

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

פרוטוקול מספר 0005-23
כ"ב אדר תשפ"ג 15/03/2023 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:57
בנוכחות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולף, ענת בן לוי יליזרוב, חיים גורן

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולף חן אריאלי חיים גורן ענת בן-לוי יליזרוב	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה סגנית ראש העירייה מ"מ וסגן ראש העירייה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אלי לוי הילה אשכנזי עו"ד פרדי בן צור מירי אידלסון דני ארצי רות אריאל חדוה מזרחי אירית סייג-אוריון, אדר' לריסה קופמן, אדר' ערן מאירסון רבקה פרחי אירינה זילברמן אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה מנהלת יחידה לקידום זכויות בנכסים עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מ. מח' תכנון צפון מתכנתת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אסף הראל מיטל להבי אלחנן זבולון רועי אלקבץ	חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

פרוטוקול 0005-23 מיום 15-03-2023 אושר בישיבה 0006-23 מיום 29.3.2023

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

**פרוטוקול מספר 0005-23
כ"ב אדר תשפ"ג 15/03/2023 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09: 57
בנוכחות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולף, ענת בן לוי יליזרוב, חיים גורן

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 23-0004 מיום 01/03/2023
1.	1		תת"ל/א/1- רחוב לוינסקי מס' 62 תיק - 10433-2022 דיון בתביעה פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א/1 "הקו הסגול" מקטע פלורנטין
2.	13	507-0590687	התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית 1389 מתאריך 13.2.23 לפרסום לפי סעיף 106ב'
3.	73	507-0623108	דפנה ארלוזורוב מתחם 6 דיון לאחר פרסום 106ב' - לא הוגשו התנגדויות
4.	83		שבט צופי הגבעה, קרית שלום דיון בעיצוב ארכיטקטוני
5.	92		שבט צופי אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
6.	99	507-0595439	שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בהפקדה
7.	123		תוספת שטחי שירות לתכנית ל' בתחום תכנית 1203ב' דיון בשטחי שירות
8.	126	507-0679092	יהודה הנשיא 14- 22 דיון בדיווח
9.	146	507-0455493	העברת זכויות מנחלת בנימין 9 לבילוייה מעוז 6 ומאיר יערי 20 דיון בהפקדה
10.	155	507-0953968	העברת זכויות מנחמי 64 ושינוי הוראות בינוי דיון בהפקדה - תכנית מקודמת ישירות למחוז
11.	162	507-0621870	מרחב בית אמות דיון בהתנגדויות
12.	186	507-0613604	מרחב מנורה אלנבי דיון בהפקדה
13.	207	507-0947341	ריב"ל קרסו דיון בהפקדה
14.	241		תת"ל/71 - רחוב שיבת ציון מס' 8 - תיק 09371-2020 תיקון טכני להחלטה מיום 7.12.22

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	- תת"ל/70/א-1 רחוב לוינסקי מס' 62 תיק - 2022-10433
1 - 2005-0005	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70/א-1
	"הקו הסגול" מקטע פלורנטיין

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70/א-1

"הקו הסגול" מקטע פלורנטיין

רחוב לוינסקי מס' 62 תיק - 2022-10433

לדברט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אדי גרשטיין ורונן שחר , חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 02/08/2022 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/70/א-1 ("הקו הסגול" מקטע פלורנטיין). וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, למעט תביעות הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול וולנברג 22 (גו"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה". וועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 0034-22 ב' מיום 04/01/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לקבל חו"ד היועצות המשפטיות ולאשר ארכה של 365 ימים עד 31.10.2023 למתן החלטה בתביעת הפיצויים.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6947 חלקה: 5

כתובת: רחוב לוינסקי מס' 62

תובע: אפי גבע

בא כוח התובע: עו"ד קמר משה יהודה

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
-	רחוב לוינסקי מס' 62 תיק - 10433-2022 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70/א/1 "הקו הסגול" מקטע פלורנטיין

פירוט שכום הפיצויים:
4,150,000 ₪ בש"ח

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים נפתלי מילוא):

1. ביטול 5 מקומות חניה כתוצאה מביטול הכניסה לקומת מרתף – 2,000,000 ₪.
2. פגיעה בשווי הדירות עקב ביטול תנועת כלי הרכב ברחוב לוינסקי - 2,080,000 ₪
3. פגיעה בשווי שטח למסחר עקב ביטול תנועת כלי הרכב ברחוב לוינסקי - 69,000 ₪

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל/70/א/1 חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי מר' דורון חבקין ומר' יוגב מנחם.

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

מסקנות שמאי הוועדה המקומית:

לא חלה פגיעה בחלקה 5 בגוש שומה 6947, עקב אישור תת"ל/70/א/1 ובנוסף קיימים אלמנטים משביחים.

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין ורונן שחר:

התייחסות לראש נזק - הפסד 5 מקומות חניה

שמאי התובע קבע ראש נזק ראשון בגין הפסד 5 מקומות חניה. שמאי התובע קבע שווי מקום חניה בסך של 400,000 ₪ בהתבסס על שני מסדי נתונים: האחד - עסקאות השוואה למכירת מקום חניה, השני - דמי שכירות המשולמים למקום חניה בבנייני משרדים.

לדעתנו, לא ניתן להתבסס על מסדי הנתונים שהוצגו בחוות דעת שמאי התובע, ונבאר: עסקאות השוואה למכירת מקומות חניה ברח' מלצ"ט 32 וג'ורג' אליוט 3 הינן בשכונת לב העיר בתל אביב המאופיינת באוכלוסייה במצב סוציו אקונומי גבוה בהרבה מאוכלוסיית שכונת נוה שאנן ובמיקום טוב יותר. כמו כן, הבנין ברח' מלצ"ט 32 הינו בנין "בוטיק" הכולל 4 דירות (דירה אחת בכל קומה). מהות העסקה ברח' הרצל 136 אינה ברורה, מאחר והדירות נמכרות עם חניה. לפיכך, עסקאות השוואה אינן רלוונטיות.

כמו כן, נתוני דמי השכירות המשולמים למקום חניה בבנייני משרדים אינם רלוונטיים להערכת שווי מקום חניה למגורים ולכן אין להסתמך עליהם.

לדעתנו, בהתחשב במיקום נכס התובע, יש להעריך שווי מקום חניה בהתבסס על ההפרש בין שווי דירה עם חניה לבין שווי דירה בלי חניה.

בהתבסס על עסקאות השוואה, הפרש השווי בין דירה עם חניה לדירה ללא חניה הינו 2,000 ₪ למ"ר בנוי, ובדירות בשטח של 50 מ"ר, הפרש השווי הינו 100,000 ₪ המשקף שווי מקום חניה.

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב לוינסקי מס' 62 תיק - 10433-2022 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70/א/1 "הקו הסגול" מקטע פלורנטי

לפיכך, הפסד שווי 5 מקומות חניה בנכס התובע הינו 500,000 ₪. יחד עם זאת, במקום מקומות החניה שהתבטלו במרתף, התובע יכול להצמיד את השטח שהתפנה במרתף לדירות בקומת קרקע, וזאת לפי הוראות תכנית "ע1". שטח כל דירה בקומת קרקע הינו 50 מ"ר וניתן להצמיד שטח זהה במרתף, ובסה"כ הצמדה של 100 מ"ר לשתי הדירות. כמו כן, על מנת לנצל את זכויות הבניה להצמדת מרתף לדירות, יש להעתיק את בור הניקוז, משאבות מים ומערכת הניקוז ממיקומם הנוכחי למקום אחר במרתף וכן לפרק פלטת סיבוב לחניה וספרינקלרים.

סה"כ תוספת השווי בגין הצמדת המרתף ושטחי אחסנה ולאחר ניכוי עלויות ההתאמה הינה 1,851,325 ₪ שהינה עולה על שווי מקומות החניה שהתבטלו (500,000 ₪ כמפורט לעיל). לפיכך, לא חלה פגיעה בנכס התובע בגין הפסד 5 מקומות חניה, וזאת מלבד אלמנטים משביחים נוספים כפי שיפורט להלן.

התייחסות לראש נזק - פגיעה בגין נגישות לדירות

שמאי התובע קבע פגיעה בשווי הדירות עקב הפיכת רחוב לוינסקי בקטע הסמוך לנכס התובע למדרחוב בו תיאסר כניסת כלי רכב, ובגין כך פגיעה בנגישות של דיירי הבנין המתבטאת במניעת הגישה אל הנכס בכלי רכב, בקושי בביצוע שיפוצים, שינויים ותוספות בניה.

לדעתנו, טענת שמאי התובע שגויה, וזאת מאחר כבר במצב קודם לפי נספח המסילה של תת"ל/70, מיקום המסילה של הרכבת הקלה ברחוב לוינסקי בקטע שבין רח' העליה לרח' צ'לנוב הינה בצידו הדרומי של רח' לוינסקי. כפועל יוצא מכך, לא התאפשרה עצירה וחניה בצידו הדרומי של רח' לוינסקי בסמוך לנכס התובע. לכן, הפיכת רחוב לוינסקי למדרחוב במצב החדש לא גרמה לפגיעה בנגישות לנכס התובע, מאחר וכבר במצב הקודם לא היתה נגישות המאפשרת עצירה וחניה בסמוך לנכס התובע.

יתרה מזו, במצב החדש קיימת השבחה בנכס התובע ביחס למצב הקודם. במצב הקודם מיקום מסילת הרכבת היה בצידו הדרומי של רח' לוינסקי ולא התאפשרה חניה ועצירה בסמוך לנכס התובע, ואילו במצב חדש, מיקום מסילת הרכבת הינו במרכז רחוב לוינסקי, כך שתתאפשר עצירה וחניה בסמוך לנכס התובע, בכפוף לתיאום עם נת"ע, כמפורט בהחלטת ועדת המשנה להערות והשגות של הועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות מיום 14.7.2020 שדנה בהתנגדויות לתכנית תת"ל/70/א/1 כדלקמן:

הוועדה רשמה לפנייה את הודעות נת"ע ועיריית תל אביב כי ניתן יהיה לאפשר גישה של משאיות לצורך בנייה או שיפוץ בניינים לאורך תוואי הרק"ל בתיאום עם מופעיל הרק"ל וכן כי ככל שקיימות היום זכאות של נכה למקום חניה משויד, העירייה תפעל להסדיר מקום חניה חליפי מתאים, בקרבה ככל הניתן ובהתאם למדיניות העירייה.

התייחסות לראש נזק - פגיעה בגין נגישות לחנות

שמאי התובעים קובע פגיעה בשווי החנות עקב הפיכת רחוב לוינסקי בקטע הסמוך לנכס התובע למדרחוב בו תיאסר כניסת כלי רכב, ובגין כך פגיעה בנגישות לפריקה וטעינה עבור שטח המסחר. לדעתנו, טענת שמאי התובע שגויה, מאחר וכבר במצב קודם לפי נספח המסילה של תת"ל/70, מיקום המסילה של הרכבת הקלה ברחוב לוינסקי בקטע שבין רח' העליה לרח' צ'לנוב הינה בצידו הדרומי של רח' לוינסקי. כפועל יוצא מכך, לא התאפשרה עצירה וחניה לפריקה וטעינה

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב לוינסקי מס' 62 תיק - 10433-2022 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70/א/1 "הקו הסגול" מקטע פלורנטיין

בצידו הדרומי של רח' לוינסקי בסמוך לשטח המסחר בנכס התובע. לכן, הפיכת רחוב לוינסקי למדרחוב במצב החדש לא גרמה לפגיעה בנגישות לשטח המסחר בנכס התובע, מאחר וכבר במצב הקודם לא היתה נגישות המאפשרת פריקה וטעינה בסמוך לשטח המסחר בנכס התובע. יתרה מזו, במצב החדש קיימת השבחה לשטח המסחר בנכס התובע, וזאת מאחר ובמצב החדש נוספה תחנת איסוף והורדה של נוסעי הרכבת בסמוך לנכס התובע, כך שהחשיפה לשטחי המסחר בנכס התובע גדלה משמעותית.

אלמנטים משביחים בתת"ל 1/א/70 ("הקו הסגול" מקטע פלורנטיין)

בתת"ל 1/א/70 ("הקו הסגול" מקטע פלורנטיין) קיימים אלמנטים משביחים ביחס למצב קודם אשר שמאי התובע התעלם מהם כמפורט להלן:

- במצב חדש לפי תת"ל 1/א/70 הפיכת רח' לוינסקי למדרחוב בו תיאסר תנועת כלי רכב גרמה להקטנה משמעותית של הרעש וזיהום האויר שהיו קיימים במצב קודם, בהתחשב בכך כי רחוב לוינסקי הינו רחוב ראשי בו עוברת תנועה רבה הכוללת גם תחבורה ציבורית.
 - במצב קודם לא התאפשרה עצירה וחניה בסמוך לנכס התובע לצורך בניה ושיפוצים, וזאת לאור מיקום מסילת הרכבת בצידו הדרומי של רח' לוינסקי. במצב החדש תתאפשר גישה של משאיות לצורך בניה ושיפוצים בתיאום עם נת"ע.
 - במצב החדש נוספה תחנת איסוף והורדה של הרכבת הקלה בסמוך לנכס התובע ובכך גדלה משמעותית החשיפה לשטח המסחר שבנכס התובע.
- בפסיקה נקבע כי בחישוב הפגיעה יש להביא בחשבון גם אלמנטים משביחים.

חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל.ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי מר אפי גבע ת.ז. 052724481, בעל הזכויות בבניין בשלמות הבנוי במקרקעין הידועים כחלקה 5 בגוש 6947, (להלן: "התובע" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תכנית תת"ל 1/א/70 – "רכבת קלה במטרופולין תל אביב – "הקו הסגול"- מקטע פלורנטיין אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 12.4.2021 (י.פ. 9532) (להלן: "תכנית הקו הסגול פלורנטיין פלורנטיין" או "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 4,150,000 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת נפתלי מילוא, שמאי מקרקעין – אשר הוציא חוות דעת כללית לרחוב ארלוזורוב מיום 13.7.2022 (להלן: שמאי התובע ו-"שומת התובע").

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכניות לא פגעו בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין אדי

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב לוינסקי מס' 62 תיק - 10433-2022 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70/א/1 "הקו הסגול" מקטע פלורנטיין

גרשטיין ורון שחר (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו בגין פגיעה שנגרמה למקרקעין עקב אישורה של תכנית הקו הסגול פלורנטיין.

תיאור טענות התובע – מהות הפגיעה הנטענת

תיאור הפגיעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול מקטע פלורנטיין:

חסימת גישה לחניון ואובדן מקומות חניה – לטענת התובע, לנוכח הפיכת המקטע הרלוונטי ברחוב לוינסקי למדרחוב ורצועת דרך למערכת מתע"ן – מקטע בו תותר הליכת הולכי רגל ותנועת רק"ל בלבד – הכניסה לחניות בבניין תחסמנה. המשמעות היא ביטול חמישה מקומות חניה בבניין. שמאי התובע העמיד שווי של כל חניה על 400,000 ₪ ובהתאם לכך הועמד ראש נזק זה בכללותו על סך של 2,000,000 ₪.

פגיעה בשווי הדירות במקרקעין בגין פגיעה בנגישות – בדומה, בשל חסימת הרחוב לתנועת כלי רכב, נפגעה יכולת הגישה הישירה של כלי רכב למקרקעין, לרבות כלי רכב לעבודות שיפוצים, שינוע והובלת ציוד ומוצרים או תכולת דירה כיוצ"ב. כתוצאה מכך נגרם נזק לתכונות המקרקעין כדירות מגורים בשיעור שנאמד על ידי שמאי התובע בכ-5%. בהתאם, ראש נזק זה הועמד על סך של 2,080,000 ₪.

פגיעה בשווי שטח למסחר בגין פגיעה בנגישות – בדומה, התובע טוען כי חסימת הרחוב לכלי רכב פגעה גם בנגישות ליח"ד המסחריות לצורך פריקת וטעינת סחורה. פגיעה זו, לשיטת התובע מביאה לירידת ערך בשיעור של 10% משווי שטחי מסחר ובסך כולל של 69,000 ₪. בגין שלושת ראשי נזק אלה, הוערכה הפגיעה שנוצרה לנכס בגין אישורה של תכנית הקו הסגול פלורנטיין בסך של 4,150,000 ₪.

רקע כללי

נכס התובע הינו בנין מגורים הבנוי על חלקה 5 בגוש שומה 6947 ברחוב לוינסקי 62. הסביבה היא אזור מגורים משולב במסחר, ממערב לשדרות הר ציון ומדרום לדרך מנחם בגין, המאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בני 2 עד 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. רחוב לוינסקי הינו רחוב מרכזי בדרום תל אביב המתחיל בדרך יפו במערב ומסתיים בדרך ההגנה במזרח ועוברת בו תנועה רבה כולל תחבורה ציבורית. נכס התובע נמצא בצידו הדרומי של רחוב לוינסקי בקטע שממזרח לרח' העליה וממערב לרח' צ'לנוב בשכונת "נוה שאנן". בהמשך הרחוב ממערב לרח' העליה נמצא שוק לוינסקי. באזור הנכס פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

במצב הקודם

תכנית מס' 44 אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר מס' 1142 מיום 20.11.1941. התוכנית מסווגת את החלקה לאזור מסחרי I. התכליות המותרות, בין היתר, באזור הינן: בתי דירה ובנייני מעון,

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב לוינסקי מס' 62 תיק - 2022-10433 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70/א/1 "הקו הסגול" מקטע פלורנטי

מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, משרדים של בעלי ומקצועות חופשיים, עסקים ומלאכות (הנזכרים ברשימת השימושים האזורית), מסעדות ובתי קפה, בניינים מסחריים. זכויות הבניה על החלקה הינם: שטח מגרש מינימאלי- 500 מ"ר ואחוזי בניה בקומה- 40%.

תוספת שטחי שירות לתכנית מס' 44 אשר אושרה על פי פרוטוקול 183ב'2- מיום 5.2.1997. תכנית 287 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 216 מיום 28.02.1952. מטרת התוכנית הינה להחליף את תקנה 62 מהתוכנית הראשית לעניין שטח מגרש. שום בניין לא יבנה על מגרש בשטח הקטן מ- 500 מ"ר, פרט לבניין קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני הכנסה של תכנית 44 לתוקף. הועדה תהייה רשאית לאשר להקים בניין על מגרש בשטח הקטן מ- 500 מ"ר.

בהתאם לתכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982 נקבעו הוראות לעניין אחוזי בנייה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. תוספת אחוזי בניה: בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה לפי התכנית. בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה, בבניין מגורים, הינם 39%-ו- 40% יתווספו 5% לאחוזי הבניה לקומה. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר קיימות הגבלות לתוספת באחוזי הבנייה, כמפורט בתקנון התכנית.

תכנית ע' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 3275 מיום 28.11.1985. מטרת התוכנית לקבוע הוראות לבניית מרתפים.

בהתאם לתוכנית מותרת בניית שתי קומות מרתף לפי גודל הקומה המסחרית, גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה יקבעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לשימושים שיתרו בהם. התכליות המותרות במרתף בבניין עם חזית מסחרית או חזית חנויות הינן: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות מדרגות בתנאי שהשירותים הנ"ל יהיו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש לצרכי אחסנה, בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד.

שטחי קומת מרתף וקומת המרתף התחתונה שנועדו לשימושים עסקיים, מסחריים או למשרדים (כולל אחסנה) יחשבו כשטח בניה נוסף למותר על פי תקנות תב"ע החלה על המקום, עליו רשאית הועדה המקומית להטיל מס השבחה. לא יותרו מגורים במרתף.

תמ"א 23א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4687 מיום 15.10.1998. תכנית להקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן. בתשריט התכנית מסומן כי ברחוב לוינסקי ממזרח לרח' העליה מתוכנן תוואי רכבת עירונית קלה.

תכנית מתאר " 1ע " – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5167 מיום 18.3.2003. עפ"י הוראות התכנית באזור מסחר ומגורים תותר בניית 2 קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש (מעל ל- 80% עפ"י התנאים המפורטים בתכנית). השימושים המותרים בקומת אלו הם שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים לשימוש העיקרי (מסחר, תעסוקה, מגורים ועוד).

בנוסף לשתי קומות המרתף תותר בנית 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד שהועדה המקומית שוכנעה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבית. השימושים המותרים במרתף. במבנה ביעוד מגורים: בקומת המרתף יותרו שטחי שירות נלווים למגורים, שטחי שירות כלליים, משרד לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש דיירי הבית, שטח המשרד לא יקטן מ- 50 מ"ר ולא יעלה על

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב לוינסקי מס' 62 תיק - 10433-2022 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70/א/1 "הקו הסגול" מקטע פלורנטיין

40% משטח המרתף העליון. לא יותרו מגורים במרתף.

השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחולקו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על גודל שטח היחידה שמעליו. השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן, יצוינו כך בהיתר וירשמו כך בלשכת רישום המקרקעין.

תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23 א יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת ההמונים עם הרשות המוסמכת לפי תמ"א 23 א.

תמ"מ 5 – תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6077 ביום 15.4.2010. בתשריט נספח התחבורה של התכנית מסומן כי תואי הרכבת הקלה עובר דרך רח' לוינסקי ממזרח לרח' העליה.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 23/א/4"). התכנית משנה את תמ"א 23 א' וקובעת רשת מעודכנת של תוואים למערכת תחבורה עתירת נוסעים. רוחב הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך מאושרת ברוחב של 30 מ' או יותר, יהיה כרוחב זכות הדרך. בתשריט התכנית מסומן כי הקו הסגול עובר דרך רח' לוינסקי ממזרח לרח' העליה.

תת"ל 70 א, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7546 מיום 18.7.2017 - תכנית תשתית לאומית - רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הסגול" - מקטע מערבי. מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א. לפי תשריט התכנית (גליון 10), חלקה 5 הנדונה גובלת בקו הכחול של התכנית. רחוב לוינסקי מסומן כרצועת מתע"ן.

לפי נספח תוואי המסילה (גליון 10), תנוחת המסילה ברחוב לוינסקי בקטע שבין רח' העליה לרח' צ'לנוב הינה בצידו הדרומי של רח' לוינסקי. כפועל יוצא מכך, לא תתאפשר עצירה וחניה בצידו הדרומי של רח' לוינסקי בסמוך לנכס התובע.

במצב החדש

תת"ל/70/א/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 9532 ביום 12.4.2021 - תכנית תשתית לאומית - רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הסגול" - מתחם פלורנטיין. לפי תשריט התכנית, חלקה 5 הנדונה גובלת בקו הכחול של התכנית. רחוב לוינסקי מסומן כדרך משולבת עם רצועת מתע"ן. מטרת התכנית היא ליעד את השטח עליו היא חלה למדרחוב ורצועת מתע"ן בו תותר תנועת הולכי רגל ורק"ל בלבד. בתוך קובעת התכנית כי ביעוד של "דרך משולבת" (היעוד הגובל בנכס) לא יתאפשר מעבר כלי רכב (למעט רכבי חירום והצללה) וכן לא תתאפשר כניסה לחניות פרטיות, בין אם סומנו בנספח תוואי המסילה כחניות לחסימה ובין אם לאו.

התכנית קובעת בנוסף לפי נספח תוואי המסילה, תנוחת המסילה ברחוב לוינסקי בקטע שבין רח' העליה לרח' צ'לנוב הינה במרכז רח' לוינסקי ותוקם תחנה עם רציפי צד. בנוסף, הכניסה לחניה לנכס התובעים תבוטל.

קרונוט משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב לוינסקי מס' 62 תיק - 10433-2022 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70/א/1 "הקו הסגול" מקטע פלורנטי

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

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)).

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

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

וכן ראו ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

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

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

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

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב לוינסקי מס' 62 תיק - 10433-2022 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70/א/1 "הקו הסגול" מקטע פלורנטיין

לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון (נבו 07.02.2010) (להלן: "עניין ישיבת יקירי").

רא' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997) (להלן: "עניין חייט").

רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020);

בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971 קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

על רקע דברים אלה, נפנה כעת להתייחסות טענות התובע.

דחיית טענות התביעה בגין אישורה של תכנית הקו הסגול פלורנטיין

נזכיר בקצרה כי התובע טוען למספר ראשי נזק הנובעים לשיטתו (המוכחשת) בגין אישורה של תכנית הקו הסגול פלורנטיין: אובדן חמישה מקומות חניה; ירידת ערך הדירות כתוצאה מפגיעה בנגישות לכלי רכב לבניין; ירידת ערך לשטחי המסחר כתוצאה מפגיעה בנגישות לכלי רכב לבניין. לדעתנו יש לדחות את כלל טענות התובע ממספר נימוקים, כפי שיפורט להלן.

אובדן מקומות חניה

כאמור בפתח הדברים, לשיטת התובע נגרמה למקרקעין ירידת ערך בגין אובדן לכאורה של 5 מקומות חניה, הנובעים מהוראות התכנית הקובעות חסימת גישה לחניון התת-קרקעי במקרקעין. ירידת ערך זו נאמדה על ידי שמאי התובע על סך של 2,000,000 ₪.

בהתאם לחוו"ד שמאי הוועדה המקומית, נפלו בשומת התובע שגגות בעת חישוב שווי של מקום חניה, הן כיוון ששמאי התובע הסתמך על עסקאות השוואה שאינן רלוונטיות לנושא השומה והן כיוון ששמאי התובע הסתמך גם על נתוני השכרת מקומות חניה למשרדים, בעוד שבענייננו מדובר בחניות למגורים.

בשל כך ולאחר ניתוח עסקאות השוואה במיקומים ובייעודי קרקע רלוונטיים, הגיעו שמאי הוועדה המקומית לכל מסקנה כי שווי של מקום חניה עומד על 100,000 ₪, וסה"כ שוויים של מקומות החניה במקרקעין עומד על 500,000 ₪.

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב לוינסקי מס' 62 תיק - 10433-2022 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70/א/1 "הקו הסגול" מקטע פלורנטי

אף על פי כן, בהתאם לאמור בחו"ד שמאי הוועדה המקומית ובהתאם להוראות ע"1, ניתן לבצע שימוש אחר בקומת המרתף, חלף החניות שהגישה אליהן מהרחוב נחסמה – וזאת על דרך הצמדת שטחי מרתף בשטח כולל של 100 מ"ר וכן מחסנים בשטח כולל של 56 מ"ר. שווי תוספות אלה מגיע לכדי 1,851,325 ₪ - ועל כן לא נגרמה ירידת ערך בגין אובדן החניות. למותר לציין כי אפשרות ניצול קומת המרתף בדרך אחרת (שלא לחניה), לא נבחנה כלל בשומת התובע.

לפיכך, יש לדחות את התביעה לירידת ערך בגין אובדן מקומות חניה.

ירידת ערך דירות המגורים בגין פגיעה בנגישות

כאמור לעיל, בשומת התובע נטען גם לירידת ערך של 5% משווי הדירות, בגין פגיעה בנגישות לכאורה עקב הפיכת הרחוב למדרחוב. בהתאם לאמור בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, בהשוואה למצב התכנוני הקודם לא חלה פגיעה בתכונות המקרקעין. ודוק!

כבר במצב קודם לפי נספח המסילה של תת"ל/70 א במצב הקודם, מיקום המסילה של הרכבת הקלה ברחוב לוינסקי בקטע שבין רח' העליה לרח' צילנוב הינה בצידו הדרומי של רח' לוינסקי. כפועל יוצא מכך, לא התאפשרה עצירה וחניה בצידו הדרומי של רח' לוינסקי בסמוך לנכס התובע. לכן, הפיכת רחוב לוינסקי למדרחוב במצב החדש לא גרמה לפגיעה בנגישות לנכס התובע, מאחר וכבר במצב הקודם לא היתה נגישות המאפשרת עצירה וחניה בסמוך לנכס התובע.

בשל כך, הרי שהלכה למעשה לא חל שינוי בתכונות המקרקעין עקב אישור התכנית – ובהתאם להלכה בעניין פרי הארץ, התביעה בגין ראש נזק זה אינה עומדת בתנאי הסף, לשינוי תכונות המקרקעין – ועל כן יש לדחותה על הסף.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את הטענה לגופה מהטעם כי ממילא לא תיגרם פגיעה בנגישות. בהקשר לכך נפנה לאמור להתחייבות נת"ע ועיריית תל אביב כפי שנרשמה בפרוטוקול הדיון בפני וועדת המשנה של הות"ל מיום 14.7.2020, במסגרת דיון בהשגות והערות לתכנית נשוא חו"ד זו – לאפשר גישה למשאיות וכלי עבודה לצורך ביצוע עבודות לצורך שיפוץ בבניין.

בנוסף לכך, וכפי שהוכח בחו"ד שמאי הוועדה המקומית, עסקת ההשוואה שהובאה בשומת התובע דווקא מוכיחה כל הפיכת הרחוב למדרחוב דווקא מצביעה על עליית שווי במקרקעין. שמאי הוועדה המקומית הראה כי העסקה שנבחנה מרח' וולפסון מגלמת שווי של 51,000 ₪ למ"ר, כאשר גם ברחוב זה, כבענייננו, הפך למדרחוב. לעומת זאת, וכפי שנקבע בשומת התובע, שווי מ"ר במקרקעין עומד על סך של 45,000 ₪. משמע, הפיכת רחוב למדרחוב מביאה דווקא לעליית ערכם של מקרקעין, כאשר לעמדת שמאי הוועדה המקומית הדבר נובע מהפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהאיסור על מעבר כלי רכב.

אשר על כן, יש לדחות את התביעה בגין פגיעה בשווי הדירות במקרקעין, לכאורה בגין פגיעה בנגישות – כבר על הסף ולחלופין לגופם של דברים.

ד.3. ירידת ערך בשטחי המסחר בגין פגיעה בנגישות

בהתאם לאמור לעיל, יש לדעתנו לדחות גם את הטענה לפגיעה וירידת ערך בשווי שטחי המסחר, נוכח פגיעה בנגישות לכאורה. כפי שהובהר לעיל ובחו"ד שמאי הוועדה המקומית – כבר במצב הקודם נחסמה אפשרות הגישה והחניה בסמוך למקרקעין – ועל כן לא נגרם שינוי בתכונה זו של המקרקעין עם אישור התכנית. בשל כך, גם ראש נזק זה נידון לדחייה על הסף.

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב לוינסקי מס' 62 תיק - 10433-2022 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70/א/1 "הקו הסגול" מקטע פלורנטין

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בהתאם לחו"ד שמאי הוועדה המקומית התכנית דווקא גורמת לעליית שווי שטחי המסחר – הנובעת מאישורה של תחנת נוסעים בסמוך למקרקעין, המביאה בתורה להגברת החשיפה של הציבור הכללי לשטחי המסחר והופכת אותם לאטרקטיביים ומרכזיים יותר בהשוואה למצב הקודם.

התעלמות מרכיבים משביחים בתכנית הקו הסגול פלורנטין כפי שצוין לעיל, על פי ההלכה הפסוקה, בעת בחינת פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית – יש לבחון את כלל מרכיביה, לרבות הרכיבים המשביחים הקבועים בה.

שמאי התובע לא לקח בחשבון כי אישורה של תכנית הקו הסגול פלורנטין יוביל לצמצום עומסי תנועת רכבים במקטע זה של רח' לוינסקי – ובהתאם לירידה בזיהום האוויר והרעש – כאשר כפי שצוין לעיל הוכח כי הפחתות במפגעים אלה תורמת לשווים של נכסים.

הנה כי כן, לדעתנו, לנוכח האלמנטים המשביחים בתכנית הקו הסגול פלורנטין, כמו גם הפגם שנפל בשומת התובע המתעלמת מהם – יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישור תכנית זו.

סוף דבר

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

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

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

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

חו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23ב' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : מדובר על תביעה בגין אישור תכנית הקו הסגול מקטע פלורנטין. לתובע בניין בשלמות ברחוב לוינסקי 62 הכולל יחידות מסחריות ומעל דירות מגורים.
אנו ממליצים לוועדה לדחות התביעה מהטעמים הבאים :

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב לוינסקי מס' 62 תיק - 10433-2022 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70/א/1 "הקו הסגול" מקטע פלורנטין

בניגוד לעמדת התובע וכפי שפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית זיהום הרעש וזיהום האוויר ירדו בבניין התובעים ועל כן ערך הדירות עלה. בנוסף, הנגישות לתחנת הרכ"ל תעלה משמעותית את ערך היחידות המסחריות ודירות המגורים ועל כן על טענות התובעים לירידת ערך בגין אובדן 5 עמדות חנייה להידחות.

בישיבתה מספר 0005-23ב' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0590687 תא/4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א
2 - 23-0005	דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית 1389 מתאריך 13.2.23 לפרסום לפי סעיף 106ב'

מטרת הדיון: דיווח החלטת ועדת משנה מחוזית להתנגדויות 1389 מתאריך 13.2.23

מטרת הדיון: דיווח התנגדות מה"ע לתכנית

מטרת הדיון: דיון נוסף להפקדה.

בהמשך להחלטת הועדה מיום 13.5.2020 ובהמשך לדיון שנערך בראשות יו"ר הועדה המקומית מתאריך 2.6.2020 לעניין התחשיב הכלכלי, אנו מביאים הצעה לשינוי התכנית שעיקרה תוספת יח"ד, תוספת שטחי בניה, שינוי במספר הקומות, תוספת שטחי ציבור פתוחים, תוספת שפ"פ, שינויים ביעודי הקרקע ושינוי לסמכות ועדה מחוזית.

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

מיקום:

מצפון: ביארת הקונסול הצרפתי פיליברט. מדרום: שצ"פ, וכביש 20.
ממזרח: רחוב תל גיבורים. ממערב: רחוב 3936, רחוב הדקל ורחוב האירוס.

כתובת: ברחובות:

שז"ר 6,7,8,9,11,13,15,17,19,21,23.
הדקל 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12.
גרוסמן 1, 3, 5, 7, 9.
תל גיבורים 18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42.
האירוס, 1-19



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991			27-43, 46-49, 51-52, 55-61, 77-78, 80, 90, 93	50, 6692, 96
6993				51
7055				14
7056			60-67	85

שטח התכנית : 68.6 דונם

מתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים, אגף תכנון העיר, מחלקת תכנון יפו ודרום, מנהל הנדסה, עיריית ת"א-יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עמידר, חכירה – חלמיש.

מצב השטח בפועל:

השטח מוגדר משלשה אזורים שונים :

בחלק הצפוני : שתי חלקות ריקות ביעוד מגורים וללא זכויות בניה, על דופן תל גיבורים בשטח של כ 5.5 דונם ששימשו בעבר את מפעל נשר רבינוביץ'.

בחלק המרכזי : בית ספר יסודי הדקל בשטח 7.3 דונם, 13 מבנים למגורים משנות ה-60 הכוללים 250 יח"ד בגודל ממוצע של כ 45 מ"ר, בחלק מהמבנים נעשו הרחבות נקודתיות, המבנים והתשתיות במצב תחזוקתי ירוד.

הבינו כולל: 6 שיכוני רכבת בני 3 קומות, 24 יח"ד בכ"א על דופן רחוב תל גיבורים.

7 מבני H בני 4 קומות, 14 יח"ד בכ"א לאורך רחוב הדקל.

בחלק הדרומי : מגרש ביעוד ציבורי בשטח 3.7 הכולל 2 כיתות גן ילדים ומרכז נוער על דופן רחוב תל גיבורים ויעוד שבי"צ לא מפותח בשטח של כ 400 מ"ר בחלקה 64.

רחוב האירוס, 8 בנייני מגורים משנות ה-60 הכוללים 172 יח"ד בגודל ממוצע של 75 מ"ר. הבינו כולל:

6 בנייני רכבת בני 4 קומות, 32 יח"ד כ"א עם הרחבות חלקיות. 2 מבני שיכון בני 3 ו 4 קומות, 8 יח"ד כ"א. בבניין על פינת הרחובות שז"ר/האירוס חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע בהיקף של 250 מ"ר.

סה"כ ע"פ נתוני ארנונה: 422 יח"ד, כ- 24,478 מ"ר קיים למגורים בצפיפות 14.8 יח"ד לדונם וכ-250 מ"ר שטח מסחרי.

מדיניות קיימת:

תל אביב 5000 – שכונת נווה עופר מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. לאורך הרחובות העירוניים תותר בנייה עד 15 קומות.

המתחם המרכזי מוגדר כאזור מגורים בבניה רבת קומות עד 15 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 25 קומות, רח"ק עד 5.

המתחם הדרומי והצפוני מוגדרים כאזור מגורים בבניה מרקמית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 4.

ניתן להוסיף רח"ק 1 ולחשב רח"ק ממוצע בכל שטח התכנית בהתאם להוראות מתחם להתחדשות עירונית.

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית נווה עופר - עפ"י מסמך המדיניות תא/מק/9061 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך 6.12.2017, במגרש המיועד לתכנון מתאפשרת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי ביחס מקסימלי 3:1. בהתאם למסמך המדיניות תקן החניה יהיה 1:0.8

מצב תכנוני קיים :

- תא/432, תכנית מתאר ליפו, 1960.
- תא/1134, חלק מתכנית מתאר 432 יפו ג', 1973.
- תא/882, התרת קומת עמודים, 1965.
- תא/720, תיקון לתא/432, 1969.
- תא/1990, שינוי יעודים לתכנית תא/720
- תא/2603, תא/2603א', תכנית הרחבות המאפשרת הגדלת הדירות עד 110 מ"ר כולל שטחי שירות, 1996, 2007.
- תא/644, חלק מתכנית מתאר 432, 1966.
- תא/4323 – דרום מתחם הגדנע, 2015.
- תכנית ג'1 – יציאות לגג.
- תכנית ע'1 – בניית מרתפים.
- ברחוב תל גיבורים מקודמת תכנית מהיר לעיר לנתיבי תח"צ.

יעוד קרקע מצב קיים:

קומות	שימושים	%	דונם	יעוד
עד ק.ק+4 קומות	מגורים מתחם דרומי- חזית מסחרית	49.9	34.2	מגורים
עד 4 קומות	גן ילדים, מועדון נוער שב"צ נוסף	19.8	13.6	מבני ציבור
--	פארק קירוי איילון שבילי הולכי רגל	3.2	2.2	שצ"פ + שביל
--	--	27.1	18.6	דרך
		100	68.6	סה"כ

מצב תכנוני מוצע :

1. פינוי 422 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-1200 יח"ד במבנים חדשים : 1,182 יח"ד במתחמים א'-ד'
2. בנוסף 80 יח"ד לדיור ציבורי לקשישים 60 יח"ד למגורים במגרש ביעוד מגורים ודיור מיוחד במתחם ה' – (חלמיש)
3. הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך פיתוחו כרחוב עירוני הכולל נתיב תח"צ, הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.
4. יצירת חזית רחוב פעילה לרחוב תל גיבורים בבינוי מלווה רחוב, הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה.
5. הגדלת שטחים ביעוד שב"צ ושינוי מיקום שטחי הציבור.
6. הגדרת שטחים ביעוד שצ"פ והגדרת שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת מעבר ושהיה לציבור.
7. חיבור רחוב הדקל עם רחוב גרוסמן.
8. תכנון ציר ירוק שיקשר בין בית הבילויים ופארק החורשות הנושא מוסדות ציבור לאורכו.
9. גובה המבנים החדשים ינוע בין 8-25 קומות.
10. שטח יח"ד ממוצע 78 מ"ר עיקרי.

תיאור מטרות התכנון : התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי, שתאפשר שיפור באיכות החיים של התושבים ושדרוג המרחב הציבורי כחלק מחידוש שכונת נווה עופר.
בהתאם להחלטת הועדה המקומית בהקשר לתכנית זו, בדיון שהתקיים בתאריך 4.7.18, טרום מדיניות תא/9112 להתחדשות עירונית, נפחי הבינוי המוצע נקבעו בהתאם לתוספת של 20 מ"ר ליח"ד הכוללים ממ"ד, לא כולל מרפסות.

הבינוי והפיתוח לאורך רחוב תל גיבורים נועדו לעודד התפתחות של רחוב עירוני הכולל בניה רבת קומות עם חזית מסחרית. ברחובות הפנים שכונתיים מוצעת בניה בת 8 קומות היוצרת חצרות כיס ומעברי הולכי רגל בין הרחובות הגובלים. בדופן הדרומית, הנושקת לפארק בית הבילויים/ציר ירוק מטרופוליני מוצע בינוי בגובה עד 15 קומות.

בחלק הצפוני של התכנית מוצע שינוי יעוד במגרשים. כ-5.5 דונם ישונו מיעוד מגורים (ללא זכויות); כ-3.5 דונם ישונו לשטח ציבורי להשלמת הדרישה הפרוגרמטית לשטחי ציבור. כ-2 דונם ישמשו למגרש ביעוד מגורים ודיוור מיוחד הכולל דיוור ציבורי לקשישים.

מוצע ציר ירוק הקושר את בית הבילויים לפארק החורשות כחמשך לציר בנטוב ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר. לאורך ציר זה מתוכננים מגרשים ציבוריים. שטחי הציבור הקיימים לאורך תל גיבורים יאפשרו בינוי פינוי ויקבעו מחדש לאורך הציר הירוק המוגדר בתכנית המתאר.

מוצע שינוי בתוואי הרחובות הקיים לצורך שיפור מערך התנועה בשכונה, חיבר רח' הדקל לרח' גרוסמן וניצול יעיל של הקרקע.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

התכנית כוללת ארבעה מתחמי מימוש בלתי תלויים, כך שהתארגנות התושבים לקראת המימוש תתבצע בקבוצות קטנות יחסית, ותאפשר גיבוש הסכמות ועבודה יעילה עם יזם.

מצפון לדרום: מתחם א': כולל 128 יחידות דיוור קיימות / מתחם ב' הכולל 122 יח"ד קיימות / מתחם ג, הכולל 92 יחידות דיוור קיימות + כ-250 מ"ר למסחר קיים + שב"צ קיים / מתחם ד', הכולל 80 יחידות דיוור קיימות.

מתחם ה' (חלמיש) – בחלק הצפוני. לא כולל התחדשות עירונית

עקרונות התחשיב הכלכלי:

- תוספת קבועה ליחידות התמורה : 20 מ"ר + מרפסת.
- גודל דירה ממוצעת בתכנון המוצע 78 מ"ר עיקרי.
- תקן חניה : 0.8 : 1.

טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:

יעוד	דונם	%
מגורים (כולל שפ"פ)	26.5	38.5
מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן)	1.8	2.7
מבני ציבור	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	25.4
שצ"פ	2.2	3.2
דרך	20.7	30.2
סה"כ	68.6	100

טבלת השוואה :

פירוט יעדים/שימושים :

נתונים	מצב קיים בנוי	מצב קיים מאושר	מצב מוצע
--------	---------------	----------------	----------

מגורים	מ"ר	24,062	כ 42,000	במתחמים א'-ד': עיקרי: 92,196 מ"ר ממ"ד: 14,184 מ"ר מרפסת: 14,184 מ"ר שירות: 20,760 מ"ר (לא כולל ממ"ד) במתחם ה': מגורים: עיקרי: 4,400 מ"ר שירות: 1,480 מ"ר מרפסות: 720 מ"ר. סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות
מספר יח"ד		422	422	1,242
גובה	קומות	4	4	עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת
	מטר			110 מ'
תכסית				עד 65%
מקומות חניה		0		967 למגורים
מסחר	מ"ר	250	250	עיקרי: 2,100 מ"ר שירות: 600 (שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)
מקומות חניה				48 למסחר
מבני ציבור		1700	35,100	עיקרי: 42,225 מ"ר שירות: 14,404 מ"ר סה"כ: 56,629
דיוור מיוחד		---	---	דיוור מיוחד: עיקרי: 3,840 מ"ר שירות: 960 מ"ר מרפסות: 960 מ"ר מסחר: עיקרי: 375 מ"ר שירות: 125 מ"ר
מספר יח"ד		---	--	דיוור מיוחד: 80 יח"ד
גובה		---	---	עד 15 קומות 70 מ'
תכסית		---	---	65%

יח"ד: 1,182 במתחמי פינוי בינוי ועוד 60 יח"ד במגרש למגורים ודיוור מיוחד.

צפיפות: נטו 44.7 (בתחום הפינוי בינוי). ברוטו 18.

שטח ממוצע ליח"ד: 78 מ"ר עיקרי. ניתן לבנות ממ"קים ולהוסיף 8 מ"ר שטחי שירות לשטחים עיקריים לכל יח"ד.

נתונים נפחיים:

מספר קומות מרבי: 15 עד 25

גובה: עד 110 מ' גובה יחסי

תכסית: עד 65%

קווי בניין: 0 - 5 לפי תשריט מצב מוצע.

רח"ק ממוצע בתחום התכנית: 5 לפי שטח קרקע **28.3 דונם** למגורים**מתחם ה' (חלמיש):**

יוקצה מגרש ביעוד סחיר בשטח של: 1,870 מ"ר.

זכויות הבניה במגרש זה יעמדו על כ 11,220 מ"ר (עיקרי + שירות) זכויות אלה יכללו קומת קרקע מסחרית ומס' יחידות דיור לקשיש שלא יפחת מ 80 יח"ד לרבות שטחים נלווים בהתאם לפרוגרמה שתתואם עם גורמי העירייה הרלוונטיים.

שאר הזכויות יוקצו למגורים רגילים.

פרסום לפי 77-78: במסגרת קידום תהליך התכנון בוצע פרסום התכנית בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק תו"ב ביום 1.9.2016 בשלושה עיתונים שונים.

חו"ד יחידה אסטרטגית:

נדרשת תוספת שטחי ציבור בשטח של כ- 4 דונם וחיבורים ומעברים לשטחי הציבור הגדולים בשכונה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

במסגרת מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר קודם הליך שיתוף ציבור נרחב, מגוון ומתמשך עם כלל תושבי השכונה במסגרת שיתוף הציבור הוצגו גם עקרונות תכנית זו.

התכנית המפורטת מקודמת בשיתוף הדיירים וביוזמתם ובהליך עדכון שוטף שהחל בשנת 2016 עד כה כלל כ- 8 מפגשים בהרכבים שונים.

עקרונות שיתוף הציבור נקבעו בדיון תת הועדה לשיתוף ציבור מתאריך 6.7.17 ובהשתתפות נציגי אגף קהילה.

טרם דיון בוועדה המקומית בתאריך 4.7.18, התקיים מפגש ידוע ציבור להצגת מסמכי התכנית וסטטוס קידום (4.6.18). בדיון שנערך בוועדה המקומית השתתפו תושבים רבים אשר הביעו את תמיכתם בקידום התכנית.

מפגש נוסף היה אמור להתקיים ב 16.3.2020, לפני הדיון הנוכחי, המפגש בוטל בעקבות הוראות משרד הבריאות.

צוות התכנון עמד בקשר עם נציגי הדיירים, אשר הביעו את תמיכתם וציפייתם לאישור התכנית.

התסקיר החברתי יושלם תוך קידום התכנית. במידה ובעקבות התסקיר נדרש לשינוי התכנית יוצג לוועדה.

זמן ביצוע: שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0690687	שם התכנית תא/4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מתחם דש"א - תל אביב	מניש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א	עורך התכנית ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף ברצף לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
התחדשות עירונית על ידי פינוי, פיתוח ובנייה בשטח התוכנית לשם הקמת שכונת מגורים לכ- 1,200 יחיד חדשות, תוספת שטחי ציבור וכן שטחי מסחר בחזית רחוב תל גיבורים	62 א. (ג) + 62א(4),(5),(19) לחוק הת"ב חתש"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מוחן תוקף 22.12.2016). +
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית חמתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
חסיף הראשי בתוכנית חמתאר	זיהוי השטח בתוכנית חמתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית חמתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	707א- נווה עופר	- יחולו הוראות למתחם התחדשות עירונית כמפורט בפרק 5 סעיף 5.3.2 - תכנית התחדשות תיבחנו בכפוף לעריכת מסמך מדיניות - במסמך המדיניות יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי העסוקה ומסחר תוך העדפה
הוראות מיוחדות		קיים מסמך מדיניות להתחדשות שוכנת נווה עופר תא/מק/9061

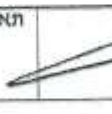
			לריכוזם ברחובות העירוניים שבתיקוף השכונה	
		קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים הממויינים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התוודשות עירונית	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	סעיף 5.3.2(ג), (ד) • הועדה רשאית לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המורכי ובניה נקודתית חריגת מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח חציוב העירוני. • הועדה רשאית לאשר ניוד זכויות בין חמגרישים כל עוד חרח"ק תגמוצע בכל חמגרישים הסחוריים אינו עולת על חרח"ק המרבי תמותר לפי תא/5000
יעודי קרקע	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) • אזור מגורים בבניה עירונית • אזור מגורים בבניה רבת קומות	מתחם 707א- נווה עופר	ייעודים ע"פ תשריט אזורי חיעוד: * סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית ** סעיף 3.2.5: אזור מגורים בבניה רבת קומות	+
שימושים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור חיעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	מתחם 707א- נווה עופר	אזור מגורים בבניה עירונית: מקבץ שימושים ראשי- מגורים אזור מגורים בבניה רבת קומות: מקבץ שימושים ראשי- מגורים	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלולים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	מתחם 707א- נווה עופר	<u>אזור מגורים בבניה עירונית:</u> מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע- מסחר 1) ס' 3.2.4(א) (ס' 3.2.5(א) - שימוש למשרדים בקומות קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף. <u>אזור מגורים בבניה רבת קומות:</u> מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע- מסחר 1 (ס' 3.2.5(א) - שימוש למשרדים בקומות קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף. מקבץ שימושים כלליים	+
שטח בניה	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	מתחם 707א- נווה עופר	אזור מגורים בבניה עירונית: רח"ק 2.5-4 אזור מגורים בבניה רבת קומות:	+

	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 חתומים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	מתחם 707א- נווה עופר	רח"ק 5-2.5 במתחם התחדשות עירונית רשאית הוועדה לאשר 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי- ע"פ סעיף 3.1.4 ב' + 5.3.2 סעיף 5.3.2 ד': ניתן לאשר ניוזי זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים ייקבע רח"ק חפלה על הרח"ק המירבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי בכפוף לתנאים המפורטים בסעיפים 5.3.2 1-3.ד	בבניה רבת קומות - רח"ק מירבי 5 בתכנית: 5 רח"ק ממוצע (אילו כולל שטחי מרפסות למגורים). +
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בנות הקרקע יהיו בהתאם למונח על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע, לפי רגבון: מבינים	שימושים עיקריים למסחר ותעסוקה לפי 15 +
הוראות גובה ועיצוב	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מתחם 707א- נווה עופר מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. בבניה עירונית. עד 15 קומות בבניה רבת קומות אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.	סעיף 4.2.6 (ב) הוועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית. סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. סעיף 4.2.2 (ג) גובה הבניה סעיף 4.2.2 (א)(3) יחס לגובה בינוי גובה ג'ול מ - 8 קומות.	מוצעים בתכנית מבנים בני עד 15 קומות בתחום אזור בבניה עירונית ועד 25 קומות בתחום אזור בבניה רבת קומות. +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	מתחם 707א- נווה עופר	4.2.2 (ב) - מסמכים נלווים לתוכנית הכוללת בינוי מעל 20 קומות 4.2.3 (א) - בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש 4.2.4 (א) - הנחיות מרחביות בדבר נטיעת עצים ותחילתות לעצים בוגרים. 4.2.6 (ב) - מספר קומות גבוה מהקבוע בנספח העיצוב העירוני (מתחם התחדשות עירונית).	+
הקצאת ציבורי ציבור	הקצאת ציבורי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט לחפיקי תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	מתחם 707א- נווה עופר	מאות החקלאות לצרכי ציבור והקצאה יוקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית...מפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ה)	תואם חו"ד יחידה אסטרטגית. הגודל שטחי הקרקע ליעודים ציבוריים מ- 50% לב- 59% משטח התכנית. חתוכית מוסיפה כ 4 דונם שטחי ציבור

קביעת זיקת חטאה לחולכי רגל ברוחב 4 מ' לאורך חזית רחוב תל גיבורים + בטיחות הפרטים הפתוחים				
+ קביעת שטחי בניה ב-4 מגרשים למבני ומוסדות ציבור 400% בהתאם לחוראות תא/מק/צי.	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלת בוצה שיוגוי וזעור (ד).	מתחם 707-א- נווה עופר	חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי' עירוני חדש או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	
+ רצועת שצ"פ ברוחב 7 מ' להחיר ושכיל אופניים. בדופן אחת נותר מרחק גובל של 6 מ' מבינו קיים שאינו במסגרת תכנית בדופן השנייה מוגדר מבנה ציבור חדש שיחוק פעילות ציבורית לאורך ציר זה. בינוי מבנה הציבור לאורך הציר יאפשר את חריכת הציר ככל הנכון	סעיף 3.6.13 (א) – ציר ירוק עירוני – רצועה לא בגובה ברוחב 20 מ' ומתוכנן 8 מ' למדרגות ושפילי אופניים סעיף 3.6.13 (ב) – הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים מנימוקים שירשמו בהחלטתה ובכפוף לחוראות תמ"מ/5	מתחם 707-א- נווה עופר	קביעת חוראות למרחב הציבורי שערים 3.6.18 – 3.6.1 תחילת חוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגירה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מחירה, ביות עלמין, אזור לספורט)	מרחב ציבורי
+ תקן חניית 0.8 התכנית מציגה הגדלה של רוחב זכות הדרך העורקית מטרופולינית (תמ"מ 5- תל גיבורים) ישנה חווי"ד ונתבונת מתואמו עם אנף תנועה.	סעיף 3.8.1 (ג) – שביל אופניים. סעיף 3.8.1 (ח) – תוספת של מעל 100 יח"ד, תכנית בעלת השפעה תחבורתית חווי"ד תחבורתית סעיף 3.8.2 (ד) – דרך עורקית עירונית סעיף 3.8.7 – תקן חנית + תקן חנייה (3.8.7) סי 3.8.1 (ת) – ביטול דרך מקומית.	מתחם 707-א- נווה עופר	חוראות למרחב תחבורתי – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	תחבורה
לי"ר	לי"ר	מורקס בגוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אזור לשימור: הכללים בשימור השימור העירוני או שנקבע לנבחר חוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	שימור – סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרקס בגוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	
+	סעיף 4.4.1 (ת) – תכנית חמאפשרת בינוי של 20 קומות נמלל – תכנית בעלת השפעה סביבתית נדרשת חווי"ד סביבתית. 4.4.3 בניה ירוקה	בכל שטח תתוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4 תגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנאמים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4	חוראות כלליות לתכנית תוכנית
לי"ר	לי"ר	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע	חוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	

		עירוני: על פי נסמך העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתוכנית או ברשימת חשימור העירונית.	
+	4.6.2 - חנויות כלליות לחכנת ותכנות 4.6.4 א' - ניקוז 4.6.5 - ביוב	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) החנויות כלליות לחכנת ותכנות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית חללה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4.6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
+	סעיף קטן (א5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א19)	קביעת חוראות לעניין הריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לתעברה... ולעניין חפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור ... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקן את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מונהלס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		31.3.2020
חיתוך המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עריד	2438976-9		31.3.2020

ח' בדעס | 2017

הערות

בני אילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר
תא/9061.

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
 2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
 3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
 4. מבוקש לחרוג מסעיף 3.6.13 (ב)2 – **ציר ירוק עירוני – רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ' ומתוכה 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים**, וזאת כדי לאפשר הרחבת תוואי הולכי הרגל והאופניים בשלשה צירים מקבילים: 1. לאורך רחוב תל גיבורים. 2. בין רחוב הדקל והציר הירוק הדרומי. 3. הציר הירוק המסומן בתכנית המתאר.
 5. תנאי להפקדת התכנית בפועל – עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-20 מיום 22/04/2020 תיאור הדיון:

אלחנן זבולון לא משתתף בדיון עקב זיקה
אושרת שפי מחליפה את הראלה אברהם אוזן

ערן מאירסון מציג את התוכנית מבוקש להביא את התוכנית להפקדה לאחר תיקונים.
ליאור שפירא: למה יש שוני בדרום לצפון בתקן חניה 1.08 ולא 1/1?
מיטל להבי: אחת המשימות היא להפוך תל גיבורים לרח' עירוני. בכמה מטרים מתרחב הרחוב, ולא יזה צורך? אני רוצה לראות את הנת"צ והזכות דרך בצורה יותר ברורה בתל גיבורים, ואת החיבורים הפנימיים בתוך השכונה לתחבורה. לדוגמא הפראק על איילון אולי אפשר היה להשאיר שביל ירוק לכיוון השכונה. הנתונים לחניות לעומת יחידות הדיר הסכום לא מסתדר. המטרה היא להוציא את הרכבים ברחובות הקטנים כדי לפנות לשבילי אופניים הייתי רוצה לראות מענה בשטחים הפרטים. במבנה ציבור לא ראיתי שיש תקן חניה ולמסחר 2100 מ' עם 40 מקומות חניה. פרויקט יפה אבל שיהיה מתוכנן נכון.
ראובן לדיאנסקי: אם יש שפ"פים מי מתחזק אותם? כמו כן אני רוצה פירוט לענין סעיף 2 חו"ד בהקשר לקרן ההונית כמה שנים מי ינהל אותה איזה סיועד יקבלו דיירים חוזרים בעלויות?
אופירה יוחנן וולק: גינות כיס הם דבר יפה אבל אם שמים מתקני ישיבה ואז מגיעים בני נוער זה יוצר בעיה עם איכות החיים של התושבים. יש פיקוח אבל אולי אפשר לנסות אחר ע"י תכנון כדי להקטין את החיכוך בין אנשים שיושבים במהלך הלילה לבין התושבים שרוצים לישון ואם זה גינות כיס איך זה לא שפ"פ?
אסף הראל: לא ברור המיקום של 4 מגדלים על ציר של תל גיבורים כאשר יש דופן שפונה לאיילון למה לא הצבתם את המגדלים שם והיה מאפשר בתל גיבורים להיות בבניה של 15 קומות. לא ברור מה יש בדופן השניה של תל גיבורים וקשה להביע דעה שרואים צד אחד של הרחוב. מה בנוגע לדיר בהישג יד האם אפשר לקבל?
מלי: כתוב מע"ר, מה גובה הבנינים בצד המזרחי של הדופן. מה המרחק מאיילון מה המרחק ומה קורה מבחינת רעש וזיהום האויר?
ניר מסורי: מה מספר העצים שעומדים להיכרת ומה התוכנית הנופית?
ערן מאירסון: לפני המענה לשאלות מבקש להדגיש לפרוטוקול שאנחנו מבקשים להוסיף שטחי שירות על מה שרשום בדרפט. היום שטחי השירות עומדים על פחות מ-20 מ"ר ליח"ד ואנחנו רוצים להעלות ל-23 מ"ר לא כולל ממ"ד בעצם 35 עם ממ"ד.
תקן החניה במדיניות נווה עופר, מדיניות שלבים ומדיניות שיכוני דרום יפו עומד על 0.8 אם נסתכל על המיקום של התוכנית אנחנו נמצאים במרחק של בערך 300-400 מטרים מהקו הירוק של הרכבת הקלה ו-700 מטרים ממסוף תחבורה שכולל את רכבת ישראל, מטרו ומסוף אוטובוסים עתידי. התוכנית מקושרת לתחבורה ציבורית יותר טוב מרוב המקומות בעיר. תקן החניה הוא נכון והוא מעוגן במדיניות ברוב המקומות בדרום העיר.
מיטל להבי: השטח הוא גדול גם אם נשארים עם תקן 0.8 בגלל הריבוי של השטחים הציבוריים האם לא היה נכון לייצר חניה ציבורית משמעותית? אפשר לעשות המרה בין שטח עתידי לסוג אחר.
ערן מאירסון: אנחנו בתוכנית פינני בינוי שלא יכולה לקבל עומסים כלכליים נוספים כגון חניה ציבורית, יש כאן 422 יח"ד שצריכות פינני בינוי.
מיטל להבי: הבנתי שלא יהיו עומסים אז למה לא לעשות אחד לאחד אם לא תהיה חניה ציבורית?
ערן מאירסון: לגבי הרחבת רחוב תל גיבורים, ההרחבה של 8 מ' וההרחבה נועדה לאפשר שבילי אופניים של 2.5 מ', מדרכות רחבות של 4 מ' ונת"צ. היום רחוב תל גיבורים סובל ממחסור במרחב ולא מאפשר קיום סביר של תשתיות התנועה בו זמנית, אבל אי אפשר לגרוע מעבר ל-8 מ' שנלקחו לטובת ההרחבה

משטחי המגורים. יחד עם תוספת השטח לרחוב מתקבל חתך רחוב של 26 מ', שהוא חתך רחוב נאות ומה גם שמפתחים את מע"ר בן צבי מהצד השני של הרחוב שגם שם תהיה הפקעה להקצאה של דרך לפי מה שייבחן. לגבי הצירים הירוקים והמעברים - יש שפ"פ אחד המשמש למעבר בין הבתים לאורך רחוב תל גיבורים והתחזוקה תיקבע בתוכנית העיצוב. אם כן, התכנית כוללת 3 מעברים לפארק איילון: - האחד הוא, הרחבת תל גיבורים שהיום התשתית להולכי רגל בו לא קיימת או קיימת באופן חלקי המעבר השני שיוצרת התכנית הוא, בהמשך לרחוב הדקל יש שביל שחלקו שפ"פ וחלקו זיקת הנאה לתוך הפארק והמעבר השלישי שכוללת התכנית הוא הציר הירוק מבית הבינויים דרך המתני"ס ובי"ס הדקל. כל אלו מהווים פיצול של צירים ירוקים ומעברים ציבוריים לתוך השכונה.

לגבי המגדלים שהם לא על הדופן בגירסה הקודמת של התכנית בקשנו לייצר גם בינוי גבוה בדופן הדרומית לאורך איילון, מה שתוכנית המתאר לא מאפשרת. לכן התכנית קובעת במיקום זה 15 קומות. בכך לא פרצנו את תוכנית המתאר שלא מאפשרת 30 קומות וכך נמנענו מלהגיע למחוזות.

גלגלי גינות הכיס - הן בתחום שטח פרטי למגורים. עלתה השאלה אם נכון שיהיו שפ"פים אבל בסופו של דבר השארנו אותן גינות פרטיות לדיירים מה גם שהרחבנו את תל גיבורים ופתחנו את רח' הדקל ולכן נכון שהמרחבים הללו ישארו שייכים לדיירים וימנעו מעבר הציבור באופן חופשי. התוכנית מייצרת שב"צים. דיור בהישג יד, שוב, מהווה מעמסה כלכלית על תוכנית בינוי פינוי. ומאחר שמבקשים לא לייצר צפיפות מעל הקיים, אי אפשר להשית על התוכנית הזו דיור בהישג יד. התכנית כן מציעה דיור ציבורי לקשישים. גלי דולב: הקרן הונית שחושבה היא 5-50 שנים. כל דייר שימשיך לגור יקבל השתתפות בועד הבית החדש בגין הפער. התחשיב נעשה עם העיריה והמחלקה הכלכלית ויש הסכם עם העיריה. כל יום חותם עם העיריה והקרן תהיה בניהול עם עו"ד ואם לא כל הדיירים חוזרים לגור אז קרן ההונית תהיה ליותר זמן. הכוונה שכמה שיותר דיירים יוכלו לחזור ולמעשה זהו המענה לסוג דיור שהוא לא דירות גדולות בשטח ממוצע ומטה. בדופן של תל גיבורים לכיוון מזרח רוב השטח יש בית עלמין.

באזור שעשו קירוי לאיילון רואים את הפארק על איילון והכוונה להשמיש את הפארק שיותר ייהנו ממנו תושבי השכונה ולגבי השפ"פ העדפנו לתת בתוכנית שב"צים כי בתוך שב"צ העיריה יכולה לעשות שטחים פתוחים, אבל בתוך שפ"פ היא לא יכולה לבנות. לכן נתנו רצף של שטחים חומים ושבילים ירוקים שמחברים את השכונה מפארק איילון לכיוון פארק החורשות, בעת הוצאת ההיתרים העיריה מחליטה כמה שטחים ירוקים וכמה שטחים בנויים. לגבי גובה הבניינים תוכנית המתאר התירה 2 אזורים בנספח עיצוב לגובה בגלל זה יש את החלוקה לגבהים, וכשהצוות יעשה את מע"ר בן צבי ידעו להתחשב בדופן שבאה מהדיירים.

ליאור שפירא: למה תקן החניה שונה? זכורני קבענו תוספת ליחידה היא 25 מ', האם +20 מרפסת זו הכוונה ל-25?

אופירה יוחנן וולק: האם מתוכננות גינות ציבוריות בשב"צ בשפ"פ על מנת שהתושבים מסביב שלא יכנסו לגינות הכיס ולא יהיה חיכוך בין התושבים שגרים מסביב.

מיטל להבי: חתכי הרחוב הפנימיים האם יש פתרונות? 68 דונם בלי שטח ירוק של דונם צריך לעגן שיהיה שטח ירוק.

ראובן לדיאנסקי: לגבי השפ"פ הסטטוטורי אני מבקש להכניס להחלטה שיהיה הסכם בין היזם לבין העיריה, שהעיריה מתחזקת את השפ"פים והיזם משפה את העיריה בסכום מסויים כמקובל. השטחים הפתוחים - יש להגדיר הגדרה ברורה שהם יקובעו באופן כזה שבחלוף הזמן לא יהפכו לשטחים מבוטנים. עצם העבודה שגינות הכיס הם פרטיות של שטחי הבנין ולא שפ"פים הם יצרו מצב שיהיו הרבה גדרות סביב הבניינים הללו. זה לא משהו שאנחנו רוצים כמו ברמת אביב הירוקה.

אורלי אראל: קרן הונית היא מינימום ל-10 שנים בדרי"כ לכן תרשו לנו לבדוק שוב בנושא הכלכלי. תקן החניה - מחיר הדירה עולה בעשרות אלפי שקלים כשמוסיפים חניה. באזורים שיש נגישות לתחבורה ציבורית אנחנו מורידים את ערך הדירות ע"י הורדת תקן חניה 1.8 כלומר 20% מהדירות לא תהיה חניה. התושבים גם הם לא רוצים את האחזקה וזו הצורה היחידה היא להוריד את מחירי הדירות.

גינות - השפ"פ ותחזוקה עירונית אלו כספי ציבור וזו ההכבדה כספית. אולם ברור לנו שבמקומות מסויימים יש אוכלוסיה שלא יכולה לתחזק שפ"פים. בתוכניות שיש שפ"פים שמצטרפים לדרכי ציבור או שב"צ וברור שצריך לחתום הסכם בין העיריה ליזם אבל בתוכנית הזו זו הועדה המקומית. פה הגינה היא פרטית של בית והיא לא צריכה ליפול על כספי הציבור. לציבור אין כניסה ואני לא חושבת שהציבור הרחב צריך לשלם על כך. אין סיבה שהציבור הרחב יכנס וכן יהיו גדרות כדי לשמור על השטח של אותו בנין פרטי כמו שיש בכל מקום אחר בעיר. בנוגע להיקף התוספות, התוכנית היתה בפרה רולינג ואושר 20 מ' + מרפסות במסמך המדיניות של תוספת 12 מ' החרגנו תוכניות שהיו בפרה רולינג בועדה ובמקרה הזה היה בועדה ובעינינו זה לא נכון לרדת בהיקף שטח הדירה. זה מה שהוצג לתושבים וזה עומד בבדיקה הכלכלית. מיטל להבי: למה לא לשים חניה בכלל, חניה ציבורית אמבולנס.

אורלי: לפי החוק צריך לעשות חניה לרכב חירום, זה דיור ציבורי לא רוצים להכביד דורון ספיר: כל חניה מזמינה חניה לשכונה

מיטל להבי: גם לנושא הציבורי והדיור המיוחד צריך לשים תקן חניה.

אופירה יוחנן וולק: מי שיצרה לבקר את הוריו בשישי שבת לא יוכל כי אין תחבורה ציבורית ציפי ברנד: מצטרפת למיטל.

דורון ספיר: מי עונה על השטחים הירוקים.

ערן מאירסון: התוכנית מקצה 6 דונם לשטחים ציבורים 2 דונם לדרך שבילי אופניים ומדרכות ברחוב תל גיבורים שלא יכול היום לשאת הולכי רגל ושבילי אופניים ותוספת 4 דונם לשב"צ. חשבנו להקצות שטח לשב"צים מאחר והתכנית נמצאת בסמוך לפארק הדרומי.

לגבי גינות הכיס, בהוראות התכנית נדרש לקבוע גינות כיס בשטח של 750 מ"ר לפחות כל אחת, זה מעוגן סטטוטורית. הן יהיו לטובת התושבים ולא לציבור אבל יש אפשרות לפתוח את החצרות במסגרת הסכם בתכנית העיצוב ניתן כתוב בהוראות שלא יהיו גדרות.

בצד הדרומי של תל גיבורים יש בית קברות, באזור הצפוני מתוכנן מע"ר בעוצמות גבוהות מתל גיבורים אסף הראל: אנחנו לא באזור כל כך אינטנסיבי שצריך לייצר רחוב עם 25 ומצד שני עם 40 שימו את המגדלים מול איילון ושמה תרדו ל-15 קומות.

אורלי אראל: זה אומר שאנחנו לא נהיה בסמכות מקומית ואנחנו לא רוצים להיות שם.

מלי פולישוק: אתה מגדיל את הנזק לתושבים זה זיהום אויר ורעש נוראי.

גלי דולב: הביניים גובלים בשטח באיילון המקורה מעל פארק. בדיקות רעש נעשות ויש את המיגון האקוסטי נעשה לבניינים. לגבי העצים עשינו סקר עצים ורואים את העצים בתשריט וזו בניה רוויה רוב העצים הם מלווה רחוב ואם יהיו עצים שיכולים לעשות העתקה נעשה זאת, גם לשב"צים החדשים וגם לשב"צ הקיים ב"ס הדקל. החצרות הפנימיות של הדיירים הם מוגדרות בתוך השטח והוגדרו שלא ניתן לעשות גדרות ולכן רח' הדקל הוגדר כשב"פ כדי לשמור אותו כמעבר שיהיה בתחזוקה עירונית.

מלי פולישוק: כל אלה שגרים ליד איילון מיגון אקוסטי אולי לשתול עצים.

גלי דולב: יש את זאת בהוראות התוכנית תקן לבניה ירוקה הכל מופיע לעת הוצאות ההיתר.

ראובן לדיאנסקי: האם השב"צ מתוכן לרווחת השכונה או שטח ציבורי שאמור לקלוט בעתיד שימושים עירוניים רחבים ולא נקודתיים?

גלי: אי אפשר לדעת מה יהיה בשטח החום.

ראובן לדיאנסקי: למה אי אפשר להשתמש במתנ"ס?

אורלי אראל: בשטח חום מותר לנו לעשות גינה בשטח ירוק אי אפשר לבנות, זו תב"ע שהיא בבעלות עירונית. על השטחים החומים יחולו תוכנית צ' שמאפשרת כל דבר וענין שהעיריה תרצה.

ראובן לדיאנסקי: צריך שתהיה אמירה ברורה שזהו שטח ירוק. אין במקום הזה שטחים ירוקים, עצם העובדה שלא יהיו גדרות יביא לכך שאנחנו לא הופכים לשב"פים. האמירה שסדר הגודל של 4000 איש כן צריך שטח ציבורי פתוח.

אורלי אראל: אנחנו אומרים בסביבה הקרובה תוכניות שנמצאות על השולחן יתנו יותר שטחים ירוקים במקרה הזה היחידה האסטרטגית המליצה לתת יותר שטחים חומים.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא בונים מספיק לגבוה.

אורלי אראל: כרגע אין צורך בבי"ס שם.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שהשטח הזה שמסומן כשב"צ יהיה מסומן כשב"פ. ואת כל שטחי ציבור נהיה חכמים לבנות אותם בשטחים שקיימים היום לכשנצטרך.

אורלי אראל: מבחינה פרוגרמטית אנחנו לא עומדים בתנאי סף כי הם דורשים חו"ד של היחידה אסטרטגית.

ערן מאירסון: האיזונים האלה בין השבצ"ים לשב"פים נלקחים בחשבון בתכנון כלל התכניות בשכונה.

אופירה יוחנן וולק: איפה התוכניות שכן מקודמות עם ירוק? בעוד 5, 10 שנים?

אורלי אראל: מסמך מדיניות נווה עופר שאושר הראה לכם את הפרוגרמה לשטחי ציבור, ושטחים מבונים וזה מה שאנחנו עושים.

אופירה יוחנן וולק: יש כאן 68 דונם בלי ירוק.

אורלי אראל: צריך שהשטח הזה יהיה שטח חום זו העמדה המקצועית, זה מה שיש בשטח.

גלי דולב: יש שם מועדון נוער והם קיימים על תל גיבורים לשטח שצמוד לאיילון התוכנית מתחייבת להעתיק אותם פנימה לשכונה לטובת הדיירים, זה תואם עם אלי לוי.

אמיר חיימוביץ נציג הועד: מאחורינו נמצאים 95% חתימות מבעלי הדירות ומברכים על התהליך הזה.

התקיים דיון בועדה ונתונים ברורים ומאז איתנו לא דיברו ולא הבעת הסתייגויות שלנו לפני שהתוכנית הוצגה כאן. לכן אני מסתייג לגבי ההסכמה שלנו לגבי גודל הדירה וחשוב שיאמר כאן. מה שחסר התושבים באזור הזה במובנים רבים לתושבים בצפון ומרכז ת"א. הביניים משנות ה-50 לא גדלו מאז, ויש משפחות שגדלות. דובר על 25 מ' ואנחנו ממש מסתייגים מכל ירידה מהסוגיה הזו. אנחנו לא יכולים להישאר בכלובים קטנים ולכן אנחנו מסתייגים לירידה של 20 מ' ואנחנו אומרים את זה בתוקף. הדיון על השטחים הציבורים חוטא למהות התוכנית. אתם עושים תוכנית נפלאה אבל יש כאן דיירים והייתי הופך את נושא ושללא יפחת המטרים מ-25 מ'. כרגע הדירות הם בגודל 45, 55 מ' באזור תל גיבורים ובאזור הדרומי בחלק של האירוס יש דירות של כ-75 מ'.

אסף הראל: כמה מטר התוכנית מוסיפה עכשיו

אמיר חיימוביץ: תוספת של 20 הירידה לא תואמה איתנו, אנחנו לא מוכנים פחות מ-25 מ'. אנחנו מבקשים לאפשר את החניה בתקן של 1/1. באזור הצפוני לצמצם שם ולהעביר אלינו לאזור השכונה, אנחנו רוצים לגדל את המשפחות שלנו במרחב סביר.

מיטל: מתוקף מה אתה רוצה 25 מ'.

אמיר: הדירות הם ע"פ זכויות הרחבה עד 120 מ' בערך.

דיון פנימי:

אודי כרמלי: הדילמה היא עד כמה אפשר להחזיק את המקל משני צידיו והגענו לאיזון מאוד עדין. האמירה של 68 דונם ללא שצ"פ נשמע לא טוב אבל קבלנו מענה ראוי. יש כאן חשיבה ציבורית אבל הפתרונות מוגבלים מאוד והחלופה היא לייצר עוד שטחים צריך לקחת את התוכנית ולהעביר לסמכות מקומית. יצירה של גוש שטחים גדול משמעותי יכול לייצר את השלבויות וגם את המצב שבו אפשר לעשות זמנים שונים לתכנון. החשש של ראובן מוצדק שלא יוכלו להרשות שהשטח ישאר פנוי וירוק. אבל צריך להסתכל על כל התמונה האם הפרויקט נותן את כל המענים. נווה עופר ביחס של 2.8 להגיע למצב שהגרד העירוני מגיע לרמה סבירה ובסה"כ האיזון כאן הוא טוב, כי אין מצב שהתוכנית תהיה מושלמת. יש כאן שטחים מוגבלים מייצרים כאן מנגנון של תמיכה של שכ"ד ומנגנון של שטחים ציבוריים אני ממליץ כן לקבל את התוכנית.

אורלי אראל: הועדה הציעה בזמנו 22 מ' אבל אם אנחנו מוסיפים מעבר ל-20 מ' אז נגיע בתוכנית לתוספת של 10,000 מ"ר ולנפחים שיאלצו אותנו לעבור לסמכות מחוזית. אלו הנפחים שמאפשרים לנו לקדם את התכנית בסמכות מקומית. הדיירים מקבלים בלי להוציא אגורה מהכיס הם יקבלו דירה חדשה וטובה מהיום.

כמעט לכל אזורי השיכונים יש זכויות הרחבה, זו זכות הרחבה שיש להם אבל אם רוצים שמישהו יממן את זה הם לא יכולים להגיד שהם רוצים את כל המטרים, זו צפיפות גדולה מידי. מיטל להבי: לתפיסתי גם אנחנו נהנים בתוספת של 25 מ' שיש עוד דירות עוד היטלי השבחה וכד'. אודי כרמלי: כשאנחנו אומרים עד 25 זה אומר שאפשר להכיל גם 22 מ' אבל אז נחרוג מהסמכות מקומית. מיטל להבי: שיוגדר שהתמורה היא גם חניה. נכון שחניה מוסיפה ליוקר הדירה אבל מי שקונה דירה צריך חניה לרכב אחד לפחות ולא ישלם דוח"ות דבר שבעיני מעלה את יוקר המחיה. ערן מאירסון: את מדיניות נווה עופר ליווה מרכז הגר לדיר שווינוי וחלק מהמדיניות היתה לאפשר קניית דירה לאנשים שלא מחזיקים מכוניות, זה כחלק מהכלים לאפשר דיר יותר זול ולאפשר מגורים לאוכלוסיות יותר חלשות.

רועי אלקבץ: תבדקו זה חובבני לדבר על חניות מתוך תפיסות תבדקו עובדות אמפירית. לבדוק את זה כמה משפחות כמה כלי רכב?

דורון ספיר: אם רוצים להוריד את מס' הרכבים בעיר חייבים להוריד את תקן החניה. אודי כרמלי: אני מוחה על האמירות. עיריית ת"א מדברת בצורה עיקבית צלולה על הורדת תקני החניה, תכנון מייצר מציאות הוא לא מפרש מציאות. המגמה היא לא חדשה היא התחילה בתעסוקה ב-1/40 ושהורדנו בצפון עיר 1/2 ל-1/1 נבהלו, ככה מייצרים מציאות והאינטרס של תושב הוא להחזיק כמה שיותר רכבים אבל הפגיעה הציבורית היא קשה.

ראובן לדיאנסקי: בפרוטוקול של יולי 2019 שבו נאמר תקן החניה יהיה 0.8 ל-1. יש הגיון גם לגבי גובה הבניינים ואני לא נבהל מהעברת התוכנית לסמכות מחוזית. 1200 יח"ד הוא מאוד מצומצם. אסף הראל: כל עוד לא בטוח מה המחוזית תקבל ולכן הייתי נזהר. לגבי החניה כל עוד מקבלים את העיקרון שרוצים לעשות הפחתה דרמטית חייבים לעשות ובעיני לאפשר לרדת עוד בתקן החניה. דורון ספיר: במרכז העיר יש 0.3 כי אין חניה במרכז העיר. ערן מאירסון: בזמן עריכת המדיניות המצב הקיים היה 0.6 ליח"ד. מיטל להבי: אני בעד הפחתת חניות, החניה במרחב הציבורי הולכת ופוחתת יפחיתו בגלל נת"צים ועוד כהנה וכהנה לטובת תחבורה שיתופית, החניה צריכה להתבסס בשטח הפרטי. יש טעות בחישוב מדובר 1330 יח"ד 0.8 זה 1057 מקומות חניה אתם כתבתם 967 מקומות חניה זה מאוד חמור ואם רוצים להיפטר ממכוניות נפטר במרחב הציבורי לאפשר בת"עויות חדשות נאפשר במרחב הפרטי שינוי מראש של שימוש חניה לשימושים אלטרנטיביים לתקופה שלא נצטרך מכוניות. ליאור שפירא: האם באזורים החומים אפשר לשים חורשה זמנית? מישהו צריך להחליט על זה? אורלי אראל: ברור, הנהלת העיריה מוציאה צו גינון זמני והנהלת העיריה מחליטה. דורון ספיר: יש כמה נושאים להצבעה

הצבעה לנושא תקן החניה 0.8

בעד: דורון ספיר משתמש בקול כפול, אסף הראל, ליאור שפירא.

נגד: רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי

נמנע: ראובן לדיאנסקי

דורון ספיר: נשאר תקן חניה 0.8.

ערן מאירסון: לאור זאת שמדברים על שצ"פ מטרופוליני בסביבות ה-50 מ' נכון לייצר שב"צ לאורך הציר הירוק ולא שצ"פ. השפ"פ הנוכחי הוא לא מבונה.

ראובן לדיאנסקי: כל צד שמאל כמה יח"ד יהיו?

ערן מאירסון: בתכנית המקודמת ממערב לתכנית זו יהיו 300 יח"ד וכן במסגרתה יתווספו יותר שצ"פים משב"צים. כל צפי האוכלוסייה נמצא במדיניות נווה עופר.

ראובן לדיאנסקי: בעתיד לבוא שיממשו את השב"צ המוצע המתנ"ס יעבור לשטח השב"צ המוצע

אורלי אראל: כרגע אנחנו לא יודעים מה יהיה בשב"צ העתידי.
 ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לקבל שטח ירוק ברור.
 ערן מאירסון: אי אפשר לדעת אם ירצו לפנות את המתנ"ס או את בית ספר ולכן לא ניתן לקבוע את זה בתכנית..
 הראלה אברהם אוזן: צריך לקבל החלטה פוזיטיבית לגבי פיצול הציר הירוק העירוני בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 3.6.13(ב)(5) לתכנית המתאר.
 ליאור שפירא: שעל השטחים החומים יעשו גינות
 השטח היום שמסומן כשב"צ יסומן באופן סטטוטורי כשטח ירוק.
 אודי כרמלי: המהות של ההחלטה הזו היא פסילת התוכנית.

הצבעה להצעה של מהנדס העיר (לעניין איזון שב"צים - שב"צים בתחום התכנית)

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל
 נמנעת: מיטל להבי
 הצעת ראובן: השטח שמסומן כשב"צ יסומן כשטח ירוק וכל צורכי הציבור יקבלו ביטוי בשטח של ב"ס דקל ושל המתנ"ס.
 בעד: ראובן לדיאנסקי ואופירה יוחנן וולק
 התקבלה הצעת מה"ע
 ראובן: ההצבעה לא היתה על התוכנית אלא על הירוק, אני בעד הפרויקט אבל אני רוצה ירוק.
 אופירה יוחנן וולק: ראובן צודק
הצבעה לאישור התוכנית בכללותה:
 בעד: אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ
 נמנע: מיטל להבי
 נגד: ראובן לדיאנסקי
 הצעת מהנדס העיר התקבלה ברוב קולות.

בישיבתה מספר 0006-20' מיום 22/04/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית ולאשר את הקטנת הציר הירוק העירוני המצוי בגבול המערבי של התכנית ופיצולו, וזאת בהתאם להוראת סעיף 3.6.13(ב)(5) לתכנית המתאר תא/5000, כך שבמקום 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים, יותרו 7 מ' להולכי רגל ושביל אופניים בציר זה וזאת כדי לאפשר תוואי להולכי רגל ושביל אופניים בשלושה צירים מקבילים בתחום התכנית: 1. יצירת ציר ירוק עירוני ברחוב תל גיבורים 2. יצירת ציר מעבר להולכי רגל מרחוב הדקל לציר הירוק שמדרום לתכנית 3. ציר ירוק עירוני בגבול המערבי של התכנית המסומן בתכנית המתאר.

בכפוף לתנאים להפקדת התכנית שיפורטו להלן:

- יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
- חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית לתקופה של 10 שנים כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
- עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- שטחי השירות יעודכנו ל 23 מ"ר ליח"ד, לא כולל שטחים עבור מרחבים מוגנים.

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

בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ"ל את הסעיף הבא:

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-20' מיום 13/05/2020 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0007-20' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ"ל את הסעיף הבא :

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

דיון נוסף:

לאור בדיקה חוזרת של השטחים הקיימים ובהנחה שיגבה היטל השבחה מלא, עודכן התחשיב הכלכלי בתכנית, ובהתאם לכך עודכנה התכנית המוצעת.

