי בסיס: כי פה יש פטור מהיטל השבחה. במסגרת חוק ההסדרים נקבעו 5 מתחמים שבהם יש פטור מהיטל השבחה, מתחמי הפרדסים ועוד שניים נוספים סמוכים, הוא אחד מהם.

חיים גורן: מה לגבי הטענה של המתנגד גילעד?

עדי בסיס: הטענה שלו שיש לו דירה איכותית יותר ואנו דוחים אותה על הסף. זה מגרש שמלכתחילה היה בעייתי לשלב אותו בתכנית.

אודי כרמלי: הבנין הזה המעמסה של לפרויקט יותר משאר הבניינים בגלל שיש שם כמות גדולה יותר של דירות

עדי בסיס: אם יש לו דירה של 80 מטר ובשאר הבניינים הדירה 40 מ"ר אז כמובן שכל אחד ביחס למדוד הנכנס.

חיים גורן: חמישה מתחמים שקיבלו פטור מהיטל השבחה, בדרום. לכל מתחם זה לגופו נבדק שמאית כמה זה כלכלית?

עדי בסיס: ההנחה היא מנימום 10 אחוז. יש פרוייקטים שיש בהם תמריצים שמצדיקים את הערך. הערך הציבורי האקסטרה שהיה פה זה הדב"י.

עדיין כל הדברים נבחנו על ידי השמאים ועומדים בתקן השמאי הנדרש. לא נדרש פה משהו קיצוני ביחס לפרוייקטים אחרים, הם משווים את עצמם לפרוייקטים אחרים.

חיים גורן: אבל את אומרת חלק יקבלו מעל הרף חלק מתחת לרף

עדי בסיס: יש פרוייקטים שנותנים הקצאת קרקע של 2 דונם אז שם הדב"י היה 10 אחוז. פה לא יכלו לתת את זה ולכן פנינו לכלים אחרים. חייבים להפעיל שיקול דעת בכל תוכנית

חיים גורן: בחוות הדעת הכלכלית שלכם כמה תוספת?

עדי בסיס: 12, הם צריכים לרדת מ-25 ל-12?

חיים גורן: אולי יש משהו בטענה שלהם שאולי זה לא יקרה?

עדי בסיס: אנו לא נכנסים לזה, כי ההסכמים שלהם תלויי זמן. יכול להיות שיש להם טווח בהסכם, זה מה שקורה בדרך כלל.

ראובן לדיאנסקי: כמה נחסך להם היטל השבחה?

אורלי אראל: אין לנו כרגע, כשבאנו את זה להצעה לוועדת כספים ומועצה. הנתונים עמדו בפניכם

אלחנן זבולון: יש פה קרן הונית?

עדי בסיס: כן, לפי דעתי לעשר שנים, על פי חוק

חיים גורן: מצד אחד נאמר זה מאפשר משהו יותר סולידי אבל הדיירים אומרים לא נוציא את זה לפועל?

אורלי אראל: מה ההבדל בין התוכנית הזו לשאר התוכניות של התחדשות עירונית? יש כללים מאוד ברורים לוועדה שאנו לפיהם עובדים. התחשיב הוא 12 מטר לדירה לאחר שמפחיתים את שטחי הציבור שאנו רוצים, אלה זכויות הבניה. איזה הסכמים יש ליום עם כל דירה ודירה אנו לא נכנסים לזה.

אלחנן זבולון: כמה הרחק פה ?

עדי בסיס: 5

ראובן לדיאנסקי: מה הבעיה? זה ברור שזה כלכלי

חן אריאלי: מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ודוחים את ההתנגדויות. אושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0023-24' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים המפורטים בחוו"ד צוות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10 - 0023-24	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

דיון בהתנגדויות לתכנית

במסגרת תקופת ההפקדה הוגשו 9 התנגדויות לתכנית, פירוט בהמשך המסמך.

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית של התכנית:

דיון בהפקדה

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

מיקום: שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו

כתובת: רח' יגאל אלון 120-134, רח' נחלת יצחק 10-12, רח' עין זיתים 6-8, רח' מנורת המאור 1-6



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	165, 168, 214, 230, 233, 244, 279, 307, 316-318, 340, 464, 471, 476-477, 501-504, 520-521, 532-533	245, 339, 526, 536
7094	מוסדר	חלק		6

שטח התכנית: 18.733 ד'

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

פיתוח – מאזא ארכיטקטורה

תנועה – דגש הנדסה

תשתיות והידרולוגיה – מלין

מודד – זיידמפ

שמאי – ארז כהן

אגרונומית – טל גליקמן

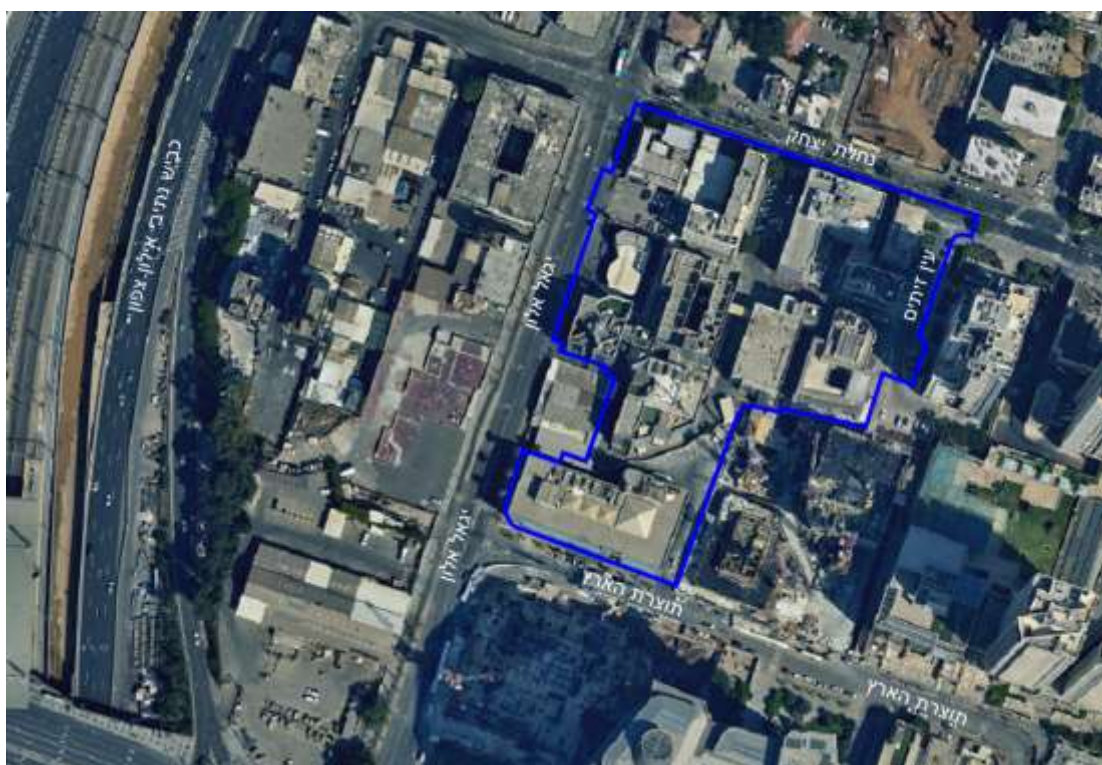
מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1023-0024 - 10	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

יזם: חברת גוש 7093 חלקה 162 בע"מ, ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ, תומר קוקו השקעות בע"מ, איסתא נכסים

מגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו, חברת גוש 7093 חלקה 162 בע"מ, ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ, תומר קוקו השקעות בע"מ, איסתא נכסים

בעלות: עיריית ת"א-יפו, פרטיים

מצב השטח בפועל: התכנית נמצאת בצומת הרחובות נחלת יצחק ויגאל אלון בסמוך למחלף השלום, צומת מרכזי לתחבורה ציבורית רבת קיבולת. בתחום התכנית יציאה/כניסה עתידית מתחנת מטרו M1 וחיבור לתחנת M2, ובסמיכות לתחנת רכבת כבדה "השלום". בשטח התכנית קיימים 10 מבנים פעילים למסחר ותעסוקה בני 3 עד 6 קומות, ביניהם בית רביץ, בית קליפורניה, בית יעקבי, בית איסתא ובית אשת טורס. בנוסף, במרחב התכנית קיימת תחנת דלק פעילה, ושני מוסכים.



מדיניות קיימת:

מסמך מדיניות לרח' יגאל אלון, אושר ב-01/2020:

1. מטרות התכנון:

- גיבוש חזון לרחוב יגאל אלון
- קביעת סל כלים שיענו על אופן פיתוח המרחב ויקבעו עקרונות בינוי בהתאם לחזון.
- חיזוק רמת השירות להולכי רגל, רוכבי אופניים ושיפור הנגישות והקישוריות למערכות להסעת המונים ומערכת התחבורה הציבורית.
- הגדרת הדפנות הבנויים של חזיתות המבנים והפרוגרמה במפלס הקרקע.
- זיהוי והמלצה לפיתוח מתחמי תכנון ופרוייקטים מידיים לאורך הרחוב.

2. בינוי:

- דופן בנויה רצופה ואינטנסיבית, צמצום מרווחים שאינם מנוצלים בין המבנים.

התוכן מס' החלטה 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	04/12/2024 10 - 0023-24ב'
--	---

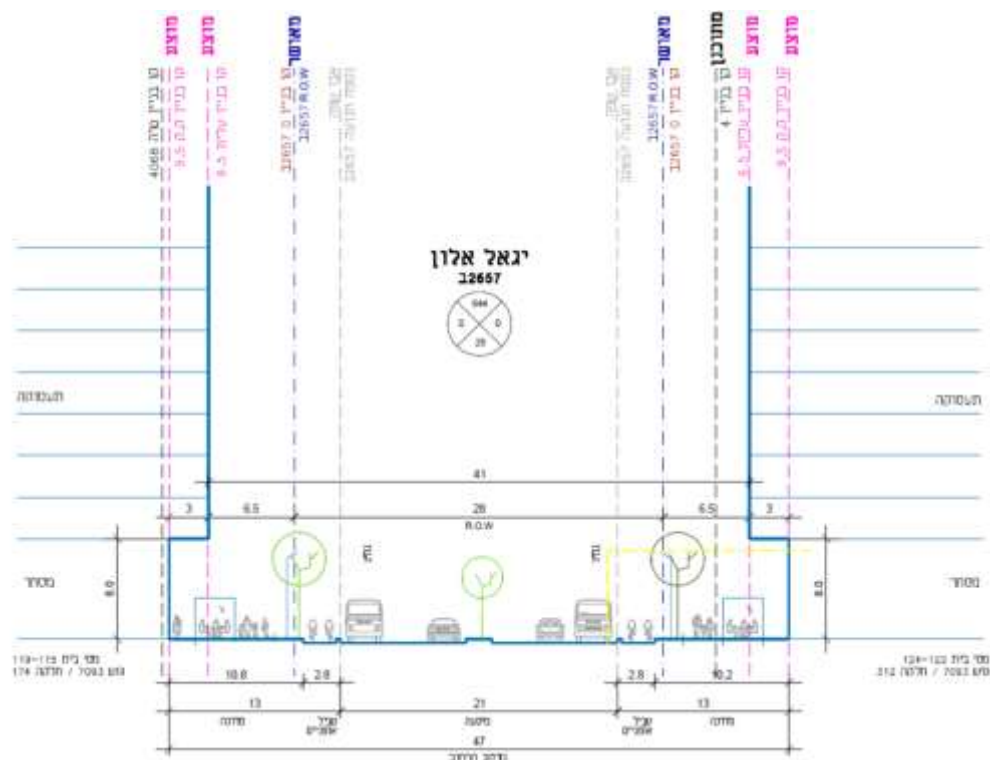
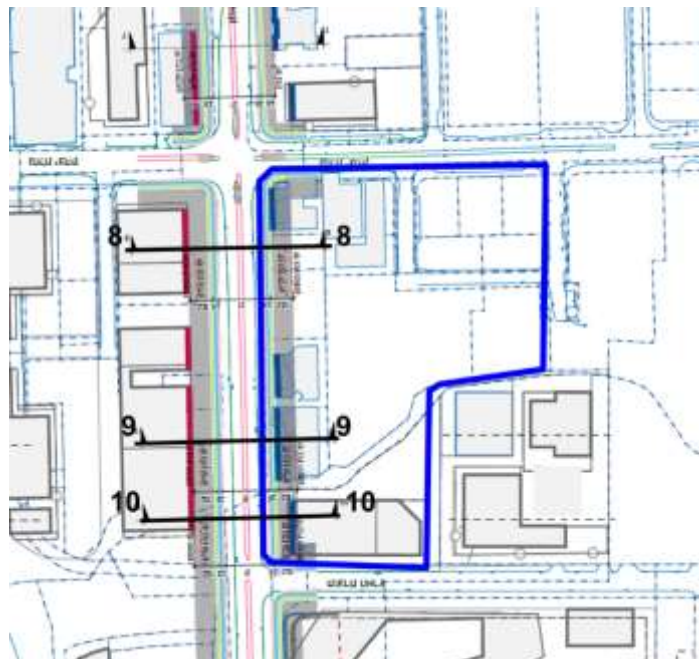
- עידוד פעילות מסחרית במפלס הקרקע.
- שילוב פעילות קהילתית לאורך הרחוב.

3. שטחים פתוחים:

- רחוב מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשר הליכה רציפה.
- פיתוח ועידוד הגעה לרחוב מתחנות הסעת המונים.
- יצירת מקומות שהיה ופעילות במרחב הולכי הרגל.
- פיתוח מוקדים לאורך הציר.

4. תחבורה

- יצירת העדפה לתנועת אופניים משני צדי הרחוב.
- הקצאת נת"צ לאורך הרחוב במסגרת החתך הקיים בפועל.



ת ספטמבר 2007

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10 - 0023-24	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

- תא/1043 (20.3.1969) – תכנית לאזורי תעשייה. קבעה זכויות לאזורי תעשייה, תכנית, מספר קומות וגובה.
- תא/618 (4.11.1791) – הרחיבה את רח' יגאל אלון, מנורת המאור ועין זיתים.
-



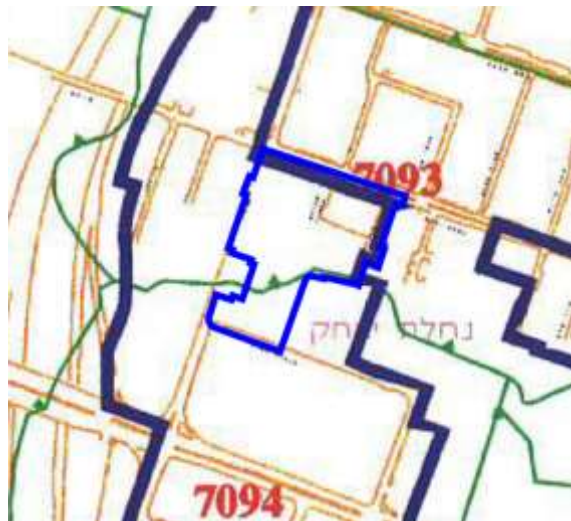
- תא/2034



- תא/2034 – פרצה דרך חדשה המחברת בין מנורת המאור לעין זיתים



- תא/1043 א (20.12.2001) – קובעת שימושים באזורי תעסוקה



- תא/מק/2657 ב (26.3.2008) – מרחיבה את



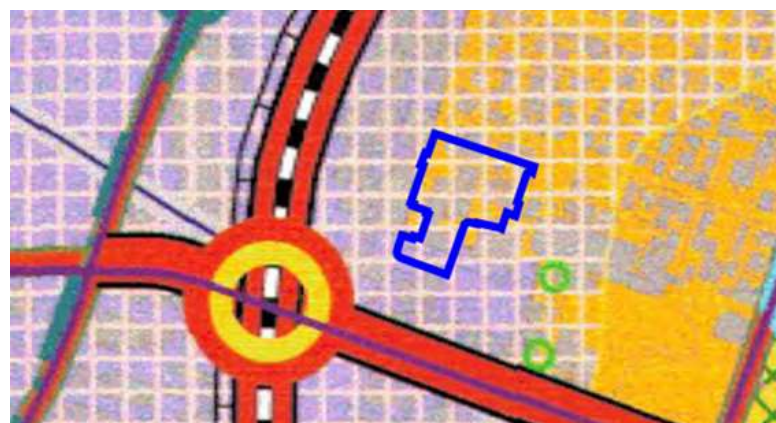
גבול תכנית

בול גוש



רח' יגאל אלון

- תמ"מ/5 (15.4.2010) – אזור עירוני בדגש מגורים ואזור מע"ר מטרופוליני. בסמוך למחלף ומרכז תחבורה ותוואי מסילת ברזל.

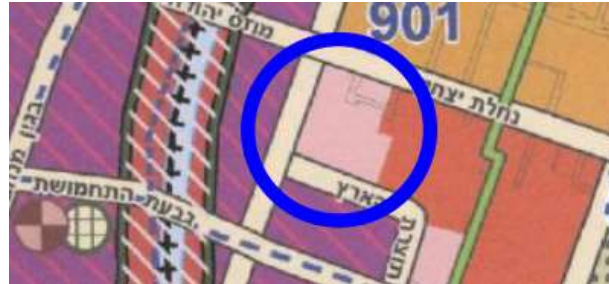


מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10 - 2023-0024	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

• תא/5000 (22.12.2016)

נספח ייעודי קרקע – מרחב התכנית מוגדר כאזור מעורב תעסוקה ומגורים. יגאל אלון מוגדר כרחוב עירוני. רח"ק מירבי – 12.8 (לפי אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים)
שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.
שימושים משניים – מסחר 2

אזור מעורב תעסוקה ומגורים
רחוב עירוני
ציר ירוק

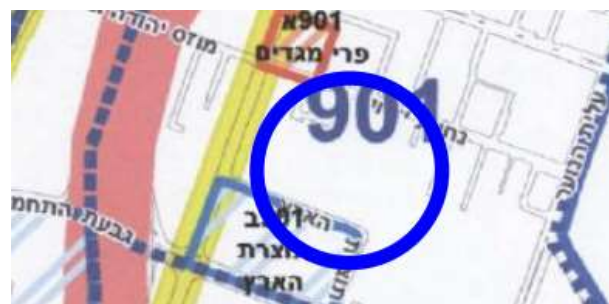


נספח עיצוב עירוני – מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי מעל 40 קומות.

מעל 40 קומות



נספח אזורי תכנון – מתחם 901. רח' יגאל אלון, ר-92 – קידום תכניות לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות. מגורים – עד 60%. תעסוקה – לכל הפחות 40%



נספח תחבורה – רח' יגאל אלון מוגדר כדרך עורקית עירונית עם שביל אופניים לאורכו. צומת השלום – מפרידן קיים עם מתח"ם עירוני.

דרך עורקית עירונית
שביל אופניים
דרך פרברית מהירה
רכבת ישראל
מחלף
מפרידן
מחלף/מפרידן קיים/מאושר
מתח"ם עירוני

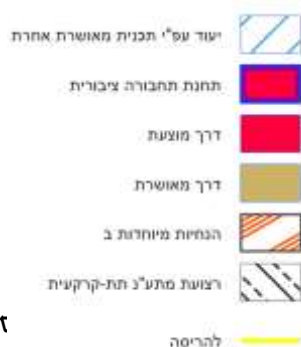


דרך קיימת
 דרך מוצעת
 אזור תעסוקה



ייעוד	מ"ר	%
דרך מאושרת	1,734	9.26%
דרך מוצעת	1,419	7.58%
תעסוקה	15,580	83.17%
סה"כ	18,733	100%

זפטמבר 2007



עמ' 173

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10 - 24-0023	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

מצב תכנוני מוצע:

- דרך מאושרת
- שצ"פ
- שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור
- עירוני מעורב
- דרך ו/או טיפול גופי
- שביל
- זיקת הנאה
- תחום לאיחוד וחלוקה
- קו בניין
- קו בניין עילי



תשריט מצב מוצע					
בעלות	ייעוד קרקע	תא שטח	שטח	סה"כ	%
פרטי	עירוני מעורב	101A	3,960	10,904	58.2%
		101B	4,020		
		101C	2,924		
ציבורי	שצ"פ	201	756	7,829	41.8%
		202	504		

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	10 - 0023-24
--	---

		4,291	301	שב"צ + שצ"פ	
		674	401	דרך ו/או טיפול נופי	
		235	501	שביל	
		1,369	601	דרך מאושרת	
100%	18,733	18,733			סה"כ



חזית לרחוב יגאל אלון

1. מטרת התכנית:

פיתוח אזור מעורב שימושים בנגישות גבוהה למערכות הסעת המונים וצירי תנועה ראשיים הכולל משרדים, תעסוקה, מלונאות, מגורים, מסחר, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור וכן ושטחים ציבוריים בנויים, תוך שיפור ושדרוג המרחב הציבורי, והכל בכפוף לתכנית המתאר העירונית תא/5000

2. עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
- קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי יעוד מתעסוקה ודרך מאושרת לעירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך משולבת.
- קביעת זכויות בנייה כמפורט בטבלת הזכויות.
- קביעת 10% מסך שטחי המגורים עבור יחידות דיור מיוחד להשכרה בבעלות וניהול אחודים.
- קביעת 15% מסך שטחי המגורים הרגילים עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת.
- קביעת הוראות בינוי הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכסית.

