

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

**פרוטוקול מספר 21-0023  
י"ג כסלו תשפ"ב 17/11/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:20  
בנוכחות: דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד מיטל להבי חן אריאלי ציפי ברנד פרנק אלחנן זבולון מאיה נורי שולה קשת	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	הראלה אברהם אוזן, עו"ד הילה אשכנזי עו"ד פרדי בן צור רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' מ"מ מה"ע איל רונן אירית לבהר גבאי אלה דוידוף	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה אגף נכסי העירייה עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז  מ. מח' תכנון מזרח רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אופירה יוחנן וולק רועי אלקבץ	חברת מועצה 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 21-0023 מיום 17-11-2021 אושר בישיבה 21-0024 מיום  
08-12-2021**



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

**פרוטוקול מספר 21-0023  
י"ג כסלו תשפ"ב 17/11/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:20  
בנוכחות: דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
1.	1		תכנית עיצוב נושאת: הצבת מתקני שירותים אוטומטיים דיון בעיצוב ארכיטקטוני
2.	6	0	פרסום 77-78 עמינדב דיון בסעיפים 77 + 78
3.	10	507-0368191	פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת דיון בהתנגדויות
4.	25	507-0419127	אבן גבירול 101-99 דיון בהתנגדויות
5.	32	507-0126417	מתחם רוקח אבן גבירול דיון בהתנגדויות
6.	58	507-0456426	בגין 114 דיון בהתנגדויות

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - _____ תא/תעא/14241(1) - תכנית עיצוב נושאת: הצבת מתקני שירותים אוטומטיים	17/11/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1 - 0023-21

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

**תכנית זו תחול על:** מרחבים ציבוריים בכל העיר, מגרשים ביעוד שצ"פ, שד' עירוניות וכיכרות עירוניות ע"פ תכנית המתאר ובהתאם להוראות תכנית התקפה תא/4241 – "שירותים ציבוריים ומבנים זמניים"

**מתכנן:** אדרי' חן אבגי (78 אדריכלות)  
**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית תל אביב-יפו  
**בעלות:** עיריית תל אביב ואחרים

**מצב השטח בפועל:**  
 מגרשים ביעוד שצ"פ, שד' עירוניות וכיכרות עירוניות ע"פ תכנית המתאר, הנמצאים במרחב עירוני בו קיים מחסור במתקני שירותים ציבוריים זמניים עבור הציבור הרחב.

**מדיניות קיימת:**  
 פריסת מתקני השירותים הציבוריים במרחב הציבורי הינה בהתאם מדיניות מאושרת: "מסמך מדיניות עירונית תא/מק/9115 פריסת והקמת מתקני שירותים ציבוריים בתל אביב – יפו" ובהתאם להוראות תכנית התקפה תא/4241 – "שירותים ציבוריים ומבנים זמניים"

**מצב תכנוני קיים:**

1. **תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב יפו"**  
 תכנית המתאר הגדירה זכויות בניה לשימושים נלווים" בסוגים שונים של מרחב ציבורי.

2. **תכנית 507-0535294 – תא/4241 שירותים ציבוריים ומבנים זמניים**

**בין מטרות התכנית:**

קביעת שימושים וזכויות בניה להקמת מתקני שירותים ציבוריים ומבנים זמניים. הקמת המבנים הזמניים בשטחים ביעוד ציבורי כדוגמת שצ"פ, שב"צ, דרכים ובשטחים שייעודם ל"תכנון בעתיד" או בשטחים שייעודם טרם נקבע בתכניות סטטוטוריות תקפות.

**בין עיקרי הוראות התכנית:**

- מתן אפשרות להקמתם של מבני שירותים ציבוריים ברחבי העיר.
- קביעת זכויות הבניה והשימושים המתאימים להקמת מבני השירותים בהתאם למיקומם בעיר בכפוף להגדרות המתאריות.
- קביעת הוראות להכנתם של מסמכי מדיניות לפי אזורי התכנון המתאריים ברחבי העיר לאישור הוועדה המקומית, שיהוו תנאי להוצאת היתר בניה לכל מבנה שירותים ציבוריים באותו אזור תכנון.
- מתן אפשרות להקמת שטח מסחרי נלווה לשימוש העיקרי.
- מתן אפשרות להקמתם של מבנים זמניים באתרים ספציפיים בעיר ובנפח מוגבל. השימוש המוצע במבנה לא ייצור מטרדים, לא יהיה פוגעני לסביבתו, ומשך תפקודו יהיה קצוב בזמן. יותרו שטחי מסחר מלווים בהיקף מצומצם.

שטחי מבני השירותים מהווים ע"פ תכנית זו ניצול שטחי "השימושים הנלווים" במרחב הציבורי ע"פ תכנית תא/5000.

תנאי למתן היתר בניה לשירותים ציבוריים יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי למבנה השירותים וסביבתו.

3. **מסמך מדיניות עירונית תא/מק/9115 פריסת והקמת מתקני שירותים ציבוריים בתל אביב - יפו**

בתאריך 10.3.21 הוצגה לוועדה המקומית לתכנון ובניה מדיניות תא/מק/9115 לפריסת ובניית שירותים ציבוריים ברחבי העיר. המדיניות התייחסה לכלל האזורים בעיר למעט אזורי קו החוף.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14241(1) - תכנית עיצוב נושאית: הצבת מתקני שירותים אוטומטיים	17/11/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1 - - '21-0023

### תיאור מטרות התכנון:

1. קביעת כללים למתן אפשרות להקמת מתקני שירותים ציבוריים ברחבי העיר.
2. מתן הנחיות לעניין: מיקום, בינוי והעמדה, עיצוב, חומרים, תכולת מתקנים והנחיות שילוט, ב-3 מרחבים עקרוניים – מבני ציבור, מבנים סחירים, והמרחב הציבורי הפתוח.
3. מתן המלצות לניהול המידע והתכנון של מערך מתקני השירותים הציבוריים בעיר.

### תנאי לאישור היתר הבניה למתקן שירותים ציבוריים יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי למבנה השירותים וסביבתו במסגרת היתר הבניה. תכנית העיצוב תוגש במסגרת היתר הבניה. התכנית תכלול:

1. אישור אגף התכנון ואדריכל העיר למיקום המתקן במרחב הציבורי הפתוח.
2. תכנית פיתוח בהיקף שלא יפחת מ-25 מ' מהמתקן והתשתיות המוצעות להתחברות, כולל סימון עצים קיימים ורדיוס השמירה עליהם, הצגת מרחק ממדרכות ושבילים סמוכים והתחברות דרך הגישה של המתקן אליהם, השתלבות נופית של סביבת המתקן מבחינת פרטי עיצוב נופי וגינון, הצללה, תאורה, הכוונה ושילוט, וכיוצ"ב.
3. סוג המתקן (מתקן שירותים רגיל או אוטומטי), תכנית שלו, ומרחקים מגבולות מגרש ומבנים סמוכים. כמות וסוג התאים (לדוגמה הפרדה מגדרית, תאי משפחות).
4. גובה המתקן ועקרונות עיצוב – היטמעות בסביבה או בולטות עיצובית (בהדמיה נפחית עקרונית).
5. תשתית קיימת והצורך בעבודות תשתית להתחברות או מגבלות תשתית לתיאום.
6. סקר עצים בתחום של 25 מ' מקונטור המבנה המוצע ומתוואי התשתיות המתוכננות, רדיוס שמירה על העצים הנסקרים, ומפרט שימור לעצים.

תתאפשר הכנת תכנית עיצוב נושאית עבור מתקני שירותים אוטומטיים דומים. התכנית תכיל את המידע הנדרש בסעיף הקודם לגבי מבנה המתקן עצמו, ובנוסף הנחיות קבועות בנוגע להשתלבות המתקן בסביבה. ככל שבקשה להיתר להקמת מתקן שירותים אוטומטיים תוכל לעמוד בהנחיות אלה, תהווה תכנית העיצוב הנושאית מענה לתנאי לאישור ההיתר. אישור אגף התכנון ואדריכל העיר למיקום המתקן במרחב הציבורי כאמור בסעיף הקודם, תכנית הפיתוח המפורטת, תיאום התשתיות וסקר עצים, יוצגו במסגרת הליך ההיתר. התכנית הנושאית תאתר מיקומים רגישים בהם התכנית לא תחול.