העדכונים בתכנון המוצע כוללים :

1. תוספת של 86 יח"ד נוספות.
2. תוספת שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 8,131 מ"ר.
3. תוספת שטחי שירות למגורים בהיקף של 9,436 מ"ר.
4. תוספת שצ"פ בהיקף של 1.5 דונם
5. תוספת שפ"פים בהיקף של 3 דונם.
6. תוספת שטחי תעסוקה במגרש ביעוד מגורים מיוחד בהיקף של 950 מ"ר.
7. עדכון מתחמי המימוש מ 4 מתחמי מימוש עצמאיים ל 3 מתחמי מימוש עצמאיים.

עדכונים בעקרונות התחשיב הכלכלי :

- עודכנו השטחים הקיימים מ 24,062 מ"ר ל 27,168 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.
- עודכנה קרן דיירים קיימים ל 10 שנים
- עודכן שטח דירה ממוצעת בתכנון המוצע ל 79 מ"ר עיקרי.
- נלקח בחשבון היטל השבחה מלא.

טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:

מצב מוצע		דיון אפריל 2020		יעוד
%	דונם	%	דונם	
37.5	25.7	38.5	26.5	מגורים (כולל שפ"פ)
2.7	1.8	2.7	1.8	מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן)
25.4	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	25.4	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	מבני ציבור
5.4	3.7	3.2	2.2	שצ"פ
29	20	30.2	20.7	דרך
100	68.6	100	68.6	סה"כ

טבלת השוואה:

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע נוכחי	מצב מוצע דיון אפריל 2020	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים	
במתחמים א'-ג': עיקרי: 100,327 מ"ר ממ"ד: 15,216 מ"ר מרפסות: 15,216 מ"ר שירות: 29,164 מ"ר (לא כולל ממ"ד) במתחם ד': מגורים: 4,400 מ"ר עיקרי: 1,480 מ"ר מרפסות: 720 מ"ר סה"כ 150,587 מ"ר, לא כולל מרפסות	במתחמים א'-ד': עיקרי: 92,196 מ"ר ממ"ד: 14,184 מ"ר מרפסת: 14,184 מ"ר שירות: 20,760 מ"ר (לא כולל ממ"ד) במתחם ה': מגורים: 4,400 מ"ר עיקרי: 1,480 מ"ר מרפסות: 720 מ"ר סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות	כ 42,000	24,062	מ"ר	מגורים
1,328	1,242	422	422		מספר יח"ד
79 מ"ר	78 מ"ר				שטח יח"ד

ממוצעת				
גובה	קומות	4	4	עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת
מטר				עד 10 או עד 30 מעל הכניסה הקובעת
תכסית				110 מ' 65%
מקומות חניה		0		עד 65%
מסחר	מ"ר	250	250	967 למגורים
				עיקרי : 2,100 מ"ר שירות : 600 (שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)
מקומות חניה				48 למסחר
מבני ציבור		35,100	1700	עיקרי : 42,225 מ"ר שירות : 14,404 מ"ר סה"כ : 56,629
דיור מיוחד		---	---	דיור מיוחד : עיקרי : 3,840 מ"ר שירות : 960 מ"ר מרפסות : 960 מ"ר מסחר : עיקרי : 375 מ"ר שירות : 125 מ"ר תעסוקה : עיקרי : 750 מ"ר שירות : 200 מ"ר
מספר יח"ד		--	---	דיור מיוחד : 80 יח"ד
גובה		---	---	עד 15 קומות 70 מ' 65%
תכסית		---	---	עד 25 קומות 95 מ' 65%
צפיפות מגורים נטו				44.7 יח"ד לדונם
רח"ק ממוצע				49.3 יח"ד לדונם
				5 5.8

הדמיית מצב מוצע נוכחי :



הדמיית מצב מוצע מדיון באפריל 2020



ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-20'ב' מיום 30/09/2020 תיאור הדיון :

אלחנן זבולון יצא מהדיון
 ערן מאירסון מציג את העדכון שהוסף והתוכנית עוברת להיות בסמכות מחוזית.
 ראובן לדיאנסקי: מה לגבי הסכם לתחזוקת השפ"פ אני מבקש שיהיה הסכם בין היזם לבין העיריה
 ערן מאירסון: בתבע לא יהיה כתוב שהעיריה מתחזקת את השפ"פ.
 אופירה יוחנן וולק: בשפ"פים שנמצאים באמצע המתחם, בין בניינים, כמו TLV עולות טענות מהתושבים
 שגרים שם שאנשים שלא גרים שם מרשים לעצמם לכלוך האם יש חשיבה להפחית את ההתנגשות בין
 התושבים שגרים שם לבין שאר האנשים שנותנים להם את זיקת ההנה.
 אודי כרמלי: מונח שפ"פ היא המצאה ישראלית שנועדה לעקוף את חוסר היכולת לרשום שטחים בתלת
 מימד שתוקן בזמן האחרון. אנחנו כמתכננים שמסתכלים על שפ"פ עם זיקת הנאה מבחינתנו הוא מתפקד
 כמו שצ"פ. אבל אנחנו לא יכולים לשים אותו כשצ"פ בגלל שהיכולת לשים חניון מתחתיו היא מאוד
 מורכבת. זה נפתר עכשיו עם תקנות רישום תלת מימד אלו תקנות שאושרו לאחרונה. כלומר אם היינו

יכולים היינו הופכים שפ"פ עם זיקות הנאה לשצ"פים, אם לא היו לנו בעיות סטטוריות עם תת הקרקע. ברגע שלוקחים שטח ושיטת הזכויות בנויה על סמך תוכנית המתאר שמגבילה ולוקחת נפח שנגזר מתא שטח ברגע שעושים דבר כזה אי אפשר לקחת שטח שהוא בלב המגרש הפרטי ולגזור ממנו זכויות ולכן נולד הדבר הזה. זהו עיוות ומנסים לתקן את זה גם המחוקק. אלו בעיות של סדר ציבורי. החלופה היא לקחת את השטחים ולשים שער ולחסום את הגישה.

אסף הראל: וגם אם אתה עושה את זה אף אחד לא מבטיחה שמישהו מהשכנים לא יביא חברים. אי אפשר לשמור בלי חיכוך וכד' זה קשה תמיד יהיה לכלוך ורעש אלו החיים. ראובן לדיאנסקי: יש הרבה צורות ואופנים שגרים בעיר וכל אחד בוחר לו איפה הוא יגור ההבדל שמתחת לבית שלך שצמוד למדרכה העיריה מנקה.

אסף הראל: בדיון הקודם התנגדתי לסכמת הבינוי ועשיו משעברנו לסמכות מחוזית אני רואה שנשארה סכמת הבינוי. מדוע עכשיו כשאפשר לעשות מה שרוצים אין בניה גבוהה מול איילון ופחות גבוה מול תל גיבורים. שאלה שניה כל החישובים שלכם הם עם כוכבית בהנחה שאנחנו נגבה היטל השבחה מלא. אני מסתכל על עוצמות הבניה ואני שואל אם היינו מבטלים את היטל השבחה איזה כמות של יחידות דיור היינו יכולים להפחית?

ראובן לדיאנסקי: התיקון הוא מבורך והוא הופך להיות הרבה יותר כלכלי ויותר שטח פתוח וירוק וצאן לדרך.

ערן מאירסון: הבינוי כן עבר שינוי מהותי. בגרסה הקודמת הבינוי היה עד 15 קומות על הדופן הדרומית על הפארק המטרופוליני ועכשיו הבינוי לאורך הדופן הזו יהיה עד 30 קומות.

אסף הראל: יכולת להגיע עד 40 קומות על תל גיבורים יותר הגיוני להפחית את תל גיבורים ולעשות שורה של מגדלים מול אילון ועשיתם הפוך שמתם שם את השטח הירוק שכבר יש שם שטח ירוק מעבר לכביש. אודי כרמלי: כל השטח הירוק הוא מצטרף לכל הרצף וזה מייצר כך שהשכונה תוכל להישען עליו.

החלופה שאתה מגדיר יש בה הגיון שאומרת אבל אם נרד לעוד 20 קומות בדופן שמול תל גיבורים יכולתי לעשות כדי לייצר שטח ירוק המשכי. מציג בתשריט מה שהועדה אישרה. יש רצף בנוי של כל הבלוק שאין פה שטחים ירוקים ואין משמעות כמסה של שטח ירוק. מציג (תשריט נוסף של הבינוי היום לאחר התיקון) פה אתה כן מקבל משהו שהוא יותר מובהק והשטח עם המהלך יותר נכון. (אסף מציג על המצגת שטח)

אודי כרמלי: זה לא מתקשר עם המסה של השטח הירוק שמתקשר עם בית הבילויים. אפשרי אבל כל המסה שאתה מציג היתה עולה והקוביה שסימנת היא בניה מרקמית נמוכה. חלק מעקרונות של התוכנית הזו היה לייצר את הווריאציה בין האזור הנמוך שמתחבר לשכונה ומציע מלאי של דירות במרקם נמוך.

הפתרון הזה מאפשר לאוכלוסייה קיימת להישאר כי עלות של התחזוקה היא נמוכה משמעותית מהמגדלים. לכן כל בניה נמוכה היא קדושה כי כל הדיירים שנשארים אני רוצה להציע להם את האפשרות שבבניה כזו העלות אחזקה היא כמעט חצי מדירה במגדל. לענין הפריסה האורבנית של השצ"פ עדיין אתה מקבל מסה של שצ"פ המשכי ולא שטח כלוא בתוך שכונה. יש ערך לשצ"פ שצמוד למאסה גדולה יותר אתה קצת יכול לצאת מתוכו. אנחנו מתעקשים על שילוב של בניה עד 29 מ' כי לפי התקנות תכנון והבניה הוא נחשב בנין גבוה ולא בנין רב קומות שכאן כל מערך התכנון משתנה.

אסף הראל: איפה שיש בניה מרקמי אפשר להפוך למגדלים אתה יכול לקחת 2 מתוכם להעמיס אותה על בנינים של 3 קומות.

אודי כרמלי: אנחנו רוצים לשמור על דירות נגישות.

ערן מאירסון: יש פה ענין של מימוש התוכנית. התוכנית מחולקת ל3 מתחמים עצמאיים שלא תלויים אחד בשני אי אפשר להעמיס ממתחם אחד למתחם אחר כי אז אתה קושר 420 יח"ד במתחם מימוש אחד והם צריכות להתממש ביחד וכך זה מוריד את היתכנות המימוש של הפרויקט.

אורלי אראל: לגבי השאלה השניה אנחנו עושים עבודה לגבי אפשרות להביא קריטריונים להביא פטור מהיטל השבחה ויכול להיות שהתכנסנו לסוג של חלופה שאנחנו ממליצים לאזור מסוים. גאוגרפי ומעבר לזה למחיר הדירה.

רוני קינסברונר: לענין השפ"פ הדרך הנכונה היא באמצעות תקנון התוכנית להתנות את היתר הבניה בהבטחת תחזוק השפ"פ על ידי הועדה המקומית וזה מאפשר לוועדה המקומית את האפשרות או לתחזק באמצעות העיריה. אנחנו יכולים להתנות את היתר הבניה בתעודת האיכלוס תחת הסעיף אבטחת תחזוקת השפ"פ לשביעות רצון הועדה המקומית

ראובן לדיאנסקי: בתקנון התוכנית צריך להטמיע את ענין ההסכמה בדבר אחזקת השפ"פ בשלב היתר הבניה.

רוני קינסברונר: אפשר לכתוב תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת תחזוק השפ"פ לשביעות הועדה המקומית.

אורלי אראל: תוכנית בסמכות מחוזית הם מוחקים את הסעיף הזה רק בסמכות ועדה מקומית אנחנו יכולים להחזיק את הסעיף הזה.

ליאור שפירא: מה בנוגע לביטול היטל השבחה

רוני קינסברונר: במתכונת הקודמת הפרויקט היה פחות כלכלית. כי בבדיקות שנעשו הוגדלו שטחי השירות וכתוצאה מכך היה צריך להגדיל את זכויות הבניה. במתחם א, ב שיעור הרווח היזמים עומד על 20% כולל לפני תשלום היטל השבחה. אם במספרי אצבע שאנחנו מכירים בד"כ היטל השבחה מקוזז 4-5%

מהרווח היזמי כלומר הוא יכול להגיע ל-15% רווח בתשלום היטל השבחה, וזה משמש כסף התחתון למתן פטור להיטל השבחה. במתחם ג' אולי יכול להיות שנצטרך להגדיל את זכויות הבניה כי שם הוא מגרד את ה-20% מלמטה אבל את זה נבדוק בוועדה המחוזית. אפשר לבצע תרגיל כלכלי אם כבר כרגע יורדים ל-15% וזה אומר מתן פטור להיטל השבחה וצריך לבדוק כמה הוא מפחית את זכויות הבניה, לא בדקנו את זה אבל זה אפשרי.

אסף: זו תוכנית עם עוצמות בניה מאוד גדולות. בכדי שזה יהיה כלכלי האם זה לא המקום שנוכל להשתמש בכל הכלים כדי לנסות להפחית את כמות יח"ד ולצפות בפרויקט כזה להיטל השבחה. ליאור שפירא: זה פרויקט מתמשך המון זמן אם נעשה שוב פתיחה של התוכנית הדיירים הקבלנים המו"מ הכל יתמוסס אנחנו רוצים לקדם את הפרויקט.

אורלי אראל: אנחנו עובדים על הקריטריונים שיבואו לאישור במועצת העיר במסגרת הזו זה יקח זמן. כרגע נגיש את התוכנית לוועדה המחוזית ואם נראה במסגרת ההפקדה בפועל אפשר יהיה להגיש התנגדות מה"ע שאם זה יעמוד בקריטריונים של מועצת העיר ונביא לפטור מהיטל השבחה אז נגיש התנגדות להפחתת היקפי זכויות הבניה.

אסף הראל: הייתי רוצה לאשר את התוכנית עם הערה אם נרצה להגיש התנגדות שנוכל להגיש. חן אריאלי: במסגרת השטחים החומים הקיימים מה עושים אם התוספות אם היו מרחיבים שטחים, השטחים הקיימים ישמשו את כל השכונה?

אורלי אראל: בתב"ע קובעים שטח חום מה יהיה בשטח רק הנהלת העיריה ומועצת העיר מחליטה מה יהיה השימוש.

חן אריאלי: אין מספיק שטחים בעיניי.

אורלי אראל: היקף השטחים הציבוריים שיש בתוכנית ניתן בהתאם לפרוגרמה שניתנה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגית. השימוש יקבע אח"כ כשיוציאו בהיתר בניה למגרש החום.

מלי פולישוק: בונים בנינים גבוהים לאורך איילון זה איזור הכי מזהם ולכן טוב שהזזתם ויש שטח פתוח בפארק ולא עוד דוור. הערה נוספת לא תמיד צריך לפחד ללכת למחוזית במקרה הזה התוצאה הזו יותר טובה.

ליאור שפירא: ממליצים לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית

בישיבתה מספר 0018-20' מיום 30/09/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהמשך להחלטת הועדה מיום 13.5.2020 ובהמשך לדיון שנערך בראשות יו"ר הועדה המקומית מתאריך 2.6.2020 ולאור בדיקה חוזרת של השטחים הקיימים ובהנחה שיגבה היטל השבחה מלא, עודכן התחשיב הכלכלי בתכנית, ובהתאם לכך עודכנה התכנית המוצעת כלהלן וכמפורט בדברפט לעיל:

העדכונים בתכנון המוצע כוללים:

8. תוספת של 86 יח"ד נוספות.
9. תוספת שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 8,131 מ"ר.
10. תוספת שטחי שירות למגורים בהיקף של 9,436 מ"ר.
11. תוספת שצ"פ בהיקף של 1.5 דונם
12. תוספת שפ"פים בהיקף של 3 דונם.
13. תוספת שטחי תעסוקה במגרש ביעוד מגורים מיוחד בהיקף של 950 מ"ר.
14. עדכון מתחמי המימוש מ 4 מתחמי מימוש עצמאיים ל 3 מתחמי מימוש עצמאיים.

עדכונים בעקרונות התחשיב הכלכלי:

- עודכנו השטחים הקיימים מ 24,062 מ"ר ל 27,168 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.
- עודכנה קרן דיירים קיימים ל 10 שנים
- עודכן שטח דירה ממוצעת בתכנון המוצע ל 79 מ"ר עיקרי.
- נלקח בחשבון היטל השבחה מלא.

הועדה מאשרת להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית וממליצה להפקידה.

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

בהתאם להנחיית הועדה המחוזית, מבוקש שהועדה המקומית תכנס כמגישה לתוכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ שהועדה המקומית תצטרף כמגישה לתוכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 תיאור הדיון:

אורלי אראל: תוכנית שאישרתם והעיריה ממנת. הועדה המחוזית מבקשת החלטה של הועדה המקומית שהיא נכנסת כמגישה לתוכנית ולא חו"ד בדפוס..
אסף הראל: תוכנית שאישרנו
דורון ספיר: אושר

בישיבתה מספר 0021-21' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה להצטרף כמגישה לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, ליאור שפירא, אסף הראל

להלן פירוט סעיפי התנגדות מה"ע לתכנית:

1. קווי חשמל קיימים בתחום ובסביבת התכנית:

1.1. בהתאם לבדיקת היתר סוג כבל ע"י יועץ חשמל מוסמך של עת"א, נמצא כי קו מתח עליון לאורך רח' תל גיבורים מוטמן בהטמנה משולשת, במרחק הגדול מ-10 מ' מקווי הבניין עבור תאי שטח 1001-1004 בתשריט המצב המוצע. לאור זאת, לא נדרש סקר קרינה במסגרת שלבי התכנון הבאים (לעניין זה ראו במצורף דו"ח של יועץ החשמל, ד"ר אהרון בר-דב, מיום 16/9/2022).
1.1.1. על כן יש לבצע את התיקונים הבאים:

- למחוק מתשריט המצב המוצע את התחום לבדיקת קרינה מקו מתח עליון מוטמן.
- למחוק מהוראות התכנית את סעיף 6.2(ט"ז) – הנוסח למחיקה – "בתחום לבדיקת קרינה מקו מתח עליון מוטמן כמסומן בתשריט - תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר קרינה חשמלית מקו מתח עליון הקיים המטיל מגבלות בתחום המגרש. במסגרת בדיקה זו תגובש תכנית טיפול בקו הכוללת בחינת נושאי הקרינה וקביעת שלביות למימוש הבינוי המוצע בתיאום עם חח"י ועת"א".

1.1.2. התייחסויות לקווי מתח עיליים קיימים בתחום מתחמי המימוש:

- 1.2.1. יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) בהוראות התכנית סעיף לפיו תכלול תכנית העיצוב נספח חשמל שיציג, עבור מתחמי המימוש והרחובות הגובלים בהם, את פירוט קווי החשמל העיליים הקיימים, הקמת קווי חשמל ומתקני השנאה תת"ק בתיאום עם חח"י, ושלביות מימוש בתיאום עם עת"א ובהתאם להוראות תכנית זו.
- 1.2.2. יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) סעיף המציג את תכנון התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו, כמפורט בסעיפים 6.2 ו-6.9 להלן.

- 1.2.3. יש להוסיף בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) סעיף קטן לפיו תנאי להגשת היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו.
- 1.2.4. יש להוסיף בסעיף 6.2 ט"ז (תנאים להיתר) הצגת תאום תשתיות עם חח"י, בראיה כוללת של כלל השינויים הנדרשים בתשתיות החשמל בתחום התכנית ובהתאם לנספח החשמל שיאושר ע"י חח"י ועת"א, כמפורט בסעיף 6.1.
- 1.2.5. יש להוסיף בסעיף 6.9 (תשתיות) (ב) סעיף המחייב פירוק כל קווי החשמל העיליים, עמודי החשמל והשנאים הקיימים.

2. שינוי הגדרות, זכויות והוראות בניה ביחס לתא שטח 1040 בבעלות חברת חלמיש (סעיף זה מוגש בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון, מחוז המרכז) :

- 2.1. בהוראות התכנית, סעיף 1.9 (הגדרות) – יש להוסיף הגדרה :
 "דיוור ציבורי לקשישים : דירות מגורים קטנות, המנוהלות ומתוחזקות בידי גורם אחד ומיועדות לאוכלוסיית קשישים זכאי סיוע בדיוור ציבורי ממשלתי או עירוני, לרבות שטחים לשימושים נלווים לשימושי המגורים המיוחדים ולתפעולם".
- 2.2. כמו כן, יש לעדכן את המונח "דיוור ציבורי לקשישים" בדברי הסבר, בעיקרי הוראות התכנית, בשימושים ובסעיפי הוראות בינוי (במקום המונחים "דיוור ציבורי", "דיוור מוגן", "דיוור מיוחד" ואחרים).
- 2.3. את סעיף 4.2.1 (שימושים) יש להחליף בניסוח הבא :
- בקומת הקרקע : מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחים משותפים לרווחת הדיירים – בהיקף כולל שלא יפחת מ-50% משטח קומת הקרקע.
 - מעל קומת הקרקע : מגורים, דיוור ציבורי לקשישים, שימושים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
 - בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע יותרו, בנוסף, גם מסחר או תעסוקה.
 - לא יותרו שימושים המוגדרים מטרד על פי חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.
 - מתחת למפלס הכניסה הקובעת : שימושים לפי הוראות תכנית תא/ע/1, וכן שטחי איחסון למגורים.
- 2.4. בסעיף 4.2.2(א)(7) יש למחוק את הטקסט "שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וכד', יותרו בקומת הקרקע בעורף הבניין" - על מנת לאפשר גמישות למיקום שימושים אלו במיקומים נוספים.
- 2.5. בטבלה 5 - יש להגדיל את מספר היחידות בדיוור הציבורי בתא שטח 1040 מ-80 ל-100, לפי הנחית משרד השיכון, על מנת להגיע לסף כניסת שירותים תומכים. במקביל להפחית את מס' יחידות הדיוור הרגילות מ-60 ל-48, תוך שמירת גודל יח"ד ממוצעת.
- כמו כן יש לתקן מ-80 ל-100 יחידות דיוור ציבורי לקשישים : בדברי ההסבר, בסעיף 2.2 (עיקרי התכנית) ובסעיף 4.2(ד).
- 2.6. בטבלה 5 - בהתאמה לשינוי במספר היחידות יש לתקן את שטחי הבניה לתא שטח 1040 בטבלת השטחים המוצעים : תוספת 1,200 מ"ר שטחי בניה לדיוור הציבורי והפחתת 1,200 מ"ר משטחי הבניה למגורים. סך שטחי הבניה ללא שינוי. (שטחי הבניה הקיימים : 4,800 מ"ר לדיוור ציבורי לקשישים, 5,920 מ"ר למגורים).
- 2.7. בטבלה 5 - יש להגדיל את תכסית הבינוי המירבית בתא שטח 1040 מ-65% ל-70% כדי להגדיל את הגמישות האפשרית בבינוי להקמת מבנים נפרדים למגורים ולדיוור הציבורי לקשישים.

3. שטחים ציבוריים :

- 3.1. בסעיף 4.3.1 (ייעוד מבנים ומוסדות ציבור – שימושים) :
- יש לתקן את סעיף קטן (א) לנוסח הבא : "כל השימושים בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ (507-0271700)".
 - יש לתקן את סעיף קטן (ב) לנוסח הבא : "יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים הנלווים".

3.2. בסעיף 4.3.2 (ייעוד מבנים ומוסדות ציבור – הוראות) :

- יש למחוק את סעיף קטן (2) בדבר מימוש שטחי המסחר במגרשים הציבוריים על מנת לאפשר גמישות במימוש שטחי המסחר המותרים בהתאם להוראות התכנית.
- יש להוסיף סעיף קטן : "כל ההוראות בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)".

3.3. בטבלה 5 עבור תאי שטח 2002, 2003 ו-2004 (שטחים בנויים ציבוריים) :

- יש למחוק את זכויות הבניה המופיעות בטבלה ולכתוב בהערות שוליים "זכויות הבניה תהינה בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)".
- יש להוסיף הערות שוליים בהתייחס לתאי שטח אלו בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700) - כגון תוספת שטחים לפרגולות, המרה בין שטחים עיקריים לשירות וההפך וכדומה.

3.4. בסעיף 4.4.2 (שטח ציבורי פתוח – הוראות) :

- יש למחוק את סעיף קטן (א) על מנת להותיר גמישות לעירייה בפיתוח גינות בהן יש צורך בגדרות (לדוגמה גינות כלבים).
- יש להוסיף סעיף קטן כדלקמן : "לשטחים הציבוריים הפתוחים יתווספו שטחים לטובת מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, כמפורט בטבלה 5".

3.5. בטבלה 5 עבור תאי שטח 401, 402, 403, 405 (שטחים ציבוריים פתוחים) :

- יש להוסיף זכויות בניה בהיקף 0.5 רח"ק (50% בניה) בכל אחד מתאי השטח, עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

4. מדיניות הדיור העירונית :

- 4.1. בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב וכהגדרתו בתוספת השישית, ובהתאם למדיניות הדיור העירונית שאושרה בדיון הועדה לתכנון ובניה ת"א יפו 22-0025 בתאריך ד' אלול תשפ"ב 31.08.2022, יש להוסיף הוראה בנושא דיור בהישג יד בהוראות התכנית, פרק 4.2.1 (מגורים ד') : דיור בר השגה :
 - (א) 15% מסך יחידות הדיור בתאי שטח 1001 ו-1002 וכן 10% מסך יחידות הדיור בתא שטח 1003 יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
 - (ב) שטחן הממוצע של יח"ד בהישג יד יהיה תואם לשטח הממוצע של יח"ד בכלל תא השטח.
 - (ג) תמהיל שטח יחידות דב"י בכל תא שטח ישקף את התמהיל הממוצע בתא השטח.
 - (ד) יח"ד בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן בבינוי המרקמי ולא בקרבת שימושים מטרדיים.
 - (ה) התמהיל והמיקום הסופי ליח"ד בהישג יד יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.

5. הוראות למגרשי המגורים

5.1. בסעיף 4.1.2(א)(6) יש לערוך את התיקונים הבאים :

- יש לתקן כותרת הסעיף : גובה קומות (במקום : "גובה קומות מירבית").
- יש לתקן : גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברוטו (במקום : 3.50).
- יש לתקן : גובה קומת קרקע למסחר ו/או לתעסוקה לא יפחת מ... (במקום : "גובה קומת קרקע מסחרית").

6. עיצוב, פיתוח ובינוי :

- 6.1. בסעיף 6.1, סעיף קטן (א)(3) יש להוסיף אחרי המשפט "לתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יוכנו תכניות עיצוב נפרדות" את הנוסח : "תכניות אלו יכללו הצגת שלביות ההריסה והבניה".
- 6.2. בסעיף 6.1, בהתאם למדיניות עת"א, יש להוסיף בסעיף 8 התייחסות לנושא עצים כמפורט להלן : כמות העצים הבוגרים במגרש לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנויים מבניה עילית במגרש, ולא תפחת מכמות העצים שהיו במגרש בעת בקשת היתר בניה.

7. תנאים בהליך רישוי:

- 7.1. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) (תנאים לבקשה להיתר) יש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחבי תכנון/מתחמים א'-ב':
- א. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1001 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים בתא שטח 604 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומו בבעלות העירייה.
- ב. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1002 הינו הבטחת פינוי והריסה בפועל של המבנים בתא שטח 608 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומו בבעלות העירייה.
- 7.2. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) (תנאים לבקשה להיתר) יש להוסיף תנאים להגשת בקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ג':
- א. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים (מגורים ומבנים ציבוריים קיימים) בתאי שטח 405, 1003, 503, 405, 2002, 401 ו-400 והבטחת מסירת החזקה של תאי שטח 405, 503, 2002, 401 ו-400 לידי העירייה כשהם פנויים גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.
- ב. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הסדרה ומציאת פתרון למבנים הציבוריים הקיימים והפעילים כיום בתאי שטח 1003 ו-503 בתאום עם מהנדס העיר והעירייה.
- ג. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחה לרישום השטחים הציבוריים בתאי שטח 405, 503, 2002, 401 ו-400 בבעלות העירייה.
- 7.3. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) (תנאים לבקשה להיתר) יש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ד':
- א. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו מסירה בפועל של תא שטח 2004 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לידי העירייה כשהוא פנוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.
- ב. תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו הבטחת רישום תא שטח 2004 בבעלות העירייה.
- 7.4. בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (2) (תנאים למתן היתר בניה):
- א. יש למחוק את סעיפים קטנים 2(א) ו-2(ב) - תוכנם מתייטר לאור תוספת פירוט בסעיפי ההתנגדות האחרים.
- ב. יש לתקן את נוסח סעיף קטן 2(ז) לנוסח הבא: "קבלת היתרי בניה למגורים בתוכנית תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה במתחמי / מרחבי התכנון וכמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלביות שתפורט בתכנית העיצוב".
- ג. יש להוסיף סעיף קטן כדלקמן: "קבלת היתר בניה בתא שטח 1003 תותנה במתן פתרון למבנים הציבוריים הקיימים בתא השטח, בתיאום עם מהנדס העיר והעירייה".
- ד. יש למחוק את סעיפים קטנים י"ט ו-כ"א(1) - תוכנם הועבר לסעיף 6.2(1).
- ה. סעיף קטן כ"ב (בדבר הבטחה לרישום זיקות הנאה) - יש להעביר לסעיף 6.2(1) כתנאי להגשת בקשה להיתר.
- 7.5. בסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) יש להוסיף סעיפים בדבר תנאים למתן היתרי אכלוס, כדלקמן:
- א. מסירה בפועל של השטחים הציבוריים לידי העירייה בהתאם לתנאים המפורטים בתנאים לבקשה להיתר.
- ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- ג. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.

7.6. בסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) יש לתקן כדלקמן:

א. את סעיף קטן (כ) יש להעביר לסעיף 6.1 (ב) לפי הנוסח הבא: "תכנית עיצוב הכוללת את תא שטח 1040 תאושר לאחר תיאום הפרוגרמה לתא השטח עם אגף רווחה בעיריה".

ב. יש להוסיף לסעיף 6.3 סעיף בנוסח הבא: "תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1040 - מיצוי הזכויות לדיר הציבורי".

7.7. יש להעביר את סעיף 7.1 (שלבי ביצוע) לסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) ולתקנו כדלקמן: "כל אחד ממרחבי התכנון א', ב' ו-ג' ימומשו ויוקמו בשלמותם, בשלב אחד. לא יאושרו היתרי בניה בייעוד מגורים ד' למבנים בודדים או בניה בשלבים בתחום כל אחד ממרחבי התכנון - אלא באישור הוועדה המקומית, לאחר שיוצגו בפניה שלבי ביצוע מפורטים".

8. רישום שטחים ציבוריים:

8.1. בסעיף 6.6 (רישום שטחים ציבוריים) יש להוסיף סעיף קטן נוסף, כדלקמן:
"העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".

9. הוראות מעבר:

9.1. בסעיף 6.12 (הנחיות מיוחדות – הוראות מעבר) יש לנסח מחדש את סעיף קטן (ב) לפי הנוסח הבא:

"יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדין במבנים הקיימים, ערב אישורה של תוכנית זו ועד למתן היתר הבניה הראשון בכל מרחב/מתחם תכנון ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר. לאחר קבלת אותם היתרי הבניה לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו".

9.2. בסעיף 6.12 (הנחיות מיוחדות – הוראות מעבר) יש להוסיף סעיף קטן בנוסח הבא:
"הריסת המבנה הקיים (מקלט ציבורי), בתא שטח 606, יעשה רק בכפוף למציאת פתרון חלופי למבנה הקיים".

10. תיקונים טכניים בהוראות התכנית:

10.1. בדברי ההסבר, בפסקה השלישית יש להחליף את המילה "הפקעה" ל"הרחבת דרך".

10.2. בסעיף 1.9 (הגדרות: חלופות בינוי א+ב):

10.2.1. יש להעביר את המינוח המופיע בסעיף ההגדרות לסעיף הוראות הבינוי (פרק 4) בו יפורטו הגבהים והתנאים:

(הנוסח הקיים):

במידה ולא יחולו מגבלות גובה של משהב"ט באזור המסומן בנספח הבינוי כ"תחום מגבלות בניה לגובה", גובה המבנים בתא שטח 1003 יהיה ע"פ תחומי הבניה הגבוהה/מרקמית המסומנים בנספח הבינוי כחלופה א'.
במידה ויחולו מגבלות הגובה באזור הנ"ל גובה המבנים בתחום זה לא יעלה על 60 מ' והבינוי בתא שטח 1003 יהיה בהתאם לחלופה ב').

10.3. בסעיף 1.9 (הגדרות: מרחב תכנון):

10.3.1. יש להעביר את ההוראה המופיעה בסיום ההגדרה לפרק הוראות נוספות (פרק 6): "ניתן לממש כל מרחב בנפרד ובאופן בלתי תלוי בשאר מרחבי התכנון".

(הנוסח הקיים):

התוכנית כוללת 4 מרחבי תכנון, ע"פ המסומן בנספח הבינוי:

מרחב תכנון א' כולל את תא שטח 1001.

מרחב תכנון ב' כולל את תא שטח 1002.

מרחב תכנון ג' כולל את תאי שטח: 1003, 405 ו-2002.

מרחב תכנון ד' כולל את תא שטח: 1040.

ניתן לממש כל מרחב בנפרד ובאופן בלתי תלוי בשאר מרחבי התכנון).

10.3.2. יש לעדכן בהגדרת מרחבי התכנון לפי הגדרתם בסעיף 1.9 בכל סעיפי התכנית.

- 10.4. בסעיף 1.9 (הגדרות : תחום הבניה הגבוהה) :
- 10.4.1. יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4 בהוראות התכנית, בו מוצגות הוראות הבינוי.
- (הנוסח הקיים) :
- בהתאם למסומן בנספח הבינוי, המבנים הממוקמים בתאי שטח 1001, 1002, 1003, 1040 לאורך רחוב תל גיבורים מאופיינים בבנייה של עד 30 קומות : קרקע + 29.
- סימון גבול תחום זה עקרוני ואינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי).
- 10.5. בסעיף 1.9 (הגדרות : תחום הבניה המרקמית) :
- 10.5.1. יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4 בהוראות התכנית, בו מוצגות הוראות הבינוי.
- (הנוסח הקיים) :
- בהתאם למסומן בנספח הבינוי, מבני המגורים הממוקמים בדופן המערבית של תאי השטח 1001, 1002, 1003 לאורך רחוב הדקל ושז"ר, מאופיינים בבנייה של עד 10 קומות : קרקע + 9.
- סימון גבול תחום זה עקרוני ואינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי).
- 10.6. בסעיף 1.9 (הגדרות : תחום חצר פנימית) :
- 10.6.1. יש לכתוב הגדרת המונח בלבד : "חצר אחת רציפה, ששטחה לא יפחת מ-750 מ"ר, בתחום מגרשי המגורים לשימוש הדיירים". יש להעביר את ההוראות שנמחקו מסעיף זה לסעיפים 4.1.2 ו-4.2.2, ביחס לתאי השטח הכוללים חצר פנימית.
- (הנוסח הקיים) : חצר אחת רציפה בתחום מגרשי המגורים לשימוש הדיירים, ששטחה לא יפחת מ-750 מ"ר. סימון תחום זה אינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי).
- 10.6.2. בסעיף 2.2 (עיקרי הוראות התכנית) יש להוסיף סעיף עבור קביעת זכויות בנייה, הוראות ושימושים נלווים עבור דיור ציבורי לקשישים.
- 10.7. בסעיף 3.1 (טבלת יעודי קרקע) :
- 10.7.1. יש למחוק את הסימון "זיקת ההנאה" מתאי השטח הבאים : 503, 505, 602, 604-606, 608, 2004.
- 10.7.2. יש למחוק את הסימון "חזית מסחרית" מתא שטח 505 בייעוד "דרך מאושרת".
- 10.7.3. יש למחוק את תא שטח 606 מרשימת תאי השטח בייעוד דרך. צריך להיות : 602-604, 607, 608.
- 10.8. בסעיף 4.1.1 :
- 10.8.1. את הוראת הבינוי מסעיף קטן (ב)2 יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2 : "בשטח כולל שלא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע ובאורך שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים".
- (הנוסח הקיים) : בתחום החזית המסחרית, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, יותרו שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי, בשטח כולל שלא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע ובאורך שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים).
- 10.8.2. את הוראת הבינוי מסעיף קטן (ד)2 (הנוסח הקיים) : יותרו שטחי איחסון למגורים בקומות המרתף בלבד יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2 : "לא יותרו שטחים לאחסון בקומת הקרקע ובקומות שמעל קומת הקרקע".
- 10.8.3. יש למחוק סעיף קטן (ד)3 – הנוסח הקיים : "לא תותר הקמת גני ילדים ומעונות יום בתת הקרקע". מכיוון ששימוש זה אינו ברשימת השימושים המותרים אין צורך לציין במפורש כי לא יותר.
- 10.9. בסעיף 4.1.2 :
- 10.9.1. יש להעביר את סעיף 4.1.2 (7) כסעיף נוסף בסעיף 4.1.2 (6).

- 10.9.2. בסעיף 4.1.2(ב) ובסעיף 4.2.2(ב) יש למחוק את הטקסט "החניה תהיה בתת הקרקע ובתחומי המגרש בלבד" - מכיוון שמופיע בסעיף 6.3 (חניה).
- 10.9.3. בסעיף 4.1.2(ב)(3) יש למחוק את הטקסט "גובה קומת מרתף לפריקה וטעינה לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לתקרה" - מכיוון שמופיע בסעיף 4.1.2(א).
- 10.9.4. בסעיף 4.2.2(א)(1)(ב) יש למחוק לאחר הטקסט "גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 6.0 מטרים מרצפה לתקרה" את המילים "וייקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח" מכיוון שהוראה זו כתובה בהמשך בסעיף קטן (ד).
- 10.9.5. בסעיף 6.2(1)(ג) יש להוסיף בסיום המשפט "וכמפורט בסעיף 6.10 (איכות הסביבה)".

11. תיקון רקע תשריט מצב מוצע

- 11.1. יש לעדכן מדידה טופוגרפית ברקע התשריטים ועדכון מצב נכנס/יוצא בהתאם לשינוי סטטורי בעקבות תצ"ר חדשה "כשרה לרישום" 431/2021 אשר קיבלה "כשרה לרישום" בתאריך 06/2021.

12. נספח התנועה

- 12.1. יש לעדכן ב"טבלת ביקוש חניה" את השטחים העיקריים בתאי שטח 2002 - 2004, בהתאם למפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית.

13. טבלאות איחוד וחלוקה

- 13.1. יש לתקן את הטבלה ולרשום את כל השטחים הציבוריים שמתחת לקו במצב היוצא של הטבלה - בבעלות העירייה בשלמות.

בברכה

אד"ר אהוד כרמלי

מהנדס העיר ת"א-יפו

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון :

אילן פרי : מציג את התנגדות מה"ע.

אסף הראל : מה ההבדל בין דיור ציבורי לדיור ציבורי לקשישים? למה יחידות הדב"י שונות בין המתחמים באחוזים 10-15 אחוז? מהם ההיקפים בכלל, של יחידות הדיור?

אילן פרי : ביחס לחברת חלמיש - היא מציעה דיור ציבורי רגיל ודיור ציבורי לקשישים. מתחמים של דיור ציבורי לקשישים בנויים אחרת ומתופעלים אחרת על ידי חלמיש מאשר דיור ציבורי רגיל. שם יש דגש על שטחים משותפים, דירות קטנות, זה מנוהל על ידי עובדים סוציאליים.

חן אריאלי : זהו פרויקט חדש של משרד בינוי ושיכון. הוא מתאים למרחב מוגן, הדירות קטנות יותר והמרחבים הציבוריים גדולים, כמו דיור מוגן רק בדיור ציבורי. הדיור הציבורי הרגיל לא עונה לצרכים שלהם.

אסף הראל : מי עומד מאחורי הדיוק הזה? היחידה האסטרטגית? למה אנחנו עושים אותו?

אילן פרי : היחידה האסטרטגית שזיהתה צורך של דיור ציבורי לקשישים. משרד הבינוי והשיכון רוצה להשתמש במגרש הזה כ"מחסנית" שתאפשר לו להעביר לשם באופן זמני דיירים במתחמים קיימים כדי לשפץ ולהרחיב אותם.

ליאור שפירא : כלומר אפשר לעשות שם רק דיור ציבורי לקשישים.

אילן פרי : כן

ליאור שפירא : מי מנהל את זה שאנחנו בוחרים להגביל?

אורלי אראל : חלמיש.

אילן פרי : ביחס לשאלה השניה על מס' יחידות הדיור - אפשר לראות את 3 המתחמים ביעוד מגורים. במתחם א' מוצעות 409 יח"ד, במתחם ב' מוצעות 380 יח"ד במתחם הדרומי 479 מוצעות יח"ד. במתחם הדרומי (ג'), ברחוב האירוס, ישנה חובה לביצוע עבודות תשתית שיחולו על היזם, בעיקר חשמל. לכן, בכדי

שהמתחם הדרומי (ג') יהיה כלכלי, אנו מבקשים 10% יחידות דב"י ולא 15%, כמו בשני המתחמים האחרים. מדיניות הדיור העירונית מאפשרת בדרום העיר 10% ולא 15%.

אסף הראל: כמה יזמים יש?

אורלי אראל: אנחנו לא יודעים.

אסף הראל: הוא מתאר את המטלות של מתחם ג', אין פה הסתכלות כללית על כל תחום התכנית.

אורלי אראל: אנחנו רוצים לאפשר שהמימוש יהיה בכל מתחם בנפרד.

אסף הראל: מה כל כך יקר במתחם ג'?

אילן: צריך להעתיק שב"צ מחלקו המזרחי של המתחם לחלקו המערבי של המתחם וישנה חובה לביצוע עבודות תשתית.

אסף הראל: הורסים הכל, לא?

אלי לוי: יש מבנה ציבור פעיל במתחם ג'.

אורלי אראל: יש רחוב קיים, שיש בו תשתיות, הרחוב מבוטל והופך לייעוד מגורים. את כל התשתיות העירוניות של הרחוב צריך לבטל, להעתיק, העירייה לא תעשה את זה. הרחוב מתבטל וכל התשתיות העירוניות שלנו - הכל צריך לבטל ולהקים משהו אחר, שגורר עלויות מאוד גבוהות.

אסף הראל: ומבנה הציבור - מה גודלו?

אילן פרי: קצת פחות מ-1000 מ"ר, סביב 800 מ"ר.

אסף הראל: ואנחנו מוותרים פה על 5 אחוז מ-400 דירות בערך? מוותרים בערך על 20 דירות?

אילן פרי: קבענו אחוז דב"י, כדי לוודא שמבחינה שמאית המתחם הזה יהיה כלכלי. זו חו"ד של שמאי התוכנית והמחלקה העירונית שבדקה את הדו"חות.

אורלי אראל: צריך גם שיהיה איזון על המשימות בין 3 המתחמים האלה.

אסף הראל: במתחמים א' ו-ב', יש רק בניה פשוטה רגילה? ע"י מי זה מנוהל?

אורלי אראל: זה לא דב"י עירוני.

אסף הראל: אנחנו יכולים בדב"י פרטי להגדיר 40 אחוז?

אילן פרי: כן. זו מדיניות הדיור העירונית במגרשים פרטיים.

אסף הראל: עד 40 אחוז? זה קורה הרבה ורק לי זה מוזר?

אורלי אראל: 40 אחוז זה שיעור ההנחה ממחיר השוק. 25 שנה.

הראלה אברהם אוזן: מחיר השוק מתייחס לתקופה, כתוב 20 שנה, רצו יותר, וטענו שלא בטוח שלשון החוק יכולה לשאת יותר. לגבי 40% - זה אושר במועצה באוגוסט.

אורלי אראל: למעט מקרים יוצאי דופן - התוכניות שיגיעו לפה הן דב"י ל-25 שנה ב-40% הנחה.

אסף הראל: אנחנו יכולים לנסות פעם אחת ל-40 שנה ונקבל פסיקה?

הראלה אברהם אוזן: הוועדה המקומית אישרה מדיניות שדיברה על דב"י ל-25 שנה.

ליאור שפירא: למה להגביל את הדיור רק לקשישים? אם אני בעל הבית?

אורלי אראל: אתה לא בעל הבית. הדרישה באה מהיחידה לתכנון אסטרטגי.

דורון ספיר: אולי נעשה את זה בהסכם.

אירית סייג: משרד השיכון הבין שלמעשה לקשישים שנמצאים בדיור סוציאלי אין פיתרון.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים לדעת, למה לא פשוט להוסיף גם דיור ציבורי כללי?

אירית סייג: כי אין לנו דיור ציבורי לקשיש.

דורון ספיר: למה לא להשאיר את זה כללי?

ערן מאירסון: הפרוגרמה נבנתה לדיור ציבורי לקשיש.

אורלי אראל: אם נכתוב בתב"ע משהו כללי, כמו דיור מוגן, יום אחד חלמיש לא תהיה שלנו, ואז מדינת ישראל תתנהל בדיור מוגן כמו באיכילוב. לכן אנחנו אומרים: לא, צריך להיות דיור מוגן ציבורי לקשישים. אופירה יוחנן וולק: אם יעשו את מה שאתה רוצה לעשות, הקשישים שגרים בשכונה ובאזור הזה לא יקבלו את הדיור המוגן הזה כי זה דיור ציבורי. פה העירייה רוצה לדאוג לקשישים שגרים באזור ויכולו להישאר באזור מגוריהם.

אורלי אראל: אנחנו מדווחים לוועדה על התנגדות מהנדס העיר.

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 22) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן קראוס חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק

פרטי תהליך האישור:

ועדת משנה א' בישיבתה מספר 168 מיום 03/10/2022 דנה בתכנית והחליטה: להפקיד בתנאים.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10689 בעמוד 10206 בתאריך 27/07/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

ישראל היום 05/08/2022
הארץ 04/08/2022
מקומון ת"א 05/08/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית:

1. הוגשה ע"י אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' בשם מרשתם קבוצת יובלים השקעות בע"מ.
2. הוגשה ע"י חברת תדהר ייזום בע"מ.
3. הוגשה ע"י אליעזר וקלרה הרלוי, בעלים של דירה בגוש 6991 חלקה 43 תת חלקה 15.
4. הוגשה ע"י מהנדס העיר תל אביב – יפו.
5. פניית המשרד להגנת הסביבה (לפי הנחיית הוועדה המחוזית, יש להגיב אליה כאל התנגדות).

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. הוגשה ע"י אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' בשם מרשתם קבוצת יובלים השקעות בע"מ

סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצות הצוות	מענה להתנגדות
שמאות				
	5	מוצע להגדיל את מס' יח"ד בתא השטח (ל-542 יח"ד) ליצירת תמהיל דירות מגוון: מכפיל יח"ד בתא שטח 1003 (2.78) הוא נמוך בהשוואה לתאי שטח 1001 ו-1002 (מכפיל 3.0). בשקלול שטח נכנס דירות התמורה הנכנס, וההוראה ל-20% דירות קטנות, נותר ליזם תמהיל דירות בלתי-מגוון, הכולל הרבה דירות בשטח 120 מ"ר ומעלה. ניתן לנמק זאת בבדיקה הכלכלית ע"י קביעת מקדם הפחתה של 10% בשווי דירות היזם בתא השטח שישנה את החישוב וידרוש הגדלת מס יח"ד לכדאיות כלכלית.	לדחות את ההתנגדות	(א) המדד הנכון והמקובל לכדאיות כלכלית היא בזכויות במ"ר לשיווק ולא במספר יח"ד. במקרה הנדון, מאחר ויח"ד הנכנסות גדולות, נקבע גם שטח יח"ד יוצאות גבוה. (ב) התמהיל יח"ד המופיע בשומה שצורפה להתנגדות אינו מיטבי, ובתמהיל סביר יהיו פחות ממחצית הדירות קטנות מ-120 מ"ר - היקף מקובל שאין כל קושי לשווק. (ג) גם בשומה שצורפה להתנגדות (סעיף 13.1) מודגם כי מתוך 14 עסקאות המוצגות בסביבה, 11 בדירות הן בשטח העולה על 125 מ"ר. חישוב ההכנסות למרחב התכנון בוצע ע"פ תמהיל שממילא הביא את גודל יח"ד בחשבון. לפיכך, אין מקום לבצע הפחתה נוספת.
	5	תא שטח 1003 ממוקם בשולי התכנית, בצמידות לבית העלמין ולנתיבי איילון. לכן, במסגרת הבדיקה הכלכלית יש להביא	לדחות את ההתנגדות	הבינוי הקרוב ביותר לאלמנטים שצינו מצוי במרחק 40 מ' מבית העלמין ולמעלה מ-100 מ' מנתיבי איילון, כאשר הטווח משמש כשטח

		בחשבון הפחתת שווי של 5-10% בשווי דירות היזם.		פתוח. לפיכך, לא נראה שיש מקום לבצע התאמות שווי. יתר על כן, גם בפרויקט ממנו נלקחו נתוני ההשוואה קיימים מטרידים – הוא ממוקם במרחק 40 מ' בלבד מדרך בן צבי ו- 90 מ' מבית המעצר.
	5	מבוקשת הגדלת היקף שטחי שרות עיליים למגורים.	לדחות את ההתנגדות	ראו פירוט במסגרת פרק האדריכלות להלן (בהתייחס לסעיפים 5 ו-7 להתנגדות).
	5	יש לתקן את תחשיב עלויות הביצוע הישירות: הבדיקה הכלכלית נערכה לפני כשנה וחצי לפי 5,400 ₪ למ"ר בלבד ולפי מחשבון העלויות המעודכן של מחירון "דקל" הינו 6,500 - 8,150 ₪ למ"ר. כמו כן, בהתאם לסיכום השמאי הממשלתי הראשי מיום 23.6.22 נקבע שבמסגרת דוחות תקן 21 יש להעדיף מחשבון עליות שמבטא את מאפיינים המיוחדים למיזם. אם כן, יש לעדכן לפי מחשבון "דקל" המקובל ובהתאם למאפיינים של המיזם (מיקום, תצורת בינוי וכו').	לקבל חלקית את ההתנגדות	א. מוסכם כי נכון יהיה בטרם מתן תוקף לערוך בדיקה עדכנית שתכלול התייחסות לפדיון היזם ועלויות הבניה הישירות העדכניות (הנתונים עודכנו במסגרת התנגדות מה"ע). ב. עם זאת, אין הסכמה לגבי הנתונים שצוטטו, היות ובמידה ועושים שימוש במחשבון דקל יש להיצמד לנתוני <u>לכל מרכיבו</u> . כך למשל עלות המרתפים ע"פ דקל עומדת על פחות מ 2,600 ₪ למ"ר כאשר בתחשיב הובאה בחשבון עלות של 2,900 ₪.
	5	(א) שיעור הרווח הנדרש ע"י הבדיקה הכלכלית שערך שמאי התכנית הינו 18% בהתאם לתקן 21.1. את התב"ע הוחלט להפקיד טרום תחילת תקן 21.1, ולכן שיעורי הרווח הרלוונטיים צריכים להתבסס על תקן 21 המקורי (קרי - לפחות 20% מכלל העלויות). (ב) שיעור הרווח שנקבע ע"י השמאי הממשלתי הראשי באזור ת"א הוא 14% מכלל העלויות כאשר מותרת סטיה בשיעור של 2% מעל ערך זה, בהתאם לרשימת פרמטרים שמתוכם מגבלות, דחייה ופינוי בעלי הדירות רלוונטיים לתכנית זו. מכאן ניתן להסיק שנדרשת הקלה משמעותית בשיעור הרווח בהתאם לפרמטרים שהשמאי הממשלתי הראשי הציב.	לדחות את ההתנגדות	(א) כבר במועד קידום התכנית היה מקובל ונהוג בוועדות התכנון המקומיות והמחוזיות, וכן בפועל ע"י יזמים ובנקים מלווים, כי הרווח שנקבע בתקן 21 גבוה וכי ניתן להסתפק בשולי רווח שבטווח 16% - 18%. (ב) ע"פ הנחיית השמאי הממשלתי הראשי מיום 9 ליוני 2022, הרווח המתאים לפרויקט פינוי בינוי בת"א עומד על 14%. להלן התייחסותי לסעיפים בהנחיה זו המאפשרים הגדלת הרווח: א. היטל השבחה - נקבע כי מתן פטור מגדיל וודאות ומאפשר הפחתת הרווח. לא רלוונטי. ב. גודל מיזם - מיזם הכולל מעל 800 יח"ד מאפשר הקטנת רווח. לא רלוונטי. ג. שיעור הסכמת בעלים - שיעור מתחת ל 65% חתימות מגדיל סיכון.

אין נתונים לגבי אחוז ההסכמות. ד. סוג מיזם – בינוי בינוי מאפשר הקטנת סיכון. במקרה הנדון הונח בינוי בינוי מלא - לא רלוונטי. ה. מגבלות - מגבלות פיזיות מגדילות סיכון. לא רלוונטי. ו. דחייה - דחיה חריגה למימוש מגדילה סיכון. לא רלוונטי. ז. בינוי בעלי דירות - שוק שכירות רוי מגדיל סיכון. רלוונטי. ח. צורך בקרקע משלימה - מגדיל סיכון. לא רלוונטי. מאחר והוצגה רווחיות ממילא גבוהה מ 14% ללא כוונה להיצמד לרווח של 14%, הקושי הקיים בשוק השכירות ממילא מקבל ביטוי.				
בחינת תחשיב הרווח שצורף להתנגדות מעלה כי לפרויקט רווח מספק מהטיעונים הבאים: א. תמהיל הדירות לחישוב סביר ואין קושי לשווקו. ב. מסד הנתונים של עסקאות ההשוואה שמוצג בסעיף 13 לשומה שצורפה להתנגדות אינו מייצג: (ב1) מוצגות עסקאות מפרויקט אחד בלבד. בסביבה קיימים פרויקטים נוספים, כפי שהוצגו בחוות הדעת עבור התנגדות מה"ע, המייצגים מחירי מכירה גבוהים משמעותית ובממוצע לפחות 30,000 ₪ למ"ר. (ב2) ממוצע שטח יח"ד המוצג מטעה - מאחר והוא מתייחס של כ 125 מ"ר/יח"ד, בעוד שהממוצע במרחב התכנון לשיווק נמוך מהותית. (ב3) מרבית העסקאות לקוחות משנת 2021 ובוצעו כמעט כולם לפני למעלה מחצי שנה ומאז חלה עליה משמעותית במחירי השוק. (ב4) מוצגת עסקה אחת בלבד הרלוונטית לגודל יח"ד דומה ליח"ד הקטנות - לדירה בשטח 74 מ"ר בסכום של למעלה מ 2,500 ₪ ביחס לתמחור דירות אלו ע"י השמאית. ג. תחשיב עלות התכנון בשומה שצורפה להתנגדות (25,000 ש"ח)	לדחות את ההתנגדות	העדר כדאיות כלכלית: לסיכום, ובהתאם לסעיפים 1 - 5, יש להגדיל לפחות את מכפיל יח"ד המוצע בדומה לשאר המתחמים על מנת לשפר את הכלכליות.	5	

גבוה מהמקובל משום שאינו לוקח בחשבון שהתב"ע מאושרת. ד. חישוב התמורה לשטחי המסחר גבוה מדי (גבוה אף מהחישוב בחוות דעתנו אשר היה ממילא על הצד הגבוה). ה. לא נכון להוסיף לתחשיב 1% עבור עלויות ייזום + שונות משום שעלויות אלו הינן חלק מהמרווח היזמי. ו. עלות המימון העומדת על כ- 6.5% גבוה מהמקובל כיום.				
אדריכלות				
היקף שטחי השירות שניתן (35 מ"ר/יח"ד כולל ממו"ד) הנו מספק ומשקף את מדיניות העיריה גם בתכניות אחרות. לפי הוראות התכנית מתאפשר ניוו זכויות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. (ב) ההשוואה לתאי השטח האחרים אינה רלוונטית משום שהיקף שטח השירות העילי ליח"ד זהה. אחוז שטח השירות בתא שטח 1003 נמוך יותר משום שהשטח הנכנס הממוצע ליח"ד גדול יותר.	לקבל חלקית את ההתנגדות	(א) מבוקשת תוספת שטחי שירות עיליים למגורים : להגדיל ל-50 מ"ר/יח"ד כולל ממו"ד (במקום 35). שטחי השירות שהוגדרו לא יאפשרו את מימוש התכנית. (ב) אחוז שטח השירות המוצע ליח"ד למגורים בתא שטח 1003 (39%) נמוך בהשוואה לתאי שטח 1001, 1002.	7 + 5	טבלה 5
שטחי השירות התת קרקעיים חושבו (לכל השימושים) לפי 3 מרתפים בתכנית 85%. מוסכם לתקן את טבלה 5 כך שיותר בתאי שטח 1001, 1002, 1003 (לכל השימושים במגרש יחדיו) עד 4 קומות מרתף בתכנית שלא תעלה על 85% משטח המגרש, בכפוף לתוספת תנאים להוראות התכנית שיבטיחו מניעת פגיעה סביבתית במי תהום.	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להגדיל שטחי שירות תת קרקעיים למגורים ל-60 מ"ר/יח"ד (במקום 50.6 מ"ר). בתא שטח 1003 מוצעות שתי חלופות בינוי ועל תחשיב שטחי השירות לתת מענה לשתייהן. חלופת בינוי ב' תגדיל את שטחי השירות ביחס לחלופת בינוי א' (בינוי של 18 קומות במקום 30 קומות מגדיל את מספר הגרעינים ואת תכנית המבנים). הגדלת תכנית המבנים תקטין משמעותית את יעילות החניון התת קרקעי לחניה ויידרש שטח שירות גדול יותר. ה. פתרונות תת קרקעיים לפינוי אשפה ומיחזור למגורים, ובנפרד אספקה ופינוי למסחר - במרתף יידרש שטח גדול לתמרון משאיות, עמדות פריקה לרכב תפעולי, רדיוסי סיבוב וחדרים טכניים. ו. מאחר שאין דירות בק"ק, בשונה מתכניות אחרות בהן חלק גדול	7 + 5	

		משטח ק"ק מהווה שטח עיקרי לדירות גן, ובשונה מתכניות המתירות חדרי אשפה ומיחזור בק"ק, רוב תכנית המגורים הבנויה ישמשו כשטחי שרות לרווחת הדיירים. ז. אשפה פניאומטית - ידרש חדר מצנח קומתי שיגדיל את גרעיני הבנין בכ-8 מ"ר לקומה. בנוסף יידרשו מנופים מיוחדים, אחד לכל גרעין, ובנוסף למסחר. הפרדת מערכות בין המסחר למגורים גם היא תגדיל את השטח הנדרש. ח. איורור חניונים ואיורור מנדפי המסחר עד לגג העליון - ידרשו פירים שיגדילו את גרעיני הבניינים. ט. קומת קרקע מסחרית בגובה 4.5 - 6 מ' נטו וקומות מרתף עמוקות וגבוהות יגדילו את מס' מהלכי המדרגות הנדרש (יידרשו 2 מפלסי גובה לקומת מסחר) ויאריכו את אורך הרמפות לגישור בין המפלסים. י. חדרי טכניים מיוחדים נוספים שידרשו בפרויקט כגון עמדות הטענה לטעינת רכבים חשמליים, מאגרי השהייה למי נגר, מאגרים לאיסוף מי מזגנים, חדרי שנאים וכו'. יא. החמרת תקנות הנוגעות בטיפול טרמי למעטפת ולגרעין-ת"י 1045 , ת"י 5282 וכו' - התקנות מגדילות את עובי קירות הגרעין והממ"ד בפועל. יב. החמרת הדרישות ההנדסיות לעמידות באש ורעידות אדמה המשפיעה על עובי הבטונים במעטפת ובגרעין. בנוסף, העדכונים מגבילים את האפשרות לטרנספורמציה הנדסית שלא מאפשר ביטול עמודים ולכן יגדיל את השטחים הנדרשים במרתפי החניה. יג. דרישות תקן החניה לאופניים ואופנועים ולחניות נכים בנוסף לתקן למגורים התקף - נדרש מקום חניית אופניים לכל יח"ד, חניית	
--	--	--	--

		אופנועים לכל 10 יח"ד בנוסף לתקן החניה ברכב. יד. תקינה ירוקה - הדרישות העירוניות לעמידה בתקינה הירוקה גדלו – חדרי אופניים, חדרי מיחזור, הפרדה בין מערכות וגישה למסחר ומגורים להקטנת מטרדים.		
טבלה 5	7	תיקון טעויות סופר בטבלה 5 : (א) תיקון סה"כ שטחי בניה בתא שטח 1002 ל- 63,616 מ"ר. (ב) תיקון שטח מרפסות בתא שטח 1003 ל- 5,748 מ"ר עבור מרפסות בשטח 12 מ"ר ליח"ד.	לקבל חלקית את ההתנגדות	(א) טעות הסופר נפלה בשטח השירות התקן קרקעי בתא שטח 1002 : נרשם בטעות 22,056 מ"ר במקום 20,056 מ"ר. ההיקף הכולל של הזכויות (61,616 מ"ר) הוא הנתון הנכון. (ב) סך השטח למרפסות בטבלה 5 הינו 5,748 מ"ר. הערך עבור השימוש מגורים יתוקן בהתאם לערך המופיע בטור סה"כ הזכויות.
6.14 א	7	לבטל / להגמיש את הוראת הסטייה הניכרת : תוספת שטחי בניה מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה נכרת לתכנית. עפ"י תיקון 134 לחוק התכנון והבניה לא ניתן יהיה בעתיד לקבל הקלות ברישוי, לכן יש לנהוג באחריות ולאפשר גמישות.	לדחות את ההתנגדות	היקף הזכויות, המפורט בטבלה 5, הנו מקסימלי בכפוף לעקרון סופיות התכנון ובהתאם לכושר הנשיאה השכונתי והעירוני.
תנאים למתן היתרי בניה				
6.2 ז	10 - 19	הנוסח במסמכים המופקדים ("קבלת היתרי בניה בתכנית יותרו בביצוע הפינויים של המבנים המסומנים להריסה בכל מתחם תכנון") – לפיו יש לבצע פינוי בפועל של המבנים להריסה בטרם וכתנאי לקבלת היתר בניה - מהווה סיכון יזמי גדול מכיוון שהיזם נדרש לשלם דמי שכירות בהיקף של מיליוני שקלים בטרם קבלת היתר בניה. עפ"י המדריך להסכם פינוי בינוי של הרשות להתחדשות עירונית (נספח ג') רשום ש"לאחר קבלת היתר בנייה לפרויקט יודיע היזם בכתב לבעלי הדירות על מועד פינוי הדירות". מבוקש לתקן את הסעיף 6.2 ז שקבלת היתרי בניה תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים – ולא בביצוע הפינויים בפועל.	לקבל את ההתנגדות	מוסכם לשנות את נוסח סעיף 6.2(ז) : "קבלת היתרי בניה למגורים תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה בכל אחד ממרחבי התכנון, כמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלבויות שתפורט בתכנית העיצוב".
4.1 ה(1)	20 - 23	מבוקש לתקן את הסתירה בין	לקבל את	למחוק את ההוראה המגדירה את

השטח הממוצע ליח"ד. השטח שהופיע בהוראה מתייחס לכל תאי השטח ביעוד מגורים ד' ואינו רלוונטי לכל מתחם בפני עצמו משום שהנתונים שונים בין המתחמים.	ההתנגדות	ממוצע יח"ד המוגדר באופן אחיד למרחבי תכנון שונים וסותר את הנתונים בטבלה 5 עבור תא שטח 1003.		
מוסכם לשנות את הוראות סעיף 4.1.1(ב) כך שהדרישה "50% משטח קומת הקרקע ובאורך חזית שלא יפחת מ-70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים" תכלול לא רק את השימושים הנזכרים בס"ק 2 (שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי) אלא גם את השימושים הנזכרים בס"ק 1 (שימושים ציבוריים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים). מתנגדים למיקום שימושים עיקריים למגורים (לרבות מועדון דיירים) בתת הקרקע.	לקבל חלקית את ההתנגדות	מבוקש לאפשר גמישות להקמת שטחים לרווחת הדיירים.	26 - 24	4.1.1 ב(1)
אין מקום לקבוע חניות מוצמדות עבור שימושי המסחר לשם ייעול השימוש במשאב החניה.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש להחריג חניות לשימושי מסחר מההוראה המגדירה אותה כחניה ציבורית.	29 - 27	6.4 ז
מוסכם לפתור את הקושי המפורט בסעיף 32 להתנגדות באופן הבא : להעביר את סעיף 7.1 לסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) ולתקנו כדלקמן : "מרחבי תכנון א', ב' ו-ג' ימומשו ויוקמו בשלמותם, בשלב אחד. לא יאושרו היתרי בניה ביעוד מגורים ד' למבנים בודדים או בניה בשלבים בתחום כל אחד ממרחבי התכנון – אלא באישור הוועדה המקומית, לאחר שיוצגו בפניה שלבי ביצוע מפורטים".	לקבל חלקית את ההתנגדות	לתקן את הוראות השלביות לנוסח : "כל המגרשים ביעוד מגורים ו/או מגורים ד' בכל מרחב תכנון ימומשו ויוקמו בשלמות ובשלב אחד".		7.1

2. הוגשה ע"י חברת תדהר ייזום בע"מ

סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
	4 - 1	תוספת שטחי שרות עיליים : מבוקש להגדיל ל-45 מ"ר/יח"ד כולל ממ"ד (במקום 35 מ"ר).	לדחות את ההתנגדות	היקף שטחי השירות שניתן (35 מ"ר/יח"ד כולל ממ"ד) הנו מספק ומשקף את מדיניות העיריה גם בתכניות אחרות. לפי הוראות התכנית מתאפשר ניווד זכויות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.
	8 - 5	מבוקש להגדיל את שטחי השרות בתת הקרקע :	לקבל את ההתנגדות	שטחי השרות התת קרקעיים חושבו (לכל השימושים) לפי 3 מרתפים

השטח שהוקצה בעבר לשטחי שרות בתת הקרקע נחשב בעבר כמספק אך בתכנון פרויקטים בסדרי גודל דומה בשנים האחרונות לפי התקנים החדשים, נדרשים שטחי שרות גדולים יותר מבעבר (חניות אופניים ואופנועים, פינוי אשפה מתקדם, מערכות מתקדמות הדורשות חדרים טכניים גדולים יותר ועוד). לאור העובדה שבחלק מהבניינים ייעשה שימוש בק"ק למסחר, יהיה צורך לאפשר שטחים ציבוריים משותפים גם בתת הקרקע.		בתכסית 85%. מוסכם לתקן את טבלה 5 כך שיותרו בתאי שטח 1001, 1002, 1003 (לכל השימושים במגרש יחדיו) עד 4 קומות מרתף בתכסית שלא תעלה על 85% משטח המגרש, בכפוף לתוספת תנאים להוראות התכנית שיבטיחו מניעת פגיעה סביבתית במי תהום.
מבוקש לתקן את הסתירה בין ממוצע יחה"ד המוגדר באופן אחיד למרחבי תכנון שונים וסותר את הנתונים בטבלה 5 עבור תאי שטח 1001 ו-1002.	לקבל את ההתנגדות	למחוק את ההוראה המגדירה את השטח הממוצע ליח"ד. השטח שהופיע בהוראה מתייחס לכל תאי השטח בייעוד מגורים ד' ואינו רלוונטי לכל מתחם בפני עצמו משום שהנתונים שונים בין המתחמים.
מבוקש להחריג חניות לשימושי מסחר מההוראה המגדירה אותה כחניה ציבורית.	לדחות את ההתנגדות	לשם ייעול השימוש במשאב החניה, אין מקום לקבוע חניות מוצמדות עבור שימושי המסחר.
מבוקש לתקן את סעיף התנאים לקבלת היתר בניה ("קבלת היתר בניה בתכנית יותנו בביצוע הפינויים של המבנים המסומנים להריסה בכל מתחם תכנון"). הוראה זו מחיבת לפנות את הבעלים מדירותיהם לתקופה בלתי ידועה עד קבלת היתר בניה במקום שהפינוי יהיה לתקופת הבניה בלבד. לא סביר שבעלי הדירות לא יפנו את דירותיהם לתקופה בלתי קצובה וללא וודאות כי אכן יתקבל היתר בניה, או בטרם יקבלו מהבנק המלווה את כל הערבויות הנדרשות כתנאי לפינוי דירותיהם. הוראה זו הופכת את יישום התכנית לבלתי אפשרית מבחינה מימונית מכיוון שתנאי עיקרי לפינוי הדירות הינו הפקת ערבויות לפי חוק המכר להבטחת התחייבויות היזם למסירת הדירה החדשה, ערבות בנקאית אוטונומית לתשלום שכר דירה וערבויות נוספות. חוסר הוודאות	לקבל את ההתנגדות	מוסכם לשנות את נוסח סעיף 6.2(ז): "קבלת היתר בניה למגורים תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה בכל אחד ממרחבי התכנון, כמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלבויות שתפורט בתכנית העיצוב".

		באשר לתקופת הפינוי אינו מאפשר לקבוע מסגרות אשראי הנדרשות לפרויקט ולהפיק לבעלי הדירות את הערבויות הנדרשות להם. בנוסף, הוראה זו יוצרת מטלה כלכלית בלתי סבירה הכוללת מיליוני שקלים בכל חודש לתקופה בלתי מוגבלת ובלתי ידועה מראש ושאינה נכללה בדוח השמאי.		
--	--	---	--	--

3. הוגשה ע"י אליעזר וקלרה הרלוי, בעלים של דירה בגוש 6991 חלקה 43 תת חלקה 15

סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
טבלת הקצאה ואיזון		קיימת טעות בהגדרת "שטח בנוי בהיתר": השטח בטבלה לא לקח בחשבון שטח תוספת בקומת הגג עפ"י היתר מס' 5-920355 מיום 10.5.1992. עבור קומת הגג נרשם בעמודת תוספת שטח 0 מ"ר. יש לתקן את הנתון בטבלה עפ"י היתרי הבניה ובהתאמה את החלק היחסי של תת חלקה 15.	לקבל את ההתנגדות.	יתוקן לפני מתן תוקף לתכנית. ההשפעה על יתר בעלי הזכויות שולית.

4. הוגשה ע"י מהנדס העיר תל אביב - יפו

סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
קווי חשמל קיימים בתחום ובסביבת התכנית				
תשריט מצב מוצע 6.2(ט"ז)	1.1	בהתאם לבדיקת היתר סוג כבל ע"י יועץ חשמל מוסמך של עת"א, נמצא כי קו המתח העליון לאורך רח' תל גיבורים מוטמן בהטמנה משולשת, ובמרחק הגדול מ-10 מ' מקווי הבניין בתאי שטח 1001-1004 בתשריט המצב המוצע. לאור זאת, לא נדרש סקר קרינה במסגרת שלבי התכנון הבאים. על כן יש לבצע את התיקונים הבאים: (א) למחוק מתשריט המצב המוצע את התחום לבדיקת קרינה מקו מתח עליון מוטמן. (ב) למחוק מהוראות התכנית את סעיף 6.2(ט"ז)(2) הדורש כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר קרינה מקו המתח העליון	לקבל את ההתנגדות	

		הקיים. (ג) למחוקק התייחסויות רלוונטיות נוספות ביחס לסקר קרינה משאר מסמכי התכנית.		
	לקבל את ההתנגדות	התייחסויות לקווי מתח עיליים קיימים בתחום מתחמי המימוש : (א) יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) בהוראות התכנית סעיף לפיו תכלול תכנית העיצוב נספח חשמל שיציג, עבור כל מתחם מימוש והרחבות הגובלים בו, את פירוט קווי החשמל העיליים הקיימים, הקמת קווי חשמל ומתקני השנאה תת"ק בתיאום עם חח"י, ושלביות מימוש בתיאום עם עת"א. (ב) יש להוסיף בסעיף 6.1 (עיצוב, פיתוח ובינוי) סעיף המציג את תכנון התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו, כמפורט בסעיפים 6.2 ו-6.9 להלן. (ג) יש להוסיף בסעיף 6.2 (תנאים בהליך רישוי) (1) סעיף קטן לפיו תנאי להגשת היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הנדרשות בתחום מרחב התכנון ובסביבתו. (ד) יש להוסיף בסעיף 6.2 ט"ז (תנאים להיתר) הצגת תאום תשתיות עם חח"י, בראיה כוללת של כלל השינויים הנדרשים בתשתיות החשמל בתחום התכנית ובהתאם לנספח החשמל שיאושר ע"י חח"י ועת"א, כמפורט בסעיף 6.1. (ה) יש להוסיף בסעיף 6.9 (תשתיות) (ב) סעיף המחייב פירוק כל קווי החשמל העיליים, עמודי החשמל והשנאים הקיימים.	1.2	6.1 6.2 6.9
שינוי הגדרות, זכויות והוראות בניה ביחס לתא שטח 1040 בבעלות חברת חלמיש				
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להוסיף הגדרה: "דיור ציבורי לקשישים: דירות מגורים קטנות, המנוהלות ומתוחזקות בידי גורם אחד ומיועדות	2.1	1.9

		לאוכלוסיית קשישים זכאי סיוע בדיוור ציבורי ממשלתי או עירוני, לרבות שטחים לשימושים נלווים לשימושי המגורים המיוחדים ולתפעולם.		
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש לתקן למונח "דיוור ציבורי לקשישים" בדברי הסבר, בעיקרי הוראות התכנית, בשימושים בסעיפי הוראות הבינוי ובשאר מסמכי התכנית - במקום מונחים אחרים שנכתבו לסירוגין ("דיוור ציבורי", "דיוור מוגן", "דיוור מיוחד" ואחרים).	2.2	
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש לשנות לנוסח הבא : בקומת הקרקע : מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחים משותפים לרווחת הדיירים – בהיקף כולל שלא יפחת מ-50% משטח קומת הקרקע. מעל קומת הקרקע : מגורים, דיוור ציבורי לקשישים, שימושים בעלי אופי ציבורי, שטחים משותפים לרווחת הדיירים. בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע יותרו, בנוסף, גם מסחר או תעסוקה. מתחת למפלס הכניסה הקובעת : שימושים לפי הוראות תכנית תא/ע/1, וכן שטחי אחסון לשאר שימושי הבניין. לא יותרו שימושים המוגדרים מטרד על פי חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.	2.3	4.2.1
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש למחוק את הטקסט "שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וכד', יותרו בקומת הקרקע בעורף הבניין" - על מנת להגדיל את הגמישות למיקום שימושים אלו במיקומים נוספים.	2.4	4.2.2(א)(7)
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להגדיל את מספר היח' בדיוור הציבורי בתא השטח מ-80 ל-100, לפי הנחיית משרד השיכון, על מנת להגיע לסף כניסת שירותים תומכים.	2.5	טבלה 5 2.2 4.2(ד)

		במקביל להפחית את מס' יח"ד הרגילות מ-60 ל-48 – הכל תוך שמירת גודל יח' ממוצעת הן לדיור הציבורי והן למגורים. כמו כן יש לעדכן את מס' היח' לדיור ציבורי לקשישים מ-80 ל-100 בדברי ההסבר, בסעיף 2.2 (עיקרי התכנית), בסעיף 4.2(ד) ובשאר מסמכי התכנית הרלוונטיים.		
טבלה 5	2.6	בהתאמה לשינוי במספר היח' יש לתקן את שטחי הבניה לתא השטח: תוספת 1,200 מ"ר שטחי בניה לדיור הציבורי והפחתת 1,200 מ"ר משטחי הבניה למגורים (סך שטחי הבניה ללא שינוי).	לקבל את ההתנגדות	
טבלה 5	2.7	מבוקש להגדיל את תכסית הבינוי המירבית בתא השטח מ-65% ל-70% כדי להגדיל את הגמישות התכנונית בבינוי להקמת מבנים נפרדים למגורים ולדיור הציבורי לקשישים.	לקבל את ההתנגדות	
שטחים ציבוריים				
4.3.1	3.1	עבור ייעוד מבנים ומוסדות ציבור: מבוקש לתקן את סעיף קטן (א) לנוסח הבא: "כל השימושים בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ (507-0271700)". מבוקש לתקן את סעיף קטן (ב) לנוסח הבא: "יותר עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים הנלווים".	לקבל את ההתנגדות	
4.3.2	3.2	עבור ייעוד מבנים ומוסדות ציבור: מבוקש למחוק את סעיף קטן (2) בדבר מימוש שטחי המסחר במגרשים הציבוריים על מנת לאפשר גמישות במימוש שטחי המסחר המותרים בהתאם להוראות התכנית. מבוקש להוסיף סעיף קטן: "כל ההוראות בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-0271700)".	לקבל את ההתנגדות	

טבלה 5	3.3	עבור תאי שטח 2002, 2003 ו-2004 (שטחים בנויים ציבוריים): מבוקש למחוק את זכויות הבניה המופיעות בטבלה ולכתוב בהערת שוליים "זכויות הבניה תהינה בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-5071700)". מבוקש להוסיף הערות שוליים בהתייחס לתאי שטח אלו בהתאם לתכנית תא/מק/צ (507-5071700) - כגון תוספת שטחים לפרגולות, המרה בין שטחים עיקריים לשירות וההפך וכדומה.	לקבל את ההתנגדות
4.4.2	3.4	עבור ייעוד שטח ציבורי פתוח: מבוקש למחוק את ס"ק (א), האוסר על כל הקמת גדרות – ע"מ להותיר גמישות לעירייה בפיתוח גינות בהן יש צורך בגדרות (לדוגמא גינות כלבים). מבוקש להוסיף ס"ק כדלקמן: "לשטחים הציבוריים הפתוחים יתווספו שטחים לטובת מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, כמפורט בטבלה 5". מבוקש להוסיף בטבלה 5 עבור תאי שטח 401, 402, 403, 405 (שצ"פים) זכויות בניה בהיקף 0.5 רח"ק (50% בניה) בכל אחד מתאי השטח, עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.	לקבל את ההתנגדות
מדיניות הדיור העירונית			
4.2.1	4.1	בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב וכהגדרתו בתוספת השישית, ובהתאם למדיניות הדיור העירונית שאושרה בדיון הועדה לתכנון ובניה ת"א יפו 22-0025 בתאריך ד' אלול תשפ"ב 31.08.2022, מבוקש להוסיף הוראה בנושא דיור בהישג יד: דיור בר השגה: (א) 15% מסך יחה"ד בתאי שטח 1001 ו-1002 וכן 10% מסך יחה"ד בתא שטח 1003 יוקצו	לקבל את ההתנגדות

		עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. (ב) שטחן הממוצע של יח"ד בהישג יד יהיה תואם לשטח הממוצע של יח"ד בכלל תא השטח. (ג) תמהיל שטח יחידות דב"י בכל תא שטח ישקף את התמהיל הממוצע בתא השטח. (ד) יח"ד בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן בבינוי המרקמי ולא בקרבת שימושים מטרדיים. (ה) התמהיל והמיקום הסופי ליח"ד בהישג יד יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.		
הוראות למגרשי המגורים				
4.1.1 (ב)	5.1	לשנות כך שהדרישה "50% משטח ק"ק ובאורך חזית שלא יפחת מ-70% מאורך החזית הפונה לרח' תל גיבורים" תכלול לא רק את השימושים הנזכרים בס"ק (2) ("שימושים סחירים שאינם למגורים, כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי") אלא גם את השימושים הנזכרים בס"ק (1) ("שימושים ציבוריים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים").	לקבל את ההתנגדות	
4.1.2 א(6)	5.2	מבוקשים התיקונים הבאים : בכותרת הסעיף : גובה קומות (במקום : "גובה קומות מירבי"). גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברוטו (במקום : 3.50). גובה ק"ק למסחר ו/או לתעסוקה לא יפחת מ... (במקום : "גובה ק"ק מסחרית").	לקבל את ההתנגדות	
4.1.2 (ה)	5.3	ניסוח ס"ק (1) מתייחס לשלושת מתחמי התכנון בייעוד הקרקע מגורים ד' באופן זהה ונדרש לפצלו לאור העובדה שהיתרי בניה ותוכניות עיצוב יוגשו לכל מתחם בנפרד. לאור זאת :	לקבל את ההתנגדות	

		מבוקש להוסיף, לאחר הרישא "לפחות 20% מהדירות", את התוספת "בכל אחד ממתחמי התכנון". מבוקש למחוק את הסיפא: "שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה כ-79 מ"ר, אלא אם יבנו ממ"קים" – היות והשטחים העיקריים הממוצעים שונים בין מתחמי התכנון והוראה זו אינה מוסיפה על הנתונים (מספר ושטח יח"ד) המפורטים בטבלה 5.		
עיצוב, פיתוח ובינוי				
6.1 א(3)	6.1	מבוקש להוסיף אחרי המשפט "לתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יוכנו תכניות עיצוב נפרדות" את הנוסח: "תכניות אלו יכללו הצגת שלביות ההריסה והבניה".	לקבל את ההתנגדות	
6.1	6.2	מבוקש להוסיף בסעיף 8 התייחסות לנושא עצים כמפורט להלן: כמות העצים הבוגרים במגרש לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנויים מבניה עילית במגרש, ולא תפחת מכמות העצים שהיו במגרש בעת בקשת היתר בניה.	לקבל את ההתנגדות	
תנאים בהליך הרישוי				
6.2 (1)	7.1	מבוקש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחבי תכנון/מתחמים א'-ב': (א) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1001 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים בתא שטח 604 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישומו בבעלות העירייה. (ב) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1002 הינו הבטחת	לקבל את ההתנגדות	

		פינוי והריסה בפועל של המבנים בתא שטח 608 בייעוד "דרך מוצעת", הבטחת מסירתו לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא ורישום בבעלות העירייה.		
6.2 (1)	7.2	מבוקש להוסיף תנאים להגשת בקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ג': (א) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחת פינוי בפועל של המבנים (מגורים ומבנים ציבוריים קיימים) בתאי שטח 503, 1003, 405, 2002, 401 ו-400 והבטחת מסירת החזקה של תאי שטח 503, 405, 2002, 401 ו-400 לידי העירייה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. (ב) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הסדרה ומציאת פתרון למבנים הציבוריים הקיימים והפעילים כיום בתאי שטח 1003 ו-503 בתאום עם מהנדס העיר והעירייה. (ג) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתא שטח 1003 הינו הבטחה לרישום השטחים הציבוריים בתאי שטח 503, 405, 2002, 401 ו-400 בבעלות העירייה.		לקבל את ההתנגדות
6.2 (1)	7.3	מבוקש להוסיף תנאים לבקשה להיתר במרחב תכנון/מתחם ד': (א) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו מסירה בפועל של תא שטח 2004 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לידי העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ		לקבל את ההתנגדות

		וחופשי מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. (ב) תנאי לבקשה להיתר ראשון (לרבות בקשה להיתר הריסה) בתאי שטח 1040 הינו הבטחת רישום תא שטח 2004 בבעלות העירייה.		
6.1 (2)	7.4	(א) יש למחוק את סעיפים קטנים 2(א) ו-2(ב) - תוכנם מתייטר לאור תוספת פירוט בסעיפי ההתנגדות האחרים. (ב) יש לתקן את נוסח סעיף קטן 2(ז) לנוסח הבא: "קבלת היתרי בניה למגורים תותנה בהבטחת ביצוע הפינויים וההריסות של המבנים המסומנים להריסה בכל אחד ממרחבי התכנון, כמפורט בתנאים להגשת בקשה להיתר, בהתאם לשלבויות שתפורט בתכנית העיצוב". (ג) יש להוסיף סעיף קטן כדלקמן: "קבלת היתר בניה בתא שטח 1003 תותנה במתן פתרון למבנים הציבוריים הקיימים בתא השטח, בתיאום עם מהנדס העיר והעירייה". (ד) יש למחוק את סעיפים קטנים י"ט ו-כ"א(1) - תוכנם הועבר לסעיף 1.6.2(1). (ה) סעיף קטן כ"ב (בדבר הבטחה לרישום זיקות הנאה) - יש להעביר לסעיף 1.6.2(1) כתנאי להגשת בקשה להיתר.		לקבל את ההתנגדות
6.3	7.5	מבוקש להוסיף סעיפים בדבר תנאים למתן היתרי אכלוס, כדלקמן: (א) מסירה בפועל של השטחים הציבוריים לידי העירייה בהתאם לתנאים המפורטים בתנאים לבקשה להיתר. (ב) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. (ג) רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.		לקבל את ההתנגדות
6.3	7.6	מבוקש לתקן כדלקמן:		לקבל את ההתנגדות