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	04/12/2024
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	10023-24' - 10

- קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 101 וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת מגרש ציבורי בייעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביו.
- קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה וניהול נגר.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת שלביות ביצוע.

3. שימושים:

- עירוני מעורב (תא שטח 101A, 101B, 101C) -
 - א. מעל הקרקע בתאי שטח 101A, 101B: מגורים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל. שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה. לא יותרו מחסנים על קרקעיים לטובת המגורים.
 - ב. מעל הקרקע בתא שטח 101C:
 - משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל, מלונאות (היקף ותמהיל השימוש למלונאות ייקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר בעניין היקפי המלונאות הנדרשים באזור, ועד 25% מסך שטחי התעסוקה), שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה.
 - ג. מתחת לקרקע בתאי שטח 101A, 101B ו-101C: כל השימושים המותרים מעל הקרקע כולל מבואות כניסה לשימושים השונים למעט יחידות דיור וחדרי מלון, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי החניה התפעולית ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין, לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור הרשות לאיכות הסביבה. לא תותר בניית גני ילדים, מעונות יום ושימושים רגישים בתת הקרקע, שטחי שירות תת קרקעיים לחניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים, מתקני חניה), שטחי מסחר סטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי כגון בתי קולנוע, אולמות, תיאטראות, מועדונים, פאבים, אולמות שמחה וקניונים. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, מחסנים לכל השימושים לרבות אחסנה לשטחי מסחר, שטחים לרווחת ופנאי

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	04/12/2024
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	10 - 0023-24

הדירורים והמשתמשים.

שימושים אלה בתת הקרקע יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו. חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, שטחים תפעוליים, תשתיות, שטחי תמך ושטחי שירות לטובת כלל השימושים, שטחי אחסנה לוגיסטית, אנרגיה ומיחזור עירוניים או פרטיים, וחוות שרתים.

- שטח ציבורי פתוח (תא שטח 201) - שטחים פתוחים לרווחת הציבור לרבות גינות, שבילי הליכה וכו', פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, פסלים, אלמנטים של הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, וכיוצא בזה, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקנים טכניים תת קרקעיים וכיסויים מעל הקרקע, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים לאיסוף מי נגר כפי שיתואם בתוכנית העיצוב ומעבר רכב חרום.
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 301) - על המגרש יחולו הוראות תכנית צ' על שינוייה.

- בכל המפלסים: שימושים ציבוריים בהתאם לתוכנית צ', פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, אלמנטים של הצללה, גינון ונטיעות, אלמנטים עיצוביים, וכיוצא בזה ושבילים להולכי רגל.
- שביל (תא שטח 501) - שטחים פתוחים לרווחת הציבור, לרבות גינות, שבילי הליכה וכו', פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון, ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, פסלים, אלמנטים של הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, וכיוצא בזה ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

- דרך מאושרת (תא שטח 601) + דרך ו/או טיפול נופי (תא שטח 401) - מעבר הולכי רגל וכלי רכב, מיסעות, מדרכות, חניה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, מצללות, תחנות אוטובוס, וכל המתקנים הנדרשים לדרך, קווי ומתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים ורחבות כיבוי אש.

4. נתונים נפחיים – עבור תאי שטח 101A ו-101B, 101C:

- **מספר קומות:**
תא שטח A101: מגדל 1 בשימוש מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.
תא שטח B101: מגדל 2 בשימוש מגורים ומסחר עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.
תא שטח C101: מגדל 3 בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 60 קומות ובגובה מקסימלי של 240 מטרים מעל פני הקרקע.
סך הקומות בשלושת המגדלים כולל את קומת הקרקע, קומות המסד וקומות המתקנים הטכניים, אך לא כולל קומות גלריה / יציע / קומת ביניים במסגרת קומת הקרקע שלא ייספרו במניין הקומות, ככל שייבנו על פי תקנות התכנון והבניה.
המגדלים ייבנו מעל קומות מסד בגובה של בין 3 ל-5 קומות, כולל קומת קרקע לכיוון רחוב יגאל אלון.
- **גובה קומות:**
גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטר. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.8 מטר. הגובה הסופי ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים, שימושים וכיו"ב במסגרת תוכנית

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/12/2024 10 - 0023-24ב'
---	--

העיצוב האדריכלי והפיתוח.

בקומת הקרקע וקומות המסד יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים.

ניתן יהיה לשלב בכל אחד מהמגדלים עד 10 קומות החורגות מהגובה הטיפוסי שהוגדר בסעיף א לעיל ב- 25% כל עוד נשמר גובה המגדל הכולל הנושאים ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

• תכנית:

תכנית מירבית לקומות מגדלי המגורים, 1 ו-2 (לא כולל קומות המסד): 850 מ"ר היטל אנכי של כל חלקי המגדל (לא כולל בליטות).

תכנית מירבית לקומות מגדל התעסוקה, 3 (לא כולל קומות המסד): 1,600 מ"ר היטל אנכי של כל חלקי המגדל (לא כולל בליטות).

תכנית מגרש 101 כולו לא תעלה על 60% משטח המגרש.

• קווי בניין:

א. קו בניין: מגדיר את קו הבניין עבור קומת הקרקע.

ב. קו בניין עילי לקומות מסד ולמגדלים: מגדיר את קו הבניין עבור קומות המסד וקומות המגדלים.

ג. קו בניין תחתית למרתפים: מגדיר את הבינוי עבור כל קומות המרתף. קו בניין 0.00 לגבולות תא השטח, למעט באזור המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, יותר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לעמידה בהותרת לפחות 15% שטח נקי מכל בינוי מעל ומתחת לקרקע לחלחול וניהול מי נגר עילי כמפורט בסעיף 11.

ג. קווי הבניין מוגדרים עבור מגרש 101 בכללותו. בין תא שטח A101 ו-B101 יותר קו בניין 0 בקומת הקרקע וקומות המסד.

ד. בין מסד מגדל התעסוקה למסד מגדל המגורים בתאי שטח 101C ו-101B תישמר זיקת הנאה בקרקע למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ברוחב שלא יקטן מ-18 מ'.
ה. לאורך החזית המערבית בדופן רח' יגאל אלון תפותח קולונדה בזיקת הנאה לציבור. עומק הקולונדה יהיה לפחות 4 מ' ובהתאם לקווי הבניין המופיעים בתשריט.

ו. המרחק בין כל אחד מהמגדלים בתאי השטח 101A, 101B ו-101C לא ייפחת מ-16 מ'.

• מרפסות:

א. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 6 מ"ר. כמו כן שטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי המלון בבניין. שטח המרפסות, כולל מרפסות גג מקורות, ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת.

ג. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתוכנית.

ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי

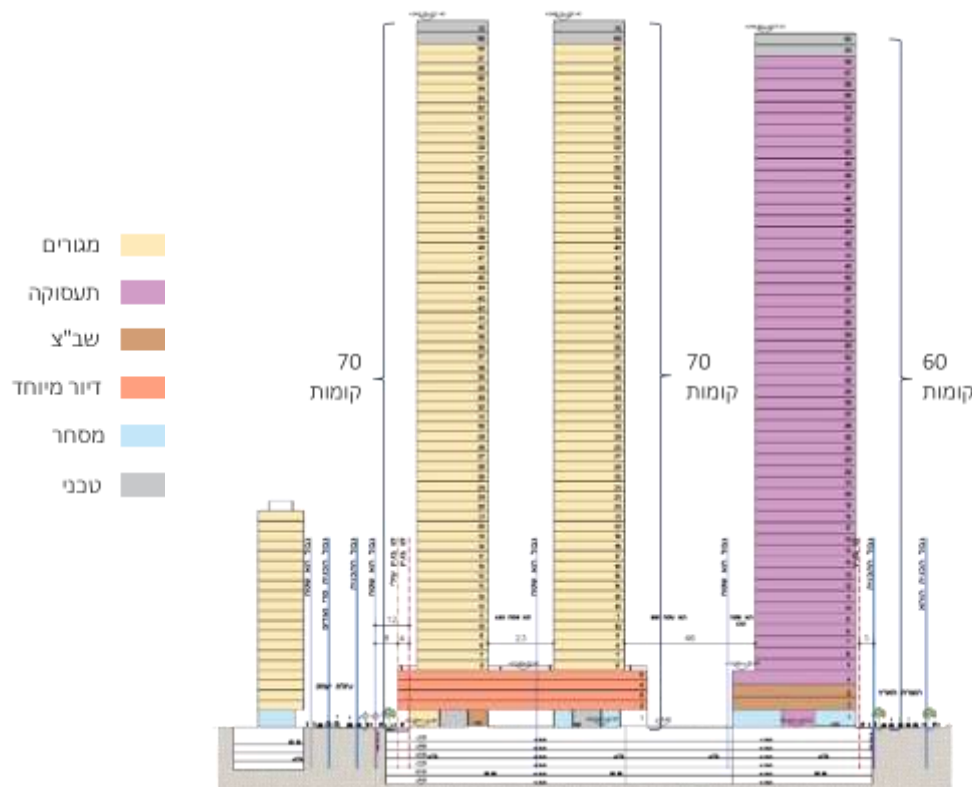
התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	04/12/2024
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	10 - 0023-24ב'

הבניין המותרים ויכללו בשטח הקומה המותר. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת.

ה. לא תותר סגירת מרפסות.

ו. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע בהתאם למדיניות העירונית התקפה לנושא במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

ז. במידה ובשטחים הציבוריים הבנויים יוקמו שימושים ציבוריים הנדרשים לחצר, תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים לטובת חצרות שיוצמדו לשימוש הציבורי על בסיס גגות המסד. היקף השטחים ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב.



5. תמהיל יח"ד:

- בתחום התכנית יותרו עד 715 יחידות דיור בתמהיל שטחי דירות מגוון.
- שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור בכל שטח התוכנית יהיה 71 מ"ר. ככל שיותר קומות מיגון קומותי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומותי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה + הפרש. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יח"ד.
- תמהיל שטח יחידות הדיור לא כולל שימוש המגורים להשכרה: שטח ממוצע עיקרי ליחידות דיור יהיה כ- 73 מ"ר.

תמהיל שטחי הדירות (שטח דירה מתייחס לעיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/12/2024 10 - 0023-24ב' -
--	---

לדירה):

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 66-85 מ"ר.

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר.

לפחות 15% יחידות דיור בשטח של 106-120 מ"ר.

תמהיל סופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.

• מגורים להשכרה ("דיוור מיוחד"):

א. לפחות 10% משטחי המגורים ישמשו להשכרה בלבד ויהיו בבעלות אחת בלבד. לא ניתן למכור או

להחכיר את היחידות, השטחים המשותפים, מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין.

ב. שטח ממוצע של יח"ד אלה יהיה 60 מ"ר עיקרי.

ג. תמהיל שטחי הדירות (שטח דירה מתייחס לעיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ

לדירה):

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 51-65 מ"ר.

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 66-85 מ"ר.

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב

2011, בנוגע להוראות התוכנית בעניין "דיוור להשכרה" לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור מכירה.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות

מעשיית עסקה ב"דיוור להשכרה" שלא בהתאם א לעיל.

ו. שטחי המגורים העיקריים מעל הקרקע יכללו לפחות 150 מ"ר מרחבים משותפים לטובת כלל הדיירים

כגון מועדון, מרחבי עבודה משותפים, מטבחון, חדר אוכל, חדר כביסה וכדו'.

ז. המגורים ימוקמו ככל הניתן בקומות המסד ובקומות הראשונות מעל לקומות המסד, על מנת לאפשר

שימוש בגג קומות המסד כשטחי פנאי עבור הדיירים.

• דיוור בהישג יד (דב"י):

א. לפחות 15% מכלל יחידות הדיוור שאינן דיוור מיוחד להשכרה יוגדרו כדיוור בהישג יד בשכירות

מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה במחיר מופחת

ב-40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

ב. גודל יחידת דיוור ממוצע של דירת דב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט.

ג. הדירות יתוכננו בתמהיל דירות מגוון שיקבע בתוכנית העיצוב.

ד. דירות הדב"י תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקום סופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

• ישולבו יחידות דיוור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה בהיקף שלא יפחת מ- 12% מסך יחידות

הדיוור בתוכנית.

6. עקרונות ודברי הסבר נוספים:

• פיתוח המרחב הציבורי וזיקת הנאה :

א. כל השטחים בתחום המגרש הסחיר בין גבול המגרש לחזית המבנים בפועל בקומות הקרקע, כפי

שמוסמנים בתשריט בסימון זיקת הנאה, לרבות קולונדות ונסיגות, יירשמו כזיקת הנאה לטובת הציבור

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/12/2024 10 - 0023-24ב' -
--	---

למעבר ולשהייה של הולכי רגל בפנקס רישום המקרקעין, כשהם פתוחים לשימוש הציבור בכל שעות היממה, בכל ימות השנה.

ב. כלל שטחי זיקות ההנאה בתוכנית יהיו פתוחים לציבור הרחב למעבר, לשהייה ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה 24 שעות ביממה, לאורך כל ימות השנה, כמסומן בתשריט. סימון זיקות ההנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. מיקומן, צורתן ומימזן הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב באופן בו כל השטח שאינו מבונה ירשם כזיקת הנאה.

ג. שטחי זיקות ההנאה יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי.

ד. פיתוח השטח במפלס הקרקע ייעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

ה. ריצוף המדרכות ברחובות הגובלים, בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יהיה בהתאם לפרט עירוני, או כפי שייקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי, והמשכי למדרכות שבתחום זכות הדרך.

ו. בשטחי זיקת ההנאה לטובת הציבור לא יותרו פתחים להכנסת והוצאת אוויר, שחרור אגוזים וגנרטורים והקמת חדרי שנאים.

ז. בשטחי זיקת ההנאה תתאפשר הצבת ריהוט לצורך בתי אוכל המפנים חזית פעילה, תוך שמירה על מעבר רציף ורחב להולכי רגל. מיקומם הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב.

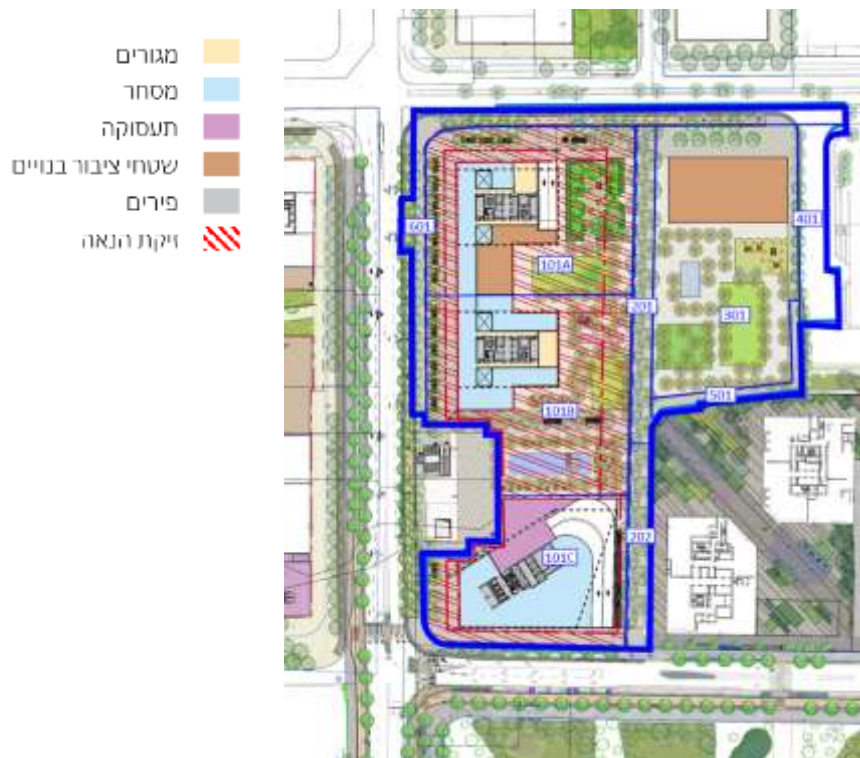
ח. בשטח זה לא תותר הצבת גדרות או מחסומים מכל סוג שהוא.

ט. בשטח זיקת ההנאה יתאפשר מעבר תשתיות פרטיות וציבוריות.

י. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה. ככל שיידרשו מרתפים מתחת לשטחי מדרכה בזיקת הנאה תידרש העמקת תקרת מרתפים ב-2.5 מטר ממפלס המדרכות לטובת מעבר תשתיות.

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/12/2024 10 - 0023-24ב'
---	--

- שימושים בקומת הקרקע: בקומת הקרקע תוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב. יותר חיבור יחידות מסחריות לקומת המרתף העליונה או לקומות המסד.



- גגות:** גגות קומות המסד יפותחו כגגות פעילים ומגוננים וישולבו בהם שימושים לרווחת ופנאי לכלל הדיירים בכל השימושים (מגורים ותעסוקה) דוגמת גינות לרבות נטיעות עצים, בריכות, שטחי פנאי ונופש, הסעדה, אירוח וכיו"ב. יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות.

7. פרוגרמה לצרכי ציבור: חוו"ד אסטרטגית

- עבור רכיב המגורים - כ-700 יח"ד (סה"כ צפי לכ-1,470 תושבים בהנחה לגודל משק בית בדומה לכלל העיר) נדרשים:
 - מבני ציבור: סה"כ כ-4.8 דונם (3.9 דונם מקומי, 0.8 דונם כלל עירוני).
 - שטח ציבורי פתוח: כ-7.35 דונם (סף הבית – 5 מ"ר לנפש), כ-4.4 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש).
 - עבור רכיב התעסוקה: נדרשים כ-4,000 מ"ר מבונים כחלף הפקעה.
 - המלצה להקצאות בתכנית: יצירת מרחב ציבורי הכולל –
 - כ-4.5 דונם מגרש למבני ציבור.
 - כ-4,000 מ"ר שטח ציבורי מבונה במסגרת המבנים הסחירים, כולל אפשרות לשילוב מוסדות לגיל הרך והחצרות הדרושות (פעוטונים, גני ילדים).
 - כ-1.3 דונם שצ"פ המחבר בין רחוב נחלת יצחק לרחוב תוצרת הארץ + שטח פתוח בזיקת הנאה, המהווים מרחב פתוח לציבור והמשך לשפ"פ בתכנית מוטורולה הסמוכה.

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	04/12/2024
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	10 - 0023-24

- תועלת ציבורית: תשלום לקרן קירוי איילון. חלף השתתפות בקרן קירוי האיילון יהיה תוספת שטחי ציבור מבוני בתאי שטח 101A ו-101C בהיקף כולל של 2,314 מ"ר מתוך שטחי המגורים/תעסוקה.
- 8. **שימושים חורגים:** יותר להמשיך בשימושים הסחירים הקיימים הנעשים כדן, ערב אישורה של תכנית זו, ועד ל-7 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית זו או עד הוצאת היתר בניה ראשון בתאי שטח 101A או 101B, המוקדם מביניהם, ודינם יהיה כדן שימוש חורג שהותר.
- לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו.
- 9. **רישום שטחים ציבוריים:**
 - א. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם לאחר תום התקופה המפורטת בסעיף 8 לעיל.
 - ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתאי שטח A101 ו-C101 יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.
 - 10. **מלונאות:** מימוש השימוש המלונאי ומאפייניו יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו. ובהתאם לתנאים הבאים:
 - היקף שטחי המלונאות המירביים (עיקרי+שרות) לא יעלה על 25% מסך שטחי התעסוקה בתכנית בתחום תא שטח 101C.
 - תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
 - לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.
 - המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
 - תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 (על תיקוניה) בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
 - השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
 - מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יקבעו בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב.
- 11. **תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:** תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום התוכנית לאישור הועדה המקומית. באישור מהנדס העיר תותר הכנת תוכנית עיצוב נפרדת לשטחים ביעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שיינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.
- תכנית העיצוב תכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים ובייחוד שטחים לצורכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינות בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים וריהוט רחוב, מיקומם הסופי של המגדלים במסגרת קווי הבניין, מספר קומות המסד וגובהן, מספר יחידות הדיור, תמהיל השטחים הסופי ושטחן,

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 10 - 0023-24ב' -	מס' החלטה 04/12/2024 10 - 0023-24ב' -
---	--

מיקום ותמהיל יחידות דיור להשכרה ויחידות דיור בהישג יד, הסדרי פריקה וטעינה, סימון זיקות הנאה, התייחסות לנטיעות ונושאים נוספים בהתאם להחלטת מהנדס העיר.