### מצב תכנוני מוצע:

### תיאור מטרות התכנון:

"מתקן שירותים אוטומטי" – להלן "מתקן שירותים ציבוריים" או "מתקן". מתקן שירותים יביל שאחזקתו מבוססת על ניקיון אוטומטי באחזקה עירונית או מי מטעמה. מתקן כזה יכול להכיל גם שטח מסחרי נלווה ע"פ המפורט.

תכנית זו קובעת הנחיות עיצוב כלליות להצבת מתקן שירותים אוטומטי ולהשתלבות בסביבה - טביעת רגל מקסימלית, גובה וכדומה, בהתאם לאפשרויות הקיימות היום בשוק, וכן הנחיות העמדה גנריות לשילוב מתקן השירותים במרחבים הציבוריים השונים. נושאים נוספים - תכנית פיתוח מפורטת, סקר עצים, והתאמת תשתיות - יבחנו במסגרת היתר הבניה להצבת כל מתקן שירותים אוטומטיים בנפרד כתנאי להגשת הבקשה להיתר. תכנית זו תחול על כל המרחבים הציבוריים בעיר שתכנית תא/4241 חלה עליהם.

### זכויות בניה:

ע"פ תא/מק/4241

1. בתחום שצ"פ ששטחו עד 3 דונם – תותר הקמת מבנים בשטח כולל של עד 10 מ"ר ללא שימוש מסחר נלווה.
2. בתחום שצ"פ ששטחו 10-3 דונם – תותר הקמת מבנים בשטח כולל של עד 20 מ"ר, בהם שטחים נלווים למסחר בהיקף שלא יעלה על 30% משטח המבנה.
3. בתחום שצ"פ/פארק בשטח של 10 דונם ומעלה – תותר הקמת מבנים בשטח כולל של עד 150 מ"ר לכל 10 דונם, בהם שטחים נלווים למסחר בהיקף שלא יעלה על 30% משטח המבנה.
4. בתחום כיכרות עירוניות – תותר הקמת מבנה בשטח של עד 10 מ"ר. היקף השטחים הנלווים למסחר יהיה עד 30% משטח המבנה.
5. בתחום שדרות עירוניות שמרחב הולכי הרגל והאופניים בהן גדול מ-10 מ' – תותר הקמת מבנים בשטח של עד 10 מ"ר. עד 3 מבנים לשדרה, ככל הניתן בצמוד לקיוסקים/מבנים קיימים, ללא פגיעה ברציפות מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. היקף השטחים הנלווים למסחר יהיה עד 30% משטח המבנה.

שטחי מבני השירותים מהווים ניצול שטחי "השימושים הנלווים" במרחב הציבורי ע"פ תכנית תא/5000.

### גובה:

גובה מבנה מתקן לא יעלה על 3.2 מ' (גובה מעקה גג) מעל פני הקרקע. גובה נטו לתחתית תקרה מונמכת לא יפחת מ-2.10 מ'.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14241(1) - תכנית עיצוב נושאית: הצבת מתקני שירותים אוטומטיים	17/11/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1 - 0023-21

**קווי בניין:** בהתאם פרק התייחסות לסביבה לעניין העמדה במרחב הציבורי

### **עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

תכנית "תא/4241 שירותים ציבוריים ומבנים זמניים" פורסמה ברשומות למתן תוקף ב-15 באפריל 2019. התכנית דנה בזכויות והנחיות בינוי להקמת מתקני שירותים ציבוריים ברחבי העיר בסוגי מרחב ציבורי פתוח שונים: שטחים ציבוריים פתוחים בשלושה גדלים שונים, שדרות עירוניות, כיכרות עירוניות, ונקודות לאורך קו החוף. תכנית עיצוב אדריכלי מהווה תנאי להוצאת היתר ע"פ תכנית זו.

במסמך המדיניות של תכנית זו "תא/מק/9115 פריסת והקמת מתקני שירותים ציבוריים בתל אביב", שאושר במרץ 2020, הוגדר התוכן הנדרש לתוכנית העיצוב האדריכלי אשר נדרש להגיש במסגרת הליך היתר בניה. כמו כן, ניתנה האפשרות להגיש תכנית עיצוב אדריכלי נושאית עבור מתקני שירותים אוטומטיים על מנת לאפשר להנפיק היתרי בניה להצבת מתקני שירותים אוטומטיים בהיקף גדול בתוך זמן קצר.

תכנית זו מהווה תכנית עיצוב ארכיטקטונית עבור כל מתקני השירותים האוטומטיים העומדים בהנחיותיה, כתנאי להיתר הנדרש בתבי"ע עבור הקמת מתקני שירותים ציבוריים.

### **תחבורה, תנועה, תשתיות:**

תנאי להגשת בקשה להיתר תידרש התייחסות לתנועה אל המתקן ולתשתיות

1. תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 בהיקף שלא יפחת מ 25 מ' מהמתקן והתשתיות המוצעות להתחברות. הצגת מרחק ממדרכות ושבילים סמוכים והתחברות דרך הגישה של המתקן אליהם, השתלבות נופית של סביבת המתקן, מבחינת פרטי עיצוב נופי וגינון, הצללה, תאורה, הכוונה, שילוט וכיו"ב.
2. תשתית קיימת והצורך בעבודות תשתית להתחברות או מגבלות תשתית לתיאום.
3. סקר עצים ברצועה של 25 מ' מקונטור המבנה המוצע ומתוואי התשתיות, ומפרט העתקה/ שימור ככל שיידרש.

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

- א. מבנה
  1. מתקן השירותים יהיה יביל ובנוי בבניה מתועשת.
  2. חומרי גמר פנים המתקן והאביזרים יהיו עמידים בפני משחיתנות ובלאי - קלים לניקוי או תיקון/ החלפה נקודתית של קטע מהחומר, שאינם סופגים ומונעים הצטברות ריחות וחיידקים.
  3. גמר החוץ לא יגרום לסנוור הסביבה. חומרי הגמר יהיו עמידים בפני פגעי מזג אוויר משחיתנות, ובלאי, ויהיו מתוך סטנדרט אשר יאפשר תיקון/החלפה נקודתית של קטע מהחומר.
  4. המתקן האוטומטי יכיל תא שירותים בודד נגיש לנכים ע"פ ת"י 1918 חלק 3.1.
  5. המתקן יוכל להכיל גם שטח מסחרי עד 30% משטח המבנה כולו.

### **ב. תכולה**

מתקן השירותים האוטומטיים יותאם לדרישות מסמך המדיניות לגבי תכולתו:

1. אבזור לתא נכים בהתאם להוראות ת"י 1918 חלק 3.1.
2. העדפה לאביזרים בשימוש ללא מגע יד
3. אסלה תלויה ומיכל הדחה סמוי.
4. כוור, ברז, פח אשפה וסבונה מקובעים לקיר
5. מתקן נייר טואלט הכולל שליפה אוטומטית של גלילים מאוחסנים.
6. עמדת ייבוש ידיים חשמלית או בנייר.
7. מראה המראה מקובעת בפתרון המאפשר החלפה מהירה.
8. עמדות החתלה יותקנו באופן שלא יפגע במרחבי השימוש הקבועים בהוראות למתקני תברואה.
9. ארון נעול לצורכי תחזוקה.
10. לחצן מצוקה במיקום בולט, נצפה ונגיש המחובר למוקד מבצעי
11. אפשרות למתקן מי שתיה מחוץ למבנה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - _____ תא/תעא/14241(1) - תכנית עיצוב נושאית: הצבת מתקני שירותים אוטומטיים	17/11/2021
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	1 - 0023-21

### ג. פרסום על גבי המתקנים

התקנת שלטי פרסומת על גבי חזית חיצונית ובתוך מתקן השירותים, יתבצעו על פי מדיניות והנחיות ועדת השילוט העירונית ובכפוף לאישורה. השטחים הסחירים הנלווים יהיו בבעלות העיריה ויושכרו לגורמים פרטיים.