		(א) את ס"ק (כ) יש להעביר לסעיף 6.1 (ב) לפי הנוסח הבא : "תכנית עיצוב הכוללת את תא שטח 1040 תאושר לאחר תיאום הפרוגרמה לתא השטח עם אגף רווחה בעיריה". (ב) יש להוסיף סעיף בנוסח הבא : "תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1040 - מיצוי הזכויות לדיוור הציבורי".		
7.1	7.7	מבוקש להעביר את סעיף 7.1 לסעיף 6.3 (תנאים בהליך רישוי) ולתקנו כדלקמן : "מרחבי התכנון א', ב' ו-ג' ימומשו ויוקמו בשלמותם, בשלב אחד. לא יאושרו היתרי בניה בייעוד מגורים ד' למבנים בודדים או בניה בשלבים בתחום כל אחד ממרחבי התכנון - אלא באישור הוועדה המקומית, לאחר שיוצגו בפניה שלבי ביצוע מפורטים".	לקבל את ההתנגדות	
רישום שטחים ציבוריים				
6.6	8.1	מבוקש להוסיף סעיף הקובע כי העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים במרחבי תכנון א', ב' ו-ג' ולתפוס בהם חזקה עם קבלת היתר הבניה הראשון במרחב התכנון. בשאר שטח התכנית תהיה העירייה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ע"פי דין, ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.	לקבל את ההתנגדות	
הוראות מעבר				
6.12	9.1	מבוקש לנסח מחדש את ס"ק (ב) לפי הנוסח הבא : "יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדן במבנים הקיימים, ערב אישורה של תוכנית זו ועד למתן היתר הבניה הראשון בכל מרחב/מתחם תכנון ודינם יהיה כדן שימוש חורג שהותר. לאחר קבלת אותם היתרי הבניה לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו".	לקבל את ההתנגדות	

6.12	9.2	מבוקש להוסיף ס"ק בנוסח הבא: "הריסת המבנה הקיים (מקלט ציבורי), בתא שטח 606, יעשה רק בכפוף למציאת פתרון חלופי למבנה הקיים".	לקבל את ההתנגדות	
תיקונים טכניים בהוראות התכנית				
דברי הסבר	10.1	בפסקה השלישית יש להחליף את המילה "הפקעה" ל"הרחבת דרך".	לקבל את ההתנגדות	
1.9	10.2	בהגדרות: חלופות בינוי א+ב: יש להעביר את המינוח המופיע בסעיף ההגדרות לסעיף הוראות הבינוי (פרק 4) בו יפורטו הגבהים והתנאים.	לקבל את ההתנגדות	
1.9	10.3	בהגדרות: מרחב תכנון: יש להעביר את ההוראה המופיעה בסיום ההגדרה לפרק 6: "ניתן לממש כל מרחב בנפרד ובאופן בלתי תלוי בשאר מרחבי התכנון" ולהותיר רק את ההגדרה.	לקבל את ההתנגדות	
הוראות התכנית	10.3.2	לצורך אחידות יש לתקן בהוראות ובשאר מסמכי התכנית באופן שיטתי את המונח "מרחבי תכנון" (במקום במונחים "מתחמים" או "מתחמי תכנון").	לקבל את ההתנגדות	
1.9	10.4	בהגדרות: תחום הבניה הגבוהה: יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4, בו מוצגות הוראות הבינוי.	לקבל את ההתנגדות	
1.9	10.5	בהגדרות: תחום הבניה המרקמית: יש למחוק את המונח ולהעביר את הנוסח כהוראה לפרק 4, בו מוצגות הוראות הבינוי.	לקבל את ההתנגדות	
1.9	10.6.1	בהגדרות: תחום חצר פנימית: יש לכתוב הגדרת המונח בלבד ולהעביר את ההוראות מסעיף זה ("סימון תחום זה אינו מחייב וניתן לשינוי גיאומטרי, תוך שמירה על מיקומו היחסי, ביחס לנספח הבינוי") לסעיפים 4.1.2 ו- 4.2.2, ביחס לתאי השטח הכוללים חצר פנימית.	לקבל את ההתנגדות	
2.2	10.6.2	בעיקרי הוראות התכנית יש להוסיף סעיף עבור קביעת זכויות	לקבל את ההתנגדות	

		בנייה, הוראות ושימושים נלווים עבור דיור ציבורי לקשישים.		
3.1	10.7	(א) יש למחוק את הסימון "זיקת ההנאה" מתאי השטח הבאים : 608, 604-606, 602, 505, 503 2004. (ב) יש למחוק את הסימון "חזית מסחרית" מתא שטח 505 בייעוד "דרך מאושרת". (ג) יש למחוק את תא שטח 606 מרשימת תאי השטח בייעוד דרך. צריך להיות : 608, 607, 602-604.	לקבל את ההתנגדות	
4.1.1	10.8.1	את הוראת הבינוי מס"ק (ב)(2) יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2 : "בשטח כולל שלא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע ובאורך שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים". יש להותיר בסעיף זה רק את השימושים המותרים (שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי).	לקבל את ההתנגדות	
4.1.1	10.8.2	את הוראת הבינוי מס"ק (ד)(2) ("יותר שטחי איחסון למגורים בקומות המרתף בלבד") יש להעביר מסעיף השימושים לסעיף 4.1.2 : "לא יותר שטחים לאחסון בקומת הקרקע ובקומות שמעל קומת הקרקע".	לקבל את ההתנגדות	
4.1.1	10.8.3	יש למחוק ס"ק (ד)(3) : מכיוון שהשימוש גני ילדים ומעונות יום אינו ברשימת השימושים המותרים אין צורך לציין במפורש כי לא יותר.	לקבל את ההתנגדות	
4.1.2	10.9	(א) יש להעביר את סעיף 4.1.2 (7) כסעיף נוסף בסעיף 4.1.2 (6). (ב) בסעיף 4.1.2 (ב) ובסעיף 4.2.2 (ב) יש למחוק את הטקסט "החניה תהיה בתת הקרקע ובתחומי המגרש בלבד" - מכיוון שמופיע בסעיף 6.3 (חניה). (ג) בסעיף 4.1.2 (ב)(3) יש למחוק את הטקסט "גובה קומת מרתף לפריקה וטעינה לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לתקרה" - מכיוון	לקבל את ההתנגדות	

		שמופיע בסעיף 4.1.2(א). (ד) בסעיף 4.2.2(א)(1)(ב) יש למחוק לאחר הטקסט "גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ- 4.5 מ' ולא יעלה על 6.0 מטרים מרצפה לתקרה" את המילים "וייקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח" מכיוון שהוראה זו כתובה בהמשך בס"ק (ד). (ה) בסעיף 6.2(1)(ג) יש להוסיף בסיום המשפט "וכמפורט בסעיף 6.10 (איכות הסביבה)".		
תשריטי מצב מוצע ונספחים	11	יש לעדכן מדידה טופוגרפית ורקע גושים וחלקות ברקע התשריטים ועדכון מצב נכנס/יוצא בהתאם לשינוי סטטורי בעקבות תצ"ר חדשה 431/2021, שקיבלה סטטוס "כשרה לרישום" בתאריך 06/2021 ונרשמה בפועל.	לקבל את ההתנגדות	
נספח התנועה	12	מבוקש לעדכן ב"טבלת ביקוש חניה" את השטחים העיקריים בתאי שטח 2002 - 2004, בהתאם למפורט בטבלה 5.	לקבל את ההתנגדות	
טבלאות איחוד וחלוקה	13	מבוקש לתקן את הטבלה ולרשום את כל השטחים הציבוריים שמתחת לקו במצב היוצא של הטבלה - בבעלות העירייה בשלמות.	לקבל את ההתנגדות	

5. פניית המשרד להגנת הסביבה (לפי הנחיית הוועדה המחוזית יש להגיב אליה כאל התנגדות)

סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
איכות אוויר				
נספח סביבתי	1.1	פרק איכות האוויר לא נערך בהתאם להנחיות המחוז במכתב למתכננת מחוז ת"א מה-28.4.21. לא הועברו נתוני ניטור למשרד להגנת הסביבה, כולל כתובת מיקומו, ולא נשלח טופס תיאום.	ל"ר	בין נובמבר 2021 לסוף מרץ 2022 בוצע ניטור איכות אוויר לאורך נתיבי איילון כולל בתל גיבורים. מיקום תחנות הניטור אושר מול המשרד להגנת הסביבה שהתלווה לסוירים. נתוני הניטור הועברו למשרד להגנת הסביבה. לפי נתוני הניטור, לא נרשמו חריגות בתחנת הניטור שבתל גיבורים. הרשות לאיכות סביבה וקיימות בעת"א עדיין עוסקת בהרצת המודל לאורך כל איילון וכל זאת בהתאם

להוראות המשרד להגנת הסביבה. בדיקת תוצאות נקודתיות עבור תל גיבורים מעלה כי באיזופלטות עבור NO ₂ לא נמצאו חריגות, לא בערכים השעתיים ולא בערכים השנתיים. גם עבור חלקיקים לפי המודל, לא נמצאו חריגות.				
השימושים הרגישים מרוחקים עשרות מטרים מאיילון ומצויים מבחינה טופוגרפית מעל האיילון ואיננו רואים סיבה לקבוע מגבלות עבורם.				
א. מסוף הלוחמים קיים, ועובר הסבה להטענת אוטובוסים חשמליים. על כן אינו צפוי להשפיע על איכות האוויר בשטח התכנית.		קיימת אי וודאות ביחס לתוצאות מודל פיזור מזהמי האויר בשל הקמה מתוכננת של 2 מסופי תחבורה גדולים בסביבה: פנורמה והלוחמים, שבסבירות גבוהה חלק ניכר מהאוטובוסים בהם יונעו בדיל.	1.2	נספח סביבתי
ב. בטווח הארוך מתוכנן ע"י נת"ע מתח"ם בצומת חולון כחלק מתמ"א 65. עד אז, המדינה מקדמת, דרך הועדה לתשתיות לאומיות, הסדרת מרכז תחבורה זמני מזרחית לבית פנורמה (שגם בו יוסדרו עמדות טעינה לאוטובוסים חשמליים). ככל שיקודם תכנון סטטוטורי כזה, זיהום אוויר שיגרם כתוצאה מאלה, אם יביא לחריגה מערכי הסביבה, יקבל מענה במסגרת ההליכים הסטטוטוריים העתידיים.				
ג. בהתאם ליעדי המשרד להגנ"ס, התח"צ תחושמל בהיקף 80% עד שנת 2030, נתון שלא נלקח בחשבון במודל המחמיר.				
הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש לתקן כך שתנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר איכות אויר מתוקן.	1.3	6.1
הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש לתקן כך שהיתר בניה בתאי שטח 1003, 2002 יכלול סקר איכות אויר מתחבורה לאישור המשרד להגנת הסביבה.	1.4	6.3.3
אקוסטיקה				
מוסכם כי קיימות חריגות. בהתאם למסקנות הדו"ח האקוסטי, מוצע מיגון אקוסטי דירתי.	לקבל את ההתנגדות	תחזית מפלסי הרעש שהוצגו במסמך האקוסטי חורגת מהערכים שנקבעו בתכנית המאושרת (התדמ"ת).	2.1 (ב)+(ג)	דו"ח אקוסטי
יושלם בחו"ד אקוסטית בשלב ההיתרים.	לקבל את ההתנגדות	בדו"ח האקוסטי, ביחס לחיזוי רעשים מכבישים, יש להוסיף	2.2 א(3)	דו"ח אקוסטי

		למודל 3 קולטנים (במיקומים שפורטו).		
דו"ח אקוסטי	2.2 א(4)	לא נבדקו אמצעים חלופיים למיגון הדירתי. האמצעים האקוסטיים יכללו הפחתת הרעש במקור ובתווך, ורק בלית ברירה הפחתות בקולטנים. יש לפרט את כל השיקולים למיגון הדירתי.	לדחות את ההתנגדות	הקמת קירות אקוסטיים במרחב עירוני כמו זה אינה רצויה בשל השפעה ויזואלית ואורבנית משמעותית ויעילות אקוסטית נמוכה. הבינוי המוצע כולל כ-30 קומות. קיר אקוסטי בגובה 6 מ' בסמוך לציר תל גיבורים יגן על הקומה המסחרית ועל קומות ספורות מעליו ולכן יעילותו נמוכה. יתר על כן, קיר זה לא יהיה רציף אלא מקוטע בשל הרחובות הניצבים, מה שפוגם ביעילות האקוסטית.
הוראות התכנית	2.2 א(5)	מבוקש להוסיף הערה, לפי הערות המקרקעין לניהול ורישום בטאבו, במגרשים בהם צפויה חריגה במפלס הרעש ונדרש מיגון דירתי.	לדחות את ההתנגדות	תוספת ההערות בטאבו אינן נדרשות ויוסיפו למימוש הפרויקט מורכבויות וקשיים שלא לצורך.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(6)	חסרה אסמכתא לנתוני התנועה מיועץ התנועה לתכנית	לקבל את ההתנגדות	יוצג במסגרת חו"ד האקוסטית בשלב ההיתר.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(7)	מודל הרעש במודל: tmm : מבוקש לתקן במודל, מקרקע רכה לקרקע קשה.	לקבל את ההתנגדות	יושלם בחו"ד אקוסטית בשלב ההיתר.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(8)	בציר איילון מקודד רוחב כביש 3.75 מ'. מדוע?	ל"ר	מקטע זה של נתיבי איילון לכיוון מערב הוא מקורה. הכביש לגביו מצוין רוחב 3.75 מ' הוא רמפת יציאה מהאיילון והנ"ל רוחבו הממוצע של הנתיב.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(9)	בדו"ח חיזוי הרעש יש להציג את הקומה הראשונה, את הקומה ממנה ואילך חזויה חריגה ואת הקומה האחרונה.	לדחות את ההתנגדות	הדו"ח האקוסטי פעל לפי הנחיה זו: הדו"ח הציג מפלס רעש חזוי לכל קולט, הן בהתייחס לקומה ראשונה (מעל קומת מסחר במידה וקיימת) והן בהתייחס לקומה עליונה. חריגות מקריטריון התכנון נמצאו בכל הקולטים ובכל הקומות.
דו"ח אקוסטי	2.2 א(10)	אם בקומת המסד שמעל קומת הקרקע קיימים שימושי מגורים / ציבור / דיור מוגן, יש להתייחס אליהם בחיזוי.	לדחות את ההתנגדות	פירוט השימושים מצוין בטבלת פירוט קולטי הרעש בדו"ח האקוסטי והם נלקחו בחשבון במסגרת החיזוי.
דו"ח אקוסטי	2.2 ב(3)	חסרה אסמכתא לחיזוי רעש מרכבות.	לקבל את ההתנגדות	האסמכתא תושלם בחו"ד אקוסטית בשלב ההיתר.
דו"ח אקוסטי	2.2 ב(4)	חסרים קבצי מודל רעש רכבות.	לקבל את ההתנגדות	המודל יוצג במסגרת חו"ד האקוסטית בשלב ההיתר.
הוראות	2.3 א(א)	מבוקש לשנות את התנאי הכולל	לדחות את	תכנית העיצוב אינה שלב סטטוטורי

התכנית		עריכת חיזוי רעש מחודש – משלב מתן ההיתר לשלב תכנית העיצוב.	ההתנגדות	ועל כן ראוי לקבוע את התנאי במסגרת היתר הבניה.
הוראות התכנית	2.3 (ב)	מבוקש להוסיף תנאי להיתר: דו"ח אקוסטי ביחס למערכות המכאניות בשטחי המסחר.	לקבל את ההתנגדות	
	2.3 (ג)	מבוקש להתקין מחסום רכב בכניסה לאזורי הפריקה והטעינה	לדחות את ההתנגדות	הנושא לתכנון מפורט במסגרת היתר הבניה.
הוראות התכנית	2.3 (ד)	מבוקש להוסיף דרישה לקירוי שטחי פריקה וטעינה של אזורי מסחר כדי לצמצם מטרדי רעש.	לדחות את ההתנגדות	בתא שטח 1040 קיימים 500 מ"ר שטחי מסחר – היקף זה אינו מייצר מטרדי רעש בלתי סבירים. כל שאר שטחי הפריקה וטעינה בתחום התכנית הינם תת קרקעיים.
הוראות התכנית	2.3 (ה)	מבוקש להגדיר בתכנית כי המיגון האקוסטי לדירות בחזיתות צפון, דרום ומזרח יהיו בעלות מיגון אקוסטי שלא יפחת מ- $Rw=28c$ dBA.	לדחות את ההתנגדות	הנושא לתכנון מפורט במסגרת היתר הבניה.
הוראות התכנית	2.3 (ו)	מבוקש לקבוע כי תירשם הערה בטאבו למגרשי המגורים בעלי חזית לכיוון דרך האיילון לגבי חריגה במפלסי הרעד ולגבי הצורך במיגון דירתי. לאחר אישור המשרד להגנ"ס ניתן יהיה להסיר את הערת האזהרה בחלק מהדירות בעקבות בדיקת דו"ח אקוסטי בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.	לדחות את ההתנגדות	תוספת ההערות בטאבו אינן נדרשות ויוסיפו למימוש הפרויקט מורכבויות וקשיים שלא לצורך.
הוראות התכנית	3	בשטח הצפוני של התכנית, בו פעלו בעבר בסיס גדנ"ע לרבות סדנאות רכב ומפעל, קיים פוטנציאל זיהום קרקע או גזי קרקע. מבוקש לקבוע כי תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה ביצוע תכנית דיגום קרקע וגז קרקע שאושרה ע"י משרד הגנת הסביבה. אם ימצאו עדויות לזיהום קרקע, יקבע כי לא יחלו עבודות בניה לרבות חפירה וביסוס, לפני אישור משרד הגנ"ס על סיום הטיפול בקרקע. במידה ויקבע כי נדרש מיגון מפני גזי קרקע, תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מיגון לאישור המשרד להגנ"ס.	לקבל את ההתנגדות	
נושאים נוספים				
הוראות התכנית	4.1	מבוקש לתקן את הוראות התכנית כך ששימושים רגישים בתא שטח	לדחות את ההתנגדות	הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א,

כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.		1003, בחזית הפונה לאיילון, יתאפשרו בכפוף לבדיקה סביבתית באישור המשרד להגנ"ס.		
הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש לתקן את הוראות התכנית כך שהיתרי בניה יאושרו בכפוף לחו"ד אקוסטית לבדיקת המשרד להגנ"ס.	4.2	6.3 כ"ג
הבדיקות המקצועיות יבוצעו ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עת"א, כבמרבית התכניות בתחום ת"א-יפו, לפי שלבי הרישוי השונים.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש כי ביחס לתנאים לרישוי בנושאי סביבה (אקוסטיקה, קרינה ואיכות אויר) יהיו בהתאם לבדיקת המשרד להגנ"ס.	4.3	6.2
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להתאים את הסעיף לנושא תכנית דיגום גז קרקע לאור המפורט בסעיף 3 להתנגדות.	4.4	6.2 ד
	לקבל את ההתנגדות	מבוקש להתאים את הסעיף לנושא תכנית דיגום קרקע מזוהמת לאור המפורט בסעיף 3 להתנגדות.	4.5	6.2 ה
בהתאם לחו"ד יועץ חשמל, ד"ר אהרון בר דב, שנערכה לאחר הפקדת מסמכי התכנית, לא נדרש סקר קרינה. עבור כבלי מתח עליון המוטמנים ברחוב תל גיבורים נדרשת שמירת מרחק 10 מ' מחדר מאוכלס. לא מצוי בינוי במרחק זה בתחום התכנית.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש לשנות הוראות ביחס לקרינה: תנאים הליך ברישוי- אם הבינוי יפחת מ-20 מ' מקו מתח מוטמן, נדרש סקר הערכת סיכונים.	4.6	6.2 ט"ז

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

אלחנן זבולון לא משתתף.

אילן פרי: מציג בקצרה את עיקרי התוכנית.

דיון בהתנגדויות:

עו"ד בנוביץ' ועו"ד לרנר מייצגים את חברת יובלים – משרד אגמון סניף ירושלים. נדרשים תיקונים בתוכנית, העברנו מכתב התייחסות להתנגדות מהנדס העיר. נתבקש הוספת שטחי שירות עיליים לטובת המגורים, להגדיל את ממוצע 50 מ"ר ליח"ד במקום 35 מ"ר שנקבעו. בתת הקרקע מבקשים תוספת שטחי שירות כך שיעמוד על 60 מ"ר במקום 50 מ"ר שנקבעו. חוות הדעת צורפו להתנגדות שלנו. בחו"ד האדריכלית אחוז שטחי השירות העילי בתא שטח 1003 נמוך מתאי שטח 1002 ו-1001 וברור שכמות יח"ד גבוהה יותר נדרש שטחי שירות בהיקף גדול יותר. בתא שטח 1003 מוצעים 479 יח"ד בעוד ש1001 ו-1002 יש 409 יח"ד ו-308 יח"ד בלבד לכן לא ברור למה אנו מקבלים שטחי שירות נמוכים מתאי שטח 1003. ליאור שפירא: ההתנגדות שלך לא מובנת מכיוון יזם: האם להקטין את שטח הבניה אם לא ניתן להגדיל את שטח השירות? יש שתי אופציות. עו"ד בנוביץ': אנו לא רוצים להוריד את מאסת הבנייה.

ליאור שפירא: זו הטענה שלכם, להישאר עם שטח הבניה ולהגדיל את שטח השירות. צריך להתעלם מההיבט המקצועי ששטח השירות לא מתאים להיקף הבניה.

איריס גלבע: זו הטענה.

ליאור שפירא: באם נקבל את הטענה שלכם, לכמה שטח השירות הקיים כיום מתאים לנפח הבניה? איריס גלבע: היקפי השירות שנקבעו בתב"ע יוצרים תכנון מאוד מאולץ. יודעת להגיד כמה שטח נדרש לתכנון איכותי, שזה 50.

אילן פרי: שטח השירות ליח"ד, כולל ממ"ד, הוא 35 מ"ר. המתנגדים מבקשים להגדיל ל-50 מ"ר.

ליאור שפירא: בסה"כ היקף הבניה, לשקול להתאים את היקף הבניה לשטח הבניה הקיים כיום.

אורלי אראל: מה השטח הכולל בתוכנית?

ליאור שפירא: שטח השירות - לאיזה היקף בניה הוא מתאים? יש גם דיירים ותושבים שצריכים להתחשב בהם.

עו"ד בנוביץ: ביקשנו לתקן טעויות סופר בסעיף ה' בחו"ד האדריכלית. בנוסף סעיף סטייה ניכרת גורף מבקשים להגמיש את הסעיף, מפנה לפרק ח' בחו"ד האדריכלית זה נושא אקוטי ויובלים מדברת מניסיון, יש פערים בין שלב התב"ע לבין התכנון המפורט והליכי הרישוי, סעיפי סטייה ניכרת יכולים להגביל תכנון מיטבי ויעיל. מבקשים לתקן את סעיף 6.2, בהוראות התוכנית הקובע שקבלת היתר הבניה תותנה בפינוי המבנים בפועל, הערה כזו גורמת לסיכון יזמי גדול ולכן מבקשים שהסעיף יהיה שדי שיוכלים תבטיח את פינוי המבנים. מבקשים לשנות את סעיף 4.1 ה'1 השטח העיקרי הממוצע ליח"ד יהיה כ-79 מ"ר. מפורט בפרק ה' בהתנגדות שקיימת שונות בין המתחמים, מבקשים לאפשר גמישות, להחריג את החניות משימושי המסחר, לתקן את הוראות השלכיות. בסעיף 6.7, יש חוסר התאמה בהוראות התוכנית, בהתנגדות מהנדס העיר נדרש דיור בר השגה, אנו מתנגדים בתוקף לדרישה.

חברת תדהר – דורי פז מנהל תחום התחדשות עירונית

ההתנגדות מורכבת משתי טענות: נושא הדב"י: בניגוד למדיניות העירונית הוחלט שהדב"י יעלה ל-15% במקום 10% וכן יש טענות לגבי שטחי השירות.

ליאור שפירא: לא מופיע בהתנגדות שלך עניין הדב"י.

דורי פז: שטחי השירות למגדלים, של 35 מ"ר לדירה, אינם מספיקים, צריך להגיע ל-45 מ"ר לפחות. עניין השומה של השמאי אנו רואים את תקן 21 שמגיע ל-11 אחוז והשמאי שלכם הגיע לתוצאה הרבה יותר גבוהה. הפחתת הדב"י לפי שווי של 29% כאשר ההנחה הנדרשת לשכ"ד 40%, אנו מבקשים 35%. הריביות שמופיעות מדברות על 4.5% שזה הפריים כיום, שטחי שירות עיליים צריך להכניס לתוך הביצוע, עלויות המכירה והפרסום צריך לעלות מ-2% ל-3%. אם המדיניות של העירייה היא 10% בדרום, למה מעלים אצלנו ל-15%? לא תומך את התקן.

התנגדות אליעזר וקלרה הרלוי – כפי שמצוין במכתב שהצגנו.

התנגדות מהנדס העיר- מציג אילן פרי

בנוגע לקווי חשמל: קיימים בתחום ובסביבת התכנית, שינוי הגדרות, זכויות והוראות בניה ביחס לתא שטח 1040 בבעלות חברת חלמיש, שטחים ציבוריים, מדיניות הדיור העירונית, הוראות למגרשי המגורים, עיצוב, פיתוח ובינוי, תנאים בהליך הרישוי, רישום שטחים ציבוריים, הוראות מעבר, תיקונים טכניים בהוראות התכנית.

אורלי אראל: התנגדות מהנדס העיר הובאה לוועדה לפני שהוגשה.

אילן פרי: מציג את התייחסות המשרד להגנת הסביבה לתכנית.

ביחס לאיכות אוויר: פרק איכות האוויר לא נערך בהתאם להנחיות המחוז ולא הועברו נתוני ניתור למשרד להגנת הסביבה, קיימת אי וודאות ביחס לתוצאות זיהום האוויר ביחס להוספת 2 מסופי תחבורה עתידיים פנורמה והלוחמים, מבוקש שתנאי לתוכנית העיצוב יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, מבוקש לתקן שהיתר בניה בתאי שטח מסוימים יכללו סקר איכות אוויר מתחבורה באישור המשרד להגנת הסביבה. תחזית מפלסי הרעש שהוצגו חורגים מהערכים, מבוקש להוסיף 3 קולטנים, לא נבדקו אמצעים חלופיים למיגון דירתי, הוספת הערה בטאבו במגרשים שבהם צפויה חריגה במפלס הרעש, חסרה אסמכתא לנתוני התנועה מיועץ התנועה, בשטח הצפוני מבוקש שתנאי להגשת בקשה להיתר יהיה ביצוע תכנית דיגום קרקע וגז קרקע שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, לתקן את הוראות התוכנית בכך ששימושים רגישים בשטח הדרומי, הפונה לאילון, יתאפשרו לאחר בדיקה של המשרד להגנת הסביבה, היתרי בניה יאושרו בכפוף לחו"ד אקוסטית באישור המשרד להגנת הסביבה, אקוסטיקה קרינה ואיכות אוויר יהיה בכפוף לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה, שינוי בנוגע לקרינה תנאים ברישוי אם הבינוי פוחת מ-20 מטר נדרש סקר, מבוקש לתקן את המודל מקרקע רכה לקרקע קשה וכן בקשות טכניות למודל.

אורלי אראל: התוכנית ביוזמת הוועדה המקומית במימון העירייה ללא יזמות פרטית המלווה בצוות יועצים. החברות שהגישו התנגדות לא היו מיוצגות בדיונים לא בוועדה המקומית ולא בוועדה המחוזית.

אילן פרי: נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

אופירה: מתחם ד', הדיור המוגן, זה שייך לחלמיש. אין אפשרות להוסיף גם דירות לדיור ציבורי?

אורלי אראל: היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית לא מאפשרת לנו. אופירה: יש תושבים במצב סוציו אקונומי לא טוב וככל שיעבור הזמן המצב יחמיר. חן קראוס: מדובר בשכונה שעוברת תהליך ואין לנו תכנון לגביה, למרות שנעשה תסקיר חברתי. אילו בתי באר קיימים שם? הדיור לקשישים הוא לדיירי השכונה? לגבי הדב"י האם הדירות יותאמו למשפחות ומה הסיבה לשוני באחוזי הדב"י בין שטח לשטח? האם הייעוד לשטחי ציבור יאפשר גם הקמת מעונות? האם השפ"פ מסומן בזיקת הנאה?

שולה קשת: התוכנית חייבת לתת מענה לדיור ציבורי. מלי פולישוק: למה מגבילים למינוס ארבע קומות מרתפים? האם ניתן לפרט את כל הנושאים הסביבתיים?

אירית סייג אורין: הדיור הציבורי לקשיש הוא פורמט ראשון בעיר, של בניה מודרנית. עד היום יש מקבצים ביפו בעיקר ללא שירותים תומכים. המגרש הוא בבעלות חלמיש וכדי שהדיור הציבורי יוקם, נעשה איזון כלכלי בין הדיור הרגיל לבין הדיור הציבורי. הגענו ל-80 יח"ד בשלב הראשון ולאחר בדיקת עומק שנעשתה, נמצא כי מינימום נדרש הוא של 100 יחידות ולכן אנו ממליצים להגדיל ל-100 יח"ד ולהקטין בהתאמה את הדיור הרגיל. לעניין דיור ציבורי - בתוכנית כנרית, בה בוטל הדיור להשכרה בבעלות רמ"י, הוא הומר לרכישת דיור ציבורי ברחבי העיר. נושא בתי הבאר - אין לנו בתוכנית הזו. אופירה יוחנן וולק: למה אין דיור ציבורי?

אירית סייג אורין: אין לנו סמכות. אופירה יוחנן וולק: חמישים אחוז מחלמיש היא בבעלות עירונית. חיים גורן: חלמיש מרוויחה ממכירת נכסים וזה משמש אותה לרכישת דיור ציבורי. אופירה יוחנן וולק: למה את 20 הדירות שנוספו לא מנתבים למשפחות בדיור הציבורי? אילן פרי: ביחס לדיור ציבורי לקשישים - היינו בקשר רציף והדוק עם משרד הבינוי והשיכון. דיור ציבורי לקשיש זה משהו שונה מדיור ציבורי רגיל. יש פה דגש על קהילתיות, על חללים רב תכליתיים, יש עובד סוציאלי, שירותים רפואיים ומבוקש על ידי המשרד לבינוי שיכון הגדלה ל-100 יח"ד כדי לעמוד בסף שירותים תומכים שמתחת לו זה לא יעיל מבחינה שירותית וכלכלית. בהתייחס לדב"י, מדיניות העירונית מאפשרת בדרום העיר 10% אחוז דב"י ולשיקול הוועדה להגדיל ל-15% וכך נעשה בתא שטח 1001, 1002. בתא שטח 1003 קיימים אילוצים כלכליים משמעותיים ולכן נקבע 10% דב"י. גודל דירות הדב"י הוא בהתאם למדיניות העירונית. בעניין תסקיר חברתי, נערך תסקיר חברתי לאורך קידום התכנית החל ב-2019 כולל עדכון 2022. בכל שכונת נווה עופר יש תסקיר חברתי בעבודה ופה נעשה תסקיר ספיציפי על תחום התכנית.

אין ייעוד קרקע שפ"פ בתחום התוכנית, קיימות זיקות הנאה להרחבת מדרכות. לעניין שטחי שירות תת קרקעיים, חושבו 3 מרתפים בתכנית 85% ולאור הצורך שעלה בהתנגדויות, הוספנו 33% נוספים - קומה שלמה נוספת בתכנית 85%.

אורלי אראל: בהתייחס לשאלה למה בכלל להגביל זכויות תת קרקעיות, יש לציין בכל תוכנית, בטבלה 5, כמה מרתפים. אנו מחשבים וקובעים את מס' המרתפים, אם נקבע יותר מרתפים הם יאלצו לשלם יותר היטל השבחה דבר שייקר את ערך הדירות, דבר שאנו לא רוצים. ככל שיש יותר שטחים במרתפים - מי שמוכר דירה ישלם יותר היטל השבחה.

חן פנינה קראוס: מה לגבי המעונות? אילן פרי: מבוקש שהשב"צים יהיו לפי תוכנית צ'. השימושים בשב"צים כוללים שימושים לצרכי חינוך לרבות גילאים לידה עד שלוש.

מלי פולישוק: למה לא עושים קירות אקוסטיים? אורלי אראל: קיר אקוסטי לא עוזר מעל 4 קומות ויותר, לא ידידותי לסביבה והמרחב הציבורי נפגע. שושי שרביט (משרד עו"ד אגמון): יובלים נמצאת במתחם ג' הצמוד לאיילון, הרעש עולה. לא ניתן ביטוי בחו"ד. אין לנו כדאיות כלכלית. לא ניתן ביטוי בשמאות לשוליות של השטחים האלה. דורי פז: ההתייחסות שלנו היתה תשובה להתנגדות מהנדס העיר ולא לתוכנית עצמה. שולה קשת: מסתייגת מהתנגדות מהנדס העיר ומבקשת שהיקף הדירות של חלמיש לדיור הציבורי צריך להיות יותר רחב.

הראלה אברהם אוזן: התוכנית היא בסמכות וועדה מחוזית, כרגע ניתנת המלצה לוועדה המחוזית. הגב' שולה קשת מסתייגת בחלק מההחלטה היות והיא מבקשת שהיקף הדירות לדיור הציבורי צריך להיות יותר רחב.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, חיים גורן
נגד: שולה קשת

בישיבתה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל ולדחות את שאר ההתנגדויות. משתתפים: דורון ספיר, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו, שולה קשת

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-23' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון :

4576-דש"א – דיווח החלטת ועד מחוזית והמלצה להגשת ערר.

דיון פנימי :

דורון ספיר : אנחנו עושים דיון פנימי בנושא שהוא מחוץ לסדר היום לבקשת מנהלת האגף. אורלי אראל : תוכנית דש"א בנווה עופר עבר דיון בהתנגדויות כאן בוועדה המקומית זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית. הועדה המקומית היא היזמת במימון עירוני. בעקבות דיון הפקדה בגלל החשש לכלכליות של הפרויקט ביקשתם לשנות את התכנית ולהעניק עוד זכויות וגובה כדי לקבל עוד שטחי ציבור כקרקע ולהעלות את הגובה המבנים מ-19 ל-30 קומות ולכן היא עברה לתוכנית בסמכות מחוזית. התוכנית הופקדה והיו התנגדויות במסגרתם הוגשה התנגדות מה"ע שכללה סעיף המבקש להכניס את מדיניות הדיור העירונית לנושא דב"י ולקבוע ש-10% מדירות התוספת יהיו דב"י. הועדה המחוזית דנה בהתנגדויות ואתמול פורסמה החלטת הועדה המחוזית בנושא. במסגרת החלטת הועדה המחוזית בנושא התנגדות מה"ע "נושא הליבה בהתנגדות מה"ע היה הרצון לקבוע זכויות בניה עבור דב"י בהתאם למדיניות העירונית שאושרה בשנה האחרונה. סמכותה ועדה המחוזית לקבוע דב"י בהתאם לחוק הינה רק ל"זכויות תוספתיות" ולפיכך מחליטה הועדה כדקלמן לעדכן את טבלאות האיוון... "ובעצם הדירות שבקשנו כדב"י הם יהיו כתוספת זכויות בניה וכתוספת מגורים לתוכנית המופקדת.

בתוכנית המופקדת במסגרת מה שהחלטתם להוסיף זכויות כי לא היה לנו נוח עם זה כי התכנית היתה כבדה בהיקף זכויות הבניה שהיא מוסיפה לה. אנחנו חושבים שהתוספת הזו זה הקש ששובר את גב הגמל מבחינת היקף הזכויות. תוספת זו חריגה משמעותית ולכן אנחנו מבקשים מהועדה להסיר את הסעיף הזה מהתנגדות מה"ע שהועדה קבלה ולפנות לועדה המחוזית ולומר שאנחנו חוזרים בנו ומסירים מהתוכנית את הבקשה לתוספת הדב"י ולהחזיר את התוכנית למצב ערב ההפקדה ללא דב"י מאחר ואלו תוספות יח"ד מאוד כבדות לשכונה הזו תוספת של 157 יח"ד.

אופירה יוחנן וולק : האזור הזה צריכה דירות כאלה אודי כרמלי : גם התוספת שהועדה החליטה אז מעבר למתאר זו תוספת חריגה. 1300 יח"ד. אורלי אראל : הועדה המחוזית לא קבלה במקום אלא כתוספת. מסיבות חוקיות היא טוענת שהיא לא יכולה לעשות כזה דבר המשמעות של החלטת הועדה המחוזית זה להעמיס עוד כמות של יח"ד ויש לכך השלכות. התוספת הזו לעומת פחות דב"י או יותר דב"י אחנו חושבים שזה לא נכון. זו העמסה גדולה מאוד. יש כאן יח"ד שגוררות אחריה צרכים ציבוריים ומשמעותיות ציבוריות וזה לא נכון לעשות כזה דבר. דורון ספיר : האם ההחלטה שלכם היא החלטה שאפשר לדבר עליה ולפתור את הבעיה הזו יש מקום לכך.

עמית גולדשטיין : ההחלטה היא לפרסום 106 ב'. הועדה המקומית יכולה להתנגד לכך, במסגרת הפרסום זו לא החלטה סופית.

ליאור שפירא : למה זה דחוף

דורון ספיר : כי הם יפרסמו 106 ב'. השאלה אם אפשר להשהות את ההחלטה?

אורלי אראל : היא פורסמה אתמול בלילה.

דורון ספיר : כל מוסד תכנון יכול לעיין בהחלטותיו

עמית גולדשטיין : את ה-106 ב' אתם צריכים לפרסם

הראלה אברהם אוזן : אין מה להשהות, הם כבר שחררו את ההחלטה.

אורלי אראל : הבנו שזו תהיה החלטה של הועדה המחוזית, וניסנו להוריד את ההחלטה הזו והתשובה היתה לא ופרסמו אותה..

ליאור שפירא : אתם מציעים לוותר 130 יח"ד תתנו לנו לבדוק.

אורלי אראל: המדיניות של הועדה לנושא הדיור חלה על התוכניות מיום החלטת הועדה היא לא חלה רטרואקטיבית והבדיקות. היות שנעשו בדיקות כלכליות ביקשנו שהחלטה תחול רטרואקטיבית ולהכיל את זה במסגרת בהתנגדות מה"ע אבל המשמעות היא להוסיף למעלה מ-150 יח"ד ששטחי הציבור גם ככה הם צפופים ולכן אנחנו מבקשים מהועדה ולחזור מההתנגדות מה"ע ולא להוסיף את יח"ד. יש בתוכנית 1400 יח"ד זה היקפים עצומים לשכונה שמשנה את פניה וכך בהינף יד להוסיף 157 יח"ד זה קשה. ליאור שפירא: אני רוצה לדחות את הדיון לעוד שבועיים הראלה אברהם אוזן: המשמעות של דחיית הדיון זה עיכוב של התוכנית בשבועיים. מה שעולה מהועדה המחוזית נראה ש-4 מתוך 5 נושאים נוגעים מיישרית להתנגדות מה"ע, זה סה"כ עיכוב של זמן. ליאור שפירא: אפשר לחכות שבועיים דורון ספיר: נדחה את הדיון לעוד שבועיים.

דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולף, חן פנינה קראוס

בישיבתה מספר 0003-23' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בהחלטת הועדה המחוזית בוועדה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולף, חיים גורן וכן קראוס

דיווח לוועדה המקומית ביחס להחלטת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות מיום 13/2/23

וועדת המשנה המחוזית להתנגדויות דנה ב-4 התנגדויות (לרבות בהתנגדות מה"ע) לתכנית תא/4576 דש"א תל גיבורים בישיבה מס' 1389 מיום 13/2/2023. לאחר שמיעת ההתנגדויות שוקלת הוועדה לבצע את השינויים הבאים בתכנית ומבקשת כי הוועדה המקומית תפרסם פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה ולאפשר למי שרואה עצמו נפגע להגיש התנגדות לוועדה המחוזית:

(א) דיור בהישג יד

בתכנית תא/4576 דש"א תל גיבורים מוצע (במסגרת המסמכים שהופקדו בוע' המחוזית) בינוי למגורים מעל מסחר ברח"ק שנע בין 5.3 עד 6.4 ובבינוי שבין 9 ל-30 קומות.

נושא הליבה בהתנגדות מה"ע (בסעיף 4) היתה בקשה להחיל על התכנית (שהופקדה בוע' המחוזית ביולי 2022) את המדיניות העירונית לדיור בר השגה (שאושרה במועצת העיר באוג' 2022) ולקבוע כי **מתוך** 1,268 יח"ד בתאי השטח למגורים ד' יהיו לדיור בר השגה.

לפי החלטת וע' המשנה המחוזית להתנגדויות מיום 13/2/23 (סעיפים 2, 3, 4 בהחלטה) היא שוקלת לקבוע כי **רק 157 יח"ד** יהיו בהישג יד, והן תהינה **בנוסף** ל-1,268 יח"ד בתחום התכנית. משמעות תוספת יח"ד זו היא הגדלת הרח"ק עד 7.2 וגובה הבינוי ל-35 קומות.

(ב) ייעוד תא שטח 1040

תא שטח 1040 הינו בבעלות חברת חלמיש ושימוש הראשי הוא דיור ציבורי לקשישים. לצורך מימון מרכיב הדיור הציבורי הוקצו בתא השטח גם זכויות למגורים. וועדת המשנה המחוזית להתנגדויות שוקלת:

(1) לקבל את סעיף 2 בהתנגדות מה"ע כך שהיקף יחידות הדיור הציבורי לקשישים יוגדל (מ-80 ל-100) והיקף יחידה הרגילות יוקטן (מ-60 ל-48 יח"ד);

(2) לשנות את ייעוד המגרש ממגורים לייעוד משולב למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור (ללא שינוי בשימושים המותרים).

(ג) טעות בטבלאות ההקצאה והאיזון

עדכון טבלאות האיחוד וחלוקה כך שיכללו שטח תוספת לקומת גג, לפי היתר שלא חושב בשגה בדו"ח השמאי.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לפרסם את החלטת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות לתקופה של 30 ימים, במהלכם ניתן יהיה להגיש התנגדויות לוועדה המחוזית לפי סעיף 106(ב) לחוק.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון:

אילן פרי: מציג את החלטת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות:
הוועדה דנה ב-4 התנגדויות (לרבות בהתנגדות מה"ע) לתכנית תא/4576 דש"א תל גיבורים בישיבה מס' 1389 מיום 13/2/2023. לאחר שמיעת ההתנגדויות שוקלת הוועדה לבצע את השינויים הבאים ומבקשת כי הוועדה המקומית תפרסם פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה ולאפשר למי שרואה עצמו נפגע להגיש התנגדות לוועדה המחוזית.
(א) דיור בהישג יד: בתכנית מוצע בינוי למגורים מעל מסחר ברח"ק שנע בין 5.3 עד 6.4 ובבינוי מגדלי המגיע ל-30 קומות. התנגדות מה"ע כללה בקשה להחיל על התכנית את המדיניות העירונית לדיור בר השגה ולקבוע כי 166 מתוך 1,268 יחידה"ד בייעוד מגורים ד' יהיו לדיור בר השגה. החלטת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות היא כי היא שוקלת לקבוע כי יחידה"ד בהישג יד תהינה **בנוסף** ל-1,268 יחידה"ד בתחום התכנית. משמעות תוספת יחידה"ד זו היא הגדלת הרח"ק ל-6.0 עד 7.2 וגובה הבינוי ל-35 קומות.
(ב) ייעוד תא שטח 1040: תא השטח הינו בבעלות חברת חלמיש ושימוש הראשי הוא דיור ציבורי לקשישים. לצורך מימון הדיור הציבורי הוקצו גם זכויות למגורים. וועדת המשנה המחוזית להתנגדויות שוקלת: לשנות את ייעוד המגרש ממגורים לייעוד משולב למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור (ללא שינוי בשימושים המותרים) וכן לקבל את סעיף 2 בהתנגדות מה"ע כך שהיקף יחידות הדיור הציבורי לקשישים יוגדל (מ-80 ל-100) והיקף יחידה הרגילות יוקטן (מ-60 ל-48 יח"ד).
אורלי אראל: בדרפט צוין בטעות שהוועדה המחוזית קבעה שיעור הנחה ומשך זמן לדב"י שונה ממדיניות הוועדה המקומית. אנו רוצים לתקן כי הוועדה המחוזית קבעה שהיא שוקלת להוסיף 166 יחידות דב"י בנוסף למס' יחידות הדיור שנקבעו בתכנית - ולא קבעה את שיעור ההנחה ומשך הזמן.
ליאור שפירא: אנו שמחים שנושא הדב"י נמצא בתוכנית.

בישיבתה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לפרסם את החלטת ועדת המשנה המחוזית להתנגדויות לתקופה של 30 ימים, במהלכם ניתן יהיה להגיש התנגדויות לוועדה המחוזית לפי סעיף 106(ב) לחוק.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0623108 תא/מק/6/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 6
3 - 223-0005	דיון לאחר פרסום 106ב' - לא הוגשו התנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: מתחם הממוקם בין הרחובות דפנה מצפון וממזרח, רחוב הנרייטה סולד ממערב ומדרום שדרות שאול המלך כהגדרתו בתכנית תא/3885, להלן "התכנית הראשית"

כתובת: רחוב דפנה 12,14,16 ודרך נמיר 1,3



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	392, 237-239	

שטח התכנית: 4.033 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים

יזם: אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

בעלות: בא כח משרד עו"ד יגאל ארנון, מייצג 55% הבעלים

מצב השטח בפועל:
מרחב התכנון כולל 3 מבני שיכון טוריים בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע, הכוללים סה"כ 69 יח"ד.

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0623108 תא/מק/6/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 6
3 - 23-0005	דיון לאחר פרסום 106ב' - לא הוגשו התנגדויות

מדיניות קיימת :
פיתוח והתחדשות במתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר במתכונת של "פינוי- בינוי" ע"פ תכנית מאושרת תא/3885.
מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תא/3885 "מתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר"
יעוד קיים : מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, "אזור מגורים בבניה רבת קומות" ע"פ תכנית מתאר תא/5000.

שטח התכנון : 4.03 דונם
זכויות בניה : עפ"י תכנית מאושרת.

מצב תכנוני מוצע :

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לשטח הכלול בתא שטח 502 כהגדרתו בתכנית תא/3885 המהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
התכנית מקצה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון המהווה מסמך מחייב. באמצעותה ניתן לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין. כל זאת ללא שינוי זכויות והוראות הבנייה של התכנית הראשית.

מטרת הוראות התכנית ועיקריה

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים בתכנית זו (מתחם 6) לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה בכפוף לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה. כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד', שצ"פ ודרך מאושרת : זכויות והוראות תכנית תא/ 3885 תחולנה על תכנית זו.

נתונים כמותיים :

מגורים ד' :	4.033 ד'
שטח ציבורי פתוח :	0.871 ד'
דרך מאושרת :	1.301 ד'
דרך מוצעת :	1330.5 ד'
סה"כ :	<u>6.747.25 ד'</u>

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

זכויות בניה- עפ"י התכנית התקפה
מגורים ומסחר : 21,852 מ"ר עיקרי כולל מרפסות +8,128 מ"ר
שטחי ציבור : 300 מ"ר עיקרי +105 מ"ר שרות
יח"ד : 208
צפיפות : 50 יח"ד נטו
מספר קומות : מגדל-ק. קרקע+25 קומות (106 מ'), בניה מרקמית 6 קומות (28 מ')
תכסית : 50%
קווי בניין : קו בניין קדמי לדרך נמיר או ארלוזורוב : 0
קו בניין צידי (ימני) : 3 מ'
קו בניין צידי (שמאלי) : 3 מ'
קו בניין לרחוב דפנה והמשכו : 3 מ'

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0623108 תא/מק/6/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 6
3 - 0005-223ב'	דיון לאחר פרסום 106ב' - לא הוגשו התנגדויות

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

1. אישור לוח הקצאות וטבלת איזון שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לפי סעיף 62א (א) ס"ק 1.
2. כל הוראות הבניה וזכויות הבניה יהיו על פי תכנית תא/ 3885 - מתחם דפנה - ארלוזורוב-נמיר תל אביב.

תחבורה, תנועה, תשתיות : לא רלוונטי

עיצוב : ללא בהתאם לתכנית העיצוב הכוללת למתחם שאושרה בוועדה המקומית

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט : לא רלוונטי

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק) :
התקיים בתכנית הראשית לפיכל לא נידרש בשלב זה
זמן ביצוע: מיידי

חוו"ד צוות ומנהל תחום מקרקעין :

לאור העובדה שהתכנית הינה פועל יוצא של התכנית הראית שקודמה ע"י הוועדה וכי היקף ההסכמות עומד על יותר מ-50% , ממליצים שהוועדה תצטרף כיוזמת התכנית ולהפקיד את התכנית.

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

שם התכנית מתאם דפנה אייזנר וחולקה מתאם 6		מניש התכנית אורנה ישראל יזמות וחשקעות בע"מ עו"ד אדם שפרן מייצג בא כוח ועדה מקומית לתכנון ובניה		שרד התכנית אדריכל משה שור	
מספר התכנית 507-0623108					
יזמי הרשות והוועדה סוג חוודעה (יש לסמן אחד בלבד)					
☐ "רגילה" (שעד לא הוסמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת	
עמאית עם תכנית מתאר כוללנית		סוג הרשות שם הרשות (בה חלה התכנית)			
תכנית כוללנית בשטח חתכנית		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח חתכנית	
☐ תל אביב יפו		☐ עירונית		☐ כפרית	
☐ יש		☐ אין			
סוג התכנון המסומן להסמך את התכנית והאשרה					
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:					
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית					
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:					
שימושי בשינוי מהותי בסמכות התכנית המאמץ - למי סעיף 26א(א)					
ותכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עזר תוכנית כוללנית לא תסותר את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית האזור, על אף האזור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.					
שימוש בתוכנית חמפורטת		סעיף		מהות הסעיף	
איחוד וחולקה לפי חסכמט בעלים לפי תכנית מאושרת 3885/תא		סעיף קטן 26א(ג)		איחוד וחולקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד	

תצפיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (לחקור את השירות) במסמך בסעיף ג) בטופס זה.			
חתימת התועד			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוז כחל, אדר, אילן	01484927	אילן	18.2.2020
חתימת המפקח לעבודה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראל אברהם און,	2438976-9	הראל אברהם און	18.2.2020

2017 | תרצ"ז

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מובילות תעוד סחודית)
צוות תכנון

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/02/2020
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/02/2020

מס' החלטה 15/03/2023 3 - 0005-23ב'	התוכן 507-0623108 תא/מק/6/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 6 דיון לאחר פרסום 106ב' - לא הוגשו התנגדויות
--	---

	המתנגד	טענה	מענה	המלצה
1	בעלי זכויות ע"י עו"ד דינה יהב באמצעות שמאי מקרקעין רפאל קונפורטי	טבלת האיזון השמאית לא התייחסה לחלקה כפנויה וריקה ולא נישומה על פי זכויות הבניה האפשריות למימוש במידה ולא היה כל מבנה על החלקה. בהתאם השומה השפיעה בצורה מוטעית גם על השוויים היחסיים של החלקות. וגרמה לפגיעה בחלקות 238-239.	הטיעון בהתנגדות כפי שמשתקף בסעיף 9 לשומת המתנגדים עוסק בדרך קביעת החלק היחסי במצב הקיים בתחום התכנית. תקן 15 של מועצת השמאים קובע בסעיף 8.1 כי יש לשום את הנכסים הקיימים בהפרדה בין הקרקע לבנוי. עמדת שמאי התכנית הינה כי מאחר ועל החלקות מבני שיכון ותיקים מזה עשרות שנים אין ליתרת זכויות הבניה השפעה על שווי הנכסים. עמדת המתנגדים אינה תואמת לכוונת התקן השמאי ובמיוחד אינה מתאימה לפרויקט פינוי בינוי. ידוע ומקובל כי בפרויקטים כאלה התמורה אותה מקבלים הדיירים הינה ביחס לפרמטר עיקרי אחד והוא שטח הדירה הקיימת והחלקים ברכוש המשותף שקובע את שווי היחסי של כל בעל בתכנית ובוודאי שאינה מושפעת מגודל החצר המשותפת של מבנה המגורים. לפיכך, נמצא כי הדרך הנכונה לשום את זכויות הדיירים במצב הקיים הינו כקרקע ריקה ועל בסיס הבנוי בפועל כך שליתרת זכויות בניה שלא מומשו לא ניתן ערך נוסף. דרך חישוב השווי נבדקה ע"י שמאי מתחום מקרקעין ונמצאה כנכונה ומוצדקת ולכן גם אין פגיעה בבעלי חלקות 238-239	לדחות את ההתנגדות
2		לעיריית תל אביב הוקצו זכויות למגורים בגין חלקה 392 בניגוד לכוונת התוכנית והוראות תקן 15.	חלקה 392 הכלולה כאמור בתחום לאיחוד וחלוקה בבעלות עיריית תל אביב נרשמה "מתחת לקו" ואינה משתתפת באיזונים. הקצאות עבור הרשות המקומית, בתחום תא שטח 101 שייעודו למגורים, הינה הקצאה עבור העירייה מתייחסת לשטח	לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0623108 תא/מק/6/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 6
0005-23 - 3	דיון לאחר פרסום 106ב' - לא הוגשו התנגדויות

			ציבורי בלבד, כאמור בהערה הכלולה בטבלת ההקצאות ובהתאם כל זכויות הבניה למגורים במתחם מוקצים לדיירים בלבד.	
3	יש להביא בחשבון התאמות שווי בגין מיקום החלקות הקיימות.		במצב הקיים שלושה מבני שיכון בבניה ותיקה הבנויים בסמיכות זה לזה. לכל המבנים גישה מכיוון רחוב דפנה. אין הבדלים מהותיים במרכיבים המשפיעים על שווי הנכס כגון - נגישות, נוף, או קירבה למקורות רעש וזיהום ולמבנים ציבוריים.	לדחות את ההתנגדות
4	יש לדייק את החלק המוקצה של כל אחד מבעלי הזכויות כך שסה"כ ההקצאות יסתכמו ל- 100%		נושא שלמות ההקצאה במגרשים המוצעים בטבלת האיזון נבדק ונמצא תקין	לדחות את ההתנגדות

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית .

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-20' מיום 02/12/2020 תיאור הדיון :

לריסה קופמן : התוכנית היא תוכנית איחוד וחלוקה. נגזרת מתוכנית דפנה ארלוזורוב וזו תוכנית טכנית שמדברת רק על נושא הזכויות. לאחריה תגיע תוכנית עיצוב אדריכלית. דני ארצי : טבלת איזון שהוכנה היא טבלה טכנית. היא טבלה שמאחדת 3 חלקות למגרש אחד ומה שהיא עושה היא חלוקה טכנית לפי שווי יחסי שנקבע ברכוש המשותף של כל אחד מבעלים בתוכנית.

דיון בהתנגדויות:

השמאי רפאל קונפורטי : הטבלה היא לא לפי הסכמת הבעלים. יש כאן בעלי זכויות שלא מסכימים להקצאה. לכן היא נערכת לפי תקן 15. ללוח הקצאות צורף מסמך עקרונות שמסביר איך מבוצעת החלוקה. במסמך העקרונות הזה פורס השמאי את העקרונות המנחים לחלוקה. הוא מחלק לפי תקן 15 שמחייב אותנו להעריך לפי שימוש מיטבי שהוא השווי המירבי. השווי המירבי שאני מקנה לחלקות הללו הוא חלקות כקרקע ריקה. המבנים אינם תורמים לשווי. תבע בתוקף היא תב"ע מ 128% לכל החלקות גם תב"ע ג' חלה על כל החלקות, טען השמאי שהוא לא רואה שווי מיוחד ולכן השווי הוא אחיד וכל מה שנאמר במסמך העקרונות מקובל עלינו רק היישום לוקה בחסר. במקום להתייחס לכל חלקה וחלקה. שגה שמאי התוכנית ושם את החלקות לפי הבינוי בפועל. הבינוי בפועל אינו אחיד לא מתקרב למיצוי הזכויות לפי 128%. מה שקורה שהבינוי אינו אחיד ובית משותף אחד חלקה 237 ניצלו 90% אחוזי בניה ובבית משותף אחר בחלקה 237, 238 ניצלו רק 75% אחוזי בניה והדבר יצר עיוות גדול בהקצאת הזכויות בין החלקות, ולמעשה העיקרון המנחה בלוח ההקצאות הופר. הדבר יצר עיוות הוא שחלקה 237 מקבלת הקצאה עודפת ע"פ ערכי השמאי. אנחנו מיישמים את כל מה שהוא אומר אבל ההקצאה העודפת בחלקה 237 היא 21 מיליון שקלים, לכן חשוב לשמור על הקצאה הוגנת ושוויונית והעיקרון הופר. לכן אנחנו חושבים שצריך לתקן את לוח ההקצאות והטבלה בהתאם למה שפרסמתם במסמך העקרונות. התגובה להתנגדות אומרת שהמבנים הם אלה שחשובים הזכויות לא ויש כאן סתירה בכל מה שקשור בתגובה לכל מה שכתוב במסמך העקרונות. בסעיף 7 כותב השמאי כהן שהוא שם את החלקות כחלקות ריקות זה השווי המיטבי. הקפיצה הזו לשום את הנכסים לפי הבנוי יוצרת את העיוות מכיוון שהבינוי לא אחיד וזו הפרה של העקרונות בפרטים גדולים 17% זה משמעותי מאוד. כהערת אגב גם סך ההקצאה היא עוברת ל-100.2% זה תיקון טכני יש צורך לתקן.

התוכן 6 מתחם 3885/6/תא/מק - דפנה ארלוזורוב דיון לאחר פרסום 106ב' - לא הוגשו התנגדויות	מס' החלטה 15/03/2023 3 - 0005-23ב'
--	---

עו"ד דינה יחב: אני מבקשת להגיב בכתב לתגובה. הזכויות שנתנו היו לפי מס' היחידות ואח"כ לקחו את הזכויות והוסיפו מגרש 392 הדרך של העיריה ובמקום זה נתנו להם 300מ"ר זכויות בניה נוספות לעירי כאשר ממילא אנחנו נמצאים ב-40% הפקעה מבלי להתייחס לענין שבעבר היתה הפקעה היסטורית. יש כאן היעדר התייחסות לצירוף של העיריה בקשר למתן הדרך עם מתן זכויות לעיריה שהם בבחינת מעקף לעיריה.

אור הרפז: מנהל התחדשות עירונית: מדובר בפרויקט שהעיריה אישרה תב"ע. חתמנו כ-55 מבעלי הזכויות על הסכמים מחייבים שבהם הגדרנו את כל מערך ההתקשרות בינו. כך שאנחנו מייצגים את הרוב במתחם וכדי לקדם את התוכנית הלכנו לתוכנית איחוד וחלוקה ע"פ ההגדרות. במסגרת התוכנית המאושרת 3385 העיריה צריכה לקבל זכויות בשטח הבנוי הדרך הנהוגה היא ע"י הכנסה שלכם מעל הקו ולכן הדבר נעשה בתיאום אתכם. אנחנו מבקשים לדעת כמה אנשים עו"ד דינה יחב הם מייצגים ברשימה שמיית.

ארז כהן שמאי התוכנית: לעו"ד יחב יש טעות לגבי החלקה של העיריה בתוכנית. אם נתבסס על המתחמים בנספח הבינוי ששם חלק מהדרך לא מופיע, אבל אם נסתכל על הקו הכחול של התוכנית בתב"ע המאושרת הם כן נכללת בתחום התוכנית ובתחום הרה פרצלציה, לכן העיריה קבלה זכויות כי אני מחויב מאחר והדבר מסומן בתחום הרה פרצלציה. במקרה הזה עיריית ת"א לא קבלה זכויות שכירות כל הזכויות של עיריית ת"א הם זכויות לצרכי ציבור. הצורה שהם מוצגות זה בגלל שהעירייה מקבל חלק מבונה של הפרויקט אבל הצורך הוא צורך ציבורי אבל אין הקצאה למגורים. התוכנית היא תוכנית פינוי בינוי ולכן כלכלית אין משמעות לטבלה הזו. הנושא של זכויות הבעלים הם לא מתווספות ולא חסרות בעסקה הכלכלית כי בסופו של דבר חותמים על תוספת זכויות בניה לשטח הקיים. זכויות הבניה מתוך תוכנית מ' ולא נתנו עד היום ואין משמעות כלכלית. לא הוכחו שהדירה שבנויה בחלקות עם השטח הגדול שווה יותר או פחות לדירה הבנויה עם השטח הקטן. אין עסקה כזו לא הובאה לנו שום הוכחה הדירות הן אותן דירות שיכון והוא שווה אפס. כל נושא זכויות הבניה מהות כלכלית אין לו והוא שווה אפס. מבחינה מהותית שמאית זה נכון שבתקן 15 אני מחויב בשווי קרקע ואין לנו מחלקות אבל אני כשמאי יכול להגיד שהשימוש המיטבי בטרומ התוכנית הוא למעשה הבינוי הקיים. כי כלכלית כך השוק מתנהג ואני שם את החלקות ע"פ השטחים שנבנו בפועל. מבחינתי אין משמעות לזכויות הבניה הנוספות גם מהותית וכלכלית ולכן אין כאן שגיאה. יש פה פרשנות שמאית לגיטימית ואני שמאי התוכנית וזו הפרשנות שלי ומבחינת הועדה אין פגיעה בזכויות הדיירים ולכן אפשר לאשר את הטבלאות. התיקון של ה-100.01 זה לא התור שילך לרישום אלא התור של החלקים במגרש והם נסדרים ל-100% זה פשוט ענין טכני. רפאל קונפרטי: אומר השמאי שאפשר היה להמשיך את התוכנית בלי הטבלאות וזה לא נכון זה תנאי להיתר. לא כולם חתומים ולכן צריך להיות הקצאה שיוונית. ארז קבע במסמך שלו שצריך לשום לפי קרקע ריקה ולא לפי הבנוי ובפועל הוא עשה שמאות לפי הבנוי תסתכלו בסעיף 7. אנחנו תחת תקן 15 ואין כאן שאלה של פינוי בינוי ואין יזם שמייצג את כל בעלי הקרקע. יש אחוז לא מבוטל של 45% שלא חתם אצל היזם חובתנו היא להגן על אותם בעלים. השימוש המיטבי שהוא כולל ההקצאה הוא בסיס להקצאה שיוונית הופר פה. דני ארצי: חו"ד הצוות היא לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית. לאחר כל ההסברים שנשמעו משמאי התוכנית הטענות והתשובות נבדקו. דורון ספיר: אני מציע לקבל את חו"ד הצוות בהתאם לפי מה שנשמע פה אחד.

בישיבתה מספר 0023-20' מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי

דיון בדיווח החלטת ועדת ערר 1003/0121 מיום 28.11.22:

ועדת ערר החליטה שהוועדה המקומית לתכנון ובניה תפרסם את הטבלה המתוקנת לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965, באופן שהרואה עצמו נפגע מהטבלה המתוקנת יוכל להגיש התנגדותו בתוך 15 יום. ועדת ערר לא קבע את אופן הפרסום, לכן מומלץ לשלוח הודעות לפי סעיף 106ב' לכל בעלי הזכויות בתכנית.

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0623108 תא/מק/6/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 6
3 - 0005-223ב'	דיון לאחר פרסום 106ב' - לא הוגשו התנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאמץ את החלטת ועדת ערר לפרסם את הטבלה המתוקנת לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965, באמצעות משלוח הודעות לכל בעלי הזכויות בתכנית לתקופה של 15. כל מי שהרואה עצמו נפגע מהטבלה המתוקנת יוכל להגיש התנגדותו בתוך 15 יום .

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0034-22ב' מיום 04/01/2023 תיאור הדיון :

דני ארצי : דיון בדיווח, וועדת ערר קיבלה החלטה בהסכמת כל הצדדים לתקן את לוח ההקצאות ובהתאם לפרסם על פיו סעיף 106ב'.
חיים גורן : הסכמת כל הצדדים כוללים גם את העיריה?
הראלה אברהם אוזן : אנו הסכמנו כוועדה מקומית. הוועדה הזו אישרה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. הוגש ערר לוועד ערר, חלק מהעוררים הגיעו להסכמה עם היזם לתיקון בטבלאות.
הצוות המקצועי לא רואה בעיה בהחלטה הזו, אין השפעה על התכנון. כעת זה חוזר לוועדה על מנת לקבל החלטה לפרסום 106 ב' ובאילו תנאים וככל שתהיינה התנגדויות הוועדה תחזור ותשמע אותן ועל זה תהיה שוב זכות לוועדת ערר.
חיים גורן : מהו זמן המינימום הנדרש להתנגדויות?
הראלה אברהם אוזן : ההמלצה שלנו 15 יום.
דורון ספיר : הוועדה מחליטה לפרסם את הטבלה המתוקנת לפי סעיף 106 ב' לחוק באמצעות משלוח הודעות לכל בעלי הזכויות בתכנית ומתן 15 יום להגשת התנגדות.

בישיבתה מספר 0034-22ב' מיום 04/01/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בהתאם להחלטת ועדת ערר בתא 1003/0121 מיום 28.11.2022, הוועדה מחליטה בזאת לפרסם את טבלת ההקצאה והאיזון המתוקנת לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965, באמצעות משלוח הודעות לכל בעלי הזכויות בתכנית כאשר כל מי שרואה עצמו נפגע מהטבלה המתוקנת יוכל להגיש התנגדותו בתוך 15 יום מיום קבלה ההודעה.

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

פרטי תהליך האישור :

נשלחו הודעות לפי סעיף 106ב' לנוגעים בדבר בתאריך 6.2.23 ולא הוגשו התנגדויות.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

עו"ד דינה יהב דרך מנחם בגין 7 רמת גן 5268102

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאחר פרסום 106ב' ולא הוגשו התנגדויות, מומלץ לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23ב' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0623108 תא/מק/6/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 6
3 - 0005-23ב'	דיון לאחר פרסום 106ב' - לא הוגשו התנגדויות

דני ארצי: היתה החלטת וועדת ערר לפרסם טבלת איזון מתוקנת, הטבלה פורסמה לא היו התנגדויות ואנו כעת מבקשים לדווח ולתת תוקף לתכנית.
ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 0005-23ב' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

משלא הוגשו התנגדויות, במסגרת הפרסום שנעשה לפי סעיף 106ב לחוק, לטבלת ההקצאה והאיזון המתוקנת, יש לעדכן את טבלת ההקצאה והאיזון בתכנית ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום
4 - 23-0005	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

תכנית עיצוב שבט הגבעה ומרכז צעירים "הקשת". הריסת מבנה צופים חד קומתי קיים ובנית מבנה של 3 קומות והכנה לקומה נוספת. 2 קומות עבור שבט צופים וקומה אחת עבור מרכז צעירים.

מיקום: דרום שכונת קריית שלום, בסמוך למרכז שרמן לבריאות המשפחה



כתובת: רחוב הקשת 48, תל אביב יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7065	מוסדר	חלק	17	
7065	מוסדר	חלק		69, 41, 33

שטח התכנית: כ- 2 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: עמית נמליך, עמית נמליך אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן
יועץ בניה ירוקה: לילך רז, גרינר
יועץ תנועה: רויטל אדלמן, שי מורן

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום
23-0005 - 4	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מצב השטח בפועל:

במגרש שני מבנים חד קומתיים: בחלק המזרחי מבנה פריקסט המשמש את שבט צופי הגבעה, בצמוד לו מגרש ספורט ובחלק המערבי מרכז שרמן לבריאות המשפחה. בשצ"פ הצפוני קיים חניון זמני.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/735 א – תכנית בינוי-תיקון לתב"ע 503 – מגרשים 2,325, 2205 ומגרש 17 בגוש 7065 מהווים מגרש אחד לפי תב"ע זו. התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תא/751 – "תכנון חדש - אדמת דולפין - קרית שלום"
- תכנית חלוקה מספר 874- חלק מתב"ע מפורטת מס' 312 ותב"ע מפורטת מס' 503
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע כולל הריסת מבנה צופים קיים ובניית מבנה צופים משולב עם מרכז צעירים בחלק הדרום מזרחי של המתחם. המבנה בן שלוש קומות וכולל חדרי פעילות, חדרי ספח, חללי התכנסות ומחסנים עפ"י פרוגרמה עירונית. התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת הכניסה הדרומית למרכז הצעירים מכיוון רחוב הקשת והסדרת הכניסה הצפונית למתחם הצופים מכיוון השצ"פ שיפוח בעתיד. הפיתוח הנופי כולל תוספת חניות אופניים בתחום שבט הצופים, שטחים מגוננים ושטחים מרוצפים לפעילות הצופים. הקמת המבנה החדש תוך שמירת רוב הגידור הקיים במגרש, להוציא רחבת השטח הפרטי הפתוח בחזית רחוב הקשת. השמושים במבנה לפי הקומות: בקומת הקרקע: מחסנים, חדר מרכז, חדרי הדרכה, שירותים, חדר אשפה, כניסה נפרדת למרכז צעירים מדרום. בקומה א: חדרי פעילות, אולם, מדרגות ומעלית לחיבור בין הקומות. בקומה ב: מרכז צעירים "הקשת" - חדר מנהל, חדר יועץ, חדר רכזים, חדר ישיבות, חלל התכנסות ומרפסת מקורה. קומת הגג: חדר משאבות ומאגר מים, מערכות, תאים פוטו-וולטאים.

נתוני נפח:

מספר קומות: 3 קומות והכנה לתוספת קומה בעתיד
גובה: כ-12.72 מטר (לא כולל מאגר מים וחדר משאבות)
תכסית: כ-433 מ"ר (סה"כ כולל מבנה טיפת חלב כ-781.43 מ"ר)
קווי בניין:
קו בניין צפוני – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר
קו בניין דרומי – לכיוון מגרש בייעוד דרך: 0 מטר
קו בניין מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ ושפ"פ: 0 מטר
קו בניין מערבי – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ אחוזים	4.18	14.43	18.6	400%
זכויות בניה מ"ר	348.43	1203	1551.43	8332
גובה קומות	1	1 + 3	1 + 3	עד 10
מטר	3.85	12.72		עד 40 מ'
תכסית במ"ר	348.43	433	781.43	1249.8

שלביות:

שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע, תתאפשר תוספת קומה רביעית בשטח של כ-340 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום
4 - - 0005-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הדמיות המבנים



[illegible]

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום
4 - 23-0005	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – טיח, בטון גלוי, רפפות אלומיניום, זכוכית
- ב. **מרפסות** – בקומה ב מתוכננת מרפסת לטובת חלל התכנסות של מרכז הצעירים. קירוי קל ומעקה בנוי ע"פ תקן.

ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- הצללת המרפסת בקומה ב תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי קורה היקפית במעטפת המבנה, בהתאם למוצג בתשריטים בחוברת תכנית העיצוב.
- גגות המבנים יטופלו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב. בהיקף הגגות הטכנים ימוקם מעקה בנוי לחזית המבנה, בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעבר למעקות המבנים, למעט מאגר המים וח.משאבות.
- אזור לתקנת מתקנים פוטו-וולטים בחלק המרחי של הגג כמסומן בתשריט בתכנית העיצוב, בשטח של כ- 175 מ"ר.
- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

1.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסה למרכז צעירים בחלק הדרומי של המבנה, פונה לחזית רחוב הקשת. כניסה למתחם הצופים בחלק הצפוני של המגרש, מכיוון השצ"פ. כניסה ראשית למבנה הצופים ממוקדמת בסמוך למגרש המסדרים בדופן המזרחית של המבנה. התבססות על גידור קיים למעט המקומות המסומנים ע"ג תכנית הפיתוח כחלק מתכנית העיצוב.

1.3 אצירת אשפה:

חדר אשפה משולב כחלק מנפח המבנה, בפינה הדרום מזרחית לכיוון רחוב הקשת.

1.4 תנועה וחניה:

- השימוש הנקבע הינו מבנה לטובת שבט צופים, השימוש המקביל הקרוב ביותר המשקף את הנ"ל הינו מתנ"ס. שימוש מתנ"ס לפי אזור ב' ממתע"ן.
- הגישה למתחם הפרויקט מבוצעת דרך רחוב הקשת – ע"י חניה ותנועה רכה- הליכה / אופניים. ברחוב ישנה חניה אלכסונית וקיים מגרש חניה.
- כניסה ויציאת רכבים אינה מותרת אל ומהמגרש, אלא מתבצעת בכביש הנ"ל.
- 9 חניות אופניים ממוקמות במגרש, בהתאם למאזן החניה. תכנית הבטיחות מכילה ספרינקלרים ולפיכך ולפיכך אין צורך ברחבת כיבוי אש.

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום
4 - 23-0005	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- **סקר עצים:** סקר עצים יוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ויכלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר יוטמעו במסמכי התכנית.
- **הוראות לנטיעת עצים:** בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- **נטיעת עצים בריצופים קשים:**
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- **נטיעת עצים במדרכות:**
 - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.

התוכן _____ - _____ תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 15/03/2023 4 - 0005-23ב'
---	---

- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המרבי.
 - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
 - **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
 - **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
 - ב. **הצללות הפיתוח:** המגרש מוצל ע"י הקומה המפולשת עצים בוגרים והמבנה עצמו.
 - ג. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**
 - נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 1:1,000. נספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שתגדיר התב"ע. המסמך יוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון.
 - יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
 - **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכן באיזור הנמוך במגרש, ויונמד 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
 - יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.
- 3. מערכות:**
- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
 - **מתקני חשמל:** פילר חשמל יותקן בגבולות המגרש באופן שלא יהווה הפרעה ויזואלית לרחוב.
 - **אין להפנות מערכות טגניות (חשמל, בזק, מיים וכיו"ב) כלפי הרחוב.**
 - **במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקוויטות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
 - **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום
4 - 0005-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- מתקני תשתית קיימים: מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבור יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא לעת הוצאת היתר בנייה. לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק' יעילות אנרגטית:

א. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

המבנה יתוכנן, בהתאם למסמך "הנחיות למתכננים לבניה מאופסת אנרגיה" של המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה ממרץ 2022.

ב. **איוורור החדרים:** מצורפת סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

דו"ח תרמי עקרוני: מצורפים חתכי קירות חיצוניים ומפרט זיגוג העומדים בת"י 1045 ו 5282. מוליכות מקס': קיר חוץ - $0.6 \text{ W/m}^2\text{k}$; גג - $0.5 \text{ W/m}^2\text{k}$; זיגוג - $2.2 \text{ W/m}^2\text{k}$ (SHGC) מקס' 0.5 , VT לפחות 70%.

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

ד. **חזית חמישית:** יתוכנן גג מועיל – גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ה. **תנאים להיתר בנייה:** יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

a. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, דירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ו. **תנאים להיתר אכלוס:** יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

a. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282.

b. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום
4 - 23-0005	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

5. נגישות: תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

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

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

ח"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר יפו והדרום ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23 מיום 15/03/2023 תיאור הדיון:

אדר' עדי בן שטרית – מחלקת תכנון עיר, יפו והדרום: תכנית בשכונת קריית שלום המתחדשת לאורך דרך בן צבי. חידוש השבט מהווה גם מענה לגידול האוכלוסייה, המבנה החדש הנו מבנה משולב לשבט צופים ולמרכז צעירים.

אסף יצחקי: שבט הגבעה מונה כ-200 חניכים ואנו צופים גדילה בשנים הקרובות לכיוון 350-400 חניכים. הפרויקט בשתי הקומות הראשונות ישמש את שבט הצופים ובקומה השלישית את מרכז הצעירים. כיום מרכז הצעירים יושב ברחוב הקשת 49 ויעבור למבנה הזה. במרכז צעירים חללי עבודה, שירותים שניתנים לצעירים בגילאים 21-35.

אדר' עמית נמליך – נמליך אדריכלים: מציג את התוכנית מהמצגת.

חן אריאלי: למה לא בונים כבר ארבע קומות? אפשר לעשות עוד עירוב שימושים. האם בחלק הכניסה לצופים יש מפרץ הורדה? האם יש רישות לשבילי אופניים?

ענת בן לוי ילזרוב: כמה בני נוער יקבלו שירות במבנה הזה? המבנה לא מזמין, החצר נראית קטנה מידי בכדי לשרת את בני נוער שמגיעים לשבט

אופירה יוחנן וולק: מצטרפת לדברים של חן וענת, המבנה לא נראה קשור לבני נוער וצופים. האם יש גג סולארי? למה לא לבנות את המקסימום? כמה חניות אופניים יהיו?

מלי פולישוק: נראה שהחלונות מאוד קטנים בחלק אין בכלל חלונות, אודה להבהרה. איפה יש חניה לאופניים וכמה? אם זה מרכז לצעירים האם יש חדר מוסיקה?

ליאור שפירא: היכן נמצא המחסן? האם בחנתם אופציה להגדלת השטחים הפתוחים?

אורלי אראל: את הפרוגרמה למבנה ולמהות האדריכל מקבל מהעירייה, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית והתכנון שלנו, התכנון יכול לקבל תוספות של קומה בעתיד אך צריכה להיות החלטה של העירייה על כך. ההחלטה של העירייה והתקצוב העירוני תואמת את המוצע פה. לגבי השאלה למה לא בונים יותר זו שאלה שצריכה להיות מופנית אל הנהלת העירייה ולפרוגרמה שהיא מציבה בפנינו ולפיה אנו עובדים. הנהלת העירייה קיבלה את המלצת מהנדס העיר להכין את התשתית לתוספות עתידיות וכך נעשה. לגבי מרכז מוסיקה, הפרוגרמה היא על ידי מנהל קהילה וסמנכ"ל תכנון. תוך פחות מחודש יפתח מרכז למוסיקה בדה וינצ'י, מרכז מוסיקה עירוני גדול. בנוגע לגודל החצר, המגרש הזה הוא מגרש קטן ולכן צריך למצות את מלוא הזכויות. המבנה צמוד לשצ"פ והפעילות של הצופים תהיה בחוץ, אחרת לא היה ניתן להקים את כל הדרישות הפרוגרמטיות שמנהל קהילה הציב.

ליאור שפירא: איפה השצ"פ? איפה שמסומן 2086? זה שטח גדול מאוד.

התוכן מס' החלטה 15/03/2023 4 - - 2023-0005	מס' החלטה 15/03/2023 4 - - 2023-0005
--	---

אורלי אראל: לגבי העיצוב של הבניין הוא עיצוב טוב לכן זה הובא לוועדה לאחר שהיה בעבודה מאומצת במנהל הנדסה ואישור מהנדס העיר ואושר במנהל קהילה וכל הגופים הרלוונטיים לנושא הזה. אדרי' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: מתוכננים כ-60 מקומות חניה לאופניים. אופירה: יש בניה מסיבית בנווה עופר, זה לא אמור להיות שבט קטן. אדרי' עמית נמליך: יש 2 מחסנים מאוד גדולים בקומת הקרקע, מחסן קיץ ומחסן כללי בהתאם לפרוגרמה העירונית.

ליאור שפירא: מה גודל המחסנים? אדרי' עמית נמליך: כ-25 מ"ר מחסן כללי וכ-25 מ"ר מחסן קיץ. ליאור שפירא: מה זה מחסן קיץ? אדרי' עמית נמליך: מחסן של ציוד למחנאות. ליאור שפירא: הם נעולים? אדרי' עמית נמליך: כן.

אדרי' אלעד דמשק: לעניין גודל החלונות, גודל החלונות תקין, החלונות הגדולים הם פנימיים כלפי המגרש הסגור, החלונות הקטנים הם כלפי הרחוב חלקם מוגבלים מטעמי ביטחון ובטיחות, לא ראינו פגם בגודלם. לגבי גג סולארי מתוכננת הכנה להקמת מערכת פוטו וולטאית בגג המבנה, מבחינה טכנית יש שנת בדק, ולאחריה מקימים על ידי גורם נפרד את הגגות הסולאריים.

אינג' אירנה זילברמן, אגף התנועה: לגבי שבילי האופניים אין תכנון בתכנית העבודה לשביל אופניים במסגרת הפרויקט. הנושא נבחן מאחר ויש מסביב שבילי אופניים גם מחוץ לרשת האסטרטגית. מבחינת מפרץ העלאה והורדה, אנו לא רואים כרגע צורך בזה. הנחת העבודה שלנו שהרוב יגיעו רגלית ובאופניים. יש בתכנית כמות נכבדת לחניית אופניים והיא מעבר לתקן בהרבה.

אופירה יוחנן וולק: מה התקן לאופניים? אירנה זילברמן: אחד למאה. אופירה יוחנן וולק: זוג אופניים למאה ילדים? אירנה זילברמן: לא, זה נמדד לפי שטח בנוי. ענת בן לוי יליזרוב: זו אותה תשובה.

אופירה יוחנן וולק: מה הקשר לשטח? התכנית היא שבט צופים, לא עושים אדפטציה למהות, לתכן? אירנה זילברמן: התקנות הארציות להתקנת מקומות חניה, התקנים לא מדברים על שימוש ספציפי של צופים. הקבלנו את השימוש למתנ"ס קהילתי, מאחר וזה השימוש הקרוב ביותר שיכול לאפיין את המבנה וזה התקן המינימלי שנקבע, זה תקן מזערי שממנו ניתן לעלות ככל שיידרש. המגרש החום בכל מקרה לא מכיל את הרוב המוחלט של מקומות החניה, חניות האופניים ממוקמות ברובן בשצ"פ. אדרי' אלעד דמשק: חניות האופניים המוצעות נמצאות בתוך השטח המגודר הקיים של מבנה הצופים ולא בהכרח בתוך השטח החום שהוא שטח מאוד קטן.

אופירה יוחנן וולק: יהיה לכם לאיפה להגדיל את מקומות החניה לאופניים? ליאור שפירא: מה הגדרת השטח? אירנה זילברמן: המבנה מוקם על מגרש בייעוד שב"צ, בתחום הגדר הקיימת ישנם שטחי שצ"פ, ושם יהיו חניות האופניים.

ליאור שפירא: מה גודל השטח שבו נרצה להרחיב את חניות האופניים? אדרי' עמית נמליך: מתוכננים 60 מקומות חניה לאופניים, אם נרצה נוכל להגדיל בשטח השצ"פ. אדרי' אלעד דמשק: אנו עושים איזון בין מה שצריך. אם במרוצת הזמן נסבור כי יש להוסיף מקומות חניה, נדע להגדיל את כמות חניות האופניים. תוספת מקומות לחניית אופניים בתוך שטח הגידור מעבר לקמות שאנו רואים בה ככונה עבור השימוש ייגרע משטח הפעילות הפתוח עבור שימושי הצופים. ליאור שפירא: למה מלכתחילה לא הגדרת את מקומות חניות האופניים בשצ"פ? גם את ה-60 מקומות? אדרי' אלעד דמשק: מסיבה תכנונית. גם בבתי ספר /מכללות אנו משתדלים לסמן X מקומות חניה בתוך תחום הגדר, שהוא מקום בטוח וחניות נוספות משולבות מעבר לאזורים התחומים בגדר. אופירה יוחנן וולק: יהיו מתקנים רבי קיבולת?

אדרי' אלעד דמשק: לגבי מתקני חניות כפולות, כרגע מבחינה בטיחותית לא ניתן לעשות זאת. אם יוחלט שנצטרך מקומות חניה נוספים נבחן את הנושא ונעמיד פתרונות ראויים. אופירה יוחנן וולק: 60 מקומות חניה הם גם לצופים וגם למרכז הצעירים, זה לא מספיק

נעשתה הפסקה בדיון לצורך שיתוף גורמי מנהל קהילה בדיון

ליאור שפירא: אבקש הבהרה לגבי חניות כמות האופניים שצריך כמות גבוהה יותר, לעניין הרחבה סברנו שהיא קטנה מאוד, לגבי החלונות סברנו שהם קטנים, ולמה לא בונים קומה רביעית כבר עכשיו? אלעד דמשק: לגבי בניה בקומה רביעית, מנהלת אגף תכנון העיר השיבה בהרחבה, ליאור שפירא: אנחנו מבינים שמדובר בעניין כספי נושא הבניה בקומה הרביעית חן אריאלי: זה יעלה יותר כסף בעתיד ויצטרכו להשבית את המקום, לדעתי שיקול מוטעה אסף יצחקי: כיום אין בכלל מתקן לאופניים וכעת יהיה מקום ל-60 זוגות אופניים. נוכל להוסיף ככל ויידרש. לגבי החלונות התכנון נותן מענה מתואם והולם העולה בקנה אחד עם הצורך, אפיינו פרטים שהם אנטי ונדלים, חומרים שלא יגרמו נזקים מתוך ניסיון שיש לנו. לגבי רחבת החוף היא הרבה יותר גדולה

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	תא/תעא/צ/503(1) - שבט צופי הגבעה, קרית שלום
0005-23ב' - 4	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ממה שיש כיום. אחד הצרכים שיש בשכונה זה גם למרכז צעירים ובגלל שיש כניסה בחזית וכניסה לשבט צופים מאחורה שטח החצר קטן יותר.