12. ניהול מי נגר:

- יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרשים נקיים מכל תכסית תת ועל קרקעית ופנויים מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. חישוב השטח הפנוי מכל תכסית תת ועל קרקעית לחלחול מי נגר יחושב עבור כל תאי השטח במגרש 101 בכללותו A101, B101 ו-C101. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן ככל הניתן באיזור הנמוך במגרש. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התוכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של לפחות 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.

13. חוו"ד יועץ תשתיות – מלין מהנדסים:

במסגרת תפקידנו כמתכנני תשתיות מים, ביוב וניקוז עבור התוכנית, התבקשנו לערוך סקירה מוקדמת למערכת הביוב הקיימת העתידה לקלוט את שפכי המתחם הנ"ל. שטח המתחם נמצא באגן ביוב ראשי A ובתת אגן C39 ו C38. הגבול בין תתי האגנים עובר בין רח' תוצרת הארץ מדרום לרח' נחלת יצחק בצפון, ועל כן מחלק את המתחם ל 2 כיווני זרימה.

• רחוב נחלת יצחק

בתוכנית המובאת, אנו מציעים לחבר את המגרש המיועד עבור מוסדות ציבור (בי"ס) לקו הביוב הראשי ברח' נחלת יצחק בקוטר 50 ס"מ, בעזרת חיבור מגרש בקוטר 200 מ"מ. קו זה מתחבר לשוחת איגודן מס' C38. עפ"י תוכנית האב, אחוז מילוי הקו עומד מתחת ל-70% והוא זמין לקליטת שפכי ביה"ס. משם זורמים השפכים צפונה בקו איגודן בקוטר 1400 ס"מ.

• רחוב יגאל אלון

ברחוב זה, מוצעים לחיבור שלושת מגדלי המגורים. חיבור מגדל 1- קוטר 200 מ"מ. חיבור זה מתחבר לקו בקוטר 60 ס"מ, הזורם צפונה עד לשוחת איגודן המוזכרת מעלה בחיבור עם רח' נחלת יצחק. קו הביוב בקוטר 60 ס"מ נמצא גם הוא באחוז מילוי קטן מ-70% ועל כן זמין לקליטת שפכי המגרש. חיבור מגדל 2- קוטר 200 מ"מ. החיבור מגיע לקו בקוטר זהה (250 מ"מ), ומשם זורם דרומה עד לשוחת איגודן מס' C39. הקו נמצא באחוז מילוי נמוך מ-70%.

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/12/2024 10 - 0023-24ב'
---	--

השוחה מזרימה את השפכים צפונה, דרך קו בקוטר 1200 ס"מ, המתחבר לקו איגודן המוזכר מעלה.
חיבור מגרש 3- קוטר 200 מ"מ.

חיבור המגרש מזרים את השפכים לקו בקוטר 50 ס"מ, אשר ממשיך צפונה עד לשוחת איגודן מס' C39.
הקו נמצא באחוז מילוי זהה לשאר קווי הביוב המוזכרים בסעיפים מעלה.

• מסקנות:

סה"כ הספיקה היוצאת מהמתחם צפויה לעמוד על כ 50 מק"ש.
ספיקה זו מחולקת לארבעה חיבורים שונים המזרימים את השפכים לשלוש קווים עירוניים שונים.
לאחר בחינת דרגת המילוי של הקווים הקיימים מתוכנית האב לביוב נראה שתוספת זו זניחה.
המתחם המתוכנן ממוקם בצמוד לחיבור איגודן.
החיבור הצמוד לאיגודן מוריד את השפעת שפכי המתחם על המערכות המורד.
פיזור ארבעת החיבורים בשני הרחובות, נחלת יצחק ויגאל אלון, לשתי שוחות איגודן שונות, יוצר פיזור
ספיקות הביוב המתוכננות מהמתחם במערכת הביוב העירונית בצורה ממותנת ורגועה.
לכן, אנו מאשרים שחיבור המתחם למערכת העירונית לא יפגע בתפקודה.

14. תחבורה, תנועה, תשתיות:

• התכנית תחומה בארבעה רחובות: נחלת יצחק בצפון, יגאל אלון במזרח, תוצרת הארץ בדרום ועין זיתים
במערב.
התכנית מבצעת הסדרת החלקות המאושרות לדרך לאורך יגאל אלון ונחלת יצחק ומשנה את ייעוד רח'
עין זיתים לדרך משולבת. בצמוד לתחום התכנית לאורך רח' יגאל אלון, יציאה של תחנת השלום של
מטרו M1.

• יותרו 2 רמפות ירידה לחניון האחת מרחוב נחלת יצחק והשנייה מרחוב תוצרת הארץ. במידה ותא שטח
B101 ימומש לפני תא שטח A101, תותר הקמת רמפה זמנית שתבוטל עם השלמת מימוש A101. לא
תותר רמפה זמנית מרחוב יגאל אלון.

• הוראות נוספות לחניית רכבים:

- א. פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.
- ב. תותר התקנת מתקני חניה תת קרקעיים..
- ג. בחניות הבניינים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת
היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.
- ד. במסגרת תוכנית העיצוב יינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית.
- ה. כל החניות שאינן בתקן המגורים לא יוצמדו ולא יסומנו וישמשו כחניון ציבורי.
- ו. תכנון החניון יציג הפרדה בין חניות למגורים לחניות לשאר השימושים. החניות למגורים יהיו ככל
הניתן במפלסים התחתונים כדי לאפשר הסבת הקומה העליונה לשימושים עיקריים בעתיד.
- ז. שתי קומות המרתף הראשונות יתוכננו כקומות גבוהות ויוכנו התשתיות הנדרשות שיאפשרו הסבת
חניה לשימושים עיקריים שאינם יחידות מגורים וחדרי מלון דוגמת אחסנה לוגיסטית וחוות שרתים,
מסחר 1, ו-מסחר 2 לפי תא/5000, בידור, תרבות ופנאי.
- ח. שימוש עיקרי במרתפים יהיה בכפוף לתנאי אורור ותאורה טבעיים ככל הניתן, ולשיקול דעת הוועדה

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/12/2024 10023-24 - 10
---	---

המקומית ויותנה באישור המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה ולאחר ביצוע סקר קרקע וגזי קרקע וביצוע כלל הפעולות שיידרשו בעקבות תוצאות הסקר ובכפוף להליך של פרסום.

ט. יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה.

• תקני חנייה לרכבים:

- א. תקן החנייה למגורים יהיה תקן מרבי 0.5 חניות לכל 1 יחידת דיור או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- ב. תקן החנייה לתעסוקה יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 350 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- ג. תקן החנייה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- ד. תקן החנייה לשטחי הציבור הבנויים ולמבנה ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

• תקני חנייה לאופניים:

תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה אך לא יירד מ 2.5 מקומות חנייה לכל דירה במגורים, 1 חנייה לכל 40 מ"ר מסחר, 1 חנייה לכל 50 מ"ר תעסוקה, 1 חניה לכל 10 מיטות במלונאות, 5 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר יסודי, ו- 10 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר על יסודי.

• הוראות נוספות לחניות אופניים:

- א. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפות ייעודיות, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
- ב. חניה למשתמשי הבניין הקבועים חנייה לטווח ארוך (דיירים/עובדים וכיוצא בזה) תהיה בתוך המבנה, בקומת הקרקע או במרתף העליון וזה שאחריו בסמוך ככל הניתן למדרגות, במתקן נעול המאפשר גישה למשתמשים בלבד באופן שניתן להגיע אליו ברכיבה בטוחה.
- ג. במבני מגורים, תותר הקמת חנייה קומתית במחסנים לדיירי קבע בלבד.
- ד. חניה למשתמשי הבניין המזדמנים, חניה לטווח קצר (אורחים/קונים/לקוחות וכיוצא בזה) בנוסף לחנייה לטווח ארוך - חניית אורחים עם עמדות עגינה בטוחות, באופן שניתן להגיע אליהן ברכיבה. מיקום העמדות ייקבע בתוכנית העיצוב.
- השונים.
- ה. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% לכל הפחות ממקומות החנייה לאופניים.

15. חו"ד תנועתית – נכתב ע"י אבירם אגאי ממשרד דגש:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית מתחם מעורב יגאל אלון תוכנית תא/מק/5084.

• רקע

הפרויקט ממוקם במזרח תל אביב ותחום ברררררר הבאים:

מצפון - רחוב נחלת יצחק.

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/12/2024 10 - 0023-24ב'
---	--

ממזרח - מגדלי ת"א ומגדלי תוצרת הארץ

מדרום - רחוב תוצרת הארץ.

ממערב - רחוב יגאל אלון.

- המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:

בדרך השלום במרחק של כ- 200 מטר ממוקמת תחנת רכבת השלום.

ברחובות יגאל אלון, נחלת יצחק ודרך השלום עוברים מספר רב של קווי אוטובוסים.

נספח התנועה מציג אפשרות להצבת תחנת אוטובוס על רחוב יגאל אלון. ברחוב נחלת יצחק תתאפשר

הצבת תחנת אוטובוס בתנאי שינוי חתך הרחוב כפי שתחליט העירייה.

- היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

חלקה C 101	חלקה B 101	חלקה A 101
משרדים 43,500 מ"ר	מגורים 315 יח"ד רגילות, 38 יח"ד להשכרה לצמיתות	מגורים 315 יח"ד רגילות 47 יח"ד להשכרה לצמיתות
מסחר 1,080 מ"ר	מסחר 720 מ"ר	מסחר 450 מ"ר
מבני ציבור 3,285 מ"ר		מבני ציבור 315 מ"ר

- תקני חניה לרכב פרטי

תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.9.4 שבתקנון התוכנית, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בבניה, הנמוך

מביניהם. בדירות להשכרה לצמיתות - תקן החניה יהיה אפס.

חלקה C 101	חלקה B 101	חלקה A 101	מקדמי חניה
---	158	158 חניות	1: 0.5 חניה ליח"ד רגילות
125			1: 350 חניות לכל מ"ר משרדים
22	15	8 חניות	1: 50 חניות לכל מ"ר מסחר
14	---	1 חניה	1: 240 חניות לכל מ"ר שטחי ציבור
161	173	167	סה"כ חניות רכב פרטי - 501

- הולכי רגל

הפרויקט ממוקם בצומת רחובות יגאל אלון, תוצרת הארץ ונחלת יצחק.

רוחב המדרכה ברחוב תוצרת הארץ - 8 מטר.

רוחב המדרכה ברחוב יגאל אלון 14.3 מטר עד לקו בנין ועוד 4 מטר בתוך קולונדה. המדרכה כוללת

שביל אופניים דו סטרי. 10.5 מ' מסך רוחב המדרכה הם בזיקת הנאה.

רוחב המדרכה ברחוב נחלת יצחק. 12 מטר עד לקו בנין ועוד 4 מטר בתוך קולונדה. המדרכה כוללת

שביל אופניים. 12 מ' מסך רוחב המדרכה הם בזיקת הנאה.

התכנית מייצרת מעברים להולכי רגל בין רחוב תוצרת הארץ לרחוב נחלת יצחק וכן מרחוב עין זיתים

לרחוב יגאל אלון.

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/12/2024 10 - 0023-24ב' -
---	--

- רכב דו גלגלי
 בפרויקט תוכננו 2,727 מתקני אופניים מתוכם כ- 274 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי חניה עליונים.
 בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 331 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.
 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.
 ברחובות המקיפים את המתחם תוכננו שבילי אופניים דו סטריים, יגאל אלון תוצרת הארץ ונחלת יצחק.
 - תחבורה ציבורית
 ברחובות ההיקפיים ובמיוחד ביגאל אלון ונחלת יצחק קיימים מספר רב של קווי אוטובוסים.
 במרחק של כ- 200 מטר מהפרויקט ממוקמת תחנת רכבת השלום.
 ברחוב יגאל אלון סמוך לפרויקט מתוכננת תחנת מטרו של קו M-1 ותחנה נוספת בפיתח השלום עם יגאל אלון של קו M-2.
 - נגישות וחניונים
 מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ באמצעות רמפות דו סטריות.
 אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס תת קרקעי.
 - מערך תנועה היקפי
 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ.
 עיקרי התוכנית הינם הרחבת מדרכות בכל היקף התוכנית ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ונחלת יצחק וכן הסדרת שביל אופניים ברחובות אלו.
 - סיכום
 הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.
 קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת המדרכות בכל היקף המתחם כולל הסדרת שבילי אופניים מסביב למתחם וכן הוספת מעברים חדשים וחניון אופניים.
- 16. איכות סביבה:**
- לתכנית נערכו כל הסקרים הדרושים בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות ותכנון בר קיימא: סקר אנרגיה, סקר מיקרו אקלים ורוחות והצללות, סקר אסבסט, סקר אקוסטי, סקר קרינה ונספחי תשתיות וניהול מי נגר. כלל ההמלצות והבדיקות שבוצעו אוגדו תחת מסמך סביבתי. להלן חוות דעת סביבתית שהוכנה ע"י חברת אוול אי בע"מ:
- א. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התוכנית:
- איכות אוויר - על מנת להפחית את פוטנציאל זיהום האוויר אשר נובע מפעילות התחבורתית שצפויה לגבור עקב מימוש התוכנית, מומלץ לשלב בה ובסביבתה שבילי אופניים ושבילי גישה לכיוון הרכבת הקלה והמטרו אשר ישרתו את עובדי המגדלים הצפויים לקום המתניידים בתחבורה ציבורית. בנוסף, יתוכננו פתרונות אוורור/נידוף למבנים - בתכנון של מסעדות, חניונים תת קרקעיים ובאם יוצב גנרטור - יוצג תכנון בשלב התכנון המפורט להפניות אוויר לכיוון הגג העליון של המבנה. חדרי פסולת ומחזור, חצרות פריקה וטעינה - יתוכננו בתת הקרקע, יוצג בשלב התכנון המפורט.

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/12/2024 10 - 0023-24ב' -
---	--

- רעש - שימוש במעטפת המבנה במנגנוני הפתיחה ובזיגוג ישמרו על מפלסי הרעש הרצויים מתחבורה. במידה וייעשה שימוש בתריסי גלילה הם יטופלו כראוי מבחינה אקוסטית. לעת התכנון המפורט יוכן נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות המכאניות השונות, לרבות איורורר חניונים, מיזוג אוויר, גנרטורים וכו'. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן – 1990
- תכנון ביו אקלימי - כלל גגות המבנים תחת למניפת הצל של הפרויקט זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281, פרט למבנה יחיד (פרי מגדים) הגובל בצפון שטח המגרש. כלל חזיתות המבנים תחת למניפת הצל של הפרויקט זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281, פרט לחזית הדרומית למבנה פרי מגדים. כלל השטחים הפתוחים תחת תחום ההצללה של הפרויקט אינם זוכים לכמות חשיפה מספקת עפ"י הנספח המפורט לת"י 5281. עם זאת, כלל השטחים הפתוחים הנבחרים אינם עומדים בדרישות עפ"י המצב הקיים ואינם מושפעים באופן שלילי מהבינוי המוצע. מרבית השטחים הפתוחים בשטח הפרויקט אינם זוכים להצללה מספקת באמצעות הבינוי המוצע בלבד. בחינה מחודשת באמצעות המצב המוצע לתכנון הנופי העלתה כי כלל השטחים הפתוחים ובתחום מבני הציבור המוצעים עומדים בדרישות המפורטות.
- ניתוח תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריוני נוחות במשטח הולכי בכל השטח הנבחן בפרויקט ע"פ המוגדר בקריטריוני הנספח לת"י 5281 לשלב התב"ע ועמידה בקריטריוני בטיחות במשטח הולכי בכל השטח הנבחן בפרויקט ע"פ המוגדר בקריטריוני הנספח לת"י 5281 לשלב התב"ע.
- סקר אנרגיה
- מעטפת, מערכות וצריכת אנרגיה חזויה – בהיבט הפאסיבי סולארי, העמדת הפרויקט הינה אופטימלית ומאפשרת, בתכנון מעטפת נכון, תנאי נוחות וחיסכון אנרגטי מירבי. עירוב השימושים המתוכנן מאפשר שילוב וניצול מירבי של תכנון המערכות האקטיביות וצריכת האנרגיה.
- מרכז אנרגיה: מערכות ורשת החשמל - מרכז האנרגיה יהווה ספק האנרגיה העיקרי בפרויקט. המרכז ימוקם בת"ק ויחובר לכלל צרכני האנרגיה השונים בפרויקט. עם התקדמות התכנון תיערך בחינה פרטנית למיקום המרכז למיקסום היעילות האנרגטית והפחתת איבוד חום בהולכה בצנרת.
- ייצור אנרגיה מתחדשת - בהתאם לתכנון המפורט ולניתוח הצללות בעבור שלב התב"ע, עולה כי הדרישה השנתית ע"פ מתודולוגיית עיריית ת"א לייצור אנרגיה מתחדשת עומד על כ- 277,500 קוט"ש לשנה.
- לצורך בחינת השימוש הדרישה לשילוב מערכות אנרגיה מתחדשת, נבחנה בשיתוף אדריכלי הפרויקט ההיתכנות הטכנית והכלכלית והוצעו מספר חלופות. כלל החלופות המוצעות מאפשרות הגעה ליעד של כ- 50% מדרישת הייצור, בהתאם לשלב המתודולוגיה (תב"ע), אשר יהווה כ- 1.5% מסך צריכת האנרגיה החזויה בפרויקט.
- ייצור אנרגיה בגז - בהיבט שילוב מערכות ייצור אנרגיה מקומית בגז, קיים פוטנציאל כלכלי גבוה לשילוב מנוע / טורבינת גז בפרויקט לניצול חום שיורי וייצור אנרגיה מקומי. בבחינה בין טורבינה למנוע גז טורבינת הגז הציגה יתרון כלכלי מובהק עם החזר השקעה מהיר. עם זאת, צפי זמן ההגעה המשוער לחלוקת גז לאזור הפרויקט ע"פ נתוני חברת Super NG, הינו כ- 3-5 שנים בהתכנות נמוכה ולכן אינו רלוונטי בשלב זה לפרויקט. בהתאם להתקדמות תוואי האספקה תבחן מחדש כדאיות השימוש בטורבינת / מנוע גז לאספקת אנרגיה לפרויקט.