### ד. פיתוח

1. חומרי הגמר של השביל המוביל אל מתקן השירותים ישתלב עם חומרי הגמר שבסביבה.
2. שביל הגישה יהיה נגיש ע"פ תקן נכים ת"י 1918 חלק 1 ו-2, מבחינת חומרי גמר, שיפועים, מרחבי תמרון וכדומה.
3. תשולב רצועת גיבון סביב המתקן בתיאום עם מערכות המתקן שיבחר ודרישות לגישה אל חזיתותיו.
4. פרטי הפיתוח יתבססו על פרטי עיצוב עירוניים סטנדרטיים
5. העמדה ע"פ תכנית העמדה עקרונית המהווה חלק מתכנית זו.

### התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):

הנחיות העמדה של המתקנים במרחים הציבוריים השונים:

1. העמדה של מתקן שירותים תהיה בסמיכות למדרכה או שבילי הולכי רגל ואופניים, והכניסה אליו תהיה נצפית ומוארת, לטובת נגישות ובטחון המשתמשים.
2. בשצ"פ בשטח עד 10 דונם – המתקן יוצב במרחק לפחות 1 מ' מגבול המגרש הפונה לדרך. מרחק מגבול מגרש הפונה למגרשים אחרים בשאר היעודים לפחות 2.5 מ'. מרווחים אלה ישמשו בעיקר לגיבון בהיקף המבנה, וזאת ככל שאלה אינם פוגעים ברציפות מעבר הולכי רגל ואופניים.
3. בשצ"פ בשטח מעל 10 דונם – מבנה השירותים יותקן במרחק עד 100 מ' ממוקד פעילות בשצ"פ, בסמוך למעברי הולכי רגל ואופניים. הבניה תתאפשר במרחק לפחות 1 מ' מגבול מגרש הפונה לדרך, במרחק לפחות 10 מ' ממגרשים למגורים, ובמרחק לפחות 5 מ' ממגרשים שאינם למגורים או דרך.
4. בשדרה עירונית ובכיכר עירונית – יתאפשר מעבר של לפחות: 3 מ' להולכי רגל, ו-3 מ' לרוכבי אופניים. המתקן ימוקם ככל הניתן בסמוך לקיוסקים/מבנים קיימים, ותוקם סביבו רצועת גיבון ברוחב כ-1 מ', וזאת ככל שאלה אינם פוגעים ברציפות מעבר הולכי רגל ואופניים ואינם משנים מהותית רוחב מעברים בסביבת המתקן.
5. ע"פ מתקני שירותים אוטומטיים בקיימים היום בשוק, כניסה למתקן מתאפשר מהדופן הצרה או מהדופן הארוכה של המתקן. בהתאם לכך תוארו אופני העמדה בתשריט:
  1. בשדרה – תועדף העמדה במקביל או בניצב ובסמיכות לשביל הולכי רגל על פני סמיכות לשביל אופניים.
  2. בשדרה – כשמתקן יוקם בין שביל הולכי רגל לשביל אופניים, יוקם במקביל קטע חיבור בין השבילים, בסמוך למתקן, אשר יאפשר גישת משתמשי שביל האופניים אל המתקן.
  3. בשצ"פ – העמדת המתקן ככל הניתן בסמיכות לדרך, אך באופן שהכניסה אינה פונה אל הדרך. הכניסה למתקן תהיה נצפית משביל הולכי הרגל בשצ"פ.
  4. ברחבה מרוצפת / כיכר עירונית – העמדת המתקן ככל הניתן בסמיכות לגבול מגרש צידי. העמדת המתקן ככל הניתן בסמיכות לדרך, אך באופן שהכניסה אינה פונה אל הדרך. תשמר מדרכה (מעבר פנוי להולכי רגל) ברוחב 3 מ' לפחות משפת הכביש.
  5. שימוש ברצועת גיבון סביב המתקן ככל הניתן בהתאם לסוג המתקן והמרחב הקיים.

### איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

1. יותקנו אמצעים חוסכי מים באסלות ובברזים.
2. יתוכנן ככל הניתן אוורור טבעי בכל שעות היממה על ידי פתחים עליונים, ארובות אוורור, או מחיצות מחוררות. בכל מקרה לא יפגעו פתחי האוורור בפרטיות המשתמשים.
3. תתוכנן ככל הניתן תאורה טבעית להארה במהלך היום במקביל לתאורה מלאכותית, על ידי פתחים עליונים או אמצעים מגבירי תאורה טבעית.
4. במיקומים החשופים לשמש תתאפשר התקנת פנל סולארי על הגג לתמיכה במערכת החשמל של המתקן

### חז"ד הצוות: (מוגש ע"י)

לאשר את תכנית העיצוב כמפורט בדברט.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-21 מיום 17/11/2021 תיאור הדיון:

אדרי' אלעד דמשק - משרד אדריכל העיר: מדובר בתוכנית עיצוב נושאית להצבת מתקנים יבילים תחת אישורים נדרשים, תכנית זו הינה בהתאם לתכנית הראשית התקפה ובהתאם למדיניות כפי שהוצגה בפניכם ואושרה בוועדה המקומית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14241(1) - תכנית עיצוב נושאת: הצבת מתקני שירותים אוטומטיים	17/11/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1 - 0023-21

אדר' חן אבגי – 78arc אדריכלות: מציגה את התוכנית העיצוב הנושאת, עיקרי התכנית התקפה ועיקרי המדיניות המאושרת

חן אריאלי: נושא נגישות נא התייחסותכם, האם כל העמדות יהיה תא מונגש לנכים? אם אפשר לסמן תאים כאלה באופן מרוחק שיבינו שיש תא שירותים מונגשים. כמו כן שהמתקנים ליבוש ידיים והכורים יהיו מונגשים. מה עם הנגשה לילדים ואם מסתכלים על מודלים בעולם אפשר לעשות מתקנים מונגשים גם לילדים.

מיטל להבי: עד כמה המתקנים האוטומטיים נקיים? בתקופת הקורונה היה מצב שהשירותים היו סגורים והיו תלונות של העדר שירותים מה מבטיח את ה-24/7. חשוב שברז מים בחוץ בילד אין. יש בתוך ההצעה המתקנים של 150 מ' שבהם 1/3 הוא מסחר ואפשר להתקין כמה כאלה כל 10 דונם, כלומר זו תוספת כבדה לשצ"פים. עד כמה זה יציף לנו את העיר ואיפה הגבולות?

מאיה נורי: מצטרפת לדברים של הנגישות. זו ההזדמנות לממש את תפיסת העולם במלואה. אנחנו צריכים לראות כמה שיותר אוכלוסיות שקיימות צפויות להשתמש במוצר בשירותים. כאן אנחנו רוצים לראות שכל המתקנים ישמשו את כלל האוכלוסיות ויהיו שמישות לכל האנשים עם מוגבלויות וגם קשישים וילדים ועיוורים וחרשים לכולם. האם היתה מחשבה על הנגישות לכלל האוכלוסיה?

אדר' אלעד דמשק – משרד אדריכל העיר: המתקנים האוטומטיים שבמדיניות הזו הם מותקנים מונגשים כל האבזור שלהם מונגש, מדובר ב 100% מהמתקנים. מתאפשרת כניסה משותפת עם הורה. לנושא התאמת האסלות במתקן יש אסלה אחת והיא מונגשת. מדובר רק במתקנים אוטומטיים, בהם הנקיין הוא חלק אינטגרלי מהמתקן. אם נרצה לקדם מתקנים מיוחדים משולבי מבני ציבור או מתקנים גדולים, זה לא בתוכנית העיצוב הזו.