ענת בן לוי יליזרוב: קיבלנו תשובה והבנו שהמקום מחובר לשצ"פ ושטחים ירוקים

אסף יצחקי: גם לרחבת עמיעז ויש גם שצ"פ ליד קופת החולים.

מלי פולישוק: האם קיים חדר למוסיקה עבור הצעירים? האם זה קיים בתוכנית? אין שום סיבה שהמחסן יהיה בתת הקרקע ויתפוס מקום בקומה העליונה?

אסף יצחקי: לגבי חדר מוסיקה, כל תושב שמגיע עם רעיון או יודעים להכיל אותו ולקיים אותו. מרכז הצעירים הוא מקום פתוח, יש בו אולם ומשרדים ונדע להכיל את זה.

אינג' אירינה זילברמן: השימוש המקביל הקרוב ביותר בתקנות הארציות להתקנת מקומות חניה, המשקף את "שבט צופים" הינו שימוש מתנ"ס. לפי אזור ב' מבחינת מרחק מהקו הירוק, גם בתקנות הארציות וגם במדיניות החניה 2016 תקן חניה בטווח בין 0 למקום חניה 1 לכל 80 מ"ר. לפי כך, המלצת אגף התנועה, שתינתן האפשרות לתקן חניה 0 לכלי רכב פרטיים ולאופנועים.

ליאור שפירא: למה אנחנו מגבילים את עצמנו? מה זה נותן?

אינג' אירינה זילברמן: אנו מקדמים את התוכנית בצורה מסוימת. זה חשוב על מנת שתהיה שקיפות והצהרת כוונות.

אופירה יוחנן וולק: לא מבינה למה יש קיבולת למתקן האופניים ועניין העיצוב בעייתי

ליאור שפירא: אנו מבקשים לאשר את התוכנית

בעד: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, ענת בן לוי יליזרוב

נמנעת: אופירה יוחנן וולק

בישיבתה מספר 0005-23ב' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי ולקבל את המלצת אגף התנועה ולקבוע תקן חניה 0 לכלי רכב פרטיים ולאופנועים.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	תא/תעא/צ/1141(1) - שבט צופי אביב
5 - 0005-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

תכנית עיצוב שבט צופי אביב. הריסת מבנה חד קומתי קיים והקמת מבנה בן 3 קומות.

מיקום: נווה אביבים וסביבתה, סמוך לבית ספר ניצנים



כתובת: נווה אביבים וסביבתה, רחוב אנדרסן 24

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6630	מוסדר	חלק	332	330, 328

שטח התכנית: כ- 1 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: עמית נמליך, עמית נמליך אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן
יועץ בניה ירוקה: לילך רוז, גרינר
יועץ תנועה: רויטל אדלמן, שי מורן

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

במגרש מבנה צופים חד קומתי, עצים לשימור ועץ אחד לכריתה.
מבנה נוסף המשמש את שבט הצופים קיים בתחום המגרש הסמוך מצפון.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/1141 – "יח' שכ' ב' - צפון ת"א" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה בן 3 קומות עבור שבט צופי אביב, מתוכנן לפי פרוגרמה עבור שבט צופים גדול.

המבנה גובל מצפון, מזרח ומערב בשצ"פ, ומדרום בבית הספר ניצנים.

חזיתות המבנה מעוצבות כשני מבנים ביניהם מחבר גשר פלדה מקורה - בקומות א ו-ב, תוך שמירה מרבית על העצים במגרש. פיתוח השטח כולל מגרש מסדרים, חניות אופניים, אזורים מגוננים ואזורים מרוצפים. הפרויקט משנה את הבינוי אך לא משנה את הגידור הקיים בפועל.

בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר מרכזים, מחסנים, חדר פעילות קיוסק ושירותים.

בקומה א: חדרי פעילות, שירותים, מדרגות, מעלית ומסדרונות לקישוריות בין הקומות

בקומה ב: אולם פעילות, חדרי פעילות, שירותים, מדרגות, מעלית ומסדרונות לקישוריות בין הקומות

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 קומות

גובה: כ- 12.65 (לא כולל מאגר מים וחדר משאבות על הגג)

תכסית: כ- 396 מ"ר, 40% משטח המגרש

קווי בניין:

קו בניין צפוני – לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר

קו בניין מזרחי- לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר

קו בניין מערבי- לכיוון מגרש בייעוד שצ"פ: 0 מטר

קו בניין דרומי- לכיוון מגרש בייעוד מבני ציבור: 0 מטר

טבלת השוואה:

נתונים		מצב מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ	אחוזים	45%	270%
זכויות בניה	מ"ר	1213	2700.89
גובה	קומות	1 + 3	
	מטר	12.65	17 מ'
תכסית במ"ר		396	600.198

שלביות:

תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע, תתאפשר תוספת קומה רביעית בשטח של כ- 265 מ"ר

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**8. העיצוב האדריכלי****1.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

ד. **חומרים** – טיח, זכוכית, פלדה, חיפוי קל (פח גלי) במקומות נבחרים, חומרי הגמר יאושרו ע"י אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

ה. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- מערכות מיזוג, אינסטלציה וחשמל, והכנה למערכת תאים פוטו-וולטאים, כפי שמופיע בתכנית.

- גגות המבנים יטופלו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב. בהיקף הגגות הטכניים ימוקם מעקה בנוי לחזית המבנה, בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעבר למעקות המבנים, למעט מאגר המים וח.משאבות.

1.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

כניסה ראשית למתחם הצופים מדרום, מכיוון רחוב אנדרסן דרך שער דו כנפי. כניסה משנית למתחם הצופים דרך השצ"פ ממערב. כניסות משניות לתפעול מדרום וממזרח. קומת הקרקע פתוחה למגרש ובה גרם מדרגות פתוח מפלדה המחבר בין המגרש לקומות העליונות. גרם מדרגות נוסף ממוקם בחלק הדרומי של המבנה בסמוך לכניסה בראשית. הגידור מבוסס על הגידור הקיים.

1.3 אצירת אשפה:

מיקום חדר אצירת אשפה בחלק המערבי של המבנה בקומת הקרקע כחלק מהנפח הבנוי. גישה מתוך מגרש הצופים (בחזית הצפון מערבית), וגישה חיצונית לפינוי אשפה מכיוון דרום.

1.4 תנועה וחניה:

השימוש הנקבע הינו מבנה לטובת שבט צופים, השימוש המקביל הקרוב ביותר המשקף את הני"ל הינו מתנ"ס. שימוש מתנ"ס לפי אזור ב' ממתע"ן.

הגישה למתחם הפרויקט מבוצעת דרך כביש/רחוב אנדרסן – ע"י חניה ותנועה רכה- הליכה / אופניים. ע"ג הרחוב ישנה חניה מקבילה וקיימים מגרשי חניה.

כניסה ויציאת רכבים אינה מותרת אל ומהמגרש, אלא מתבצעת בכביש הני"ל.

8 חניות אופניים ממוקמות בחלקו המערבי של המגרש, בהתאם למאזן החניה.

תכנית הבטיחות מכילה ספרינקלרים ולפיכך אין צורך ברחבת כיבוי אש.

9. הנחיות הפיתוח הסביבתי

ד. עצים וצמחיה:

ה. **סקר עצים:** סקר עצים מהווה חלק ממסמכי הרקע לתכנית וכולל המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר כלול במסמכי התכנית.

- **הוראות לנטיעת עצים:** בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר פנוי מבניה. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' מוצגים במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.

- בתי הגידול של העצים מתוכננים בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- **נטיעת עצים בריצופים קשים :**
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- ו. **הצללות הפיתוח:** תיעשה על ידי המבנה עצמו, על ידי העצים הבוגרים הקיימים במגרש, ישולב אל.
- ז. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**
 - נספח הניקוז הוא חלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 1:1,000. יש לוודא שנספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שתגדיר התב"ע. המסמך יוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון.
 - יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
 - **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באיזור הנמוך במגרש, ויונמך 10 ס"מ מסיביתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
 - יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

10. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
- **מתקני חשמל:** במידה וקיימים יש לציין באופן ברור אילו מקנים, גודלם ומיקומם, במידה ויש מבנה עילי שאינו חלק מנפח המבנה יש לקבל במפורש את אישור הוועדה.
- **אין להפנות מערכות טגניות (חשמל, בזק, מיים וכיו"ב) כלפי הרחוב.**
- **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.
- **מתקני תשתית קיימים:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבור יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה. במידה וקיימים יש לפרט.

11. מאפייני בניה ירוקה (נדרש אישור היחידה לתכנון בר קיימא)

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

ז. יעילות אנרגטית:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. המבנה יתוכנן, בהתאם למסמך "הנחיות למתכננים לבניה מאופסת אנרגיה" של המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה ממרץ 2022.

ח. **איוורור החדרים:** מצורפת סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

דו"ח **תרמי עקרוני:** מצורפים חתכי קירות חיצוניים ומפרט זיגוג העומדים בת"י 1045 ו 5282. מוליכות מקס': קיר חוץ - $0.6 \text{ W/m}^2\text{k}$; גג - $0.5 \text{ W/m}^2\text{k}$; זיגוג - $2.2 \text{ W/m}^2\text{k}$ (SHGC) מקס' 0.5 , VT (לפחות 70%).

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

י. **חזית חמישית:** יתוכנן גג מועיל – גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

יא. **תנאים להיתר בנייה:** יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

a. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, דירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

יב. **תנאים להיתר אכלוס:** יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

a. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282.

b. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

12. נגישות: תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

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

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

חוו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר צפון ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון:

לריסה קופמן – מ"מ מהנדס העיר
 אסף יצחקי - מנהל היחידה לנוער וצעירים: שבט אביב הינו שבט גדול המונה כיום כ-1,200 ילדים. שבט הצופים הקיים מורכב משני מבנים בשני צדי המגרש, הרעיון הוא להקים מבנה אחד חדש וראוי, בן 3 קומות, עבור השימושים הנדרשים ובהתאם לפרוגרמה העירונית לשבטי צופים. הושקעה מחשבה רבה ועבודת תכנון טובה ומתואמת, במסגרתה הוגדלה משמעותית כמות השטחים לפעילות. אדרי' עמית נמליך – נמליך אדריכלים: מציג את התוכנית
 אדרי' אלעד דמשק – משרד אדריכל העיר: מדובר במיקום בו פועל שבט קיים, במסגרת תכנון המבנה החדש לא משנים את הגדר ההיקפית הקיימת.
 ליאור שפירא: מהיכן קיבלנו את הזכויות להקמת מבנה יותר גדול?
 אורלי אראל - סגנית מהנדס העיר ומנהלת אגף תכנון עיר: המגרש עליו יוקם המבנה החדש הינו שב"צ על פי ייעוד סטטוטורי שנושא זכויות בהתאם לתכנית צ'. ייעוד הקרקע הוא חום ויש לו זכויות בניה.
 ליאור שפירא: אנו רוצים לשמר את השטח כפי שהוא
 אדרי' אלעד דמשק: כיום יש 2 מבנים קיימים. האחד קיים על השצ"פ ומוקף בגדר, הקמת המבנה החדש מבטלת את הצורך במבנה הישן.
 ליאור שפירא: למה להרוס אותו? אפשר לשפץ?
 אורלי אראל: על פי הפרוגרמה אין בו צורך, יש עדיפות לשטחים פתוחים.
 ליאור שפירא: אם אנו נאשר את התוכנית חלק מהתכנית זה הריסת המבנה הקטן השני?

אדרי' אלעד דמשק: תכנית העיצוב חלה על המגרש החום ומציגה את סביבתו הקרובה, מבחינה תכנונית עולה צורך בשטח פתוח עבור שימושי הצופים. הריסת המבנה הקיים במגרש השצ"פי תאפשר לצופים מגרש גדול.

ליאור שפירא: אם נהרוס את המבנה הישן לא נוכל לבנות שם בעתיד.

אורלי אראל: אנו עובדים על פי פרוגרמה שניתנת לנו על ידי המנהלים השונים בעירייה. לפי הפרוגרמה השטח הבנוי הזה לא נדרש לא היום ולא בעתיד. אנו מעדיפים לייעל את השטחים הציבוריים הבנויים כשטחים חומים ואת השטחים הפתוחים להשאיר כשטח פתוח.

ליאור שפירא: חברי הוועדה יכולים להחריג מההסכמה שלנו את הריסת המבנה?

עו"ד הראלה אברהם אוזן: התוכנית מתייחסת לבניה בשטח החום, אבל היא מראה גם את כל פעילות שבט הצופים המשתרע על כל השטח, לרבות השצ"פ.

אורלי אראל: הקו הכחול של תוכנית העיצוב הנו אך ורק בתחום המגרש החום, ההנחיות לגבי המבנה הבנוי בתחום השצ"פ אינן לעניין תכנית עיצוב זו.

הראלה אברהם אוזן: אין באישור תכנית עיצוב זו כדי להשפיע על מבנה הקיים בשטח השצ"פ.

חן אריאלי: היכן נמצאת ההצללה של החצר? האם ניתן לעשות עירוב שימושים?

אסף יצחקי: אם אנחנו משאירים את המבנה הישן שטח הצופים קטן מהמצב כיום.

ליאור שפירא: כעת החלטנו שאת שטח המבנה הישן, בשטח 400 מ"ר, אנו לא נהרוס. במיוחד שלא נוכל להחזיר זאת בעתיד.

אסף יצחקי: עירוב שימושים מקשה מאוד בשבט גדול כמו שבט אביב, מדובר בשבט המונה כ-1200 ילדים. אלעד דמשק: הנוגע לשאלת חן אריאלי, מוצג במסגרת התכנון מגרש ספורט בחלק הצפוני של המגרש, המגרש מתוכנן כמגרש הכולל הצללה.

אינג' אירינה זילברמן – אגף התנועה: השימוש המקביל הקרוב ביותר בתקנות הארציות להתקנת מקומות חניה, המשקף את "שבט צופים" הינו שימוש מתנ"ס. לפי אזור ב' מבחינת מרחק מהקו הירוק, גם בתקנות הארציות וגם במדיניות החניה 2016 תקן חניה בטווח בין 0 למקום חניה 1 לכל 80 מ"ר. לפי כך, המלצת אגף התנועה, שתינתן האפשרות לתקן חניה 0 לכלי רכב פרטיים ולאופנועים.

ליאור שפירא: אנו מאשרים את התוכנית בכפוף לכך שלא ייהרס המבנה הנוסף.

בישיבתה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי ולקבל את המלצת אגף התנועה ולאשר תקן חניה 0 לכלי רכב פרטיים ולאופנועים.

תוכנית העיצוב הינה למגרש ביעוד מוסדות ומבני ציבור ואין בכוחה לקבוע הריסת מבנים מעבר ליעוד קרקע זה.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
6 - 23-0005	דיון בהפקדה

התכנית המוצעת מציעה תוספת שטחי בנייה בהמשך לתכנית עיצוב מאושרת (תא/תעא/1/2646) אשר אפשרה מימוש שטחי בנייה לאורך שדרות ששת הימים מכח תכנית תקפה (2646 ב.מ. 59). המהלך הכולל יבוצע תוך ביצוע פינויים (בהסכמה) של בנייה בלתי מוסדרת בהיקף נרחב משטחים בבעלות פרטית וציבורית כאחד. פינויים אלה יאפשר הסדרת מקטע שדרות עזרא קורין, הסדרת רחוב מוצא והסדרה חלקית של שדרות ששת הימים.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מרחב כפר שלם, נווה חן



כתובת: שדרות ששת הימים בין רחוב מוצא לשדרות עזרא קורין

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6129	מוסדר	חלק	39-45, 49, 51, 146, 157, 159-160, 206, 218, 228, 282, 286, 292, 294	148, 234, 237, 284, 311
6146	מוסדר	חלק	211, 219, 352, 356, 377, 461	65, 276
7205	מוסדר	חלק		41

שטח התכנית: 27.22

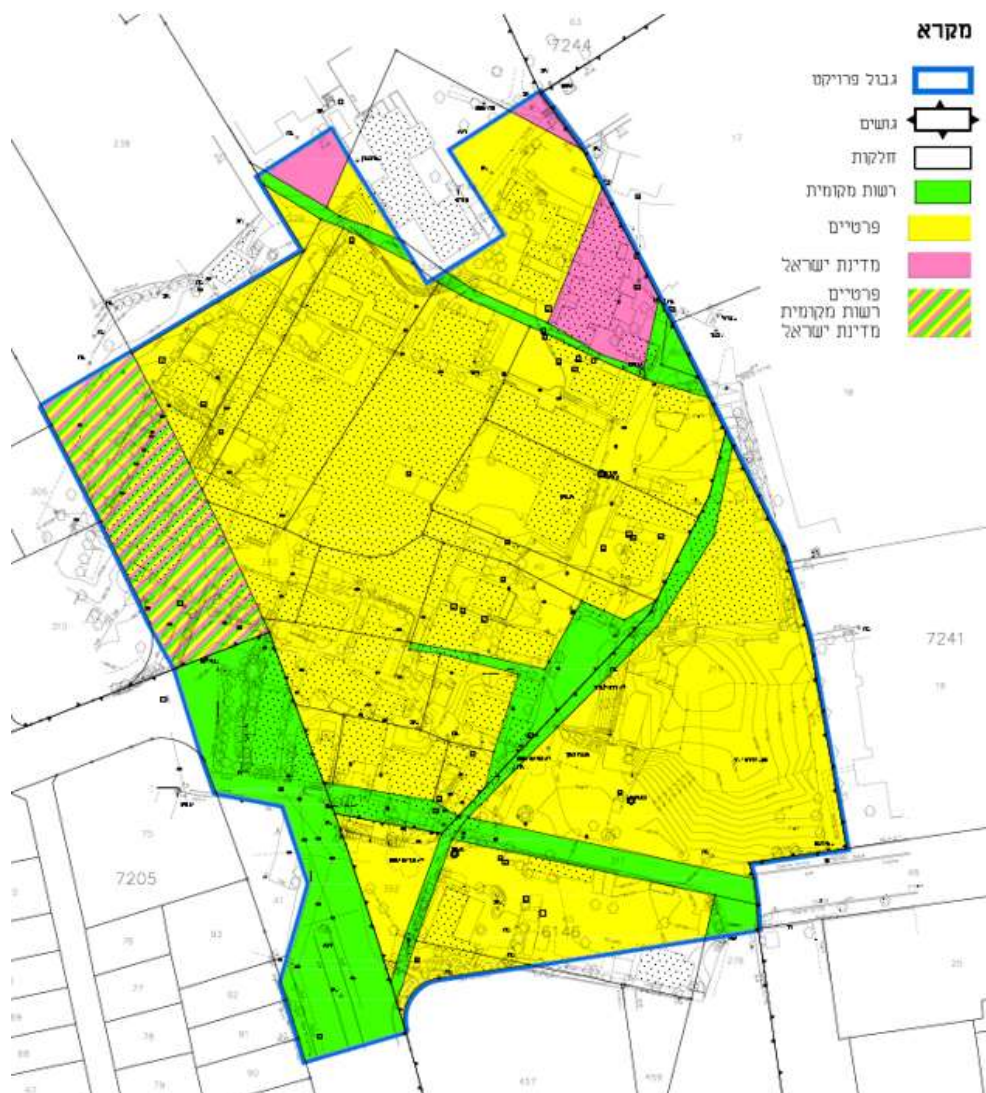
מתכנן: עדו דאובר אדריכלים

יזם: גבאי יזום וביצוע "אור יהודה" בע"מ

בעלות:

מרבית שטח התוכנית הינו בבעלות אזורים בנין (1965) בע"מ. בנוסף, קיימות בעלויות של עיריית תל אביב-יפו, מדינת ישראל, שיכון ופיתוח לישראל בע"מ ובעלים פרטיים.

1. גבאי יזום וביצוע בע"מ, רכשה את זכויות הבעלות במגרשים 58 ו-62 מאת אזורים ושו"פ (שו"פ מוזגה לתוך אזורים).
2. על המקרקעין ישבו מחזיקים.
3. בהסכמה ניתנו פסקי דין לפינוי כלל המחזיקים ללא יוצא מן הכלל. כל אחד מההסכמים עם המפונים כולל ייפוי כוח.
4. המבנים בתחום התכנית ללא היתרי בנייה והם אינם רשומים כבתים משותפים. המחזיקים אינם רשומים בלשכת הרישום.
5. חברת אזורים העבירה מסמך ייפוי כח נפרד (תכנוני וקנייני) ליזמי התכנית. באמצעות ייפוי כוח אלה נחתמו חוזים מול העירייה בקשר למקרקעין.



מצב השטח בפועל: בתחום התכנית קיימים היום מספר מבנים וסככות בגובה קומה אחת/שתיים. כל המבנים בשטח התוכנית הוקמו ללא היתר ואינם תואמים את המצב הסטאטוטורי. כמו כן, קיימים מבנים הממוקמים על שטח ביעוד דרך (המשך רחוב ששת הימים ורחוב מוצא) ובייעוד שצ"פ (שד' עזרא קורין).

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
6 - 23-0005	דיון בהפקדה

לאור הבנייה הבלתי מסודרת בשטח דרך ששת הימים, לא מתאפשרת תנועה בציר חשוב זה ונמנעת גישה למבנים מוסדרים מצפון לתכנית באופן המחייב מתן גישה ארעית/זמנית דרך מגרש ציבורי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הממוקם בכתובת סנפיר 4.

מדיניות קיימת:

ע"פ תכנית מתאר תא/5000:

- נספח אזור ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, רח"ק מירבי: 4-2.5
- נספח עיצוב עירוני: גובה מירבי: עד 15 קומות
- אזור תכנון 907'א' כפר שלם רבתי – מתחם התחדשות עירונית:
 - יותר חישוב רח"ק באופן ממוצע בתחום התכנית
 - תתאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
 - תתאפשר יחידת רח"ק נוספת עד לסה"כ רח"ק 5.
 - תתאפשר יחידת רח"ק נוספת עד לסה"כ רח"ק 6, בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בנייה לא מוסדרת משטחים ציבוריים קיימים.
- ע"פ סעיף 5.2.1 (א) להוראות תכנית המתאר, רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות.

התכנית חלה בתחום מדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120) מאושרת מתאריך 30.12.20
 במסגרת מסמך זה הודגש הצורך בהסדרת מקבצי הבנייה הבלתי מוסדרת ובאמצעות כך לממש את מערך הרחובות (המשניים והראשיים) בשכונה באופן אשר יאפשר מתן פתרונות הולמים לכלל המשתמשים.

ייעודי קרקע מאושרים (תא/2646):



מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת מס' 2646.
יעוד קיים: אזור מגורים ד', שצ"פ, דרך משולבת ודרך עם חניה ציבורית.

תכניות החלות על המקום:

- **תמא/1** תכנית מתאר ארצית לתשתיות ושטחים פתוחים, מתן תוקף 19.02.22.
- **תמא 2/4** שמירת המרחב והסדר ייעודי הקרקע הנדרשים לפיתוח ותפעול נתב"ג. מתן תוקף 25.05.1997.
- **תמא 4/ב/34** תכנית מתאר ארצית למשק המים, איגום החדרה והידרולוגיה. מתן תוקף 16.08.2007.
- **תא/5000** תכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו. מתן תוקף 11.01.2017.
- **תא/צ (507-0271700)** תכנית מתאר עירונית מפורטת להוספת שימושים ושטחים לצרכי ציבור בתל אביב יפו. התכנית אושרה ב- 24.07.2016.
- **תא/ע/1** לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. מתן תוקף 31.12.2010.
- **תא/ח** קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים והוראות בדבר הקמת קרן חניה וחניונים ציבורית. מתן תוקף 16.04.2001.

התוכן מס' החלטה 15/03/2023 6 - - 0005-23	מס' החלטה 15/03/2023 6 - - 0005-23
--	--

- **תא/ג/1** תכנית גגות תל אביב יפו. מתן תוקף 20.08.2007.
- **תא/460** קביעת שכונות מגורים, שטחים מרכזיים לבתי ספר תיכוניים, התווית דרכים ראשיות, קביעת מספר יח"ד. מתן תוקף 01.10.1971.
- **תא/1673** שינוי בינוי וקביעת תוספת 22 יח"ד. מתן תוקף 06.11.1975.
- **תא/1909** מטרת התכנית לתכנן ולחלק מחדש ולקבוע קטעים לפרצלציה, לקבוע שטח מרוכז לפארק מרכזי ולבנייני ציבור, לקבוע אזורי מגורים עם בינוי, לקבוע שטחים למסחר, לחניה, ולצרכי ציבור. מתן תוקף 27.05.1986.
- **תא/807** מטרת התכנית היא לחלק את השטח המפורט ולקבוע אזור מגורים ואופן הבינוי בו. מתן תוקף 08.11.1973.
- **תא/807/ב** ביטול בניינים, שינוי מספר הקומות, מספר יח"ד ואופי הבינוי של הבניינים, יעוד שטח לשצ"פ, יעוד שטח לשב"צ. מתן תוקף 20.01.1983.
- **תא/3440** הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות. מתן תוקף 19.05.2006.
- **תא/במ/48/2580** תכנית מרכז כפר שלם. מתן תוקף 27.08.1995.
- **תא/במ/59/2646** תכנית מפורטת לכפר שלם. מטרת התכנית היא תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית לשם שיפור במערך שטחי הציבור הקיימים ולמיצוי פוטנציאל המגורים ע"י תוספת בזכויות בניה. מתן תוקף 01.08.1996.
- התכנית מתירה 195 יח"ד בתא שטח 62, 18 יח"ד בתא שטח 57, ו-72 יח"ד בתא שטח 58.
- השטחים העיקריים המרביים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על מכפלת מספר יחידות הדיור ב-110 מ"ר.
- במגרש 57 תותר בניה בקומת העמודים המפולשת, לשם פינוי של בית הכנסת הקיים בחלקה 65 בגוש 6146. שטחים מירביים לבנייה: 100 מ"ר עיקרי, 40 מ"ר שטחי שירות.
- א. **תא/תעא/2646 (1) תכנית עיצוב מכח תא/במ/59/2646 אושרה בוועדה המקומית בתאריך 06.09.17 (מהווה שלב א' בפיתוח מרחב התכנון):**
 - פינוי מבנים לא מוסדרים (שלב א', כפי שמוגדר בתכנית העיצוב)
 - יצירת דופן עירונית פעילה ורציפה המלווה את רחוב ששת הימים.
 - איחוד מגרשים 62 ו-58
 - בנייה בהינף אחד של 294 יח"ד ב-5 בניינים לאורך שדרות ששת הימים, וזאת תוך שימוש בזכויות הבניה של 2 המגרשים יחד.
 - אפשרות למימוש עצמאי של מגרש 57 כך שיכלול 18 יח"ד, הקמת מבנה חליפי עבור בית כנסת קיים במגרש זה.
- ב. לאחר אישור תכנית העיצוב נתקבלה חו"ד היועצת המשפטית לדיני תכנון ובניה לפיה לא מתאפשר איחוד המגרשים במסגרת תכנית עיצוב, אלא בתב"ע בלבד.
- ג. בכדי שלא לעכב את פינוי השטח (כולל שטחים ציבוריים נרחבים) ותחילת עבודות הבניה הוצע תיקון לתכנית העיצוב אשר אושר בוועדה:
 - מגרשים 62 ו-58 יישארו נפרדים.
 - מרבית הבניה תבוצע במסגרת ההיתר המבוקש - 200 מתוך 294 יח"ד ב-4 בניינים, ע"פ מה שניתן לקבל במגרש 62 (195 יח"ד + 5 יח"ד בהקלה).
 - בניין 5 הכולל 94 יח"ד יבוקש בהיתר שלב ב' לאחר אישור התב"ע המוצגת כאן.
 - בתאריך 23.12.2020 ועדת משנה לתכנון ובנייה מספר 2-20-0027 החליטה מספר 24 אישרה את הבקשה להיתר, כאשר סעיף 3 בתנאים לקבלת היתר הבניה הינו הצגת פינויים בפועל של כל שטחי הציבור.
- ד. לאחר אישור הבקשה הועדה המקומית ולבקשת היוזם, אושר בידי אגף נכסים למסור את ההיתר תוך דחיית הפינויים בפועל כתנאי לתחילת עבודות, וזאת לצד יתר התנאים הקבועים בבקשה (תנאים בהיתר, תנאים לקבלת היתר הבניה, תנאים לתחילת עבודות ותנאים לקבלת תעודת גמר).

מצב תכנוני מוצע:

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
6 - 23-0005	דיון בהפקדה

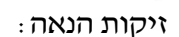
מטרת התכנית הינה הסדרת ופיתוח השטח שבין שדרות ששת הימים ממערב, שדרות עזרא קורין ממזרח ורחוב מוצא מדרום. התכנית משלימה את הסדרת הקרקע בשטח באמצעות קביעת הוראות ליישום פעולה זו בשני שלבים:

- א. המשך מימוש זכויות מכוח תב"ע מאושרת ובהתאם לעקרונות תכנית עיצוב תקפה (תא/תעא/1/2646). שלב זה מאפשר השלמת הכוונה התכנונית לבינוי הנמצא כעת בשלבי היתרי בנייה סופיים (מבנים 1-4 כמסומן להלן).
- ב. תוספת זכויות בנייה מכוח תכנית המתאר העירונית תא/5000. מהלך זה מהווה שלב ב' בתכנון ופיתוח המרחב וזאת באמצעות:
 - פינוי הבנייה הבלתי מוסדרת, מימוש מבנה 5 מכוח זכויות תקפות, קביעת אופי הבינוי להקמת מבנה מגורים בן 10 קומות (מבנה 9) ו-3 מגדלי מגורים בני 25 קומות (מבנים 6,7,8). בנוסף, הקצאת מגרש ציבורי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, קביעת שטח ציבורי בנוי במסד מבנה 8, קביעת זיקות הנאה לטובה מעבר ושהיית הציבור וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה.

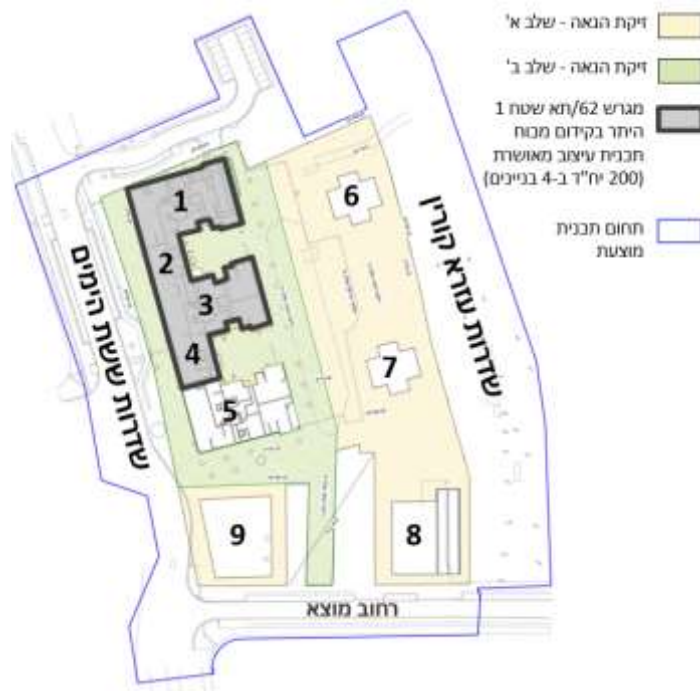
בינוי מוצע:



נספח פינויים מחייב (פינוי יתבצע בהינף אחד, ומהווה תנאי להגשת בקשות להיתרים מכוח התכנית):



- עמ' 109



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

■ הבטחת מענה לצרכי ציבור:

- מוסדות ציבור: מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1,105 מ"ר (400%) ותכנית מירבית של 60%.
- שטחי ציבור בנויים בשטח כולל של כ-880 מ"ר + חצר מוצמדת בגודל של כ-220 מ"ר.
- שטחים פתוחים: סה"כ שטחים לזיקת הנאה במימוש מלא של זכויות מכוח תכנית תקפה ותכנית חדשה - 8,929 מ"ר.
- התכנית מסדירה ומפנה 5.56 ד' ביעוד שצ"פ מאושר.

■ פתרונות תנועה ותחבורה:

- כניסה למרתף רכב תפעולי מהרחוב הדרומי, כניסה לרכב פרטי מהרחוב הצפוני.
- לא תותר הקמת רמפת גישה לתת הקרקע בתחום תא שטח 3. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע למגרש זה מתחום תא שטח 1. בנוסף, תהיה אפשרות לזיקת הנאה עתידית לתת הקרקע של המגרש הציבורי מתחום תא שטח 1.
- ניתן יהיה למקם עד 50% מחניות האופניים במפלס הפיתוח בתחום מגרשי המגורים.
- לא תותר בניית מרתפים בזיקות הנאה הנמצאות במדרכה, למעט באיזור הכניסה לרמפה הצפונית באיזור חדר הטרנספורמציה.
- כל התשתיות לרבות מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות כבלים ותקשורת, מתקנים הנדסיים לניהול מי נגר, מים וביוב, קווי סניקה, קווי מים מגיסטריים, ניקוז, גז, תקשורת וכדומה, ימוקמו בתת הקרקע.

■ שילוב ועירוב שימושים

- החזית המערבית הפונה לרחוב ששת הימים תשמש ככניסה ראשית למבנים. בנוסף, יותרו שימושים למסחר, לרבות מסחר קמעוני, בתי קפה, בתי אוכל ומסעדות, סניפי דואר, בנקים ושירותים אישיים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי.
- בחזית המזרחית הפונה לשטח הפתוח המשותף הקבוע בזיקת הנאה, יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי. כמו כן יותרו בקומת הקרקע העליונה שימושים לשטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.
- לא יותרו שימושי מגורים בכלל תחום התכנית בקומות הקרקע.
- במסד מגדל מגורים (מבנה מספר 8) ישולבו שטחים ציבוריים בנויים כמפורט להלן.

■ תשתיות קיימות ומוצעות:

מערכת מים:

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
6 - - 0005-223ב'	דיון בהפקדה

- ברחוב שדרות ששת הימים הצמוד לפרויקט לא קיים קו מים כלל.
- בשדרות ששת הימים, יותר דרומה עד רחוב מוצא, קיים קו מים בקוטר 8". מבוקש להמשיך את קו המים הנ"ל צפונה, לפחות עד פינת רחוב ששת הימים עם רחוב בן-סירא יעקב. את רחוב בן-סירא יעקב חוצה קו מים קיים בקוטר 6". מבוקשים חיבורים בקוטר 4" לפחות לכל מגרש.

מערכת ביוב:

מצב קיים:

- ברחוב שדרות ששת הימים, בחלק הדרומי, קיימים קווי ביוב עירוניים בקוטר 20 ס"מ. בתוך שטח הפרויקט, קיימים קווי ביוב שמחוברים לשדרות ששת הימים בקוטר 20.

מצב מוצע כללי:

- מוצע ביטול כל קווי הביוב הקיימים בתחום התכנית, מכיוון שמתחת לכל השטח יתוכנן מרתף תת-קרקעי. הקווים יבוטלו לאחר פינוי המבנים הקיימים בשטח.
- בנספח תשתיות מסומנים חיבורים חדשים בקוטר מבוקש של 160 מ"מ כ"א.

- איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית
השטח המוצע לאיחוד בחלוקה מסומן בתשריט וכולל את כל שטח התכנית. נספח וטבלאות איחוד וחלוקה מחייבים כלולים במסמכי התכנית.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע		מצב קיים	יעודים	ייעודי קרקע
5,945	דרך מאושרת	4,121	דרך מאושרת	
1,628	דרך משולבת	92	דרך מוצעת	
1,125	מבנים ומוסדות ציבור	1,667	דרך משולבת	
11,909	מגורים	1,808	חניון	
1,173	מגורים ד	13,956	מגורים ד	
5,859	שטח ציבורי פתוח	5,577	שטח ציבורי פתוח	
27,641		27,221	סה"כ *	

* הפער בסך שטח התכנית בין המצב הקיים למצב המוצע נובע ממגבלות באפשרות תיאום השטחים במערכת מבא"ת. פער זה עומד בהנחיות מבא"ת.

ממצב מוצע	תא/תעא/2646(1)	נתונים
5.02	שטחים עיקריים מירביים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, לא יעלה על מכפלת מספר יחידות הדיור ב-110 מ"ר. שטחי שירות יותרו לפי התקנות.	רח"ק
מגרש 1: 50% מגרש 3: 55% מגרש 2: עד 60%.	אין הוראות לעניין תכסית למגורים ביעוד מגורים	תכסית
בניינים לכיוון רחוב ששת הימים: בניינים 1-4 ע"פ בקשה להיתר. בניין 5 בהתאם לבניינים 1-4 בניינים 6-8: עד 98 מ' בניין 9: עד 36 מ' מבנים ומוסדות ציבור: עד 45 מ'	אין הגבלה לגובה למעט מספר הקומות, גובה קומת עמודים מפולשת יהיה כקבוע בחוק. חדרי יציאה לגג יותרו לפי תכנית מתאר מקומית "ג" ושיטחם יהיה בנוסף לשטחים המותרים.	גובה
בניינים לכיוון רחוב ששת הימים: בניינים 1,3,5 בני עד 16 קומות מעל קומת קרקע בניינים 2,4 בני 3 קומות מעל קומת קרקע בניינים לאורך השצ"פ בניינים 6-8: בנייני מגורים בני עד 24 קומות מעל קומת הקרקע בניין 9: עד 10 קומות	12	מספר קומות

התוכן מס' החלטה 15/03/2023 507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בהפקדה 6 - - 0005-23	
--	--

מספר מקומות חניה יהיה על פי התקן הארצי התקף, או על פי התקן המפורט להלן (הנמוך מביניהם): - מגורים: 0.8 מ"ח/יח"ד מכוח התכנית החדשה 1 מ"ח/יח"ד מכוח תכנית תקפה (200) * - בהתאם לתמחיל שייקבע בשלב תכנית העיצוב, תקן החנייה ליחידות דיור ששטחן ירד מ-50 מ"ר: 0 מ"ח. - תקן חנייה ליחידות הדב"י: 0 מ"ח - שימושים בעלי אופי ציבורי: 1 מ"ח/350 - מ"ר עיקרי - מסחר/ציבורי: 1 מ"ח/100 מ"ר עיקרי. בהתאם לני"ל, מס' מקומות החנייה הסופי ייבחן לעת תכנית העיצוב. * תקן זה יהיה תקף רק ביחס ליח"ד לגביהן התקבל היתר לפני מתן תוקף לתכנית זו.	מקומות חניה יותקנו עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.	מקומות חניה
--	---	--

שטחי בניה לפי שימוש מעל לכניסה הקובעת		יחידות דיור		תא שטח
תוספת בתכנית החדשה	במימוש בהיתר בניינים 1-4 בלבד, 200 יח"ד	מתוקף תכניות 2646	תוספת בתכנית החדשה	
עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
3265	14130	8,014	15,935	12630
380	920	-----	-----	720
3910	16905	-----	-----	13350
18,695 ** *	23,949	44,700	581	296
65,745	65,745	65,745	65,745	65,745

שטחי בניה לפי שימוש מתחת לכניסה הקובעת		יחידות דיור		תא שטח
תוספת בתכנית החדשה	במימוש בהיתר בניינים 1-4 בלבד, 200 יח"ד	מתוקף תכניות 2646	תוספת בתכנית החדשה	
עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
מוצע: 15,856	במימוש: 13,870	מותר: 23,382 (תא שטח 62)	1	
1,900			3	
17,756			סה"כ	
31,626	31,626	31,626	31,626	31,626

* בנוסף לסך השטחים בטבלה: שטחים עבור מסחר: 1470 מ"ר (מתוכם, שטח שלא יפחת מ-400 מ"ר עבור שימושים בעלי אופי ציבורי).

** בנוסף לסך השטחים בטבלה: שטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור: 880 מ"ר (כולל).

*** מתוך סך השטחים: הנתונים כוללים שטח כולל עבור בית הכנסת המתפנה ו/או הזמני: 140 מ"ר (עיקרי ושירות).

אפשרויות המרה ומגבלות בתקנון בין זכויות ושימושים:

- במידה ויחסרו שטחי שרות לתכנון מיטבי תידרש תותר המרת שטח עיקרי על קרקעי לשטח שירות על קרקעי במסגרת השטחים המותרים למגורים, ומסחר באותו שימוש.

התוכן 507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בהפקדה	מס' החלטה 15/03/2023 6 - 0005-23
--	---

- ניתן יהיה לנייד עד 10% משטחי השירות הקבועים בין השימושים הסחירים השונים העל קרקעיים. המרת שטחים אלה לא תחשב כהקלה.
- לא תותר העברת שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות המפורטים בטבלה מתחת לכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- לאורך קומת הקרקע, במבנים שעל רחוב ששת הימים, הפונים לשטח המשותף הפתוח (חזית מזרחית) יותרו שירותים בעלי אופי ציבורי ו/או מסחר בלבד בהיקף שלא יפחת מ-400 מטר רבוע עיקרי, כחלק מהשטחים המותרים למסחר.
- שטחי המרפסות בטבלה מהווים את השטחים המירביים למטרה זו. שטחים אלה מחושבים לפי 12 מטרים רבועים בממוצע ליחידת דיור. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו. שטח כל מרפסת לא יעלה על 14 מטרים רבועים. תותר הקמת מרפסות גדולות מהאמור לעיל בתנאי והשטח העולה על 14 מטרים רבועים יחושב מתוך השטחים העיקריים למגורים. בעת קביעת תמהיל יחידות הדיור במסגרת תכנית/יות העיצוב, בכלל היעודים הכוללים שימוש מגורים, ליחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים (עיקרי + מרחב מוגן דירתי), שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים ובהתאם, הגבלת שטח מרפסת ליחידות קטנות אלה משמעותו אי מימוש מלוא השטחים למרפסות המופיעים בטבלה. שטחי המרפסות המופיעים בטבלה 5 כוללים את כל שטחי המרפסות שיבנו במגרש כולל מה שמופיע להיתר בבניינים 1-4.
- ניתן יהיה להקים מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר, מעבר לשטחים המפורטים בטבלה 5, כמפורט להלן:
 - תא שטח 2 (ייעוד "מבנים ומוסדות ציבור"): עד 450 מטרים רבועים
 - תא שטח 4 (ייעוד "שטח ציבורי פתוח"): עד 5753 מטרים רבועים
 - תא שטח 1 (ייעוד "מגורים"): עד 220 מטרים רבועים, בהתאם לשטח החצר המוצמדת לשטח הציבורי הבנוי.
- ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) במבנים המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים (שטח ממ"ד לצורך זה יחושב לפי 12 מ"ר) לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מטרים רבועים. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים. אפשרות המרת שטחים באופן זה כפופה לתמהיל יח"ד, כמפורט בהמשך הדראפט.
- שטחים מבונים למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים ושטחים עיקריים עיליים ולהפך.
- בבקשה להיתר בניה במגרשים 1-4 נכללו שטחי שירות למגורים בהיקף של כ-1,500 מטר רבוע שיומרו לשטחי מסחר לאחר שהתכנית תאושר.

נתונים נפחיים נוספים (כמפורט בטבלה לעיל):

- **תכסית:** תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש ותבטיח חלחול אפקטיבי.
- **קווי בניין:** לפי תשריט.
- **מרפסות:** שטחי המרפסות בטבלה הינם השטחים המירביים. לעת תכנית/יות העיצוב, ייקבע "תמהיל" שטחי מרפסות במסגרת קובעת התב"ע כי ביחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים, שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים.

סך יח"ד בתחום התכנית: עד 581. מתוך סך יחידות זה, 30 יח"ד * יוגדרו כדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב, בהתאם לפירוט הבא:

- מתוך סך יחידות הדיור הכולל בתכנית, 30 יח"ד בתא שטח 1 יוקצו עבור דירות בהישג יד בבעלות עירוני בשכירות מפקחת לתקופה כוללת של 25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.
- שטחן הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידת דיור בתחום התכנית.
- על אף האמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, תותר גמישות במספר יח"ד אלה ובשטחן הממוצע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ובלבד שסך שטחי הבניה שיוועדו עבור יחידות הדיור בהישג יד לא יפחת ממכפלת השטח הממוצע ליחידת דיור במגרש במספר יח"ד הדב"י.

*** 30 יח"ד דב"י מהוות כ-5.1% מסך יח"ד המירבי בתכנית (30/581) / 10% מסך יח"ד המוצעות כתוספת בתכנית (30/296). יח"ד מאושרות מתוקף תכנית תקפה (2646 תוקף 08/1996), אושרו בתכנית עיצוב תקפה בשנת 2017 ומרביתן כבר אושרו להיתר – לא ניתן להחיל עליהן דב"י רטרו-אקטיבית.**

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
6 - - 2005-23ב'	דיון בהפקדה

צפיפות יח"ד : 44.4 יח"ד לדונם.

צפיפות ע"פ מדדי תמ"א 4/35 : התכנית עונה על דרישות תמ"א 35/4 (סוג מתחם : רגיל)

נושא	נדרש בתמ"א 35/4	מענה בתכנית	הערה
צפיפות ברוטו (אנשים לקמ"ר בתחום הקו הכחול)	30,000	58,100	
צפיפות נטו (יח"ד לדונם)	20	44	
אחוז יעוד המגורים מכלל שטח התכנית	50 (ניתן לצמצם ל-40 בסמכות מקומית)	47.5	בתחום התכנית נכלל יעוד קיים של שצ"פ בשל הצורך לפנותו מבניה לא מוסדרת
דיוור מכליל	15% לפחות	דב"י 10% דירות קטנות עד 55 מ"ר. ניתן להגדיל ל-80 מ"ר	

שטח ממוצע ליח"ד במסגרת תוספת הזכויות בתכנית החדשה (בחלופת ממ"דים) :
מגרש 1 : 80 מ"ר עיקרי. 92 מ"ר פלדלת כולל ממ"ד.
מגרש 3 : 83 מ"ר עיקרי.

ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במבני המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מטרים רבועים. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים. אפשרות המרת שטחים באופן זה כפופה לתמהיל יח"ד שיקבע בתכנית העיצוב.

תמהיל יח"ד :

תמהיל שטחי דירות (שטח דירה עיקרי וממ"ד או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה) :
לפחות 15% בשטח של עד 65 מ"ר.
לפחות 20% בשטח של 66-85 מ"ר
לפחות 20% בשטח של 86-105 מ"ר
לפחות 20% בשטח של 106 מ"ר ומעלה.

שטח דירה מינימלי : 40 מ"ר (שטח דירה עיקרי וממ"ד או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה).

תמהיל שטחי דירות סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב על פי הנחית מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.

איכות סביבה :

במסגרת התקנון הוטמעו הדרישות לשלבים השונים של התכנית.
בתאריך 23.2.2022 אושר נספח מיקרו-אקלים בידי מחלקת תכנון בר-קיימא במשרד אדריכל העיר. בהתאם להערות מחלקת תכנון בר קיימא, כוללים מסמכי התכנית דוח הידרולוג וסקר אנרגיה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 5.3.2023 התקיים דיון במסגרת תת-הועדה לשיתוף ציבור. הוצג הרקע לתכנית והטעמים להמלצה על פטור לתכנית משיתוף ציבור.

החלטת תת-הועדה : לאור הטעמים שהוצגו, המלצת הצוות לפטור מהליך שיתוף ציבור מאושרת.

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי :

סה"כ יחידות דיור בתכנית : עד 581 יח"ד בשטח ממוצע של כ-80 מ"ר עיקרי (כ-92 מ"ר עיקרי+ממ"ד). מתוכן, 285 יח"ד כלולות בתכנית מאושרת תא/2646 (בתוקף משנת 1996). תוספת יח"ד בתכנית : 296.

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
6 - 23-0005	דיון בהפקדה

נערכה פרוגרמה לצורכי ציבור עבור תוספת יחידות הדיור בתכנית בהנחה לגודל משק בית 2.7 והרכב גילאים בדומה לאזור כפר שלם (תת-רובע 94).
סה"כ צפי לאוכלוסייה שתתגורר בתוספת יחידות הדיור : כ-800 נפשות.

שטחי ציבור נדרשים :

שטח למבני ציבור (מקומי) : 2.7 דונם.
שטח ציבורי פתוח : 4 דונם (2.4 דונם לפי 3 מ"ר לנפש).
שטחי ציבור בתכנית :
מגרש למבני ציבור : 1.125 דונם.
שטחי ציבור מבונים במגדל המגורים : 880 מ"ר + חצר מוצמדת בשטח של 220 מ"ר.
שטח פתוח לציבור בזיקת הנאה : כ-8.9 דונם (שטח אפקטיבי כ-4.7 דונם).
בנוסף, במסגרת התכנית מפונה שטח של כ-5.5 דונם ביעוד ציבורי פתוח עליו בניה לא מוסדרת.

מענה לצורכי ציבור :

התכנית נותנת מענה לצורך בשטחים פתוחים לציבור באמצעות זיקת הנאה כמפורט לעיל וכן פינוי של שטח של כ-5.5 דונם ביעוד ציבורי פתוח המהווה חלק מציר ירוק המחבר את שכונות דופן כפר שלם.
התכנית נותנת מענה חלקי לצורך בשטחים למבני ציבור אולם כוללת תועלות ציבוריות משמעותיות של פינוי בניה לא מוסדרת ופינוי שטחי ציבור פתוחים בהיקף נרחב.

זמן ביצוע : שוטף

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
6 - - 0005-23ב'	דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0595439	שם התכנית תא/מק/3962 שדרות ששת-הימים (חוות יפת)	מגיש התכנית גבאי חוס וברנע יאור יהודתי-בע"מ ועדה מקומית לתכנון (בניין תל אביב-יפו)	עורך התכנית עוז דאובר אדריכלים
סוג הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלת התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
תל אביב יפו	תכנית כוללת בשטח יחידתית		
☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש	☐ אין
מוסד התכנון והמסמך להפקדת התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן			

עמ' 117

של עד 25 קומות, בכפוף לפינוי משכונות ובחוקף נרחב של בנית לא מוסדרת משכונות ציבוריים קיימים. +			
• סעיף 5.3.2 (נ) + • סעיף 5.3.2 (ד) +	• סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבנייה מבנית עירונית: מקבץ ראשי למגורים	• אזור מגורים בבנייה עירונית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש
ייעודי הקרקע המפורטים תואמים לתכנית חממאר: • מגורים • מגורים ד' • מבנים ומוסדות ציבור • שטח ציבורי פתוח • דרך מאוסרות • דרך משולבת +			
• סעיף 3.2.1 (א) + • סעיף 3.2.4 (א) + • סעיף 3.2.4 (ב) + עמ' 44.4 יחיד/ד' 581 יחיד / 13.07 (ד) +	אזור מגורים בבנייה עירונית: • סעיף 3.2.1 (א) • סעיף 3.2.4 (א) • סעיף 3.2.4 (ב) (2): צפונות לא תמחת מ-18 יחיד/ד' נטו	• אזור מגורים בבנייה עירונית	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בתחום למקבצי השימושים באזור הייעודי (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
• סעיף 3.2.4 (א) (6) + • סעיף 3.1.1 (נ) + קביעת מגרשים למבנים ומוסדות ציבור ולשערים שימושים בעלי אופי ציבורי ותוספת שימושים ציבוריים מבונים במגרשים סחירים.	• סעיף 3.2.4 (א) (6) מקבץ שימושים תוספתי - בקומות הקרקע - מספר 1 שימושים בלתי תשתיות: • סעיף 3.1.1 (נ): חוסת שימושים בלתי תשתיות, מבנים, מוסדות ציבור, שבים, חוס/רוק • סעיף 3.1.1 (נ): שימוש לתשתיות	שימושים נוספים בתחום: אזור הייעוד שימושים בלתי תשתיות, בכל אזורי הייעוד, בכפוף לתנחיות המפורסות.	קביעת שימושים נוספים, בלתי תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
כלל שטחי הבנייה חסויים עומדים על 65,745 מ"ר חמומים רחוקים 5.02 בתחום לתכנית חממאר (רחוקי מירבי 1+4) רחוקי 1.5.4 בתחום לסבלה מתוך סך השטחים חסויים. חלל קרקעיים תגיל בתחום תחבנית, 46,700 מ"ר מכת תכנית תוספת	• סעיף 3.2.4 (ב) שטחי בנייה מורכבים רחוקי בקיסי 2-5 רחוקי מירבי: 4 בתוספת רחוקי 1 ע"פ סעיף 3.1.2 (א): תתחדשות עירונית	• אזור מגורים בבנייה עירונית	קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבלח המרבי:
• סעיף 3.1.4 (א) + • סעיף 3.1.4 (ב) + • סעיף 3.1.4 (ג) + • סעיף 3.1.4 (ד) +	• סעיף 3.1.4 (א) (א) בתחום לסבלה 5.4 בתחום תתחדשות עירונית וכוללות תריסת ובנייה	סעיף כללי ללא זיהוי באוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרישוי 3.1.4 חמויבו - 6 מטרות התרחשויות למוחם תוועדה ראשית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי חקבוע באזורי הייעוד

הוקצו שטחי מכללות עבור הסגר חציבורי ועבור חשדניים. חציבוריים חבויים.	חריש ניתן יהיה להגיע לרחיק של עד 6 ולנכח של עד 25 קומות, במסלול למיני משפחותי ובהיקף נרחב של בניה לא מוסדרת משפחיתים ציבוריים קיומים. - סעיף 3.1.4 (ב) מתחם התחדשות עירונית - סעיף 3.1.4 (ח) מרפסות למגורים - סעיף 3.1.4 (ט) תוספות שטח עבור מכללות או למימושם ציבוריים		
סעיף 3.1.5 שטחי בניה בתת-קרקע. ס.ק. (א) עייף הבניות תקנות: התכנית ממנה לתכנית 1/ לעניין שטחי בניה בתת-הקרקע. סחייק שטחי בניה בתת-הקרקע בכלל תחום התכנית: 31,626 מ"ר. סתכום 13,870 מ"ר במימוש במסגרת בקשות שאושרו למיתר. +	בתחילתם לתכנית חרלבנסיות מעל לקרקע באזור חרלבנסית	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת-קרקעיים - 3.1.5
- סעיף 4.2.2 (א) + - סעיף 4.2.2 (ב) + - סעיף 4.2.2 (ג) + - סעיף 4.2.6 (א,ב) + התכנית קובעת בניה של עד: 25 קומות לבנייה מגרלית - סך הקומות הנייל כולל את ס. חקרקע וק. חג.	- סעיף 4.2.2 (א) מספר קומות נגובה הבניות - סעיף 4.2.2 (ב) מסמכים עלונים לתכנית הכוללת ביניו חשלה על 20 קומות - סעיף 4.2.2 (ג) גובה הבניה וקומות - סעיף 4.2.6 (א,ב) מספר קומות גובה מחקבוע במספר עיבוב עירונ	מספר קומות מירבני לפי נספח העיבוב העירונ (לדוגמא: עד 25 קומות). אפשרות לבניה נקודתית חריגת לסביבתה: למי סימון במספר העיבוב העירונ או אזור עליו חלות חוראות למתחם והנהגות עירונת. עליות מעל מספר תקומות במספר העיבוב: החלום להמשות העירונשים המפורטים בסעיף 4.2.6	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגת לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע במספר העיבוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
- סעיף 4.2.3 + - סעיף 4.2.4 +	בניה בין קווי בניה לקווי מגרש (4.2.3) הנהגות בדבר בטיחות העצים (4.2.6)	בכל שטח התוכנית	קביעת חוראות בדבר עיבוב עירונ - סח 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בניה בין קווי בניה לקווי המגרש, בטיחות העצים.
הקצאות לערכי עיבוב יתון בתחום לחוויד חווי לחכנן אסטדסני. +	סחית החקבוע לערכי עיבוב חקרקע ויקבעו על ידי חקרקע במספר לבדיקה הבניות מוקדמות... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	למי תשריט אזורי יעוד (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונת).	4.1.1 סעיף - הקצאה לערכי עיבוב חקרקע תחלים לחקיד-תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חסרת שטחי בניה מויעד שאנו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה חוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשיושום ציבוריים ותשתיות.
התכנית קובעת ויקת	סעיף 3.3 - 'מבני ציבורי כולל תחניות	בכל שטח התוכנית, סכל מועד ציבורי ו' שתחם	3.3 סעיף - חוראות למבני ציבור - סעיף 3.3 חוראות יוכלו על מגרש המוסמו בתשריט

עמ' 120

שימושים בתוכנית המפורטת	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסיסית החדר מקומית החלה בשימוש עליו תוכנית חוללית לא תשתור את התוכנית החוללית, ואלוהם ועדו מקומית תחיד מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית החוללית, עניינם חספודים בשעוף קטן (11א), וכן בשעוף קטן (10) למעט פסקאות (14), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 162 (א) למעט: (14) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מחוזות הסעיף
סעיף קטן (1)א	איוורור וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יחיד
סעיף קטן (4)א	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
סעיף קטן (5)א	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (19)א	קביעת הוראות לעניין חריגת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין הפקעת קרקע חדרשת לצורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף.

תצהיר (התלכית)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, למחקר את המיותר) כמסומן בשעוף (1) בטופס זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025491151		8.3.2023
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם איון, עויד	2437936-9		8.3.2023

דף טעם | 2017

השתתפים
נב איכות סוכמי - ראש עוף (מחשוב מוזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד תחבורתית

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
623-0005 - 6	דיון בהפקדה

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 27.2.2023 ע"י יועץ תנועה רענן גלר, חברת אמי מתום, המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 28.2.2023 על ידי עמית פרץ מאגף התנועה:

הנדון: חוות דעת תחבורתית לתכנית תא/מק/3962 "חוות יפת – ששת הימים" - תל אביב מתחם כפר

שלם בסמוך לרחובות ששת הימים/מוצא חוות דעת תחבורתית בהתאם לתא/5000

בהתאם לסעיף 3.8.1 הוראות תכנית המתאר העירונית (תא/ 5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית שבאזור יעוד 907 בתוכנית המתאר, מגרשים 1, 2, 3 שבגוש 6146.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם במיקום הבא:

א. ממזרח – שצ"פ עירוני.

ב. מצפון – רחוב מקומי.

ג. מדרום – רחוב מוצא.

ד. ממערב – רחוב ששת הימים.

1.2 הפרויקט יבוצע בשני שלבים

א. מצב זמני עד לפינוי חלמיש – במצב זה הגיאומטריה ברחוב ששת הימים שונה מהגיאומטריה הסופית

ב. מצב סופי – הגיאומטריה ברחוב ששת הימים סופית, בשאר הרחובות אין שינוי בגיאומטריה

1.3 המרחב משורת ע"י תחבורה ציבורית ברחוב מח"ל

כדלקמן:

א. ברחוב מחל במרחק של כ 180 מטר עוברים קווי אוטובוס : 35,4,9,91.

ב. מצפון בהמשך של דרך לוינסקי ההגנה ובמרחק של עד כ 650 מטר יעבור הקו הסגול.

1.4 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגרש	1
מסחר	1400 מ"ר
מגורים	546 יח"ד
מבנים ומוסדות ציבור	790 מ"ר

מגרש	3
מגורים	35 יח"ד

מגרש	2
מבנים ומוסדות ציבור	3315 מ"ר

2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.3 שבתקנון התוכנית, או התקן לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם.

מגרש	1	תקן	חניות
שימוש קרקע			
מסחר	עד 2,000 מ"ר, 1 חניה לכל 100 מ"ר		14
מגורים	200 יח"ד לפי תקן חניה של 1:1 בהתאם לתוכנית מאושרת 2646 ו 346 יח"ד בתקן חניה 0.8 מתוך סך מירבי זה, יופחתו מקומות חנייה בהתאם לכמות הדב"י (תקן 0).		477
מבנים ומוסדות ציבור	1 חניה לכל 100 מ"ר		8

התוכן מס' החלטה 15/03/2023 507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת) דיון בהפקדה	6 - 0005-23ב'
---	--

סה"כ	499
-------------	------------

מגרש	3
שימוש קרקע	תקן
מגורים	32
סה"כ	32

מגרש	2
שימוש קרקע	תקן
מבנים ומוסדות ציבור	28
סה"כ	28

3. הולכי רגל

- 3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחובות ששת הימים ומוצא .
- 3.2 רוחב המדרכה ברחוב ששת הימים הינו 8.00 מטר עד לקו מגרש ועוד 7.8 מטר עד לקו בניין.
- 3.3 רוחב המדרכה ברחוב מוצא הינו 6.75 מטר עד לקו מגרש .
- 3.4 רוחב המדרכה ברחוב מקומי מצפון משתנה אך לא פחות מ 2.5 מטר.

4. רכב דו גלגלי

- 4.1 בפרויקט תוכננו 587 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ 50% אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי החניה.
- 4.2 בפרויקט תוכננו 130 חניות אופנוע במפלס המרתף .
- 4.3 שביל אופניים חד סטרי תוכנן בשני צדדיו של רחוב ששת הימים , אך בשלב הראשון של הפרויקט שביל האופניים יבוצע בצד המזרחי בחלקו ובצד המערבי במלואו .

5. נגישות וחניונים

- ערך הנגישות לחניונים במגרש מתבסס על :
- 5.1 ארבעה מפלסי חניה תת קרקעיים , (קרקע , -1 , -2 , -3) מפלסים אלו יכללו גם דחסניות לפינוי אשפה ומערך פריקה וטעינה .
 - 5.2 גישה לרמפה דרומית מרחוב מוצא מדרום , גישה זו תשמש גם לפריקה טעינה ופינוי דחסניות אשפה בתת הקרקע .
 - 5.3 גישה לרמפה צפונית דרך רחוב מקומי מצפון , גישה זו תשמש רכבים פרטיים בלבד .

6. מערך תנועה היקפי

- 6.1 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות מוצא מדרום ורחוב מקומי מצפון .

7. סיכום

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

בברכה

רענן גלר

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
0005-23' - 6	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתאומים הנדרשים הבאים :

תנאים להפקדה בפועל:

1. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר
3. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא הפיננסי ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
5. אישור לוחות ההקצאה ע"י אגף נכסי העירייה.
6. התכנית כוללת במצב הנכנס שטחים סחירים "מתרוקות" בבעלות עירונית. תנאי להפקדת התכנית בפועל – אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.
7. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.
8. תיאום סופי של התמהיל והטמעתו בהוראות התכנית, בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.
9. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים :
 - א. חתימה על הסכם להקצאת 10% מסך יח"ד המתווספות בתכנית (296) כיח"ד בהישג יד, כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לסעיף 6.3 (5) "תחזוקה" להוראות התכנית, היה ובשלב תכנית העיצוב יוחלט על הקצאת נכס מניב, אחוז הדב"י (10%) יחושב מתוך סך יח"ד המתווספות בתכנית תוך גריעת יח"ד שנקבעו כנכס מניב, קרי, 290 יח"ד.
 - ב. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
 - ג. הסכם תחזוקת זיקות ההנאה, לרבות אפשרות תחזוקה חלקית/מלאה בידי עיריית תל אביב-יפו.
 - ד. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.

תנאים לאישור התכנית :

תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.

מחלקת התכנון ממליצה על שילוב המרכיב הבא והטמעת הוראות רלוונטיות בתקנון התכנית :

היה ולעת אישור תכנית העיצוב לא ניתן יהיה להקצות נכס מניב, כמפורט בסעיף 6.3 (5) "תחזוקה" להוראות התכנית, תידרש הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.

לאור מורכבות והיקף התכנית הכוללת פינוי בנייה בלתי מוסדרת בהיקף נרחב, מבוקשת תקופה של סה"כ 6 חודשים מיום הדיון להפקדת מסמכי התכנית בפועל.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 08/03/2023
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 08/03/2023

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
0005-23-ב' - 6	דיון בהפקדה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23-ב' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :

יואב זילברדיק : התכנית המוצעת מציעה תוספת שטחי בניה בהמשך לתכנית עיצוב מאושרת אשר אפשרה בניה ברח' ששת הימים מכח תכנית תקפה תא/2646. המהלך יבוצע תוך ביצוע פינויים בהסכמה של בניה בלתי מוסדרת בבעלות פרטית וציבורית כאחד, תוך הסדרה וחיזוק של השלד הציבורי והתחבורתי בכפר שלם. מדובר באירוע משמעותי ומורכב ולכן מדובר בתכנית חשובה מאוד.

עידו דאובר : מציג את עיקרי התוכנית

ליאור שפירא : מה הסיכוי להתממשות הפרויקט?

אלי לוי : עשינו הסכם פינוי מסודר. היזם עומד לבנות כבר בשטח וחלק מהפינויים כבר בוצעו. יש ליזם הסכם עם המפונים, להערכתי ייקח 3-4 שנים.

אבי ארבל : אנו בתהליך מואץ של היתר בניה. מבחינתנו שלב הפינויים של 100 אחוז מהשטח יבוצע כשנקבל את ההיתר לשלב הנוכחי. לקראת התב"ע עצמה השטח כבר יהיה פנוי. בשלב ראשון לפי ההיתר אנו אמורים לבנות 4 בניינים מתוכם 2 מגדלים. זה עניין של חודשים עד שהעניין יוצא לפועל.

יואב זילברדיק : אנו מבקשים להסיר מהתקנון הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והדרכים היות והסטנדרט מתעדכן כל העת ואנו לא רוצים לקבע. מבקשים תיקון קו כחול והרחבתו בדרום התוכנית שכל חלקה 65 תכנס לתוכנית במלואה. המשולש המערבי יירשם כמגרש השלמה לחלקה 457, חלקה ממומשת, בהסתמך על התוכנית התקפה שסימנה אותו להשלמה ובהתאם לטבלת האיזון של התוכנית התקפה. המשולש המזרחי שיהווה חלק ממגרש בבעלות העירייה בהתאם לתוכנית התקפה ביעוד דרך יכלול מבנה קיים המיועד ומסומן להריסה בתכנית המוצעת, שינוי לא גורר שום שינוי בטבלאות האיזון של התוכנית ובתחום האיזון וחלוקה של התשריט. שטח נלווה לשצ"פ - אנו מבקשים לתקן את היקף השטחים הנלווים לשצ"פ בהתאם להוראות ת.א 5000. מבוקשת תוספת קומה לפי סעיף 62א' לעד 26 קומות בבניינים 6,7,8, ולהוסיף את הסעיף לסעיף 1.4 בהוראות. מבוקשת חריגה בגובה קומת קרקע לפי סעיף 62א' מגובה קומת קרקע המותרת על פי ת.א 5000, רק כלפי שד' ששת הימים. לקבוע שתא שטח 1 יכלול 8 מבנים בכללם 5 המבנים לאורך ששת הימים. לאור מורכבות התוכנית מבוקשת תקופה של 6 חודשים להפקדת מסמכי התוכנית בפועל.

ליאור שפירא : זו תכנית חשובה מאוד לעיר. יחד עם זאת, כמות התיקונים שאתם מבקשים כעת לתקן בדריש אינה נכונה. לפני החלטה שלנו מבקשים תיקונים מהותיים, כמו למשל הקו הכחול.

חיים גורן : האם ההדמיות שראינו משקפות ומחייבות את מה שיהיה בסוף הפרויקט? ראינו למשל את נושא מרפסות הסוכה, הסיכומים שהגענו, שלפחות באזורים בהם קיימת אוכלוסיה דתית מסורתית היינו שמחים לראות התייחסות למרפסת סוכה.

ליאור שפירא : זה נושא חשוב אבל זה יידון בתכנית עיצוב, כעת זה תב"ע.

חיים גורן : אשמח שלקראת תכנית העיצוב תהיה חשיבה לגבי נושא זה.

אופירה יוחנן וולק : השטחים הפתוחים שרוצים להוריד בכדי לא לקבע. למה לא לשים הוראות אחרות? אורלי אראל : השטח נקבע בתב"ע, המיקום הסופי נקבע בתוכנית העיצוב.

יואב זילברדיק : בתכנית יש מס' הוראות מופרזות לעניין אופן פיתוח השטחים הפתוחים. לדוגמא עומק שתילה של עצים וכד'.

אורלי אראל : מדובר בשטח הציבורי ולא בנוי שום דבר מתחת אין צורך להיכנס להוראות כל כך מפורטות

ליאור שפירא : אנו מקבלים את המלצת הצוות לרבות התיקונים ומאשרים את התכנית.

בישיבתה מספר 0005-23-ב' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד התכנית בכפוף לתנאים ולתאומים הנדרשים הבאים :

תנאים להפקדה בפועל :

1. לתקן את הקו הכחול ולהכניס את כל חלקה 65 במלואה, כאשר המשולש המערבי ירשם ויסומן בתשריט "מצב מוצע" כמגרש השלמה לחלקה 457. אין בהכנסת מלוא חלקה 65 לתחום התכנית כדי לשנות את טבלאות האיזון והחלוקה נוכח הוראות התכנית התקפה תא/2646. שינוי זה לא ישפיע על תחום האיחוד והחלוקה.
2. כמו כן, המשולש המזרחי בחלקה 65 יהווה חלק ממגרש 2266 (חלק מחלקות 65, 276 בגוש 6146 וחלקה 459 בגוש 6146) בבעלות העירייה ביעוד דרך ויכלול מבנה קיים שמסומן להריסה בתכנית המוצעת בנספח הפינויים המחייב.
3. לתקן את היקף השטחים הנלווים לשצ"פ בהתאם להוראות תא/5000.

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0595439 תא/מק/3962 - שדרות ששת-הימים (חוות יפת)
6 - 23-0005	דיון בהפקדה

4. להוסיף קומה נוספת לבניינים מס' 6, 7, ו-8 כך שסך גובהם יהיה עד 26 קומות, בהתאם לסמכות הועדה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
5. ביחס לבניינים 1 – 5 הפונים לשד' ששת הימים להגביה את קומת הקרקע בהתאמה לגובה המאושר בבקשה להיתר 1239-2020, בהתאם לסמכות הועדה לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
6. בתא שטח 1 מספר המבנים יעמוד על 8 (כולל בניינים 1 - 4 שאושרו בבקשה להיתר 1239-2020)
7. לתקן התקנון ולהסיר ההוראות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והדרכים, שכן הסטנדרט לפיתוחם מתעדכן מעת לעת.
8. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא הפינויים ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
9. אישור לוחות ההקצאה ע"י אגף נכסי העירייה.
10. התכנית כוללת במצב הנכנס שטחים סחירים "מתרוקות" בבעלות עירונית. תנאי להפקדת התכנית בפועל – אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.
11. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.
12. תיאום סופי של התמהיל והטמעתו בהוראות התכנית, בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.
13. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים :
 - ה. חתימה על הסכם להקצאת 10% מסך יח"ד המתווספות בתכנית (296) כיח"ד בהישג יד, כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לסעיף 6.3 (5) "תחזוקה" להוראות התכנית, היה ובשלב תכנית העיצוב יוחלט על הקצאת נכס מניב, אחוז הדב"י (10%) יחושב מתוך סך יח"ד המתווספות בתכנית תוך גריעת יח"ד שנקבעו כנכס מניב, קרי, 290 יח"ד.
 - ו. הבטחת תחזוקה ארוכת טווח של בנייני המגורים באמצעות נכס מניב ו/או קרן תחזוקה.
 - ז. חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת זיקות ההנאה,
 - ח. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
14. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
15. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר
16. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

תנאים לאישור התכנית :

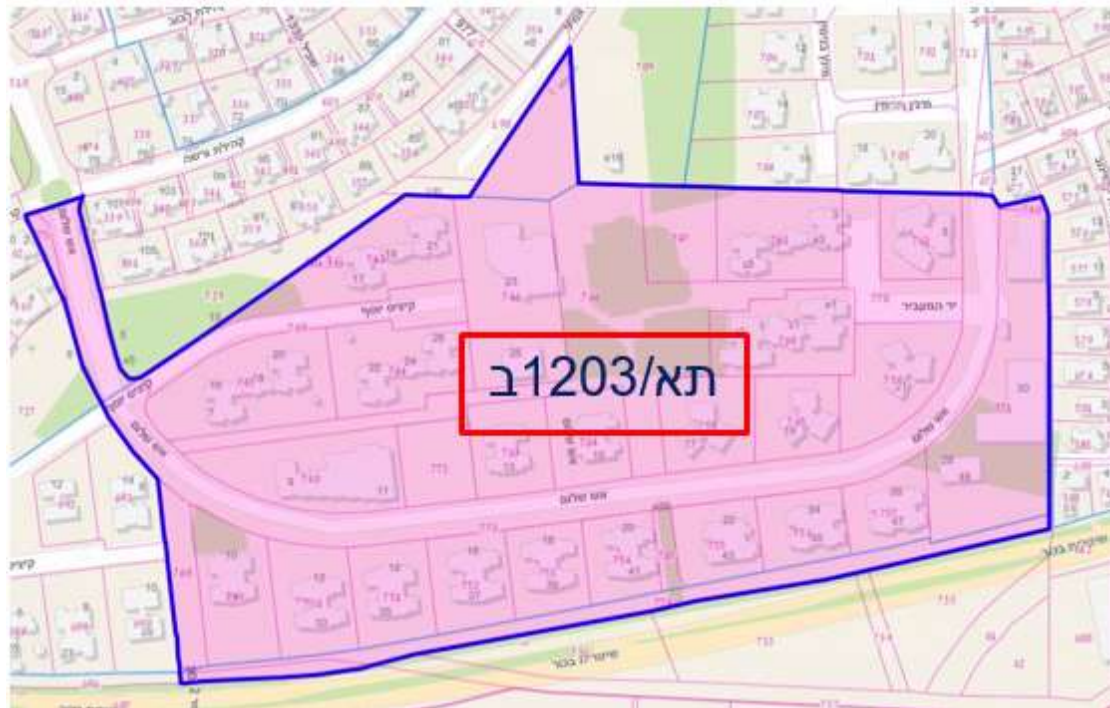
תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.
 משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן

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

התוכן	מס' החלטה
תוספת שטחי שירות לתכנית ל' בתחום תכנית 1203ב	15/03/2023
דיון בשטחי שירות	7 - 23-0005

תוספת שטחי שירות לתכנית ל'

מיקום: רובע 2, שכונת הדר יוסף, רחובות: מינץ, קיציס יוסף, שלום אש, יד המעביר ובני אפריים.



מגיש הבקשה: אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון ובניין עיר

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכנית שבנדון (להלן: "התכנית הראשית"), בתחום התכנית המפורטת תא/1203ב

פרטים:

תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המותרים בתכנית הראשית, על מנת לאפשר שטחי שירות עבור שימושים משותפים הנדרשים לתפקוד הבניין במסגרת היתרים להריסה של בניינים קיימים והקמתם מחדש, בהתאם לדרישות הבטיחות הסטנדרטים העדכניים, התקינה ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992) להלן "התקנות".

תוספת שטחי השירות מעבר לשטחים העיקריים מכוח תכנית ל', בתחום הקו הכחול של תכנית תא/1203ב בלבד.

השטחים המפורטים בתכנית ל' הם שטחים עיקריים מותרים לבנייה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות על קרקעיים עבור השימושים הבאים:
במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

א. עבור מבואות וחדרי מדרגות: 60 מ"ר לקומה, כולל ארונות טכניים (דוודים, מערכות תשתית וכד'). 5 יח"ד ומעלה בקומה- תינתן תוספת של 4 מ"ר לצורך מבואות, על כל יח"ד נוספת.

ב. בקומת הקרקע בלבד: עד 35% מתכסית קומה א' לצורך קומת עמודים מפולשת המשמשת כשטח משותף, ועבור מערכות הנחוצות לתפקוד הבניין כגון חדר אשפה, חדר אופניים וחדר עגלות.

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	- תוספת שטחי שירות לתכנית ל' בתחום תכנית 1203ב
7 - - 23-0005	דיון בשטחי שירות

ג. בבניינים רבי קומות¹ – תותר תוספת של 30 מ"ר עבור חדר מדרגות נוסף ומבואה נוספת בלבד.

ד. שטח עבור בליטות, כהגדרתן בתקנות.

יובהר כי לא יותרו שטחי שירות מכוח פרוטוקול זה, במקום בו הותרו שטחי שירות לכלל השימושים המשותפים הנדרשים עבור תפקוד הבניין, בכל תכנית אחרת – על תיקוניה.

חוו"ד צוות:

ממליצים לוועדה לאשר את תוספת שטחי השירות

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0005 מיום 15/03/2023 תיאור הדיון:

רבקה פרחי: בקשה לתוספת שטחי שירות לתכנית ל' בתחום תכנית מפורטת 1203ב' בשכונת הדר יוסף. התכנית הראשית לא כוללת שטחי שירות והבקשה להוסיף שטחי שירות לתוכנית. מבוקש לתקן בדריסת עבור מבואות וחדרי מדרגות 60 מטר רבוע לקומה התיכון הוא לגרעין ליאור שפירא: מדובר בתכנית ל' בשכונת הדר יוסף. אנו מאשרים

בישיבתה מספר 23-0005 מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תוספת שטחי השירות כמפורט להלן:

תוספת שטחי שירות על קרקעיים לתכנית ל' בתחום תוכנית תא/1203 עבור השימושים הבאים: מפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

- א. עבור מבואות וחדרי מדרגות: 60 מ"ר לגרעין, כולל ארונות טכניים (דוודים, מערכות תשתית וכד'). 5 יח"ד ומעלה בקומה- תינתן תוספת של 4 מ"ר לצורך מבואות, על כל יח"ד נוספת.
- ב. בקומת הקרקע בלבד: עד 35% מתכסית קומה א' לצורך קומת עמודים מפולשת המשמשת כשטח משותף, ועבור מערכות הנחוצות לתפקוד הבניין כגון חדר אשפה, חדר אופניים וחדר עגלות.

¹ "בניין רב-קומות" לפי חוק התכנון והבניה: בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים.

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	- תוספת שטחי שירות לתכנית ל' בתחום תכנית 1203ב
7 - - 0005-23ב'	דיון בשטחי שירות

ג. בבניינים רבי קומות² – תותר תוספת של 30 מ"ר עבור חדר מדרגות נוסף ומבואה נוספת בלבד.
ד. שטח עבור בליטות, כהגדרתן בתקנות.

יובהר כי לא יותרו שטחי שירות מכוח פרוטוקול זה, במקום בו הותרו שטחי שירות לכלל השימושים המשותפים הנדרשים עבור תפקוד הבניין, בכל תכנית אחרת – על תיקוניה.

משתתפים: חיים גורן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי

² "בניין רב-קומות" לפי חוק התכנון והבניה: בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים.

שכונת נווה אביבים וסביבתה
מצפון: רח' התנאים
ממזרח: רח' התנאים
מדרום: רח' התנאים
ממערב: רח' יהודה הנשיא

תל אביב - יפו
יהודה הנשיא 14-22

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7223	מוסדר	חלק מהגוש	12,13,14	
6630	מוסדר	חלק מהגוש	669	

שטח התכנית : 3.73 דונם

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, חב' בניין עיר.

**מגיש: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, חב' בניין עיר.
ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו**

בעלות: פרטיים ועת"א

מצב השטח בפועל:

3 מגרשים, בכל מגרש קיים בניין מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים. סה"כ 5 בניינים עם 80 יח"ד. גודל יח"ד היום הוא 64 מ"ר לצמדי הבניינים הקיצוניים ו-99 מ"ר ל-16 יח"ד שהורחבו בבניין האמצעי. סך שטחי הבניה הקיימים כ- 6,200 מ"ר.

מדיניות קיימת:

תכנית תא/5000 המתארית, על פיה המתחם מצוי באזור מגורים בבניה עירונית, עם רח"ק 2.5-4 ובינוי עד 15 קומות.

מצב תכנוני קיים:

בכל חלקה קיים בניין מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים. תב"ע תקפה: 1130, תכנית הרחבות 2400, המאפשרת דירות עד 81-99 מ"ר, בהתאם לטיפוס הדירה, תכנית ל'1 – קביעת גודל דירה 110 מ"ר. יעוד קיים: מגורים א2 – משנה 4 שטח התכנון: 3.73 דונם

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התוכנית:

- א. התכנית כוללת זכויות בניה מתכנית תקיפה, מתמריצי התמ"א ומהקלות ומוגשת מתוקף סעי' 23 לתמ"א 38.
- ב. התוכנית מאפשרת הריסת 5 המבנים הקיימים ברח' יהודה הנשיא 14-22 ובניית מתחם מגורים חדש הכולל שלושה בנייני מגורים.
- ג. התוכנית מאפשרת איחוד חלקות 12,13,14 בגוש 7223 וחלקה 669 בגוש 6630 למגרש בניה אחד עם מרתף אחד משותף, עד 6 קומות תת-קרקעיות, שתכסיתו לא תעלה על 85% משטח המגרש המאוחד.
- ד. התוכנית כוללת הקצאת 20 יחידות דיור עבור דיור בהישג יד והגדרת השטחים המיועדים לכך, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.
- ה. התוכנית קובעת הפקעות, לטובת הרחבת מדרכות בהיקף המגרש המאוחד, ולאור זאת מאפשרת קווי בניין אפס לרח' יהודה הנשיא ולרח' התנאים, הכולל בתוכו את המרפסות.
- ו. התוכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב המגדירות גובה, מס' קומות, צפיפות, קווי בניין והמרווחים בין המבנים ופיתוח המגרש, כך שלא יהיה צורך בתכנית עיצוב ופיתוח נפרדת.

עיקרי תוכנית:

1. שינוי ייעוד קיים מ- "מגורים א2 משנה 4 ושטח להשלמה" ל-"מגורים ד" ודרך מוצעת.
2. קביעת שימושי מגורים.
3. הגדרת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע:
- עיקרי: 16,666 מ"ר שירות: 7500 מ"ר.
- זכויות שאינן ניתנות למימוש - בטלות.
4. הקצאת 20 יחידות דיור עבור דיור בר השגה בשטח כולל של 1300 מ"ר (עיקרי וממ"דים).
5. קביעת הוראות עיצוב לשלושה בניינים בחלקה המאוחדת:
- עד 15 קומות (קרקע + 13 קומות + קומת גג חלקית + גג טכני). שלושת הבניינים בנויים בקו בניין 0 (אפס) לרחוב יהודה הנשיא ולרחוב התנאים, גובה אבסולוטי מירבי 75.70 מטר, כפי שאושר ע"י רת"א ומשרד הבטחון. אם תאושר ע"י משהב"ט תוספת גובה, יהיה הגובה האבסולוטי המירבי 75.80 מ'.
6. קביעת קווי בניין ומרווחים בין בניינים על פי המפורט בנספח הבינוי (לפחות 11 מ').
7. קביעת מספר יחידות דיור של 195, כולל הדירות בקומות הגג, מתוכן 20 יחידות דיור עבור דיור בהישג יד, שיהיו בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, מיום קבלת היתר האיכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.
8. קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל קביעת כניסות כלי רכב.
9. קביעת הוראות איכות סביבה ובניה ירוקה.
10. קביעת הוראות פיתוח.

פירוט יעדים / שימושים:

זכויות בניה :

שטחי שירות				סה"כ עיקרי + שירות מעל ומתחת לקרקע	שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1			מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר		%	מ"ר	%	מ"ר	
510%	17.600	45%	7.500	24.166	0	0	483%	16.666	מגורים

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

תמהיל יח"ד מוצע :

יח"ד : 195

צפיפות : 52.3 יח"ד לדונם ברוטו, 56.7 יח"ד לדונם נטו (לאחר הפקעות).
דירות קטנות 45-64 מ"ר : 14%
דירות בינוניות 65-85 מ"ר : 12%
דירות גדולות 86-110 מ"ר : 45%
דירות גדולות מאד מעל 110 מ"ר : 28%
לא יותרו דירות גן.