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 10 - 0023-24	מס' החלטה 04/12/2024 10 - 0023-24
---	--

- מי נגר** - יותקנו מערכות לאגירת נגר בשטחי פיתוח במתחם, בתת הקרקע ומעל תקרת המרתף. המערכת תותקן מעל תקרת המרתף המתכונן, בשטח זיקת ההנאה. בטווח קרקע זה מוצע להתקין תאי אגירה רדודים, המתאימים לשטח צפוף ועירוני. בנוסף, מוצע להתקין גגות כחולים, על מנת לאגור נגר על גגות הבניינים.
 - קרינה** - סקר קרינה מציין הנחיות להוראות התכנית העתידיות. בכל מבנה בשלב קבלת היתר בניה פרטני יערך סקר אלמ"ג. במידה ויהיו שנאים פרטיים יש לקבל היתר הקמה מהמשרד להגנ"ס והיתר הפעלה לאחר חישובול.
 - פסולת** - אצירת הפסולת תותר בתחומי המגרש בלבד. יתוכנן כנדרש חדר פסולת ומחזור סגור אשר יכיל מכלי אצירה למחזור של זרמי הפסולת השונים. תשטיף חדרי הפסולת ומסחר ינוקזו למערכת הביוב דרך מפרידי שומנים נפרדים. פסולת בנייה תפונה לאתרי מחזור או הטמנה מוסדרים על פי כל דין. פסולת בנייה מההריסות תועבר לגריסה באתר מורשה. גריסת פסולת בנייה באתר הבנייה אינה מאושרת על ידי הרשות לאיכו"ס. להיתר הבא תוגש כנדרש הצהרה על אומדן כמות פסולת בנייה ואישור על התקשרות לפינויה לאתר מורשה. לא צפויה יצירת פסולת מסוכנת.
 - אסבסט** - בכלל השטח נמצא סה"כ אסבסט עומד על כ-598 מ"ר + 12 מ'. ניתן לפנות את האסבסט על פי נהלי המשרד להגנ"ס טרם הריסת המבנים ובנפרד מפסולת אחרת.
- ב. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים מביצוע העבודות למימוש התוכנית :**
- ארגון אתר הבניה ועבודות הבניה יערכו על פי הוראות עיריית תל אביב-יפו לצמצום ומניעת הפרעות ומטרדים.
- 17. תחזוקה:** השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי, מעברים הפתוחים לציבור והמרתפים שבשטח התוכנית יתופעלו על ידי חברת ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקייה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף, מאגרי מי נגר ומתקנים הנדסיים

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1280%, רח"ק 12.8	200% עיקרי + 35% מתוכם שירות. סה"כ 270%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
- מגורים –75,071 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) - סה"כ יח"ד: 715 (שטח ממוצע ליח"ד 71 מ"ר) - יח"ד רגילות: 535 (שטח ממוצע ליח"ד 73 מ"ר עיקרי) - יח"ד דב"י: 95 (שטח ממוצע ליח"ד 73 מ"ר עיקרי) - יח"ד להשכרה לצמיתות (דיור מיוחד): 85 (שטח ממוצע ליח"ד 60 מ"ר עיקרי) - בתוספת שטחי מרפסות של עד 12 מ"ר למרפסת*מס' יח"ד)	31,160 מ"ר עיקרי 10,906 מ"ר שירות סה"כ 45,066 מ"ר	מ"ר	

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10 - 0023-24	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

• מסחר – 2,500 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) • תעסוקה - 58,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) • שטחי ציבור בנויים – 4,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ שטחים מוצעים: 139,571 מ"ר מולל (עיקרי+שירות)			
מגדלי מגורים – 70 קומות	5 ק'	קומות	גובה
מגדלי תעסוקה – 60 קומות			
מגדלי מגורים – 250.50 מ' מעל פני הקרקע	17 מ'	מטר	
מגדל תעסוקה – 240.00 מ' מעל פני הקרקע			
60%	40%	תכסית	
500 רכב פרטי	כ-791	מקומות חניה	
2,727 חניות לאופניים			
331 חניות לאופנועים			

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בדיון עם מ"מ יו"ר הוועדה המקומית ביושבו כיו"ר הוועדה להתייעצות עם הציבור ליאור שפירא, ועם חבר הוועדה אלחנן זבולון, בתאריך 13/11/2022, הוחלט כי היות ומדובר בתכנית בתחום תמ"א 70 בין שתי תחנות מטרו M1 ו-M2 ובקרבה לתחנת רכבת ישראל "השלום", בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 וסביבת התכנית, ולאור כך שהתכנית מקצה כ-4.5 דונם לשטחי ציבור פתוחים ובנויים (שצ"פ שב"צ) + 4,000 מ"ר שטחי ציבור מבונים, הוועדה ממליצה לבצע שיתוף ציבור לשטחי הציבור הבנויים והפתוחים, אופן השימוש והפריסה שלהם, לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10 - 0023 - 24	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5084 507-1068436	שם התכנית מרחב מעורב יגאל אלון	מגיש התכנית בעלים פרטיים + וועדה מקומית	עורך התכנית יסקי מור סיוון אדריכלים
פרטי חשבות ורשומה			
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח חתכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית ☐ כפרית	☒ יש ☐ אין	
מסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולשטח			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

1. *Chlorophyll a* (Chl *a*)
 2. *Chlorophyll b* (Chl *b*)
 3. *Chlorophyll c* (Chl *c*)
 4. *Chlorophyll d* (Chl *d*)
 5. *Chlorophyll e* (Chl *e*)
 6. *Chlorophyll f* (Chl *f*)
 7. *Chlorophyll g* (Chl *g*)
 8. *Chlorophyll h* (Chl *h*)
 9. *Chlorophyll i* (Chl *i*)
 10. *Chlorophyll j* (Chl *j*)
 11. *Chlorophyll k* (Chl *k*)
 12. *Chlorophyll l* (Chl *l*)
 13. *Chlorophyll m* (Chl *m*)
 14. *Chlorophyll n* (Chl *n*)
 15. *Chlorophyll o* (Chl *o*)
 16. *Chlorophyll p* (Chl *p*)
 17. *Chlorophyll q* (Chl *q*)
 18. *Chlorophyll r* (Chl *r*)
 19. *Chlorophyll s* (Chl *s*)
 20. *Chlorophyll t* (Chl *t*)
 21. *Chlorophyll u* (Chl *u*)
 22. *Chlorophyll v* (Chl *v*)
 23. *Chlorophyll w* (Chl *w*)
 24. *Chlorophyll x* (Chl *x*)
 25. *Chlorophyll y* (Chl *y*)
 26. *Chlorophyll z* (Chl *z*)
 27. *Chlorophyll aa* (Chl *aa*)
 28. *Chlorophyll ab* (Chl *ab*)
 29. *Chlorophyll ac* (Chl *ac*)
 30. *Chlorophyll ad* (Chl *ad*)
 31. *Chlorophyll ae* (Chl *ae*)
 32. *Chlorophyll af* (Chl *af*)
 33. *Chlorophyll ag* (Chl *ag*)
 34. *Chlorophyll ah* (Chl *ah*)
 35. *Chlorophyll ai* (Chl *ai*)
 36. *Chlorophyll aj* (Chl *aj*)
 37. *Chlorophyll ak* (Chl *ak*)
 38. *Chlorophyll al* (Chl *al*)
 39. *Chlorophyll am* (Chl *am*)
 40. *Chlorophyll an* (Chl *an*)
 41. *Chlorophyll ao* (Chl *ao*)
 42. *Chlorophyll ap* (Chl *ap*)
 43. *Chlorophyll aq* (Chl *aq*)
 44. *Chlorophyll ar* (Chl *ar*)
 45. *Chlorophyll as* (Chl *as*)
 46. *Chlorophyll at* (Chl *at*)
 47. *Chlorophyll au* (Chl *au*)
 48. *Chlorophyll av* (Chl *av*)
 49. *Chlorophyll aw* (Chl *aw*)
 50. *Chlorophyll ax* (Chl *ax*)
 51. *Chlorophyll ay* (Chl *ay*)
 52. *Chlorophyll az* (Chl *az*)
 53. *Chlorophyll aza* (Chl *aza*)
 54. *Chlorophyll abz* (Chl *abz*)
 55. *Chlorophyll acz* (Chl *acz*)
 56. *Chlorophyll adz* (Chl *adz*)
 57. *Chlorophyll aez* (Chl *aez*)
 58. *Chlorophyll afz* (Chl *afz*)
 59. *Chlorophyll agz* (Chl *agz*)
 60. *Chlorophyll ahz* (Chl *ahz*)
 61. *Chlorophyll aiz* (Chl *aiz*)
 62. *Chlorophyll ajz* (Chl *ajz*)
 63. *Chlorophyll akz* (Chl *akz*)
 64. *Chlorophyll alz* (Chl *alz*)
 65. *Chlorophyll amz* (Chl *amz*)
 66. *Chlorophyll anz* (Chl *anz*)
 67. *Chlorophyll aoz* (Chl *aoz*)
 68. *Chlorophyll apz* (Chl *apz*)
 69. *Chlorophyll aqz* (Chl *aqz*)
 70. *Chlorophyll arz* (Chl *arz*)
 71. *Chlorophyll asz* (Chl *asz*)
 72. *Chlorophyll atz* (Chl *atz*)
 73. *Chlorophyll auz* (Chl *auz*)
 74. *Chlorophyll avz* (Chl *avz*)
 75. *Chlorophyll awz* (Chl *awz*)
 76. *Chlorophyll axz* (Chl *axz*)
 77. *Chlorophyll ayz* (Chl *ayz*)
 78. *Chlorophyll ayz* (Chl *ayz*)
 79. *Chlorophyll azz* (Chl *azz*)
 80. *Chlorophyll azaa* (Chl *aza*)
 81. *Chlorophyll abz* (Chl *abz*)
 82. *Chlorophyll acz* (Chl *acz*)
 83. *Chlorophyll adz* (Chl *adz*)
 84. *Chlorophyll aez* (Chl *aez*)
 85. *Chlorophyll afz* (Chl *afz*)
 86. *Chlorophyll agz* (Chl *agz*)
 87. *Chlorophyll ahz* (Chl *ahz*)
 88. *Chlorophyll aiz* (Chl *aiz*)
 89. *Chlorophyll ajz* (Chl *ajz*)
 90. *Chlorophyll akz* (Chl *akz*)
 91. *Chlorophyll alz* (Chl *alz*)
 92. *Chlorophyll amz* (Chl *amz*)
 93. *Chlorophyll anz* (Chl *anz*)
 94. *Chlorophyll aoz* (Chl *aoz*)
 95. *Chlorophyll apz* (Chl *apz*)
 96. *Chlorophyll aqz* (Chl *aqz*)
 97. *Chlorophyll arz* (Chl *arz*)
 98. *Chlorophyll asz* (Chl *asz*)
 99. *Chlorophyll atz* (Chl *atz*)
 100. *Chlorophyll auz* (Chl *auz*)
 101. *Chlorophyll avz* (Chl *avz*)
 102. *Chlorophyll awz* (Chl *awz*)
 103. *Chlorophyll axz* (Chl *axz*)
 104. *Chlorophyll ayz* (Chl *ayz*)
 105. *Chlorophyll ayz* (Chl *ayz*)
 106. *Chlorophyll azz* (Chl *azz*)
 107. *Chlorophyll azaa* (Chl *aza*)
 108. *Chlorophyll abz* (Chl *abz*)
 109. *Chlorophyll acz* (Chl *acz*)
 110. *Chlorophyll adz* (Chl *adz*)
 111. *Chlorophyll aez* (Chl *aez*)
 112. *Chlorophyll afz* (Chl *afz*)
 113. *Chlorophyll agz* (Chl *agz*)
 114. *Chlorophyll ahz* (Chl *ahz*)
 115. *Chlorophyll aiz* (Chl *aiz*)
 116. *Chlorophyll ajz* (Chl *ajz*)
 117. *Chlorophyll akz* (Chl *akz*)
 118. *Chlorophyll alz* (Chl *alz*)
 119. *Chlorophyll amz* (Chl *amz*)
 120. *Chlorophyll anz* (Chl *anz*)
 121. *Chlorophyll aoz* (Chl *aoz*)
 122. *Chlorophyll apz* (Chl *apz*)
 123. *Chlorophyll aqz* (Chl *aqz*)
 124. *Chlorophyll arz* (Chl *arz*)
 125. *Chlorophyll asz* (Chl *asz*)
 126. *Chlorophyll atz* (Chl *atz*)
 127. *Chlorophyll auz* (Chl *auz*)
 128. *Chlorophyll avz* (Chl *avz*)
 129. *Chlorophyll awz* (Chl *awz*)
 130. *Chlorophyll axz* (Chl *axz*)
 131. *Chlorophyll ayz* (Chl *ayz*)
 132. *Chlorophyll ayz* (Chl *ayz*)
 133.

תעסוקה וכניסות לבתים מגורים. +	שימושים כללים לפי סי 3.1.1 (ז) - יותרו שימושים ציבוריים, מלונאות ושירותים בעלי אופי ציבורי סעיף 3.2.1 (א)(2) מעל 100 יחיד		
+	לפי סעיף 3.4.1 ב - רח"ק מרבי לפי הקבוע בפרק 5 בחוראות לאזור התכנון - לפי אזור תעסוקה מטרופוליני, בסמוך לחשעת המונים מעל 12.8 די - רח"ק 12.8	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חבניה המרבי.
+	שטחי מרפסות עבור שימוש חמורים בהיקף של 12 מ"ר מספר יחידות חדור. עבור שימוש המלונאות שטחי מרפסות של 6 מ"ר מספר חדרי המלון. שטחי מצללות: בתכנית מוצעים סה"כ 2,300 מ"ר עבור חמורים הציבוריים.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על תרח"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 תנחיתים למיתם חוועזח רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבניה המרבי הקבוע באזורי חיועד.
+	לפי סעיף 3.1.5: (א) שטחי חבניה בתת הקרקע יחיו בחתאם למותר עמ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי חבניה שמעל הקרקע, לפי תנבות מבניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חוניה ושטחי השירות תנחיתים לתפקוד חבנין.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	בחונאם לנספח העיצוב העירוני ובנספח לענינים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בחוראות התוכנית. 4.2.2 (א)(3) בדיקה תכנונית מוקדמות להתאמה לגובת בינוי גובל קיים או מתוכנן	מספר קומות מרבי: מעל 40 קומות	קביעת גובת חבניה ותוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	עד 70 קומות למנדלי חמורים עד 60 קומות למגדל התעסוקה + חזכנית גובלת ברוב צדדיה בכבישים ובמזרח גובלת במגדלים רבי קומות.		

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10 - 0023-24	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	4.2.2 (ב) תנאי לחפיקת תכנית הכוללת בנייה העולה על 20 קומות יחית צורך של המשמכים הבאים: (1) נספח בניין עירוני אשר יתייחס, בין היתר, לחיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח, בניין, מאפייני סביבה, נצמדות, חומרי בנייה וגמר; (2) נספח תחבורה. (3) נספח תשתיות. (4) נספח אקלימי/סביבתי. על מי סעיף 4.2.2 (ג) - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או חמורת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בח חוראות בדבר הקצאה לא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	מהות ההקצאה לצרכי ציבור וחיקפה ייקבעו על ידי הועדה בבסוף לבדיקה תכנית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ח) לפי סעיף 4.1.1 ד (1)	+ + +
חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 החוראות יתולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למגורדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו' מתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי חיעוד	סעיף 3.5 – מבני ציבור/ כולל תנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). על 15 קומות	+ + +

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10 - 0023-24ב'	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

קביעת הוראות למרחב הציבורי - 3.6.18 - 3.6.1 תחומות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חחוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציד ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור קירוי מעל דרך פרברית מחירת, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התכנית, רחוב עירוני (יגאל אלון)	שעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל חנכיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). 3.6.14 רחוב עירוני 3.6.1 (ג) שטח ציבורי פתוח משולב	חונכית מרחיבה את רח' יגאל אלון בזיקת הנאה ברוחב של 9.5 מ' בחתום למסמך המדיניות ליגאל אלון, מרחיבה את רח' נחלת יצחק בזיקת הנאה ברוחב של 11 מ', ומרחיבה את רח' תוצרת הארץ בזיקת הנאה ברוחב של 5 מ'. חונכית כוללת שצ"פ ושב"צ ושכיל. בחתום לשעיף 3.6.1 (ג) (8) מצורפים המסמכים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי.
---	--	---	--

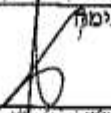
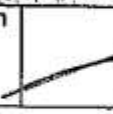
חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	סעיפים 3.8.1 (ג) תכנית שכוללת שביל אופניים, סעיפים 3.8.1 (ד) בדיקה תכנונית מוקדמת לקביעת אזור מיתון תנועה 3.8.1 (ה) תכנית שמרסיפה מעל 10,000 מ"ר תעסוקה או 100 יח"ד – חו"ד תחבורתית, 3.8.2 (א) קווי בניין, 3.8.2 (ב) דרך עורקית עירונית (יגאל אלון), 3.8.2 (ה) דרכים מקומיות 3.8.4 3.8.5 מרכזי תחבורה משולבים 3.8.7	חור"ד תחבורתית חוראות לפיתוח שביל אופניים ברח' יגאל אלון. בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאזור מיתון תנועה – במסגרת חו"ד תנועתית. יגאל אלון אינו מופיע בתמ"מ 5 או תמ"א 3. קו תבנין ליגאל אלון הוא 6.5 מ' (מעל 5 מ'). התכנית משנה את רח' עין זיתים לדרך משולבת, ומבטלת את רח' מנורת המאור התכנית צמודה לתחנת השלום של מטרו M1. התכנית תואמה עם נת"ע. התכנית במרחב כ- 250 מ' מסימבול מתח"ם מטרופוליני (חשלוס) ואינה כוללת אותו בשטחה. תקני חנייה: למגורים – 0.5:1 יח"ד לתעסוקה – 1:350 למסחר – 1:50 לשטחי ציבור – 1:100
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפקוד (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	תכנית בעלת חשפעה סביבתית בהתאם להגדרות 4.4.1 סעיפים ג', ד', ח', ו-ט. סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית	חוות דעת סביבתית, התכנית כוללת חוות דעת סביבתית,

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10 - 0023 - 24	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

נספח מיקור אקלים וסקר אנרגיה. +	סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5 תנאים להפקדת		
+	סעיף 4.6.2 הנחיות כלליות סעיף 4.6.4 ניקוז	בכל שטח התוכנית סעיף 4.6.2	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
+	סעיף 4.6.5 ביוב – תנאי להפקדת תכנית המוסיפה מעל 200 יח"ד חדשות ומעל 50,000 מ"ד כולל לתעסוקה, כפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת וחמלצות ליכולת מערכת הביוב חסימות לקלוט את כמו תשפכים המרבית הצפויה. סעיף 4.6.6 חשמל		
+	תכנית כוללת נספחי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז וניחול מי נגר)		

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10 - - 24-0023	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א)(4)	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת תוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס חוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אורי	025332735		14.11.2022
חתימת המעטף לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלח אברחם איון, עו"ד	2439976-9		14.11.2022

ח ברום | 2017

העתיקים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
נוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- בתכנית 715 יח"ד, מתוכן 85 יח"ד להשכרה בבעלות וניהול אחדים. התועלת הציבורית היא תשלום לקרן קירוי האיילון. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בנושא ומדיניות הדיור, 15% מיחידות הדיור שאינן להשכרה יהיו עבור דב"י לפי הגדרתן בחוק ל-25 שנה ב-40% הנחה. מחלקת התכנון ממליצה לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:
 - השלמת תיאום המסמכים עם תחום מקרקעין.
 - השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העירייה.
 - תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
 - תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

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

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	10 - 0023-24
--	---

עומר וולף: התוכנית בתחום אזור התעסוקה נחלת יצחק, בצמידות לשתי תחנות מטרו, בסמיכות לתחנת רכבת ישראל השלום. התוכנית קודמה בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000, אזור מעורב למגורים ולתעסוקה ברח"ק 12.8 ולפחות 40% תעסוקה.

רחל פלר: מציגה את התוכנית.

אורלי אראל: העירייה נכנסה כבעלי קרקע עם שטח סחיר בחכירה. העירייה יוצאת עם שטחי ציבור שלא היו קודם – כ- 4.5 דונם שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחי ציבור פתוחים.

מיטל להבי: כי מדיניות העירייה היא להכניס דיור

אורלי אראל: העירייה לא נכנסה עם קרקע סחירה למגורים אלא קרקע לתעשייה, שיש עליה חוכרים.

מיטל להבי: העירייה יכולה לעשות כל ייעוד

אורלי אראל: לא ניתן לקבוע כל ייעוד אלא בהתאמה לתכנית המתאר. העירייה מקבלת שטחי תעסוקה במצב היוצא, בגלל שהחוכרים הם של שטחי תעסוקה ותעשייה, ויוצאת עם שטחי התעסוקה להחזיר לחוכרים, אנחנו לא מקבלים יח"ד.

רחל פלר: ממשיכה להציג את התוכנית.

אורלי אראל: המגרש של המטרו מחוץ לקו הכחול של התוכנית בהתאם לתיאום עם חברת נת"ע ולבקשתם.

אופירה יוחנן וולף: ציינת שיש 2300 חניות אופניים, הן בחינם או בתשלום?

חיים גורן: בפרויקטים גדולים מסוג זה חשוב לדבר על דיור בר השגה וחשוב שתהיה בניה מרקמית בשכונת נחלת יצחק, לכן יש לשמר בינוי של 8, 9 קומות, לעשות דיור שהוא יותר זול מבחינת עלויות. חן קראוס: האם יש מספיק מבני ציבור גם למרכז קהילתי? איך אפשר להסתדר מבחינת התחבורה עד שיגיע המטרו?

אסף הראל: איך מתייחסים לאזור הזה? החלק הזה מבחינתי הוא חלק מנחלת יצחק שכונת מגורים, אתם רואים זאת כחלק ממרחב טרה ותוה"א.

אלחנן זבולון: יש את נתיבי איילון מצד אחד ועכשיו מרחיבים לצד השני של הכביש.

אסף הראל: האזור הזה, חלק ממה הוא? האזור לא נראה כשכונה של נחלת יצחק וזה לא מרגיש שכונת מגורים, יש לעשות יותר בניה יותר נמוכה, זו הנחת יסוד שלי. אפשר לקבל אולי מגדל אחד, צריך לראות מרחב מסוים כמה הוא יכול להכיל. הדופן של נחלת יצחק עובדת יפה.

זבולון אלחנן: יש לך את נתיבי איילון שהוא סוג של משאב ואתה רוצה להתפתח בצד השני.

ליאור שפירא: אין מקום נגיש יותר מאשר מהמקום הזה.

אסף הראל: ת"א יכולה להכיל עד מספר מסוים.

אודי כרמלי: התוכנית הזו תואמת את תכנית המתאר, זו לא גחמה.

אסף הראל: לדעתי אפשר לתכנן את התוכנית הזו אחרת ולא כמו מתחם טרה אלא לצופף ולהנמיך ושיהיה חלק מנחלת יצחק.

מיטל להבי: ת"א מדברת על עירוב שימושים. מדובר על מבנה עירוני מוצלח שהוא שתי וערב. מייצרים כאן משהו שהוא לא ת"א אלא משהו אחר. בתוכנית זו אנו מתבססים על תכנית מטרו, ומה יהיה אם לא יהיה מטרו? אומנם המקום משורת אבל אין מקום להולכי רגל על המדרכות ובמעברי החציה. רב השפ"פים הם מטריד לבני אדם כמו ערוגות עם קוצניים שאף אחד לא יכול לעבור דרכן. תביאו תוכנית עם עיצוב שישמש הנאה לציבור. עלות דמי הניהול יקרים יותר משכירות במקום אחר. באנו להוזיל ויצאנו מייקרים. איזה שלביות מוצעות בבינוי לטובת התחבורה? איך אנשים מגיעים לרכבת? איפה עוברים שטחי זיקות ההנאה? איפה בתי ספר לילדים כאשר יש תוספת של 713 יח"ד?