אדר' חן אבגי – 78arc אדריכלות: המתקנים בתכנית העיצוב הם מתקנים אוטומטיים בשטח של כ-6.5 מ"ר, התוכנית מאפשרת עד 10 מ', בתוך מסגרת ההנחיות יש גמישות, כך שאם נרתה לשלב מתקן ייחודי שמתאים לילדים ומתאים לתנאים שיש בתוכנית העיצוב נוכל לשלב במסגרת תוכנית עיצוב זו. דורון ספיר: אולי כדאי להוסיף שבמתקנים הגדולים שיהיו מתקנים גם לילדים.

אדר' אלעד דמשק – משרד אדריכל העיר: תכנית עיצוב זו היא למתקנים האוטומטיים המתאימים להגדרות התכנית, לגבי הנושא פרטני זה, נוכל לקיים תאום נפרד ולבחון זאת. דורון ספיר: חן תטפלי מול אלעד לגבי ילדים, ומתקנים בפארקים וכד' שיהיו מתקנים גם לילדים. אדר' אלעד דמשק: לגבי שילוט עירוני, השילוט העירוני מתואם ומקודם במקביל, במסגרת זו צריך לקדם כי השילוט יהיה ברור גם ל נושא הנגשה, המתקנים עצמם מונגשים. מיטל להבי: למה הכוונה שלטי חוצות.

אדר' אלעד דמשק: שליטי מידע עירוניים ושליטי פרסום, בדומה למתואמים בתחנות האוטובוס הדבר לשיקול דעתנו כעירייה.

מיטל להבי: אחד הדברים שלא אישרנו פרסום של חברות פרטיות למשל במגדלים יכול להיות שיש לזה הצדקות למימון אבל עדיין צריך להראות זאת.

מאיה נורי: הרבה פעמים אנחנו מתקינים מתקנים מול תחנת האוטובוס חשוב שהמתקנים הללו לא יהיו קרובים לתחנת האוטובוס ואז אי אפשר לצאת מהאוטובוס.

אדר' אלעד דמשק – משרד אדריכל העיר: בין היתר, בשל חשיבות המרחב הציבורי, לנושא זה קיימת התניה לפתיחת בקשה להיתר, אי אפשר לפתוח בקשה בלי לקיים תאום ולקבל אישור אדריכל העיר.. מיטל להבי: אם תקים 3 כאלה בגן הכובשים איפה זה מאושר

איל רונן: התביע אושרה בוועדה זו ובמחוזית, שבחנו את השלב את ההיתכנות להציב מתקנים ולבחון את המימוש שלהם זה די הגביל לבוא ולבחון את כל המרחבים בראיה עתידית והעומסים ולכן מה שמוצג מקסימום המיידע באופן ברור כדי להבין איך יצאו ההיתרים.

מיטל להבי: מה שאנחנו מאשרים רק את המבנים שהם עד 10 מ' אנחנו לא מאשרים אתה 150 מ' כרגע. אלחנן זבולון: אני מבקש שהתפעול של ה-24/7 יאפשר לאנשים דתיים להשתמש בהם בשבת.

אדר' אלעד דמשק: במסדרת תכנית העיצוב הנושאים המונחת לפניכם, אתם לא מאשרים את התפעול, אלא את האפשרות לשלב מבנים היבילים במרחב ציבורי ובהתאם להגדרות כי שמופיעות בדרפט. דורון ספיר: לאדר את התכנית פה אחד, סגנית ראש העיר, חן אריאלי תקיים תאום עם הצוות המקצועי.

### **בישיבתה מספר 0023-21 מיום 17/11/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב כמפורט בדרפט, בהתאם לתכנית תא/4241 לשירותים ציבוריים ומבנים זמינים ובכפוף למדיניות המאושרת.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, שולה קשת, ציפי ברנד, מאיה נורי

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

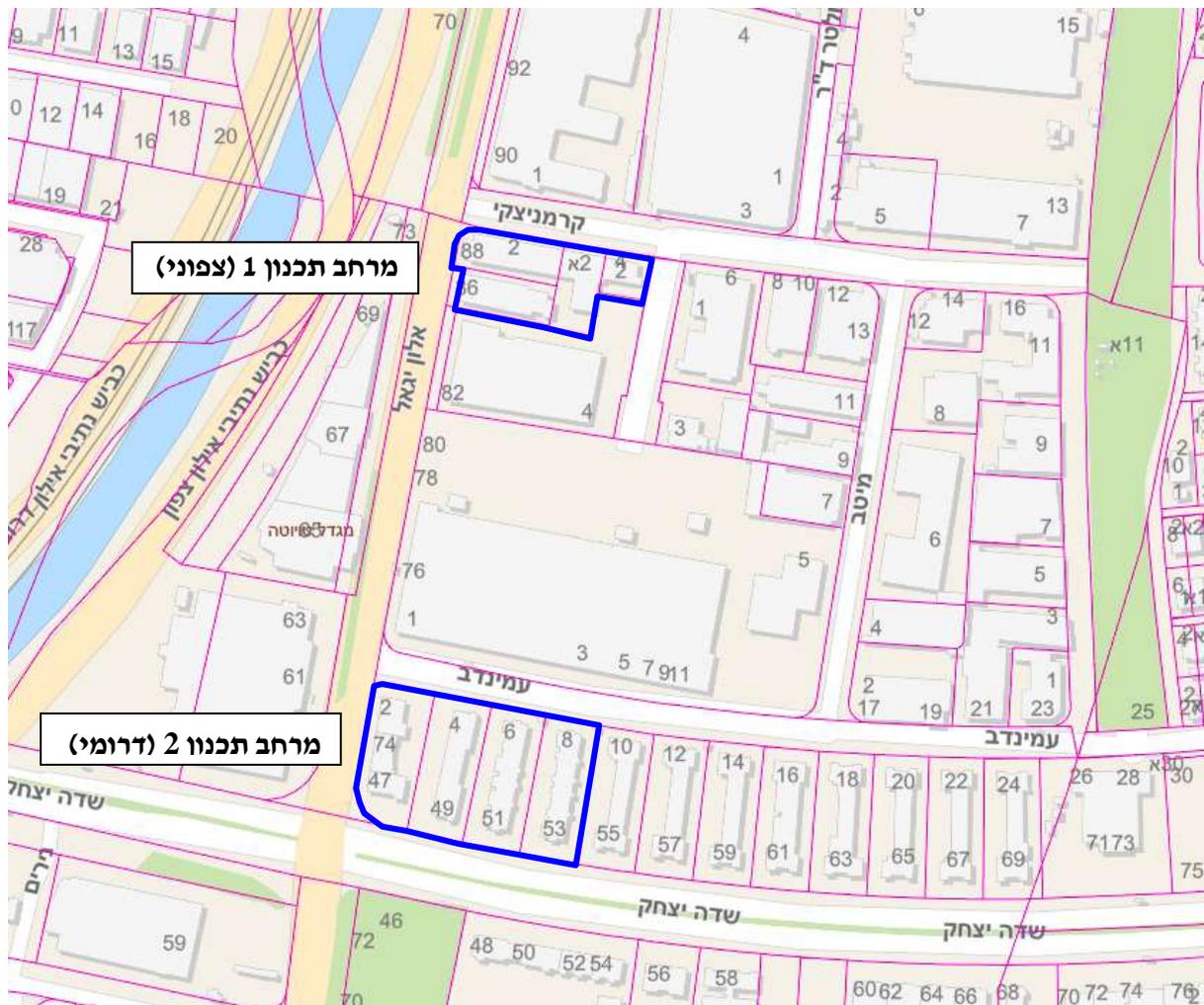
**מטרת פרסום הודעה על הכנת תכנית מכח סעיף 77 לחוק התכנון והבניה:**  
 לצורך הבטחת קידום תכנון של התחדשות מבני מגורים בכתובות עמינדב 2,4,6,8 ומבנה תעסוקה בסמוך למגורים, בכתובת קרמניצקי 2 יגאל אלון 86-88, מוצע לפרסם הודעה על הכנת תכנית מכח סעיף 77 וכן קביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בניה מכוח סעיף 78 וזאת לצורך הבטחת וודאות תכנונית ומניעת התנאים למימוש כוונות התכנון.