פירוט מס' יח' דיור ומקור :

163 יח"ד - מכח התכניות התקפות והתמ"א (כולל יח"ד בקומת קרקע - סגירת קומת עמודים).
12 יח"ד - דירות גג לפי ג'1.
20 יח"ד - עבור דיור בהישג יד.
סה"כ 195 יח"ד
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (לא כולל דב"י) - כ-88 מ"ר.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : סה"כ 15 .
גובה אבסולוטי : +75.70 מטר
תכסית : 60%
קווי בניין : קו בניין 0 (אפס) לרחוב יהודה הנשיא ולרחוב התנאים.
מרווח מינימלי של 11 מ' בין בניינים בתחום התוכנית.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

התוכנית מתייחסת ל- 4 חלקות, 5 בניינים, 80 יחידות דיור קיימות, ברחוב יהודה הנשיא 14-22 בשכונת נווה אביבים.
כיום בחלקה 12 ובחלקה 14 קיימים 2 בנייני מגורים טיפוסיים בני 4 קומות על קומת עמודים.
בכל בניין קיימות 16 יחידות דיור, סה"כ 64 יחידות דיור. בחלקה 13, החלקה האמצעית, בנוי בניין אחד מורחב, ובו קיימות 16 יחידות דיור.
בחלקות הנזכרות למעלה קיים יחס מאוזן בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים.
התוכנית מאפשרת את הריסת שלושת הבניינים הקיימים ואת איחוד החלקות לחלקה אחת.
התוכנית מגדירה ייעוד מגורים ד'. התכנית כוללת הנחיות עיצוב ופיתוח.
התוכנית מאפשרת בנייה חדשה של שלושה בנייני מגורים בני 14 קומות על קומת קרקע ומעל מרתפי חניה.
התוכנית מגדירה מרווח מינימלי בין הבניינים כך שהיחס בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים נשמר בהתאם לאופי השכונה. נעשה תאום עם אגרונום העירייה ונקבעו עצים לשימור, המשולבים בפיתוח הכללי.
התוכנית מגדירה הפקעה בהיקף החלקה המאוחדת ואת תכנון המדרכות המורחבות בהיקף הפרויקט בהתאם להנחיות העירוניות, אדר' העיר ואגף התנועה.
התוכנית מקצה סך הכל 1,300 מ"ר (עיקרי + ממ"דים) עבור דיור בהישג יד, עבור 20 יח"ד, כשכל יח"ד דב"י תושכר לתקופה כוללת של לפחות 20 שנה, בהתאם לחוזה חתום.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים (תוכניות תקפות ותמריצי תמ"א 38)	נתונים	
*** 700%	682%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
עיקרי = 16,666 מ"ר * שירות = 7,500 מ"ר סה"כ = 24,166 מ"ר	** עיקרי = 17,152 מ"ר * שירות = 8,300 מ"ר סה"כ = 25,452 מ"ר	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
14 על קומת כניסה	11 על קומת כניסה (כולל הקלות)	קומות	גובה
57.5		מטר	
60%			תכנית
195			מקומות חניה

* שירות כולל ממ"דים

** לא כולל זכויות בניה ויח"ד לפי תכנית ג'1

*** מתוך תא שטח 1 בלבד (מגורים נטו, ללא שטח דרך מוצעת)

דיווח אודות שיתוף הציבור:

לתוכנית בוצע הליך יידוע ציבור בתאריך 1.1.2019, בחסות מינהל קהילה, בהתאם להחלטת וועדת שיתוף ציבור מסוף אוגוסט 2018. במפגש השתתפו עשרות רבות של תושבים, הן מבעלי הדירות בפרויקט והן תושבים מהשכונה. הוצגו עקרונות תכנית המתאר ומדיניות תמ"א 38 לשכונה, כפי שאושרו ע"י הוועדה, הוצגה התכנית המוצעת וכן השיקולים והבדיקות שנעשו בהכנתה. בסה"כ הייתה הבנה של הדברים, פרט למס' אנשים, שהביעו התנגדותם, כי חששו מבעיות תנועה שינבעו.

זמן ביצוע:

אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה לכלל הבניינים, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0679092	שם התכנית ת.א/4653 העדה הנשיא 22-14	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	עורך התכנית גידו בר אוריין
זיהוי תרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג תרשות			
שם תרשות (בח חלה התכנית)	סוג תרשות (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:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית בשטח כולל כ- 3.7 דונם - התוכנית כוללת חרישת 5 מבני מגורים בני 5 קומות ביא וחקסת 3 מבני מגורים חדשים בני 15 קומות ביא	62 א. (ג) חוק התכנון והשכ"ח	סמכות ועדת עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתח 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 – סבלת סעיף 5.6 קיימות הוראות לשטח התוכנית בסבלת הוראות מיוחדות למתחמי התבנון.	אזור 104 א- אזור מגורים בבניה עירונית	הוכנה בחי"ת (בדיקת היתכנות ותכנונית) מקדמי תוכנית
קביעת הוראות למתחמי תבנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי:	סימון המתחמים לפי אחד משטחי התוכנית: תש"ס יעדי קרקע: אזורי תעסוקה נספח עיצוב עירוני: מרקם בני לשימור נספח אזורי ומתחמי תבנון: מתחם התחדשות עירונית, מתחמים חופיים וחוראות לעיצוב רחובות.	ל"ר
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	אזור 104 א- אזור מגורים בבניה עירונית.	לפי סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית.
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור חיישוד.	אזור 104 א- אזור מגורים בבניה עירונית.	שימושים מותרים: מקבצי שימושים ראשי- מגורים
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור 104 א- אזור מגורים בבניה עירונית.	שימושים כלליים: לפי 3.1.1 (ו) כולל: דרכים
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	ל"ר	ל"ר
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 מרס 8 התרחשים למינהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזור חיישוד.	ל"ר	ל"ר
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בחת חקרקע יהיו בחתום לתכנית תקפות
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	לפי נספח עיצוב עירוני 104 א- עד 15 קומות.	העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6. בחוראות התוכנית. לפי סעיף 4.2.2 (א) (2) מספר קומות שפיי המופיע בנספח העיצוב העירוני לפי סעיף 4.2.2 (ג) -גובה קומה

+ לתכנית קיים נספח בינוי ונוף הכולל דריית אגרונום.	* לפי סעיף 4.2.1 (א) כללי (ב) נספח בינוי	בכל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית כן קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ עמיי חווייד תכנון אסטרוטנו נקבע 1300 מ"ר עבור דב"י (ד"ר בחישק יד) וכן הוצגות דרכים - תרוטת למרחב הניבוי	מחוזת החקקת לכרי ציבור החיקפת ויקבעו על יד הועדת בכסוף מקדמות...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) (ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: [לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית].	הקצאת לכרי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדת תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאת ר"א פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
לי"ך	סעיף 3.5 – 'מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ו מתחם לגיטימי מוסמכים בתשריט אזורי היעוד	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של מתחם לגיטימי, וכן על מגרש המיועד למבני ציבורי, כן אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת
לי"ך	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בסמל העיצוב העירוני ר"א בנספת התחבורה. הוראות למרחב הציבורי הכולל גם על היעדים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות	קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שיטת פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, ספורת שבע מית, שטח מתח עירוני, שטח מתח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מהירה קווי מעל דרך מרבית מהירה, בית עלמון, אזור לספורט
+ תכן רציה יוטמע בתכנית.	* לפי סעיף 3.8.7 (א) תכן הנתיב	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לטשאים מביאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרידות מפלסיות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.5) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.6) חניונים ציבוריים (3.8.7) תקן הנתיב נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
לי"ך		מורקם בניו לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבע לנביחם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למורקם בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)
+ לתכנית חוקן דריית אקלים והוצללות למיתת השפעה סביבתית מוטנציאלית. + יטמטע הוראות בתקנון התכנית. + יטמטע הוראות בתקנון התכנית. + יטמטע הוראות בתקנון התכנית.	* לפי סעיף 4.4.2 סייק (א) הצגת חוות דעת סביבתית * לפי סעיף 4.4.3 עמודת בתקן ישראלי לכנייה ירוקה. * לפי סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות קיימת הוראה בתקנון לכבי ניקוח מי נגר * לפי סעיף 4.4.5 תנאים להפקדת	בכל שטח התוכנית	אופות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשפת סביבתית (4.4.1) חיות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4

שימוש במקורות אנרגיה על בסיס גז וחשמל	סיק (א)		
ל"ר		אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
+	4.6.2 (א) מתקני התשתית יוטמנו בתת הקרקע.	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 סרק תשתיות תלול הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנון (4.6.2) בדיקות אנליזה וירדיוסי מנן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
+	4.6.2 (ג) ייקבע בתכנית כי תנאי היתר גובה יתרה חבטות ביצוע תשתיות אשר חקמתן נדרשת לעורך תפקיד חבית או השימושים המוצעים בתכנית		
+	4.6.4 (ב) חוראות המונעות אפשרות להחדרת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מני הביוב אל מערכות הניקוז -קיים הוראה בתקנון		
+	4.6.4 (ג) - בנייל		
+	4.6.5 (ב) - תנאי להיתר בניית אישור תשתיות ביוב וניקוז		
+	4.6.6, חדר טרנספורמציה יחיד בתת הקרקע או בתוך האבנים בהתאם להנחיות חברות העירוניות לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.		

שימוש במקורות אנרגיה על בסיס גז וחשמל	סיק (א)		
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית במסגרת ועדה מקומית תחילה בשטח שחלה עליו תוכנית כללית לא תסותר את התוכנית הכללית, והולם ועדה מקומית תחילה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכללית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	מאות הסעיף	סעיף
+	מאות (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.	מאות הסעיף	סעיף קטן (א2)
+	הרחבת תחומי דרך בתוואי מאגשר בתחום למפורט בסעיף	מאות הסעיף	סעיף קטן (א4)
+	קביעה או שינוי בקו בניין חקבע בתכנית	מאות הסעיף	סעיף קטן (א5)
+	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיבוד אדריכליים	מאות הסעיף	סעיף קטן (א7)
+	קביעת גודל שטח מגרש שסותר לחקים עליו בניין	מאות הסעיף	סעיף קטן (א9)
+	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (הוספת)	מאות הסעיף	סעיף קטן (א19)
+	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מועבר או זכות להעברת... ולעניין חקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	מאות הסעיף	סעיף קטן (א19)

לדרכים			
תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומבאתי כי התכנית חתה בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקי את המיותר) כסמכות בעיקר (ג) בטופס זה.			
מיועדים חתומים:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
ד"ר משה אהרן חיוני המושפטי לעדה	014845151	מ	14.8.2019
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארון, עדיד	2428976-9	י	14.8.2019

ח בוצע | דוש

הערות
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מוחשב מזכירות העדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד : (מוגש ע"י צוות צפון ומשרד אדר' העיר)

התכנון המבוקש מציג זכויות ע"פ סל הזכויות האפשרי מתב"ע תקפה ומתמ"א 38. הוכח הצורך בחיזוק המבנים לרעידות אדמה. הבינוי המבוקש תואם את גובה הבניה המותר ע"פ תכנית המתאר תא/5000. יש מקום לדב"י בשכונה, שהיא התועלת הציבורית שמציע הפרויקט. נחתם ואושר הסכם מול העירייה לנושא הדב"י. בדיקת ההצללה שנעשתה נבדקה במשרד אדר' העיר וניתן אישור לבניה המבוקשת. יש להשלים רישום ההנחיות הגרורות, לנושא הבניה הירוקה, בהוראות התכנית, לאישור משרד אדר' העיר. נעשה סקר עצים ואושר ע"י אגרונום העירייה. אגף התנועה אישר התכנון העקרוני, אך ביקש תיקונים והשלמות. ביקש לקבוע תקן חניה מופחת - 1:0.8, לאור שילוב דב"י והקרבה לקו הירוק, ברח' איינשטיין ומדיניות צמצום תקני החניה העירונית. משרד אדר' העיר ביקש תיקונים נוספים במסמכי התכנית, במיוחד לאור העובדה, שהתב"ע המוצעת כוללת כבר תע"א ויש צורך בפירוט נושאים נוספים של פיתוח ועיצוב. תמהיל יח"ד אושר ע"י היח' האסטרטגית. יח"ד דב"י יהיו במגוון גדלים מהתמהיל הכללי. ניתן אישור של הרשות לא"ס, לאחר הטמעת דרישותיה. ניתנו הערות רישוי הבניה - יש להשלים הטמעתן במסמכי התכנית. יש לקבל אישור משרד הביטחון לגובה החדש המבוקש.

נוכח פסיקה עדכנית המפרשת את תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016, נדרשת הסכמה של 100% בעלים לצורך הגשת תכנית. בהתאם למידע שנמסר על ידי היזם, לפיו יש בידיו הסכמות של כ-80% מבעלי הזכויות, מוצע כי הוועדה תכנס כמגישת התכנית על מנת שניתן יהיה לקיים את הדיון בהפקדת התכנית.

ממליץ לאשר התכנית להפקדה, לאחר השלמה ותיקון המסמכים, ע"פ הערות הגורמים הנ"ל וביצוע תיקונים טכניים.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/08/2019
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/08/2019

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-19ב' מיום 28/08/2019 תיאור הדיון :

פרנסין דויד : מציגה את התוכנית ואת עורכי התוכנית.
אסף הראל : למה השטח הממוצע של הדירות לדירור בר השגה קטן מהממוצע ?
אורלי הראל : אנחנו רוצים לקבל כמה שיותר דירות ברות השגה ואנחנו חושבים שדירה ברת השגה יכולה להיות קטנה יותר מאשר דירה רגילה.
לאו דווקא קטנה אלא קטנה יותר.
אבישי קימלדורף אדריכל שיכון ובינוי : אנחנו מקדמים את התוכנית מ-2015. אנחנו מייצגים את בעלי הקרקע בתוכנית תמא 38 - תב"ע. התחלנו את התהליך בהיתר בניה, אך בסופו של דבר החלטנו ללכת בתהליך של הריסה ובניה. בתוכנית הזו אנחנו לא מנצלים את כל זכויות הבניה ע"פ התמ"א ומשתלבים היטב בתכנון של השכונה ונשענים על שטחי הציבור שקיימים בה.
גידי בר אוריין : מציג את התוכנית

פרנסין דויד : לגבי תקן חניה אנחנו מציעים ניסוח אחר. אנחנו רוצים להימנע מלנקוט במס' חד ערכי בתקן חניה בתקנון לתוכנית. אנחנו מציעים להיצמד למה שעשינו בתכנית שדה דב, תקן של 1:1 לכל היותר, ולדב"י אפס, אבל אנחנו לא רוצים שייכתב.
מלי פולישוק : מדוע אתם מתייחסים לדירור בר השגה כמי שלא זקוק לחניה?
אורלי אראל : זה מוזיל את עלות הדירה, אנחנו רוצים להוזיל את מחירי דירות להשכרה בעיר. כמעט חצי מיליון ש"ח פחות.

אירית לבהר גבאי: תקן החניה של 0.8 לכל היותר תהיה ללא תלות בדב"י. זאת מתוך רצון לצמצם וגם להגיע באזור עבר הירקון להוריד את תקני החניה גם כאשר יש דיור בר השגה ודירות קטנות. ארנון גלעד: כמה תקן חניה קבעתם בשדה דב. פרנסין דויד: לא קבענו תקן. ארנון גלעד: רוב אלו שנמצאים בדיור בר השגה מחזיקים חניה ורובם מקבלים אחזקת רכב מהעבודה כתושבי העיר, צריך להתחשב באותם דיירים שמקבלים גם אחזקת רכב. פרנסין דויד: יש פה רק 20 יח"ד. מאיה נורי: מבחינת דיור מוגן דווקא לאנשים קשישים שקשה להם בתחבורה ציבורית הם כן צריכים יותר חניה. פרנסין דויד: זה לא מתייחס לתוכנית הזו. אורלי אראל: דיור מיוחד זה עד גיל 45 רוני קינסבורגר: לא נכון כל תושב מגיל 26 זכאי לדיור בר השגה. נורי מאיה: היזם לא יכול למכור. רוני קינסבורגר: הדיור מסובסד מבחינה כלכלית וזו הוראה תב"עית. העלות מופחתת מתוך ההשבחה ואז יוצא שהציבור בת"א מממן מחצית מהעלות. אורלי אראל: אחרי 20 שנה הדירות יהיו דירות להשכרה ולא ניתן יהיה למכור אותם בצורה בודדת אלא כמקבץ וניהול אחיד שלהם.

בישיבתה מספר 0015-19' מיום 28/08/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד צוות ובכפוף לתנאים הבאים:
1. תקן החניה יהיה לפי התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר ולכל היותר 1:1 ואפס לדיור בר השגה.
 2. יכתב בתקנון כי 20 יח"ד של הדיור בר השגה תהיינה כפופות להגדרה זו במשך 20 שנה, ולהשכרה לצמיתות.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, מאיה נורי.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8727 בעמוד 4793 בתאריך 08/03/2020.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב	27/02/2020
מערב הבוקר	28/02/2020
מקומון ת"א	27/02/2020

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עו"ד המבורגר עברון	ברקוביץ' 4 ת"א
עו"ד מיכה גדרון	מנחם בגין 7 רמת גן 5268102

מענה:	התנגדות מס' 1:
1. מבדיקת מערך שטחי הציבור בשכונת נווה אביבים שנערכה בשנת 2014 ע"י היחידה האסטרטגית נמצא כי מאזן שטחי הציבור הקיימים בשכונה הינו חיובי. עם מימוש חלקי (50%) צפוי מחסור במעונות יום וכיתות גן. בשל העובדה כי שטח המגרש קטן, לא ניתן לגזור שטח קרקע כהקצאה לצורכי ציבור. גם לאפשרות להקצאת שטח ציבורי בנוי אין היתכנות כיוון שתכנית המבנים קטנה ותביא לשטח מחולק, קטן ולא יעיל. בהתאם לכך, נבחרה תועלת ציבורית עירונית משמעותית שיש בה ערך רב והיא חסרה בשכונה זו בפרט וברובע זה בכלל. אנו ממליצים כי בהתאם להחלטת הועדה 20 יח"ד תוגדרנה דב"י למשך 20 שנה ולאחר מכן השכרה לצמיתות, כאשר היזם יהיה רשאי למכור אותם כמקבץ וניהול אחד. הועדה המקומית היא סוברנית והחלטתה מחייבת. מומלץ: לדחות את ההתנגדות	1.1. כחודשיים לפני מועד הדיון בהפקדת התכנית נחתם הסכם בין היזם לבין עת"א-יפו שמטרתו להבטיח את מימוש הקצאת 20 יח"ד לדב"י למשך 20 שנה. הועדה החליטה כי בתום 20 שנה יח"ד אלו תהייה "להשכרה לצמיתות". החלטה זו הינה בניגוד להסכם שנחתם ומבלי שנבדקה המשמעות הכלכלית ותוך פגיעה בזכות הקניין של היזם באופן בלתי מידתי.

מענה:	התנגדות מס' 2:
1. לסעיפים 2.1, 2.4 (לעניין מתחם להתחדשות עירונית, שטחי בניה ותוספת רח"ק): התכנית איננה מוגדרת כהתחדשות עירונית ואיננה כלולה בתחום מתחם 104א', אלא במתחם 104. בנוסף, מדובר בתכנית מכח סעיף 23א' לתמ"א 38 ומשכך איננה כפופה לרח"ק המוגדר בתא/5000. לפי תא/5000 סעיף 2.4.3: "תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א, לא תחשב כסותרת תכנית זו" משמעות סעיף זה הינה כי לוועדה המקומית קיימת אפשרות לאשר תכניות אשר אינן כוללת תוספת שטחי בניה מכח תכנית המתאר עצמה (קרי: רח"ק) ותחת זאת לאשר תכנית הכוללת שטחי בניה המוקנים מתכניות תקפות, בתוספת שטחי בניה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. האמור אף תואם את עקרונות תכנית המתאר לפיהם היא אינה פוגעת בתכניות תקפות (סעיף 2.4.1). קל וחומר כשמדובר על תכנית במדרג גבוה יותר מתכנית המתאר כמו תמ"א 38. לעניין זה גם המלצתו המפורשת של החוקר בהתנגדויות לתכנית המתאר, לפיה אין טעם להחריג תכניות אשר מימוש תמ"א 38 תעניק להם שטחים מעבר לרח"ק הואיל וניתן לעשות כן הן בתכניות והן בהיתרים והדבר לא יהווה שינוי לתכנית המתאר. מומלץ: לדחות את ההתנגדות.	2.1. שטח התכנית איננו כלול במתחם 104א' שהינו מתחם להתחדשות עירונית לכן אין הצדקה לתוספת רח"ק או בניה נקודתית חריגה מסביבתה. מדובר בתכנית להתחדשות עירונית, על אף שאיננה מוגדרת כך, זאת בשל העובדה שהיא נוגדת את תפיסת התכנון בתא/5000. 2.2. התכנית מציעה בינוי מאסיבי, חריג לסביבתו ונוגד למגמת התכנון שבתא/5000. נספח העיצוב העירוני מאפשר בניה עד 15 קומות, אך בכפוף לבחינה יסודית למניעת פגיעה בסביבה והשתלבות בבינוי הקיים. הבינוי המבוקש הינו כפול/משולש מגובה הבינוי שמאפיין את האזור. ראוי שהתכנית תציע בניה באופי הסביבה, בינוי בגובה של 4-8 קומות מעל קומת עמודים. 2.3. הצפיפות המוצעת הינה כ-52 יח"ד לדונם והינה חריגה לאזור ולצפיפות המינימלית שנקבעה לאזור זה
2. לסעיף 2.2 (לעניין צמצום הקומות): התכנית תואמת לנספח	

העיצוב העירוני שקבע כי גובה הבינוי באזור זה יהיה עד 15 קומות. יש להניח כי תכניות עתידיות בשכונה יקדמו מתווה דומה ולכן צפוי כי התכנית תשתלב בחזון התכנוני לשכונה. בנוסף, המרווח הקיים כיום בין המבנים הינו כ-6.5 מ'. התכנית מגדירה מרווח מינימלי בין הבניינים, 11-20 מ', כך שהיחס בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים נשמר ואף הוטב, בהתאם לאופי הסביבה. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 3. לסעיף 2.3 (לעניין הקטנת הצפיפות והקצאת שטחי ציבור): תכנית המתאר הגדירה צפיפות מינימלית (18 יח"ד לדונם נטו). יתרה מכך, הצפיפות המוצעת עולה בקנה אחד עם המדיניות העירונית לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 בנוסחה בעת הכנת התכנית. המדיניות העירונית המעודכנת תומכת ביצירת מגוון גדלי דירות. בשכונה זו המשמעות היא תוספת של יח"ד קטנות ובינוניות ומכך הגדלת הצפיפות. הצפיפות בתכנית המופקדת מתאימה לסביבה ולתשתיות הקיימות בה ואפשרית הודות למאזן שטחי ציבור חיובי בשכונה, לכן לא נדרש להקצות שטחי ציבור בתחום התכנית. מומלץ: לדחות את ההתנגדות. 4. לסעיף 2.4 (לעניין פריצת הרח"ק) ראה מענה בסעיף 1 ההפניה להוראת סעיף 3.1.3 (ג) בתא/5000, העוסקת בתרומה למרקם העירוני במקרה של קביעת תוספת שטחי בניה עד לרח"ק המירבי, כלל אינה ממין העניין. התכנית איננה מגדילה רח"ק אלא מדובר בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. מבלי לגרוע מכך, התכנית תורמת בנושאים הבאים: (1) תרומה משמעותית לעיצוב העירוני: הבינוי אינו חורג לסביבתו ראה מענה בסעיף 2 (2) תרומה משמעותית למרחב הציבורי: התכנית קובעת הפקעות ובכך מגדילה את רוחב הדרך ברחוב יהודה הנשיא וברחוב התנאים: הרחבת רחוב יהודה הנשיא בכ 2.3-2.5 מ'. הרחבת חלקו הצפוני של רחוב התנאים בכ-1 מ'. הרחבת חלקו הדרומי של רחוב התנאים בכ-1.5 מ'. ובסה"כ קרוב ל-300 מ"ר מופקעים לטובת הדרכים על חשבון מגרש למגורים. נוסף על כך, התוכנית מאפשרת בקומת הקרקע את הרחבת המרחב הציבורי הפתוח מעבר לתחום הדרך והמדרכות, אל תוך המגרש הפרטי זאת על ידי תכנון נופי ללא גדרות וללא דירות בקומת הקרקע ובצד המזרחי (רח' התנאים) פיתוח נופי הכולל אזור שהיה ומנוחה. (4) יצירת תועלת חברתית משמעותית- התכנית מקצה 20 יח"ד דב"י,	בתא/5000-18 יח"ד לדונם. אין הצדקה לציפוף הרב, שאיננו נתמך בהקצאת שטחי ציבור בתחום התכנית. 2.4 שטחי הבניה המוצעים (רח"ק 6.46) פורצים את הרח"ק המרבי- 4 המותר באזור ייעוד זה שכפוף לעמידה במספר פרמטרים. סעיף 3.1.3 בתא/5000 קבע כי על מנת שתכנית תוכל לקבל תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי עליה לעמוד בסעיפים א-ד. ובסעיף ג בשני מרכיבים לפחות: (1) תרומה משמעותית לעיצוב העירוני- הבינוי חורג מסביבתו (2) תרומה משמעותית למרחב הציבורי- התכנית מקטינה מרווח לרחובות (3) תרומה משמעותית ע"י הכללת הוראות לשימור או ניווד משימור- לא מתקיים בתכנית זו. (4) יצירת תועלת חברתית משמעותית- התכנית מקצה 20 יח"ד דב"י. לסיכום התכנית איננה תורמת למרקם העירוני בלפחות 2 מתוך 4 המרכיבים הנדרשים. 2.5 קביעת קווי בניין 0 לכל ארבעת החזיתות, בניגוד לעמדת הועדה שדוגלת בשמירת המרווח הקדמי. לקו הבניין הקדמי חשיבות בשמירה על קו בינוי אחיד לאורך הרחוב. קו בניין 0 יהווה תקדים לתכניות להתחדשות עירונית בשכונה, המרחב הציבורי שברחוב יצומצם ויאבד מאיכותו. המבנה הקיים ביהודה הנשיא 18 בנוי בקו 0 ומורגשת מסת בניה, לכן 3 מגדלים בני 15 קומות בקו 0 יצרו "חומת בטון" ויגרעו מהמרחב הציבורי. התכנית הינה איחוד חלקות ומשכך איננה מוגבלת בקווי בניין חריגים וקיצוניים. יש לתכנן קווי בניין שלכל הפחות שומרים על המרחב הציבורי, אם לא מרחיבים אותו. 2.6 הבניה המוצעת משנה את צביון השכונה, מייצרת תוצאה אדריכלית מעוותת ולכן לא ראויה אדריכלית ותכנונית. מפירה את האיזון ושיווי המשקל החזותי הקיים בחזיתות לרחובות. הפנייה לפסיקת ועדת ערר 2.7
---	---

רמה/ 1018/0319 לאה ואורי
מילר נ' הוועדה המקומית
לתכנון ובניה - רמת השרון)
פורסם בנבו, 22.8.19
2.8 חניה- התכנית איננה מקצה
חניה ליחיד דב"י. אין ספק
שהדיירים יהיו בעלי רכב
ולכן יש לקבוע תקן חניה גם
לדירות אלו

בשטח כולל של 1,300 מ"ר פלדלת.

5. לסעיף 2.5 (לעניין קווי בניין 0):

חלק עיקרי מהוראות התכנית המופקדת הינו קביעת קווי בניין
וכן קביעת הפקעות לדרכים, כאמור במענה - סעיף 24)
כך שאת קווי הבניין המוצעים יש לבחון בהתאם למצב התכנוני
התקף, מצב מתוכנן כולל רוחב ההפקעה, ולמצב הקיים בפועל.
מצב תכנוני תקף: לפי תכנית 1130 קווי הבניין הינם: 4 מ'
לחזיתות לכיוון מזרח דרום וצפון. לכיוון מערב 5 מ'.
מצב קיים: רוחב המדרכה ברחוב יהודה הנשיא (בתחום
התכנית) הינו עד 2.7 מ'.



מצב מתוכנן: לכיוון מערב, לאחר ההפקעה לרחוב יהודה הנשיא
תתקבל מדרבה ברוחב 5 מ' (כולל רצועת עזר ונטיעות)



כלפי צפון, מזרח ודרום הבינוי איננו נצמד לקו הבניין, אלא
מתרחק ממנו. העמדת המבנים ומרחק הבינוי מקו הבניין הינם
נושאים מחייבים בנספח הבינוי.
התוכנית אינה גורעת מהמרחב הציבורי, אלא מרחיבה ומשפרת
אותו באמצעות הפקעות, פיתוח נופי, הרחבת מדרכות, נטיעות
חדשות ושימור 11 עצים בוגרים בצד המזרחי.
מומלץ: לדחות את ההתנגדות.

6. לסעיף 2.6 (לעניין שינוי צביון השכונה)

כאמור לעיל, התכנון הינו מיטבי, משתלב בסביבה, תואם את
החזון התכנוני של האזור וטומן בחובו תועלת ציבורית.
מומלץ: לדחות את ההתנגדות.

7. לסעיף 2.7 (הפניה לפסיקה)

ההחלטה אליה מפנים המתנגדים בעניין לאה ואורי מילר כלל
אינה רלוונטית לתכנית המופקדת.
באותו עניין נדונה חלקה שיעודה אפשר בניה רוויה, אך היא
היוותה מעין מובלעת במתחם המאופיין בבניה צמודת קרקע,
ושסובבות אותה ארבע דרכים ששלוש מתוכן הן דרכים צרות.
כמו כן, דובר על בקשה להיתר בנייה מכח תמ"א 38 ולא על
תכנית, כמו בענייננו, ולכן היה צורך להתמודד עם מיקום
המגרש, אופיו וכו', וזאת בשונה מענייננו ולכן אין ממש
בהחלטת ועדת הערר עליה מתבססים המתנגדים כדי לתמוך
בטענתם.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות.

8. לסעיף 2.8 (לעניין תקן חניה ליח"ד דב"י): על מנת להוזיל את עלות הקמת והשכרת יח"ד ברות ההשגה אנו ממליצים שלא להצמיד להן חניות. חו"ד זו תואמת את מדיניות הועדה לגבי הפחתת תקן החניה ברחבי העיר.
מומלץ: לדחות את ההתנגדות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לדחות את ההתנגדויות ולתת לתכנית תוקף

תמי ג'וסטו: סוקרת את התוכנית בקצרה

עו"ד רונן ירדני: מייצג את יזמי התכנית: ההתנגדות היא לגבי תקופת הדב"י. נחתם הסכם בין עיריית ת"א-יפו לבין היזמים שכולל הקצאת תועלת חברתית משמעותית- 20 יח"ד להשכרה בהישג יד. במסגרת ההסכם הדב"י יהיה ע"פ התוספת השישית למשך 20 שנה בלבד. בהחלטה להפקדה התווסף שלאחר סיום אותם 20 שנה שנקבעו בהסכמה, היחידות תהיינה להשכרה לצמיתות. אנחנו מבקשים שההסכם בינו לבין העיריה יתממש כפי שנקבע בתחשיב הכלכלי, כלומר 20 יח"ד תהיינה לשכירות בהישג יד לתקופה של 20 שנה ולא לצמיתות.

עו"ד מיכה גדרון: אנחנו מייצגים 40 דיירים שגרים בסביבה הקרובה וראינו את תגובת היזמים. ע"פ התוכנית יהיה ניתן להקים פרויקט בן 15 קומות הכולל 195 יח"ד. אם לוקחים את השטח המאושר בתוכנית אנחנו מגיעים ביחס לקרקע לרח"ק 6.4. ע"פ תא/5000 מה שמותר הוא 15 קומות, הרח"ק המרבי הינו 4 והצפיפות הינה 18. הטענה המרכזית שלנו הינה שהפרויקט חורג משמעותי מתא/5000, כמובן אנחנו לא טוענים שהתוכנית איננה בסמכות ועדה מקומית. אני אפילו מסביר ליזמים שכדאי ללכת לוועדה המחוזית כי אין ערר על החלטתה ויש הזדמנות אחת.

אכן ניתן ע"פ תא/5000 להכין תכנית לפי סעיף 23א' לתמ"א 38. וגם ניתן לחרוג מתכנית המתאר אבל בואו נראה למה היה ניתן לצפות ברח"ק מרבי- 4 במצב רגיל, כלומר 14,000 מ"ר. לפי תחשיב שלנו מגיעים ל-8-9 קומות. כלומר גם אם אומרים שכתוב שניתן להגיע ל-15 קומות, צריך לקרוא זאת יחד עם הרח"ק. ניתן היה לעשות גם תמ"א 38 לפי סעיף 23. אבל בפרויקט רגיל של תמ"א 38 לפי המדיניות שלכם הייתם

מאשרים קומה טיפוסית 20 דירות 3.5X והיינו מגיעים ל-150 יח"ד דיור בבנין של 8-9 קומות, זה הבנין שהיינו מקבלים בישום של תמ"א 38. אולם זו לא התוכנית הזו, בתוכנית העמסתם מטלה ציבורית של 20 יח"ד לדיור בר השגה והמטלות מנפחות את הבנין לכדי 195 יח"ד במקום 150 יח"ד 15 קומות במקום 9 קומות בפרויקט רגיל של תמ"א 38. בתא/5000 סימנתם 2 מוקדי התחדשות עירונית באזור. הכוונה של תא/5000 הינה הגברת זכויות לצורך התחדשות עירונית במוקדים הללו.

לו רציתם לעשות התחדשות עירונית ע"י מטלה ציבורית לדיור בר השגה, את זה הייתם אמורים לאשר באותם מוקדי אזורי התחדשות עירונית, לא באזור שלנו שהוא מחוץ להתחדשות העירונית. לכן אנחנו טוענים שתגבור הזכויות שדרשתם הוא לא מתאים למגמה התכנונית של תא/5000. את התגבור הייתם צריכים לעשות בתוך אותם מוקדים של ההתחדשות ששם אפשר לחרוג מהגובה ומהרח"ק ואת כל החריגות אפשר לפרוץ במדרגה אחת מעל המדרגה של תא/5000 ואתם עשיתם זאת במקום הלא נכון. על כן טענתנו כי לא היה ראוי לאשר את התב"ע הזו במקום הזה. אם כבר- אז תאשרו תב"ע לפי סעיף 23 ותטמיעו את זכויות תמ"א 38 שאפשר היה לקבל, כולל צפיפות וגובה לפי התמ"א ואל תגבירו זכויות במסגרת התחדשות העירונית. המבנה הזה חריג לסביבתו, במיוחד בגובה והוא יוצר חומה של 15 קומות כלפי כל המבנים בסביבה הקרובה. הוא מהווה פגיעה אורבנית, מצל על המבנים ליד ולכן אנחנו חושבים שלא היה נכון לאשר את התוכנית. טענה נוספת, אתם מאשרים קווי בנין אפס לכל הצדדים אחרי הפקעה לכיוון החזית של 2.3 מ'. כלומר, אתם מאשרים קו בנין קדמי של 2.3 מ' לחזית. זה לא נכון לאפשר בנינים

של 15 קומות על קו בנין קדמי של 2.3 מ'. במקרים רגילים, לבנין בן 15 קומות הייתם מאשרים קו בנין קדמי 5 מ'. מנימוקים אלו אנחנו מבקשים שלא תאשרו את התוכנית. אנחנו מבקשים שהמטלות הציבוריות יוסטו לתוך מתחמי ההתחדשות העירונית. אנחנו נסכים להגיע במקרה כזה ל 9 קומות או 8.65 כך שהוא ישתלב בסביבה.

מענה להתנגדויות.

עו"ד ירדני רונן: אנחנו עוסקים בתכנית לפי סעיף 23א' לתמ"א 38, מימוש הזכויות הינו לפי תמ"א וע"פ תב"עות תקפות. קיימים 5 בנינים צפופים שהורסים אותם ובונים 3 בנינים במרחק מינימלי של 11 מ'. לגבי הסביבה - כן קיימים בנינים של 15 קומות שנבנו לפני כמה שנים לכן הגובה של הסביבה תואם, למשל מבנים ברחוב טאגור. הגובה הטרוגני - ישנם בנינים של 8, 15 קומות, גם בסמיכות לפרויקט שלנו, ולכן אם בוחנים את הפרויקט החדש אנחנו מתואמים לפי הגובה בסביבה. חשוב לומר: תא/5000 כיוונה למגמות העתידיות של ת"א ושל שכונת נווה אביבים. לפי נספח העיצוב העירוני מותר לבנות עד 15 קומות, כלומר כל הסביבה של נווה אביבים אמורה להיות בנינים של עד 15 קומות. לכן אם עושים פרויקט חדש נמוך אנחנו לא מערערים על תא/5000. המתנגדים אמנם לא התנגדו לנושא הסמכות, אך זה לא מה שכתוב בהתנגדות (ראה סעיף 4.17 להתנגדות). תא/5000 מתווה 2 מסלולים תכנוניים נפרדים: אחד תוכנית מפורטת לפי הרח"ק והשני תכנית לפי סעיף 2.4.3 - קידום תוכנית לפי ת"בעות תקפות + תמ"א 38. שני המסלולים נפרדים וגם הרח"ק עצמו והמבחנים לא חלים על המסלול של תמ"א 38. אם מסתכלים על התב"עות התקפות בפרויקט שלנו - אזי על פיהם אפשר לממש 440%, דהיינו אנחנו מעל הרח"ק. אם רוצים לממש את תמ"א 38 זה הרבה מעל הרח"ק והרציונל של תמ"א 38. אתם כבר אישרתם את מימוש מלוא הזכויות של תמ"א 38 במסלול של היתר ולא במסלול של תוכנית בשכונת נווה אביבים. לעניין שיקול הדעת וההיקף - כל הסיבות הקיימות מובילות אותנו לזה שאמורות להתממש מלוא הזכויות ע"פ תמ"א 38 להיתרים. המדיניות שהועדה אישרה אומרת שבשכונת נווה אביבים יש לממש את מלוא תמריצי התמ"א בהיתר, על אחת כמה וכמה במימוש בתוכנית שלנו. מעבר לתועלת הציבורית של 20 יח"ד דב"י לתקופה של 20 שנה, התכנית מקצה הפקעות בשטח של 3000 מ"ר לטובת הרחבת דרכים. יש משמעות נוספות בנושא קווי הבנין - קומת הקרקע נכנסת פנימה כדי לאפשר מרחב ציבורי מאוד משמעותי. בנושא הצפיפות תא/5000 מדברת על האזור הזה ועל אזורים אחרים ביעוד של מגורים בבניה עירונית על 18 יח"ד לדונם כצפיפות מינימלית. הצפיפות המוצעת בתכנית היתה הדרישה של העירייה כדי לעמוד בתמהיל יח"ד שאתם בקשתם מאתנו ולכן הגענו לצפיפות הזו, שדרך אגב נהוגה במקומות אחרים בת"א.

מענים:

תמי ג'וסטו: נותנת מענה מתוך הדרפט לגבי ההתנגדויות.

ראובן לדיאנסקי: ברור שאנחנו משנים את פני השכונה כי יבוא עוד מקבצים לגובה. אין עוררין לגבי הזכויות לפי תמ"א 38 לפי סעיף 23 א' כי ניתן להגיע ל-9 קומות. תוכנית המתאר נותנת לנו אפשרות לשיקול דעת בנושא הגובה. השאלה היא כשמסתכלים על שכונות בעלות אופי מסוים וגם נווה אביבים הינה בעלת אופי מסוים, אנו מדברים על לב השכונה, ברחובות התנאים הסבוראים וכן הלאה, ולהביא אותם לבנין של 15 קומות, זו השאלה, האם להגיע לגובה מקסימלי של תוכנית המתאר? השיקול של ההיבט הכלכלי זה יכול לעמוד בכלכליות גם עם דיור בר השגה. בשכונה הזו צריך להסתכל בצורה מדודה ולא לפרוץ לכיוונים שישנו אותה. במיוחד כאשר תכנית המרתף היא 85%, זה לא מצדיק להגיע למקסימום שתוכנית המתאר מאפשרת לנו.

מיטל להבי: מצטרפת לדבריו של ראובן. 3 בנינים מגורים הייתי מצפה שהתכנית תהיה אחרת. בענין התכנית במקומות שונים בדרפט רשומים נתונים שונים פעם 60% פעם 85% אם כותבים תכנית צריך לציין איפה אם בגובה קומת הקרקע או הפנטהאוז, תכנית היא איפה שנבלם חלחול בקרקע וזה בתכנית המרתפים ואין טעם לרשום 60% שזה 85% מעל מפלס הקרקע. להציע קו בנין אפס ומרפסות מעל הרחוב והרחבה עד 5 מ' מדרכה ברח' חד סטרי דו כיווני ואין שביל אופניים ומבלי לתת את התשובות הללו זה לא בסדר. בכל העיר אין קו בנין אפס, למעט נווה צדק וכרם התימנים שזהו קו בנין אפס על חלקות מאוד קטנות ברחובות צרים. אבל זה לא מקובל בעיר וכל שכן ברמת אביב קו בנין אפס, הוא לא ישאיר ירוק. הגובה לא רק שהוא 15 קומות הוא 75 מ' וכשמחלקים 15 קומות בגובה של 25 קומות, יש הפרזה בגובה של כל קומה והמכפילים מאוד גבוהים. יש כאן ערך כלכלי שלא היינו צריכים להגיע לכדאיות כלכליות. האם העירייה נקטה באיזושהי עמדה לגבי מדיניות התמורות במקרה הזה? האם ישנם עצים לשימור בתכנית? בנושא שיתוף הציבור נראה לי שסיכום השיתוף ציבורי היה כבדרך אגב וצריך לתת מקום לדעות הנגד והבעד.

אסף הראל: כל שבועיים משנים את פני השכונות שבהם אנחנו מאשרים התחדשות עירונית. אתם מכירים את המספרים איך ישראל גדלה, יש לנו מדיניות באופן גורף ויש מקסימום. אין ספק שאנחנו נאלצים להיפרד מהזהות הנוסטלגית של כל שכונה אבל זה קצב הגדילה של העיר ונאלץ להיפרד מההווה השכונתית. אין לנו את המנדט לאפשר להוריד את הקומות. שיחפרו עוד למטה, צריך לשאוף לתכנית במרתפים כמו שמיטל אמרה: התכנית צריכה להיות 75% ולא 85%, צריך לשאוף לתכניות יותר נמוכות כדי שיהיה יותר ירוק. אם המחיר הוא לבנות פחות חניות אז בסדר מיטל להבי: מה תקן החניה?

ליאור שפירא : זה פרויקט שזה הזמן לעשות אותו באזורים הללו והטענות מתגמדות.
ראובן לדיאנסקי : אני בעד לקבל את ההתנגדות של מתנגד 2 בנושא התכנית.

מענה של הצוות

תמי ג'וסטו : לשאלה של מיטל אפשר לראות בקומת הקרקע בצד המזרחי יש עצים לשימור ויש 15% אזור לחלחול רציף. קיים שביל אופניים דו סטרי ברחוב יהודה הנשיא. מדובר על 15 קומות ללא הקלות וגם בתוכניות אחרות אנחנו מתואמים מתאר. בנושא התכניות : 85% במרתפים ובקומת הקרקע 60%. לגבי גובה המבנה- הגובה הינו אבסולוטי, המפלס של הרחוב הינו 18.30 וסה"כ מתקבל מבנה בגובה 57 מ' מטרים, כאשר גובה קומה טיפוסית הינו 3.5 מ' ברוטו. בנושא התמורות : 12 מ"ר לצורך התחשיב והבדיקה הכלכלית. תקן חניה : אפס לדב"י 1:1 לדיירים.

מיטל להבי : גם לאלה שיש זכויות הרחבה או ניתנו זכויות הרחבה בנפרד רוני קינסברג : 12 מ"ר לא תלות בזכויות ההרחבה, הזכויות אינן נכללות בתחשיב הכלכלי.
תמי ג'וסטו : בדיון להפקדה אישרתם תקן חניה 1:1 ואפס לדב"י.

פרנסיס דויד : לגבי שיתוף הציבור יכול להיות שאנחנו נדייק יותר בעתיד כי שיתוף הציבור בוצע בצורה הטובה ביותר.

אודי כרמלי : המתח בין להגביה כדי ליצור מרחב ציבורי, לבין להשאיר בינוי פתוח- זה המתח שעובדים איתו. גם במע"ר האפשרות היא להגביה ולייצר שטחים פתוחים יותר וזה תקף באותו האופן גם בשכונות פרבריות. כאן מקבלים מרחב ירוק פתוח וזה מטיב עם השכונה. יש קשר בין הגובה, לבין השטח הפתוח שמתחת, אבל אם לא היינו מקבלים את הערך הסביבתי זה לא היה שווה. אולם אם אתה מקבל נסיגות וכן הגדלת המרחב הציבורי ע"י שטחי גינון נרחבים בקומת הקרקע. לענין התכניות- זה שיש כאן 60% תכנית בקומת הקרקע יש לזה משמעות כי בסוף מי שהכי חווה את התכנית זה הולך הרגל. ברוב העיר הותיקה של תל אביב הנסיגות מרחיבות את החלל הנתפס וקומת קרקע נכנסת פנימה ומשאירה מקום לגינון או למרחב פתוח זה גם מה שנעשה כאן וזה חלק מהשיקולים כאן לכן אני אומר- לא להתעלם מהמתח הזה.

תגובת המתנגדים :

עו"ד גדרון : מערבבים מס' נתונים- שהתוכנית קובעת גובה מרבי 15 קומות ורח"ק 4, אך לא ניתן להגיע ל-15 קומות עם רח"ק 4 - זו טעות בסיסית. לכם יש מסמך מדיניות לתמ"א 38, אם מגישים בקשה להיתר בניה במסגרת תמ"א 38 ברח' יהודה הנשיא מגיעים לצפיפות של 150 יח"ד ו-8.5 קומות ואילו אתם הגעתם לפי סעיף 23 ל-15 קומות- פי 2 ול-195 יח"ד וזו לא תוכנית לפי סעיף 23. זו לא תוכנית במסגרת תמ"א 38, אנחנו מדברים על מס' יחידות דיור וגובה ולא שטחים. אתם ממשיים הרבה יותר ואתם משנים את פני השכונה. אמרתם שהגובה המרבי הוא 15 קומות, אך לא התכוונתם שכל השכונה תהיה 15 קומות. בשאלה הזו עניתם דרך הרח"ק, כי כדי להגיע ל-15 קומות הייתם צריכים לתת רח"ק 6.

גידי בר אוריין : בעניין של זכויות - הזכויות הם תמ"א + תב"ע מגיעים לנפחים במס' המטרים שהצגנו פחות 1500 מ"ר שלא הצלחנו להכניס ב-15 קומות. אם היו עושים 5 בנינים בגובה של 9 קומות הייתם מקבלים קיר בטון עם מרחקים של 5 מטרים בין כל בנין ובנין. ולכן פסלנו זאת ועשינו שלושה בנינים. לגבי הדירות אפשר היה להגיע ל-150 יח"ד אבל הינו מקבלים דירות גדולות. אנחנו רוצים גם דירות גדולות וגם בינוניות וקטנות ולכן מדובר ב-195 יח"ד. עשינו מתחם שוטטות שמאפשר מעבר דרך המגרש שלנו- מציג את המתחם (צבוע בירוק בתשריט) מרח' התנאים כולל רח' יהודה הנשיא מכל הצדדים. הכנו תוכניות ברמה של תוכניות עיצוב כולל אדריכל העיר. יש לנו עצים גבוהים וגדולים. מבחינת קווי הבנין אנחנו משפרים את המצב העכשווי של הרחובות הקיימים בסדר גודל של 1.20 מ', המרפסות כלולות בתוך הנפח של הבנין. קו בנין אפס הוא אחרי הרחבת המדרכה. גובה קומות 3.5 מ' ברוטו.
תמי ג'וסטו : בקומת הקרקע לא מתוכננות דירות, לכן המרחב הציבורי ממשיך מעבר להרחבת המדרכות לתוך תחום הגינון של התכנית.

אורלי אראל : אין כאן זיקת הנאה אבל התכנון הוא ללא גדרות.

עו"ד ירדני : פני הסביבה מאוד ברורים 15 קומות נמצאים גם ברחוב יהודה הנשיא מספר 36 ו-38 ולכן אנו לא משנים את פני הסביבה, גם תא/5000 מדברת על חזון וחייבים לממש אותו. למרות שאין שום מניעה, ויתרנו על 1500 מ"ר כדי להטיב את התכנון ובנוסף התכנית כוללת תועלת ציבורית של 20 יח"ד דב"י.

גידי בר אוריין : הבניין 13 קומות ועוד 2.

דורון ספיר : בעיני הטעות היא שאי אפשר לבנות 25 קומות ולא 15 קומות. זה בזבוז משאבים ואם מגבילים בעיר הלבנה חייבים באזורים אחרים לתת יותר זכויות. אלו האזורים היחידים בצפון העיר שהם מרווחים ואפשר לתת בהם יותר זכויות.

הצעת החלטה : יש את חו"ד מה"ע והצעת היזם

מי בעד חו"ד הצוות

הצבעה

בעד : דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא
נגד : מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

בישיבתה מספר 0015-20' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לדחות את ההתנגדויות בהתאם לחוו"ד הצוות ולתת תוקף לתוכנית.

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

מהות הדיון: דיווח לוועדה המקומית:

התכנית אושרה להפקדה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 28.8.2019. לתכנית הוגשו התנגדויות על ידי יזמיות התכנית ועל ידי העוררים. ב19.8.2020 קיימה הוועדה המקומית דיון בהתנגדויות, החליטה לדחות אותן ואישרה את התכנית למתן תוקף. על החלטה זו הוגש הערר. הסוגיות שעמדו בבסיס הערר הן- זכויות הבנייה, מספר הקומות, קווי הבניין והצפיפות. ועדת הערר קיימה 2 ישיבות בנושא, בתאריך 4.3.21 וכן בתאריך 18.11.21. בתאריך 2.10.2022 התקבלה החלטת ועדת הערר, להלן תמצית החלטתה :

- יש לשמור נסיגות מקו המגרש כלפי כל אחת מהחזיתות ולקבוע קו בניין שאינו 0. זאת בשל סתירה בין ההוראות שקבעו קו בניין 0, לבין נספח הבינוי המחייב ביחס להעמדת המבנים ומרחק הבינוי מקווי הבניין, אשר בו מסומנים מבנים במרחק מקו המגרש, ללא ציון המרחק.
- קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בקומת הקרקע
- עריכת תחשיב מחודש לזכויות שניתן לעגן במסגרת התכנית (לפי סעיף 23 לתמ"א 38), תוך ביטול הזכויות שהתוכנית שאבה מתוקף תכנית 11 (מימוש זכויות מתוקף 11 אפשרי אך ורק במקרה של מגרש ריק)
- ביטול ההחלטה לאשר את התכנית והשבתה לשולחן הוועדה המקומית לצורך בדיקה מחודשת של נפחי הבינוי הנדרשים ומתן החלטה חדשה
- הוועדה דחתה את יתר העררים שהוגשו : סמכות הוועדה לאשר תכנית חורגת רח"ק בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א, גובה המבנים, צפיפות וכמות יח"ד

לאור החלטת ועדת הערר התכנית מוגשת לוועדה המקומית להצגת השינויים הבאים :

- עדכון סל זכויות הבנייה – ללא זכויות מתוקף תכנית 11, ועם זכויות מתוקף תכנית 2400 וכן פרוטוקול שטחי שירות 22-320034--4
- קווי הבניין שונו מקו בניין 0 (אפס) לקווי הבניין הבאים :
קווי בניין : קידמי (צפון-לרחוב התנאים) : 1.5 מ'
קידמי (דרום – לרחוב בתנאים) : 1.5 מ'
קידמי (מערב – לרחוב יהודה הנשיא) : 2 מ'
קידמי (מזרח – לרחוב יהודה הנשיא) : 1 מ'
- נקבעו קווי בניין הבאים : קדמי (צפון) : 1.5, קדמי (דרום) : 1.5, קדמי (מערב) : 2, קדמי (מזרח) : 1
- עדכון ההפקעה לרחוב יהודה הנשיא
- סומנו בתשריט זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7 במרווחים הקדמיים בין קווי הבניין לגבולות המגרש ובמרווחים בין המבנים. ללא הקמת גדרות בגבולות המגרש

עדכון ההפקעה לרחוב יהודה הנשיא :

לפני ערר		אחרי ערר	
יעוד קרקע	מ"ר מחושב	יעוד קרקע	מ"ר מחושב

198.6	דרך מוצעת	286.9	דרך מוצעת
3523.9	מגורים ד'	3435.6	מגורים ד'

זכויות בניה :

שטחי שירות				סה"כ עיקרי + שירות מעל לקרקע	שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1			מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר		%	מ"ר	%	מ"ר	
510%	17.600	45%	7.423	23.994	0	0	468%	16.571	מגורים

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

תמהיל יח"ד מוצע :

צפיפות : 52.3 יח"ד לדונם ברוטו, 55.3 יח"ד לדונם נטו (לאחר הפקעות)
דירות קטנות 45-64 מ"ר : 14%
דירות בינוניות 65-85 מ"ר : 12%
דירות גדולות 86-110 מ"ר : 45%
דירות גדולות מאד מעל 110 מ"ר : 29%

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	מצב קיים (תוכניות תקפות)	נתונים	
680%**	698%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
עיקרי = 16,571 מ"ר * שירות = 7,423 מ"ר סה"כ = 23,994 מ"ר	** עיקרי = 16,571 מ"ר * שירות = 7,423 מ"ר סה"כ = 23,994 מ"ר	מ"ר	

* שירות כולל ממ"דים

** מתוך תא שטח 1 בלבד (מגורים נטו, ללא שטח דרך מוצעת)

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

- לאחר תהליך ארוך לאישור תכנית התחדשות עירונית ראויה זו הכוללת תועלת ציבורית חשובה לשכונה, בדמות 20 יח"ד דב"י, מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים :
- חתימה על הסכם דב"י עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח הכולל השכרה לצמיתות במחיר השוק של יח"ד אלו בתום תקופת הדב"י.
 - לאחר תום תקופת הדב"י יח"ד אלו תהיינה להשכרה לצמיתות. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית. להבטחת זאת תירשם הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011.
 - תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
 - בקומת הקרקע לא תותר הקמת גדר, למעט מטעמי בטיחות.
 - הוספת סעיף זיקות הנאה :

- סימון זיקת הנאה בתשריט בתוך קווי בניין הינו מנחה. המיקום, צורתה ורוחבה יקבעו בשלב הכנת בקשה להיתר בניה. במרווח שבין המבנים תיקבע זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ11 מטרים.
- בשטח זיקות הנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל ואופניים 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.

3. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב ותאורה.
 4. בתחום זיקות ההנאה שבין המבנים תותר הקמת מרתף תוך שמירה על מילוי אדמה בעומק 1.5 מ' נטו.
 5. בתחום זיקות ההנאה שבמרווח בין קו הבניין לקו המגרש לא תותר הקמת מרתף, למעט חריגה נקודתית לחדרים טכניים. יש לשמור בתחום זה על אדמה גננית. יותר מעבר תשתיות בתחום זה.
 - לכל אורך זיקות הנאה אלו יותרו פתרונות הצללה ופרגולות ברוחב זיקת ההנאה.
 6. זיקות הנאה בסמוך לדרכים אשר ישמשו להרחבת מדרכה, יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
 7. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים ופליטת אגוזי גנרטור בשטח זיקת ההנאה.
- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון:

רבקה פרחי: זה לא דיון בדיווח אלא החלטה חוזרת למתן תוקף לתוכנית בעקבות החלטת וועדת ערר. וועדת הערר ביקשה מאתנו לבחון האם מדובר בתיקון שמצריך פרסום לפי 106'ב', לא מדובר ב-106'ב' אין צורך לפרסם מחדש רק החלטה חוזרת למתן תוקף. נפרט בפניכם את השינויים ואת התכנית בקצרה. התכנית אושרה להפקדה ביום 28.8.2019 לתכנית הוגשו התנגדויות, ב-19.8.20 דנו בהתנגדות וניתן מתן תוקף. על החלטת וועדת ערר הוגש ערר שבסיס הערר היה זכויות בניה, מס' קומות קווי בניין וצפיפות. וועדת ערר קיימה 2 ישיבות, בנושא, האחרונה היתה ב-2021 ובאוקטובר 2022 נתקבלה החלטת וועדת ערר לגבי מס' נושאים.

ליאור שפירא: מה הם הנושאים השונים מדעת הוועדה?
רבקה פרחי: מפרטת את החלטת וועדת ערר מתוך מצגת.
ליאור שפירא: אז במה לא הייתה הסכמה?
רבקה פרחי: סימון זיקות הנאה, קווי בניין ועריכת תחשיב זכויות מחדש.
ליאור שפירא: אנו יכולים לחזור לעמדה שלנו המקורית?
רבקה פרחי: אני מניחה שלא כי זה כבר נדון בערר, השינויים אינם מהותיים.
הראלה אברהם אוזן: נעשתה בדיקה מחודשת, נוספו שטחי שירות לפי פרוטוקול שטחי שירות. וועדת ערר לא רצתה לאשר את התוכנית באופן אוטומטי, הוועדה ביקשה שאתם תראו את התוכנית, שהתוצאה מקובלת עליכם, ושייבחן האם יש מקום לפרסום 106'ב'. אנשי המקצוע סוברים שאין מקום לפרסום 106'ב'.

ליאור שפירא: למה אתם סוברים שאין מקום לפרסום 106'ב'?

רבקה פרחי: אין שינויים מהותיים מהתכנית המופקדת, נשארו 3 מבנים, 15 קומות, מס' יחידות הדיור נשאר אותו הדבר. מדובר בשינויים בקווי בניין וזיקות הנאה.

ליאור שפירא: מתי אנחנו קיבלנו את ההחלטה?

הראלה אברהם אוזן: ההחלטה היא מיום 19.8.2020 לאחר את התוכנית

ליאור שפירא: למה אישרנו קו בניין 0, זה נוגד את המדיניות

רבקה פרחי: נעשתה הפקעה לכיוון רח' יהודה הנשיא וכך הגיעו לקו בנין 0, גם לכיוון רחוב התנאים אורלי אראל: יש 2 חלופות, הפקעה של המדרכה או זיקת הנאה. העדפה שלנו עד כמה שאפשר לקבל מדרכה באחריות בבעלות עירונית, לא בזיקת הנאה. השאיפה שלנו להגיע לבניינים בקו אחיד. השאלה האם יהיה בזיקת הנאה וקו בניין 3 מטר או קו בניין 0, אלו החלופות כדי שיהיה בינוי אחיד לאורך הרחוב רבקה פרחי: במקרה הזה קומת הקרקע הינה בנסיגה והקומות העליונות בקו בנין 0. וועדת הערר סברה שלא נכון שבניין של 15 קומות יהיה בקו בנין 0 ויש להתרחק.

אופירה יוחנן וולק: מה לגבי התכסית?

רבקה פרחי: 60 אחוז

גידי בר אוריין: נדגיש שהרעיון היא בניה ללא גדרות, אין משמעות אם זה קו בנין 0 או לא. הכל חלל אחד גדול, עירוני עם דשא, עם מעברים בין הבניינים והמרפסות שקועות בתוך הנפת. ממשיך להציג מהמצגת.

אופירה יוחנן וולק: מה התכנית המרתפים? כמה שטח חלחול יש במגרש?
גידי בר אוריין: 15 אחוז
ליאור שפירא: מה תקן החניה?
גידי בר אוריין: 1 ל-1. יש גם 20 דירות דב"י. ממשיך להציג מהמצגת.
ליאור שפירא: תכנית מאושרת.

בישיבתה מספר 0005-23 מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים:

- חתימה על הסכם דב"י עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח הכולל השכרה לצמיתות במחיר השוק של יח"ד אלו בתום תקופת הדב"י.
- לאחר תום תקופת הדב"י יח"ד אלו תהיינה להשכרה לצמיתות. סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית. להבטחת זאת תירשם הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011.
- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- בקומת הקרקע לא תותר הקמת גדר, למעט מטעמי בטיחות.
- הוספת סעיף זיקות הנאה:

1. סימון זיקת ההנאה בתשריט בתוך קווי בניין הינו מנחה. המיקום, צורתה ורוחבה יקבעו בשלב הכנת בקשה להיתר בניה. במרווח שבין המבנים תיקבע זיקת ההנאה ברוחב שלא יפחת מ-11 מטרים.
2. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל ואופניים 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
3. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב ותאורה.
4. בתחום זיקות ההנאה שבין המבנים תותר הקמת מרתף תוך שמירה על מילוי אדמה בעומק 1.5 מ' נטו.
5. בתחום זיקות ההנאה שבמרווח בין קו הבניין לקו המגרש לא תותר הקמת מרתף, למעט חריגה נקודתית לחדרים טכניים. יש לשמור בתחום זה על אדמה גננית. יותר מעבר תשתיות בתחום זה.
- לכל אורך זיקות הנאה אלו יותרו פתרונות הצללה ופרגולות ברוחב זיקת ההנאה.
6. זיקות הנאה בסמוך לדרכים אשר ישמשו להרחבת מדרכה, יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
7. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים ופליטת אגוזי גנרטור בשטח זיקת ההנאה

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0455493 תא/מק/5019 - העברת זכויות מנחלת בנימין 9 לבילוייה מעוז 6 ומאיר
9 - 23-0005	יערי 20
	דיון בהפקדה

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

כתובת:

מגרש מוסר: נחלת בנימין 9

מגרשים מקבלים: בילוייה מעוז 6 ויערי מאיר 20

מיקום:

מגרש מוסר:

נחלת בנימין 9: גוש 6918, חלקה 76.



מגרשים מקבלים:

1. בילוייה מעוז 6: גוש 7186, חלקה 29.

2. יערי מאיר 20: גוש 7186, חלקה 15.



מיקום:

נחלת בנימין 9: גוש 6918, חלקה 76
בילויה מעוז 6: גוש 7186, חלקה 29
יערי מאיר 20: גוש 7186, חלקה 15

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7186	מוסדר	חלק	29	
7186	מוסדר	חלק	15	
6918	מוסדר	חלק	76	

שטח התכנית:

מבנה לשימור נחלת בנימין 9: 548 מ"ר.
בילויה מעוז 6: 2,011 מ"ר.
יערי מאיר 20: 3,316 מ"ר
סה"כ שטח התכנית: 5,875 מ"ר

מתכננים: משרד קרבלניק-קיסר אדריכלים ומתכנני ערים ואזורים
משרד כהנא גלעד אדריכל ובונה ערים

יזמים:

- בעלי זכויות מהבניין בבילויה מעוז 6
- בעלי זכויות מהבניין ביערי מאיר 20

בעלות:

מגרש מוסר: נחלת בנימין 9 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
קרבן לשימור

מגרשים מקבלים:

בילויה מעוז 6: פרטיים
יערי מאיר 20: פרטיים

מצב השטח בפועל:

נחלת בנימין 9:

מבנה לשימור אקלקטי בהגבלות מחמירות שתוכנן בשנות העשרים. בן 3 קומות סיים את עבודות השימור ב-2018

מגרשים מקבלים:

1. **בילויה מעוז 6:** בניין מגורים קיים בן 12 קומות מעל קומת עמודים חלקית, ו-2 קומות מרתף חניה ואחסנה, הכולל סה"כ 48 יח"ד ע"פ היתרי בניה משנת 2004 ו-2010. רחוב בילויה מעוז הינו רחוב פנימי ללא מוצא בשכונת כוכב הצפון, תל אביב יפו. מצפון לנכס גינה ציבורית "גן כוכב הצפון", ממזרח שדרות לוי אשכול וממערב רחוב אבא קובנר. הבניין בסמוך לבי"ס כוכב צפון. ומעברו השני של הכביש מרכז מסחרי.
2. **יערי מאיר 20:** בניין מגורים קיים בן 9 קומות מעל קומת קרקע חלקית, ומרתף חניה, הכולל סה"כ 40 יח"ד ע"פ היתרי בניה משנת 2016. רחוב יערי מאיר הינו רחוב צדדי, תחילתו ברחוב לוי אשכול וסופו ברחוב בוני העיר בשכונת כוכב הצפון.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

מצב תכנוני קיים:

נחלת בנימין 9:

תכניות תקפות: 1200, 2650 ב', 44, 4490

יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד

שטח המגרש: 548 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 301.23 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 12.12.2022, לשווי קרקע 32,200 ש"ח.

בתכנית 4490 הועברו 734.15 מ"ר ע"פ תחשיב מתאריך 16.2.16 לשווי 17,500 ₪ למ"ר.

בתכנית 4976 הועברו 112.65 מ"ר ע"פ תחשיב מתאריך 4.8.21 לשווי 28,000 ₪.

בתכנית 4686 המופקדת ונמצאת בימים אלה בסטטוס עתירה מנהלית לאחר ועדת ערר, יועברו 27.68 מ"ר.

מגרשים מקבלים:

1. בילויה מעוז 6

תכניות תקפות: 1112 ג, 1, תא 5000, 1, תא/מק/4660

יעוד קיים: מגורים מיוחד

שטח המגרש: 2011 מ"ר

זכויות בניה: שטח הבניין הקיים 10474.51 מ"ר לפי היתר מספר 10-0897

גובה: 12 קומות מעל הקרקע + 2 קומות מרתף

2. יערי מאיר 20

תכניות תקפות: 1112 ג, תא/1112(1), תא/1112(2), 1112 ג(3), 1, תא 5000, 1, תא/מק/4660

יעוד קיים: מגורים מיוחד

שטח המגרש: 3316 מ"ר

זכויות בניה: שטח הבניין הקיים 9115.82 מ"ר לפי היתר מספר 16-0294

גובה: 9 קומות מעל הקרקע + 1 קומת מרתף

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

הבטחת מימוש השימור בפועל במבנה לשימור שברחוב נחלת בנימין 9, על ידי קביעת הדרכים להעברת הזכויות למגרשים המקבלים בילויה מעוז 6 ויערי מאיר 20 ובאמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע דרישות השימור במבנה לשימור שברחוב נחלת בנימין 9.

מטרת התכנית השלמת שטחי מרפסות חלקיות קיימות בבילויה מעוז 6 בתוך מסגרת המרפסות הקיימות ובהתאם לקו המרפסות הבנויות בפועל, הפיכת מסתור כביסה לשטח עיקרי והרחבת שטח דירת גן. הגדלת שטח עיקרי בנוי בתוך שטח בנוי לא מנוצל במאיר יערי 20

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 117.38 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 12/12/2022 ועפ"י הערכת שומה למגרשים המקבלים ברחוב בילויה מעוז 6 ומאיר יערי 20 :

בילויה מעוז 6 מתאריך 08.02.2022, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 22650.ב. :

- שווי מ"ר לניוד למטרת הרחבת דירות גן על חשבון חצר 15,750 ש"ח
- שווי מ"ר ממוצע להגדלת מרפסות 6,450 ש"ח
- שווי מ"ר ממוצע למטרת הפיכת מסתור כביסה לשטח עיקרי 14,440 ש"ח
- עבור קומה 10 שווי מ"ר להגדלת מרפסת 6,867 ש"ח

- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.04 מ"ר ביעוד דירות גן במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 4.99 מ"ר ביעוד מרפסות במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.23 מ"ר ביעוד מסתור כביסה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 4.69 מ"ר ביעוד מרפסות בקומה 10 במגרש המקבל.

יערי מאיר 20 מתאריך 16.06.2022, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 22650.ב. :
שווי מ"ר מבונה למגורים בדירת גן מספר 1 ו- 2 29,700 ש"ח
שווי מ"ר מבונה למגורים בדירה מספר 5 בקומה 1 27,000 ש"ח

- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.08 מ"ר ביעוד דירות גן במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.19 מ"ר ביעוד דירות בקומה 1 במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 9 למגרשים המקבלים ברחובות בילוייה מעוז 6 ו-יערי מאיר 20.
2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב נחלת בנימין 9 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור
3. מחיקת 117.38 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 9.
4. תוספת 300.82 מ"ר בבילוייה מעוז 6 לפי הפירוט הבא ובהתאם לנספח הבינוי:
 - 4.1 246.34 מ"ר עיקרי עבור הגדלת מרפסות במגרש מקבל בילוייה מעוז 6
 - 4.2 22.38 מ"ר עיקרי עבור הגדלת שטח עיקרי על חשבון מסתורי כביסה במגרש מקבל בילוייה מעוז 6
 - 4.3 32.1 מ"ר עיקרי עבור הרחבת דירת גן על חשבון גינה במגרש מקבל בילוייה מעוז 6
5. תוספת 46.11 מ"ר יערי מאיר 20 לפי הפירוט הבא ובהתאם לנספח הבינוי:
 - 5.1 30.74 מ"ר עיקרי עבור הגדלת דירות גן במגרש מקבל יערי מאיר 20
 - 5.2 15.37 מ"ר עיקרי עבור דירה בקומה 1 במגרש מקבל יערי מאיר 20

הוראות בינוי

תוספת השטח ב"מגרשים המקבלים" (תאי שטח 1-3) תעשה במסגרת קונטור המבנה הקיים בלבד ובמיקומים המפורטים בנספח הבינוי של תכנית זו.

הנחיות מיוחדות

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

טבלת השוואה:

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
מאיר יערי 20	בילוייה מעוז 6	נחלת בנימין 9	מאיר יערי 20	בילוייה מעוז 6	נחלת בנימין 9		
תוספת של 46.11 מ"ר עיקרי למגורים.	תוספת של 300.82 מ"ר עיקרי	הפחתה של 117.38 מ"ר עיקרי.	לפי תב"ע 1112 ג'	לפי תב"ע 111 ג'	לפי הקיים 301.23 זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 12/12/2022	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	40	48	כקיים		מספר יח"ד
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	110 מ"ר	110 מ"ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	10 קומות	12 קומות מעל	כקיים	קומות	מספר קומות

			מעל הקרקע	הקרקע			
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים		חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוי בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאים למתן תוקף לתוכנית

מגרש המקבל- הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשבעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

3. תנאים למתן היתר בניה במגרש המקבל

- אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לענין קיום הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות בהתאם להוראות תוכנית השימור.
- שיפוי החזיתות בהתאם להנחיות המרחביות

4. רישום הערה

רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

זמן ביצוע :

כ-7 שנים מיום אישור התוכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
שם התכנית	מספר התכנית	מגיש התכנית	שם התכנית
תא/מק/5019	507-0455493	ע"ד טבע'ניק יגיל	קרבלניק קיסר אדריכלים
העברת זכויות מנהלת		גביש מעין	גלעד כהנא אדריכל
בנימין 9 לבילויה מעוז		בויקו זאב	
6 יערי מאיר 20			
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ריגילה" (שעור לא חוסמכת)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מותרת כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלק התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
מוסד התכנון המוסמך לתקן את התכנית ולאשר			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

הערות	הערות	הערות	הערות
4.3 - שימור סעיף - 4.3.1) חוראות כלליות 4.3.2) חוראות למרקס בנוי לשימור 4.3.3) אחר לשימור 4.3.4) אחר עתיקות	מבנה או אחר לשימור: הכסולים ברשימת השימור העירייה או שנקבעו לכיכס הוראות לשימור בתכנית המבנה, או בתכנית מאושרת	מבנה או אחר לשימור: קביעת תוראות ותארים במבנה לשימור סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל תוראות תכנית נחשית קודמת (תכנית השימור 2650) בתכנית המפורטת החדשה ובחתימה להוראות סעיף 3.1.3(ג)4.	תואם 1. העברת זכויות בנייה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 9 למגרשים מקבילים ברחוב מאיר יערי 20, ורחוב בייליה מעוז 6 וטחיקת זכויות תכנית מחממים לשימור בהגבלות מחמירות. 2. הבטחת ביצוע שימור חממים ברחוב נחלת בנימין 9 כחתימה להנחיות תכנית השימור 2650.

שימוש בתוכנית המפורטת	התוכנית בשטח נדרש מקומות חלוקה בשטח שחלק עליו נחשבות כמבנות לא תסתור את התוכנית המבנית, האולם נדרש מקומות תחילת מושטפת לסלול בתוכנית באופן, על אף תאמור בתוכנית המבנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו-(א8) שב. א2 (א) למעט (א4) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (א5) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ומקומות שונים, (א6) – תחילת מושטפת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א2) שינוי תוכנית בדבר בנייה או עיצוב אוריינטציה
+	סעיף קטן (א4) שינוי חלוקת שטחי הבנייה המבנית בתוכנית אחת שתיא תכנית שאיננה תועדה המבנית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה. לטו התכנית האמורה (בהסמך עתשטח הכולל המותר לבנייה, מכל יעד קרקעי, לא יידל ביותר מ- 50%)

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות נדרש מקומות/מחוזית, (מחוק את המיוחד) כמסומן בסעיף (א) במאמץ זה.			
תאריך 26.1.23	חתימה	מספר ת.ז. 025332735	שם וטעם משפחה אחוז כרמל, אדרי
תאריך 25.12.23	חתימה	מספר ת.ז. 2498926-9	שם וטעם משפחה חראלה אברהם און, עיד

החלטות
גבי אילנה טולמני – ראש יעף מחוזות מוכיחות ועדה מחוזית
עולה תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

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

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 26/01/2023
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/01/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :

שרון טרייגר : מציגה מתוך מצגת את עיקרי התכנית.
ליאור שפירא : אתם מעבירים זכויות מהדרום לצפון?
שרון טרייגר : מהמרכז לצפון.
ליאור שפירא : התכנית מאושרת

בישיבתה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

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

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב

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

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0953968 תא/מח/4835 - העברת זכויות מנחמני 64 ושינוי הוראות בינוי
10 - 23-0005	דיון בהפקדה - תכנית מקודמת ישירות למחוז

יזם התכנית הגיש תכנית ישירות לוועדה המחוזית ללא סיוס תיאום עם הוועדה המקומית. כמו לא הועברו עיקרי הוראות התכנית אשר הוגשה לוועדה המחוזית בתבנית הדרפט המקובלת ועל כן עיקרי הוראות התכנית אשר הועברה למחוז מובאת לדיון בפורמט שהוגש ע"י היזם.

	הוראות התכנית
	תכנית מס' 507-0953968
	תוספת זכויות ובינוי למבנה לשימור ברחוב נחמני 64 ת"א

דברי הסבר לתכנית

	התכנית מבקשת לאשר התרת מימוש זכויות חלקית בקומות הגג ובקומות הגלריה, במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בכתובת נחמני 64 בתל אביב. סטטוס תיק תיעוד והמבנה בפועל: קיים תיק תיעוד שנעשה ביוני 2011 הבניין משמש כיום בהתאם לתיעודו על פי התוכנית. מגורים ומסחר.
---	---

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

עידוד שימור ושיפוץ מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחמני 64 באמצעות התרת מימוש זכויות חלקית בקומות הגלריה ובקומות הגג במבנה וקביעת הוראות בינוי לגביו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הבטחת ביצוע שימור במבנה לשימור ברחוב נחמני 64 בהתאם לתוכנית השימור העירונית.
- שינוי הוראות בינוי למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ותוספת קומה חלקית באמצעות ניצול יתרת חלק מהזכויות כמפורט:
 - השטח העיקרי בקומות הגלריה לא יחרוג מ-380 מ"ר.
 - השטח העיקרי בקומת הגג לא יחרוג מ-225 מ"ר.
 - תוספת של 52 מ"ר לשטח המקלט הקיים לצורך פתרון מיגון בתכנית הבניין הקיים.
 - שמירת נסיגות 2.5 מ' מחזיתות קדמיות בקומות הגג, ללא תוספת מרפסות.
 - קביעת תקן חניה 0.
 - תוספת יחידות דיור במבנה.
 - קביעת חזית מסחרית פעילה.
- הסדרת קו בנין קדמי למבנה לשימור.

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0953968 תא/מח/4835 - העברת זכויות מנחמני 64 ושינוי הוראות בינוי
10 - 0005-23ב'	דיון בהפקדה - תכנית מקודמת ישירות למחוז

תכנית מס': 507-0953968 - שם התכנית: תוספת זכויות ובינוי למבנה לשימור ברחוב נחמני 64 ת"א

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מעל מפלס הכניסה הקובעת: בהתאם לתוכנית התקפה- מגורים מעל קומת מסחר, שטחי שירות נלווים. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: בהתאם לתוכניות התקפות שטחי עזר ושירות נלווים למגורים, כגון מיגון, אחסנה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הוראות בינוי קומת הגג: א. גובה קומת הגג יהיה עד 3.5 מ' כולל מעקה הגג. ברוטו וכולל הסתרים מתקנים במסגרת מעקה הגג, לא יותרו תשתיות פתחי איזורור על גבי החזיתות. ב. הבניה החדשה על הגג תהיה בנסיגה של 2.5 מ' ממעקה הגג הקיים, בחזיתות הקדמיות, ללא תוספת מרפסות. מיגון יתוכנן בחלקים אחוריים של המבנה בלבד, תשתיות יהיו מוסוות. בתחום המגרש, בחלקים אחוריים, במרפסות- ללא נראות. במרפסות ובחזיתות המבנה. ג. גובה קומת ביניים- תוספת קומת הגלריה תתאפשר כל עוד אין פגיעה בערכי המבנה. חזיתות המבנה ומערכת הפתחים תהייה ללא שינוי, ללא פגיעה וללא שינוי בחדרי המדרגות. - תוספות בינוי קונסטרוקטיביות יהיו בהתאם להנחיות מחלקת השימור, בפנים הבניין, ונפח הקירות. ללא פגיעה במעטפת המבנה. - קומת הביניים תהייה מוגשת ככל הניתן, פתרונות המיגון יתאפשרו כממ"ק או בתת הקרקע. לא תותר בניה מעל ובתחום המרפסות, סגירת המרפסות תעשה בהתאם להנחיות מח' שימור במרפסות שירות. 2. שטח יחידת דיור כולל ממוצע: 47 מ"ר. שטח ממוצע היום-81 מ"ר מספר יחידות דיור קיימות - 12, מספר יחידות דיור מבוקשות 30 3. מרתף: תותר הגדלת שטח המקלט לצורכי מיגון בהתאם לדרישות פיקוד העורף כמפורט בנספח הבינוי. יתרת זכויות שאינה מנוצלת בתוכנית זו ניתן יהיה לנייד בתוכנית עתידית בהתאם למפורט בתוכנית השימור תנאי לניוד יתרת הזכויות בתוכנית עתידית יהיה השלמת ביצוע עבודות השימור במבנה, לקבלת אשור מח שימור לתעודת גמר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (מחא שטח) %	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מספרות-בנין לשטח העיקרי (מ"ר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי		קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ומסחר	מגורים	1	807	1440 (1)	237 (2)	0	102 (1)	70 (2)	30	16.75	4 (3)	4 (3)	4 (4)	4 (4)	4 (4)	342	
מגורים ומסחר	מסחר	1		350 (3)													

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המינימיים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטח שטחי השירות יופחת מיתרת הזכויות ולא ניתן יהיה לעייד אותו בתוכנית עתידית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח המקלט הקיים יוגדל.
- (2) עד 70% משטח המגרש במגרשים פינתיים.
- (3) בדרך בנין - 2 קומות מעל מסחר וגלריה + קומת גג בנסיגה, ברחוב נחמני - 2 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג בנסיגה.
- (4) עיף קונטנר המבנה הקיים המיועד לשימור וכספורה בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה לא תותר חניה בתחום המגרש. תקן חניה : 0 לכל השימושים
6.2	שימור שימור המבנה יבוצע בהתאם להוראות תכנית תא/2650/ב ובהתאם להנחיות מחלקת השימור.
6.3	תנאים בהליך הרישוי 1. יש לבצע תיאום עם נתי"ע כתנאי למתן היתר בתחום התכנית, בהתאם למפורט להלן: א. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה אלא בתאום עם חברת נתי"ע. ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נתי"ע, בשלב תכניות ההיתר. ג. לא תותר קביעות עוגנים, בין אם ארציים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר התחום שסומן בתמ"מ 1/5 ותת"ל 71 כתחום רצועת המסילה. ד. יש לתאם עם חברת נתי"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט. ה. יש לתאם עם חברת נתי"ע לוי"ץ להקמת הפרויקט, הסדרי תנועה וכן את מפלסי הרחוב. ו. תחילת העבודה תותר רק לאחר תיאום עם חברת נתי"ע וקבלת אישורה בכתב. במידה והעבודה תתחיל ללא תיאום עם נתי"ע, תהא רשאית העירייה להוציא צו הפסקת עבודה. ז. במידה והמרתפים ייבנו לאחר ביצוע המנהרות: תנאי לביצוע העבודות יהיה תיאום עם חברת נתי"ע והעברת חישובי התזוזות והעומסים הצפויים למנהרות הקו האדום לאישור. ח. במידה והמרתפים ייבנו לפני המנהרות: יובטח בהיתר שלא ינתן טופס 4 ללא אישור חברת נתי"ע על קבלת תכניות As Made. בנוסף, יובטח בתנאי ההיתר שחברת נתי"ע תהא רשאית להצמיד למבנה מדדים, בכל עת, כדי לעקוב ולהבטיח שמירה על יציבות המבנה בעת בניית המנהרות. ט. במידה והמרתפים והמנהרות ייבנו באותו זמן: תנאי לביצוע העבודות יהיה תיאום עם חברת נתי"ע, כולל העברת תכניות הביצוע של הפרויקט והסדרי התנועה הזמניים לביצוע הפרויקט, לפני תחילת הביצוע. ללא אישור חברת נתי"ע, לא תתחיל הבניה. 2. כתנאי למתן היתר, יפקיד מבקש ההיתר מכתב ויתור לטובת הועדה המקומית ונתי"ע, על כל תביעה מכל סוג הנובעת מההתניות בהיתר או שינויים בתכנון כתוצאה מההתניות. 3. תנאי לדיון בועדה המקומית להיתר הבניה ולשימור המבנה יהיה אישור מח' השימור בעיריית ת"א - יפו, לתיק התיעוד המלא, אישור הבקשה להיתר לשיקום המבנה ושטח המגרש.
6.4	מרתפים השימושים ותכנית הבניה המותרת בהתאם לתוכנית השימור ונספחיה. א. בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה תותנה בהבטחה שלא ייפגע המבנה לשימור והמבנים הסמוכים לו. ב. לא תותר הריסת התקרות וחדרי המדרגות הקיימים במבנה, למעט תקרת קומת המרתף. ג. לא יותרו שינויים בחזיתות הקדמיות של המבנה ובחלקים קדמיים של חזיתות הצד. בחזיתות האחרות, פתחים חדשים ימוקמו מתחת לפתחים קיימים. ד. השימוש בשטחים כאמור יותנה באי פגיעה במבנה ובתפקודו. ה. לאחר ביצוע תוספת הבניה למקלט, החצר תשוחזר למתכונתה המקורית, למעט שינויים מינימליים הנדרשים לתפקוד המקלט.