אודי כרמלי: יש חזון ברור איך עובד מרחב איילון, זו הנקודה הכי נגישה בארץ. אנחנו על תחנת רכבת השלום, ועל תחנה שהיא הצטלבות שני קווי מטרו. העיר ת"א היא גם בניה מרקמית וגם מגדלית, וכתפיסת עולם תוכנית המתאר תא/5000 סימנה את המרחב הזה לפי הקוד הזה וכך אנו פועלים. כך גם מגדלי ת"א שכבר בנויים משנות ה-90 בדופן שכונת נחלת יצחק. יכול להיות שאפשר לשפר את הקוד אבל תוכנית המתאר סימנה את המרחב, ורח' יגאל אלון בדיוק כמו שהיא סימנה. בביצרון, והלאה, כתפיסת עולם של יגאל אלון, הוא משענת אחת, והמסגר משענת שניה של הסולם הזה. המרחב הזה ישמש כמרכז העסקים של מדינת ישראל, ברמת מאקרו.

אורלי אראל: מדובר במע"ר המטרופוליני עפ"י תוכנית המתאר ותמ"מ 5. בנחלת יצחק חסר שטחים פתוחים, והתכנית מוסיפה כאלה ותיתן מענה לשכונת נחלת יצחק, יחד עם צפיפות גבוהה. הדרישה ממקדמי התוכנית הייתה לקבל מגרש שייעוד הקרקע שלו הוא חום/ירוק. כאשר נחליט מה לבנות שם במגרש בייעוד הציבורי נחליט באילו היקפים ובאילו שימושים וזה לשיקול דעתכם.

חן קראוס: כל החום יכול להפוך לירוק ולהפך?

אורלי אראל: כן, הייעוד הוא חום/ירוק מפוספס. לעניין הדב"י, שדירות דב"י בקומה ה-50 הם לא דב"י. קבענו בתכנית גם דירות להשכרה לצמיתות בבעלות וניהול אחודים שיוקמו במסד של המגורים, והדב"י יהיה במגדלים, כחלק מכל מגוון המגורים במגדלים למעט בדירות המיוחדות, ל-25 שנה בהנחה של 40% ממחיר השוק כפי שהוחלט במדיניות הדיור.

רוני קינסברנר: דמי הניהול של יחידות הדב"י מסובסדים בכל הפרויקטים והם מוגבלים לעד 350 ₪ לחודש.

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	10 - 0023-24
--	---

אורלי אראל: זיקות הנאה בתוכנית מוצע שבהחלטת הוועדה שתנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת זיקת הנאה בידי העירייה. העירייה תהיה אחראית לתחזוקה של כל זיקות ההנאה בתוכנית. אין זיקות הנאה בתוך הבניינים רק במרחב הפתוח. מיטל להבי: 10% של ההשכרה הם בגודל ממוצע של 60 מ'. לגבי דירות הדב"י, גם בשטח זה יוצא 15% מהשטח?

אורלי אראל: ההחלטה של הוועדה המקומית הייתה 15% ממספר יחידות הדירור, אבל פחות או יותר זה משתווה. ההשכרה נוכתה. מיטל להבי: מכלל הדירות הסחירות

עומר וולף: מספר יחידות הדב"י הוא נגזרת של מספר היחידות ה"רגילות" – 15% מ-630 יח"ד, והשטחים חושבו בהתאם לממוצע הכללי של התוכנית, הוא מעט נמוך מהממוצע העיקרי של דירות "רגילות". מיטל להבי: בתב"ע יכולנו לקבוע כל מספר של דירות בר השגה שיתאמו את המדיניות. המספר יחסית נמוך. יכולנו את כל התעשייה להעביר למגורים ולעשות מגדל מגורים. הראלה אברהם אוזן: זה לא מדויק. לתעשייה הזו יש משמעות כלכלית שמישהו צריך לתת על זה את הדעת. אם החוכרים הם בתעסוקה לא ניתן להפוך זאת למגורים, המטרה שלנו הן לקדם בוועדה תוכניות שהן תמומשה.

מיטל להבי: התחייבנו ליותר דיור בר השגה, גם אם זה פחות רווחי. אורלי אראל: אנו עומדים במדיניות העירייה, לא סטינו ממנה כלל, והכנסנו דיור להשכרה לצמיתות. מיטל להבי: מותר לנו לבקש מטלות יותר גדולות. אלי לוי: כשהעירייה מקבלת תמורה, הכסף הולך לדב"י וזה עולה לה הרבה יותר. במקרה הזה יש חוכרים ל-99 שנה לתעסוקה ותעשייה וצריך לתת להם מענה.

רוני קינסברנר: התועלות הציבוריות חושבו פעם למרכיב התעסוקה ופעם למרכיב המגורים. 10% מהיח"ד הן להשכרה לצמיתות. 15% מהשטחים הנוטרים ו-15% מהיחידות הנוטרות הם כמעט משתוות חישובית. לגבי התועלות הציבוריות של התעסוקה, יש לכך 2 חלופות. האחת, תשלום לקרן קירוי איילון והרחבת גשרים, והשניה, תוספת של 2314 מ"ר שטחי ציבור בנויים, נוסף על ה-4000 מ"ר הקיימים, וזה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בעת אישור תוכנית העיצוב. 6000 ש"ח שווי מטר ברוטו, שזה לערך שטח עיקרי 9,000 ש"ח, לקרקע, בחישוב היטל השבחה יהיה מה שיהיה בשוק.

אורלי אראל: לעניין האופניים, זו חניה פרטית, תקן למתגוררים במרחב – לעובדים ולדיירים. אביגדור פרויד: מערבית לשכונת נחלת יצחק יש 3 גשרים קיימים, ואחד אמור לקום בעמק ברכה, רק במחלף עזריאלי יש ירידה לאיילון גם דרום וצפון, אין בגשר מוזס ולכן צריך לשים לב, חשוב לשים לב לכמות התנועה דרך הגשרים האלה כי גבעתיים גולשת לגשרים הללו. אודי כרמלי: יש תוכנית מאושרת לרמפה 300, שיוצרת לאיילון בדיוק מול הפרויקט, בגבול מרחב טרה. קידום התכנון תלוי במשרד התחבורה.

ליאור שפירא: הוועדה מבקשת מהיזם שחניון האופניים יהיה פתוח לציבור דיוויד אמיד: כמות חניות האופניים היא בתקן הכי גבוה שראיתי. אנחנו מיצינו את מלוא התקן. ליאור שפירא: לא ביקשנו שתגדילו את הכמות, ביקשנו שתפתחו את חניון האופניים לכלל הציבור. אודי כרמלי: כרגע יש כ-300 מקומות חניה בפיתוח, שנגישות לציבור הרחב. מציע לקחת עוד 300 חניה מתוך קומת החניון העליונה, מינוס אחת, ולאפשר בהן חניה חופשית לציבור. זה יבוא על חשבון התקן המוגבר, מתוך החניות המתוכננות.

אופירה יוחנן וולק: זה מגדלים מטורפים, איפה אנשים ישימו את האופניים? אודי כרמלי: יהיו 600 מקומות חניה זמינים לציבור בכל יום.

ליאור שפירא: הם הציעו 300 חניות בתת הקרקע, שהן יהיו פתוחות לציבור 24/7? אודי כרמלי: נכון.

מיטל להבי: היום מתקני אופניים טמוני קרקע הם מתקנים נחוצים בשל גניבת אופניים, לכן מי שבונה בסדרי גודל כאלה חייב לרצות לעודד שיגיעו עם אופניים ולעשות מתקנים רבי קיבולת. אורלי אראל: תנאי למתן תוקף לתוכנית יהיה חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת שטחי זיקת ההנאה בידי העירייה. ו-300 מקומות חניית אופניים בקומת המרתף הראשונה מתוך חניות שטחי התעסוקה, שיהיו פתוחות לשימוש הציבור בכל שעות היממה בכל ימות השנה. ליאור שפירא: מדובר בסעיף 2ה.

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן קראוס, חיים גורן, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולך
נגד: אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10 - 0023-24	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

בישיבתה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים :
 - א. השלמת תיאום המסמכים עם תחום מקרקעין.
 - ב. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העירייה.
 - ג. תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
 - ד. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ה. 300 חניות האופניים בתת הקרקע יהיו פתוחים 24/7 לקהל הרחב ללא תשלום
 2. תנאי למתן תוקף לתוכנית חתימה על כתב התחייבות להבטחת שטחי זיקת ההנאה בידי העירייה
- משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק**

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10974 בעמוד 2040 בתאריך 15/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

15/12/2022	מעריב הבוקר
16/12/2022	מקומון ת"א
15/12/2022	הארץ

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10023-24 - 10	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

דיון בהתנגדויות:

במסגרת תקופת ההפקדה הוגשו 9 התנגדויות לתכנית, כמפורט להלן:

מתנגד	פירוט
1	עו"ד איל ד. מאמו ממשרד אגמון ושות'
2	עו"ד שלמה כהן, עו"ד קרן קמחי גדולני ועו"ד יואב גלזר ממשרד גורניצקי ושות'
3	עו"ד אבישי אוברמן ועו"ד ענר חפץ ממשרד ארנון, תדמור-לוי
4	עו"ד אלי וילצ'יק ועו"ד אריאל פל ממשרד כהן, וילצ'יק ושות'
5	עו"ד אייל שקיב ועו"ד מעיין סוויסה ממשרד גולדפרב זליגמן
6	עו"ד רם קוסובסקי-שחור ממשרד חיים קוסובסקי – שחור ושות'
7	עו"ד רם קוסובסקי-שחור ממשרד חיים קוסובסקי – שחור ושות'
8	נגה בר
9	אדרי' אהוד כרמלי

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	חברת כרם נכסים ופיתוח 2015 בע"מ (גוש 7093 חלקה 316) ע"י עו"ד איל ד. מאמו	1. ליקויים בעריכת טבלת האיזון וההקצאה: א. פיצול זכויות בין שני מגרשי המגורים בניגוד להוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית המורה על ריכוז הקצאות במגרש אחד ככל הניתן. (ס' 34-42 בגוף ההתנגדות במקור). 2. הערכת שווי שגויה במצב נכנס: א. מקדם שווי בהתאם למיקום ביחס לרחובות ראשיים ועדיפות לשימושי מסחר, לנכסים במיקום פנימי. (ס' 59-64 בגוף ההתנגדות במקור). ב. הערכת יתר לתחנת דלק פעילה בתחום חלקה 471 גוש 7093. (ראו ס' 65-70 בגוף ההתנגדות במקור). 3. הערכת שווי שגויה במצב יוצא: א. הערכת זכויות המגורים: הבינוי המתקבל יוצר פחת כלכלי בשטחי המגורים שאינו נלקח בחשבון (דירות כלואות). (ס' 53 בגוף ההתנגדות	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה. שמאי התכנית קבע מקדמי שווי לכל החלקות במצב הנכנס בייעוד זהה, לכולן זכויות בנייה עם אפשרות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. נקבעו בנוסף מקדמי התאמה המגלים את כלל השימושים המותרים בחלקה בהתאם למיקום כולל מיקום לרחובות ראשיים ולאפשרות וכדאיות השימוש מסחרי בקומת הקרקע. שמאי התכנית קבע את שווי המצב הנכנס של חלקה 471 ע"ב השימוש בפועל כתחנת דלק. בבדיקה שנערכה נמצא שיש לעדכן את שווי המצב הנכנס לחלקה לפי קרקע בייעוד תעסוקה עפ"י התב"ע התקפה, עליה ניצבת תחנת תדלוק פעילה בהיתר, ששוויה יתבטא במקדם מתאים.	<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u> <u>לדחות את ההתנגדות.</u> <u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u> <u>לדחות את ההתנגדות.</u>

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	10 - 0023-24
--	---

	במקור); הערכת יתר לזכויות מגורים. (ס' 73-79 בגוף ההתנגדות במקור).		
לדחות את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. שווי המגורים כפי שנקבע ע"י שמאי התכנית נערך עפ"י סקר שוק שמגלם את עירוב השימושים בעסקאות ההשוואה.	ב. הפחתת שווי שטחי מגורים עקב שטחי מסחר ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע ו/או בקומות המסד. (ס' 80-83 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	שמאי התכנית קבע את שווי המגרשים במצב היוצא בהתאם לשטחים המותרים לבניה שנקבעו בטבלה 5 לתכנית. בבדיקה כעת, עולה כי בהתאם לסעיף קטן 6 בטבלה 5 להוראות התכנית, ניתן להמיר עד 15% שטחי תעסוקה למסחר. לכן יעודכן שווי המגרש בהתאם לחלופה המיטבית המהווה את השימוש הטוב והיעיל. מובהר כי טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח.	ג. הערכת חסר של שווי שטחי תעסוקה. (ס' 84-86 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד ראו סעיף 4.4 בהתנגדות מס' 9 התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו, והמענה להתנגדות זו. לכן, בהתאם להערה 5 ל"טבלת הזכויות" (סעיף 5 להוראות התכנית) לפיה "על פי שיקול דעת הוועדה המקומית, תותר המרת שטחי המגורים לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר כחלק להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון". משנבחרה חלופה זו לשטחי ציבור, הרי כי במצב היוצא של המגרש 101 הכולל את תא שטח 101A, יובא בחשבון הקמת מבני ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר והמרת שטח זה ממגורים לציבורי.	ד. באומדן שווי מגרש 101A יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין עלויות הקמת שטחים ומבני ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר, כמו כן מתבקשות הבהרות ביחס לסוגיית התועלת הציבורית לקרן קירוי איילון. (ס' 10.7 ו-11.7 בנספח 1 להתנגדות - חוות הדעת השמאית).	
לדחות את ההתנגדות.	אחוז שטחי השירות הוא נגזרת של אופן עירוב השימושים, קומת מסד והשימושים בהן, מספר הקומות הכולל, תמהיל יחידות הדיור ומספר יחידות הדיור לקומה – כל החלטה כזאת היא משמעותית ולכן נדרש להבין שקשה לעשות גזירה שווה ממגדלים אחרים ושיש טווח, ולמיטב ניסיונו הוא נע בין כ-28% ל-50%. שטחי השירות המוצעים בתכנית זו עומדים על כ-32% מסך השטחים. הנושא נבדק על ידי עורכי התכנית מספר פעמים בכדי לוודא שהשטחים המבוקשים עונים על הנדרש בתכנון. עם זאת חשוב לציין, כי לצורך תכנון מיטבי ובמידת הצורך, התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת כך שניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות, ככל שיוצג הצורך התכנוני ולשיקול דעת הוועדה.	4. הוראות התכנון והיקף השטחים ליה"ד אינם מאפשרים את גודל היה"ד המוצע בתכנית: א. מחסור בשטחי שירות (ס' 43-50 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	נספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר הגדיר את מרחב התכנון "מעל 40 קומות", כלומר, טיפולוגיית בנייה מגדלית גבוהה. בתשריט אזורי ייעוד בתכנית המתאר, מרחב התכנון בייעוד הוא	ב. תכסית מרבית למגדלי המגורים לא מאפשרת את הקמת גודל יה"ד ממוצע המוצע בתכנית. (ס' 51-52 בגוף	

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/12/2024 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד
---	---

	"אזור מעורב לתעסוקה ומגורים", המצוי בתפר שבין אזור התעסוקה נחלת יצחק ושכונת המגורים. מרחב התכנון ללא מגבלת גובה. בהתאמה לכל אלה קודמה טיפולוגיה מגדלית התואמת את האופי המע"רי של המרחב, תוך כוונה לקבל מגדלים תמימים ודקים ככל הניתן – כך שיתקבלו האילויות של מגורים במגדלים תוך השארה מירבית של שטחי קרקע פתוחים לציבור, וכל אלה תוך שמירת גמישות תכנונית נדרשת עבור תכנון איכותי למגדלים. לכן נקבעה למגדלים תכנית מרבית, כאשר למגדלי המגורים היא 850 מ"ר לכל מגדל, תכנית מרבית שמשקללת את הצרכים והמופץ העירוני הרצוי, תוך אפשרור הגמישות התכנונית לשלבי התכנון הבאים כך שיתאפשר מימוש התכנית. תכנית הבינוי, מספר הקומות, מספר יחידות הדיוור הכוללות ופריסת השימושים, מאפשרים את הגמישות התכנונית הנדרשת בכדי לנצל את שטחי הבנייה למגורים במלואם בכפוף לתכנון מתאים.	ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	תכנית המתאר, שקבעה בנספח העיצוב העירוני את המרחב "מעל 40 קומות", באזור ללא מגבלת גובה, כיוונה לטיפולוגיה בנייה מגדלית גבוהה. הערך הנוסף של טיפולוגיה זו הוא הותרת שטחי קרקע נרחבים לציבור – בדגש על שטחים פתוחים, בהתאמה לאינטנסיביות הבנייה ותוספת המשתמשים (מתגוררים, מועסקים וחולפים). לדבר חשיבות גבוהה באזור תעשייה שמשנה את אופיו לאזור מעורב, זאת מכיוון שבמקור באזור התעשייה לא נקבעו שטחים מתאימים לצרכי ציבור ולא תוכנן שלד ציבורי עירוני (חלקות התעשייה גדולות ובלתי-עבירות). הבינוי המוצע בתכנית, אופיו ופריסתו, תוכננו תוך דגש על השלמת שלד ציבורי שכונתי איכותי ומרחב ציבורי עירוני, והותרת שטחים פתוחים נרחבים ואיכותיים במפלס הקרקע והרחוב, ביניהם: חיבור צפון-דרום במרכז הבלוק בייעוד שטח ציבורי שמתפקד כרחוב עירוני, חיבור מזרח-מערב לכניסה לתחנת המטרו העתידית ואל השטח למבני ציבור והשצ"פ בתכנית מרחב טרה תא/4086 הסמוכה, שטח פתוח איכותי בלב בתכנית שמצטרף לשפ"פ בזיקת הנאה שנקבע בתכנית מרחב מוטורולה תא/3871, ומגרש בייעוד ציבורי למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. צמצום תמירות המגדלים כפי שמציעים המתנגדים (קרי, הגדלת תכסיות והנמכתם), ותוספת מגדל מגורים שלישי, משמעותם הלכה למעשה צמצום משמעותי בהיקף השטחים הפתוחים ובאיכותם, פגיעה בשלד הציבורי החדש המוצע, פגיעה במגרש לצרכי ציבור, מופץ עירוני שאינו מיטבי, ובנוסף הגדלת הצפיפות הנתפשת.	ג. מוצעת חלופה תכנונית הכוללת מגדל מגורים נוסף (שלישי) בתכנית בו ירוכזו זכויות המתנגדים. (ס' 54-56 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	התכנית בהתאם לעוצמותיה הגבוהות כוללת איחוד וחלוקה על כל תחום התכנית. ללא זאת, לא ניתן יהיה לממש. סביר כי הפעולות לפינוי התחנה ושיקום הקרקע יחלו ויחולו כחלק מהמהלך הכולל למימוש התכנית ולאחר אישור תכנית האיחוד והחלוקה כלומר בשילוב כלל הבעלים, דהיינו כפי שנוסח במסמכי התכנית כ"תנאי להליך היתר בנייה" ותוך דגש על המהות – על עצם פינוי התחנה, הטיפול בקרקע, וכל	5. מבוקש להטמיע בהוראות התכנית הוראות בדבר פינוי תחנת הדלק ושיקום הזיהום בקרקע – להטמיע כי האחריות לפינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע יחולו על בעלי התחנה דהיינו בעלי חלקה 471 בגוש 7093. (ס' 10.9 ו- 11.9 בנספח 1 להתנגדות -	

מס' החלטה 04/12/2024 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד 10 - 0023-24	התוכן
--	-------