**מיקום:** שטח התכנית מפוצל לשני מרחבי תכנון.

**מרחב תכנון 1 (צפוני)** חלקה הצפוני של התכנית ממוקם בין הרחובות קרמניצקי, בוקסנבאום ויגאל אלון ותחום מדרום ע"י מגדל סוזוקי.

**מרחב תכנון 2 (דרומי)** חלקה הדרומי של התכנית ממוקם בין הרחובות עמינדב, יצחק שדה ויגאל אלון.  
**כתובת:** רח' עמינדב 2-8, קרמניצקי 2-4, יגאל אלון 86-88.

**גושים וחלקות בתכנית:**



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

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק	38-41, 6, 7, 99	104

שטח התכנית: כ-10.24 דונם.

### בעלות:

מתחם	גוש	חלקה	שטח חלקה	בעלות בחלקה	כמות הסכמה
מרחב תכנון 1	7096	6, 7, 99, 104	3.116	קרן קיימת לישראל	100%
מרחב תכנון 2	7096	38-41	7.131	ראה טבלה מפורטת	42.5%

שם	גוש 7096 חלקות בבעלות
קרן קיימת לישראל, אשד גיל, אליהו משה, עזרא חיים, עזרא מרים, וקסלר משה, וקסלר מלי, פרי דן, וולך בנימין, פלג תמר, שהינו אברהם, שהינו גילה, ישראל חדוה, פרידמן אברהם אליהו, מרגלית אליהו, זיגנברג ארנון, זיגנברג מירב, מור עליזה, פורת בעז, סלומה טובה, שמעון ארז, אסולין לאנה ליאורה, אושרוביץ דוד, אורוביץ לירון, טרבולסקי משה, טרבולסקי איריס, פיש שמואל, פיש נטי, אלחדד ענת, אלחדד אלי.	38
קרן קיימת לישראל, שרפי יוסף, לביא נגה, שריר דוד, יוספיה כץ חגית, יוספיה שלומית, כהן מנחם, כהן עדנה, פרקש יהודית, פרקש זאב, אחוין דורית, משה אבנר, אבנר שירלי, ענבי דליה, חיאייב שרה, דנציגר חביבה, גולן שרה, ברוך שושנה, סובול מירה, מיכלין שפיר ורה, מיכלין איטה, אוגיבצקי יבגני, אוסודן מיטל, רחמים מאיר, אנקורי דוד אברהם, ליונס מרילין, כהן אהרון, כהן אהובה.	39
קרלין עמנואל אגמון, תרדיון אלי, באגר-תרדיון ריקי, מורדוב יצחק, מידלר לאה, בר אל רועי, יהודה יחזקאל, יהודה עופרה, דור יובל, סלע אילן משה, מרנשטין דן, סמרה רפי, אשכנזי אליהו, ייני חיה, פרייס אלישבע, פרייס ליאו הירש, גרייבר כהן חניתה, עזרי יעקב, בן דוד אברהם, בן דוד שני, דגוגה ליאת, דגוגה תמיר, ארד אלישע, רונאל ארד רות, פרנק עודד, פרנק-ברנשטין שושנה, שגיב רועי, מי טל יגאל, רווה נורית, לוי ברוך, שירז שני, רוזן סם שלמה, שמש יהודה, גולדשמיד ישראל, גולדשמיד רות, מוסירי אליהו, מוסירי חנום (חנה), קרן אמנון.	40
קרן קיימת לישראל, עמר ליאור, עמר דנה, פלשקה מריאן דנטו, פלשקה קרן אור, סחייק מאיה אלה, חגואל (חלינה) חנה, אוחנה לאה, שימנוב חנה, לוי אריק, רוזנפלד שני, רוזנפלד גוליו מריו, סאלם רוזנפלד שרה, ובר אורנה, ובר ברוך, גלעד מור, לבי אמיל, לבי לאה, לוירר נחומה, אדלן דינה, אדלן הרצל, בבורוב דב, כהן מירב זהבה, לוי אריק, רוזנפלד שני, לוי שני, פינברג רחל, מירזאף רחל, פירחי אברהם, הוכמן אילה, הוכמן יעקב, וולק נבות, וולק אביקזרי שירה בת שבע.	41
קרן קיימת לישראל	6
קרן קיימת לישראל	7
קרן קיימת לישראל	99

**מצב השטח בפועל:** שטח התכנית, כ-10.24 המפוצלים לשני מרחבי תכנון, מרחב תכנון 1 בשטח 3.11 דונם ומרחב תכנון 2 בשטח 7.13 דונם. בתחום מרחב תכנון 1 בנויים כיום שני מבני משרדים בני 7 קומות. בתחום מרחב תכנון 2 בנויים ארבעה מבני רכבת למגורים בני ארבע קומות כל אחד, ובהם 92 יח"ד בשטח ממוצע של 87 מ"ר ברטו. בנייני המגורים נבנו באמצע שנות ה-50 ואינם כוללים ממ"דים והגנה בפני רעידות אדמה ומצבם התחזוקתי ירוד.

**מדיניות קיימת:** בהתאם לתכנית המתאר המאושרת תא/5000, בשטח מרחב תכנון 1 הרח"ק המירבי המותר הוא 12.8 וגובה הבינוי המקסימלי הוא מעל 40 קומות. בשטח מרחב תכנון 2 הרח"ק המירבי המותר הוא 5 וגובה הבינוי המקסימלי הוא עד 15 קומות.

### מרחב תכנון 1:

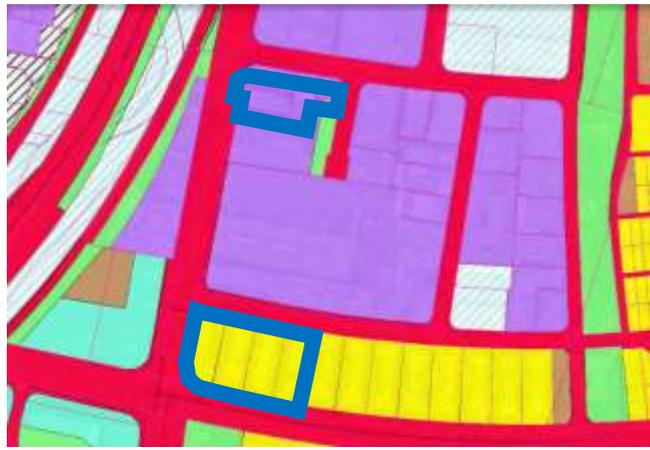
33255-ב' אושרה למתן תוקף בתאריך 08.02.2010

תכנית זו מגדירה את השטח בקו הכחול הצפוני בייעוד אזור תעסוקה. לפי חישוב למגרש בשטח 3.11 דונם, ניתן לקדם תכנית עיצוב אדריכלי לתכנית עם 216% שטחי בניה עיקריים על קרקעיים, או לחילופין ניתן לקדם תכנית מקומית עם עד 350% שטחי בניה עיקריים על קרקעיים. בנוסף יותרו שטחי שירות על קרקעיים בסך 40% מהשטחים העיקריים. תותר בניית מגדל בגובה עד 165 מ' גובה יחסי (180 מ' גובה אבסולוטי), עד 45 קומות טיפוסיות. **1043 א** – התכנית חלה בתחום מרחב התכנון וקובעת שימושים אסורים ומותרים באזורי תעסוקה. כמו כן קובעת התכנית כי יותרו שטחי שירות בסך 35% מהשטח העיקרי המותר לבנייה במגרש.