התוכן מס' החלטה 15/03/2023 507-0953968 תא/מח/4835 - העברת זכויות מנחמני 64 ושינוי הוראות בינוי דיון בהפקדה - תכנית מקודמת ישירות למחוז	10 - 23-0005
--	--

רקע תכנוני :

1. התכנית הוגשה על ידי מ.ע.ג.ג. יעוץ וניהול נכסים בע"מ, נילי וינברג ומן השקעות בע"מ (להלן: **היזם**). התכנית חלה על מבנה לשימור בנחמני 64 שהינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתכנית השימור 2650.
 2. עקב קביעת המבנה בתכנית השימור כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות הגיש היזם תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק תו"ב, בגין פגיעה תכנונית שלפי טענתו נגרמה לבניין. תביעה זו נדחתה על ידי הועדה המקומית והיא תלויה ועומדת בפני ועדת הערר.
 3. התכנית מבקשת לשנות הוראות בתכנית השימור על ידי מימוש חלק מזכויות הבניה במבנה.
 4. היזם הגיש בעבר תכנית דומה לועדה המחוזית (תכנית 507-0580951; להלן: **התכנית הראשונה**), בלי השלמת תיאום התכנון מול הגורמים המקצועיים בועדה המקומית ומבלי ליידע אותה. בתכנית הוצג שטח המגרש עליו בנוי המבנה לשימור כשטח הכולל רצועת המיועדת להפקעה. הועדה המקומית דנה ביום 1.8.2018 בתכנית והחליטה שלא ניתן לדון בה לגופה כל עוד לא תוכרע סוגיית שטח המגרש שהיתה תלויה ועומדת באותה עת בביהמ"ש העליון.
 5. עמדת הועדה המקומית היתה מקובלת על הועדה המחוזית שהחליטה להקפיא את הדיון בתכנית, כאשר בעתירה מנהלית (עת"מ 19-01-19221) שהוגשה על החלטת הועדה המחוזית הוסכם שהתכנית תקודם לפי שטח החלקה לאחר ההפקעה.
 6. ביום 14.7.2019 ניתן פסה"ד של ביהמ"ש העליון (ע"מ 3643/18), שקיבל את טענות הועדה המקומית ואישר עמדתה לעניין ההפקעה שבוצעה בחלקה. מיד לאחר מכן הודיע מהנדס הועדה לועדה המחוזית במכתבו מיום 22.7.2019 כי ניתן לחזור ולקדם התכנית, וזאת בכפוף להשלמת התיאום מול מחלקת השימור ולגיבוש הסכמה בדבר מחיקת תביעת הפיצויים. ואכן מחלקת השימור העבירה ביום 15.8.2019 לועדה המחוזית את חוות דעתה המפורטת ביחס לתכנית הראשונה, בה צוין בין היתר כי מחיקת תביעת הפיצויים צריכה להיות תנאי למתן תוקף לתכנית.
 7. ביום 23.9.2019 דנה הועדה המחוזית בתכנית הראשונה והחליטה להפקידה בכפוף למספר תנאים שנדרש למלא בתוך 7 חודשים אחרת ההחלטה תהיה בטלה, כאשר התנאי של סילוק תביעת הפיצויים כתנאי למתן תוקף לתכנית לא נכלל בהחלטתה.
 8. החלטת ההפקדה של הועדה המחוזית הובאה לידיעת הועדה המקומית וביום 4.12.2019 החליטה הועדה המקומית להגיש בתקופת הפקדת התכנית התנגדות, בין היתר, בנושא סילוק תביעת הפיצויים כתנאי למתן תוקף לתכנית.
 9. במקום להפקיד התכנית הראשונה היזם הגיש עתירה מינהלית נוספת (עת"מ 49306-09-20) כנגד הועדה המחוזית, בה ניתן פסק דין בהסכמה לפיו היזם יפעל לפי המתווה שהוצע על ידי הועדה המחוזית, יפקיד את התוכנית בהתאם להחלטת הועדה, ואת טענותיו ביחס לטעויות בהחלטה ישטח במסגרת של "התנגדות עצמית" שתוגש על ידו. כחלק מאותה הסכמה נאותה הועדה המחוזית להאריך את התקופה לקיום של תנאי הפקדה, באופן שהמועד להגשת התוכנית המתוקנת יהיה בתוך 30 ימים מיום פסק הדין. חרף האמור, היזם לא הגיש תוכנית מתוקנת בתוך 30 ימים ולכן החלטת הועדה המחוזית בדבר הפקדת התוכנית הראשונה פקעה.
 10. לאחר שזנח את התוכנית הראשונה שאושרה כבר להפקדה, בחודש מרץ 2021 הגיש היזם תוכנית חדשה, שנועדה אף היא לאפשר ניצול של זכויות בניה נוספות בבניין, תוך הסרת חלק ממגבלות השימור (תכנית 507-0953968; להלן: **התכנית השניה**). גם הפעם בחר היזם לסטות מהדרך המקובלת, והגיש את התוכנית ישירות לוועדה המחוזית, ללא תיאום עם הועדה המקומית. התוכנית החדשה מגלמת שינויים משמעותיים לעומת קודמתה.
 11. בתאריך 27.4.2021 התקיימה פגישה בראשות מתכנת המחוז בלשכת התכנון המחוזית, בהשתתפות גורמים מקצועיים במחוז, גורמים מקצועיים במנהל הנדסה וכן נציגי היזם. סיכומה של אותה פגישה, כפי שהוכתב על ידי מתכנת המחוז, היה:
- "מרגישים מאוד לא נוח, היות וגם בסיבוב הראשון המבוקש היה מורכב וחריג היות והוא חל על מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. בסיבוב הראשון הצלחנו איכשהו להוציא מתווה מקובל. וכעת אנו בסיבוב 2, לאחר שהייתה החלטת ועדה להפקדה שלא מומשה.**
- התכנית הוגשה, והיא מצויה בשלב פרה-רולינג, אנחנו ממליצים בחום ללכת לשבת עם הצוותים המקצועיים בעיריית ת"א יפו, ולקבל את העמדות המקצועיות על התכנית ועל המסמכים המתוקנים. כדאי להביא לדיון לאחר שעברה תיאום כלשהו בעירייה. במקור המבנה מוגדר לשימור בהגבלות מחמירות, על מנת להביא תכנית אחרת צריך לנקוט במשנה זהירות. ייקבע דיון המשך לפרה רולינג לאחר קיום ישיבה תכנונית ושימורית עם העירייה."**

התוכן 507-0953968 תא/מח/4835 - העברת זכויות מנחמני 64 ושינוי הוראות בינוי דיון בהפקדה - תכנית מקודמת ישירות למחוז	מס' החלטה 15/03/2023 10 - 223-0005
---	---

12. במקביל להתחלת תאום תכנון נוסף עם הצוות והמקצועי במנהל הנדסה היזם החליט לסיים את תאום התכנון ולהגיש המסמכים למחוז, וכן להגיש עתירה נוספת (עת"מ 54490-06-22) ביוני 2022 כנגד העיריה בה הלין על כך שהוועדה המקומית לא מעבירה את התייחסותה לתוכנית השנייה, כל עוד לא יובטח, שעם אישור התוכנית, תמחק תביעת הפיצויים שהגיש בגין הכרזתו של המבנה כמבנה לשימור במגבלות מחמירות. ביום 4.12.22 ניתן פסק דין בהסכמה לפיו "אם וכאשר תתבצע הגשה עצם קיומו של דיון בוועדה לא יותנה בהתחייבות להסרת תביעת הפיצויים לפי סעיף 197. האמור מבלי לגרוע מכל יתר טענות העיריה ובכלל זה הדרישה של העיריה להסרת התביעה כתנאי להפקדה או תנאי לאישור התוכנית היא דרישה לגיטימית".
13. נוכח האמור, התכנית השנייה שהגיש היזם לוועדה המחוזית מובאת לוועדה המקומית לדיון למתן המלצה לוועדה המחוזית.

חוו"ד מה"ע : (מוגשת ע"י מח' שימור מבנים)

1. לא מומלץ לקדם את התוכנית המוצעת לשינוי הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית השימור ביחס למבנה שהינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, מהטעם שהמימוש החלקי של זכויות הבניה במבנה לשימור באופן המבוקש פוגע בערכי המבנה לשימור.
- קיימות סתירות בנספח הבינוי, התקנון והתשריט בין התוכניות והחזיתות, מפלסים, סגירת נפחים, ומרפסות. תוספת קומת הגלריה באופן המבוקש מהווה פגיעה בערכי המבנה. מסמכי התוכנית אינם מאפשרים לבדוק את היקף השטחים המבוקשים ביחס לבינוי המוצע. התוכנית אינה כוללת בדיקה תכנונית לגבי יכולת הנשיאה של המגרש ביחס לכמות יח"ד המבוקשת מ-12 קיימות ל-30 יח"ד מבחינת תשתיות הנדרשות לקיום כמות יחידות הדיור עתידיות.
2. למען הזהירות בלבד וככל שהוועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית המוצעת בתיקונים הנדרשים, עמדת מה"ע הינה שיש לדרוש מהיזם כתב התחייבות להסרת תביעת 197 שהגיש בגין קביעת המבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתכנית השימור, כתנאי להפקדת התכנית בפועל. התכנית שהיזם מבקש לקדם משנה הוראות בתכנית השימור ומאפשרת מימוש חלקי של זכויות בניה במבנה. עמדת מה"ע הינה שאין כל הצדקה תכנונית לקדם תכנית נקודתית אשר מטרתה הינה להסיר מגבלות שמקורן בתכנית השימור, בשעה שהיזם תובע לעצמו פיצויים בגין אותן מגבלות. אם הוועדה המקומית נדרשת ממילא להתמודד עם תביעת הפיצויים, הרי שאין שום הצדקה לקדם את התכנית ולפגוע בערכי השימור, כפי שנבחנו ואושרו בתכנית השימור. השיקול הכלכלי ובו השיקול של הסרת תביעת פיצויים הינו שיקול רלוונטי בתכנון ובניה, והוא מקבל משנה תוקף נוכח הוראת התוספת הרביעית לחוק, המתירה למוסד התכנון לבטל הכללת מבנה בתכנית לשימור בשל סכום הפיצויים שיש לשלם לבעל המבנה בגין השימור.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 223-0005' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :

שרון טרייגר : תכנית נקודתית על מבנה לשימור בהגבלות מחמירות שעברה ישירות למחוז. מתקנים את שם התוכנית כפי שהיא מופיעה ל"תוספת זכויות בבינוי במבנה לשימור בנחמני 64". הדס נבו-גולדברשט : מדובר במבנה בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור 2650. התוכנית הנוכחית מבקשת להוסיף זכויות על גג המבנה, להוסיף גלריה בחלל המבנה ולעשות שינויים במגרש. אנו לא ממליצים על קידום התוכנית משלוש סיבות :

תוספת הזכויות כפי שהיא מבוקשת פוגעת בערכי המבנה. התכנית מבקשת תוספת של יח"ד, יותר מהכפלה של כמות יחידות הדיור הקיימות, מדובר במבנה פינתי שיש לו פחות שטח למקם תשתיות בעורף המגרש, דרושים שטחים נוספים לטובת תשתיות כדי לשרת את כל כמות יח"ד המבוקשת, שהמבנה לא יכול לשאת.

ליאור שפירא : למה שיהיה ירצה תכנית שלא עומדת בתשתיות?

התוכן מס' החלטה 15/03/2023 507-0953968 תא/מח/4835 - העברת זכויות מנחמני 64 ושינוי הוראות בינוי דיון בהפקדה - תכנית מקודמת ישירות למחוז	10 - 223-0005
---	--

הדס נבו-גולדברשט : תשתיות כוללות מיגון, כמות שטחים לאצירת אשפה וכו' אנו מבקשים שסוגיות כאלו ייבחנו במסגרת היתר, במסגרת היתר זה ניתן לבדיקה ולמדידה. ליאור שפירא : לו היה מגיש היתר ולא הולך למחוזית היינו יכולים לבדוק וייתכן שהיינו מאשרים? הדס נבו-גולדברשט : במסגרת היתר ייתכן וכן. הסוגיה השלישית שאיננו ממליצים על קידום התוכנית מאחר ומסמכי התוכנית אינם ברורים וקיימת סתירה ביניהם שאינה מאפשרת את הבדיקה בצורה שיממה של התוכנית.

ליאור שפירא : למה היוזם בחר לא להגיש היתר?

הראלה אברהם אוזן : מבחינה משפטית, המבנה הוא לשימור בהגבלות מחמירות ולא אישרו לו זכויות בניה למימוש במבנה, לכן בהיתר לא ניתן לו להוסיף מטר אחד רבוע. יש לו תמריצים מאוד יפים למבנה מסוג זה והוא יכול לנייד. מטעמים השמורים לו הוא בחר לבקש בניה מסוימת על המבנה, אנו כרגע בסיבוב מס' 3 כמדומני של אותה בניה.

ליאור שפירא : איך זה מסתדר עם כל ההערות שאמרנו קודם? אם המבנה יכול להכיל 30 יחידות? הראלה אברהם אוזן : יש אפשרות לקדם תכנית בסמכות הוועדה המחוזית שמתקנת ושמאפשרת בניה מסוימת במבנה. כדי שזה יקרה, ראשית צריך שתהיה הבנה של הגורמים המקצועיים, של השימור, שהתוספת אפשרית גם מבחינת השטח והצפיפות וכל המשתמע מכך והתיאום עם הגורמים המקצועיים צריך להיות מושלם. כעת צוות השימור טוענים שזה לא עבר דרכם והמסמכים שעברו לוועדה המחוזית לא ברורים.

ליאור שפירא : כשמדובר במבנה לשימור מחמיר, אם מישהו רוצה לעבור לוועדה המחוזית הוא צריך לעבור דרך הגורמים המקצועיים שלנו.

הראלה אברהם אוזן : מבנה לשימור בהגבלות מחמירות שרוצה אפשרות לתוספת יכול לפנות לוועדה המקומית והנושא ייבחן בכובד ראש.

ליאור שפירא : האם משהו שמחזיק בבניין היסטורי יכול ללכת לוועדה מחוזית ולבקש שתאשר לו בניה על מבנה בשימור מחמיר?

הראלה אברהם אוזן : הוועדה המחוזית היא זו שקבעה את המבנה לשימור מחמיר, היא בהחלט מוסמכת לעשות את זה ולתקן את התוכנית שהיא הכינה.

ליאור שפירא : כל יום או אדם שרוצה לתקן תוכנית שימור שלנו יכול ללכת למחוזית?

הראלה אברהם אוזן : תכנית השימור אושרה על ידי הוועדה המחוזית. כל מי שירצה לסטות מתוכנית השימור יצטרך הסברים מאוד טובים למה לעשות את זה, יצטרך לעבור סף מאוד גבוה במחוזית ליאור שפירא : האם הוועדה המחוזית מוסמכת גם להוציא מבנים מתכנית השימור?

הראלה אברהם אוזן : היא יכולה לעשות גם את זה. הפרקטיקה הנהוגה שמי שהולך ישר למחוזית, הוועדה המחוזית מאפשרת לנו הוועדה המקומית לתת את חוות הדעת שלנו אליה.

ליאור שפירא : אם הם לא היו עוקפים אותנו?

הראלה אברהם אוזן : היינו נותנים את חוות הדעת שלנו ועם זה עוברים למחוזית. המחוזית עושים תכנון, יש להם גם יועץ שימור, הם יודעים לדבר אתנו. בבניין הספציפי הזה הייתה כבר תכנית שהוועדה המחוזית החליטה להפקיד בתנאים, הם לא עמדו בתנאים, פג תוקף ההחלטה וכעת הם מתחילים מההתחלה. ניר חרותי : אנו מבקשים לאשר את הזכויות שבתכנית וכשנגיע לשלב ההיתר נתמודד עם עניין התשתיות. ענת בן-לוי יליזרוב : יש לכם פתרון לעניין התשתיות?

ניר חרותי : כן, יש לנו פתרונות. למשל עניין הממ"דים לא תהיה תוספת נסתמך על המקלט הקיים. ענת בן-לוי יליזרוב : מה הסיבה ללכת למחוזית ולא לעבור דרכנו?

ניר חרותי : היוזם משיקוליו החליט לפנות ישירות למחוזית היות ונתקבל בקשיים מול המקומית. העברנו את כל החומר לוועדה המקומית שהוגש למחוזית. אנו משתפים פעולה ככל שנדרש. ליוזם יש את שיקוליו ליאור שפירא : האם הגשת הבהרות לאנשי המקצוע לגבי 3 הסוגיות שהעלו פה?

ניר חרותי : עניין אי ההתאמות סודר, הנקודה העיקרית היא עניין התשתיות ואיך הבניין יכול לשאת 30 יחידות דיור במקום 12 הקיימות כיום.

ליאור שפירא : יש 3 נושאים, עניין התשתיות זה רק אחד מתוך שלושה. מה לגבי שאר הנושאים?

ניר חרותי : אנו כרגע בדיון מתמשך מול המחוזית, אנו ננסה לשכנע במחוזית.

ליאור שפירא : אז אתם מעדיפים לשכנע במחוזית ולא בוועדה המקומית?

הראלה אברהם אוזן : כפי שראיתם בדברט ההמלצה אליכם לא להמליץ לוועדה מחוזית לקדם את התוכנית. האמירה שלנו כוועדה מקומית שככל שהוועדה המחוזית תחליט שיש מקום לקדם את התכנית יידרש מהיוזם כתב התחייבות להסרת תביעת 197 שהגיש בגין קביעת המבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתוכנית השימור, כתנאי להפקדה בפועל, אחרת אין הצדקה לפגוע במבנה לשימור בהגבלות מחמירות. ובנוסף לבקש כתב שיפוי בגין תכנית זו.

ליאור שפירא : אנו מקבלים את המלצת גורמי המקצוע לרבות התוספת של היועצת המשפטית. חיים גורן : חשוב מאוד נושא השימור, מדובר במקום כל כך מרכזי ולכן יש לחשוב איך לתת לו את האופציה לשפץ ולשמר.

ליאור שפירא : הוא יכול היה לנייד.

חיים גורן : זכויות לנייד זה אירוע מורכב. יש למצוא דרכים לשמר ולשפץ.

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0953968 תא/מח/4835 - העברת זכויות מנחמני 64 ושינוי הוראות בינוי
10 - 23-0005	דיון בהפקדה - תכנית מקודמת ישירות למחוז

ליאור שפירא : אנו מקבלים את המלצת גורמי המקצוע לרבות התוספת של היועצת המשפטית.

בישיבתה מספר 23-0005 מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לא להמליץ לוועדה המחוזית לקדם את התוכנית המוצעת לשינוי הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית השימור ביחס למבנה שהינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, מהטעם שהמימוש החלקי של זכויות הבניה במבנה לשימור באופן המבוקש פוגע בערכי המבנה לשימור. קיימות סתירות בנספח הבינוי, התקנון והתשריט בין התוכניות והחזיתות, מפלסים, סגירת נפחים, ומרפסות, כאשר תוספת קומת הגלריה באופן המבוקש מהווה פגיעה בערכי המבנה. כמו כן, מסמכי התוכנית אינם מאפשרים לבדוק את היקף השטחים המבוקשים ביחס לבינוי המוצע והתוכנית אינה כוללת בדיקה תכנונית לגבי יכולת הנשיאה של המגרש ביחס לכמות יח"ד המבוקשת מ-12 קיימות ל-30 יח"ד, מבחינת תשתיות הנדרשות לקיום כמות יחידות הדיוור עתידיות.
2. למען הזהירות בלבד וככל שהועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית המוצעת בתיקונים הנדרשים, עמדת הוועדה המקומית הינה שיש לדרוש מהיזם כתנאי להפקדת התכנית את המסמכים הבאים :
 - א. כתב התחייבות להסרת תביעת 197 שהגיש בגין קביעת המבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתכנית השימור, כתנאי להפקדת התכנית בפועל. זאת מהטעם, שהתכנית שהיזם מבקש לקדם משנה הוראות בתכנית השימור ומאפשרת מימוש חלקי של זכויות בניה במבנה, כך שאין כל הצדקה תכנונית לקדם תכנית נקודתית אשר מטרתה הינה להסיר מגבלות שמקורן בתכנית השימור, בשעה שהיזם תובע לעצמו פיצויים בגין אותן מגבלות.
 - אם הועדה המקומית נדרשת ממילא להתמודד עם תביעת הפיצויים, הרי שאין שום הצדקה לקדם את התכנית ולפגוע בערכי השימור, כפי שנבחנו ואושרו בתכנית השימור. השיקול הכלכלי ובו השיקול של הסרת תביעת פיצויים הינו שיקול רלוונטי בתכנון ובניה, והוא מקבל משנה תוקף נוכח הוראת התוספת הרביעית לחוק, המתירה למוסד התכנון לבטל הכללת מבנה בתכנית לשימור בשל סכום הפיצויים שיש לשלם לבעל המבנה בגין השימור. ב. כתב שיפוי בגין תוכנית זו.

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0621870 תא/מק/3967 - מרחב בית אמות
11 - 0005-23ב'	דיון בהתנגדויות

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

מיקום:

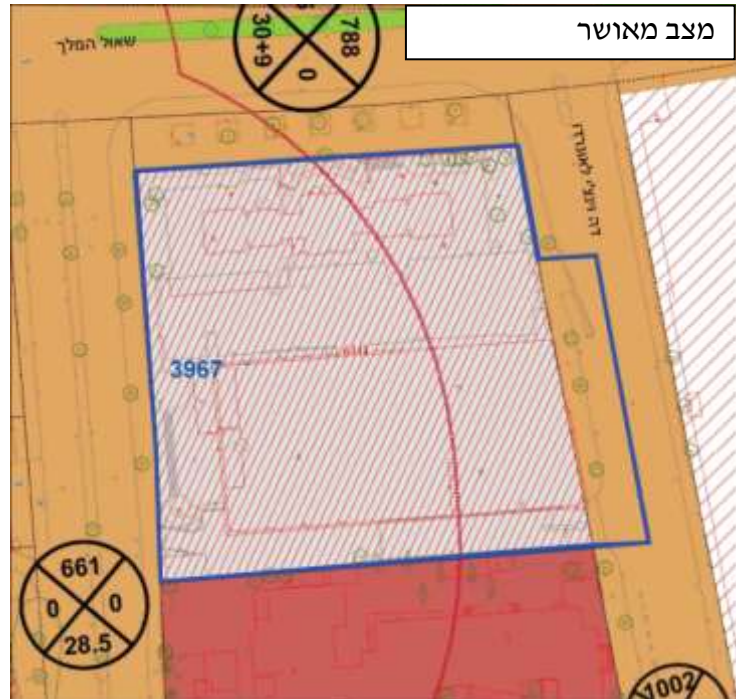
- צפון - שדרות שאול המלך.
- דרום - חלקה 757 (מרכז מאירהוף לאמנות)
- מזרח - רח' ליאונרדו דה וינצ'י
- מערב - רח' דובנוב

כתובת:

דובנוב 12-10, שאול המלך 8-10, דה וינצ'י 19-25.



מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	756	754

שטח התכנית: 5.605 דונם

מתכנן: קייזר אדריכלים

יזם: אמות השקעות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל אביב-יפו, קק"ל (בחכירת אמות השקעות ואחרים)

תיאור מצב פיסי קיים:

בתחום התכנית שני מבני משרדים כולל מרתפי חניה בתת הקרקע. בין המבנים חצר סלולה המשמשת לחניה.

"המרכז החקלאי" תוכנן ע"י משרד האדריכלים שרון-אידלסון-שרון בין השנים 1965-1968 וכולל מספר מבנים מחוברים ומגדל צפוני בן 17 קומות שלגביו יקבעו הוראות שימור במסגרת תכנית זו.

תיאור מצב קנייני:

חלקה 754 – בבעלות עיריית תל אביב-יפו

חלקה 756 – בבעלות קרן קיימת לישראל, מתוכה:

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

73.34% בחכירת חברת אמות השקעות בע"מ
 9.57% בחכירת תנועת המושבים בישראל
 6.7% בחכירת ניר שיתופי
 6.7% בחכירת ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל
 3.69% בחכירת חבצלת מוסדות תרבות וחנוך של השומר הצעיר בע"מ

מדיניות קיימת:

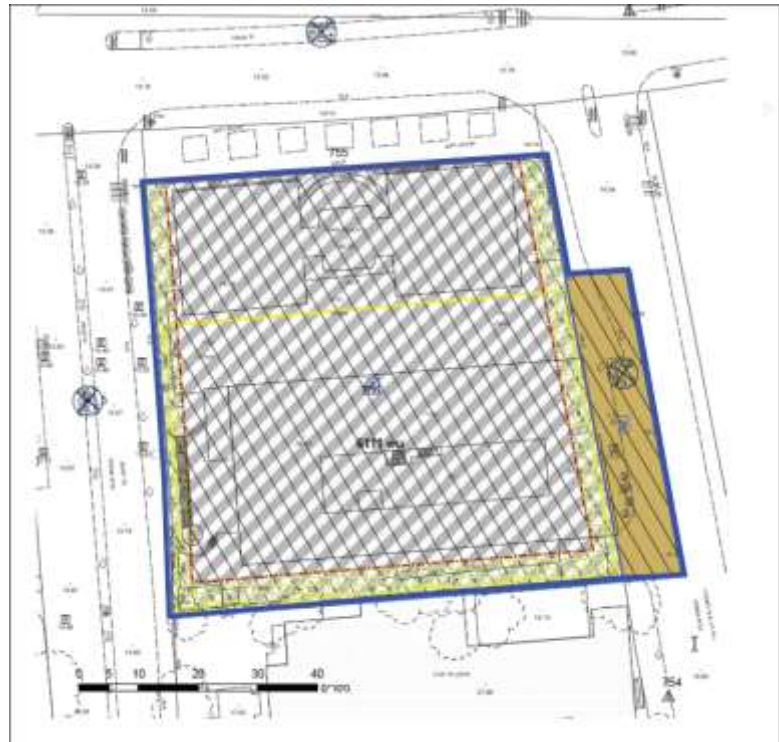
1. תכנית מתאר תא/5000.
 יעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני
 - אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים
 גובה מותר - מעל 40 קומות.
 רח"ק מירבי - 12.8.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה תכנית G, 1137, 2056 ו- 2397.
 יעוד קיים : משרדים
 שטח התכנון : 5,103 מ"ר
 זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) : שטח עיקרי לשני המבנים 20,900 מ"ר
 (לפי תכניות 1137 (17,356 מ"ר + 3,544 מ"ר לפי תכנית 2056).

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

מצב תכנוני מוצע:



להוסיף חתכים והדמיות

תיאור מטרות התכנון:

- הגדלת היצע שטחי התעסוקה בתחום המע"ר של תל אביב, שימור המבנה הצפוני, הקצאת שטחי ציבור בנויים ומערך זיקות הנאה באמצעות:
- הריסת מבנים דרומיים קיימים (בית תנועת המושבים, בית אמות הקריה, דובנוב 10)
 - שינוי יעודה של חלקה 756 ליעוד "עירוני מעורב" המשולב תעסוקה, מסחר, מלונאות ומגורים.
 - הכרזת הבניין הצפוני כמבנה לשימור. שימור הבניין יהיה בהתאם לתיק תעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור.
 - הקמת מבנה חדש עד 45 קומות בו יותרו שימושים מעורבים - תעסוקה, מגורים מסחר, מלונאות ושטחי ציבור בנויים שיירשמו ע"ש העירייה.
 - יצירת אטריום כניסה המחבר בין המבנה הישן לחדש.
 - הקצאת 5,000 מ"ר שטחי ציבור בנויים במבנה החדש (מתוכם 1,450 מ"ר תועלות ציבוריות).
 - מיקומם ופריסתם הסופית ייקבעו במסגרת ת.ע.א. בהתאם להמלצת אגף הנכסים, היחידה לתכנון אסטרטגי אגף מבני ציבור ומה"ע.

פירוט יעודים ושימושים:

יעוד קרקע מבוקש: עירוני מעורב.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

שימושים מבוקשים:

מתחת לקרקע:

1. שימושים בהתאם להוראות תא/ע' 1.
2. שימושים נלווים לשימושים העיקריים המותרים מעל לקומת הכניסה כגון מלתחות, הטענת רכבים חשמליים וכ"ו.
3. שימושים לטובת תחזוקתם העצמאית של שטחי הציבור הבנויים בהיקף שלא יפחת מ-15% אשר יחושבו ביחס לשטחי הציבור העיליים ובנוסף להם.
4. שימושים אשר אושרו עפ"י תכניות תקפות ו/או היתרים כחוק, טרם אישורה של תכנית זו בבניין הצפוני בחלקיו הבנויים התת-קרקעיים.

מעל לקרקע:

מעל פני הקרקע:

1. מסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי, מלונאות, משרדים, מגורים.
 2. שטחי ציבור בנויים בהיקף של 5,000 מ"ר. במקרה של המרת שטחי תעסוקה למגורים היקף שטחי הציבור הבנויים יהיה 5,700 מ"ר. יותר מסחר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי.
 3. אטריום המקרה את המרווח בין המבנים הכולל גינון, אזורי ישיבה ומבנה מעליות המשרתות את החניון אשר יהיה פתוח למעבר הולכי רגל בשעות פעילות הבניין.
 4. מתקנים טכניים בקומת הקרקע אשר לא יפנו לחזיתות הרחובות ולמקומות מעבר ושהייה של הולכי רגל.
 5. שימושי מגורים:
- א. א. תותר המרת שטחים ששימושם תעסוקה ומסחר (עיקרי ושירות) לשימוש מגורים כך שסה"כ שטחי המגורים (עיקרי ושירות) לא יעלה על 20% מתוך סך זכויות הבניה המותרות מעל הקרקע, בניכוי שטחי הציבור.
- ב. ככל שתבוצע המרת שטחים משימוש של תעסוקה לשימוש של מגורים כאמור בסעיף א(1) לעיל, לפחות 20% מתוך מספר יח"ד שייבנו, יהיו מיועדות לדיר בהישג יד (דב"י) - בהשכרה למשך 25 שנים במחיר מפותח בהתאם להסכם שיחתם מול עיריית תל אביב-יפו.
- ג. מספר יח"ד מרבי-160 יח"ד בשטח ממוצע שלא יעלה על 80 מ"ר. לפחות 25% יהיו יח"ד קטנות עד 50 מ"ר שטח כולל.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. גישה לרכב באמצעות רמפה מרחוב דובנוב שתמוקם בתחום המבנה.
2. קיימת נגישות טובה לאופניים דרך שבילי אופניים קיימים ומתוכננים בכל הרחובות הסמוכים. הרחבת המדרכה ויצירת שביל אופניים בפינה הצפון מזרחית (מפגש דה וינצ'י ושאל המלך) תהיה בתאום עם מחלקת השימור בכל הנוגע לפיתוח הקיים של הבניין לשימור.
3. בסמוך לתכנית קיימת ומתוכננת מערכת תחבורה ציבורית נרחבת הכוללת נתיב לאורך רחוב שאל המלך, תחנת קרליבך של הקו הירוק נמצאת על רחוב אבן גבירול (במרחק של כ-300 מטרים

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

(מערבה)

4. בכל שטחי התכנית, יינתן פתרון לחניית אופניים ורכב דו-גלגלי אחר, בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

5. פתרונות פינני אשפה ופריקה וטעינה ימוקמו בתחום המרתפים.

6. מצורפת חו"ד תחבורתית לתכנית.

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

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')

1. החזית הצפונית והדרומית יכללו חלוקה ל-2 מסות בהתייחסות למבנה לשימור.
2. קומת הקרקע במבנה החדש תכלול נסיגה שלא תפחת מ-2 מ' כלפי רחובות דובנוב ולאונרדו דה וינצ'י
3. לא תותר הבלטת מרפסות במקרה של המרת שטחי תעסוקה לשימוש מגורים.
7. לתכנית מצורף נספח סביבה מנחה. ניהול מי נגר : 15% משטחי המגרשים יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים.

טבלת השוואה - זכויות:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1,280%	414%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
65,318	21,175.89	מ"ר	מעל הכניסה הקובעת (כולל שטחי שירות)
ל"ר	ל"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
ל"ר	ל"ר	מ"ר	
45	17	קומות	גובה
165 מ' מ'מעל כניסה קובעת.		מטר	
60% (לא כולל שטח האטריום)			תכסית
306			מקומות חניה

טבלת השוואה - שטחים:

זכויות בניה :

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	1	5103	(1)3,350	(1) 1800		
עירוני מעורב	מסחר ותעסוקה	1	5103	47,390 (4)	14,229 (4)	26,025	

הערות לטבלה :

(1) השטח הבנוי (עיקרי ושירות) למבנים ומוסדות ציבור לא יפחת מ-5150 מ"ר. ככל שימומשו שטחי בניה למגורים שטחי הבניה (עיקרי ושירות) למבנים ומוסדות ציבור יהיה 5,850 מ"ר. תותר המרת שטחי שרות עיליים בשטחים עיקריים ולהיפך.

(4) מהם 11,990 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) בבניין הצפוני, 53,310 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) בבנין הדרומי.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

התכנית נדונה בוועדת השימור בתאריך 26.5.19, ישיבה מס' 1901. להלן החלטתה:

נושא מס' 9 : אמות משפט (תא/מק/3967)

מדובר בתכנית בסמכות וועדה מקומית החלה על חלקה 757 בגוש 6111, בשטח של כ 3 דונם, ועיקריה: הקמת מגדל בגובה של עד 45 קומות, המשלב שימושים של: מסחר, שימושים ציבוריים, תעסוקה ומגורים. בחלקה זאת 2 מבנים קיימים, המבנה הדרומי מיועד להריסה, והמבנה הצפוני – בית אמות משפט, בית אמות משפט תוכנן ע"י אדריכלים: אריה שרון, אלדר שרון ובנימין אידלסון ונבנה ב 1970 כמבנה משרדים בסגנון ברוטאליסטי. המבנה בעל ערכים גבוהים ולא מוכרז לשימור. התכנית קובעת הנחיות בנוגע לשמירתו ולתחזוקתו של בית אמות משפט. אדרי' דני קייזר הציג את הפרויקט ואת תכנון המבנה החדש.

דיון:

דורון ספיר: למה הנושא מובא לדיון בוועדת השימור? האם המבנה לשימור?

אורלי אראל: האם להכריז על המבנה לשימור?

הראלה אברהם אנון: כמה הסכמות יש לתכנית?

לריסה קופמן: הנושא מובא לדיון בוועדה לאור הנחיות השימור המצורפות לתב"ע, ההנחיות מתייחסות לשיקום חזיתות המבנה, לשמירה על מערכת נפחים קיימים ולתחזוקה. יש לבחון את שינוי מערכת הערוגות הקיימות במפלס הרחוב לצורך תכנון מעבר טוב יותר של הולכי רגל.

צבי סומך: להוראות השימור כפי שמנוסחות בתב"ע יש 100% של הסכמות.

אסף הראל: המבנה החדש מתוכנן באופן שעשוי לפגוע במראה בית אמות

סוכם:

וועדת השימור ממליצה לקדם את התכנית לאישור הוועדה המקומית ומנחה שהנחיות לשימור המבנה כפי שרשומות בתב"ע יהיו בהתאם להנחיות מבנה המיועד לשימור וששלב זה אין צורך להמשיך בהליך של שיתוף ציבור.

התכנית הובאה לדיון נוסף בוועדת השימור בתאריך 5.4.22 במטרה לקבוע את בניין אמות משפט כבניין לשימור.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בתאריך 26.05.19 (ישיבה מס 1901) נקבע בוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור כי "אין צורך להמשיך בהליך של שיתוף ציבור".

התאמה לתא/5000

1. התכנית מצויה בתחום אזור 601-אזור תעסוקה מטרופוליני
2. התכנית נמצאת ברדיוס 500 מ' מסימבול "כיכר עירונית" עפ"י סעיף 1.4.5 תופקד התוכנית רק לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר העדר הצורך ו/או האפשרות לכלול בתחומה שימושי קרקע התואמים את הסימבול. הסימבול מתייחס לכיכר התרבות בין מרכז גולדה לאמנויות, התאטרון הקאמרי ומוזיאון תל אביב, לכן אין צורך לכלול המיועד לכיכר עירונית בתחום התכנית.
3. התכנית גובלת בדרך עורקית עירונית (שאול המלך)
 - 3.1. התכנית אינה משנה התייחסות לזכות הדרך (אין שינוי בקו בנין הקיים שישמר מתוקף תכנית זו)
 - 3.2. קיים שביל אופניים בתחום זכות הדרך.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

4. חו"ד הרשות לאיכות הסביבה: התכנית אינה נידרשת להכנת נספח סביבתי בהתאם לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה.

5. חו"ד אדריכל העיר מחלקת בניה ירוקה: דו"ח מיקרו אקלים אושר.

6. התכנית כוללת מעל 100 יח"ד ומעל 10,000 מ"ר בנוי לתעסוקה. בהתאם לסעיף 3.8.1(ה) התכנית נדרשת לחו"ד תחבורתית המצ"ב להלן:

חו"ד תחבורתית:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית מרחב בית אמות מספר תכנית 507-0621870.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם במרכז תל אביב ותחום ברחובות הבאים:

א. מצפון - רחוב שאול המלך

ב. ממזרח - רחוב דה וינצ'י

ג. מדרום - רחוב קפלן

ד. ממערב - רחוב דובנוב

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:

א. קו ירוק ברחוב אבן גבירול במרחק של כ- 200 מ' מערבה מהמתחם.

ב. קווי אוטובוסים רבים בקפלן ושאול המלך.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים כ- 120 יח"ד.

משרדים כ- 28,000 מ"ר.

מסחר כ- 270 מ"ר.

מבני ציבור כ- 5,000 מ"ר.

2. תקני חניה לרכב פרטי

תקני החניה בפרויקט:

0.5: 1 חצי חניה ליחידת דיור.

1: 350 חניה לכל מ"ר משרדים.

1: 100 חניה למ"ר מסחר.

1: 100 חניה למ"ר שטח ציבורי.

3. הולכי רגל

3.1 מתוכננת הרחבת מדרכות בכל היקף המתחם וביטול בליטות במרתף לקומת הקרקע.

3.2 הסדרת מעבר הולכי רגל בכוון מזרח למערב בין רחובות דובנוב ודה וינצ'י ברוחב של 6.0 מ'.

4. רכב דו גלגלי

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

4.1 במתחם תוכננו 274 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 50 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף מינוס 1.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 392 חניות אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

5. תחבורה ציבורית

5.1 ברחוב אבן גבירול הסמוך למתחם מתכונן הקו הירוק.

5.2 ברחוב שאול המלך מתוכננים נתיבי העדפה לתח"צ.

6. נגישות וחניונים

6.1 מערך הנגישות לחניון הינו מרחוב דובנוב ברמפה דו סיטרית בתוך תחום קווי הבניין.

6.2 אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסניות אשפה תוכננו בקומת מרתף עליונה.

7. מערך תנועה הקפי

מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחוב דובנוב בלבד.

עיקרי התכנית הינה הרחבת מדרכות ברחוב שאול המלך, דובנוב ודה וינצ'י, הסדרת נתיבים לתח"צ בשאול המלך והסדרת שבילי אופניים בשאול המלך, דה וינצ'י ודובנוב וזאת ללא הרחבת כבישים קיימים.

8. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של עיריית תל – אביב יפו ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת זכויות הדרך בדרך ברחובות ההקפים וכן הסדרת מעבר הולכי רגל בין רחוב דובנוב לדה וינצ'י.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
תכנית מס' 507-0621870	מרחב אמות	חברת אמות השקעות	אדרי' דני קייר
תא/מק/3967	תא/מק/3967	הועדה המקומית	
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒	☐ 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
תכנית מתאר בסמכות ועדה מקומית המוסיפה זכויות בהתאם לתכנית תא/מק/5000 התכנית קובעת הוראות לשימור בנין צפוני במתחם והריסתו של בנין דרומי ובמקומו יתוכנן מבנה משולב מסחר תעסוקה שטחים בנויים ביעוד ציבורי ושטחי מגורים.	62 א. (ג) + 62א(א), (4), (5), (9), (19), (13) לחוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/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 601 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	אין הנחיות מיוחדות בטבלה 5.4
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת		ל"ר

ליד	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך למערכת להסעת המונים.	קביעת תוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לבני: - אזורי תעסוקה	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+ יעד קרקע ייעודי מעורבי + כיכר עירונית כבר קיימת ברדיוס של 500 מ' מהסימבול - כיכר משכן לאמנויות הבמה	לפי סעיף 3.3.2 יעד קרקע לתעסוקה סעיף 1.4.5 סימבול כיכר עירונית ברדיוס 500 מ'	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך למערכת להסעת המונים. נספח עיצוב עירוני: רדיוס 500 מ' כיכר עירונית.	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ התכנית כוללת נספח סביבתי ונספח תחבורתי + שימושים ראשיים: מסחר, תעסוקה, משרדים. בקומת הקרקע נקבעו שטחי מסחר.	סעיף 3.3.1 (ג) תעסוקה כללי סעיף 3.3.2 תעסוקה מטרופוליטני מקבצי שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. בכל מגרש שיועד הקרקע של מאגשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחיות מסחריות.	שימושים נוספים בהתאם לאזור תעסוקה סמוך למערכת הסעת המונים. שימושים כלליים, תשתיות - בכל אזורי הייעוד בסמוך לתחנות המפורסות בסעיף 3.1.1 (ה).	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלולים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ מוצע מגורים בחיקף של 20% מסך שטחי הבניה מעל לקרקע. + שימושים כלליים: מלונאות, ויטחים מבונים למוסדות ציבור.	סעיף 3.3.2 (א) שימושים נוספים: מגורים, וכן - מסחר 2, ותעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יותרו בכפוף לתוראות סעיף 3.3.2 (א) לתכנית המתאר. לפי סעיף 3.1.1 (ד) מקבצי השימושים הנוספים המותרים עד 25% מסך כל שטח הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית עתידית. כמו כן יותרו שימושים כלליים כמפורט בסעיף 3.1.1 (ו) - מוסדות ציבור, מלונאות.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך למערכת להסעת המונים.	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+ גודל מגרש מעל דונם וחצי - נקבעו זכויות עי"י רחיק מירבי. + התכנית תעמוד על 60% לא כולל האטריום.	לפי סעיף 3.3.2 (ב) רחיק בסיסי 4.2 רחיק מרבי 12.8 3.3.2 (ג) תכנית בינוי לא תעלה על 60%	סעיף כללי ללא זיכוי באזורי	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 חתרניים לניהול הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+ התכנית מאפשרת תוספת מרפסות למגורים ומלונאות ותוספת רחיק עבור מצללות לשימושים ציבוריים	3.1.4 (ה) שטחי מרפסות 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים		

הוראות נכבד ועיצוב	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	3.1.5 (א) 3.1.5 (ד) 2.5.3 (ב)	התכנית קובעת שטחי חניה לפי תכנית ע"ת תכנית מאפשרת שימושים למסחר 2 בתת הקרקע.
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 40 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2 בהוראות התוכנית.	תכנית קובעת בינוי בגובה של עד 45 קומות. כאשר 5 קומות מבוססות על פי סעיף 62 (א) (א) לחוק (9) + קומה סימסית 3.8
הוראות נכבד ועיצוב	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סעיף 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חגירה, נטישת ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי חגירה (4.2.3) הנחיות בדבר נטישת ועצים (4.2.4)	קומת קרקע בגובה של עד 7 מ' על לכניסה הקובעת בהתאמה למבנה לשימור לפי סעיף 62 (א) (א) לחוק 5
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת להשעת המונים.	סוגות החקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	אזור חוץ-אזורי יעודה אסטרטגית
מרחב עירוני	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נוגעות למסלול אזורי המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני/מקומי	בכל שטח התוכנית	3.6.14 רחוב עירוני/מקומי	התכנית כוללת שטח בדיקת חטא שירחוב את המדרכה ברחוב דה וינצ'י לרחוב של כ-8 מ'
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תכן הנתיב (3.8.7)	נספח תחבורה אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת להשעת המונים. התכנית משיקה לדרך עורקית עירונית (שאל המלך) התכנית משיקה לשבילי אופניים ברחובות קפלין ולאונרדו	סעיפים 3.8.1 (ד) 3.8.1 (ה) 3.8.2 (ד) 3.8.7	+ התכנית מסדירה ומשפרת את שבילי האופניים בתחום לאונרדו שאל המלך ודובוב. + תועב במי הועדה המקומית חוץ-תחבורתית. התכנית אינה מטנה קווי בנין לאורך שאל המלך + תכן תחנית שנקבע יהיה לפי תכן תקף לעת הוצאת היתר בניה.
הוראות כלליות לתכנית	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)		סעיף 4.3.1 (א) המבנה מיועד לשימור על פי התכנית 4.3.1 (ח)	+ החלטת ועדת שימור מיום 26.05.19 יוכן תיק תיעוד למבנה הקיים.
	איכות סביבה – סעיף 4.4 הנדסת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)	בכל שטח התוכנית	חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3)	חוץ-סביבתית תובא במי הועדה המקומית + בניית ירוקה

הנחיות להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.6			
תשתיות – סעיף 4.6 מרחב התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ברוכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) כיוון (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	4.6.4 (א) ניסיון שטירות תכנית מנייה לחלוקה	תכנית מנייה של 15% לחלוקה + קיום נספח תשתיות לתוכנית

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשיטת שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואלו ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 21(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (8), (16) ו-(17) שבד.	
	סעיף	62א (א) למעט: (14) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (18) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה בראות עירונית
	מחלות הסעיף	
	סעיף קטן (א)1	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשיטת הכולל של כל ייעוד
	סעיף קטן (א)4	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א)5	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)9א	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (וחלוקה)
	סעיף קטן (א)13	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאחר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל יאתר לשימור לפי המפרט בסעיף
	סעיף קטן (א)19	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע. הנדרשות לבורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף

תצהיר וחתימות			
בדיתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, ומחקו את המיותר/כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנך/מנחה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי ברסלי, אדרי	25332735		29/3/22
הוסיף המוסמך לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2437936		29.3.22

ת.ז. 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף למחשוב מוכירות ועדה מחוזית
בוות תכנון

חוו"ד צוות:

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

ממליצים להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים :

1. תכנית המגדל המוצע לא תעלה על 1,500 מ"ר. מימדי החזית הצפונית והדרומית לא יעלו על רוחב מבנה השימור.
2. הוראות עיצוביות :
 - א. תחוייב חלוקה עיצובית בחזיתות צפונית ודרומית אלה בהתאמה למבנה השימור.
 - ב. בחזיתות הפונות לרחובות דובנוב ולאונרדו דה וינצ'י תידרש נסיגה בקומת הקרקע בעומק שלא יפחת מ-2 מ'.
3. שימור :
 - א. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת שימור הבניין הצפוני בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם לתיק התעוד המאושר ע"י מחלקת השימור.
 - ב. תנאי לאיכלוס יהיה שימור בפועל עפ"י הנחיות מחלקת השימור ותיק תעוד מאושר ע"י מחלקת השימור.
4. שטחי ציבור בנויים :
 - א. השטח הציבורי יהיה בעל ניראות ונגישות גבוהה מרחוב לאונרדו דה וינצ'י. גובה קומות שטחי הציבור הבנויים לא יפחת מ-4.50 מ'.
 - ב. תותר המרת שטחי שרות עיליים בשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
 - ג. בתת הקרקע יוקצו עד 15% משטחי הציבור העיליים לצורך תיפעולם העצמאי של שטחי הציבור העיליים.
5. שטחן הממוצע של יח"ד לא יעלה על 80 מ"ר (שטחים כוללים).
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת דרישות מחלקת בניה ירוקה במשרד אדריכל העיר בכל הנוגע לניהול מי נגר, נטיעות ובתי גידול, ניהול אנרגיה, חיסכון במים, תקינה לבניה ירוקה ויעילות אנרגטית, מיקרו אקלים.
8. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה
9. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-22' מיום 06/04/2022 תיאור הדיון :

גילה גינסברג : תכנית בית אמות שממוקמת בין שד' שאול המלך לאונרדו דה וינצ'י דובנוב וקפלן כוללת את שימור בית אמות. הקמת מגדל של 45 קומות שימושי מסחר בקומת הקרקע בהתאם לתוכנית המתאר והקצאת שטחי ציבור בהיקף של כ- 4450 מ"ר.

דני קייזר : מציג את התוכנית

אודי כרמלי : אנחנו לא מסמנים זיקת הנאה למעבר בין הבנינים.

חן אריאלי : לגבי יח"ד הדיון למה הכנסת תנאי לדב"י זו המרת שטחים מתעסוקה? נראה אפשר להכניס את הדב"י בכל מקרה.

יש נספח של יועץ תנועה כי נראה שיש הכבדה על התנועה מדובנוב? איך קובעים את היחס לשטחי ציבור החלוקה בין תועלת?

מלי פולישוק : למה שלא תהיה זיקת הנאה במרווח בין הבנינים ?

גילה גינסברג : בנושא דב"י החלופה שכללה מגורים, כפי שמופיע בדברט כוללת 20% דב"י והיום אומר שזה הוסף על ידם בטעות תיכף הוא יסביר. אנחנו מסכימים איתו. לכן מוצע שהחלופה של הדב"י שנכנסה בטעות לדברט תרד מהתוכנית לפי בקשת היזם והסכמת הצוות. לגבי התנועה יש חו"ד שמפרטת את כל הנושאים ותקני חניה מופחתים ביותר. לגבי הקצאות רוני יסביר ולגבי זיקת הנאה בין הבנינים - הבנין

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה	-

הציבור לא פונה אל תוך האטריום אלא לרח' דובנוב ושם יש זיקת הנאה והוא נמצא ברצף עם שאר מבני הציבור שנמצאים מדרום אליו כך שמהבחינה הזו הוא פונה למקום הנכון. מה גם שיש רדיוס של תחנת דלק שאינה מאפשרת את מיקום השטחים ולכן זהו המקום שנקבע וביחס אליו יש זיקת הנאה. ליאור שפירא: מה היה האופציה שכן היה הדב"י? מתי זה נשקל לפני שזה היה בטעות? גילה גינסברג: זה נשקל כאשר בנוסף להקצאה 20% למגורים ניתן 5% תוספת בדב"י. מאחר שתוספת זו לא קורית. אין דב"י ויש רק 20% מגורים. באיזור תעסוקה מטרופוליני ניתן לכלול 25% לטובת שימושי מגורים מאחר ולא מקצים שטח זה יורד 20% אבל ניתן לעלות ל- 25% אם 5% הנוספים הם דב"י. זה המקור לטעות שנרשמה. מאחר ולא עולים מעבר ל- 20% אין דב"י. דני קייזר: אני רוצה לציין שבמסגרת התועלות יש לנו את שימור הבנין. חן אריאלי: צריך תכנוני שיהיה איזה רצף תכנוני כי חלק לשימור וחלק לא? דני קייזר: הוא קיים. המערכת הזו מכילה בתוכה בנינים מאותה תקופה שאתם רוצים לשמור אותם וזה בנין הקיבוץ הארצי בנין הסוכנות והבנין הזה. הדפנות שומרות על הבנינים בעלי האיכות. אתם כבר אישרתם מגדל אנחנו מביאים את הבנין הזה כאשר בנין מאירוף הוא בעצמו ב"ס של שנות 50 שמתפקד היום ועבר כמה שינויים. רוני קינסברג: לפי אופציה התעסוקה סך הכל כ-5000 מ' שטחי ציבור. כ-3550 מתוכם זה הקצאה לצורכי ציבור ע"פ פרוגרמה. היות והתוכנית ממצה את הרח"ק 12/8 צריך לקדם את התועלת הציבורית. הראשונה בתועלות היתה שימור המבנה והשימור נכלל בסה"כ הכללי מבחינת העלויות, נשאר הפרש שהיזם צריך למלא והחלטנו שהתועלת הציבורית הנוספת תהיה תוספת של 1450 מ' שטחי ציבור סה"כ כ-5000. ההקצאה לפי האסטרטגי כ-3550 זה לפי האסטרטגי וה-1450 הם נגזרת כספית של הסכום של התועלות שנותר בניכוי השימור. ליאור שפירא: למה אתם מגדירים שימור כתועלת ציבורית? אודי כרמלי: תוכנית המתאר מגדירה את התועלות האפשריות בתוכנית. חלק מהתועלות ברשימה הם שימור תוספת מבני ציבור קירוי איילון. רוני קינסברג: יכול להיות שעריכת רשימת התועלות שלנו צריכה להערך בדיקה נוספת כי אנחנו צריכים לבסס סופי מה המצב הקיים כלומר 1450 מתבססים על מה שמופיע בדפוס ובתקנון. בהנחה שהמספר שונה נצטרך לעדכן את הסכם התועלות ונגיע לכאן לעדכן. אודי כרמלי: מה שנמצא בדפוס זה מה שיש אם לזים יש בעיה שיגיש התנגדות. ליאור שפירא: אם לא היינו מכריזים על המבנה לשימור מה היה קורה לתועלות. רוני קינסברג: הוא היה גדל בתועלות ב-16.5 מיליון לציבור. אודי כרמלי: אי אפשר להסתכל על הנושא השימורי כתועלת של שקל לשקל. לשכבה השימורית בעיר יש תרומה אדירה להתפתחות העיר כנגזרת מזה מרכז כלכלי כנגזרת עיר עם איכות מגורים הכי טובה בארץ. אי אפשר להסתכל רק על 16 מיליון אם שווים ככה או ככה הטענה שלנו שהשכבה השימורית הרובד התרבותי מאפשר מערכת תרבותית כלכלית ואיכות מגורים אחרת לגמרי מאשר אם היינו מתנהלים לפי כלכלת האקסל. ליאור שפירא: אני לא בדעתך אבל בית מפעל הפיס נשמח לדעת את דעתך. אודי כרמלי: אני לא ממליץ לשמר את בית מפעל הפיס. נעשה כאן איזון בין מה אפשר ובין מה שאי אפשר. גילה גינסברג: אנחנו רוצים להוסיף סעיפים ותיקונים: נושא הדב"י יורד מהתוכנית. העיריה מצטרפת כיוזמת התוכנית ומאחר שמדובר במבנה לשימור, השלמת תיאום עם השרות המשפטי תנאי להפקדת התכנית, הבטחת תחזוקת זיקות הנאה בתוכנית ע"י העיריה או היזם בהתאם להחלטת העיריה בנושא. רוני קינסברג: הוספת תנאי להפקדה בפועל הבטחת תחזוקת זיקות הנאה בתוכנית ע"י העיריה או ע"י היזם בהתאם להחלטת היזם בנושא. ליאור שפירא: בביניים הגבוהים של מגורים למה אנחנו לא מכריחים את היזם לממן חברה עירונית שתתחזק את זיקות הנאה. אודי כרמלי: אנחנו גוף רגולטורי ברגע שעיריית ת"א תיכנס כגוף קנייני אתה מכניס את העיריה לעולם אחר של התדיינויות ונושאים משפטי של עיריה מול דיירים אבל ובסופו של דבר חדר המדרגות הוא רכוש פרטי וכאן צריך לדעת את הגבול. כל עוד זיקת הנאה היא חלק מהשטח הציבורי ברור שמי שצריך לשלוט זה העיריה. מעבר לכך לעיריה אין צורך להיכנס לזה. אפשר לחייב חב' אחזקה שנושא הסמכות של הועדה המקומית לחייב חב' אחזקה אבל שהעיריה תהיה החב' אחזקה לא כדאי. גילה גינסברג: ביטול הדב"י לאור ההסבר, השלמה ותיאום עם אגף הנכסים בניה ירוקה ושירות משפטי. ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0012-22' מיום 06/04/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים:

1. הועדה מצטרפת כמגישה לתוכנית.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

2. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הבטחת תחזוקת זיקות ההנאה בתוכנת על ידי העיריה/יזם בהתאם להחלטת העיריה בנושא.
3. תכסית המגדל המוצע לא תעלה על 1,500 מ"ר. מימדי החזית הצפונית והדרומית לא יעלו על רוחב מבנה השימור.
4. הוראות עיצוביות :
 - ג. תחוייב חלוקה עיצובית בחזיתות צפונית ודרומית אלה בהתאמה למבנה השימור.
 - ד. בחזיתות הפונות לרחובות דובנוב ולאונרדו דה וינצ'י תידרש נסיגה בקומת הקרקע בעומק שלא יפחת מ-2 מ'.
5. שימור :
 - ג. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת שימור הבניין הצפוני בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם לתיק התעוד המאושר ע"י מחלקת השימור.
 - ד. תנאי לאיכלוס יהיה שימור בפועל עפ"י הנחיות מחלקת השימור ותיק תעוד מאושר ע"י מחלקת השימור.
6. שטחי ציבור בנויים :
 - ד. השטח הציבורי יהיה בעל ניראות ונגישות גבוהה מרחוב לאונרדו דה וינצ'י. גובה קומות שטחי הציבור הבנויים לא יפחת מ-4.50 מ'.
 - ה. תותר המרת שטחי שרות עיליים בשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
7. בתת הקרקע יוקצו עד 15% משטחי הציבור העיליים לצורך תיפעולם העצמאי של שטחי הציבור העיליים.
8. תותר תוספת של 1 רחק לצורך סיכוך ומצללות שטחי הציבור ככל שיידרש בהתאם לתכנון שטחי הציבור שתפורט במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח.
9. שטחן הממוצע של יח"ד לא יעלה על 80 מ"ר (שטחים כוללים).
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
11. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת דרישות מחלקת בניה ירוקה במשרד אדריכל העיר בכל הנוגע לניהול מי נגר, נטיעות ובתי גידול, ניהול אנרגיה, חיסכון במים, תקינה לבניה ירוקה ויעילות אנרגטית, מיקרו אקלים.
12. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה.
13. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
14. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
15. לאור העובדה שהיקף המגורים אינו עולה על 20% התוכנית לא תיכלול הקצאה לדב"י.

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו חמש התנגדויות לתכנית:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. אמות השקעות בע"מ		אורנה ורכובסקי, חן ישי, עו"ד
2. ניר שיתופי אגודה ארצית שיתופית להתיישבות, ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י – ההסתדרות פועלים חקלאים מרכז חקלאי וחבצלת מוסדות תרבות וחינוך של השומר הצעיר בע"מ		כהן, וילצ'יק ושות', עורכי דין
3. תנועת המושבים		חיימסון סודאי ושות'
4. רשות שדות התעופה		מריאן שילון
5. רשות התעופה האזרחית ("רת"א")		אדרי' פינחס ברגר

סיכום ההתנגדויות ומענים

התנגדות 1. אמות השקעות בע"מ

התנגדות:	מענה	המלצה
1. תיקון תחשיב הקצאת שטחי הציבור – יש לעדכן את תחשיב הקצאת שטחי הציבור באופן הלוך בחשבון את ההיקף העדכני של זכויות הבניה בשטח התכנית במצב המאושר, שכן תחשיב הקצאת מבני הציבור איננו מביא בחשבון את כלל הזכויות העומדות ליזמות הבעלים במצב התכנוני הקיים.	תוספת שטחי שירות שנקבעו בהחלטת ועדה מתאריך 04/08/2021 נקבעו בעבור היתרים מתוקף תוכנית תא/2397 לבנייה חדשה בלבד. כיוון שהבניינים במגרש נבנו מתוקף תכנית תא/2056 ובנייתו הושלמה לפני 1992, בה התקבלה סמכות הועדה לתוספת שטחי שירות המדוברים, אין טענה זו רלוונטית למגרש זה.	לדחות את ההתנגדות
2. תיקון ההוראות המאפשרות תוספת שטחי ציבור בנויים – החברה סבורה כי אין הצדקה להוראות התכנית המאפשרות תוספת שטחים ציבוריים מעבר לקבוע בטבלת הזכויות ומעבר לתחשיב ההקצאות (בין אם כהמרת שטחים פתוחים לשטחים בנויים ובין אם כקירוי שטחים פתוחים). הוראות אלה פוגעות בוודאות התכנונית, ועלולות לגרום לפגיעה אדריכלית בפרויקט ואף לחוסר יכולת למימון מלא של הזכויות הסחירות. לפיכך מבוקש לתקן/לבטל את ההוראות האמורות.	לא מדובר בתוספת שטחי בנייה, אלא על שטחים בקומה או חצרות מקורות. ההוראה זו הינה מתוקף תכנית המתאר. בנוגע למצללות מדובר בשטחי ציבור הנדרשים לשימוש שטחי חינוך. שטחים אלו יהיו היקף סך השטחים המיועדים לשטח הפתוח והשטח הראלי. אין קשר ליכולת מימון שטחים, זו דרישה של שטחי הציבור ואינה כרוכה בזכויות הסחירות.	לדחות את ההתנגדות
3. תיקון ההוראה המחייבת רישום בפועל של שטחי הציבור כתנאי לאכלוס – סעיף 6.7 לתקנון התכנית מחייב רישום בפועל של שטחי הציבור כתנאי לאכלוס. מאחר שהשטחים הציבוריים שבפרויקט צפויים להיות חלק מבניין הכולל יעודים נוספים, ועל רקע המורכבות הכרוכה ברישום הפרויקט בכלל והשטחים הציבוריים כחלק הימנו, מדובר בתנאי לא סביר שעלול לגרום לעיכוב משמעותי ללא שליטת יזם. מבוקש לתקן את הוראות התכנית כך שבמקום רישום בפועל, הרישום יובטח כתנאי לאכלוס.	אין מדובר ברישום בית משותף אלא ברישום בפועל של טבלת ההקצאות במסגרתה ירשמו כלל השטחים הציבוריים. יש לדחות את ההתנגדות ולהותיר את סעיף 6.7 על כנו. ניתן לחדד, ככל שידרש, כי שטחים אלו יירשמו בהתאם לחלוקה החדשה כתנאי לאכלוס.	לדחות את ההתנגדות
4. תוספת שימוש למגורים במגדל הצפוני – תוספת שימושים למגדל הצפוי (המוגדר לשימור), תאפשר את הגמישות התכנונית הנדרשת הנחוצה בפרויקט מעין זה.	תוספת שימוש מגורים תתאפשר במסגרת הזכויות שבתכנית ולא מעבר ל 20% מכלל השטחים בתכנית. תוספת השימוש תהא כפופה להנחיות מחלקת השימור שבעירייה, ובכל מקרה שימוש מגורים יותנה באי פגיעה במבנה מבחינת מיגון, חדירים רטובים, ללא תוספת מרפסות וללא שינוי בחזיתות. התוספת השימוש תעשה בכפוף להנחיות והוראות הרשות לאיכות הסביבה. יש לעדכן את ההוראות התכנית בהתאם.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
5. גמישות בגובה הקומות – לצורך הבטחה כי	10 קומות החורגות מגובה קומה טיפוסית מהוות	לדחות את

ההתנגדות	כרבע ממספר הקומות בבניין המוצע, לפיכך אינן מהוות מספר קומות שאינן טיפוסיות אלא טיפוס נוסף שאינו תואם את תכנית המתאר (4.2.2 ג). בנוסף שינוי זה יצור קומות נחותות מהקומות העליונות בבניין, היררכיה שאינה רצויה, וחריגה ממאפייני הבינוי והמרקם הקיים בסביבת המבנה החדש.	הפרויקט יוכל לספק מענה אפקטיבי לשוכרים פוטנציאליים, ולרבות חברות הנדרשות לקומות שלהן תקרה גבוהה יחסית, מבוקש לאפשר גמישות מסוימת בגובה הקומות, בפרט בקומות העליונות (במבנה הדרומי). לפיכך, מבוקש להוסיף תת סעיף הבא: 10" הקומות העליונות במבנה הדרומי תוגדרנה קומות מיוחדות, בהן יתאפשר גובה מקסימלי של עד 4.5 מ' ברוטו, וזאת מבלי לשנות את גובה המבנה האבסולוטי."
לדחות את ההתנגדות	קביעת תכנית המגדל המקסימאלית הינו 1,500 מ"ר, גמישות וחופש אדריכלי מתאפשרים עד תכנית קומה זו.	6. גמישות בתכנית הקומות – על מנת לאפשר את החופש האדריכלי- עיצובי הנדרש בפרויקט מעין זה, ועל מנת שהמבנה לא יהיה כפוף למבלות רגולריות שאינן מאפשרות תכנון יצירתי של הבניין במגרש שגודלו מוגבל – מבוקש לאפשר גמישות בתכנית הקומות, באופן שיאפשר סטייה מסוימת ממגבלת התכנית הכוללת (תוך שמירה על ממוצע התכנית).
לקבל את ההתנגדות בחלקה	יש לתקן את סעיף 4.1.1 א 6 להלך: "בשטחי האטריום המקרה את המרווח בין המבנים יותר גינן, אזורי ישיבה, תותר הצבת דוכני מסחר, ובתנאי שטחים אלו לא יחרגו ולא יהווה תוספת לשטחים הרשומים בטבלה 5, וכן מבנה מעליות המשרתות את החניון."	7. מבוקש לאפשר שימוש לדוכני מסחר בשטחי האטריום לרווחת העובדים.
לקבל את ההתנגדות.	לתקן את סעיף 6.10 ג., כך שלאחר המילה "מר" תתווסף המילה "פנוי".	8. תיקון ההוראה הנוגעת לשתילת עצים – מבוקש לתקן את הוראות התכנית כך שיובהר כי התחשיב הקובע את מספר העצים הנדרשים מתייחס לשטחים הפנויים, ולא לכלל שטחי המתחם.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	תקן חניה הרשום בהראות התכנית אינו תואם את מספר מקומות החניה הרשום בנספח התנועה. התחשיב הנכון למספר מקומות החניה הינו 221 ולא 306 כפי שרשום בנספח התנועה שהופקד. לפיכך יש לעדכן את הנספח עם טבלה תקינה, אולם לא ניתן לקבל את הנספח שצורף להתנגדות זו שכן יש להציג במפלס 2- 62 חניות + 4 לנכים ובמפלסים 3- 4- 62 חניות. בנוסף יש לעדכן את הוראות התכנית על פי הנוסח הבא: סעיף 6.2 ב. – "תקן החנייה עבור שטחי הבנייה הנוספים על-פי תכנית זו יהיה 0.5 מ"ח ליחיד למגורים, 1: 350 לתעסוקה, 1: 100 למסחר ועל פי התקן התקף למבני הציבור. תקנים אלה הינם מקסימליים, קרי, ניתן להוריד מהם. במידה והתקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה יהיה נמוך יותר אז התקן יהיה לפי התקן התקף." סעיף 6.2 ג. – חניית אופניים ודו"ג: יש לתקן, לא להתחיל במילים "תקן החנייה יתייחס גם לחנייה דו גלגלית ואופניים", אלא לכתוב, "תקן החנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן החנייה התקף ויהיו מינימליים, קרי, ניתן יהיה לקבוע יותר." סעיף 6.2 ה. – למחוק, מיותר.	9. תיקון נספח התנועה – נוכח טעות שאותרה בטבלת החניה המהווה חלק מנספח החניה, מבוקש לתקנו.

התנגדות 2. ניר שיתופי אגודה ארצית שיתופית להתיישבות, ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י – הסתדרות פועלים חקלאים מרכז חקלאי וחבצלת מוסדות תרבות וחינוך של השומר הצעיר בע"מ

המלצה	מענה	ההתנגדות:
לדחות את ההתנגדות	1. עפ"י שמאי התכנית השימוש המיטבי באופן מובהק ביחס למצב הנכנס הינו המבנה הקיים. לפיכך, טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם תקן 15	1. שמאי התכנית שגה בכך שהתחשב במבנים להריסה כ-"בנויים", שכן השימוש המיטבי בקרקע הוא כריקה ופנויה. לפיכך נכון לקבוע את הזכויות בהתאם לחלק היחסי בקרקע, לפי נסח הרישום
לדחות את	2. כל תוכנית חייבת לשאת בתועלות ציבוריות.	2. שמאי התכנית התעלם מן העלויות העודפות של

ההתנגדות	במסגרת התוכנית הוכרה תועלת ציבורית בהתאם לתוכנית תא/5000: עלות השימור של המגדל (עלות עודפת) + תוספת מבני ציבור בנויים. החובה לשאת בעלות תועלת ציבורית חלה על כל בעלי הזכויות ולא על בעלים ספציפיים. סוגיית העלות העודפת בגין השימור נבחנה ע"י מחלקת השימור. אומנם יזמי הפרויקט דרשו כי העלות המוכרת לצורכי תועלת ציבורית תהא עלות גבוהה יותר, אולם העלות המוכרת מסתכמת בסכום הנקוב בטבלה כפי שקבעו נציגי הוועדה המקומית.	הבניין לשימור (התאמת השטחים הסחירים לשימור), ובשווי הנמוך במצב יוצא. בעלי הזכויות בבניין לשימור לא יקבלו פיצוי על העלויות הגבוהות ועל הנחיתות היחסית של השטחים לשימור, ועל כן הם מקופחים. זוהי סיבה נוספת לקבוע את חלוקת הזכויות עפ"י החלקים היחסיים בלבד.
----------	---	---

ההתנגדות 3. תנועת המושבים

המלצה	מענה	ההתנגדות:
לדחות את ההתנגדות	1. הסבר בסעיף 3 להתנגדות זו	2. דחיית התכנית בשל ליקויים מהותיים אשר נפלו בהורחה ובעריכתה, ובראשם – חוסר ניסיונה של היזמית להשיג את הסכמת הבעלים.
לדחות את ההתנגדות	2. הסבר בסעיף 3 להתנגדות זו	3. לחילופין מסעיף קודם, להורות על תיקון מסמכי התכנית, בהתאם לאמור בהתנגדות שלעיל, וכן על עיכוב במתן תוקף לתכנית, תוך מתן הוראות ליזמי התכנית לקיים מו"מ על מנת להשיג הסכמת בעלים.
לדחות את ההתנגדות	3. לתוכנית ניתן לצרף נספח טבלת איזון והקצאה אחד בלבד. שמאי התכנית בחר שלוח ההקצאות יערך על פי שימוש של תעסוקה ללא ערוב שימושים של מגורים מהטעמים הבאים: - אילו לוח הקצאות היה נערך לפי ייעוד מגורים והפרויקט היה נבנה כתעסוקה בלבד אזי בעלי המבנים המיועדים להריסה היו נפגעים בשל פיצוי חסר בעבור המחזברים. - השונוות בהקצאה הינה זעומה בין שתי החלופות (תעסוקה או מגורים). - פרויקט זה לתעסוקה לכן הטבלה נערכה במתכונת זו ובכך נשמרו זכויותיהם של כלל הבעלים באופן שכל גורם לא יקופח.	3. טבלת ההקצאות לא לוקחת בחשבון את אפשרות היזם להמיר שטחי משרדים למגורים, כך שהמתנגדת לא יכולה לדעת בוודאות היכן תקבל את זכויותיה, האם תקבל גם מגורים, והיכן יהיו החניות.
לדחות את ההתנגדות	4. כמפורט להלן, עדכנו את הטבלה בהתאם להערות שמאית המתנגדים בנוגע לפיצוי המחזברים ולשטחי תתי החלקה (סעיפים 9.3-9.4 בהתנגדות). לאחר עדכון הטבלה גדל החלק היחסי של תנועת המושבים במצב היוצא מ-11.3% ל-12.24% ולפיכך גדל שווי המצב היוצא המיוחס לתנועת המושבים לכ-41,743,000 ₪. סה"כ שווי המצב הקיים לתנועת המושבים הינו כדלקמן: בהתאם מצא שמאי התכנית כי שווי החלק של תנועת המושבים בין המצב הנכנס למצב היוצא גדל בכ-8 מיליון ₪, ותוספת המהווה תמריץ ראוי למימוש הפרויקט.	4. לפי שומת המתנגדת, במצב היוצא שווי הנכס שלה צפוי לרדת (43,500,000 ₪ במצב נכנס – 38,500,000 ₪ במצב יוצא), וזאת מבלי לקחת בחשבון את שווי הסיכון, את דמי השכירות בתקופת הבנייה ואת דמי הניהול והוצאות רכוש משותף אשר יושתו לאחר הבניה. (סעיף 9.1 לשומת המתנגדת). המרת חלק מן הזכויות למגורים, אם תתקיים, תפחית אף יותר את שווי זכויות המתנגדת.
לדחות את ההתנגדות	5. לתוכנית נערכה טבלה אחת וזאת מהטעמים הבאים: - סך ה"רח"ק בתוכנית נגזר משטח החלקה בשלמות. - היקף השטחים הנהרסים אינו משמעותי ביחס לכלל הבנוי ולא יוצר עיוות בגלל שבעלי הזכויות מקבלים פיצוי מוחלט עבור המחזברים בהתאם להוראות התקן. - במידה ותינתן חרות לפריצת עקרונות התקן אזי, יכולים בעלי הזכויות במגדל להנות מיחס עדיף בשווי המצב הנכנס לאור העובדה כי למבנים הנמוכים בעורף החלקה שווי נחות בהשוואה לשווי בית אמות משפט.	5. תרומת הבניין הצפוני לשימור הינה שולית לעומת תרומת הבניין להריסה (שם כל הזכויות החדשות מרוכזות). לפיכך, ובהתאם להוראות תקן 15, היה מקום לפצל את התכנית לשני מתחמי תכנון, או לכל הפחות להביא בחשבון את תרומתו השולית של הבניין לשימור.
לדחות את ההתנגדות	6. עלות השיפוץ והשימור של המבנה גבוהה לעין ערוך מעלות השימור המוכרת. העלות המוכרת (כעלות שימור) מהווה עלות השקעה בשימור	6. עלויות שימור של הבניין הצפוני הושתו על כלל שטחי התכנית. כך בעלי הזכויות בבניין הצפוני נהנים מזכויות בבניין הדרומי, וכן משיפוץ הנכס

	בבעלותם (סעיף 9.2 לשומת המתנגדת). צירוף הבניין הצפוני כחלק מאותו מגרש, נועד רק להעצים את זכויות אמות, כמי שבבעלותה כל הבניין הצפוני ורק חלק מהבניין הדרומי.	אשר איננה מגובה בעליית ערך המבנה. זאת הסיבה כי נציגי הוועדה המקומית הכירו בשימור כתועלת ציבורית. לפיכך ברור כי בעלי הזכויות במבנה זה לא נהנים מהשבחה בגין עלות זו. השטח המיוחס למגדל הצפוני מקנה זכויות לפי רח"ק מקסימלי באופן שמחולק בין כל בעלי הזכויות בתכנית על פי עקרונות תא/5000.
לקבל את ההתנגדות	7. שמאי התכנית בחן את טענות המתנגדת וקיבל אותן, הטבלה תתוקן בהתאם.	7. לטענת המתנגדים נפלה שגיאה בסעיף 9.4 לנספח הטבלאות, שכן לא הובאו בחשבון תרומת המחברים של תת חלקה 1 (סעיף 9.4 לשומת המתנגדת). כמו כן נפלה שגיאה בשטחי תתי חלקות 8 ו-9.
לדחות את ההתנגדות	8. שווי המחברים כפי שהוערך, אינו סביר, ונוטה לרעת המתנגדת (סעיף 9.5 לשומת המתנגדת).	8. שווי המחברים סביר ותואם פיצויים מקובלים בתוכניות איזון והקצאה.
לדחות את ההתנגדות	9. ההקצאה לעיריית ת"א בטבלה נערכה בהתאם לדרישת העירייה. לרישום שטחים ציבוריים מבונים על שמה ואינה פוגעת בבעלים בתכנית.	9. הכללת שטחי הציבור של העירייה בטבלת הנכסים הסחירים פוגעת בחלקם של בעלי הזכויות. יש להציג את שטחי הציבור בנפרד (סעיף 9.6 לשומת המתנגדת).
לדחות את ההתנגדות	10. טבלת האיזון חסרה בכך שהיא אינה מפרטת את היקף השטח העיקרי במגדל הצפוני (סעיף 9.7 לשומת המתנגדת).	10. אין כל חובה לציון השטח העיקרי במגדל זה מה עוד שהמגדל נבנה לפני התיקון לחוק המגדיר שטחים עיקריים. יש וודאות מלאה ביחס לשטח העילי במגרש הדרומי המיועד לחלוקה.
לדחות את ההתנגדות	11. חיוב היזמית בהוצאות שכר טרחה עו"ד ויעצים בתוספת מע"מ	11. סעיף זה אינו טיעון הנוגע לתכנון לכן אין בסמכותה של ועדה זו לדון בטענות מסוג זה.

התנגדות 4. רשות שדות התעופה

המלצה	מענה	התנגדות:
לקבל את ההתנגדות	1. להוסיף הוראה זו בהוראות התכנית	1. הגובה המרבי המותר לבנייה בתחום התכנית, לרבות: מתקנים, אנטנות, גנרטורים, דודים וכל מבנה או מתקן אחר הינו +180 מ' מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו. יש להוסיף בהתאמה הערה בטבלה מהטעם שגובה מפלס ה-0.0 אינו מצוין בהוראות התכנית והגובה המצוין בתכנית הבינוי אינו מחייב.
לקבל את ההתנגדות	2. להוסיף הוראה זו להוראות התכנית בסעיף סטייה ניכרת	2. יש להוסיף בהוראות התכנית שהקלה בגובה המבנה תהווה סטייה ניכרת.
לקבל את ההתנגדות	3. להוסיף הוראה זו בהוראות התכנית	3. בתקופת הבנייה – גובה מרבי לאביזרי עזר לבניה כגון: עגורנים ו/או כל מתקן אחר, הינו +180 מ' מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו. בהתאם לגובה הבינוי המוצע בתכנית זו נראה כי גובה מתקני העזר להקמת המבנים יחדור בצורה ניכרת את מישורי הגבלות הבנייה, ובכך עשוי לפגוע באופן משמעותי יותר בבטיחות הטיסה בנתב"ג.
לקבל את ההתנגדות	4. להוסיף כפיפות זו בסעיף 1.6	4. בסעיף 1.6 בהוראות התכנית אין אזכור לכפיפות לתמ"א 2/4
לקבל את ההתנגדות	על אף שכפיפות לתמ"א 2/4 תהווה הוראה זו. ותכנית זו מציינת את השינויים אותה היא מציעה בלבד. אין מניעה להוסיף תת סעיף לסעיף 6.	5. היעדר סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה". לפיכך, נבקש להתנות את אישור התכנית שבנדון בהגבלת גובה הבניה ואביזרי עזר לבניה, כגון: עגורנים ו/או כל מתקן אחר לגובה של 180 מ' מעל פני הים, ובהוספת סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה". בכפיפות התכנית לתמ"א 2/4

התנגדות 5. רשות התעופה האזרחית ("רת"א")

המלצה	מענה	התנגדות:
לדחות את ההתנגדות	1. התכנית הופקדה להתנגדויות כחוק	1. העברת מסמכי התכנית אל רת"א לצורך קבלת עמדתה לעניין השפעת התכנית על בטיחות הטיסה בנתב"ג.
לקבל את ההתנגדות	2. לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם	2. התאמת גובה הבינוי ומתקני העזר לבניה המוצע בתכנית ועדכון סעיפי טבלת "זכויות והוראות בניה" שבסעיף 5 להוראות התכנית.
לקבל את ההתנגדות	3. על רת"א להעביר את הנוסח הרלוונטי להטמעה	3. הטמעת סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה" כפי שיוכתב ע"י רת"א.

יש לעדכן את הוראות התכנית לפי הערות לשכת התכנון כמפורט להלן :

1. שטחי הצללה לטובת השימושים הציבוריים יש להקצות בפרופורציות המתאימות. שטחי קירוי בהיקף של 5.1 ד' אינו פרופורציונאלי.
הערה (1) לטבלה 5 יש לשנות מהיקף של 5.1 דונם להיקף של 25% משטח המגרש.
2. התוכנית מצד אחד אומרת שניתן לסטות מהתכנית לטובת האטריום אך מצד שני היא אומרת ששטחי האטריום לא יחשב בתכנית. יש למחוק את הרישא של המשפט.
הערה (5) לטבלה 5 יש למחוק את המשפט "תכנית האטריום לא תחושב מסך אחוזי התכנית".

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10866 בעמוד 722 בתאריך 08/11/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

03/11/2022	מעריב הבוקר
03/11/2022	הארץ
04/11/2022	מקומון ת"א

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לדחות את כל ההתנגדויות ויש להטמיע את השינויים הבאים למסמכים התכנית :

1. יש לעדכן את הוראות התכנית כך שתוספת שימוש למגורים במגדל הצפוני תתאפשר בכפוף לכך שהשימוש יהיה במסגרת הזכויות שבתכנית ולא מעבר ל 20% מכלל השטחים בתכנית. תוספת השימוש תהא כפופה להנחיות מחלקת השימור שבעירייה, ובכל מקרה שימוש מגורים יותנה באי פגיעה במבנה מבחינת מיגון, חדרים רטובים, ללא תוספת מרפסות וללא שינוי בחזיתות. התוספת השימוש תעשה בכפוף להנחיות והוראות הרשות לאיכות הסביבה. יש לעדכן את הוראות התכנית בהתאם.
2. יש לתקן את סעיף 4.1.1 א 6 להלן : "בשטחי האטריום המקרה את המרווח בין המבנים יותר גינן, אזורי ישיבה, תותר הצבת דוכני מסחר, ובתנאי שטחים אלו לא יחרגו ולא יהווה תוספת לשטחים הרשומים בטבלה 5, וכן מבנה מעליות המשרתות את החניון".
3. לתקן את סעיף 6.10 ג., כך שלאחר המילה "מר" תתווסף המילה "פנוי".
4. א. יש לעדכן את נספח התנועה טבלת מאזן חניה ל – 221 מקומות חניה.
ב. יש להציג במפלס 2- 62 חניות + 4 לנכים ובמפלסים 3- ו-4 62 חניות.
- ג. יש לעדכן את הוראות התכנית על פי הנוסח הבא : סעיף 6.2 ב. – "תקן החנייה עבור שטחי הבנייה הנוספים על-פי תכנית זו יהיה 0.5 מ"ח ליח"ד למגורים, 1: 350 לתעסוקה, 1: 100 למסחר ועל פי התקן התקן למבני הציבור. תקנים אלה הינם מקסימליים, קרי, ניתן להוריד מהם. במידה והתקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה יהיה נמוך יותר אז התקן יהיה לפי התקן התקף".

ד. יש לעדכן את סעיף 6.2 ג – חניית אופניים ודו"ג: במקום "תקן החנייה יתייחס גם לחנייה דו גלגלית ואופניים", יש לכתוב, "תקן החנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן החנייה התקן ויהיו מינימליים, קרי, ניתן יהיה לקבוע יותר."

ה. סעיף 6.2 ה – למחוק, מיותר.

5. יש לתקן את סעיף 9.4 לנספח הטבלאות, יש להביא בחשבון תרומת המחברים של תת חלקה 1 (סעיף 9.4 לשומת המתנגדת). כמו כן יש לעדכן את שטחי תתי חלקות 8 ו-9.

6. יש להוסיף הערה בטבלה 5 "הגובה המרבי המותר לבנייה בתחום התכנית, לרבות: מתקנים, אנטנות, גנרטורים, דודים וכל מבנה או מתקן אחר הינו +180 מ' מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו."

7. יש להוסיף בהוראות סטייה ניכרת "הקלה בגובה המבנה תהווה סטייה ניכרת".

8. יש להוסיף הוראה הבאה להוראות בינוי: "בתקופת הבנייה – גובה מרבי לאביזרי עזר לבניה כגון: עגורנים ו/או כל מתקן אחר, הינו +180 מ' מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו."

9. יש להוסיף לסעיף 1.6 בהוראות התכנית כפיפות לתמ"א 2/4.

10. יש להטמיע סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה" כפי שיוכתב ע"י רת"א.

יש לעדכן את הוראות התכנית לפי הערות לשכת התכנון כמפורט להלן:

3. יש לעדכן את הערה (1) לטבלה 5, היקף שטחי הצללה מ- 5.1 דונם להיקף של 25% משטח המגרש.

4. הערה (5) לטבלה 5 יש למחוק את המשפט "תכסית האטריום לא תחושב מסך אחוזי התכסית".

יש להשלים את העדכונים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

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

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 0005-23ב' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון:

תמיר ממשרד קייזר: נותן תקציר על התוכנית שחלה על שטח של 5 דונם.

דיון בהתנגדויות:

עו"ד אלי וילצ'יק: מייצג את ניר שיתופי הסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל וחבצלת מוסדות תרבות וחינוך. ההתנגדות שלנו היא בנושא טבלאות ההקצאה שלא מאוזנת. הבעיות הן במצב הנכנס והיוצא. במצב הנכנס השמאי של התוכנית התחשב במחברים ונתן להם שווי בתוכנית. במסגרת תקן 15 לוקחים את שווי הקרקע כאילו לא בנוי עליה דבר ומוסיפים עליה את הבלוקים של הבניה. אבל הוא מתנה את זה שבמחברים יש תרומה לשווי של הקרקע וכאן הטעות. במקרה שלנו אין לבנוי על הקרקע אין שום שווי. הבנין נבנה ב-1954 והיום זה כמעט 70 שנה בעצם כילו את חייהם הכלכליים. מעבר לכך בתוכנית 2056 והיא נתנה זכויות שאפשר לבנות על הקיים ומעולם לא מומשה. העובדה שיש מבנה שיש עליו זכויות מלמד שאי אפשר לבנות עליו כבר לפני 30 שנה הבינו שאפשר רק להרוס אותו וגם ב-5000 היא סימנה זאת.