	הפעולות שיידרשו. חזקה על הבעלים בכלל התכנית שיסדירו את פעולות פינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע לצורך מימוש התכנית.	חוות הדעת השמאית).	
לדחות את ההתנגדות.	ראשית, קיימת הוראת מעבר בתכנית לפיה ניתן יהיה להמשיך ולקיים את השימושים שהותרו ערב תכנית זו לתקופה נוספת של 7 שנים לאחר אישור תכנית זו. תקופה זו היא מעל ומעבר לסביר על מנת שאותם משתמשים יערכו לפינויים בתום תקופה זו. יתרה מכך, העדיפות העליונה של העירייה הינה להירשם כבעלים של שטחים אלו בעת רישום לוח ההקצאות ולא להפעיל את סעיף ההפקעה. סעיף ההפקעה בתכנית נועדו בעיקר כשיש צורך להקמת תשתיות בשטחים ציבוריים שטרם נרשמו על שם העירייה (למשל הקמת חדר טרפו לגביו חברת חשמל מבקשת להראות זיקה לקרקע בה יוקם חדר החשמל).	6. סעיפי הפקעות ושימושים חורגים אינם מידתיים: א. בתום 7 שנים מיום אישור התכנית המוצעת המקרקעין יוכל להיות מופקע עבור צרכים ציבוריים – התנאי אינו סביר. (ס' 89 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה לסעיף 6.א. בהתנגדות זו. עם אישור התכנית הנ"ל המצב התכנוני, לרבות הייעודים, ישתנו בתחום הקו הכחול. על מנת לממש את התכנית ולעודד הוצאת היתרים, יש להגביל בזמן את השימושים הקיימים במקום. במסגרת ההוראות נקבע כי ממועד מתן תוקף ייתן פרק זמן של 7 שנים נוספות לשימושים המאושרים ערב אישור התכנית, שמהווה פרק זמן סביר לחלוטין לשימושים מאושרים.	ב. הניסוח לפיו בחלוף המועד המנוי בסעיף ישונה ייעודם של המגרשים המקוריים לייעוד הקבוע בתשרי התכנית, כך שלא ניתן להשתמש בשימושים הקיימים בתוך פרק זמן של 7 שנים וללא קשר ליישום התכנית בפועל – אינו סביר. (ס' 91-100 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה לסעיף 6.א. בהתנגדות זו.	ג. תקופת הזמן של 7 שנים מיום אישור התכנית שהוגדרה עבור סעיפים אילו – נקבעה באופן שרירותי ואינה תואמת את אופי התכנית. (ס' 101-102 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	התכנית מציעה תמהיל מגוון של יחידות דיור – הדירות במגדלים תוכננו עם ממ"דים ואילו הדירות בקומות המסד המרקמיות תוכננו עם ממ"קים, ובכל מקרה הדבר ייקבע סופית בתכנית העיצוב והפיתוח ו/או היתר הבנייה והתכנית מאפשרת את הגמישות הנדרשת. הערכת השווי של המגרשים נקבעה בהתאם לעקרון השימוש הטוב והיעיל בכפוף לגמישות זו.	1. שגיאות בהערכת שווי המצב היוצא: א. הערכת יתר של שווי דירות המגורים – ההנחה כי ייבנו ממ"דים היא מוטעית. (ס' 1.3, 18.1.1, בגוף ההתנגדות במקור).	2 חברת יעקבי – ברזל בטון בע"מ (גוש 7093 חלקה 476) עו"ד שלמה כהן ואח'
לדחות את ההתנגדות.	אחוז שטחי השירות הוא נגזרת של אופן עירוב השימושים, קומת מסד והשימושים בהן, מספר הקומות הכולל, תמהיל יחידות הדיור ומספר יחידות הדיור לקומה – כל החלטה כזאת היא משמעותית ולכן נדרש להבין שקשה לעשות גזירה שווה ממגדלים אחרים ושיש טווח, ולמיטב ניסיונו הוא נע בין כ-28% ל-50%. שטחי השירות המוצעים בתכנית זו עומדים על כ-32% מסך השטחים. הנושא נבדק על ידי עורכי התכנית מספר פעמים בכדי לוודא שהשטחים המבוקשים עונים על הנדרש בתכנון. השומה תואמת בדיקה זו. עם זאת חשוב לציין, כי לצורך תכנון מיטבי ובמידת הצורך, התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת כך שניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות, ככל שיוצג הצורך התכנוני ולשיקול דעת הוועדה.	ב. שיעור שטחי השירות שגוי. מבוקש לתקן את שומת שווי המצב היוצא כך שיילקח בחשבון שיעור שטחי שירות של 36% ולא 31.6%. (ס' 1.3, 18.1.2, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	קומות טכניות נלקחו בחשבון בשתי הקומות העליונות – כפי שניתן לראות בחתך שבנספח	ג. יש צורך להפחית קומות ממניין השטחים הסחירים לצורך קומות	

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	10 - 0023-24ב'
--	---

	הבינוי. יחד עם זאת, מספר הקומות המרבי שנקבע בתכנית מבטיח את הגמישות התכנונית הנדרשת, ומאפשר במידת הצורך אם יתגלה בשלבי התכנון הבאים לקבוע קומות ביניים טכניות.	טכניות. (ס' 1.3, 18.2.1, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	התכנית מאפשרת את הגמישות התכנונית הנדרשת לשלבי התכנון הבאים בהיבטים של מספר קומות מרבי וגובה מרבי, מתאפשר גם תכנון של מעברי רוח להקטנת לחץ, ככל שידרשו כאלה.	ד. יש צורך לתוספת קומות למעבר רוח מפאת גובה המגדלים. במידה ואכן יהא צורך ובמידה ואלה יחשבו במסגרת השטחים, יש להפחית 1,088 מ"ר עיקריים ממניין השטחים הסחירים במגדלי המגורים ולתקן את שומת שווי מצב יוצא בהתאם. (ס' 1.3, 18.2.2, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	שווי ממוצע שקבע שמאי התכנית מגלם את כלל מאפייני הנכס.	ה. הפחתת שווי ליחידות דיור עם כיוון אוויר אחד. (ס' 1.3, 18.2.3, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	שמאי התכנית העריך את שווי הקרקע למגורים בהתאם לשווי שוק. כאשר שמאי המתנגדים קבע שווי בנוי של מעל 50,000 ₪ למ"ר אך הפחית יזמות בשיעור של 15% ועלויות בנייה של כ- 21,000 ₪ למ"ר ועל כן הגיע לשווי מ"ר מבונה נמוך לשיטתו.	ו. הערכת יתר של שווי הקרקע המיועדת למגורים. (ס' 1.3, 18.3, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	שמאי התכנית קבע את שווי יחיד לדיב"י ע"ב שווי מ"ר מבונה מגורים בהפחתה בשיעור 25%. מבדיקה כעת, נמצא שיש לעדכן את מקדם ההפחתה לדיב"י.	ז. הערכה שגויה של שווי יחידות הדיור בהישג יד (דב"י). (ס' 1.3, 18.4, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	שמאי התכנית ביצע הפחתה בשיעור של 10% המגלמת הפחתה בגין אי סחירות. כמו כן, נקבע כך גם בפסיקות שמאים מכריעים ובוצע בהתאם. לכן נמצא שהמקדם שניתן הינו ראוי.	ח. הערכת יתר של שווי יחידות הדיור המיוחד להשכרה. (ס' 1.3, 18.5, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	שמאי התכנית קבע את שווי המגרשים במצב היוצא בהתאם לשטחים המותרים לבניה שנקבעו בטבלה 5 לתכנית. בבדיקה כעת, עולה כי בהתאם לסעיף קטן 6 בטבלה 5 להוראות התכנית, ניתן להמיר עד 15% שטחי תעסוקה למסחר. לכן יעודכן שווי המגרש בהתאם לחלופה המיטבית המהווה את השימוש הטוב והיעיל. מובהר כי טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.	ט. הערכת חסר של שווי שטחי התעסוקה. (ס' 1.3, 18.6, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	טענות המתנגד נטענות בעלמא. עלויות הבנייה של גורדי שחקים תלויות במספר רב של משתנים, אך לצד עלויות בנייה גבוהות – שווי הפרויקט הבנוי גם הוא גבוה, וודאי ביצירת דירות קטנות הניתנות לשיווק מהיר יחסית. המשתנים שנקבעו בשמאות משקללים את כלל המשתנים בפרויקט. חשוב לציין כי מספר הקומות הקבוע בתכנית הוא המספר המרבי. המספר נועד לאפשר גמישות מסוימת אל מול אי הוודאות התכנונית של שלב מוקדם זה, ומימוש מלוא הקומות יהיה נתון להחלטת היזם, בהתייחס לכלל השיקולים ובין היתר גם שיקולים כלכליים. בהשוואה לחלופה הספציפית שעוסקת במגדלי מגורים בני 55 קומות ובתוספת מגדל מגורים שלישי בן 30-35 קומות, ההבדל בין מגדלים	י. עלות בניית מגדלי מגורים מרובה דירות בבניינים בני כ-70 קומות בעייתיות בשיווק ותחזוקה שיגרמו לשווי מופחת. (ס' 1.3, 18.7, בגוף ההתנגדות במקור).	

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/12/2024 10 - 0023-24ב'
---	--

	גגבהים מעין אלה ובין מגדלים בגובה 70 קומות מתבטא בעיקר בהתאמות במערכות ובקונסטרוקציה, ובכל מקרה יחס הברוטו-נטו המוצע בתכנית לקומה נבחן ונמצא ראוי ותחרותי.		
לדחות את ההתנגדות.	שמאי התכנית קבע מקדמי שווי לכל החלקות במצב הנכנס בייעוד זהה, לכולן זכויות בנייה עם אפשרות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. נקבעו בנוסף מקדמי התאמה המגלמים את כלל השימושים המותרים בחלקה בהתאם למיקום כולל מיקום לרחובות ראשיים ולאפשרות וכדאיות השימוש מסחרי בקומת הקרקע. שווי המחברים ניתן למבנים ראויים בהתאם למצבם הפיזי החיצוני והפנימי.	2. שגיאות בהערכת שווי "המצב הנכנס": א. הערכת חסר של זכויות המתנגדים. (ס' 1.4, 19.1, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 ביחס לטענה בסעיף ב.2.	ב. הערכת שווי שגויה של תחנת הדלק. (ס' 19.2 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	הטבלה נערכה בהתאם לקביעת שווי יחסי במצב הנכנס תוך שמירת עקרון השווי היחסי למצב היוצא ובהתאם לתקן 15 וכך יתבצע גם במסגרת התיקון לטבלה.	ג. הפרת עיקרון שמירת השווי היחסי, ודרישה לאור השגיאות השמאיות לפי המתנגדים, להגדיל את היקף שטחי הבנייה בייעוד מגורים, ולהקצות למתנגדים זכויות רבות יותר במצב היוצא, בייעוד מגורים ו/או תעסוקה. (ס' 1.4, 20, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	מאפייני הבעלות, קיבולי התכנון והאינטרס הציבורי לא מאפשרים לתכנן ללא יצירת שיתוף בין הבעלים. מדובר במצב רגיל בפרויקטים מסוג זה וקיימים מנגנונים בחוק המאפשרים את מימוש הפרויקט גם במקרה שלא מושגת הסכמה בין כלל השותפים. טבלת האזיון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. כמו כן, בתנאים בהליך רישוי יש להוסיף כי ניתן יהיה להגיש בקשה נפרדת לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B יחד אך בנפרד מ-101C. בהוראות המרתפים, יש לציין כי במידה ויוגשו היתרי בנייה נפרדים לתאי השטח, יש להבטיח רציפות בין מפלסי החניון ותפקודו הכולל. בהוראות לנושא חנייה, יש לציין כי במידה ויוגשו בקשות נפרדות, כל בקשה תדרש להציג בנפרד עמידה בתקן בתחום הבקשה. בהוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לציין כי באישור מהנדס העיר ניתן יהיה להגיש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B, בנפרד.	3. חסמים במימוש התכנית: א. יצירת שיתוף של בעלי זכויות בשני מגדלי המגורים עלולה לסכל את מימוש התכנית לרבות קשיים בקבלת מימון. (ס' 2.2, 23.1, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	מספר הקומות המרבי המוצע בתכנית תואם את תכנית המתאר ואת אופי הפיתוח של מרחב אזור התעסוקה נחלת יצחק. מספר הקומות המרבי שנקבע נובע מהניסיון להתמיר את המגדלים ולייצר תכנית מינימלית, בכדי להותיר את הקרקע פנויה ככל הניתן עבור שלד ציבורי חדש ושימושים ציבוריים, ובכדי ליצור צפיפות	ב. גובהם הרב של מגדלי המגורים טומן בחובו קשיים כגון עלויות הקמה, תחזוקה והפעלה עודפות; בזבוז שטחים; היעדר ניסיון בהקמת והפעלת מגדלים בגובה דומה. (ס' 2.3, 23.2, בגוף ההתנגדות במקור).	

לדחות את ההתנגדות.	נתפשת נמוכה יותר וריווח. התכנון המוצע, לרבות פריסת השימושים ואופי הבינוי, משקלל את כלל הצרכים וההיבטים, תוך שימת דגש על המרחב הציבורי ומענה לצרכי הציבור. קביעת שלד ציבורי, והקצאת שטחי ציבור בנויים ופתוחים, הינם בעלי חשיבות יתרה בתכנית זו מכיוון שמדובר באזור תעשייה שמשנה את אופיו לאזור מעורב עירוני ואינטנסיבי, כלומר מרחב שבמקור לא כלל שלד ציבורי עירוני (חלקות התעשייה גדולות ובלתי עבירות) וללא שטחים מתאימים למענה לצרכי ציבור. רוח תכנית המתאר, שקבעה בנספח העיצוב העירוני את המרחב "מעל 40 קומות", באזור ללא מגבלת גובה, כיוונה לטיפולוגית בנייה מגדלית גבוהה. הערך הנוסף של טיפולוגיה זו הוא הותרת שטחי קרקע נרחבים לציבור – בדגש על שטחים פתוחים, בהתאמה לאינטנסיביות הבנייה ותוספת המשתמשים (מתגוררים, מועסקים וחולפים). הבינוי המוצע בתכנית, אופיו ופריסתו, תוכנו תוך מתן דגש על השלמת שלד ציבורי שכונתי איכותי ומרחב ציבורי עירוני, והותרת שטחים פתוחים נרחבים ואיכותיים במפלס הקרקע והרחוב, ביניהם: חיבור צפון-דרום במרכז הבלוק בייעוד שטח ציבורי שמתפקד כרחוב עירוני, חיבור מזרח-מערב לכניסה לתחנת המטרו העתידית ואל השטח למבני ציבור והשצ"פ בתכנית מרחב טרה תא/4086 הסמוכה, שטח פתוח איכותי בלב בתכנית שמצטרף לשפ"פ בזיקת הנאה שנקבע בתכנית מרחב מוטורולה תא/3871, ומגרש בייעוד ציבורי למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. חלופת המתנגדים, הכוללת צמצום תמירות המגדלים (קרי, הגדלת תכסיות והנמכתם) ותוספת מגדל מגורים שלישי, משמעותם הלכה למעשה צמצום משמעותי בהיקף השטחים הפתוחים ובאיכותם, פגיעה בשלד הציבורי החדש המוצע, פגיעה במגרש לצרכי ציבור, מופע עירוני שאינו מיטבי, ובנוסף הגדלת הצפיפות הנתפשת.	4. חלופה תכנונית מוצעת: תוספת מגדל מגורים שלישי בן 30-35 קומות בהתאמה לחלקות המקור של המתנגדים וחלף המגרש הציבורי, והקטנת גובה מגדלי המגורים מכ-70 קומות ל-55 קומות. החלופה תאפשר בין השאר לצמצם בעלי זכויות בכל מגדל. (ס' 3.2-3.1, 3.4, 47-51, בגוף ההתנגדות במקור, ופירוט בנספח חוות הדעת האדריכלית של אריה שילה).	
לדחות את ההתנגדות.	רחוב נחלת יצחק הוא רחוב שכונתי חשוב לשכונת נחלת יצחק, כמו גם היסטורית רחוב בהיררכיה גבוהה שהוביל את התפתחות המרחב (נחלת יצחק ועמק ברכה היו שני הרחובות הראשיים בנחלת יצחק עם הקמתה כמושבה חקלאית ב-1925). הרחוב מקשר מזרח ומערב, ומייצר חיבור טבעי מגבעתיים דרך שכונת המגורים בנחלת יצחק, אל אזור התעסוקה נחלת יצחק, ומעל האיילון (דרך גשר יהודה נח מוזס) אל המע"ר הצפוני. הרחוב בעל אופי פעיל, חולפת בו תחבורה ציבורית ולאורכו בנוסף למבני מגורים – שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ושטחי ציבור בנויים (בי"ס איילון). מיקום השטחים בייעוד ציבורי בתכנית (בנויים ופתוחים) לאורך רחוב נחלת יצחק השכונתי הוא המיקום הנכון בראיית פיתוח שטחי הציבור בשכונה ואופי הרחוב, וזאת בעדיפות על מיקומם בדופן יגאל אלון או תוצרת הארץ שהינם בעלי אופי מע"רי יותר ומסחרי, כמו גם בעדיפות על מיקום פנימי בלב מרחב התכנון ללא חזית	5. מיקומו של מבנה הציבור אינו תואם את אופי הפעילות לאורך רחוב נחלת יצחק. (ס' 3.3, 24-31, בגוף ההתנגדות במקור).	

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	10 - 0023-24ב'
--	---

	לרחוב, כך שיהיו נסתרים מהעין הציבורית וייתפסו כבעלי שייכות "מתחמית". לכן מיקום השטחים בייעוד ציבורי על נחלת יצחק תואם את אופי הרחוב והוא הנכון ביותר ביחס לכל חלופה. מבנה הציבור יכול ויבנה על הרחוב, או בנסיגה ממנו ובחזיתו גינה, ויכול ויבנה עם חזית מסחרית או פעילה או ללא – הכל כפי שייקבע בתכנית העיצוב והפיתוח בהתאם לשימוש העירוני לכשייבחר, והוראות התכנית מאפשרות את הגמישות התכנונית הנדרשת לכך.		
לדחות את ההתנגדות.	ראו מענה בהתנגדות מס' 1 לסעיף 6.א.	6. הוראות לגבי הפקעה לצרכי ציבור ומנגנון שימושים חורגים הפוגעים בזכויות הקניין של המתנגדים (ס' 4.1-4.3, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	7. הקצאת זכויות בריחוק ממקרקעי המתנגדים בניגוד לעקרון הקרבה. (ס' 4.4-4.5, בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	מדובר בתכנית שמוסיפה 715 יחידות דיור בשטח שתיפקד כאזור תעשייה, מלאכה ומשרדים ללא שטחי ציבור. גודלי הדירות בתכנית צפויים לאכלס בעתיד גם משפחות עם ילדים. כמו כן בשכונת נחלת יצחק היצע מצומצם של שטחי ציבור ועל כן כל תכנית חדשה במרחב זה ובייחוד במרחב התעסוקה נדרשת לספק מענה לצרכי הציבור לתוספת האוכלוסייה בשטח. המענה לצרכי ציבור בתחום התכנית ניתן באמצעות הקצאת מגרש בייעוד ציבורי שיוכל לתת מענה גמיש לצורך עתידי כגון בית ספר משולב בפונקציות ציבוריות נוספות, וכן שטחי ציבור בנויים שיוכלו לספק בין היתר מענה למסגרות חינוך לגיל הרך הדורשים חצרות ויידרשו לאוכלוסייה העתידית שתגורר בפרויקט וסביבתו. שטחי הציבור הבנויים נכון שיפרסו גם במגדלי המגורים לאור המפורט לעיל.	8. יש לרכז את שטחי הציבור המבונים בכללותם במבנה הציבורי ו/או במגדל התעסוקה שבבעלות העירייה. (ס' 5.1, 5.2, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	9. יש לרכז את זכויות המתנגדים במגורים בתא שטח אחד בלבד. (ס' 5.2 בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	התכנית קובעת שטח משמעותי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לפרוגרמה נורמטיבית לצרכי ציבור עבור תוספת שטחי המגורים בתכנית כפי שקבעה היחידה לתכנון אסטרטגי ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000. השימוש בשטחי הציבור נועד לאפשר גמישות מירבית למתן מענה לצרכי הציבור, והשימוש בהם ייבחר בהמשך בהתאם לצרכים העירוניים, ועל התכנית לאפשר את הגמישות המרבית. לנושא שטחי הציבור הבנויים, סל השימושים שמופיע בסעיף 4.1.1 ס"ק א.3. וס"ק ב.3. מכיל סל שימושים מצומצם לשימושים ציבוריים נחוצים שאינם מטרדיים.	10. יש לקבוע פרוגרמה ברורה לשימושים הציבוריים ולהגבילם לשימושים שאינם מטרדיים בלבד. (ס' 5.3, 5.3, בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי	11. יש להבהיר את הוראות התכנית ביחס לחלופת קרן קירוי האיילון. הוועדה מתבקשת לתקן את הוראות התכנית כך שתבוטל חלופת ההמרה ותיוותר	

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	10 - 0023-24ב'
--	---

	רק חלופת המימון ויקבעו במסגרת התכנית סכומי ההשתתפות המדויקים (ס' 5.4, 54, בגוף ההתנגדות במקור). ראו סעיף ג.4 בהתנגדות מס' 9 התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו, והמענה להתנגדות זו.		
לדחות את ההתנגדות.	הטענה להפליה משוללת כל יסוד והנתונים המוצגים בגופה – שגויים. ראשית, תכנית מרחב טרה בנחלת יצחק היא תכנית שקודמה בסמכות הוועדה המחוזית. לעומתה התכנית נשואת ההתנגדות היא בסמכות הוועדה המקומית. שנית, תכנית מרחב טרה לא קודמה מכוח תא/5000 ואינה תואמת את עקרונותיה (תואמת חלקית בלבד). עם זאת, חשוב לציין כי בתשריט אזורי ייעוד בתא/5000, תכנית מרחב טרה מצויה בתחום "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים", לעומת "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" בתכנית עסקינן. כלומר, גם העקרונות, התמהיל והעוצמות היו שונים אם שתייהן היו מקודמות תיאורטית ובמקביל מתוקף תא/5000. מרכיב המגורים היחסי (אחוזים מהסה"כ) בתכנית מרחב טרה מצומצם משמעותית מזה שבתכנית עסקינן. שלישית, הנתונים המובאים בהתנגדות לעניין רח"ק בתכנית טרה – אינם נכונים. לסיכום, התכנית נשואת ההתנגדות מציעה רח"ק מרבי כפי שמתאפשר מכוח תא/5000 ובהתאם לתמהיל השימושים באזור הייעוד הספציפי. הבקשה להגדלת היקף הזכויות – אינה תואמת את תא/5000 ואינה בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. מדובר באזור מעורב, המהווה אזור ביניים בין אזור התעסוקה ובין שכונת המגורים בנחלת יצחק, שנושא זכויות רח"ק מרבי 12.8 שמאפיין אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, עם אחוז מגורים מאוד גבוה.	12. התכנית בכללותה מפלה לרעה בכך שמוקנות בה זכויות בהיקף פחות ביחס לתכניות של פרויקטים סמוכים (רח"ק, זכויות בנייה והפקעות) – בהשוואה לתכנית טרה בנחלת יצחק תא/4068. (ס' 55 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 ביחס לטענה בסעיף ב.2.	1. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב"מצב נכנס": א. שווי קרקע תחנת הדלק (ס' 9.א. בגוף ההתנגדות במקור).	3 חברת חנית נוב בע"מ וחברת דל-עד בע"מ (גוש 7093 חלקה 520 ע"י עו"ד אבישי אוברמן ואח')
לקבל חלקית את ההתנגדות.	היות ומדובר בחלקות עליהן ניצב בינוי, שעל חלקן נרשם בית משותף ובחלקן האחר בוצעה חלוקה פנימית, שמאי התכנית לא נתן מקדמי התאמה למושע. מבדיקה נוספת, עולה כי יש מקום ליצור הבחנה בין החלקות השונות ולתת מקדם התאמה למרכיב זה במצב הנכנס בחלקות עם יותר מבעלים אחד.	ב. נדרשת הפחתת שווי בשל מקדם מושע במצב נכנס (ס' 9.ב. בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	שווי מ"ר מבונה לתעסוקה נקבע בהתאם לעסקאות השוואה בסביבה, ולכן נמצא תקין. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח.	2. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב"מצב יוצא": א. שווי קרקע לתעסוקה בחסר (ס' 10.א. בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע בהתאם לעסקאות השוואה בסביבה.	ב. שווי קרקע למגורים ביתר (ס' 10.ב. בגוף ההתנגדות במקור).	