### מרחב תכנון 2:

**248** – אושרה למתן תוקף בתאריך 20.10.1955

תכנית זו מגדירה את השטח בקו הכחול הדרומי בייעוד אזור מגורים א. התכנית מאפשרת הקמת מבנים בני ארבע קומות מלאות, אחוז הבניה המקסימלי הוא 18% לקומה. **תכנית מ** – התכנית חלה בתחום מרחב התכנון וקובעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.



### מצב תכנוני מוצע:

- 1- התחדשות המרחב על ידי יצירת בינוי חדש תואם את הסביבה באזור התעסוקה בצרון ומרחב הסינרמה. הבינוי חורג ממסגרת תכנית המתאר בנושא רח"ק גובה ושימושים.
- 2- קביעת הקצאות לשטח ציבורי.
- 3- קביעת תועלות ציבוריות.
- 4- קביעת זכויות בניה למגורים מסחר ותעסוקה.
- 5- שינוי תמהיל השימושים במרחב תכנון 1 (צפון).
- 6- שינוי גובה בניה ושטח בניה במרחב תכנון 2 (דרום).
- 7- יצירת אפשרות לבינוי פינוי.
- 8- יצירת מלאי דירות לשכירות שיאפשר לבעלי הדירות להתחדש תוך כדי אפשרות לגור בשכונה.
- 9- יצירת מעבר ציבורי המשכי בין רחוב קרמניצקי לרחוב יצחק שדה.

### חות דעת צוות תכנון מזרח:

לאור קידום תכנית פינוי בינוי להתחדשות מתחם עמינדב 2-8 בדיון מקדים באגף תכנון העיר, ובכדי שלא ייקבעו תנאים בלתי הפיכים בשטח, מוצע להכריז על הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק ולקבוע לפי סעיף 78 לחוק תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה לרבות שימוש חורג עד לאישורה של התכנית כדלקמן:

- א. לא יוצא היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במתחם הנ"ל. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לעקרונות התכנון החדש כפי שיוצגו במסמכי התכנית.
- ב. תיקי מידע שהוצאו לפני פרסום זה, יהיו בתוקף אך תוקפם לא יוארך.

ג. לעצור קידום היתרים בהם נפתחה בקשה לרישוי מכח תמ"א 38.

**בכתובת עמינדב 6 (חלקה 40) נמצא תיק מידע בתוקף עד ינואר 2023 ונפתחה בקשה מקוונת לרישוי עדין לא נפתחה במקום בקשת רישוי.**

המגבלות הנ"ל לא ימנעו בקשות לחיזוק מבנים בלבד.

**זמן ביצוע:**

מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)

א. לא יוצא היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במתחם הנ"ל.

ב. אין מניעה לאפשר שיפוץ ו/או חיזוק מכוח התכניות התקפות או מכוח תמ"א 38.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-21'ב' מיום 17/11/2021 תיאור הדיון:**

איסרא חיגאזי: מציגה את התוכנית לפרסום 77 ו78 במרחב יצחק שדה יגאל אלון אזור תעסוקה בצרון מרחב הסינרמה יד אליהו. קיום פרסום 77-78 יהיה על רחוב עמינדב 2,6,4,8. חן אריאלי: מה לגבי הקרן לדיירים הקיימים הרי המשמעות של 77-78 ליטול את הזכות השאלה איך מגנים על הזכויות שלהם?

להבי מיטל: האם ה-77-78 הוא בהסכמה? 2-4 התקדמו והתחברו עם 8 האם 6 רוצים את העצירה של התמ"א? האם התוכנית בירוק ובסגול הם גם תב"עיות ולא תמ"איות 38, האם האמירה באזור הזה הוא שלא רוצים תמ"א 38 אלא משהו אחר. האם זה נאמר על כל השורה? שולה קשת: לגבי הליך שיתוף ציבור שצריך לקיים כאן ולהגיש בדיון להפקדה דו"ח על השלמת התהליך. איסרא חיגאזי: לנושא הזכויות אנחנו מפרסמים הודעה על הכנת תוכנית דבר שמעלה את ערך הזכויות. נושא מניעה/מגבלת היתרים אנחנו לא מונעים מתושבים באופן אישי להרחיב או למגן דירות אנחנו מאפשרים זאת ודירות יוכלו להתקיים שם עד שתהיה תוכנית ועד שיהיה צורך בהליכי פינוי בינוי ואנחנו רואים את החשיבות של בינוי פינוי ויהיה כאן הליך של בינוי פינוי, יש כאן מחשבה על איך לשמור על התושבים וזכויותיהם. לנושא של ההסכמה, בהליכי התחדשות בכלל לא תמיד יש הסכמה על קידום תהליך. בהליכים מתקדמים של קידום תכנית, וכשיש הסכמה על תכנית, אחרי פורום נוכל להביא את התוכנית לציבור ונוכל לשמוע אותם ולהביא אותם להסכמה כשהמטרות והרצונות שלהם נלקחו בחשבון, לתשובתך אין הסכמה 100%. יש את 2 ו4 יש את ההסכמה שלהם. לגבי המרחב של יצחק שדה עמינדב יש כאן היתר, הסימון בסגול עם 3 בנינים הוא היתר שהולך מכח הזכויות של תמ"א. רח' עמינדב הוא רח' מיקומי ופתאם נכנסו כמות של יחידות דיוור בלי תכנון ראייה כוללת של מה שיכול להיות שם. במקביל עמינדב 10-12 זו תוכנית מכח תוכנית המתאר שהתקדמה לפני הבנה מה שהמטרו יכול להביא. הפינה הזו היא מיוחדת. היא יושבת יגאל אלון עם כוונות להמשיך את המדיניות לייצר בניה שהיא תואמת עם הבניה של הסינרמה וכל מה שמתוכנן מצפון, תכנית מרחב אלון, שתבוא לדיון בקרוב. איל רונן: לגבי קרנות ההוניות הסוגיה תקבל ביטוי בהתאם להחלטות הוועדה בנושאי התחדשות עירונית ושילוב מנגנונים כלכליים בתחום ההתחדשות וזה מופיע בכל תוכניות ההתחדשות העירונית לאפשר לתושבים העיר להתגורר בבנינים החדשים. לגבי ההסכמות כבר דובר. בד"כ כאשר ממליצים לוועדה באמצעות 77-78 אנחנו מקיימים הליך של שיתוף והתייעצות עם הציבור. לכשתבוא תוכנית יהיה הליך. מיטל להבי: דבר זה לא מונע חיזוק מבנה והרחבה אז כן מונע זה כתוב במגבלה, לא יוצא היתר בניה אבל רק לידיעה יש הרבה תלונות שאנחנו עוצרים תמ"א. לגבי שימוש חורג אני רוצה להוסיף למעט גני ילדים האמירה הגורפת שלא יהיה שימוש חורג היא גורפת ותסבך כל בקשה להיתר כולל אלה שאנחנו מעוניינים שיגישו.

שולה קשת: לגבי שיתוף הציבור להוסיף להחלטה.