במקרה הזה לא ראוי ללתת שווי למחוברים ובעצם קונה בשוק לא היה נותן שקל אחד. על כן מבוקש להכניס את כל בעלי הקרקע באופן היחסי שיש להם בקרקע ולא לתת שווי של המחוברים. המבנים שנהרסים נותנים להם שווי וכך הם פוגעים בנו כי דווקא המבנים לשימור בחלקם הם בבעלותנו. במצב היוצא השמאי בגלל שיש עלויות של שימור הפחית 16 מיליון ₪ שהם עלויות השימור ולדעתנו השווי של העלויות הוא צד נמוך צריך לתת יותר.

אריה קמיל: קבענו 5000 ₪ למטר שווי למטר כאשר כאן קבעו 2000 ₪ למ"ר, אנחנו עוסקים בשימור ומכירים את המקרים העלויות הם מאוד יקרות וכאן נתנו עלויות נמוכות מאד. אלי וילצ'יק: מעבר לעבודה של העלויות התעלמו שמעבר למה שצריך לשמר צריך להתאים בנין של 70 שנה למצב של בנינים היום. צריך לשפר את כל התשתיות ורמת גימור ושימור ואז להשכיר את המשרדים וזה דבר הוא בלתי אפשרי. לכן צריך לתכנן את כל הבנין מחדש ומה שהשמאי נתן שווי מטר בבנינים החדשים ובישנים הוא באותו שווי רק הפחית את עלויות השימור. הגודל של קומה הוא יותר ישן ויוצר מגבלות ויש קושי ליצור חלוקה זו או אחרת. כל הדברים הללו מפחיתים מהשווי היוצא. לכן שבשתי הנקודות הללו השווי של המחוברים בשווי במצב הנכנס והיוצא צריך לשנות את הטבלה והשמאי שלנו מעריך את השווי משמעותי.

ליאור שפירא: האם היה אמור להיות מלון?

אורלי אראל: בכל התוכניות במע"ר המטרופוליני אנחנו מאפשרים שימוש של המלונאות שהשימוש של המלונאות התב"ע קובעת את האחוז שהופך ממשרדים למלונאות לשיקול דעת הועדה. אחרי שבודקים מול משרד התיירות. למעשה זה לשיקול דעת היום. אם יהיו השימושים הללו נדרש נידו. הבקשה היא לאפשר שימוש מגורים תכנס כאופציה.

ליאור שפירא: האם שקלנו אם אנחנו רוצים לתת את האופציה כי להבנתי בבנין הנמוך היה מלון. אורלי אראל: לעמדתנו הבנין הקטן לשימור יכול להיות שימוש למגורים ושימוש מלונאות הולם אבל לא מקדמים בתבע אלא זהו אופציונלי לעת תוכנית העיצוב. צריך הוראה בתוכנית שמקבעת את המבנה הזה לשימוש ספציפי ובשלב זה לא נכון. רק בשלב תוכנית העיצוב, אבל כרגע לשיקול דעת היום. באף תוכנית במע"ר המטרופוליני התוכניות מאפשרות אם יש בקשה מסוימת ואם היום חושב שהשימוש המלונאי לא מתאים או אין הצדקה כלכלית לא נצטרך לבוא עם תוכנית.

תנועת המושבים עו"ד אפרת לרנר: ההתנגדות הוגשה באמצעות עו"ד חי חיימסון ומשרד בירן הצטרף להתנגדותו. תנועת המושבים היא בעלת זכויות במבנה ויש 4 בנינים. תנועת המושבים המבנה שלה נמצא בחלק דרומי מזרחי. מה שנראה הבנין הדרומי כל המתחם רשום כבית משותף אחד. יש ליצור הפרדה בין הבנין של אמות שמיועד לשימור לבין יתר הבנינים. הרעיון להקל את החלוקה הקניינית. יכול להיות שאם הזכויות שהתוכנית נתן יהיו מספקות והחלק היחסי שלנו יתוקן, כי נפלו טעויות בטבלה, יכול להיות שהתאזן כפי שהתוכנית הופקדה. כי ככה התוכנית מקפחת אותם.

ליאור שפירא: כמה אחוז אתם מהשטח?

עו"ד אפרת לרנר: המצב הנכנס 10.7% על זה כאשר שמאי התוכנית הוא הכניס את שווי המחוברים. מדובר במבנה קיים עובד בתנועת המושבים הנכנס מניב עבור התנועה ומהווה מקור הכנסה לתנועת המושבים והנכס הזה יש שנים ארוכות לפניו ואין שום סיבה להריסתו או תכנון לכך. אנחנו חושבים שהעובדה שהתוכנית המאוחרת לא מומשה מעולם מעידה שהנכס הקיים העובד הוא טוב מספיק. אנחנו חושבים שזה נכון כי זה עלה את החלק היחסי שלנו ל 11.31 ועל גבי זה צריך לתקן את הטעויות. יש טעויות בכך שלא חישב את שווי המחוברים 2 תתי חלקות 1, 101 במענה של הצוות נשמטה התייחסות לתת חלקה 10. בנוסף השמאי העריך ביתר את תתי חלקות 8, 9 שלא בהתאם למסמכי הבית המשותף ולנסח והטענה הזו הצוות קיבל. כל זה מביא את המאזן ל 12.3%, לדעתנו באם התיקון התבצע מצבנו יהיה טוב. כי נכון לבדיקה השמאית יוצא שהשווי שלנו במצב היוצא נמוך יותר מהשווי במצב הנכנס זו לא תוצאה טובה. זכויות העיריה במצב החדש – העיריה מקבלת הקצאה כתוצאה מהתועלות הציבוריות שהתוכנית מקצה לפי תא 5000 היא נכנסת עם שטחי ציבור לא סחירים וזאת מעל הקו. לא ברור מדוע שטחי הציבור נמצאים מעל הקו. כיצד זה משפיע על המאזן.

שמי מויאל שמאי- באותו מתחם קרקע שרשום כבית משותף 2 בנינים משמעותיים. הבנין של אמות נשארים בנויים ובעצם החלק העורפי נהרס. נשארים בנינים משמעותיים נהנים ממשאב הקרקע שהורסים ובונים אותו ובסופו של דבר נאמר שלא צריך לפצות אתכם על המחוברים. יש להבין לתנועת המושבים יש בנין נפרד שיש מספיק יזמים שיכולים להגיד מה שווי המשרדים שאפשר לשווק אותו שהזכויות שהתקבלו הם במושע. חלק מהמשרדים שופצו בשנים האחרונות ברמה גבוהה. אי אפשר להגיד שהמשרדים לא כלכליים אחרת לא היו משקיעים בהם. הפיצוי כאן את החניון ב 3000 למטר ואת המחוברים בקומות העיליות שיפצו פיצו ב 5000 מ' והיחס לא ברור מאחר שרק עלות שיפוץ הרי הנושא של הגמרים מגיע

בקומות העליונות היחס לא סביר. הפיצוי שקבלנו לא ראוי ופה מנסים למנוע מאתנו פיצוי של המחוברים כאשר לאורך ההריסה והקמת הבניה שני הבנינים של אמות שימשיכו לקבל שכירות לאורך כל התקופה. ליאור שפירא: לשיטתך עדיף להיות בשימור.

שמי מויאל: ברור, הם גם מקבלים זכויות ואני גם משלם להם על השימור. ליאור שפירא: האם הייתם רוצים שנכריז על החלק שלכם כבנין לשימור?

שמי מויאל: פה לא ברור למה הכריזו את הבנין לשימור. לא ברור למה צריך להרוס ללא שימור. הבעיה כאן אנחנו משתתפים בעלות השימור של המבנה של אמות משביחים להם את המבנה וכל נושא ההשבחה לא בא לידי ביטוי. אי אפשר להרוס לקבל שכירות ולטעון שהקרקע שלנו לא שווה כלום. גם ככה שבחנו את הכלכליות שהיא גבולית מבחינת תנועת המושבים. אם לא ינתנו פיצוי על המחוברים החוסר כלכליות תהיה משוועת. אם התוספת שמתבקשת בגין המחוברים לחשב נכון כמה צריך לפתות בגין עילי וכמה בגין החניון נגיע לסכומים יותר גבוהים. נושא של האו"ח שברגע שעיריית ת"א מקבלת אחוזים בטבלת או"ח הטבלה לא ברורה. עיריית ת"א היא רשומה כחלק יחסי בטבלה והוא מוגדר על השטחים שהם לא סחירים לכן מי שקורא את תוכנית האו"ח לא מבין את החלק שלו בטבלה כי אין שיויון בין המצב הנכנס למצב היוצא, לפחות להוסיף שורה ולרשום מה החלק היחסי ושתהיה בהירות בטבלת או"ח. עו"ד אורנה ורכובסקי בשם אמות השקעות יזם התוכנית: תיקון - יש זכויות לתנועות המושבים אבל לאמות יש לכל הבנין הדרומי יש זכויות לאמות. לאמות יש זכויות בשני הבנינים והם בעלי רוב הזכויות בסך התוכנית.

הזכויות המקוריות בחטיבת הקרקע היא בתוכנית 1137 בשנות ה-50. 1984 אושרה תוכנית 2056 שבמסגרתה התווספו זכויות בניה לצורך הקמת 3 קומות והזכויות שנקבעו ב-2056 עומדות על 21,175 מ"ר שהתוספת של הזכויות עד היום לא מומשה. בשנת 1995 אושרה למתן תוקף תוכנית 2379 שסימנה קרקע גדולה יותר ומתחם שלנו סומן כמתחם ד' והיא אומרת שהבינוי והזכויות לפי 2397 יהיה בהתאם למה שנקבע ב-2056. כלומר שנשארים על זכויות 21,175 מ"ר. ב-2021 ניתנה החלטת הועדה המקומית בהתאם לתקנה 13 שקובעת שבכל שטח תוכנית 2397 השטחים שנקבעו בתוכנית יחשבו לשטחים עיקריים ועל זה אפשר להוסיף 39% שטחי שירות. (מקריאה את ההחלטה).

המלצה הפרוגרמטית נקבעה 3 שנים קודם לכן ב-2018 שלא דובר על 39% ושם ספרו את השטחים הקיימים כ-21,000 ועשו את מה שאנחנו מציעים 65,000 פחות 21,000 הביא אותם 143 מ"ר שזו הדלתא שנוספת ומזה גזור 10% ואלו השטחים הציבוריים שנדרשנו לתת לפי אותה המלצה פרוגרמטית המספרים משתנים. אלא שלפני שלוש שנים ניתנה החלטה שקבעה תוספת של 39% והמספרים משתנים כמו שהיה לנו את הדלתא בין התוכנית הראשונה לתוכנית משנות ה-80 למרות שלא מומשו הם נספרות. אותו דבר 39% והמשמעות שהדלתא קטנה וגם ה-10% שצריך לגזור לצורכי ציבור מהדלתא צריך להתקטן בהתאם למה שמוסיפים לי בפועל. התוכנית פורסמה למתן תוקף פורסמה תוכנית 1137 וב-84 אושרה תוכנית 2056 שהוסיפה זכויות והפכה מ-17,000 ל-21,175. באפריל 1995 פורסמה למתן תוקף תוכנית שמאשרת את התוספת הזו גם במתחם ד'. ב-2018 ניתנה המלצה פרוגרמטית ב-2021 ניתנה החלטה הועדה המקומית שמוסיפה 39% שכל שנקבע בתוכנית מגדיל את המצב הקיים והדלתא קטנה יותר וההפרשה לצורכי ציבור ע"פ תוכנית המתאר עד 10% ההפרשה צריכה להיגזר מהדלתא החדשה של מה שמוסיפים. ליאור שפירא: האם זה קשור גם להיטל ההשבחה

אורנה ורכובסקי: ה-39% הוא לא קשור כי האחוזה לא תוכנית. מפנה לחו"ד השמאי שצורפה להתנגדות. סעיף 4.12 +18 ב-19 לתקנון מאשרים תוספת לא ידועה של שטחי ציבור "מותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר כשטח עיקרי ולהיפך. 19 קובע לקומות הציבוריות יהיה ניתן להוסיף עוד שטח עד תוספת של 1 רח"ק מעבר לזכויות המפורטות בטבלה 5 הצללות וסככות אך ללא קירות.

עו"ד אורנה ורכובסקי: הוראה זו היא מתוקף תוכנית המתאר זה מה שכתוב בהמלצת הצוות לא מדובר בתוספת של שטחי בניה.

ביחס להמלצת הצוות לא ברור המשפט "לא מדובר על תוספת שטחי בניה אלא על שטחי קומה או חצרות מקורות כך או כך הפיכת חצרות לשטחים עיקריים אלו תוספת של שטחי בניה. אם הכוונה לחצרות מקורות צריך לדייק בתקנון כי זה מתנגש עם הפרוגרמה לצורכי ציבור. מעמים על שטחים בנויים. לא מתקבל על הדעת שתהיה אפשרות לתוספת שטחים עיקריים בלתי מוגבלת בכמות לא ידועה ע"י הפיכת חצרות לשטחים עיקריים. מבוקש על ידינו להוריד את המילה ולהיפך בסוף 18. לגבי סעיף 19 להבנתי לא צריך תוספת שטח ולא ברור למה נדרשת תוספת הרח"ק מבוקש להפחית גם את זה כי זה מגרש לא גדול. סעיף 6.7, שם נקבע רישום בפועל של השטחים הבנויים בבעלות העיריה תנאי למתן היתר אכלוס. נעשה כמיטב יכולתנו לרשום ביעילות במהירות אבל יחד עם זאת מדובר בבתי משותפים וזה רישום מורכב ולהציב את כתנאי לאכלוס זו בעיה. אין כאן הצדקה לרישום דו שלבי. יש אינטרס גם ליום וגם לבעלים שזה ירשם בהקדם, מבוקש העיריה תקבל הבטחת רישום לאכלוס ושזה יהיה תנאי לאכלוס. שימוש למגורים באופציה במגדל הצפוני.

ליאור שפירא : לעירייה חשוב לרשום יעד את טבלת האיזונים עו"ד אפרת לרנר : אנחנו מבקשים לשקול את העמסת ההליכים המיותרים על היזם כאשר ממלא ברור שיש אינטרס משותף והדבר יקרה מעצמו. אלי לוי : צריך להסתכל על הצרכים שלה עירייה. עו"ד אפרת לרנר : בקשנו לתקן סעיפים 4123 לתקנון התוכנית כך שתתאפשר גמישות לגובהם של חלק מהקומות. עולות דרישות מצד שוכרים בקשנו 10 קומות. תשובות הצוות היתה ש10 קומות החורגות מגובה קומה טיפוסים מהוות כרבע ממספר המקומות המוצע ולא מהוות מס' קומות טיפוסיות אלא טיפוס נוסף. בנוסף השינוי יוצר שינוי בקומות העליונות שזה לא רצוי. אנחנו מבקשים להציע שתחת 10 קומות לתת גמישות במס' מועט של קומות. לגבי גמישות בתכנית המבנה בקשנו גמישות בתכנית הצוות מדבר על תכנית קומה זו ולא תכנית כלל המבנה. אי זה כך נגביל את עצמנו לעמדת הצוות ובלבד שבתקנון יתוקן ויקבע על תכנית קומה ולא על תכנית מגדל ותכנית הקומה יוגבל ל1500 מ' וכך נמלא את משאלת הצוות. מוטי רוימי : מקריא את התנגדות רשות שדות התעופה. נותן מענה מתוך הדרפט להתנגדויות. מוטי רוימי : מקריא את התנגדות רת"א. נותן מענה מתוך הדרפט להתנגדויות.

הראלה אברהם אוזן : ההחלטה של הוועדה המקומית לגבי שטחי השירות היא לא החלטה רוחבית לשטחי שירות לכל תוכנית 2397 אלא היא החלטה לתוספת שטחי שירות לקטע י'. התוכנית הנדונה כאן היא על קטע ד' בתוכנית 2397 ואילו ההחלטה שבשעתו הועדה המקומית אישרה היא לתוספת שטחי שירות בקטע י'. אוסיף ואומר הוועדה המקומית מוסמכת לפי תקנות חישוב שטחים להוסיף שטחי שירות לתוכניות שלא קבעו בהם שטחי שירות והדבר נעשה כבשגרה למשל לתכנית ל'. אנחנו מוסיפים שטחי שירות לא לבניין אלא לתוכנית או לשימוש בתוכנית או לבינוי בתוכנית לכן יש החלטות שהן רוחביות אנחנו מוסיפים לדוגמא לכל אזור מגורים ג' בתכנית כך וכך שטחי שירות. תוכנית 2397 היא תוכנית שונה שקובעת מקטעי תכנון שכל אחד שונה והוועדה המקומית קבע שהיא מוסיפה שטחי שירות למקטע תכנון י ואילו אנחנו נמצאים במקטע תכנון ד' לגבי אין החלטה לתוספת שטחי שירות. באותו קו כחול בתכנית ישנם מקטעי תכנון שונים. דני ארצי : התנגדות 2, 31 טענתם היתה לא לקחת בחשבון את תרומת המבנים וטענה שהיתה להיפך שכן לקחת בחשבון. תשובתנו היתה שהיא בהתאם לתקן 15 - מקריא מתוך הדרפט. לטענת המתנגדים שנפלה שגיאה בטבלת ההקצאות שלא הובאו בחשבון תרומת מחוברים לתת חלקה 1 ונפלה שגיאה בשטחים 8, ו-9 בחנו זאת וקבלנו את ההתנגדות. מבוקש לתקן גם את תת חלקה 10 וגם תת חלקה 60 תוקן בטבלה.

מלי פולישוק : שימוש מיטבי למה הכוונה? דני ארצי : הטענה היא שהמבנים לא תורמים ואנחנו טוענים שהם לא נצלו את הדלתא הנוספת שמותר להם כי הם נהנו ממה שקיים וזה כן נתן תרומה והמבחן השמאי האם הקיים הוא שווה יותר מאשר קרקע ריקה, לדעתנו הוא שווה יותר. הראלה אברהם אוזן : אתה ממליץ לתקן את תתי חלקות 8, 9, 10, ו-60? יונתן פרידמן ממשד שמהים : תרומת מחוברים תובא בחשבון בתתי חלקה 1, 10 ו-60, ושטח תתי החלקה 8,9 תוקן.

הראלה אברהם אוזן : ישנה הבנה כי התיקונים שנעשים פה עלולה לפגוע בצדדים אחרים ולכן צריך פה פרסום 106 ב' רק כלפי בעלי הזכויות בטבלה. אנחנו ממליצים לוועדה לשקול תיקון בטבלאות בהתאם לרשום כאן הבאת המחברים בתת חלקות 1, 10, 60 ותיקון תתי חלקות 8,9 ולהורות על פרסום 106 ב' על ידי משלוח הודעות לכל בעלי הזכויות לתקופה של 14 יום. אז אין החלטה לאשר את התוכנית. עו"ד אורנה ורכובסקי : לגבי הרישום היזם מקבל את המלצת היו"ר ואנחנו מסירים את ההתנגדות. לגבי ההמרה של שטחי ציבור לחצרות ושטחי ציבור נאמר שזו הנחיה גנארית, זה לא מענה לטענה עצמה. אבקש מהוועדה לקבוע שיש מקום להגביל את היקף השטחים הציבוריים ולהפוך בהנחיה שטחים פתוחים לשטחי ציבור. הראלה אברהם אוזן : אנחנו מדברים על קירוי של חצרות שמוצמדות לשטחים הציבוריים הבנויים לא מדובר על הפיכתם לשטח עיקרי. לקירוי החצרות תכנית 5000 נתנה 1 רח"ק למטרה הזו ומה שיש בטבלה אמור להיות תרגום של מטר מסוים לטובת השטח הזה. אורנה ורכובסקי : אני התייחסתי לסעיף 12.4 ב' 18 צוין כי "יותר להמיר שטח ציבור בנוי לטובת חצר כשטח עיקרי ולהיפך. אם הכוונה היתה רק לקרות חצר אז צריך לכתוב אחרת אני מבקשת למחוק את המילה להיפך.

הראלה אברהם אוזן : לא היתה לנו כוונה לקחת את 1 רח"ק של החצרות ולהפוך לשטח בנוי. אורנה ורכובסקי : לגבי גובה הקומות אנחנו מבקשים גמישות לא רק בתעסוקה אלא גם במגורים כפי מאחר ובתוכניות אחרות בת"א כפי שציין השמאי יש את הגמישות ולא צוינה סיבה למה לא. לעניין התכנית אם אני רוצה לבנות לדוגמא את האגף העליון מהקומה 10 עם סיבוב קטן באותו רגע זה מגדיל את התכנית מעבר ל 1500 מ"ר. אין בעיה להגביל לתכנית קומה של 1500 מה ששומר על הנפח אבל שזו תהיה תכנית לקומה ולא לבניין.

אורלי אראל : בכל התוכניות יש תכנית לבניין אין דבר כזה תכנית לקומה כך זה בכל התוכניות. אורנה ורכובסקי : בהחלטה שהתקבלה 2021 יכול להיות שהיתה רק מחשבה לדבר על מתחם י'. בסופו של דבר בהחלטה מדובר על כל השטחים המפורטים בתוכנית 2397 לא מתחם י' כל השטחים הם שטחים עיקריים בנוסף לשטחים אלו יותר שטחי השירות. נכון שנאמר שלא בא להוסיף על המבנים שנבנו ממרץ 92 כלומר אין אפשרות לבנות שורת מחסנים אבל לא אומר שאני יכולה להרוס ולבנות מחדש ההחלטה לא אומרת את זה.

עו"ד וילצ'יק אלי : הרגשנו מקופחים ולפי החלטות הצוות אנו יוצאים מקופחים יותר, לא נקבל את הטבלאות הללו כי לא רק שלא מתחשבים במחוברים אל יותר מחוברים ומפחיתים את חלקנו. אנו מבקשים לתקן את הטבלאות.

אריה קמיל : תקן 15 מדבר על שווי והשווי של דונם בת"א אין לו השפעה מהמבנים שקיימים שם הכל מפורט בחו"ד.

עו"ד אפרת לרנר : תנועת המושבים, ככל שהטבלה תתוקן ייתכן ולא צריך 106ב'. מדובר בטעויות טכניות שחייבים לקחת את המחוברים בחשבון כי מדובר בנכס פעיל מניב ואם לוקחים בחשבון הדבר צריך להיות רוחבי לגבי תתי חלקות 1, ו-10 הסיבה שלא נלקח מראש בטבלאות כי זו טעות טכנית. לגבי השטחים בתתי חלקות 8,9 גם מדובר בטעות טכנית ולכן לדעתי לא צריך פרסום 106. אנו מקבלים את המלצת הצוות.

שימי מויאל : ניר שיתופי אין להם עניין למחוברים הם ממשיכים לקבל שכירות במבנה הקיים והשאלה אם תהיה להם זכויות בניה בבניין שיבנה. אני מבקש לבחון את שווי המחוברים. כי יש פער. אורלי אראל : נושא תכנית הקומה הובנה הבקשה מומלץ לקבל על תכנית שלקומה ולא תכנית של בנין 1500 מ"ר זה מקובל עלינו.

הראלה אברהם אוזן : האם ההמלצה יש לה משמעות תכנונית? אורלי אראל : תיקון של הסעיף בתקנון במקום תכנית הבניין יהיה כתוב תכנית הקומה. היא תוכל לגלוש מעל האטריום לכן זו תכנית של קומה ובמסגרת תוכנית עיצוב אדריכלית. שינויים בחו"ד. מוטי רוימי : בנוסף שינויים לחו"ד יש לעדכן את הוראות התוכנית סעיף 4.1 ג'. לאפשר 2 קומות עליונות בקומות התעסוקה לקומות לא טיפוסיות של 4.5 ולתקן סעיף 4.1.2 א' 7 תכנית הקומה במקום תכנית הבניין, כפי שאורלי ציינה. יש להוסיף לסעיף 5 לחו"ד צוות שיש לעדכן את טבלת איזון והקצאה על פי הנחית שמאי התכנית כפי שצוין במהלך הדיון. ליאור שפירא : מקריא את ההחלטה. הוחלט פה אחד.

בישיבתה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שמיעת ההתנגדויות שוקלת הועדה לתקן את סעיף 9.4 לנספח טבלאות האיחוד והחלוקה ואת הטבלאות בהתאם, באופן שתובא בחשבון תרומת המחוברים של תת חלקה 1, 10, ו-60 ולעדכן את שטח תת חלקה 8 מ 519 מ"ר ל 390 מ"ר ואת שטח תת חלקה 9 מ-390 מ"ר ל-120 מ"ר.

טבלאות האיחוד והחלוקה יתוקנו בתיאום עם מנהל תחום מקרקעין באגף תכנון עיר ויפורסמו בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק על ידי משלוח הודעות לכל בעלי הזכויות בתכנית ותינתן להן הזכות להגיש את התנגדותם תוך 14 יום.

משתתפים : ענת בן לוי יליזורב, ליאור שפירא, חיים גורן, וכן אריאלי, ואופירה יוחנן וולק

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מקומית לתכנון ובניה



מיקום:

צפון: גוש 6937 חלקה 67
מזרח: רח' יבנה
דרום: גוש 6937 חלקה 50-
מערב: רח' אלנבי

כתובת:

תל אביב – יפו
רח' יבנה 42, 40
רח' יהודה הלוי, 51
רח' אלנבי 113, 115

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6937	מוסדר	חלק מהגוש	50	57, 48, 47

שטח התכנית: 4.881 דונם

מתכנן: יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים
יום: מנורה נכסים והשקעות בע"מ ובנק הפועלים בע"מ
מודד: קבוצת דטהמפ
מתכנן תנועה: מ.ת. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
אדריכלי נוף: נחלת הכלל
יועץ סביבה: לשם שפר איכות סביבה
יועץ תשתיות: לביא נטוף מהנדסים יועצים
שמאי: קמיל טרשנסקי רפאל - שמאות מקרקעין

אגרונום: טלי גליקמן
בניה ירוקה, סקר אנרגיה: גדיר הנדסה בע"מ

בעלות: מנורה נכסים והשקעות בע"מ ובנק הפועלים בע"מ ובעלים שונים נוספים

שטח החלקה הנכלל בתחום הפרוייקט (דונם)	נתוני המקרקעין (לפי נסח)				
	בעלות (לפי נסח)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	מוסדר/ לא מוסדר	מספר חלקה	מספר גוש
1.958	פרטיים	2.021	מוסדר	47	6937
2.413	פרטיים	2.596	מוסדר	48	
0.427	פרטיים	0.427	מוסדר	50	
0.083	עירייה	1.447	מוסדר	57	
4.881	סה"כ				
100%					

מגישת התכנית: וועדה מקומית תל אביב יפו -
לא התקבלו ההסכמות הנדרשות בהתאם לבעל עניין הרשאי להגיש את התכנית עפ"י הדין בנוסף לא הגיעו
להסכמות עם חלקה 50 הכלולה בתחום הקו הכחול לכן התכנית מוגשת על ידי הוועדה המקומית.

יזם התכנית: מנורה נכסים והשקעות בע"מ, בנק הפועלים בע"מ וחברת רבדים (נכסים) בע"מ, וועדה מקומית
לתכנון ובניה

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב פיזי קיים:

הפרוייקט, בשטח של כ- 4.8 דונם, ממוקם בתל אביב בין הרחובות יבנה (מזרח), אלנבי (מערב) ויהודה הלוי (דרום),
באזור תעסוקה מטרופוליני ובסמיכות למערכת הסעת המונים.

בחלקה 48, ניצב על רחוב אלנבי מבנה משרדים, בית מנורה, בניין בן 13 קומות מעל יציע וקומת ביניים ומעל 4
קומות מרתף. בחלקה 47, בניין בן 3 קומות מעל קומת ביניים וקרקע. הבניין בנוי משני אגפים ומשמש למשרדים
וחנויות כשבקומות הרקע ישנו פסאג' המשמש למעבר בין רחוב אלנבי לרחוב יבנה. בחלקה 50 בניין בן 4 קומות מעל
קומת מרתף. לבניין כניסה מרחוב יהודה הלוי.

תיאור מצב קנייני: כל המקרקעין בבעלות פרטית למעט חלקה 57 בייעוד דרך מאושרת בבעלות עיריית תל אביב יפו

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

תכנית מפורטת תא/1024

מתן תוקף 14/5/1970 י.פ. 1624

התכנית חלה על חלקה 48 בגוש 6937

יעוד: מגרש מיוחד

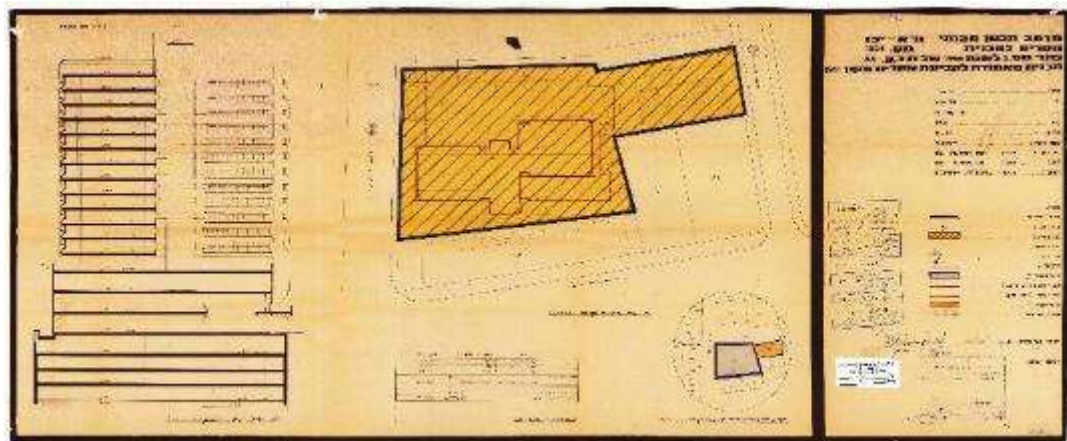
זכויות:

שטח מותר למשרדים: 6,470.16 מ"ר

שטח מותר למסחר: 3,326.22 מ"ר

סה"כ 9,796.4 מ"ר (364%)

מס' קומות: ק"ק + 12 ק' מעל 4 ק' מרתף



תכנית מפורטת תא/44

תכנית כללית לדרום תל אביב

מתן תוקף 4/11/1937

התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2001

יעוד : אזור מסחרי

זכויות : 50% משטח המגרש $5 \text{ ק' } \times 3,022.5 \text{ מ"ר}$

מס' קומות : ק"ק + 4 ק' מעל 2 ק' מרתף

התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2002

יעוד : אזור מגורים א'

זכויות : 168% משטח המגרש = $1,386 \text{ מ"ר}$

מס' קומות : ק"ק + 5 ק' מעל 2 ק' מרתף

התכנית חלה על חלקה 50 בגוש מוסדר 6937

יעוד : אזור מסחרי

זכויות : ק"ק/טיפוסית 40% משטח מגרש וקומת ביניים 30% משטח המגרש

סה"כ 811 מ"ר

מס' קומות : ק"ק + 4 מעל 2 ק' מרתף



תכנית מפורטת תא/1226 א'

תכנית חלה על חלקה 79

מטרת התכנית היא להתיר תוספת בניה בשטח של 93.5 מ"ר בקומה ד' בבניין בן 4 קומות וקומת ביניים, הקיים על

חלק מחלקה 79 בגוש 6937, רחוב יבנה 4

תכנית מפורטת "מ"

לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2002

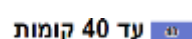
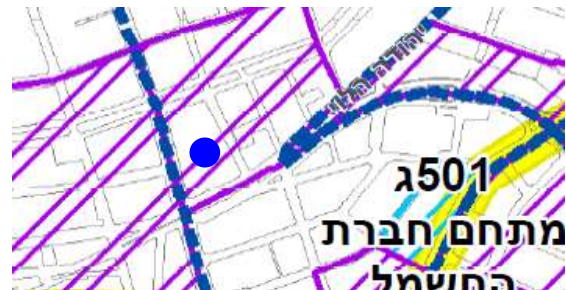
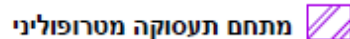
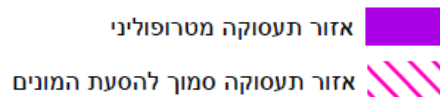
יעוד : אזור מגורים א'

תכנית תא/5000

תכנית מתאר תל אביב - יפו

מתן תוקף 22/12/2016 י.פ. 7407

- ייעוד : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים
- גובה מותר : עד 40 קומות (עפ"י נספח העיצוב העירוני, עד 45 בהקלה וע"פ תא/5500)
- תכנית בינוי : עד 60% משטח המגרש.
- רח"ק מרבי : עד 12.8
- שימוש ראשי : מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים
- שימוש נוסף* : מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2
- * שימושים אלה למעט מגורים יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ/5.
- * שימושי מסחר 2 יאושרו בהתאם למסמך מדיניות תכנוני לרחוב אלנבי שיקבע את מינון ותמהיל השימושים כך שיימנעו מטרדים של שימושי מסחר 2 ברחוב.
- שהיקף שטחי הבניה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך של שטחי הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית עתידית.
- סימון כיכר עירונית במרחק של 500 מ' מתחום התכנית – כיכר עירונית תוכננה בתכנית מרחב הדר, על כן לא נדרשת כיכר עירונית בתכנית זו.
- תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לתאום עם היחידה האסטרטגית



501	לב העיר	אזור תעסוקה מטרופוליטני	תשריט אזורי ייעוד	
		אזור פערב	תשריט אזורי ייעוד	3.5

5.3.3 אזורי תעסוקה

בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שייעודו אזור תעסוקה יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים; הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו.

2006-28ב' - 6 תא/מח/ - מדיניות במע"ר ההיסטורי - שדרות רוטשילד
התכנית חלה על כלל החלקות - 47, 48, 50, חלקי חלקה 57 גוש: 6937 ותואמת את מסמך מדיניות מע"ר רוטשילד

שטח המגרשים	זכויות לתעסוקה
מ-1 דונם עד 2 דונם	375%
מ-2 דונם עד 3 דונם	412.5%
מ-3 דונם ומעלה	450%



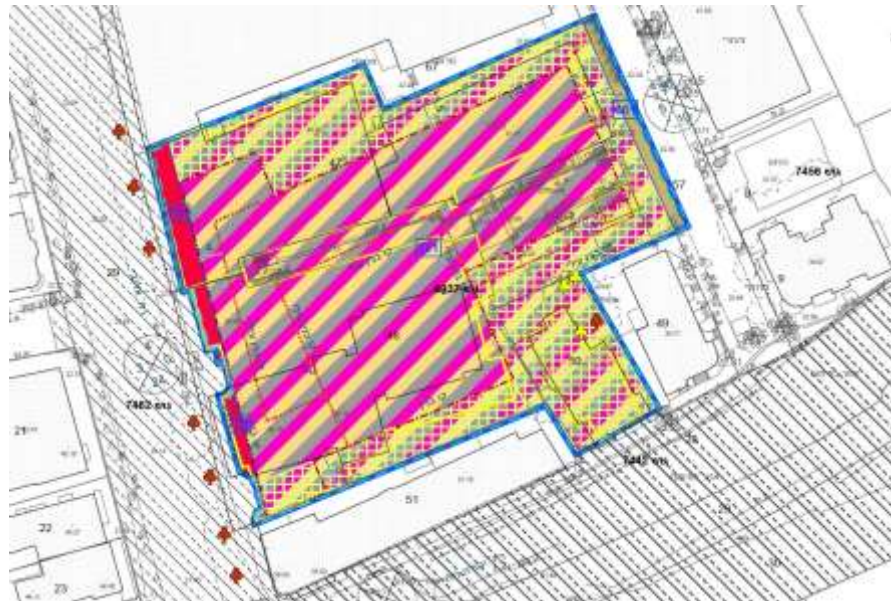
מצב תכנוני מוצע:

תכנית מרחב מנורה אלנבי מקודמת לפי הוראות תכנית המתאר העירוני תא/5000 ובהתאם למדיניות מרכז עסקי ראשי רוטשילד העירונית. התכנית ממקמת בתל אביב בין הרחובות יבנה (מזרח), אלנבי (מערב) ויהודה הלוי (דרום), באזור תעסוקה מטרופוליני ובסמיכות למערכת הסעת המונים בשטח של כ-4.8 דונם.



התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לטובת הקמת מרחב תכנון עבור שימושי תעסוקה מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים מבונים, בבינוי של עד 45 קומות (בכפוף למגבלת גובה רשות התעופה האזרחית). התכנית מייצרת מעברים חדשים להולכי רגל מרח' אלנבי ורח' יהודה הלוי לרח' יבנה.

התכנית מרחיבה את רחוב אלנבי לטובת שיפור המרחב הציבורי.



תיאור מטרות התכנון:

1. קביעת מגרש ביעוד מסחר, תעסוקה ומגורים
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית בהתאמה לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
3. קביעת זכויות בנייה בהתאם להוראות תכנית המתאר כמפורט בסעיף 5-וקביעת תמהיל לשימושים הסחירים עבור מסחר, תעסוקה, מגורים ושימושים ציבוריים.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קווי בניין, וקביעת גובה ומספר הקומות המותרים לבנייה עד 45 קומות, הכוללות 5-קומות בהקלה בהתאם לחוק.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת תועלות ציבוריות
7. קביעת דב"י
8. הרחבת רח' אלנבי לטובת שיפור המרחב הציבורי.
9. יצירת כיכר בזיקת הנאה לציבור בלב המרחב, דופן הכיכר מוגדרת בחזיתות מסחריות ובכניסה ללובי המגורים והתעסוקה.
10. יצירת מעברים רציפים הפתוחים להולכי הרגל המוגדרים אף הם בזיקת הנאה לציבור.
11. קביעת הוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
12. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.

פירוט יעודים/שימושים

יעוד ראשי: מגורים מסחר ותעסוקה

היקף שטח התעסוקה והמסחר לא יפחת מ- 80% משטח הבנייה הסחיר הכולל במגרש והיקף המגורים לא יעלה על 20% משטח הבנייה הסחיר הכולל במגרש. שטח מבונה לצרכי ציבור לא יפחת מ- 3,375 מ"ר ברוטו בהתאם להקצאות שטחי הציבור כפי הנדרש. אליהם יתווספו 2394 מ"ר ברוטו שטחי ציבור כתועלת ציבורית.

היקף זכויות בניה

שימוש	מעל הכניסה	מתחת לכניסה	יח"ד	מעל	מתחת	מרפסות- בנוסף
-------	------------	-------------	------	-----	------	------------------

לשטח העיקרי	לכניסה הקובעת	הכניסה הקובעת		הקובעת		הקובעת		
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
	מספר קומות	מספר קומות				675	2,700	מבנים ומוסדות ציבור
1,524						2,242	8,967	מגורים
						460	1,840	מסחר
						8,507	34,027	תעסוקה
1,524	6	45	103	23,690	4,000	11,884	47,534	סה"כ

הערות לטבלה:

- ניתן יהיה להמיר שטח שירות לעיקרי ולהיפך בשיעור של עד 10%, ובתנאי שסך הכל שטחי הבנייה בכל שימוש לא ישתנו.
- במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה, לאחר הוצאת היתר, נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשרות באופן המגדיל את שטח השירות על חשבון השטח העיקרי, ניתן יהיה לעשות זאת במסגרת הוצאת היתר בניה ובתנאי שסך הכל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על השטח הכולל (עיקרי ושירות) המותר באותו תא שטח מעל הקרקע. הגדלת שטח עיקרי על חשבון שירות לאחר הוצאת היתר תהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק.
- עבור שטחי תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטח המרפסות כלול בשטח העיקרי של כל שימוש. מבקש ההיתר יבחר האם להשתמש בשטח למרפסות או כשטח לתעסוקה מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- ניתן לשלב שימוש של מלונאות עד 20% משטחי התעסוקה במסגרת תכנית העיצוב. במידה ויקבע שימוש למלונאות יתווסף שטח למרפסות אשר יחושב לפי 6 מ"ר לחדר בממוצע.
- שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה.
- ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע (במסגרת סך הזכויות הכוללות המותרות) לא יותר להעביר שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע.
- שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים.
- בתכנית עיצוב אדריכלי, ניתן יהיה להוסיף לקומות הציבוריות, בהתאם לצורך, זכויות בניה בהיקף של עד 650 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 506 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לסה"כ השטח למבנים ומוסדות ציבור ובנוסף לשטחי החניה.
- יאתר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת מרפסת בנויה כשטח עיקרי.

יח"ד

התכנית מציעה 103 יח"ד

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר עיקרי

תמהיל סופי של יחידות הדיור ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ובהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית

צפיפות: בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית

דב"י

15% מכלל יחידות הדיור, המהווים 15 יח"ד יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. דמי השכירות בגין יחידות אלו יהיו בהנחה בת 40% ממחיר השוק, תקופת השכירות הכוללת ביחידות אלו לא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

גובה קומות

- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'
- גובה קומה שתי הקומות הציבורית הראשונות יהיה עד 4.5 מטרים לקומה מרצפה לרצפה כל קומה נוספת תהיה בגובה עד 3.8 מטרים. גובה סופי ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'
- בנוסף לקומת קרקע, יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים בקומות מעבר בין שימושים (כגון בין קומות מגורים למשרדים או בין קומות למשרדים לציבור), בשתי קומות מגורים עליונות ובקומה הטכנית.

תחבורה, תנועה, תשתיות

1. **אפיון מיקום**
התכנית תחומה בשלושה רחובות: אלנבי במערב, יהודה הלוי בדרום ויבנה במזרח, ונמצאת בסמוך לקווי הרכבת הקלה (הקו האדום והקו הסגול) בצמידות לשתי תחנות. התוכנית מאפשרת קישוריות של הולכי רגל בין התחנות עבור משתמשי תחנות הרכבת הקלה של הקו האדום המגיע מכיוון פתח תקווה לבת-ים, והקו הסגול המגיע מיהוד-מונוסון, אור יהודה וקרית אונו, גבעת שמואל ורמת גן.
2. **רמפת הירידה למרתפים**
הרמפה תמוקם ברח' יבנה בלבד. לא תותר גישה לתת הקרקע לאורך הרחובות יהודה הלוי ואלנבי. הרמפות יישמשו לרכב פרטי ולכל מערך התפעול הנדרש לפרויקט.
3. **נת"ע**
בוצע תאום עם נת"ע מכיוון שהתכנית גובלת ממערב בתת"ל 70א (הקו הסגול העובר ברחוב אלנבי) ועם הקו האדום הנמצא בביצוע.
4. **תקן החניה יהיה על פי המפורט להלן:**
 - מגורים: לכל היותר 1:0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם
 - תעסוקה ומשרדים: 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם
 - מלונאות: לכל היותר 1:15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניה
 - מסחר: 0
 - לשימוש ציבורי ייקבע תקן על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לשימוש הציבורי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
 - לדירות הקטנות מ-50 מ"ר כמו גם לדירות הדב"י תקן החניה יהיה 0
5. שביל אופניים עובר ברחוב יהודה הלוי בצידו השני של הכביש, שבילי האופניים לא עוברים בתחום התכנית.
6. תכסית: בין 15% ל-20% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה, ככל הניתן, לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ובהתאם להוראות תמ"א 1.

חוות דעת תנועתית לנספח תנועה לתב"ע

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתא/4568 מתחם מנורה אלנבי.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם בין הרחובות:

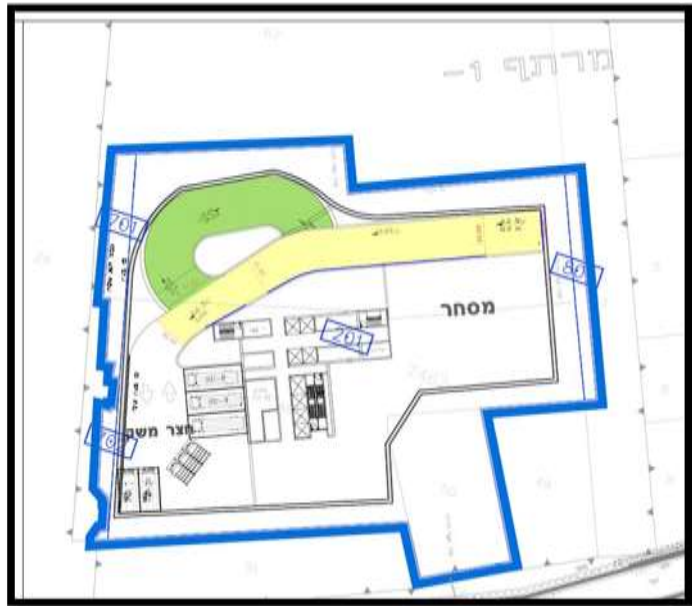
- א. בצפון, רחוב רוטשילד
- ב. במזרח, רחוב יבנה
- ג. מדרום, דרך יהודה לוי
- ד. ממערב, אלנבי

- 1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:
- א. ברחוב יהודה הלוי עובר קו אדום עם תחנה משולבת בצומת אלנבי וכוללת כניסה/יציאה של נוסעים ברק"ל ברחוב יהודה הלוי לחניון 2-.
- ב. ברחוב אלנבי סמוך לפרויקט מתוכננת תחנה של קו סגול.
- 1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:
- מגורים 103 יח"ד
מסחר 2045 מ"ר
משרדים 38,057 מ"ר
מבני ציבור 2,700 מ"ר

2. מצ"ב טבלת חניה דרושה לשימושים המוצעים לפי תקן עיריית תל אביב:

דרישת חניה											
שימושי קרקע	כמות	יח'	תקן חניה				דרישת חניה				
			רכב פרטי	רכב תפעולי	אופניים	אופנועים	רכב פרטי		אופניים	אופנועים	
							נכים	רכב תפעולי			
מסחר *	2045	מ"ר	0	1:400 1:2000	1:300	1:100	0		5	7	20
משרדים **	38,057	מ"ר	1:350	1	1:100	1:100	109	רגיל 3 גבוה 2	-	381	381
ציבורי	2,700	מ"ר	1:100		1:500	1:5	27		5		
מגורים *	110	יח"ד	0.5:1	-	1:1		55		1	רגיל 1 גבוה 1	110
סה"כ							191	רגיל 4 גבוה 3	5	503	423

3. **הולכי רגל**
- 3.1 קטע צפוני של רחוב אלנבי מתוכנן כרחוב משולב עם רצועות הליכה לאחר הפקעות 7.30 מ' בצד מזרחי ו-4.75 מ' בצד המערבי
- 3.2 רחוב יהודה הלוי מתוכננת מדרכות ברוחב 5.50 ו-4.0 מ' שביל אופניים דו סטרי בצד הדרומי שורת עצים ורצועת הליכה נוספת ברוחב 2.0 מ'
- 3.3 רחוב יבנה מדרכות 5.0 מ' בצד המערבי ו-4.0 מ' בצד המזרחי
4. **רכב דו גלגלי**
- 4.1 בפרויקט נדרשים 503 מתקני אופניים ו-423 חניות אופנועים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ-20 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי חניה. כל חניות אופנועים בתחום המרתפים.
5. **תחבורה ציבורית**
- 5.1 המרחב ממוקם במרחק 0 מטר הליכה מתחנות של רכבות קו אדום וקו סגול ותחנות אוטובוס ברחוב יהודה הלוי
6. **נגישות וחניות**
- 6.1 מתוכננת גישה לרעב רגיל ורכב שרות (משאיות אשפה ורכב תפעולי) לחצר משק תת קרקעי.
- 6.2 במתחם מתוכננים 191 מקומות חניה.
- פתרונות האשפה כולל תמרון משאית שרות מוצגים במרתף 1-
- 6.3 רצ"ב מיקום דחסני אשפה ותמרון משאית.



7. מערך תנועה היקפי

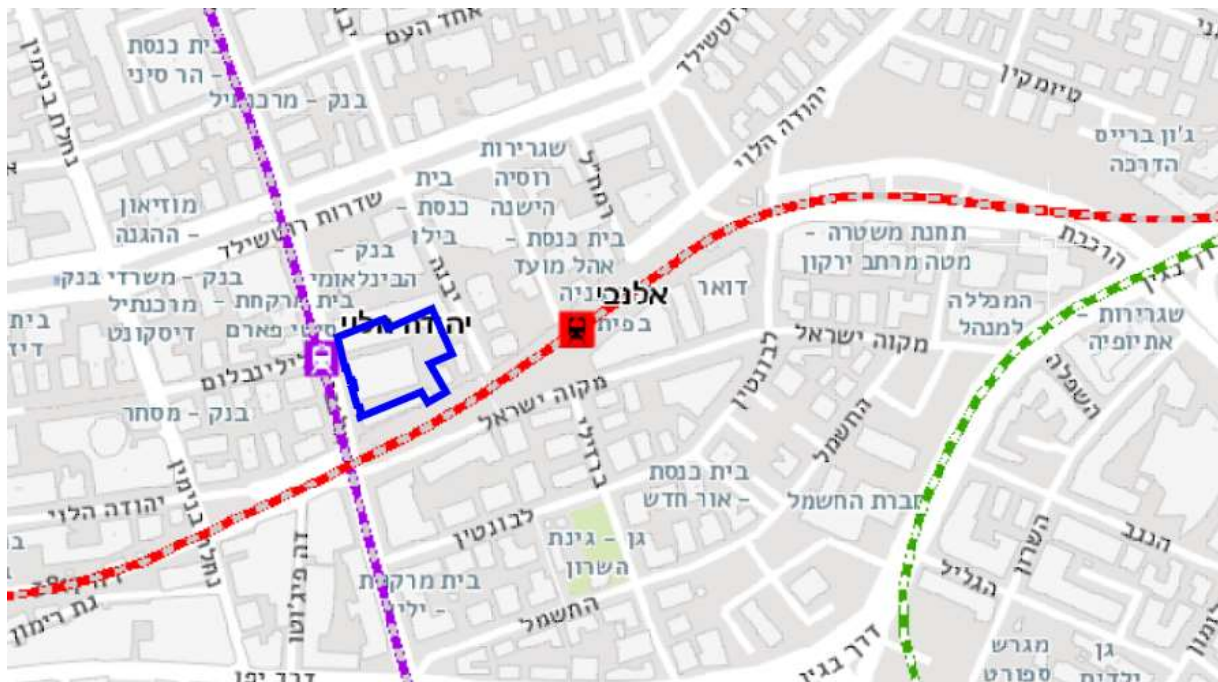
7.1 עיקרי התכנית הינה הפחתת נתיבי תנועה לרכב פרטי והסדרת תחבורה ציבורית הסדרת שבילי אופניים .

8. תרומת הפרויקט למרחב הציבורי:

בחלקה 50 מתוכן פיתוח לכיכר עירונית בנוסף לזה במרתפי חניה מוצעים 27 תאי חניה ציבוריים ו-5 חניות אופניים.

9. מרחק מתחנות תחבורה ציבורית, רק"ל

הפרויקט ממוקם בין תחנות רק"ל אלנבי ויהודה לוי.



10. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המתקדם בהיקפיו.

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

1. התכנית מציעה בינוי מגדל בעירוב שימושים המשולב קומות מסד רחבות.
2. המגדל בן עד 45 קומות בגובה יחסי של כ-157.50+ מ' ובגובה אבסולוטי של 180 מ', המהווה את הגובה המקסימאלי המותר ע"פ תמ"א/2/4 וללא תוספת זכויות מעבר לקח"ק שנקבע התכנית המתאר.
3. בקומת הקרקע, מוצעות חזיתות מסחריות הפונות כלפי כל הרחובות הסובבים וכלפי הכיכר העירונית בזיקת הנאה הממוקמת ברחוב יהודה הלוי מול תחנת הרק"ל.
4. חזיתות המבנה מדורגות כלפי הרחוב ליצירת התאמה ורציפות לבינוי הקיים – בחזית לרחוב אלנבי ישנן שתי קומות מסד היוצרות דופן בנויה רציפה בהתאמה לגובה המסד ב- "מגדל מאיר" מצפון והמבנה לשימור מדרום. בחזית לרחוב יבנה, תוכנן מסד של 8 קומות בהתאמה למסד הקיים ב- "מגדל מאיר" השכן.
5. דירוג המבנה יצר קומות מבנה משתנות המאפשרות שילוב של מגוון עסקים/ חברות.

הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות

1. התכנית כוללת הפקעה לאורך רח' אלנבי, לצורך הרחבת המדרכה בסמיכות לתחנה של הקו הסגול.
2. התכנית קובעת הקצאה כוללת לשטחי ציבור מבונים בהיקף של 3,375 מ"ר.
3. הגדלת המרחב הציבורי ע"י הקצאת כיכר בשטח של כ-400 מ"ר לטובת הציבור המוגדרת בזיקת הנאה והרחבת המרחב הציבורי ברחוב יבנה ב- 5 מ' באמצעות זיקת הנאה.
4. כלל שטחי זיקות ההנאה בתוכנית יהיו פתוחים לציבור הרחב למעבר, שימוש ושהייה של 24 שעות ביממה לאורך כל ימות השנה, שבעה ימים בשבוע.
5. כתועלת ציבורית יוקצה שטח ציבורי בנוי נוסף (מעבר ל- 3,375 מ"ר המפורטים) בהיקף של 2,394 מ"ר (עיקרי ושירות). **חוו"ד תכנון סביבתי:**
במסמכי התכנית הוטמעו הדרישות הסביבתיות לשלב תכנית העיצוב והיתרי הבנייה:
זיהום קרקע: בשטח התכנית קיים מבנה שאינו מאפשר ביצוע דיגום גזי קרקע, לכן לשלב היתר הבנייה

תוגש תוכנית דיגום למשרד להגנת הסביבה ותבוצענה הדרישות טרם נגיעה בקרקע.
אסבסט: ייערך סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך שיועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק. פינוי האסבסט, ככל שיימצא, יעשה טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר ע"י קבלן מורשה.
אקוסטיקה: לשלב היתר הבנייה תוגש חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית.
קרינה: הגשת סימולציית שטף מגנטי לכל מקורות הקרינה במבנה.

תכנית עיצוב פיתוח אדריכלי:
תנאי להיתר בנייה יהיה הכנה ואישור תכנית עיצוב אדריכלית באישור הוועדה המקומית.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים			נתונים	
תא שטח 201	חלקה 50	חלקה 48	חלקה 47			
			2002	2001		
לפי רח"ק 12.8	ק"ק/ טיפוסית 40% ק. ביניים 30%	364%	168%	50%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
59,418 מ"ר ברוטו*	811	9,796.4	1,386	3,022.5	מ"ר	
מגורים, מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי מבונה, דרך מאושרת, דרך מוצעת	מסחרי	מגרש מיוחד	מגורים א'	מסחרי	שימוש	גובה
45 קומות כולל קומות טכניות	ק"ק + 4 מעל 2 ק' מרתף	ק"ק + 12 ק' מעל 4 ק' מרתף	ק"ק + 5 ק' מעל 2 ק' מרתף	ק"ק + 4 ק' מעל 2 ק' מרתף	קומות	
180.00 = +157.50		-	-	-	מטר	
כ-103 יח"ד	6		25	31	יח"ד	
60%					תכנית	
191 + 7 נכים	-	177	50		מקומות חניה לרכב	
423	-	-	-	-	מקומות חניה לאופנועים	
503	-	-	-	-	מקומות חניה לאופניים	

* בתוספת 12 מ"ר ממוצע למרפסות עבור כל יח"ד

התייעצות עם הציבור:
 בתאריך 21.3.22 התקיימה תת וועדה לשיתוף ציבור, הוועדה קיבלה את חו"ד הצוות כי מאחר והתכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר, ומאחר שלא צופים התנגדויות רבות לתכנית, אם בכלל, ממליצים שלא לקיים הליך שיתוף ציבור.

טבלת שטחים: ייעודי קרקע:

שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מצב מוצע	ייעוד קרקע
2.413	-	מגרש מיוחד
0.825		מגורים א
1.560	4.645	מסחר
-		תעסוקה
-	0.153	דרך מוצעת
0.083	0.083	דרך מאושרת
4.881	4.881	סה"כ שטח

זמן ביצוע:

הדמיות:





הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

יחיד התכנית			
מספר התכנית 507-0613604	שם התכנית מרחב מנורה אלנבי	מגיש התכנית מנורה נכסים וחשקשות בע"מ, רבדים נכסים בע"מ ובנק חפועלים בע"מ	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
יחיד הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

מס' תע"מ לעניין סמכות ועדה מקומית	מס' תע"מ לעניין בחוק	תאור כללי של התוכנית המוגשת	מס' תע"מ לעניין בחוק
מס' תע"מ לעניין סמכות ועדה מקומית	מס' תע"מ לעניין בחוק	הכמת מרחב מנורה אלנבי מקדמת למי תוראות תכנית מתאר הוצרונ תא/5000 ובחלק מסדוקות מוכן/עסקו ראשי רוטשילד חציית תכנית מסדוקות בתל אביב בן הרחובות יבנה מנורה, אלנבי, מערב ויחידה חלל (דרכים), באור תעסוקה מסדוקות ובסמכות למערכת הסעת המונים מנורה של כ-4.5 דגם	מס' תע"מ לעניין בחוק
מס' תע"מ לעניין סמכות ועדה מקומית	מס' תע"מ לעניין בחוק	התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לטובת הקמת מרחם תעסוקה מסדוקות מערב שימשים של מנורה, תעסוקה, משרדים, מלונאות, מגורים ושיטות ציבוריים מבוים, בבנין של עד 45 קומות ובכפוף למגבלת גובה רשות התעסוקה תאורית, תכנית מיוצרת מעברם חדשים לרובם רגל מנורה אלנבי ורחוב חלל חלל יבנה תכנית מרחב את רחוב אלנבי לטובת שיפור המרחב הציבורי	מס' תע"מ לעניין בחוק
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללית תא/5000, במפורט להלן:			
התאמת החוראות בתוכנית המוגשת	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי חשטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
תואם תא/9030 - מדיניות במע"ר החיסטורי - שדרות רוטשילד, אושרה בוועדה ביום 13/12/2006	טבלה 5.4, אזור תכנון 501, אזור תעסוקה מסדוקות, יחול חוראות אזורי תעסוקה כמפורט בחוראות תכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3	אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מסדוקות (טבלה בסעיף 5.4) עמ"י הטבלה נדרש מסמך מדיניות	חוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לטח תוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למחממי תכנון.
יותר שימוש וסחר 2 - הוועדה המקומית, באמצעות מסמך מדיניות תכנון, תוקבע את מינון ותמחיל השימושים, כך שישמשו משרדים, של מקבץ שימושי "מסחר 2" ברוב	5.3 רחוב אלנבי		
מסמך המדיניות למע"ר החיסטורי - שדרות רוטשילד כולל התייחסות לחיבטים הבאים: מיתון קומת הקרקע, קביעת זיקות חטא לחולני רגל סביב ובין חבניונים. (סעיף 5.3.3)	ע"ס סעיף 5.3.3 בנוסף על האמור בחוראות תכנית בפרק 5, סעיף 5.2.1, מסמך המדיניות יתייחס גם לחיבטים הבאים: מיתון קומת הקרקע, קביעת זיקות חטא לחולני רגל סביב ובין חבניונים, הטמעת חביר הירוק המסדוקות שיאורך האילון ויצירת קישורים אליו.	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעדי קרקע: אזורי תעסוקה מסדוקות נשפח עיצוב עירוני: מרחם בנוי עד 40 קומות נשפח אזורי ומתחמי תכנון: רובם 5, לב חעיר, 501	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המסדוקות בסעיף 5.3 בחוראות תוכנית לגבי 5.3.3 - אזורי תעסוקה

קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש:	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרופוליטית (סעיף 3.3.2) תדירות אזור תעסוקה מטרופוליטית סמוך לציר מתענין	סעיף 3.3.1 אזור תעסוקה אזור תעסוקה מטרופוליטית (סעיף 3.3.2) (104)	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליטית	3.3.2 (א) (1) מקבצי שימושים ראשי: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. 3.3.2 (א) (2) קופת חקרקע כחיות מסחריות.	+
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להגדרות המפורסות.	מקבצי שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד: (1) מגורים. וכן מסחר 2 / אזור תעסוקה 2 ובכלד שימושים אלה יותרו מתחזות למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מקדמת ובחתימה לשימושים המותרים בתמס/3. 3.1.1 נון- שימושים כלליים - מלונאות ומסדות ציבור	+
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליטית	סעיף 3.3.2 (ב) (2) אזור תעסוקה מטרופוליטית סמוך לציר מתענין מגרש בגודל 1.5 דונם ומעלה רחיק בטייט 4.2 רחיק מירבי 12.8 סעיף 3.3.2 (ג) (1) תכנית חבינו לא תעלה על 60% משטח המגרש.	+
קביעת שטחי בניה תעלים על הרחיק המירבי - 3.1.4 מרט 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה תעלים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיתוי גאוגרפי	סעיף 3.1.4 (ח) לצורך מרפסות למגורים ומלונאות	+
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	3.1.5	+
קביעת גובה הבניה וחוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבת' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: עד 40 קומות	סעיף 4.2.2 (א) - בהתאם לנספח העיצוב העירוני 40 קומות 4.2.2 (א) 3 - בינוי שגבוח בלמעלה מ-8 קומות מבינוי גובל	+
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, מניפות ופכים.	כלל שטח התוכנית	סעיף 4.2.1 סעיף 4.2.2 (ב) תנאי לתקנות תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות ויחיד גרוף של חמסמכים הבאים: נספח	+

			בינוי עירוני, נספח תחבורה, נספח תשתיות, נספח אקלימי. על פי סעיף 4.2.2 (ג) - גובה קומת טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה מ'. 4.2.3 - מרווח בין קו בניין לגבול מגרש 4.2.4 - עצים בגנים
	4.1.1	למי תשריט אזורי יעד: אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מסרופוליני	4.1.1 הקטעה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 תועדה תחליט להפיק תכנית תכולת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיישד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בח חוראות בדבר הקטעה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים והשתיות.
	לי"ר	בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ו ימתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעד	3.5 חוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 חוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש חמועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות
	3.6.14 - רח' אלנבי - רחוב עירוני רח' יבנה - רחוב מקומי	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, נספח העיצוב העירוני ו/או נספח התחבורה. חוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים תרלבנסיים בתוכניות מאשרות	3.6.1 קביעת חוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 חוראות נוגעות למסומן אזורי המאגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתח עירוני, שטח פתח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחירה קירוי מעל דרך מרבית מחירה, בית עלמין, אזור למסורת)
+ תוכנית מצורפת חווייד תחבורתית. בתחומה של תכנית זו ממוסמת דרך מוגעת (הפקעה לצורך הרחבה רחוב אלנבי). קו בנין לרחוב אלנבי - 0 מ' בין שני צמתים תקן חניה: מגורים 0.5:1 משרדים 1:350 למלונאות 1:15 למסחר 0	3.6.1 (ח) תכנית בעלת השפעה תחבורתית חדרות חווייד תחבורתית 3.6.2 (ד) רחוב אלנבי ויהודה לי - דרך עורקית עירונית 3.6.2 (ה) רחוב יבנה - דרך מקומית 3.6.1 (ג) - שילוב אופניים 3.6.4 - קווי מתעין - תכנית גובלת ברח' יהודה חלי קו מתעין אדום וברח' אלנבי קו מתעין סגול 3.6.7 תקן חניה	נספח תחבורה יעד: אזור תעסוקה מסרופוליני. (סעיף 3.3.2) אזור תעסוקה סמוך לציר מתעין למי נספח התחבורה: קווי מתעין, דרך עורקית עירונית, שילוב אופניים, נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית	3.8 חוראות למרכיבי התחבורה - כולל חוראות כלליות (3.8.1) חוראות לשימושים הבאים: דרכים (3.8.2) המדרות מפלסיות (3.8.3) סווי מתעין (3.8.4) מרכיבי התחבורה משולבים (3.8.5) הנייגוס ציבוריים (3.8.6) תפק חניית (3.8.7) נתיבי התחבורה ציבורית (3.8.8)
+ תכנית כוללת חווייד סביבתית ונספח סביבתי	תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 (א) תכנית הקובעת דרך עורקית עירונית או המרחיבה דרך. 4.4.1 (ב) תכנית הקובעת בינוי במגרש חוגבל בוכות הדרך של דרך עורקית עירונית	בכל שטח התוכנית	4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 חגרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוק (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות למקדח (4.4.5) חסומות לסטות מחוראות סעיף 4.4

	4.4.1 (ד): תכנית הקובעת שימושים של מערבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלוטאת מצד שני. 4.4.1(ה): תכנית חמאסדרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות 4.4.5 תנאים לחפיקות ותכנית		
+ תוכנית מוללת נסמך מים, ביוב וניקוז	4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.4 ניקוז 4.6.5 ביוב 4.6.6 השמל	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מפרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: 4.6.1) מגרש חמוטני לתשתיות (4.6.2) הנחיות כלליות לחכנת תכנית (4.6.3) בריכות אגירה ורדיוסי מנן (4.6.4) ניקוז (4.6.5) ביוב (4.6.6) השמל

☆ לתשומת לב מספת :

≥100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2)

≥20 תוכניות עם בניה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 4.2.2

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחוז הסעיף
שימוש בסעיפי חוק בסטטית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
התוכנית בשמורת ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מיטענות לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.		
62א(א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית		
+	סעיף קטן (א1)	איתור וחלוקה של מרשמים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יועוד
+	סעיף קטן (א4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
+	סעיף קטן (א3)	שינוי חוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו בחקקה לפי סעיף 147 (חסינות)
+	סעיף קטן (א19)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין חקשת קרקע המדרשת לצורכי ציבור... בחתאם למפורט בסעיף.

תצחיר וחתימות			
בדיקת את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בשמורת ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיון) כמסומן בסעיף (ג) בסופו זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
איתור כרפלי, אדרי	025332735		6.3.2023
היועץ המשפטי לוועדה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה	2438976-9		5.3.2023
הראלה אברחם און, עויד			

ת.ז. 2023

תעתיקים
1. אילנה סולמי - ראש ענף (מחשבוש מוכירות העדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של חוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
 4. תועלות ציבוריות : בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית, ניתן להקצות שטח ציבורי בנוי נוסף (מעבר ל- 3,375 מ"ר המפורטים) בהיקף של 2,394 מ"ר (עיקרי ושירות). שטחים אלו הם שטחים חלופיים לתשלום לקרן הסכמי שימור, כתועלת ציבורית. ככל שיוקמו שטחים אלה, הם יהיו על חשבון שטחי התעסוקה.
- הועדה המקומית תקבע האם יופקד תשלום לקרן הסכמי שימור או שיוקמו שטחי ציבור נוספים בהיקף של 2,394 מ"ר. ההחלטה על החלופה הנבחרת תהווה תנאי להפקדת התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
- ממליצים לוועדה במקומית להצטרף כמגישת התכנית.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 06/03/2023
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/03/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :

אדי אביטן : מנורה אלנבי במע"ר רוטשילד תוכנית מקודמת בהתאם להוראות תוכנית המתאר.
אדריכל עמי מור : מציג את התכנית מהמצגת.

אורלי אראל : בחו"ד צוות התועלת הציבורית תהיה או הפקדה לקרן השימור או שטחי ציבור אנחנו ממליצים שהתועלת הציבורית תהיה תוספת שטחי ציבור.
חן אריאלי : מקומות חניה- מדובר רק ב-27 מקומות חניה ציבוריים זו כמות מאוד מינורית?
אורלי אראל : קו אדום וסגול ו-500 מקומות חניה לאופניים ומדובר במקום שיש בו 2 תחנות של הרק"ל .
חיים גורן : מה היחס בין הפרויקט הזה למבנה לשימור?
אורלי אראל : אין יחס היות ואינם כלולים בתוכנית. אחד כבר שומר בתוכנית אחרת והשני היה ניסיון לצרף את הבעלים אך הניסיון לא צלח.
חיים גורן : לעניין זיקות ההנאה והמעברים הם בתחום התכנית?
עמי מור : כל זיקות ההנאה בתחום המגרש שלנו כאשר הבניינים לשימור יבוצעו ויסירו את הגדרות ויאחדו את המרחבים הציבוריים. אנחנו מפתחים ולא תלויים בשכנים.
חיים גורן : האם יש דרך להכניס גם את נושא דמי האחזקה לדירות של הדב"י?
ענת רודניצקי : כמו בכל פרויקט, דיירי הדב"י תמיד משלמים פחות ועושים שימושים אם בכלל משאר הדיירים במתקנים של הבניין כמו למשל בריכה וכדומה.
חן אריאלי : למה בפרויקט הזה לא התייחסו לקומות שבהן יהיו יחידות הדב"י?
עמי מור : המגורים הם למעלה
ענת רודניצקי : אנחנו תמיד מבקשים שהדירות יהיו איכותיות זה כתוב תמיד בתכנית העיצוב.
אורלי אראל : אין בעיה להוסיף את המשפט הזה לתקנון. דירות מגורים הדב"י ימוקמו במרחק ממטרדים היכולים להשפיע על איכות חיי הדיירים.
אדי אביטן : תיקונים לגבי יחידות הדב"י - מתוך 112 יח"ד 15% כלומר 17 יח"ד. אישור מחלקת נכסים למסמכי התוכנית וללוח ההקצאות.
אורלי אראל : יש לציין בהחלטה שהעירייה נכנסת כמגישת התכנית זאת בגלל שטחי הציבור שאנחנו מקבלים.
ליאור שפירא : מאשרים את התוכנית פה אחד

בישיבתה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להצטרף כמגישת התכנית ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תועלות ציבוריות - הקצאת שטח ציבורי בנוי נוסף (מעבר ל- 3,375 מ"ר המפורטים) בהיקף של 2,394 מ"ר (עיקרי ושירות). על חשבון שטחי התעסוקה.
2. דירות דב"י יורחקו ממטרדים שיוכלו להשפיע על איכות חיי הדיירים.
3. אישור מחלקת נכסים למסמכי התכנית וללוח ההקצאות.
4. מספר יח"ד יהיה 112 מתוכן 17 יח"ד דב"י לפי 80 מ"ר עיקרי.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים : ליאור שפירא, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן

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

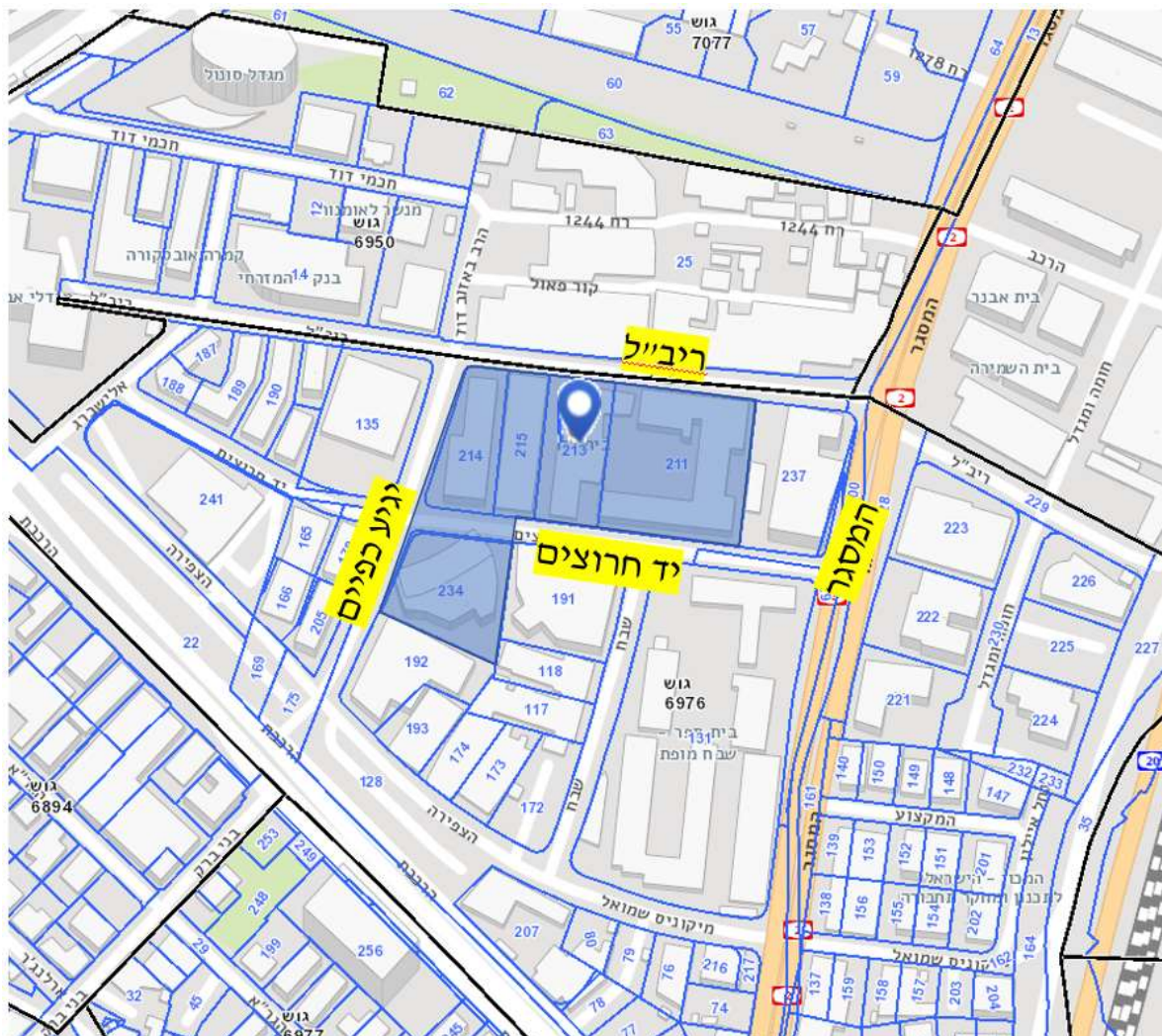
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:

צפון : רח' ריב"ל
דרום : רח' יד חרוצים
גוש 6976 חלקה 192
מזרח : גוש 6976 חלקה 237
גוש 6976 חלקה 191
גוש 6976 חלקה 118
מערב : רח' יגיע כפיים

כתובות:

יד חרוצים 15, ריב"ל 24-26
 יד חרוצים 13, ריב"ל 22
 יד חרוצים 11, ריב"ל 16-18, יגיע כפיים 8-10
 ריב"ל 20
 יד חרוצים 12 – יגיע כפיים 6



מפת התמצאות

שטח התכנית: 13,893 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0947341 תא/מק/4985 - ריב"ל קרסו
0005-23 - 13	דיון בהפקדה

מס' חלקה	שטח נכנס	הרחבת דרך	שטח יוצא
128- דרך	577 מ"ר		577
211	4929 מ"ר		9936 מ"ר לאחר איחוד וחלוקה והרחבת דרך
213	2228 מ"ר		
214	1926 מ"ר	560 מ"ר להרחבת רחוב יגיע כפיים	
215	1413 מ"ר		
234	2724 מ"ר	291 מ"ר להרחבת רחוב יגיע כפיים	2433 מ"ר לאחר הרחבת דרך
235 - דרך	96 מ"ר		96

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976			211-215, 211-235, 234	128

מתכנן:

אדריכל – יסקי מור סיון אדריכלים
 מתכנן נוף – טלי וקסלר (נחלת הכלל)
 יועץ תנועה – עירד שרייבר (דגש הנדסה)
 יועץ שימור – שרי מרק/ אורי אמיר (אדם מקום)
 מודד – רונן אורי (הלפרין פילוס)
 מים וביוב – יורם לבל (לבל מהנדסים)
 שמאי – יוסי ברק (ברק פרידמן קפלנר שימקביץ)
 יועץ סביבה – רון לשם (לשם שפר)
 אגרונום – טל גליקמן
 ניהול פרויקט – נועה כרמון גלנטי/אודליה כהן (וקסמן גוברין גבע)
 יזם ומגיש: קרסו נדל"ן בע"מ וקרסו ריב"ל 24-26

בעלות:

חברת קרסו נדל"ן בע"מ ובני משפחת קרסו כמופיע בטבלה:

גוש/חלקה	שטח נכלל בקו הכחול - במ"ר	בעלים רשומים/זכאים להרשם כבעלים	הערות
6976/128	577	עירית תת-אביב יפו	
6976/211	4,929	קרסו נדל"ן בע"מ (כפוף להבחנות בסעיף 2 לחלן)	למעט 12/100 חלקים אשר הינם בבעלות מכבי קרסו
6976/213	2,228	קרסו נדל"ן בע"מ	
6976/214	1,926	קרסו נדל"ן בע"מ	רשום בית משותף – כל היחידות בבעלות היזם
6978/215	1,413	קרסו נדל"ן בע"מ	
6976/234	2,724	קרסו נדל"ן בע"מ	
6976/235	96	עירית תת-אביב-יפו	

חברת קרסו נדל"ן בע"מ הינה בעלת זכויות ב- 96% מהשטח המגרשים הסחירים בתכנית.

מצב השטח בפועל:

מרחב קרסו (ריב"ל) ממוקם באחד מאזורי התעשייה ומהשכונות המוקדמות של העיר המזוהה היום כמרחב שבת. בשטח המגרש קיים מבנה משנת 1958 (בנייתו הושלמה ב-1972) אשר נבנה עבור מוסך ומבנה משרדים של חברת קרסו. המבנה תוכנן בסגנון מודרניזם מאוחר על ידי משרד אדריכלים ש. שעייה ואליאש רוזנבאום (רוז) והוא חלק מייצג מהמרקם העירוני תעסוקתי שהתפתח עם השנים במרחב. למבנה בוצעו שינויים פנימיים ואין לו תוספות בניה חיצוניות מאז שנות השבעים. מבנה המשרדים והמוסך משמשים גם היום את משרדי חברת קרסו.

המבנים במרחב נבנו בשנים שונות והשימושים השונים מפורטים במפה :



תצ"א עם פירוט הבינוי הקיים

1. "מגדל קרסו" – בניין משרדים בן 9 ק' מעל קומת קרקע מסחרית
2. בניין משרדים בן 4 ק' מעל קומת קרקע מסחרית
3. מבנה בן קומה אחת עם גג קל המשמש כאולם אירועים
4. בניין משרדים בן 5 ק' המשמש למשרדים ואולם תצוגת רכבים בקומת קרקע
5. מרכז שירות של חברת קרסו בקומת הקרקע וחניה עילית מעל גג מרכז השירות
6. מבנה בן 4 ק' המשמש למשרדים ומסחר בין השאר למשרדי הנהלת חברת קרסו

מדיניות קיימת:

מדיניות מרחב שבח תא/9108 (30/09/2020)

מדיניות מרחב שבח נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר כחלק מאזור תכנון 602. החזון במדיניות הינו יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.

כחלק ממסמך המדיניות נערך סקר היסטורי לבחינת הערכים הנופיים והאדריכליים בתחום המדיניות לצורך ניסוח כללים והנחיות להתחדשות האזור- על מנת שהבניה החדשה וההתחדשות העירונית יבוצעו תוך התייחסות וזיהוי האיכויות האדריכליות והנופיות הקיימות.

במסגרת המלצות הסקר ההיסטורי גובשה רשימת מבנים אופייניים לסגנון המודרני ולמבני תעשייה, ביניהם המבנה ברחוב ריב"ל 26, אשר בוועדת השימור מתאריך 20/08/2020 הוחלט לצרפם לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ולא תותר הריסתם. המבנים ישולבו בבניה המגדלית החדשה, לשמירה על זהות המרחב.

המדיניות מגדירה עקרונות תכנון בקידום תכניות מפורטות במרחב שבח, בהן נדרש להתייחס לנושאים הבאים ולעמוד בעקרונות להלן:

פיתוח מערך הקשרים של מרחב שבח בתוך עצמו ולסביבתו, חיזוק השלד האורבני, הרחבת מדרכות להולכי רגל ונטיעות עצים, שבילי אופניים, שימור וחיזוק דפנות פעילות ומרקם העירוני.

תכנית המתאר תא/5000:

תשריט אזורי ייעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים; שטחי הבניה

המקסימליים: רח"ק 12.8 - למגרש גדול מ- 1.5 דונם.

תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

תשריט עיצוב עירוני - מעל 40 קומות (בכפוף למגבלות רשות שדות התעופה – עד 180 מטר מעל פני הים).

נספח תחבורה - בסמיכות לקו האדום והירוק של הרק"ל, לשדרת הקריה ולתחנת קרליבך. נספח אזורי

תכנון אזורי תכנון - 602 : מותנה בהתאמה למסמך מדיניות.



תכניות תקפות :

תא/1043 - אזורי תעשיה - 20/03/1969

תא/1043/א' - שמושים באזורי תעסוקה בתל-אביב יפו (הת) - 20/12/2001

א' - תכנית "א" - חלק אמצעי של אדמות מזרח ת"א - 17/07/1941

50 - תכנית כללית למזרח תל אביב - 19/12/1940

תא/1844 - השלמת קומה חמישית - רח' יגיע כפיים פינת יד חרוצים - 17/03/1977 (רק לחלקה 214)

תא/2290 - בנין רב קומות - רח' יד חרוצים - 26/11/1987 (רק לחלקה 234)

מצב תכנוני קיים :

יעוד קיים :

חלקות 211,213-215 : אזור תעסוקה

חלקה 234 : מגרש מיוחד



דרך מוצעת	
מגרש מיוחד	
אזור תעסוקה	
בנין להרסה	
פגיעות מ' תהום גבוהה א	
אזורים רגילים להחדרת נגר עילי למי תהום	
נדרש תיאום	
מבנה לשימור מכח החלטת ועדת השימור	
קו בנין	
קו בנין בקומת קרקע	
קו בנין בקומת המרתף	
קו בנין בקומות עליונות	
גבול תוכנית	
גושים	
חלקות	

תשריט מצב קיים

חלקה 211,213,215

זכויות בניה : 200% שטח עיקרי, 35% משטח עיקרי - שירות, שטח קומה טיפוסית - 40% משטח המגרש.

מספר קומות : 5, גובה המבנה - 17 מ'

שימושים : משרדים, תעשיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי, מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, ובתי מלון (בכפוף לאישור הועדה המקומית).

סה"כ שטח מותר לבניה : 17,140 מ"ר

בחלקה 211 שטח בנוי קיים במ"ר (שירות + עיקרי) : כ-11,070 מ"ר על פי היתר מתאריך 14/06/1962 (תיק בניין מספר 3890).

חלקה 214

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0947341 תא/מק/4985 - ריב"ל קרסו
13 - - 2005-23	דיון בהפקדה

זכויות בניה: 219.4% משטח המגרש 35% משטח עיקרי – שירות שטח קומה טיפוסית - 40% משטח המגרש (770 מ"ר)

מספר קומות: 5, גובה המבנה - 17 מ'

שימושים: משרדים, תעשיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי, מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, ובתי מלון (בכפוף לאישור הועדה המקומית).

סה"כ שטח מותר לבניה: 4,226 מ"ר

חלקה 234

זכויות בניה: 250% משטח המגרש נטו

מספר קומות: 10, גובה המבנה - 57 מ'

שימושים: קומת קרקע מסחרית, שימש למלאכה, תעשיה קלה ומעבדות.

סה"כ שטח מותר לבניה: 6,810 מ"ר

סה"כ שטח בנוי מותר בכל שטח התכנית על פי תכניות תקפות: 28,176 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה ללא הסכמה ומציעה הקמת 3 מגדלים בשימוש תעסוקה, מסחר, מלונאות (שימוש המלונאות בכפוף לאישור הועדה המקומית), שטחי ציבור בנויים ומגורים, כולל דיור בהישג יד.

התכנית קובעת את המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור, מרחיבה את רחוב יגיע כפיים וכן מסמנת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח בקומת הקרקע שאינו מבונה במגרש 201 וברוב מגרש 202 ומייצרת מעברים להגברת הקישוריות בין רחוב ריב"ל לרחוב יד חרוצים.

התוכנית קובעת זכויות בניה בעירוב שימושים עד רח"ק 12.8 במגרש 201 ובמגרש 202. שלושת המגדלים יבנו על גבי קומות מסד וקומת קרקע מסחרית בשני מגרשי בניה בבינוי מלווה רחוב לדופן פעילה בהתאם למרקם העירוני הקיים ורוח המקום. במגרש 201 יבנו 2 מגדלים: המגדל המזרחי יבנה בנסיגה מעל המבנה לשימור בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור מבונים. המגדל המערבי בשימוש מעורב של תעסוקה, מסחר, מלונאות (שימוש המלונאות בכפוף לאישור הועדה המקומית), מגורים ושטחי ציבור מבונים. במגרש 202 יבנה מגדל אחד בשימוש מגורים ושטחי ציבור מבונים מעל 3 קומות מסד וקומת קרקע מסחרית. זכויות הבניה בכל מגרש לא יעלו על רח"ק 12.8 משטח כל מגרש.