מס' החלטה 04/12/2024 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד 10 - 0023-24	התוכן
--	-------

	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח.		
לקבל חלקית את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 2 לטענה בסעיף 1.1.	ג. מקדם לדיור בהישג יד (דב"י) (ס') 10.ג. בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	ד. מקדם מושע במצב יוצא (ס') 10.ד. בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	ה. יש להקצות את כל הזכויות במגרש 101A ולא לפצל בין שני מגרשים (ס') 10.ה. בגוף ההתנגדות במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	ראו בהתנגדות מס' 1 את המענה לסעיף 6.א. מטרת הוראת המעבר של השימוש החורג הינה להטיב עם השימושים הקיימים כיום ולתת למשתמשים מספיק זמן להיערך לפינויים ועל כן ההתנגדות למחוק הוראה זו לא מיטיבה עימם ואינה ברורה.	3. יש לבטל את ההוראות שעניינן שימוש חורג והפקעה לאחר אישור התכנית – לבטל סעיפים 6.12 ו- 6.13 בהוראות התכנית (ס') 12-14 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	תכנית מרחב מעורב יגאל אלון הינה תכנית יוצאת דופן בעוצמות הבנייה ובתמהיל השימושים, הכוללת אחוז גבוה מאוד של מגורים ברח"ק מרבי של אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. על פי תכנית המתאר תא/5000, מקבץ השימושים למגורים כולל מגוון סוגי מגורים ולא רק מגורים למכר במחיר שוק. בנוסף, בעלייה לרח"ק מרבי, התכנית נדרשת לעמוד בשורת תנאים – הקצאה לצרכי ציבור, איכות תכנונית, תרומה למרקם העירוני ויצירת תועלות חברתיות משמעותיות כגון תמהיל יחידות דיור, דיור בהישג יד ועוד. הדרישה לדיור בעל תועלת חברתית תואם את מדיניות הדיור שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 31/8/2022. כלי היישום העיקריים של מדיניות זו, הם בין היתר קביעת יעוד קרקע/שימוש של דיור להשכרה לטווח ארוך בתכניות, וקביעת דיור בהישג יד במחיר מופחת, בשיעור של 10% במזרח העיר, ובשיקול דעת הוועדה המקומית ניתן לצמצם או להגדיל שיעור זה. לאור מדיניות הדיור והעבודה העירונית שנעשתה בנושא, מבוקש לציין בהוראות התכנית כי תכנון יחידות הדיור להשכרה לצמיתות יהיה כמקבץ ובהפרדה שלהן מיתר השימושים באמצעות כניסות נפרדות ומערכות נפרדות, שחשובים לתפקודן כדירות להשכרה.	4. הדרישה כי 10% משטחי המגורים יישמשו כיה"ד להשכרה לצמיתות בנוסף ל-15% מסך היה"ד לדיור בהישג יד (דב"י) - אינה סבירה ובניגוד למדיניות העירונית (ס') 15-20 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 לטענה בסעיף 2.ב.	1. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון - חישוב שווי הזכויות ב"מצב נכנס": א. שווי הקרקע של חלקה 471 גוש 7093 (תחנת הדלק) צריך להיות זהה לשווי הבסיסי למ"ר שנקבע ליתר החלקות הכלולות שבייעוד תעשייה (ס') 37-17 בגוף ההתנגדות במקור).	4 סיף אחזקות בע"מ, אורבנד בניה והשקעות בע"מ ואח' (גוש 7093 חלקה 526) ע"י עו"ד אלי וילצ'יק ואח'
לדחות את ההתנגדות.	לא רלוונטי, ראו מענה להתנגדות מס' 4 לטענה בסעיף 1.א.	ב. לחילופין, בכדי למנוע עיוותים בהקצאות בהתאם לתקן 15, הואיל וקיימים רמות שווי שונות בין חלקה 471 לשאר החלקות בתכנית (פער של פי 1.8 בערך) אזי ראוי להוציא	

מס' החלטה 04/12/2024 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד 10 - 0023-24	התוכן
--	-------

		את חלקה 471 מתחום האיחוד וחלוקה למתחם חלוקה נפרד (ס' 38-39 בגוף ההתנגדות במקור).	
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	שווי המחוברים בתכנית נקבע על פי מצבם הפיזי בניכוי פחתים ותרומת המבנה לשווי החלקה. הנושא מפורט בהתאם במסמך עקרונות השומה.	ג. יש לבטל תרומת המחוברים (סעיף 14 בנספח העקרונות של טבלת האיזון וההקצאה), ולחילופין תיקון תרומת המחוברים אשר חושבה ביחס לחלקת המתנגדים, ולחילופין חילופין טענה כי התחשיב נערך ללא פירוט או הסבר הנתונים שבבסיסו והנ"ל מהווה פגם כשלעצמו (ס' 40-47 בגוף ההתנגדות במקור).	
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	ראו מענה להתנגדות מס' 1 לטענה בסעיף 5.	ד. שיקום הזיהום בקרקע – להטמיע כי האחריות לפינוי תחנת הדלק ושיקום הקרקע יחולו על בעלי התחנה דהיינו בעלי חלקה 471 בגוש 7093.	
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	מדובר בתועלת ציבורית, במסגרת הקמת הבניינים נבנים גם השטחים הציבוריים ועל כן הדבר מקבל ביטוי בטבלאות בכך שמשווי הזכויות במגרש מופחת עלות הקמת השטחים הציבוריים המבונים. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח.	2. שגיאות בטבלת ההקצאה והאיזון – חישוב שווי הזכויות ב"מצב יוצא": א. יש לבטל עלות בניית שטחי הציבור המבונים אשר נקבעה בטבלת ההקצאה (ס' 57-62 בהתנגדות במקור).	
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש.	ב. מקדם מושע במצב היוצא למגדלי המגורים, בקשה לקביעת מקדם 0.85 (ס' 63-67 בגוף ההתנגדות במקור).	
<u>לקבל חלקית את ההתנגדות.</u>	טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, כך שכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.	ג. ריכוז זכויות המתנגדים במגרש אחד ולא לפצל בין שני מגרשי המגורים. (ס' 68-77 בגוף ההתנגדות במקור).	
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	בהתאמה להוראות תת"ל 101 ב' (מאושרת), ובהתאם לתיאום התכנית שנערך עם נת"ע, הובהר כי תכנית בסמכות הוועדה המקומית לא תוכל לשנות את הייעודים כפי שנקבעו בתת"ל (נדרשת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית) ולכן גם במידה ויכללו בתכנית בסמכות הוועדה המקומית, השטחים ייכנסו ביעוד שקבע התת"ל (תחנת תחבורה ציבורית, דרך מוצעת עם הנחיות מיוחדות ב', דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת-קרקעית) קרי שאינם נושאי זכויות. על כן הוחלט ששטחים אלה לא ייכללו במסגרת התכנית ולא יוכנסו כלל לקו הכחול.	3. יש להכניס את מלוא השטח של חלקת המתנגדים לתחום התוכנית, דהיינו לכלול בקו הכחול כ-77 מ"ר שבתחום תכנית המטרו לפי תת"ל 101 ב'. (ס' 48-53 בגוף ההתנגדות במקור).	
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	השטחים הציבוריים המבונים יירשמו בבעלות העירייה במסגרת רישום לוח ההקצאות ורישומם נעשה ללא תמורה כלשהי מצד העירייה. למען הסדר הטוב, בסעיף ההפקעה לא רשום דבר לעניין הפקעה ללא תמורה.	4. יש למחוק מסעיף 6.13 בהוראות התכנית את ההוראה לפיה השטחים הציבוריים המבונים בתאי שטח 101A ו-101C יירשמו ללא תמורה בבעלות עיריית תל אביב יפו (ס' 54-56 בגוף ההתנגדות במקור).	
<u>לדחות את ההתנגדות.</u>	השימוש בשטחי הציבור, אופיים, אופי הבינוי ומיקומו במגרש, הם נגזרת של השימוש הציבורי שיידרש בעתיד ואינו נקבע או ידוע בשלב זה,	1. הבהרה לגבי המבנה הציבורי בתא שטח 301 כך שמיקום הופעתו בנספח הבינוי יהיה מחייב (ס' 35-11 בגוף	5 רבוע כחול נדל"ן בע"מ ואח' (גוש

7094 חלקה (105 ע"י עו"ד אייל שקיב	ההתנגדות במקור).	ולכן יש להבטיח גמישות מקסימלית למיקומו בשטח בהתאם לתכנית צ' החלה על כל שטחי הציבור בעיר.	
	2. מבוקש להורות שהחניון המוצע יתוכנן כך שעיקר תנועת הרכבים מתוכו תופנה אל רח' נחלת יצחק, או לכל הפחות לאפשר גמישות תנועתית כך שמפלסי החניות בחניון המתוכנן ייבנו בהתאמה לגבהי הקומות של חניון פרויקט מגדלי היצירה, כך שתתקיים תנועה חופשית של כלי רכב של הדיירים העתידיים של פרויקט מגדלי היצירה אל ומ-רחוב נחלת יצחק, דרך החניון המוצע בתכנית המופקדת אשר תווסת עומסי תנועה ברח' תוצרת הארץ (צורפה חו"ד תנועתית) (ס' 51-36 בגוף ההתנגדות במקור).	טענת המתנגדים היא שהפרויקט המוצע מייצר עומס תנועתי על הרחובות בהיקף תחום התכנון, בדגש על רחוב תוצרת הארץ. חשוב לציין כי במצב הקיים יש כ-800 מקומות חנייה לרכב פרטי בתחום התכנית, ואילו לפי תקני החנייה בתכנית נקבעו בה כ-500 מקומות חנייה בסה"כ, לכן התכנית אינה יוצרת עומס תנועתי חריג. חיבור החניונים מייצר מורכבות הנדסית, תפעולית וקניינית, כל זאת כאשר חניוני "מגדלי היצירה" כבר בנויים ולא לקחו בחשבון (סטטוטורית, הנדסית, תפעולית וקניינית) חיבור מעין זה כלומר לא ניתן להבטיח מצדם את האפשרות גם אם התכנית נשואת ההתנגדות תיקח זאת בחשבון. בנוסף, חיבור כמוצע יהיה אל מרתף מגדל התעסוקה (בבעלות העירייה), מה שיחייב מבחינת שלביות להקימו בשלב הראשון, כאשר התכנית מעוניינת מפאת מורכבותה הרבה לאפשר גמישות מבחינת שלבי הביצוע ואין חובה כזאת במסמכי התכנית היום. לכל המורכבויות להלן, יש להוסיף את חציית השצ"פ שטומנת בחובה קשיים לא מבוטלים – מורכבת הסכמית והנדסית ופוגעת באפשרות למעבר תשתיות ציבוריות בשצ"פ, בנטיעות לאורכו וכולי כלומר תפגע באיכויות השצ"פ שמתפקד הלכה למעשה כרחוב עירוני. ברמה המפלסית, החיבור הנדסית אפשרי אך ידרוש התאמות מצד חניוני מגדלי היצירה (שכאמור כבר בוצעו) כדי לרדת למפלס של חניוני מרחב מעורב יגאל אלון, שהוא נמוך יותר וזאת מפאת מכלול דרישות תכנוניות ביניהן החצר התפעולית, גובה מינימלי לקומות המרתף העליונות, דרישה לעומק אדמה גננית רציפה מעל גגות החניון לטובת השהיית מי נגר עלי ונטיעות. לכן ולאור כל הנימוקים לעיל, הבעייתיות בהצעת חיבור מעין זה גדולה על התועלת.	לדחות את ההתנגדות.
	3. הרחקת מגדל התעסוקה למרחק של לפחות 22 מ' מהמגדל המערבי במגדלי היצירה, באמצעות צמצום קווי הבניין של מגדל התעסוקה והסתת המגדל לכיוון צפון מערב. (ס' 52-68 בגוף ההתנגדות במקור).	קו הבניין העלי של מגדל התעסוקה קובע מרחק מינימלי בין המגדלים של 16 מ'. לאור מגבלה אפשרית מתת"ל 133 למסילות מהירות 5 ו-6 באיילון, מבוקש לשמור את הגמישות התכנונית הנדרשת ולא להוסיף קו בניין עלי מחייב שיגדיל את המרווח המינימלי ההכרחי מעבר למגבלה התקנונית בתכנית המופקדת. מוצע להוסיף בהוראות התכנית כחלק מהנושאים שתכנית עיצוב ופיתוח תתייחס אליהם – בחינת המרחק בין מגדל התעסוקה לבין מגדלי היצירה בתכנית הסמוכה ובהתחשב במגבלות מתשתיות ארציות.	לקבל חלקית את ההתנגדות.
	4. לקבוע הוראות אשר יבטיחו מניעת הרעה במשטר הרוחות הקיים והצללה, וזאת על ידי קביעה ברורה כי תנאי להיות בניה בתכנית יהיה אנליזה לחיזוי מנהרות רוח והשפעתן על פרויקט מגדלי היצירה המתוכנן, על מנת לצמצם ככל הניתן מטריד עתידי זה (ס' 69-78 בגוף ההתנגדות במקור).	בהתייחס לטענות לסכנת רוחות טורדניות ומסוכנות בתחום הפרויקט ובסביבתו, לחוות דעתנו אין בסיס לטענת המתנגדים. לתכנית בוצע דו"ח מיקרו-אקלים לפי המתודולוגיה המקובלת ע"י יועצי הפרויקט (אלפא פרויקטים ירוקים). הדו"ח נבדק ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בעירייה, ונמצא תקין. אין חריגות בקריטריון הרוחות לבטיחות.	לדחות את ההתנגדות.

מס' החלטה 04/12/2024 10 - 2024-0023	התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד
--	---

	אנחנו לא רואים צורך בבחינה נוספת לשלב היתר בניה ו/או לבדיקה במנהרת רוח.	(במקור).	
לדחות את ההתנגדות.	במסמכי התכנית המצורפים לטבלאות האיחוד וחלוקה, לא נכלל נספח ב' הואיל ושמאי התכנית התבקש ע"י שמאי הוועדה המקומית לכלול את רשימת החוכרים בעמודה נוספת בטבלת האיזון, כך שמדובר בטעות סופר.	1. בקשה להפקדה מחדש של התכנית עקב אי צירוף נספח ב' למסמך עקרונות טבלת איזון והקצאה. (ס' 2-10 בגוף ההתנגדות במקור).	6 נכסי ד.ק.א בע"מ ואשל נכסים סעי"מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6) – 13.02.2023 ע"י עו"ד רם קוסובסקי-שחור
לדחות את ההתנגדות.	טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לתקן 15, וההקצאה בוצעה לבעלים הרשום בחלקה קרי במקרה זה עיריית תל אביב יפו ורשימת החוכרים צמודה אליה. יוער, כי חלוקת ההקצאה הפנימית בין בעלי הזכויות לחוכרים ייערכו מול בעלת הזכויות בהתאם לחוזה החכירה של כל חוכר.	1. היעדר התייחסות לחלק היחסי של תתי החלקות בחלקה 6 גוש 7094 (בית קליפורניה). (ס' 8.1 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).	7 נכסי ד.ק.א בע"מ ואשל נכסים סעי"מ (חוכרים בבית קליפורניה, גוש 7094 חלקה 6) – 15.02.2023 ע"י עו"ד רם קוסובסקי-שחור
לקבל חלקית את ההתנגדות.	ראו מענה להתנגדות מס' 1 ביחס לטענה בסעיף 2.ב.	2. הערכת יתר במצב הנכנס לשווי קרקע תחנת הדלק. (ס' 8.2 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).	
לדחות את ההתנגדות.	תכנית המתאר קבעה את האזור בתשריט אזור הייעוד "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים". אין הדבר מחייב עירוב ברמת הבניין הבודד, אלא תמהיל מעורב בתחום התכנון בכללותו כפי שהתכנית אכן מציעה. טבלת האיזון תתוקן בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.	3. יש להקצות לכל בעלי הזכויות בתוכנית זכויות בנייה בכל השימושים (מגורים ותעסוקה). בנוסף טענה כי הפרדת שימושי המגורים והתעסוקה בין הבניינים משמעותה ביטול ייעוד האזור כעירוני מעורב. (ס' 8.3, 9.3 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).	
לדחות את ההתנגדות.	המדיניות העירונית היא לא להצמיד חניות שאינן לשימוש מגורים, וזאת על מנת למקסם את השימוש במשאב המוגבל של החנייה, לצד הפחתת התמריץ לשימוש בו, על מנת לעודד הגעת של יומיומיים ומבקרים באמצעים חלופיים פרטיים. לאור היצע האמצעים הללו במרחב התכנית, אין מקום לסטות מהמדיניות בתכנית זו.	4. יש למחוק סעיף 6.9 א (9) בהוראות התכנית הקובע שלא יוצמדו חניות שאינן למגורים. (ס' 8.4 בנספח 3 להתנגדות – חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).	
לקבל את ההתנגדות.	בהתאם לתיאום המקדים של התכנית עם נת"ע, ובהתאמה להוראות תת"ל 101 ב', סוכס כי תחום התכנית (הקו הכחול) לא יכלול ייעוד תחנת תחבורה ציבורית ו/או דרך מוצעת עם הנחיות מיוחדות ב' ו/או דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת-קרקעית, קל וחומר לא ישנה ייעודים אלה שכן הדבר אינו בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו (בסמכות הוועדה המחוזית תל אביב). על כן, מדובר בטעות טכנית, יש לתקן את הקו הכחול בהתאם כך שלא יכלול את הייעוד שבהתנגדות, ויצג את ייעודי תת"ל 101 ב' כפי שנקבעו בתת"ל ללא שינוי.	1. בתחום התכנית שטח המסומן בתת"ל 101 ב' בייעוד "דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת"ק". התכנית משנה את השטח לייעוד "עירוני מעורב" וראסטר של הנחיות מיוחדות. סעיף 6.9.1 ס"ק ב' להוראות תת"ל 101 ב' קובע כי שינוי ייעוד של המפלס העליון של קרקע המיועדת לדרך מאושרת עם סימון רצועת מתע"ן תת"ק, הינו בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית. על כן, מבוקש שהשטח שבנדון יסומן בייעוד "דרך מאושרת" עם סימון רצועת מתע"ן תת"ק ושכל מסמכי	8 חברת נת"ע

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 04/12/2024 1068436-507 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד
---	---

		התוכנית יעודכנו בהתאם. לחילופין, וככל שמבוקש לקדם שינוי יעוד של המפלס העליון, אזי יש להעביר את התכנית לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב ולפעול בהתאם לתנאים המפורטים בתת"ל 101 ב'. (ס' 4 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	כמפורט בהתנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו בסעיף 9.2. לטבלת ההתנגדויות בדרפט זה, בהתאם להוראות התת"ל לא ניתן לקבוע כניסה לתחנה ממגרש סחיר אלא בתכנית בסמכות מחוזית ולפיכך לא ניתן להתיר חיבור כמפורט לעיל בתכנית בסמכות הוועדה המקומית. לכן מוצע לקבל את ההתנגדות ולהסיר ממסמכי התכנית כל התייחסות לחיבור זה.	2. עפ"י סעיף 4.1 ד' (מרתפים) ס"ק 4 בהוראות התכנית, יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה (בייעוד "עירוני מעורב"). סעיף 6.10.2 להוראות תת"ל 101 ב' קובע כי ניתן לאשר הקמתה של כניסה לתחנה לתחבורה ציבורית דרך מבנה בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית. לפיכך, התכנית שבנדון אינה יכולה לאשר הקמתו של חיבור לתחנה לתחבורה ציבורית דרך מבנה במסגרת תכנית בסמכות וועדה מקומית. על כן, מבוקש להסיר ממסמכי התכנית כל התייחסות לחיבור זה לרבות ס' 4.1 ד' בהוראות התכנית וסימון הכניסה בנספח התנועה. (ראו ס' 5 בגוף ההתנגדות במקור). לחילופין וככל שמבוקש לקדם התווית חיבור תת"ק לכניסה/יציאה לתחנת המטרו, אזי יש להעביר תוכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב ולפעול בהתאם לתנאים המפורטים בתת"ל 101 ב'. (ס' 5 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	שינוי ייעודי תת"ל 101 ב' לא יכולים להיעשות בסמכות הוועדה המקומית, ועל כן מדובר בטעות טכנית שיש לתקן במלואה.	3. התכנית מציעה שינוי ייעוד משטח המסומן בתת"ל 101 ב' ב"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" עם "רצועת מתע"ן תת"ק" ליעודים אחרים ("עירוני מעורב"). בהתאם להוראות תת"ל 101 ב' – בתחום זה לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תוכנית תקפה, אלא אם ניתנה הסכמתו של הגורם המוסמך ומוסד התכנון (נת"ע והוות"ל), ובלבד שהשתכנעו שאין בהם כדי לגרום לפגיעה במטרו. בהתאם מבוקשים תיקונים כמפורט להלן: א. תשריט מצב מאושר: יש לסמן את תת"ל 101 ב' באופן מלא בתשריט המצב המאושר, לרבות סימון רצועת המתע"ן התת קרקעית וגבול התכנית.	

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד 10 - 0023-24	
--	--

לקבל את ההתנגדות.	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	(ס' 9.1 בגוף ההתנגדות במקור). ב. תשריט מצב מוצע: יש להוסיף סימון "רצועת מתע"ן תת"ק" וסימון יעוד "דרך מאושרת" בהתאם לסימון בתת"ל 101 / ב. (ס' 9.2 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	ג. הוראות התכנית: 1. בסעיף 1.6 (יחס לתכניות מאושרות קודמות) – יש לסמן את תת"ל 101 / ב תחת סוג היחס 'כפיפות'. 2. בסעיף 4.1 – (עירוני מעורב) – ובסעיף 4.5 (דרך מאושרת) יש להוסיף את הנוסח כדלקמן תחת סימון רצועת מתע"ן תת"ק: "בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 101 / ב". 3. יש להסיר את סעיף 4.1 ד' (מרתפים) ס"ק 4. 4. בסעיף 6.10 (עוגנים) יש להוסיף את ההערות כדלקמן: (1) "הקמת עוגנים לתוואי המטרו תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין הגורם המוסמך ליזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים פולימורים פריקים בלבד". (2) "לא תותר התקנת עוגנים בתחום יעוד תחנת תחבורה ציבורית למטרו". 5. בסעיף 6.20 – (הוראות מיוחדות) – יש להסיר את הנוסח הקיים ולהטמיע במקומו את הנוסח כדלקמן: "בשטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך". 6. יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף את הסעיפים כדלקמן: (1) "תנאי לתהליך הרישוי במגרשים החופפים/גובלים לתוואי המטרו הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו". (2) "תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו". (3) "לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הגורם המוסמך". (4) "יש לתאם עם הגורם המוסמך לעניין המטרו כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט". (ס' 9.3 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	ד. נספח בינוי: 1. יש להוסיף סימון מלא של תחנת	

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	10 - 0023-24'
--	--

		המטרו, רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 101 /ב (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. ד. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך ב/ב. (ס' 9.4 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	ה. נספח תנועה: ה.1. יש להסיר את סימון המעבר לתחנת המטרו. ה.2. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך 1/1. (ס' 9.5 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	תיקונים טכניים בהתאם למסמכי תת"ל 101 ב' (מאושרת).	ו. נספח נופי: ו.1. יש להוסיף סימון מלא של תחנת המטרו, רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 101 /ב (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. ו.2. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 101 /ב בחתך 1/1. (ס' 9.6 בגוף ההתנגדות במקור).	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון להוראות לדיור בהישג יד (דב"י) בהתאם למדיניות העירונית בנושא.	1. דיור בהישג יד: מבוקש להוסיף ס"ק תחת סעיף 4.1 (ו) 3 "דיור בהישג יד (דב"י)": "גודל יח"ד מקסימלי לא יעלה על 100 מ"ר (עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ויבנה ממ"ק)".	9 מהנדס העיר תל אביב יפו
לקבל את ההתנגדות.	בסעיף סעיף 4.1 (ד) "מרתפים", ס"ק 4 מצוין שיותר חיבור ממרתפי תאי השטח הסחירים אל תחנת המטרו. התכנית סמוכה לתוואי המטרו M1N בהתאם לתת"ל 101 ב'. בהתאם להוראות התת"ל לא ניתן לקבוע כניסה לתחנה ממגרש סחיר אלא בתכנית בסמכות מחוזית. לפיכך לא ניתן להתיר חיבור כמפורט לעיל בתכנית בסמכות הוועדה המקומית.	2. התאמה לתת"ל 101 ב' – מטרו M1N: מבוקש למחוק סעיף 4.1 (ד) ס"ק 4: "יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה", מפאת חוסר סמכות.	
לקבל חלקית את ההתנגדות.	מאז הפקדת התכנית אושרה מדיניות עירונית לנושא חניות אופניים. לכן, מוצע שהתכנית תפנה למדיניות בהוראותיה ולא תפרט נושאים הקיימים במדיניות, למעט הוראות ייחודיות לתכנית (סעיף 6.9 ס"ק ב סעיפים 6 ו-9). מוצע לכן לשנות את הנוסח בהוראות תחת סעיף 6.9 ס"ק ב' "חניית אופניים" כלהלן: 1. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה או המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר, הגבוה מבין השניים ובכל מקרה לא יירד מ 2.5 מקומות חנייה לכל דירה במגורים, 1 חנייה לכל 40 מ"ר מסחר, 1 חנייה לכל 50 מ"ר תעסוקה, 1 חנייה לכל 10 מיטות במלונאות, 5 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר יסודי, ו-10 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר על יסודי. 2. בתא שטח C101 בקומת המרתף הראשונה, 300 מקומות חנייה לאופניים יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. 3. שאר הסדרי חניית האופניים יהיו בהתאם למדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר.	3. תנועה וחניה א. מבוקש להוסיף בהוראות תחת סעיף 6.9 ס"ק ב' "חניית אופניים": - הגישה למתקני החנייה תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל, ממערכת נתיבי האופניים במרחב הציבורי. פתרון הגישה יהיה בטיחותי ומספק מבחינת קיבולת מקומות החנייה לאופניים. כל פתרון לגישת האופניים למרתפים יכלול לפחות רמפה אחת נפרדת עבור אופניים המובילה אל קומת המרתף העליונה לכל הפחות, בשיפוע אורכי המאפשר רכיבה נוחה ובטיחותית ושלא עולה על 11%; זאת בנוסף למעליות ייעודיות לאופניים שדלתותיהן ייפתחו אל השטח בזיקת הנאה ו/או שצ"פ ו/או הרחובות בהיקף. - במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי	

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	10 - 0023-24
--	---

		יוצג חישוב קיבולת של רמפת האופניים ומעליות האופניים אל מול הביקוש כך שיינתן מענה לביקוש. גישה לחניית אופניים לטווח הארוך הנמצאת בקומת המרתף תיעשה ללא צורך להוליך את האופניים בתוך המבנה וללא צורך לפתוח דלתות או לעבור שערים בדרך אל המעלית הייעודית, ככל הניתן. חלק ממקבצי מקומות החנייה לאופניים בקרקע, ייקבעו בקרבה לתא השטח 301 בשימוש למבנים ומוסדות ציבור, וכפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני.	ב. מבוקש למחוק את סעיף 6.17 ס"ק 20 "נספח שבילי אופניים ואמצעי תחבורה זעירים..."	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני שהינו הוספת עמודת חלקים ברכוש המשותף במצב הקיים, הוספת עמודה של חוכרים במצב המוצע, והוספת ההערה בתחתית הטבלה. על פי תקן 15 אין במצב היוצא טור של חלקים ברכוש המשותף, כל הרישום של הבעלים והחלק ברכוש המשותף יהיה ב"מצב קודם". על כן, בעת כיתוב החלק ברכוש המשותף במצב הנכנס, בהכרח יחול על המצב היוצא. הטבלאות משקפות את המצב הרישומי בטאבו ומפנה כל חוכר למחלקת הנכסים בעיריית תל אביב יפו על מנת לקבוע את חלקו במצב היוצא.	4. איחוד וחלוקה: א. מבוקש לאפשר תיקון והוספת עמודת חלקים ברכוש המשותף במצב הקיים, ואפשרות לתיקונים בעמודות במצב יוצא. בעת רישום טבלת האיזון וההקצאות לתא השטח C101, במצב היוצא יצוינו שמות הפרטיים והחוכרים בלבד, ללא מתן שווי יחסי או חלקים במצב היוצא לכל חוכר וחוכר (אלא רק חלק לבעלים בלבד). כמו כן מבוקש לתקן את הערה מס' 4 בתחתית הטבלה לנוסח הבא: "זכויות החוכרים הינן לפי חוזי החכירה החתומים עם עיריית תל אביב-יפו".	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני.	ב. מבוקש להוסיף ס"ק תחת סעיף 6.11 "איחוד וחלוקה": "תנאי לרישום התכנית יהיה ביטול רישום כל בית משותף קיים".	
לקבל את ההתנגדות.	בהתאם להוראות התכנית, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר המרת שטחי מגורים ותעסוקה לשימושים מבנים ומוסדות ציבור כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לוח ההקצאות של התכנית מגלם שטח ציבורי בנוי בהיקף של 4,000 מ"ר : 3,650 מ"ר ציבורי בנוי יהיה בתא שטח C101 ו- 350 מ"ר ציבורי בנוי יהיה בתא שטח A101. הוראות התכנית קובעות כי על פי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר המרת שטחי מגורים ותעסוקה לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר (עיקרי+שירות) בתא השטח A101, ובהיקף של 786 מ"ר (עיקרי+שירות) בתא השטח C101, כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי קרן קירוי האיילון. היות ובתכנית המופקדת הייתה התייחסות לשטחי ציבור בנויים כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון, אך לוח ההקצאות לא לקח זאת בחשבון, מבוקש לתקן את מסמכי התכנית כלהלן: 1. מחיקת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית וקביעה במקומה של שטחי ציבור בנויים, בהתאם להיקפים בהערה לטבלה 5 כחלף להשתתפות במימון	ג. לאור היקף תוספת שטחי הבינוי במזרח העיר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. היות ובתכנית המופקדת הייתה התייחסות לשטחי ציבור בנויים כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון, אך לוח ההקצאות לא לקח זאת בחשבון, מבוקש לתקן את מסמכי התכנית כלהלן: 1. מחיקת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית וקביעה במקומה של שטחי ציבור בנויים, בהתאם להיקפים בהערה לטבלה 5 כחלף להשתתפות במימון	

התוכן מס' החלטה 04/12/2024 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	10 - 0023-24
--	---

	בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האילון ממסמכי התכנית ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד, ובהתאמה תיקון הטבלאות.	קרן קירוי האילון. 2. תיקון הטבלאות בהתאמה לתכנית המופקדת לאחר השינוי לעיל.	
לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני בהתאם להנחיות תאגיד המים העירוני.	5. מים, ביוב וניקוז: מבוקש לעדכן נספחי מים, ביוב וניקוז, בהתאמה לנספחים שאושרו מול תאגיד המים העירוני: - נספח מים – מספר גיליון "1 מתוך 3", מתאריך 10.11.2022. - נספח ביוב – מספר גיליון "2 מתוך 3", מתאריך 10.11.2022. - נספח ניקוז – מספר גיליון "3 מתוך 3", מתאריך 27.11.2022.	

בנוסף, לאחר בדיקת התקנון המופקד נמצא כי נדרשים לערוך מספר תיקונים טכניים לפני מתן תוקף, כמפורט להלן:

- עבור חצייה כלכלית רכב בתת הקרקע מתחת לשצ"פ, הקבועה בהוראות התכנית במסמכים המופקדים, מבקש מהוועדה להוסיף בתת הקרקע שטחים מתחת לשצ"פ בכדי לשמור את הגמישות לאפשרות לחיבור מרתפי החנייה במגרש 101 עם מרתפי החנייה במגרש הציבורי 301. לצורך כך נדרש להוסיף שטחי שירות בתת הקרקע בתא שטח 201 שבייעוד שצ"פ בהיקף 210 מ"ר. כמו כן יש להוסיף סימון בתשריט של זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר רכב. בהוראות לזיקת הנאה, יש לציין כי "זיקת הנאה בתת הקרקע בין תאי שטח 101A, 101B ו-101C לשטח הציבורי 301, מתחת למגרש 201 בייעוד שצ"פ, תהיה רק לצורך מעבר וללא חנייה לצורך השימושים בתת הקרקע בשטח בייעוד ציבורי".
- תיקונים ביחס התכנית המוצעת לתכנית מאושרות:
 - תא/1658 התרת תכנית טרנספורמטורים – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - תא/3440 איחוד דירות – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית). קיים במסמכי התכנית ביחס של שינוי ומבקשים לתקן את היחס למטרת הבהרה.
 - תא/367 שינוי הזכויות באזורי מגורים עבר האילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - תא/367 א ביטול תנאים מיוחדים להקמת בתי מרחקת באזורי מגורים עפ"י 367 – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
 - תא/880 תוספת קומה וחניה בקומת הקרקע באדמות ממזרח לנחל איילון – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
- הוספות ותיקון בסעיף 6.18 תנאים בהליך רישוי:
 - תיקון ס"ק א' – הפניה לסעיף 6.16 במקום לסעיף 6.13.
 - הוספת "אישור משרד הבריאות".
 - הוספת "אישור רשות תעופה אזרחית לגובה הבינוי".
 - תיקון ס"ק ט"ו לנסח "בדיקה ואישור חברת חשמל".
 - תיקון ס"ק י"ט – למחוק "תנאים לתחילת עבודות" מכיוון שמדובר בחלק מהליך רישוי.
- תיקון טכני לנסח סעיף 6.19 מ"תנאים למתן היתרי איכלוס" לנסח "תנאי למתן תעודת גמר".
- טבלת האיזון תתוקן במצב המוצע כך שמגרש 101 יהיה מגרש אחד המורכב מ-3 תאי שטח 101A, 101B ו-101C. זכויות העירייה הסחירות ירוכזו בתא שטח 101C במגדל התעסוקה.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

- ממליצים לוועדה המקומית לקבל את ההתנגדויות המפורטות מטה ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה:

לקבל בכללותם את הסעיפים בהתנגדות מס' 1 – 3, ג, ד, הסעיפים בהתנגדות מס' 2 – 1, ט, כלל הסעיפים בהתנגדות מס' 8, הסעיפים בהתנגדות מס' 9 – 1, 2, 3, ב, 4, 5, ולתקן בהתאם למפורט בדברט את מסמכי התכנית.

מס' החלטה	התוכן
04/12/2024	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
10023-24 - 10	דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

חיים, אתה מקבל את ההמלצה כפי שזה
חיים גורן : כן
אלחנן זבולון : כן
ליאור שפירא : רועי אתה מקבל את ההמלצה
רועי אלקבץ : כן
ליאור שפירא : אז אנחנו פה אחד מאשרים את ההחלטה, ומאחלים בהצלחה. לכולם.

בישיבתה מספר 0023-24' מיום 4/12/2024 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה מחליטה לשקול קבלת חלק מההתנגדויות כמפורט בחו"ד הצוות לעיל, לתקן את מסמכי התכנית בהקשר עם תוספת שטחי הציבור ואת טבלת האיזון בהתאם ולפרסמם לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות במגרשים בתחום התכנית לתקופה של 30 יום מיום קבלת ההודעה.

להלן הנושאים שנשקלים על ידי הועדה ויפורסמו במסגרת סעיף 106(ב) לחוק :

1. תיקון טבלת האיזון בהתאם למסמכי התכנית כך שבמצב היוצא יהיה מגרש אחד המורכב משלושה תאי שטח, וכל הבעלים בתכנית ירוכזו באותו מגרש. הועדה מנחה את שמאי התוכנית לאגם את זכויות הבעלים באופן שהם יחולקו בין תאי השטח השונים בהתאמה למאפייני תאי השטח כאשר זכויות העירייה הסחירות ירוכזו ככל הניתן בתא שטח C101 במגדל התעסוקה. בשל חלופי הזמן ממועד הכנת טבלת ההקצאה והאיזון יש לעדכן את שווי החלקות והמגרשים שבטבלה למועד הטבלה המתוקנת. שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית יבחן את הטבלה המתוקנת.

2. תיקון תקנון התכנית באופן הבא : להוסיף בתנאים בהליך רישוי שניתן יהיה להגיש בקשה נפרדת לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B יחד אך בנפרד מ-101C ; בהוראות עניין המרתפים, לציין כי במידה ויוגשו היתרי בנייה נפרדים לתאי השטח, יש להבטיח רציפות בין מפלסי החניון ותפקודו הכולל ; בהוראות לנושא חנייה, לציין כי במידה ויוגשו בקשות נפרדות, כל בקשה תידרש להציג בנפרד עמידה בתקן בתחום הבקשה ; בהוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לציין כי באישור מהנדס העיר ניתן יהיה להגיש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתא שטח 101C, ולתאי שטח 101A ו-101B, יחד אך בנפרד מ-101C.

3. תיקון תקנון התכנית ומחיקת חלופת ההשתתפות במימון קרן קירוי אילון ממסמכי התכנית והותרת חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד. בהתאם הוספת הוראות לתא שטח A101, בדבר הקמת מבני ציבור בהיקף של 1,528 מ"ר. שטח זה יבוא על חשבון שטחי המגורים ותיקון הטבלאות בהתאמה.

4. תיקון סעיף 6.12 לתקנון באופן שאחרי המילים "בשימושים הסחירים הקיימים הנעשים כדיון" יתווספו המילים "שלא ע"פ תכנית זו". וכן יתווסף שבתום 7 השנים הועדה תהיה מוסמכת להאריך את המועד בו יותר להמשיך את השימושים הסחירים הקיימים, בין אם עבור מבקש יחיד ובין אם עבור תחום התכנית כולה, לפי שיקול דעתה בכל בקשה לפי נסיבותיה ותוך מתן עדיפות לשיקול מימוש התכנית ובכפוף להגשת בקשה לוועדה המקומית ופרסומה לפי סעיף 149 לחוק.

5. תיקון שווי שטחי התעסוקה במגרש במצב היוצא בהתאם לחלופה המיטבית המהווה את השימוש הטוב ביותר, לאור האפשרות להמיר עד 15% משטחי התעסוקה למסחר.

6. לעניין שווי המצב הנכנס לחלקה 471 לפי קרקע ביעוד תעסוקה עפ"י התב"ע התקפה, עליה ניצבת תחנת תדלוק פעילה בהיתר, שווי הקרקע יבחן ע"י שמאי חיצוני טרם תיקון טבלת ההקצאה והאיזון.

7. שמאי התכנית יעדכן את מקדם ההפחתה לדב"י כפי שייקבע על ידי שמאי הועדה.

8. שמאי התכנית יעדכן את מקדם המושע במצב הנכנס בחלקות עם יותר מבעלים אחד.

9. שמאי התכנית יבחן בשנית את שטח תרומת המבנים בחלקה 526 בגוש 7093.

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