שימוש המגורים הכולל בתכנית בהיקף של עד 25% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית כולל דיור בהישג יד כהשלמה לתועלת הציבורית ובהתאם למדיניות העירונית.



מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0947341 תא/מק/4985 - ריב"ל קרסו
13 - 2005-23ב'	דיון בהפקדה

תשריט מצב מוצע

מטרות התכנון:

תוספת זכויות בניה ושימושים עבור 3 מגדלים בעירוב שימושים באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר תא/5000 ומדיניות מרחב שבח תוך השתלבות במרקם העירוני הקיים ושמירה על הזהות המקומית של מרחב שבח.

עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
- קביעת ייעודי קרקע, שינוי יעוד מאזור תעסוקה ומגרש מיוחד ליעוד עירוני מעורב ושפ"פ.
- קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ושימושים נוספים - קביעת עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התוכנית.
- קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע לתעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים ומגורים.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 202 ו-A201 וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור וכן הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
- קביעת הוראות לדירור בהישג יד.
- קביעת גובה הבנייה עד 180 מטר מעל פני הים.
- קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, הוראות בינוי, תכנית, קווי בניין, גובה קומות והוראות לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
- הרחבת רחוב יגיע כפיים.
- קביעת שטחי בניה בתת הקרקע.
- קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות ועבור מצללות לשימושים הציבוריים.

שימושים:

מגרש 201 ומגרש 202:

א. קומת הכניסה:

מסחר, כניסות ומבואות למבנים, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

ב. מעל קומת הכניסה:

- תעסוקה, משרדים, מסחר, מלונאות (שימוש מלונאות בכפוף לאישור הועדה המקומית), שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית לרבות דב"י.
- שטחים לרווחת המשתמשים.

ג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

- יותר כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון ובנוסף שימושים הכלולים במקבץ שימוש מסחר 2 ותעסוקה 2, הכוללים שימושי בידור, בילוי, תרבות ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, שימושים לוגיסטיים.
- קומות המרתף יתוכננו כקומות גבוהות שיאפשר הסבה לשימושים עיקריים. הסבת שטח החניה לשימושים עיקריים יתאפשר בכפוף לפרסום לעת הוצאת היתר בניה.
- חניה, שטחים תפעוליים, אחסנה, ושטחים לרווחת ופנאי הדיירים/משתמשים (כגון בריכות שחיה וחדרי כושר).

על אף האמור לעיל, במגרש 202 לא יותר שימוש תעסוקה 1 ומשרדים, מסחר 2 ותעסוקה 2.

גובה ומספר קומות:

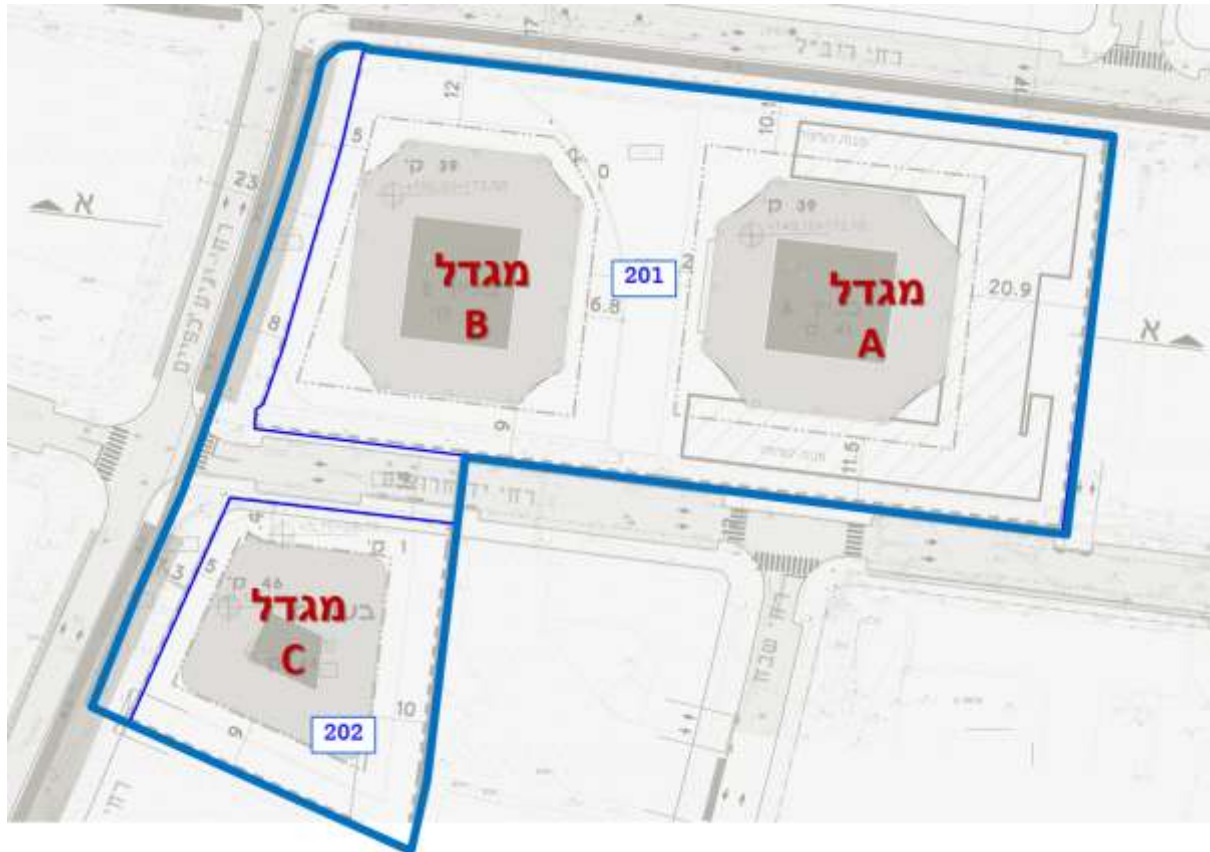
מספר קומות בתא שטח 201A יהיה עד 41 קומות במגדל B ובמגדל A עד 45 קומות. מספר קומות בתא שטח 202 יהיה עד 48 קומות. רוב המבנים בסביבה נבנו מתוקף תכנית תקפה המותירה בינוי בגובה עד 5 קומות. המרחב בסביבת התכנית מסומן בתכנית המתאר בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בבניה מגדלית ובציפוף משמעותי

התוכן	מס' החלטה
507-0947341 תא/מק/4985 - ריב"ל קרסו	15/03/2023
דיון בהפקדה	23-0005 - 13

בדומה לתכנית זו אשר יאושר בהליך של קידום תכניות מפורטות כך שגובה המגדלים המוצע בתכנית זו תואם לבינוי העתידי במרחב.

גובה :

גובה המבנים כפוף למגבלות התעופה האזרחית. במידה ויוסרו מגבלות רת"א לגובה המקסימלי (עד 180 מטר מעל פני הים), ניתן יהיה להגביה את הבינוי תוך שימור הרצפה חלקי קרקע המקסימלי ע"י צמצום תכסית המגדלים.



תרשים מיקום המגדלים

גובה קומות כמפורט להלן :

א. תא שטח 201A :

מגדל A

קומת קרקע ומסד במבנה לשימור גובה קומות על-פי הקיים.
במגדל לובי עד גובה המבנה לשימור הקיים. קומת המגדל הראשונה תתחיל בגובה שלא יפחת מ-20 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה זה כולל ניתוק מהמבנה הקיים לשימור.
קומת מגדל טיפוסית : עד 3.80 מטר.

מגדל B

קומת קרקע : עד 6 מטר .
קומת מסד טיפוסית : עד 4.5 מטר עבור כל שימוש שאינו שטח ציבורי.
קומת מגדל טיפוסית : עד 3.80 מטר.

ב. מגדל C : 202

קומת קרקע : עד 6 מטר
קומת מסד טיפוסית : עד 3.80 מטר
קומת מגדל טיפוסית : 3.80 מטר.

בכל המגדלים שבכל תאי השטח גובה קומות מגורים ומשרדים ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב בהתאמה למדיניות לגובה קומות.

בכל המגדלים גובה קומות לשטחי ציבור לא יפחת מ 4.5 מטר ברוטו - רצפה עד רצפה.
בכל מגדל יתרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0947341 תא/מק/4985 - ריב"ל קרסו
0005-23ב' - 13	דיון בהפקדה

העיצוב.

קווי בנין :

בהתאם למדיניות קווי הבניין ייצרו בנוי מרקמי מלווה רחוב, בהתייחס למבנה הקיים המיועד לשימור.
קו בניין לקומת קרקע, מסד ומרתפים בהתאם לקו הבניין של המבנה הקיים לשימור וכפי שמופיע נספח קווי בניין.

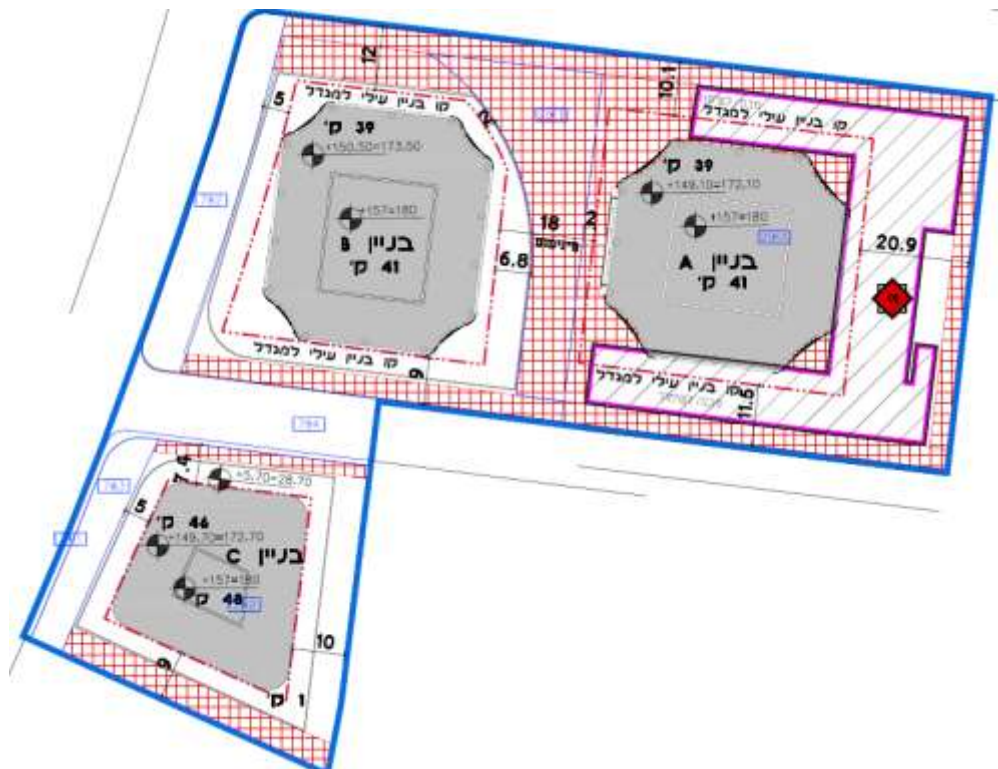
קווי הבניין למגדלים יהיו בנסיגה כפי שמופיע נספח קווי בניין.

המרווח בין המגדלים במגרש 201 לא יפחת מ-18 מטר כמופיע בתשריט.
המרחק בין גרעין המבנה המוצע בתא שטח A201 לבין המבנה לשימור לא יפחת מ-8 מ'.
הבניה המגדלית מעל קומות המסד תבנה בנסיגה של לפחות 5 מטר מקומות המסד לרחובות יגיע כפיים ויד חרוצים.

נספח קווי בניין בקומת קרקע ומסד



נספח קווי בניין למגדלים



תכנית:

תכנית מרבית במגרש 201 עד 70% (על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק וזאת נוכח קיומו של בניין לשימור הנכלל בתכנית הבינוי). התכנית מבוקשת לצורך השתלבות המגדלים במרקם קיים ושמירה על דופן רחוב מבונה ופעילה של המבנה הקיים והבינוי החדש, בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות. תכנית מרבית במגרש 202 עד 60%

שטח קומת מגדל מקסימלי:

במגרש 201 עד 1800 מ"ר ברוטו לכל מגדל. במגרש 202 עד 900 מ"ר ברוטו.

חזית מסחרית:

א. שטח המסחר:

1. היקף השטחים למסחר לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה הכוללים בתכנית כמפורט בטבלה 5 ולא יפחת מ-2,500 מ"ר בקומת הקרקע במגרש 201 ומ-250 מ"ר בקומת הקרקע במגרש 202.
2. מרבית שטחי המסחר ימוקמו בקומות הקרקע. עד 15% מסך שטחי המסחר ימוקמו בגג מגדל המגורים במגרש 202 וגג מגדל התעסוקה המערבי במגרש 201.
3. במגדל המזרחי במגרש 201, ובגג המבנה לשימור, לא תהיה מגבלה למיקום השימוש המסחרי.
- ב. חזית מסחרית תהיה בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה (כולל חזית לובי לשימוש ציבורי) ובעומק של לפחות 5 מ"ר.
- ג. שטחי המסחר, מיקומם הסופי, היקפם ואופן שילובם בבניה החדשה ובמבנה לשימור יקבעו סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- ד. פתיחת חזיתות המבנה לשימור תעשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
- ה. השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש, יפותח באופן שיהיה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור.
- ו. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף העליונה מתוך המסחר של קומת הקרקע.

מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין. שטח המרפסות ייועד למרפסות למגורים

התוכן	מס' החלטה
507-0947341 תא/מק/4985 - ריב"ל קרסו	15/03/2023
דיון בהפקדה	13 - 0005-23

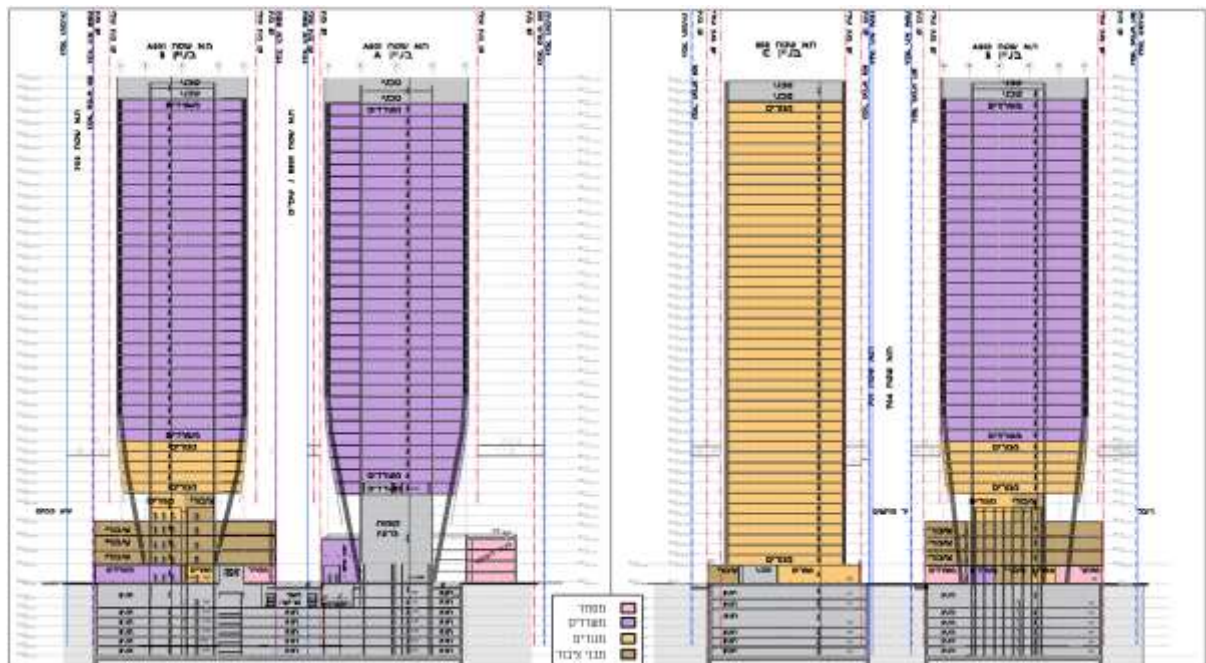
ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתוכנית. ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים ויכללו בשטח הקומה המותר. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. עבור שימושים ציבוריים תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים הכוללים הקבועים בתוכנית זו עבור מרפסות ו/או מרפסות גג.

מלונאות:

- שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
- השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
- שטח מקסימלי למלונאות יהיה עד 15% משטחי התעסוקה הכוללים בתוכנית כמפורט בטבלה 5.
- השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים ותובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה.
- השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה.
- אופן שילוב שימושי המלונאות, מיקומם, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת הכנת תוכנית העיצוב, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

טבלת זכויות בניה:

מגרש	מספר מגרש	שטח מגרש לפני הרחבת דרך	הרחבת דרך	שטח מגרש אחרי הרחבת דרכים	רח"ק	סה"כ שטח על קרקע לבניה על קרקע	שטח ציבורי	סה"כ שטח בניה סחיר	שטח לתעסוקה 75%	שטח למגורים 25%	חלוקת שטחי המגורים לפי תאי השטח
"קרסו"	201	10,496	560	9,936	12.8	127,181	9,585	148,738.2	111,553.7	37,184.6	6,042
"מגדל קרסו"	202	2,724	291	2,433		31,142					31,142
סה"כ		13,220	851	12,369		158,323	10,585				37,185



חתכים לפי שימוש

התוכן	מס' החלטה
507-0947341 תא/מק/4985 - ריב"ל קרסו	15/03/2023
דיון בהפקדה	13 - 2005-223

טבלת פירוט לפי שימושים :

יעוד	תא שטח	שימוש ***	יחיד	מפל הקרקע				מתחת לקרקע	
				עיקר **		שירות **		סה"כ	עיקר
				מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר
עירוני מעורב	201	תעסוקה ומסחר	-	92,962		18,592		111,554	63,085
	201	מגורים (דב"י)	72	5,234		1,308		6,542	
	202	מגורים	266	19,258		4,814		24,072	
	202	מגורים (דב"י)	72	5,256		1,314		6,570	
	201/202	מבנים ומסדות ציבור		7,373		2,212		9,585	
		סה"כ	410	130,082		28,241		158,323	2,500
									63,085

א. הזכויות בייעוד עירוני מעורב מתייחסות למגרש 201 ולמגרש 202, ששטחם הכולל 12,369 מ"ר.

ב. סך כל שטחי הבניה במגרש 201 לא יעלו על 127,181 מ"ר סך כל שטחי הבניה במגרש 202 לא יעלו על 31,142 מ"ר המהווים רח"ק 12.8 מכל מגרש.

ג. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. חישוב שטחי המגורים מתייחס למגרש 201 ומגרש 202 ושטחם הכולל הוא 37,184 מ"ר המהווים 25% מהשטחים (מתוכם 24,072 מ"ר עבור מגורים ו- 13,112 מ"ר עבור דיוור בהישג יד). ניתן לחלק את שטחי הבניה הכוללים בשימוש מגורים בין מגרש 201 ומגרש 202 ועד 15 יחידות דיוור, לרבות דיוור בהישג יד, לעת תוכנית עיצוב אדריכלי כל עוד אין חריגה מהשטח הכולל הנקבע למגורים ואין שינוי בשטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש. הקטנת השטח המיועד לדיוור בהישג יד תהווה סטייה ניכרת.

ד. ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע בתוך כל שימוש הקבוע בתוכנית זו.

ה. יותר, לשיקול דעת הועדה המקומית, להצריח שימושים בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתוכנית.

ו. הועדה המקומית לפי שיקול דעתה רשאית להתיר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק.

ז. לא יותר להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ח. לשיקול דעת הועדה המקומית, תתאפשר גמישות לתוספת של 41 יחיד ללא שינוי בשטח הכולל שנקבע למגורים.

ט. שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה בהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי + שירות אשר ימוקמו בעיקר בקומת הקרקע. מתוכם עד 1,675 מ"ר עיקרי + שירות אשר ניתן למקם בגגות מגדלים B בתא שטח 201A ומגדל C במגרש 202.

י. שבתא שטח 201A אין מגבלה למיקום השימוש המסחרי במסגרת שטחי המסחר.

יא. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, תשתיות, חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה וכדומה הדרושים להפעלתם שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 1435 מ"ר המהווים 15% מסך השטח הציבורי הבנוי מעל הקרקע (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.

יב. גובה אבסולוטי מירבי בכפוף למגבלות רת"א (עד 180 מטר מעל פני הים).

יג. יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצרות ו/או מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולהיפך.

יד. תותר המרה מלאה של שטחים ציבוריים בנויים בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.

יז. שטחי השירות בתת הקרקע ישמשו את כלל השימושים במגרש.

טו. שטחים עבור שימוש מלונאות יהיו מתוך שטחי התעסוקה ובהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי ושירות.

טז. השטחים בטבלה כוללים את השטחים הקיימים במבנה לשימור כ-11,070 מ"ר על פי היתר מתאריך 14/06/1962 (תיק בניין מספר 3890).

יז. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 9,936 מ"ר במגרש 201 ו-2,433 מ"ר במגרש 202 עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

הסבר זכויות מוצעות בחלוקה למגרשים ושימושים :

מגרש 201 בשטח: 9936 מ"ר

שטחי בניה כוללים: 127,181 מ"ר מתוכם :

- 111,554 מ"ר לתעסוקה ומסחר (לפחות 75% מסך זכויות הבניה מעל הקרקע)
- 6,542 מ"ר למגורים
- 9,085 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים

מגרש 202 בשטח: 2,433 מ"ר

שטחי בניה כוללים: 31,142 מ"ר מתוכם :

- 30,642 מ"ר למגורים
- 500 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים

שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה בהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי + שירות אשר ימוקמו בעיקר בקומת הקרקע ולא יפחת מ-2,500 מ"ר במגרש 201 ומ-250 מ"ר במגרש 202.



מבט מרחוב ריב"ל



מבט מרחוב ריב"ל



מבט מרחוב ריב"ל לרחבה שלצד המבנה לשימור והמגדלים

מגורים

שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.

פירוט יח"ד:

תא שטח 201 - 72 יחידות דיור בהישג יד.

תא שטח 202 - 338 יח"ד מתוכן 72 יחידות דיור בהישג יד ו- 266 יח"ד רגילות.

סה"כ יח"ד: 410 *

(*) לשיקול דעת הועדה המקומית, תתאפשר גמישות לתוספת של 41 יח"ד, כולל עבור יחידות דיות בהישג יד, ללא שינוי בשטח הכולל שנקבע למגורים)

תמהיל יח"ד ושטחן:

תמהיל יחידות הדיור בהתאם למדיניות מרחב שבח ומתייחס לשטחי הדירות נטו (פלדלת):

לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר

עד 40% יהיו דירות בינוניות (עד 80 מ"ר)

עד 20% בשטח מעל 100 מ"ר

תמהיל סופי ייקבע לעת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בהתאם לחוות דעת של היחידה לתכנון אסטרטגי.

דיור בהישג יד:

התכנית כוללת 37,184 מ"ר למגורים שהם 410 יח"ד. מתוכם, 144 יח"ד דב"י בהיקף של 13,112 מ"ר המהווים 35% משטחי המגורים בתכנית.

היחידות עבור דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור הנחה של 40%, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם למדיניות העירונית. מיקום הדירות, מספרן והתמהיל המפורט יקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב על ידי מהנדס העיר או גורם מטעמו.

יחידות הדיור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים בפרויקט ויורחקו ממטרידים כגון כניסת כלי רכב, אשפה או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.

תמהיל יחידות הדיור בהישג יד ישקף את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט ועד שטח מקסימלי של כ-100 מ"ר ליחידת דיור. לא ינתן היתר בניה שלא יכלול יחידות דיור בהישג יד כמפורט בסעיף זה.

מרחבים מוגנים

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0947341 תא/מק/4985 - ריב"ל קרסו
0005-223' - 13	דיון בהפקדה

פתרון מיגון ייקבע בהתאם להנחיות פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים בתוכנית. פתרונות המיגון ייבחנו במסגרת תכנית העיצוב.

הקצאות ותועלות לצרכי ציבור

הקצאות לצרכי ציבור

בכל תחום התכנית ייבנו שטחים בנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע בהיקף שלא יפחת מ-9,585 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע המחולקים ל- 9085 מ"ר במגרש 201 ו-500 מ"ר במגרש 202. תכנון השטחים הציבוריים הבנויים יעשה בהתאם להוראות הגנריות לעניין שטחים ציבוריים בנויים ולהנחיות צוות התכנון. שטחים ציבוריים בנויים יהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. שימוש ומיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 9,936 מ"ר במגרש 201 ו-2,433 מ"ר במגרש 202 עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

תועלות ציבוריות:

עלויות עודפות לשימור המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 והשלמה לתועלת של דיור בהישג יד בהיקף של 8,864 מ"ר מתוך שטחי המגורים עבור כ- 97 יח"ד.

מבנה לשימור

במסגרת מסמך המדיניות למרחב שבח, וועדת השימור שהתקיימה בתאריך 20/08/2020 המליצה על צירוף המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה כך שלא תותר הריסתו. התכנית הובאה לדיון בוועדת השימור בתאריך 7/3/21 אשר אישרה את שימור המבנה הקיים ושילובו בתכנית המוצעת.

- התוכנית קובעת את המבנה הקיים לשימוש מחודש ושילובו בבניה המגדלית, תוך שמירה על מערכת החומרים המקורית. היקף שימור החזיתות ודרך השתלבות המבנה החדש במבנה לשימור יקבע במסגרת תוכנית העיצוב וכן אופן המפגש עם המגדל.
- כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם המבנה לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.
- תנאי לקבלת היתרי בניה תהיה הבטחה לשימור המבנה הקיים המסומן לשימור ברחוב ריב"ל. תנאי לאכלוס המגדל יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.
- (הוראת מעבר) ניתן להוציא היתרים למבנה לשימור ללא פגיעה בערכי המבנה.
- החזית החדשה של המגדל תהיה מנותקת עיצובית מהמבנה לשימור.
- למבנה יבוצע תיק תיעוד בתיאום ובאישור עם מחלקת השימור.

פיתוח המרחב הציבורי:

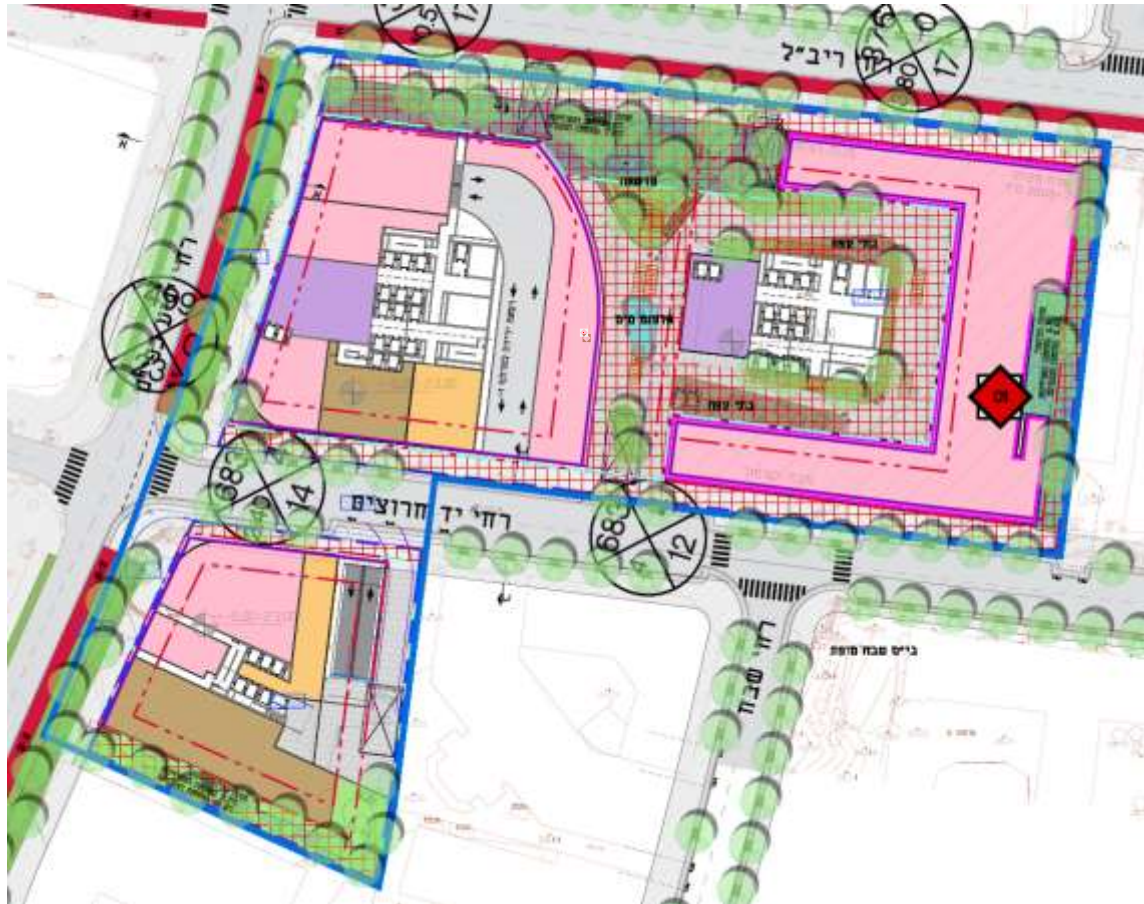
בהתאם למדיניות מרחב שבח התכנית תורמת לקישוריות במרחב באמצעות שמירה על קישוריות של מערך הרחובות הקיים במרחב, הרחבת מדרכות להולכי רגל ופתיחת מעברים נוספים.

הרחבת זכות הדרך בהליך של איחוד וחלוקה:

הרחבת רחוב יגיע כפיים לטובת חיזוק הציר הפנימי של המרחב כך שזכות הדרך ברוחב משתנה בין 23.5 מטר ל-23 מטר.

זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ברחוב ריב"ל ויד חרוצים עד לדופן המבנה לשימור והמבנים החדשים. במגרש 201 המדרכה ברחוב ריב"ל גדלה ברוחב משתנה בין 3.8 מטר עד לחזית המבנה לשימור ו-10.5 מטר בחזית המבנה החדש. המדרכה ברחוב יד חרוצים גדלה ברוחב של 4 מטר ועד חזית המבנה החדש. במגרש 202 המדרכה ברחוב יד חרוצים גדלה ברוחב של 2.4 מטר.

במגרש 201 קיימים שני מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור המקשרים בין רחוב ריב"ל לרחוב יד חרוצים. האחד בין המגדלים והשני לצד המבנה לשימור.



תכנית פיתוח

פיתוח:

חלק מהעצים הקיימים בתחום התכנית מסומנים לשימור. ייתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושטילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום. תותר הצבת שולחנות, כסאות וריהוט רחוב.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בכל המגרשים יהיה הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי שתאושר על ידי הועדה המקומית. תוכנית העיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותתייחס להיבטים הבאים:
 - העמדת המבנים, מספר והיקף קומות המסד, פריסת השימושים השונים, מיקום סופי של סימון זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל בתחום התוכנית, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, מיקום תשתית, כניסה לתת הקרקע וכניסות למבנה.
 - קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים להנחיות להבטחת הפרדה למניעת מטרדים בין שימושי המגורים לשאר השימושים.
 - תאום שימור המבנה הקיים וההשקפה בינו לבין הבינוי החדש בכל הנוגע לשינויים המוצעים במבנה הקיים ובין היתר בנוגע לשינוי החזיתות הפנימיות, קומות ומפלסים קיימים. כל התערבות במבנה הקיים תיעשה בתאום עם מחלקת השימור.
 - הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי אוורור, יציאת חרום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
 - הנחיות ועיצוב לפיתוח קומת הקרקע, קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, גובה המבנים, מפלסי קומות המרתף ומיקום הרמפות.
 - קביעת הפתרונות העקרוניים לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה

התוכן מס' החלטה 15/03/2023 507-0947341 תא/מק/4985 - ריב"ל קרסו דיון בהפקדה	13 - 0005-23
--	--

- באותה עת.
- ז. קביעת השימושים הציבוריים מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים.
 - ח. קביעת חצרות, מרפסות או גג מקורה לשטחים הציבוריים הבנויים בהתאם לשימוש שיקבע בשטחים הבנויים.
 - ט. מיקום מצללות למיתון רוחות בהתאם לחוו"ד סביבתית.
 - י. קביעת היקפם ומיקומם של שטחי המסחר.
 - יא. שילוב שימושי מלונאות.
 - יב. פירוט יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
 - יג. דו גלגלי:
 - פיוזר חניות האופניים בין קומת הקרקע בפיתוח, במחסנים ובקומת המרתף העליונה, כולל תכנון מתקני אופניים מאובטחים. מיקום סופי יקבע בתכנית העיצוב.
 - קביעת כניסת אופניים לתת הקרקע, ככל הניתן מופרדת מכניסת הרכבים הפרטיים.
 - יד. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקיה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.
 - טו. חלחול:
 - קביעת תחום פנוי לחלחול, השהיה ונטיעת עצים.
 - פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנ"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהיה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.
 - טז. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
 - יז. עדכון סקר עצים ואישורו ע"י האגרונום העירוני.
 - יח. קביעת מיקום מערכות האורור, מערכות טכניות והוצאת אוויר מחניונים. מערכות אלו לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא בקרבת החלונות לפתיחה, מיקומם המדויק של מערכות אלו לרבות מרחקם מהחלונות יקבע בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
 - יט. הצגת פתרונות:
 - לפליטת אגוז גנרטור בגגות העליונים של המבנים.
 - תיאום אלמנטים למניעת מטרדים משטחי מסחר - ארובות מנדוף העולה לגובה 2 מטר מעל הגג של הקומה העליונה במגדל ובור מפריד שומנים. ככל שיתוכנן מטבח למלונאות, הצגת פיר נידוף למטבח.
 - אם ידרשו חדרי שנאים בתחום התוכנית הם ימוקמו ככל הניתן בריחוק ממקומות שהיית אנשים.
 - פתרונות אקוסטיים למערכות מכאניות ושילובן כחלק מחזית חמישית.
 - הפרדת כניסות בין שימושי מגורים לשימושים ציבוריים ו/או תעסוקה.
 - כ. קביעת מרווח בין הקומה הראשונה של מגדל A שבתא שטח 201A לבין המבנה הקיים ובתיאום עם מחלקת השימור.
 - כא. תוכנית אצירת פסולת וחדרי אשפה, בגודל שיתאים להצבת מתקנים ויאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. גודל החדרים, מספר המתקנים והגשה יתוכננו בהתאם להנחיות אגף תברואה.
 - כב. נושאים נוספים בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.
 - כג. תיק תיעוד מפורט יהיה תנאי לאישור תוכנית עיצוב.

עצים:

- א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- ב. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

התוכן	מס' החלטה
507-0947341 תא/מק/4985 - ריב"ל קרסו	15/03/2023
דיון בהפקדה	13 - - 0005-23

- ג. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן: עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- ד. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן: בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

זיקת הנאה:

במגרש 201 כל השטחים הלא מבונים במגרש ובמגרש 202 השטח המסומן בתשריט יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע. בקו בניין קידמי תותר זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות בלבד.

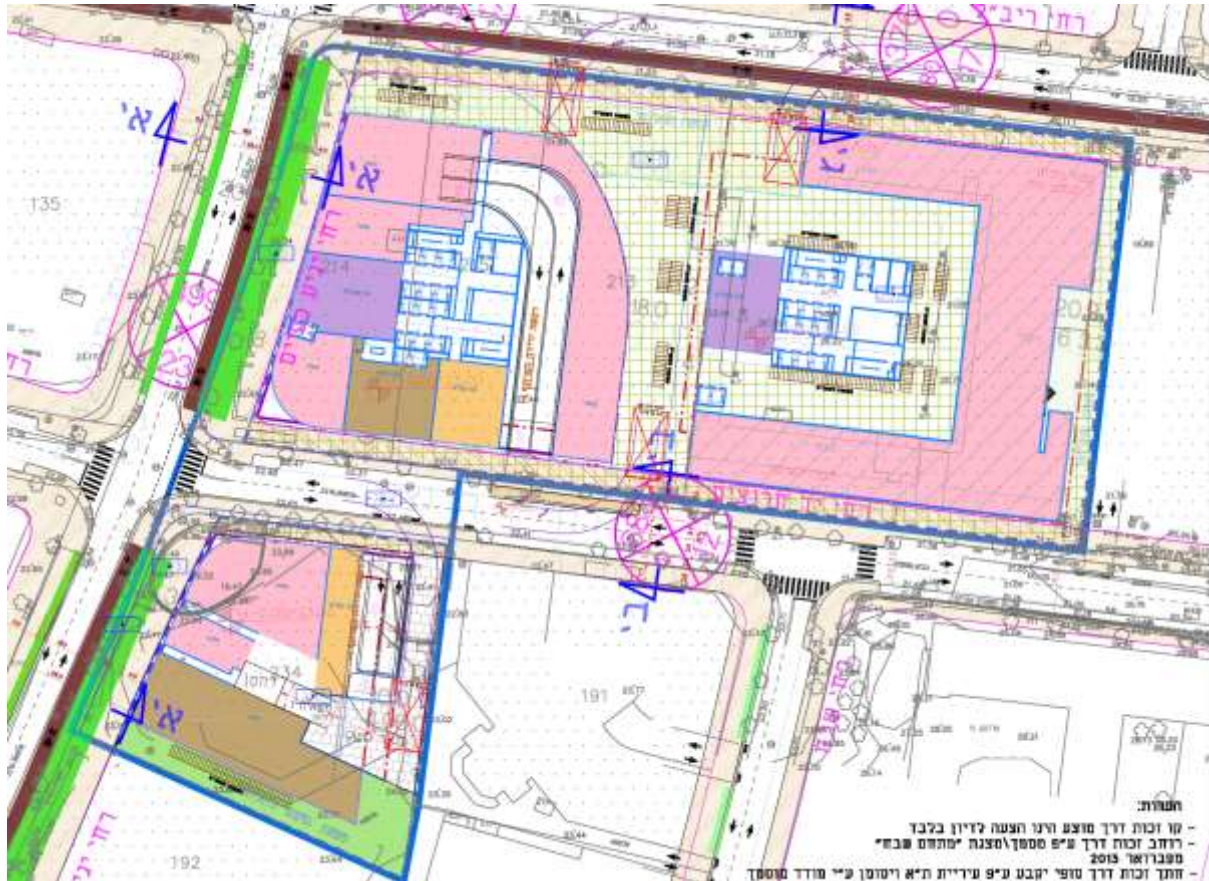
בתחום זיקות ההנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג. פיתוח השטח יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנים מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

לא יותרו הוצאת אוויר מהמרתפים, פליטת אגוזי גנרטור בשטחים המסומנים בזיקת ההנאה למעבר ושהייה להולכי רגל.

בשטחי זיקות ההנאה תתאפשר הקמת בתי גידול לעצים בוגרים. יישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' בשטח זיקת ההנאה במפלס הפיתוח.

זיקות ההנאה ירשמו לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

תחבורה, תנועה, תשתיות



קומת קרקע מנספח התנועה

תנועה וחניה:

א. תקן החניה:

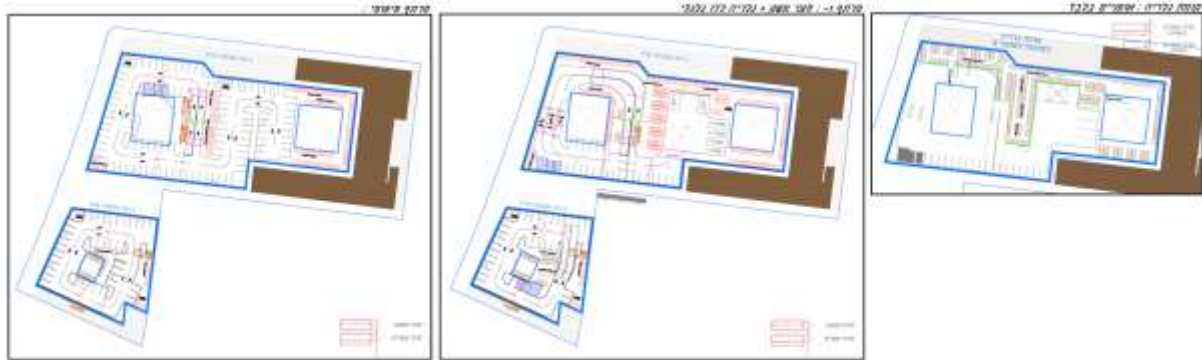
תקן החניה לתעסוקה ומלונאות יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 דירות קטנות, דיור מיוחד או דיור בהישג יד יהיו ללא חניה ולא יחושבו בתקן.
 תקן החניה למסחר יהיה 0.
 תקן חניה 0 לשימושים עיקריים בתת הקרקע.
 תקן החניה לדו גלגלי יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
 חניות שאינן למגורים לא יוצמדו, וינהלו כחניון ציבורי הפתוח 24/7. לא תותר הצמדה וסימון חניה לתעסוקה ולמסחר.

לשטח ציבורי התקן ייקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

- ב. במגרש 201 ובמגרש 202 יוקמו חניונים תת קרקעיים נפרדים ועצמאיים. מספר הרמפות ומיקומן הסופי יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. לכל היותר יתאפשרו שתי רמפות כניסה לרכב לתת הקרקע. רמפות הכניסה לתת הקרקע יהיו בתחום קווי הבניין ומקורות על ידי החלק הבנוי במגרש.
 ג. ללא תאפשר יותר מרמפה אחת עבור משאיות ולא תתאפשר כניסה לתת הקרקע מרחוב יגיע כפיים.
 ד. תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החניה ליתר השימושים.

מרתפים:

- א. יותרו עד 6 קומות מרתף בתחום קווי הבניין למרתפים בכפוף לפתרון הטיפול במי נגר בתוכנית.
 ב. תכנית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש ובתחום קווי בניין למרתפים עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים. לא יותרו מרתפים או תשתיות פרטיות בתחום רחובות ריב"ל ויד חרוצים בתחום המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
 ג. תירשם זיקת הנאה בתחום הנ"ל למעבר תשתיות ציבוריות בלבד.
 ד. שפילת מי תהום, ככל שתידרש, בכפוף לחקירה סביבתית.
 ה. גובה קומת מרתף ראשונה הינו כ-8 מ' ברוטו וגובה שאר הקומות המרתף הינו כ-3 מ' ברוטו.



בניה ירוקה/קיימות/נגר/חילחול

בנייה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואיכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה ביצוע סקר אנרגטי לפרויקט על פי הנחיות אדריכל העיר. הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד') וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.

יש להיערך לאפשרות עתידית של חובת התקנת מערכת פוטו וולטאית על אחוז ניכר של גג המבנה לצורך אספקת נתח משמעותי של צריכתו האנרגטית. לפיכך חובה לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן, וכן להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.

אם אין היתכנות כלכלית או תפעולית למערכת פוטו וולטאית, יש לבחון שימושים נוספים בעלי תועלת ציבורית-סביבתית, כגון גג ירוק (גג מגונן) או גג כחול (גג סופח מי נגר). התכנון ייעשה בתיאום מחלקת תכנון בר קיימא, יחידת אדריכל העיר.

על מבני המגורים לעמוד בתקנות התכנון והבנייה (תכנון הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019 פרק י"א: מערכות לחימום מים והפקת אנרגיה.

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

הפרויקט יציג ייצור שנתי שלא ייפחת מ-363,000 קוט"ש.

תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית במסגרת גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית ובכפוף למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

שטח לחלחול

1. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

2. לפחות 11% משטח מגרש 201 ולפחות 15% משטח מגרש 202 יותירו כשהם נקיים מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. אחוז החלחול במגרש 201 נקבע מכיוון שלא ניתן למקם את החניון או לקבוע חלחול בתחום המבנה הקיים לשימור ובתחום המדרכות בזיקת הנאה.

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0947341 תא/מק/4985 - ריב"ל קרסו
23-0005 - 13	דיון בהפקדה

3. יתוכנן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

4. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. עודפי חפירה ומילוי פסולת הבניין יטופלו כמשאב וככל הניתן האפשר יעשה בהם שימוש. פסולת בניין ועודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יופנו לאתר פסולת מוסדר ומורשה על פי חוק.

התייעצות עם הציבור:

בהחלטת הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור מתאריך 27/06/2019 למדיניות מרחב שבח נקבע שיש לקיים כנס שיתוף ציבור למדיניות מרחב שבח וכי תכניות מפורטות בתחום המדיניות פטורות משיתוף ציבור נוסף.

בתאריך 02/01/2020 נערך כנס שיתוף ציבור למרחב שבח. התכנית תואמת למדיניות מרחב שבח ולכן פטורה מהליך שיתוף ציבור.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים (שטח עיקרי לכל החלקות)	מצב קיים בניין לשימור (שטח עיקרי חלקה 211)	מצב מוצע שטח כולל
סה"כ זכויות בניה	200% בחלקות 211,213,215 219% בחלקה 214 250% בחלקה 234	כ-225%	לפי רח"ק 12.8
מ"ר	28,176		158,323
גובה	5 בחלקות 211,213-215 10 בחלקה 234	5	בין 41 ל- 48
מטר	17 בחלקות 211,213-215 57 בחלקה 234	16.75	156 מ' מעל פני הקרקע, 180 מ' מעל פני הים
תכסית	-	41.6% (כ-2050 מ"ר)	70% במגרש 201 60% במגרש 202
מקומות חניה	-	-	רכב פרטי : כ-537 ח.נגישות : כ-12 אופניים : כ-1392 אופנועים : כ-1055 תפעולי : כ-8

זמן ביצוע:
שוטף.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מחנכים הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0947341	שם התכנית תא/מק/4985 - ריב"ל קרסו	מגיש התכנית קרסו גדליין	עורך התכנית יסקי מוז סיון אדריכלים
אזהרה חשובה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלה התכנית)		סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		☐ עירונית ☐ כפרית ☒ יש ☐ אין	
מידע התכנון והניסוח לתפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק			
☐ יש לפרט נושא אחד למחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק			

[illegible]

4.2 רחיק מירבי 12.8	קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי בהתאם לטענות 3.1.3 (א) - (ב) סעיף 3.1.3 (ד) וסעיף 3.1.3 (ז)	סעיף 3.3.2 (א) תכנית בניה	המבנה הקיים לשימור כליל בשטחי בניה הכוללים. קביעת זכויות לרחיק המרבי שימור מבנה קיים ודיוור בחיטוי ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ד) (1)
לפי סעיף 3.1.4 (ח) קביעת תוספת שטחים עבור טרנספורט למגורים ומסלול	לפי סעיף 3.1.4 (ח) תוספת רחיק לתוספת מצללות לשימוש ציבוריים	סעיף כללי לא והוא נאוגרבי	קביעת שטחי בניה העולים על 3.1.4 חריגת המירבי +
לפי סעיף 3.1.5 קביעת שטחי בניה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמוכלת הקרקע סעיף 3.1.5 (ד) שימושים	לפי סעיף 3.1.5 קביעת שטחי בניה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמוכלת הקרקע סעיף 3.1.5 (ד) שימושים	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים 3.1.5 +
התאם לסטנדרט העיצוב העירוני (בכפוף לטענות) 4.2.2, 4.2.3-4.2.6 (א) (2) (ב) 4.2.2	סעיף 4.2.2 (א) (3) (ב) 4.2.2	מספר קומות מירבי מעל 40 קומות	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגת' לסביבתה' עליה מעל מספר הקומות הקבוע בהסמך העיצוב (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
הנאי לתוהר הנחיות מרחביות. בניה בין קווי בניין לקו מנרש (4.2.3)	הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.6)	בכל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנייה בניה בין קווי בניין לקווי המנרש, נטיעות ועצים.
לפי סעיף 4.1.1 (א)	אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לחשית המונים	חלוקת חלוקת לתפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... המרת שטחי בניה מיועד שאנו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבע בזה הוראות בדבר תכנית לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	תכנית חורויל של תחומי האסטרטגית

קביעת חוראות למרחב העיבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1	בכל שטח התכנית	3.6.14 (ב) רחוב מקומי רוחב מדרכות לפי מדיניות מרחב שבת	+	התכנית מציעה הרחבת רחוב וניע במיזם וקביעת זיקת האור בכל השטח חלל בגני בין קו בניין לקו מגרש כך שיהווה המשך למסדרה.
חוראות למרחב תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנתיבים הבאים: (3.8.7) תנן חנייה	נספח תחבורה: סעיף 3.8.1 (א), (ב) ו-(ח) 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.7 תנן חנייה 3.8.2 (ג) שביל אופניים	סעיף 3.8.1 (א), (ב) ו-(ח) 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.7 תנן חנייה 3.8.2 (ג) שביל אופניים	+	חזות דעת ותחבורה: מתאריך 13.09.2022 קביעת תנן לרכב דו גללי ואופניים. תנן חנייה לתעסוקה 350, 1, 0.5 ליחיד מגורים, תנן 0 למסחר.
שימור - סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1)	מבנה לשימור: הכסלים בריטיות השימור העירונית או לשקבע לבניהם וחוראות לשימור בתכנית המוצעת או בתכנית סמוכה	סעיף 4.3.1 - 4.3.3	+	אשר בוועדת השימור מתאריך 07/03/2021. התכנית קובעת חוראות לשימור חסבות.
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חניית מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) הסמכות לסטות מהחוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1 (ח) תכנית המאפשרת בנייה של 20 קומות ומעלה סעיף 4.4.2 חזות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה תנאי לחיתוך החניות מרחביות	+	קטנת חוריד סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ומיתוח כונסאי ליותר
תשתיות - סעיף 4.6 מיקום התשתיות כולל חוראות בנתיבים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) חניית כללית לתכנית תכנית (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	בכל שטח התוכנית	תכנית נספח ביוב 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) ו-(ב) ו 4.6.5	+	התכנית כוללת 1166 שטח בגני מבנייה על וות קרקעית לצורך חלחול מכליות שלא ניתן למקם את החניון או לקבע חלחול בתחום המבנה הקיים לשימור. קיים נספח תשתיות מים, ביוב, ניקוז וחניון מי לגר התכנית מתחברת לתשתיות קיימות וכוללת חוראות בתכנית לגבי תנאים לחיתוך חניות.

שמות פרטים ופונקציות המערכת (מספרים 1-16)	
הכניסה במסגרת וצורה מקומית חלוקה בשטח שחלה עליו תכנית כלכלית לא תשומר את החלוקה והכלכלית, ואולם צורה מקומית תחיה מוסמכת לכלכלת כלכלית באזור, על אף האזור בתוכנית הכלכלית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (11א), וכן בסעיף קטן (14) למעט פסקאות (14), (16), (17) ו- (18).	שימוש בתוכנית המפורטת
62. (א) למעט: (14) - קביעה או שינוי מבנה וקומות; (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים; (8) - הדלת מספר יחיד; (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שינוי בתוכנית המפורטת
סעיף קטן (14א)	האזור והקטע של מגרשים לא שינוי בשטח הכולל של כל יועד.
סעיף קטן (24א)	חריכת דרך בנתיב אזורי
סעיף קטן (44א)	קביעה או שינוי קו בניין המקצוע בתכנית
סעיף קטן (54א)	שינוי חריכת דרך בנין או קניון אדריכליים
סעיף 62(א)(13)	קביעת מבנה לשימוש
סעיף קטן (19)	קביעת חריכת לעניין זכות מעבר

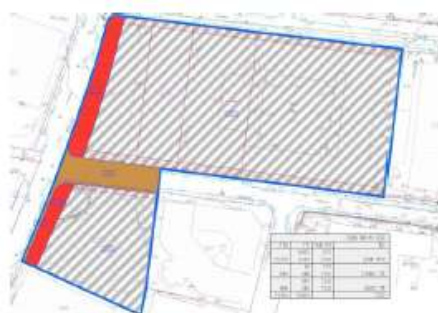
בדיקת את סוגיות חסכוניות של חתונת לעיל, ונמצאו כי חתונת היא בסכומים נכדת מקומות/מחנות, (מחקר את חסות) במסגרת בשעף (1) בטופס זה.		מספר ת.י.		חתימת		תאריך	
שם וטעם משפחה		מספר ת.י.		חתימת		תאריך	
אחד כרמל, אדר		02533223		5-3-2023		2.3.2023	
שם וטעם משפחה		מספר ת.י.		חתימת		תאריך	
מרחבת אברהם, און,		2438926-9		2.3.2023		2.3.2023	



מרץ 2022

לכבוד
טל מלך - צוות מרכז
עורך הפרוגרמה: רועי עברי, עודכן על ידי יעל נויפלד- תכנון אסטרטגי

הנדון : עדכון פרוגרמה לצורכי ציבור מרחב ריב"ל



1. תיאור הפרויקט

כללי: מסמך זה מציג את עדכון פרוגרמה לצורכי ציבור למרחב ריב"ל, זאת לאור החלטות מה"ע על שמירת המבנה הקיים במגרש המזרחי.

שטח התכנית: 13.893 דונם

מצב תכנוני נכנס – יעודי קרקע:

דרך מאושרת: 0.684 דונם

עירוני מעורב: 13.22 דונם.

מצב תכנוני נכנס – שטחי בנייה:

תעסוקה ומסחר (תא שטח 201): 28,339 מ"ר ברוטו

תעסוקה ומסחר (תא שטח 202): 6,126 מ"ר ברוטו

סה"כ שטחי בניה במצב נכנס: 34,465

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

מצב תכנוני מוצע:

רח"ק	12.8	
שטח קרקע לחישוב זכויות	12.369 דונם	
סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות	158,323 מ"ר	
שטח לתעסוקה ומסחר	118,742 מ"ר	כ-75% מסך השטחים
שטח למגורים	39,581 מ"ר	כ-25% מסך השטחים
יח"ד	350 יח"ד	



2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת כ-350 יח"ד. לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח גודל משק בית 1.9, סה"כ תוספת אוכלוסייה צפוי כ-664 תושבים בשטח התכנית.

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים:

סה"כ	
1.3	שב"צ מקומי (דונם)
0.2	שב"צ כלל עירוני (דונם)
1.5	סה"כ שב"צ (דונם)**
3.3	שב"צ (דונם)***

יחזיתות מתבסס על התדריך החדש של מנהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.
 ** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.
 *** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני". לא כולל שטחים "שב"צ כלל עירוני". סה"כ 5 מ"ר לגש.

עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

סה"כ	הסבר
34,465	שטחי בניה לפי תכניות תקפות
158,323	שטחי בניה במצב מוצע
12.369 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
23.5%	שיעור ההקצאה הנדרש $(158,323 - 34,465) / 158,323 * 40\% = 0.75$ 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.
75%	שיעור תעסוקה, ומסחר
2.9 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם) שטח המגרש לחישוב זכויות $12,369 * 23.5\%$

סיכום צרכי ציבור נדרשים בפרויקט:

- 1.5 דונם שטח למבני ציבור ("חוס") נדרש נורמטיבית עבור תוספת יח"ד בפרויקט.
- 3.3 דונם שטח ציבורי פתוח ("ירוק") נדרש נורמטיבית עבור תוספת יח"ד בפרויקט.
- 2.9 דונם קרקע לסל צרכי ציבור (דרכים/שב"צ/שב"צ) עבור שימושים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר.

**שטח למבני ציבור:**

כיוון שאין אפשרות להקצות מגרש ציבור בפרויקט, יש להקצות השטחים הציבוריים כחלק מהמבנה הסחיר.

חישוב היקף השטחים:

1.5 דונם עבור תוספת יחידות הדיור + 2.9 דונם עבור שימושי התעסוקה = 4.4 דונם.

משטח זה תופחת ההקצאה לדרך בסך 0.85 דונם. לפיכך יתרת השטח היא 3.55 דונם.

בהמרה לשטח ציבור בנוי לפי מפתח רח"ק 2.7 הנהוג במרחב זה **ההקצאה לשטח ציבור בנוי בפרויקט**

תהיה 9,585 מ"ר.

שטחים פתוחים:

כיוון שמאפייני התכנית לא מאפשרים הקצאה של שצ"פ בשטחה, על התכנית להציג חיבור ראוי ואיכותי למרחב הסובב אותה ולשלב הירוק העירוני, כמו גם פתרונות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור בהתאם להנחיות צוות התכנון.

תועלות ציבוריות

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/500 ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המירבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נופת לשימושים ציבוריים ואז שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית דב"י, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ואז מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

התחשיב: רח"ק אמצע: $(12.8+4.2) / 2 = 8.5$

$[158,323 - (8.5 * 12,369)] * 0.2 = 10,637 m^2$

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי



פילון 5, תל-אביב-יפו 6451805 טלפון: 03-7247321, פקס: 03-7241989 www.tel-aviv.gov.il

חוות דעת סביבתית תקציר מנהלים

ירושלים – פברואר 2023

1.1 כללי

התכנית ממוקמת בדרום-מערב שכונת מונטיפיורי בתל אביב, בין הרחובות ריב"ל מצפון, יגיע כפיים ממערב, יד חרוצים ובינוי קיים מדרום והמסגר ממזרח.

1.2 תיאור התכנית

תכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית.

ייעודי התכנית: עירוני מעורב, דרך קיימת ודרך מוצעת.

התכנית מציעה הקמת 3 מגדלים בשימוש מסחר, משרדים ומגורים, שטחי ציבור בנויים (לא רגישים), שימור ושיפוץ מבנה מסחר ומשרדים קיים.

התכנית תאפשר חיזוק הקשרים בתוך המתחם ובינו לבין חלקי העיר השונים, בין השאר על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת זכות הדרך של הרחובות הגובלים.

1.3 סביבת התכנית

שטח התכנית נמצא באזור המאופיין בשימושי מסחר, תעסוקה ומלאכה. בסביבת התוכנית פועלים מספר מוסכי מכוונות, מוסכי פחחות וצבע ומסגריות, אשר עלולים להוות פוטנציאל להשפעות ומטרדים סביבתיים מקומיים. מבדיקה שנעשתה, לשימושים אלה אין היתרי רעלים ועל כן אינם נדרשים במרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים. עיקר המטרדים נובעים מהיבטי רעש הכרוכים בפעילותם השוטפת.

1.4 זיהום קרקע וגזי קרקע

למתחם הוכן סקר היסטורי. ממצאי הסקר מלמדים כי בשטח המתחם התקיימה ומתקיימת פעילות אשר עשויה הייתה לגרום לזיהום קרקע. נמצא כי פוטנציאל הזיהום העיקרי במתחם הנו ממוסך אשר פעל במערב התכנית (סככת המוסך קיימת גם היום ומשמשת כאולם אירועים), בורות ספיגה של המוסכים השונים ומנפקה עם מיכל בגזין טמון.

הסקר הציע תכנית לדיגום קרקע וגזי קרקע בשטח התכנית.

הסקר ההיסטורי, ממצאיו ותכניות הקידוחים אושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה ב-24.8.2021.

1.5 אסבסט

בהתאם לדרישת עיריית ת"א, בוצע סקר אסבסט למבנים בשטח התכנית.

בקומות המרתף, בגגות המבנים ולאורך חלק מהחזיתות נצפו מופעים של צנורות וארובות המכילים אסבסט צמנט. לאורך הדופן הדרומית של אחד המבנים, בקומה השנייה, (יד חרוצים 15) נמצאו רפרפות המכילות אסבסט צמנט בכמות גדולה.

סקר האסבסט הוגש ואושר על ידי ממונה אסבסט בעיריית ת"א ב-22.6.2022.

1.6 מסמך סביבתי

בחודש יוני 2021 הוגש לידי הרשות לאיכות סביבה מסמך סביבתי לתכנית. בחודש ספטמבר 2021 התקבלה התייחסות הרשות לתכנית ולמסמך הסביבתי. בחודש יוני 2022 הוגש מסמך סביבתי מתוקן בהתאם להערות הרשות והתייחסותה. להלן עיקרי המסמך המתוקן.

1.6.1 רוחות

בוצעה בדיקה לרוחות טורדניות בעזרת מודל ממוחשב.
בכל שטח התכנית מתקיימת עמידה בקריטריונים לנוחות ולבטיחות.
לא נדרשים אמצעים למיתון רוחות.

1.6.2 הצללה

נבדקו השפעות הצל של המבנים המוצעים בתוכנית בהשוואה למבנים הקיימים בשטח עפ"י הקריטריונים המקובלים על ידי עיריית ת"א.
נמצא כי מבין 24 מבנים רגישים להצללה הנמצאים בתחום צל התכנית המוצעת, 8 חורגים מהקריטריון לחזיתות דרומיות בחלק מקומותיהם ושניים נוספים חורגים מהקריטריון לגגות (אחד מהם חורג מהקריטריון כבר במצב הקיים).
באשר לבינוי המוצע, נמצא כי כל גגות המגדלים בשטח התכנית עומדים בקריטריון, כך גם לגבי מרבית גגות המסחר בבסיסי המגדלים. למעט המגדל הצפון-מערבי, אשר עומד בקריטריון לחזיתות דרומיות רק ב- 11 מקומותיו האחרונות, כל החזיתות הדרומיות של הבינוי המוצע עומדות בקריטריון.

1.6.3 רעש

הפרויקט נכלל במרחב התכנון של מתחם "שבח", אשר עברו נקבעה לאחרונה מדיניות עירונית אשר בין עקרונותיה נכללת התפיסה של עידוד השימוש באמצעי תחבורה חלופיים. ההנחה לגבי איזור זה היא כי היקפי התנועה בצמוד לתכנית המוצעת לא צפויים לגדול באופן משמעותי מאלה הקיימים כיום וע"כ לא צפויים שינויים מהותיים מפלסי הרעש הקיימים, אשר עלולים לחרוג מהקריטריון.
לעת התכנון המפורט/תכנית עיצוב אדריכלי יוכן ד"ח אקוסטי בהתאם לנתוני תחבורה ובינוי עדכניים ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי המגורים בתכנית ולשימושים ציבוריים, ככל ויאוכלסו בשימושים רגישים. הד"ח יוגש לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א.
לעת התכנון המפורט יוכן ד"ח אקוסטי אשר יתייחס לחיזוי הרעש מהמערכות השונות בשטח התכנית וסביבתה ויקבע את אמצעי ההשתקה הנדרשים ו/או סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי המגורים בתכנית. הד"ח יוגש לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א.



DAGESH ENGINEERING
Traffic & Road Design Ltd.

דגש הנדסה
תכנון תנועה ודרכים בע"מ

13.09.2022
344-20/151/22

דוא"ל: levhar-gabay_i@tel-aviv.gov.il

לכבוד
גב' אירית לב הר
אגף התנועה
עיריית תל-אביב

ג.נ.

הנדון: פרויקט קרסו ריב"ל (ת"א) - דו"ח מסכם לפי תא/5000

חוות הדעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000:

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

1. רקע:

הפרויקט ממוקם במרחב "שבח", מדרום לרחוב ריב"ל ולאורך רחוב יד חרוצים וממזרח לרחוב יגיע כפיים.

היקפי הבינוי העיקריים בפרויקט כוללים כ- 410 יחידות דיור (מתוכם 144 יחידות דב"י), כ- 93,000 מ"ר תעסוקה, כ- 4,000 מ"ר מסחר וכ- 7,400 מ"ר לשטחי ציבור.

2. הולכי רגל ואופניים:

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מבוססים על נספח התנועה שנערך עבור מסמך מדיניות "מרחב שבח" אשר קודם בתאום מול מחלקת תכנון מרכז ואגף התנועה.

הסדרי התנועה כוללים הרחבה של זכות הדרך ברחוב יגיע כפיים והסדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ברחוב ריב"ל וברחוב יד חרוצים בכדי לאפשר רוחב מדרכות רחבות בחזית הפרויקט (לפחות 5.50 מטרים), שבילי אופניים רצועת גינון וכד'.
הרחבת זכות הדרך מאפשרת גמישות של מערך הסדרי תנועה מגוונים לרבות התכנות לשבילי אופניים הן ברחוב ריב"ל והן ברחוב יגיע כפיים לפי הצרכים והמדיניות העירונית שתקבע לעת מימוש התכנון.

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מוצגים להמחשה וכרקע נלווה לתכנית הסטטוטורית. הסדרי התנועה יקבעו לעת קידום תכנון ויאושרו ע"י עיריית תל אביב, כמקובל.

כמו כן מערך התכנון מאפשר שדרה ירוקה, בהתאם למדיניות מתחם שבח, שמלווה את רחוב יגיע כפיים.

מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל זיקות הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר גישות בין הרחובות יד חרוצים וריב"ל ולעודד גישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי, מאידך.



DAGESH ENGINEERING
Traffic & Road Design Ltd.

דגש הנדסה
תכנון תנועה ודרכים בע"מ

3. תחבורה ציבורית:

המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת אוטובוס הן ברחוב הרכבת והן ברחוב המסגר.

תואי הרכבת הקלה הנבנה בסמוך לפרויקט כולל את הקו האדום והירוק העוברים ברחוב מנחם בגין במרחק של כ- 300 מטרים מתחנת קרליבך הסמוכה.

4. תקני חניה וחניונים:

בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל (הקו האדום/ירוק) ולמערכי תחבורה ציבורית המקודמים במסגרת פרויקט שדי הקריה תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית לתקני החניה אשר הוגדרו למרחב שבח כדלקמן:

- תעסוקה: 1:350
- מגורים: 0.5 ליחידת מגורים אחת (דב"י / השכרה - תקן חניה אפס)
- מסחר לפי תקן אפס (ללא חניה)
- מבנה ציבור לפי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור (רמפה) מרחוב יד חרוצים אל מגדל המגורים הדרומי ורמפה אל שני מגדלי התעסוקה / מסחרי הצפוני שתהווה גם רמפה תפעולית לגישה לחצר משק תת קרקעית לפרויקט / טעינה. הפרויקט יכלול לא יותר משתי כניסות (רמפות) לחניה.

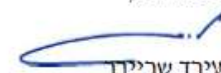
מערך התכנון מתבסס על עד 6 קומות מרתף במטרה לספק מענה לביקוש החניה לרבות חצר משק ותפעול תת קרקעית לפרויקט/טעינה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים.

היצע החניה עבור מבנה המגורים יוסדר במגרש המגורים והיצע החניה עבור מגדלי התעסוקה/מסחר במגרש הצפוני במרתפי חניה תת קרקעיים (גלריות וכד') ובשילוב במפלס הפיתוח.

5. סיכום:

מערך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במערך התכנון והמדיניות של מרחב שבח וכולל הסדרת מערך רחובות ומעברים איכותיים לרבות מדרכות רחבות, שבילי אופניים, רצועות גיגון, זיקות הנאה, וכד' לעידוד השימוש בהלכתיות והנגשה אל מערכי התחבורה הציבורית.

בכבוד רב,


עירד שריבר

התוכן	מס' החלטה
507-0947341 תא/מק/4985 - ריב"ל קרסו	15/03/2023
דיון בהפקדה	13 - 0005-23

מומלץ לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :

1. נושאים לבחינת הועדה המקומית ביחס לתכנית המתאר :

תכנית

בסעיף 3.3.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. במגרש 201 מבוקשת תכנית בינוי אשר לא תעלה על 70% בהתאם לסעיף 62א (א) (5) בשל הותרת המבנה הקיים לשימור ושילובו בבניה החדשה וכן דופן בינוי מלווה רחוב בקומת הקרקע בהתאם לרוח המקום ולמדיניות מרחב שבח.

גובה קומת קרקע

בסעיף 4.2.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. במגדל המזרחי במגרש 201 שמעל המבנה לשימור מבוקש גובה קומת בגובה המבנה לשימור הקיים. הגובה הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב.

חזית מסחרית

בסעיף 3.4.3 (ג) (2) מתכנית המתאר – החזית המסחרית בקומת הקרקע ובקומת הגלריה, אם קיימת כזו, ייקבעו שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה לאורך לא פחות מ-80% מחזית המגרש הפונה לציר המסחרי ובעומק שלא יפחת מ-10 מ'.

מבוקשת חזית מסחרית רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה (כולל חזית לובי לשימוש ציבורי) ובעומק של לפחות 5 מ"ר בשל שילוב גרעין המגדל במבנה הקיים לשימור.

חלחול

בסעיף 4.6.4 (א) מתכנית המתאר – בכל תכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש.

התכנית כוללת 11% קרקע פנויה מבניה מעל ובתת הקרקע חופף לטובת חלחול, השהיית מי נגר ונטיעות עצים מכיוון שלא ניתן למקם את החניון או לקבוע חלחול בתחום המבנה הקיים לשימור ובתחום המדרכות בזיקת הנאה.

2. עדכון טבלת השטחים כך שתכיל התייחסות למסחר בקומת הקרקע במגרש 202 במסגרת היקף הזכויות הכולל המותר במגרש וכן הנחיות לשטח מסחר מינמלי.

3. עדכון הערות טבלת השטחים בהיקף שטחי המלונאות.

4. עדכון הוראות להיקף שטח מרפסות, חצרות מוצמדות, מצללות וסוככי צל לשימושים הציבוריים המבונים.

5. תמהיל יח"ד, צפיפות וגמישות בכמות יח"ד מרבית בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.

6. תיאום השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להנחיות אגף מבני ציבור בנוגע, לגובה קומה ציבורית, היקף המבואות וכדומה ועדכון נספח הבינוי בהתאם.

7. גובה המבנה הסופי בהתאם למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה כולל סככה להתקנת תאים פוטו וולטאיים.

8. תנאי לתוכנית עיצוב- תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור.

9. תנאי לאכלוס המגדל המזרחי במגרש 201 הוא שימור בפועל של המבנה לאישור מחלקת שימור לרמת גמר.

10. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

11. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.

12. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/03/2023
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/03/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23 ב' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :

טל מלץ : מציגה את עיקרי התכנית.

עמי מור : מציג את התכנית מתוך המצגת.

ליאור שפירא : מה היו הזכויות אם המבנה לשימור לא היה לשימור?

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0947341 תא/מק/4985 - ריב"ל קרסו
13 - 0005-23	דיון בהפקדה

אורלי אראל: אותן זכויות רח"ק 12.8 ובינוי אחר עם בניה מלוות רחוב.
ליאור שפירא: ממתני הבניין הוחלט לשימור?
אורלי אראל: במרץ 2021 נדון בועדת השימור,
הדס נבו - גולדברשט: לדעתנו המבנה יש לו חשיבות כלפי הרחוב בנוכחות האורבנית שלו תוך שמירה על
הזהות המקומית של הסביבה הזו, לכן הרחבה היתה בעלת פחות ערך היות והיא מנותקת מהרחוב.
אורלי אראל: תוכנית טובה שנותנת היקף דב"י עצום שטחי ציבור מבונים, ושימור של מבנה קיים.
טל מלך: תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב התחייבות של השטחים המסומנים בזיקת הנאה לרבות
השפ"פ והמדרכות.
ליאור שפירא: בהתאם לחוות דעת הצוות והתוספת אנו מאשרים את התוכנית.

בישיבתה מספר 0005-23 מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב התחייבות ותחזוקה של שטחים המסומנים בזיקת הנאה לרבות שפ"פ והמדרכות.
2. עדכון טבלת השטחים כך שתכיל התייחסות למסחר בקומת הקרקע במגרש 202 במסגרת היקף הזכויות הכולל המותר במגרש וכן הנחיות לשטח מסחר מינמלי.
3. עדכון הערות טבלת השטחים בהיקף שטחי המלונאות.
4. עדכון הוראות להיקף שטח מרפסות, חצרות מוצמדות, מצללות וסוככי צל לשימושים הציבוריים המבונים.
5. תמהיל יח"ד, צפיפות וגמישות בכמות יח"ד מרבית בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.
6. תיאום השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להנחיות אגף מבני ציבור בנוגע, לגובה קומה ציבורית, היקף המבואות וכדומה ועדכון נספח הבינוי בהתאם.
7. גובה המבנה הסופי בהתאם למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה כולל סככה להתקנת תאים פוטו וולטאיים.
8. תנאי לתוכנית עיצוב- תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור.
9. תנאי לאכלוס המגדל המזרחי במגרש 201 הוא שימור בפועל של המבנה לאישור מחלקת שימור לרמת גמר.
10. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
11. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
12. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ענת בן לוי יליזרוב, חיים גורן

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

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	תת"ל/71 - רחוב שיבת ציון מס' 8 - תיק 2020-09371
0005-223 - 14	תיקון טכני להחלטה מיום 7.12.22

לדריפט מצורפת חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף-שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר התייחסות לתביעת הפיצויים מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין תומר גור ורן דרוק.
בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

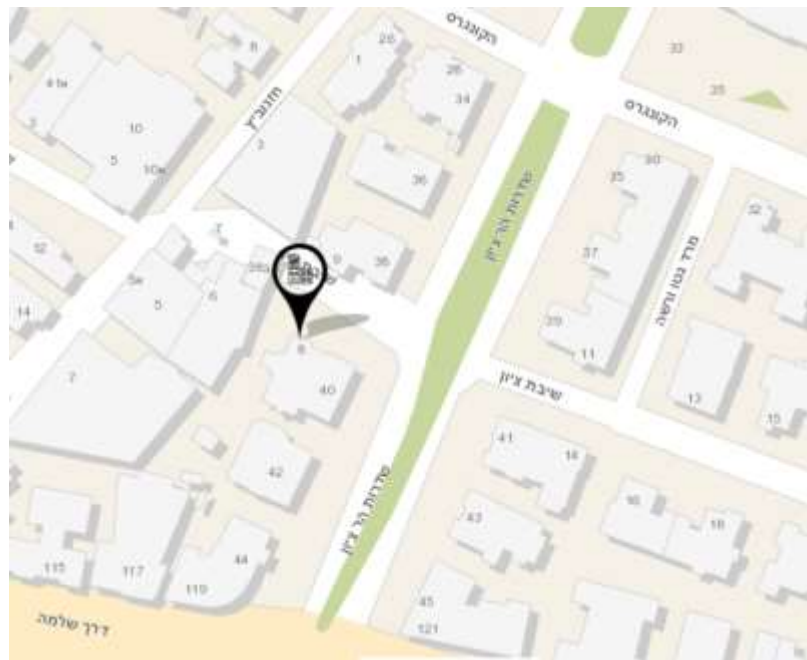
רקע קודם:

בתאריך 17/08/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכניות תת"ל/71 ותת"ל/71ב.
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, למעט תביעת הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול וולנברג 22 (גוי"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".
וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0031-22 מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.
נוסח ההחלטה הופץ בשוגג ודרוש תיקון טכני כיוון שלא הונחה בפני הוועדה חוות דעת שמאי.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6975 חלקות: 40,86,87,88,99,39
כתובת: רחוב שיבת ציון מס' 8 / שד' הר ציון 34-44
תובעים: לא צוין
בא כוח התובעים: עו"ד לרנר קירה

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	- תת"ל/71 - רחוב שיבת ציון מס' 8 - תיק 2020-09371
0005-23 - 14	תיקון טכני להחלטה מיום 7.12.22

פירוט סכום הפיצויים:
11,170,000 בש"ח

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ.

מצורפת התייחסות לתביעה מטעם נת"ע לתביעה אשר נערכה על ידי ב"כ החתום על כתב השיפוי עורכות הדין תומר גור ורן דרוק מצורפת כנספח א' חוות דעתו השמאית של שמאי נת"ע מר' ירון להט. ההתייחסות המצורפת הינה חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

טענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים אריה קמיל):

1. הפסד זכויות בנייה מכוח תכנית תא/5000 – 3,220,000 ₪
2. הפסד זכויות בנייה מתכניות מאושרות – 6,050,000 ₪
3. פגיעה עקיפה – "מיקום בסמיכות לתחנת רכבת על כל המשתמע מכך"³ (רעש, זיהום אוויר, עומס) - 1,900,000 ₪

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

א. כללי

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הוגשה על ידי ב"כ התובעים, ביום 20.8.2020, ללא שצוינו פרטי הבעלים במקרקעין על גבי הטופס לתביעת הפיצויים לפי פרק ט' לחוק, בקשר למקרקעין הידועים כחלקות 99, 86-88, 39-40 בגוש 6975, הממוקמים בשדרות הר ציון (להלן: "המקרקעין"). התביעה הוגשה בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורן של תת"ל 71א' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הירוק" – מקטע דרומי" ותת"ל 71ב' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הירוק" – מקטע צפוני" אשר פורסמו לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התת"ל" או "התכניות").

לתביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך כולל של 11,170,000 ₪ צורפה חוות דעת שמאית מאת שמאי המקרקעין, ה"ה אריה קמיל, רועי אלוך ואיציק רפאל – אשר הוציאו חוות דעת ביום 17.8.2020 (להלן: "חוות הדעת מטעם התובעים" ו-"שמאי התובעים" בהתאמה).

כפי שיפורט להלן, פרטי התובעים ופירוט זכויותיהם במקרקעין לא פורטו בטופס התביעה כלל, כפי הנדרש, ואף לא צורפו יפויי כוח; זאת על אף פניות חוזרות של הוועדה המקומית לב"כ התובעים

³ עמוד 30 לשומת אריה קמיל

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	- תת"ל/71 - רחוב שיבת ציון מס' 8 - תיק 2020-09371
0005-23 - 14	תיקון טכני להחלטה מיום 7.12.22

לשם השלמתם - ועל כן, בהיעדר אפשרות לזיהוי התובעים, המלצתנו היא לדחות את התביעה על הסף.

דין התביעה – דחייה על הסף

א.1. דין התביעה להידחות על הסף בשל היעדר פירוט שמות התובעים

סעיף 197(א) לחוק קובע כדלקמן:

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

בנוסף, תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

לאמור, על התובע פיצויים להוכיח בראש ובראשונה את זכותו במקרקעין כאמור בס' 197(א) לחוק. ורא' לעניין זה פסה"ד בעמ"נ (מינהליים מרכז) 52150-11-10 דוד ברוך נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה- רמלה (נבו 30.08.2011) (להלן: "עניין ברוך").

במסגרת התביעה לא צוינו פרטי התובעים אשר בשמם הוגשה התביעה. הועדה המקומית פנתה לעוה"ד הרשומה בבקשה כב"כ התובעים על מנת לאפשר לתובעים להשלים את החסר בבקשה, זאת, לפני משורת הדין, אך ללא הואיל. לפיכך, עד למועד כתיבת חוות הדעת זו, טרם פורטו התובעים אשר מטעמם הוגשה התביעה.

במצב זה בו בתביעה אין כל פירוט שמות התובעים, ואף לא ייפוי כוח לטובת עורכת טופס התביעה – הלכה למעשה לא ניתן לדעת מי הם התובעים ו/או מה אופי והיקף זכויותיהם במקרקעין.

במצב דברים זה, אנו סבורים כי דין התביעה להידחות על הסף מהטעם שלא פורטו בעלי הדין במסגרת התביעה וממילא לא הוכח כי תביעת מי מהתובעים הוגשה בהסכמתו או בידעתו, זאת על אף פניות הועדה המקומית לבירור העניין.

א.2. דין התביעה להידחות על הסף בשל היעדר מסוימות החלקות הנפגעות

בנוסף לאמור לעיל בדבר אי פירוט שמות התובעים בתביעה, מעיון בחוות הדעת מטעם התובעים עולה גם כי לא ניתן לזהות את שיעור הפגיעה בכל אחד מן הנכסים הנפגעים לכאורה אשר בגינם מוגשת התביעה, זאת, שעה שבמסגרת חוות הדעת מטעם התובעים נטען על ידי שמאי התובעים כי יש להתייחס לכל החלקות כאל "חטיבת קרקע" אחת (ס' 8.4 לחוות הדעת מטעם התובעים).

בתוך כך, במסגרת התביעה אין כל פירוט אודות היקף הפגיעה שנגרם לאלו מן המקרקעין השונים, ובגין איזו תכנית מבין שתי התכניות שבגין אישורן הוגשה התביעה, מקרקעין אלו נפגעו.

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	תת"ל/71ב - רחוב שיבת ציון מס' 8 - תיק 2020-09371
0005-23ב' - 14	תיקון טכני להחלטה מיום 7.12.22

על כן, אנו סבורים כי התביעה כפי שהוגשה אינה מאפשרת עמידה על היקף הפגיעה הנגרם לאלו מן המקרקעין בגין אישורן של התכניות, ולכן, גם מטעם זה דין התביעה להידחות על הסף.

א.3. דין התביעה להידחות על הסף בשל חוות דעת בלתי מבוססת, ולו באופן לכאורי

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. ורא' לעניין זה החלטת ועדת הערר בערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן. נפנה גם לאמור בערר (ת"א) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתו"ב-חולון (נבו 7.2.2010). רא' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב-נתניה; ערר (ת"א) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הועדה המקומית לתו"ב-גבעתיים (נבו 2.7.2009);

בענייננו, ערך שמאי התובעים את חוות הדעת מטעם התובעים תוך שהוא טוען כי המועד הקובע לעניין בחינת פיצויי ההפקעה הינו מועד פרסום הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), בתוספת 60 ימים (בס' 8.9 לחוות הדעת מטעם התובעים).

בכך, נפל שמאי התובעים לכלל טעות מהותית אשר בגינה נערכה חוות הדעת מטעם התובעים למועד קובע שגוי המבטא את מועד פרסום ההודעה המפקיעה את המקרקעין בתוספת 60 ימים – בהתאם למועד הקובע על פי פקודת הקרקעות, זאת בעוד שעניין של תביעות המוגשות על פי פרק ט' לחוק התכנון והבניה, דוגמת התביעה דנן, הוא בירידת ערך בגין אישורה של התכנית כאשר המועד הקובע לעניין זה הוא יום פרסום התכנית ברשומות, בהתאם לס' 119(ב) לחוק התכנון והבניה.

על כן, על פניו, נראה כי חוות הדעת מטעם התובעים, ולמצער בחלקה, נערכה בכלל להערכת פיצויי הפקעה ולא להערכת הפגיעה בגין אישורה של תכנית, ולכן, אנו סבורים כי גם מטעם זה אין לראות בחוות הדעת מטעם התובעים כחוות דעת המבססת את תביעתם כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה ומכאן שדין התביעה להידחות על הסף.

זאת ועוד, וכמפורט בפרק ב.2. לעיל – בחוות הדעת גם אין כל פירוט והסבר על איזו מבין שתי התכניות פוגעות באלו מהחלקות השונות, ובהתאם גם אין פירוט אודות אופי והיקף הפגיעה בכל חלקה וחלקה. לדעתנו מדובר בפגם העולה כדי כישלון בהוכחת קיומה של זכות תביעה.

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	- תת"ל/71 - רחוב שיבת ציון מס' 8 - תיק 2020-09371
2023-0005 - 14	תיקון טכני להחלטה מיום 7.12.22

ב. סוף דבר

לנוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה על הסף.

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

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

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0031-222' מיום 07/12/2022 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: מבקשים מהוועדה דחייה על הסף של התביעה. במסגרת התביעה לא צוינו שמות התובעים אשר בשמם הוגשה התביעה במצב זה בו בתביעה אין כל פירוט של שמות התובעים, ואף לא צורף ייפוי כח לטובת עורכת טופס התביעה, אנו מבקשים דחייה על הסף.

בנוסף וכפי שפורט בחוות הדעת שלפניכם קיימות שגיאות נוספות אשר מצדיקות דחייה על הסף. שמאי התובעים ערך את חו"ד מטעם התובעים תוך שהוא טוען שהמועד הקובע הינו מועד פרסום הודעה לפי סעיף 5,7 לפקודת הקרקעות, דבר אשר מצדיק דחייה על הסף.

בישיבתה מספר 0031-222' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, חן פנינה קראוס, גל שרעבי דמאיו, אסף הראל.

חו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-223' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
-	רחוב שיבת ציון מס' 8 / שד' הר ציון 44-34 - תיק 2020-09371 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

יובל בנקיר : מדובר על נושא מחוץ לסדר היום שצורף באישור יו"ר הועדה המקומית. אנו מבקשים תיקון טכני בלבד ביחס להחלטה קדמת בו יושמט מההחלטה הקודמת הביטי " שמאי ועדה" היות ומדובר רק בחוות דעת משפטית לדחייה על הסף. שההחלטה תתייחס לדחייה רק על בסיס חוות הדעת המשפטית.

בישיבתה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב, חיים גורן