מיקי זיידמן: הפרסום של 77-78 מיותר שני מרחבי תכנון שלא קשורים זה בזה. למעט תפירה של יזם גבאי שיש לו קונסטרוקציות בבית אנגל אין קשר להתחדשות. משפטית סעיפים 77-78 דורשים פירוט שלא נמסר לוועדה ואתם עומדים להצביע על תוכניות שאתם לא יודעים. הנציגים לפי דברי הדיירים מוצהר בדרפט 42%. הנציגים שלו מסתובבים ומבטיחים 30 קומות שזה יחס 2.6 ו25מ' וזה מה שקורה פה לכן אתם לא יוצרים ודאות תכנונית אלא בלאגן תכנוני. היה נכון לעשות 77-78 לפני 7, 8 שנים על כל המתחם של ההתחדשות היום זה לא נכון. מיטל להבי: האם זה נכון שיש כאן תפירה

איל רונן : אנחנו ממליצים לוועדה להגביל את ההיתרים בשני המתחמים. לו היתה לנו תוכנית היום היינו מבאים אות לדיון בהפקדה. אנחנו משוכנעים במתחם הזה נכון לתכנן שונה ממה שניתן לעשות בו במסגרת ההיתרים. ישנה כאן הזדמנות תכנוני לייצר בינוי פינוי וגם לנצל את פוטנציאל של אזור התעסוקה, נקרתה הזדמנות הקרקע לקדם תכנון שהגמישות באמצעות המתחמים יביאו תועלת. הראלה אברהם אוזן : מופיעה בדפרט מתכנן אבנר ישר ויזם קבוצת גבאי זה לא רלוונטי יש טעות סופר לגבי הצגת היזם והמתכנן יש למחוק זאת מהדפרט לרבות שימוש חורג. איסרא חיגי'אזי : את ההצגה מה ניתן ומה לא ניתן לנושא הרחובות. ימנעו היוזמות מכח תמ"א 38 והתמריצים של היזמים. ותיקון מה שהראלה ציינה ונושא של גני הילדים. שולה קשת : נגד ההחלטה

### **בישיבתה מספר 0023-21' מיום 17/11/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר ולפרסם הודעה על הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק ולקבוע לפי סעיף 78 לחוק תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה לרבות שימוש חורג, עד לאישורה של התכנית כדלקמן:

לא יוצא היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במתחם הנ"ל.

המגבלות הנ"ל לא ימנעו בקשות להיתר לשיפוץ או לחיזוק מבנים בלבד, בקשות להיתר להרחבת יח"ד מכח תוכנית הרחבות תקפה וכן בקשות לשימוש חורג עבור גני ילדים.

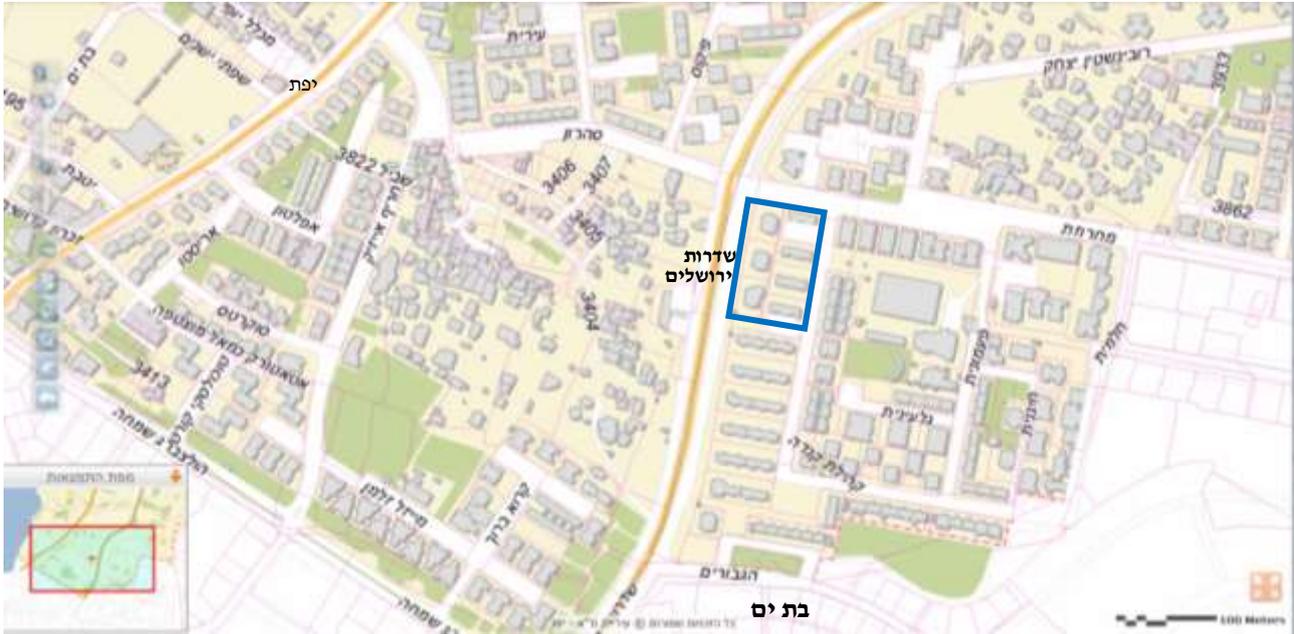
תוקף התנאים לפי סעיף 78 ל – 3 שנים.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, אלחנן זבולון, חן אריאלי, ציפי ברנד, שולה קשת

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4466/מק/תא/507-0368191 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת	17/11/2021
דיון בהתנגדויות	3 - 0023-21'

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

**מיקום:** מתחם הממוקם בין הרחובות שדרות ירושלים, המחרוזת וקהילת קנדה בת"א-יפו, שכונת יפו ד' ותכנית תא 4233



**כתובת:** רח' מחרוזת 2,4,4א רח' קהילת קנדה 2,4,6,8 שדרות ירושלים 203,205,207,207א

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7050	מוסדר	חלק	162-164, 166-168, 237, 242	236

**שטח התכנית: 8.8 ד'**

**מתכנן:** מעוז פרייס אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: איתן עדן אדריכלי נוף

מתכנן תנועה: יורם בש הנדסה אזרחית כבישים תנועה ותחבורה

איכות הסביבה: ואוואה- ייעוץ לתכנון בניה ירוקה ואיכות הסביבה

שמאי: דליה אביב

**יזם:** צברים בשדרה בע"מ ו אקרו התחדשות בתל אביב

**בעלות:**

בעלים פרטיים - יואב וקסלמן עו"ד מיופה כח בעלי העניין בקרקע.

התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

התכנית כוללת מקרקעין בבעלות עיריית תל אביב יפו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0368191 תא/מק/4466 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת</b>	<b>17/11/2021</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>3 - 0023-21'</b>

בעל עניין בקרקע: ב 23.06.2020 התקבלה חו"ד משפטית מטעם סגנית ליועמ"ש לתכנון ובניה כי מתקיימים התנעים הקבועים בסעיף 61א(ב1) לחוק, וכי תוכנית זו מוגשת ע"י בעל עניין בקרקע.

**מצב השטח בפועל:** מדובר על 7 מבני שיכון על שדרות ירושלים ורח' קהילת קנדה. בחלקות 162, 163, 164 הפונות לשד ירושלים מבנים בני 4 קומות ע"ג קומת עמודים. בחלקות 166, 167, 168 הפונות לרח' קהילת קנדה מבנים בני 3 קומות. בחלקה 168 ברח' מחרוזת פינת קהילת קנדה מבנה בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים.

בקהילת קנדה 8 חלקה 242 – יש חנויות בקומת הקרקע וחניה בתחום המגרש. בקהילת קנדה 2,4,4 יש חניה בתחום המגרש. שדרות ירושלים 207 חלקה 164 – אגף שלם ביצע הרחבות.

### מדיניות קיימת:

**תא 5000:**

אזור תכנון: 704א - יפו ג' יפו ד' - מתחם התחדשות עירונית.

יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, שדרות ירושלים ציר מעורב – רח"ק מירבי 4.

נספח עיצוב עירוני: 8 ק'

בתוכנית להתחדשות עירונית במתחם להתחדשות עירונית רשאית הועדה לאשר 1 רח"ק מעל לרחק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

### מדיניות התחדשות דרום יפו כפי שאושרה בועדה ב06.09.2017:

מתחם מס' 17 – מיועד להתחדשות באמצעות פינוי בינוי

שם המתחם	הנחיות בינוי	מרחב ציבורי	שטחי ציבור	חזית מסחרית
שד' ירושלים 207, 203, 205 קהילת קנדה 2,4,6,8	עד 8 ק' לאורך שדרות ירושלים הגבהה נקודתית בפנים המתחם	יצירת קישוריות בין השכונה לשדרות ירושלים למעבר הולכי רגל	השטח הציבורי יבחן בתכנון	שד' ירושלים, רח' מחרוזת

### מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א

חלה תוכנית מתוקף תמא 38 תיקון 3 א לפי מדיניות הועדה והערות מתחם 12.

### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תמא 38/3, ג1, ג1, תב"ע 2295 - שיפור תנאי הבניה גבעת התמרים יפו ד', תב"ע 3/05/22 - שכונה ד' יפו,

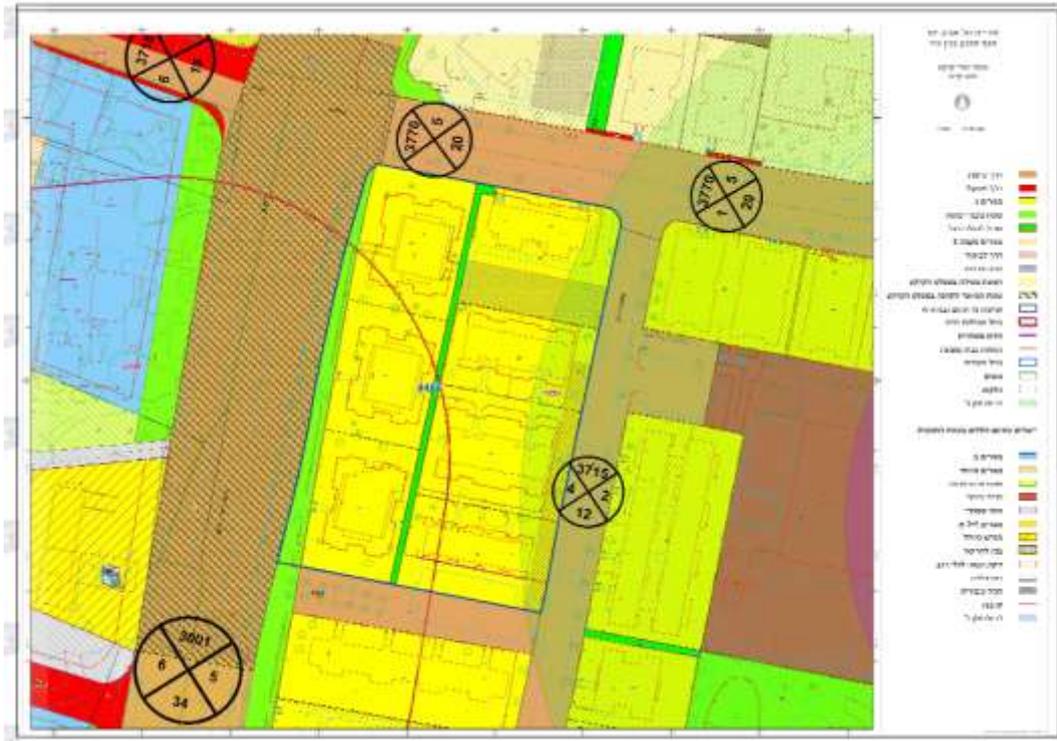
יעוד קיים: לפי תוכנית 2295: מגורים ג' בשטח: 8,094 מ"ר, שביל להולכי רגל בשטח 208 מ"ר ושצ"פ בשטח 409 מ"ר.

### זכויות בניה:

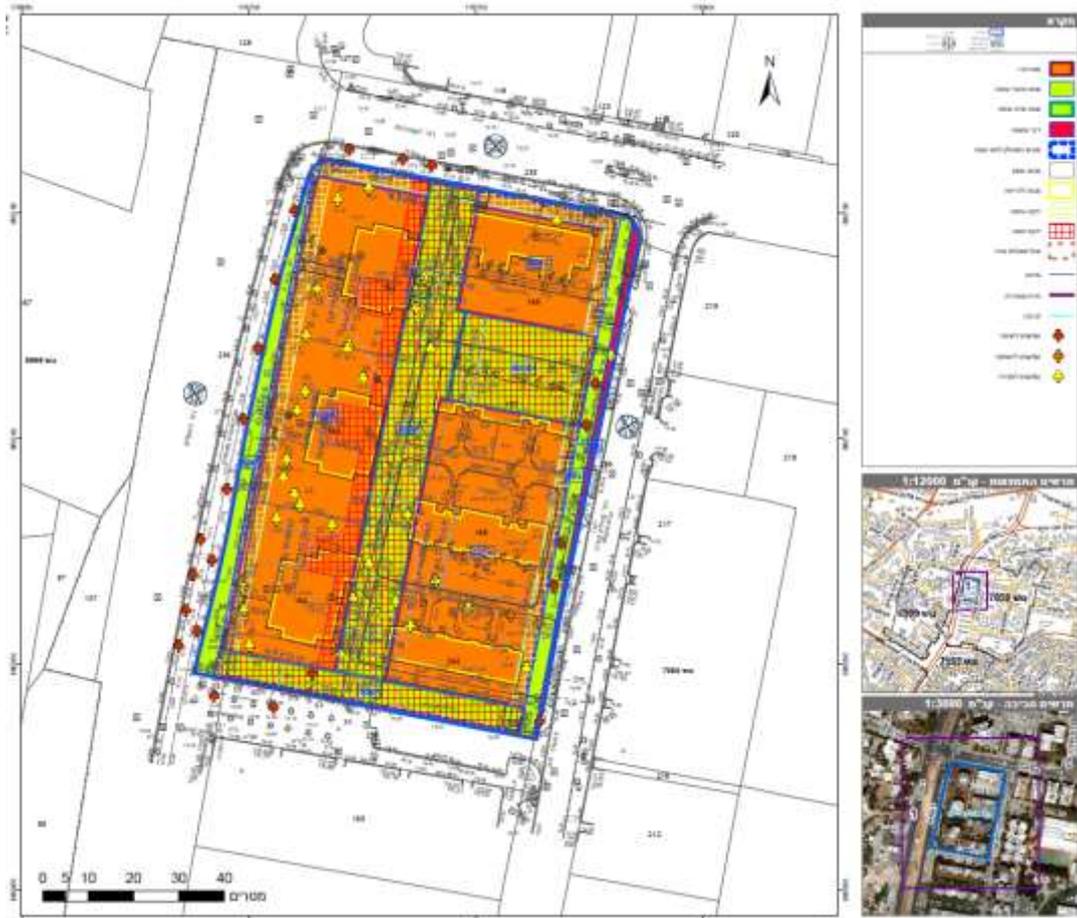
חלקה	162	163	164	168	167	166	166
בנין	שד' ירושלים 203	שד' ירושלים 205	שד' ירושלים 207	קהילת קנדה 2	קהילת קנדה 4	קהילת קנדה 6	קהילת קנדה 8
מס' קומות	4	4	4	4	3	3	3
מס' יח"ד	16	16	16	16	12	12	12
דירה קיימת + שטח הרחבה = שטח דירה מורחבת מ"ר	טיפוס א 58 מ"ר + 44 מ"ר = 102 מ"ר	טיפוס א 58 מ"ר + 44 מ"ר = 102 מ"ר	טיפוס א 58 מ"ר + 44 מ"ר = 102 מ"ר	טיפוס טז 65 מ"ר + 17 מ"ר = 82 מ"ר	טיפוס ו 67 מ"ר + 44 מ"ר = 111 מ"ר	טיפוס ו 67 מ"ר + 44 מ"ר = 111 מ"ר	טיפוס ה 67 מ"ר + 17 מ"ר = 84 מ"ר
שימושים	<b>מגורים</b>						

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	8,094	92.06
שביל להולכי רגל	208	2.37

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
5.57	490	שטח ציבורי פתוח
100	8,792	סה"כ



מצב תכנוני מוצע:



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.13	98.95	דרך מוצעת
65.57	5,749.42	מגורים ד'
25.78	2,260.65	שטח פרטי פתוח
7.52	659.07	שטח ציבורי פתוח
100	8,768.1	סה"כ

מוצע תוכנית לפינוי בינוי הכוללת איחוד של המגרשים וקביעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח השתלבות המבנים לאורך רחוב שדרות ירושלים וקהילת קנדה תוך התייחסות לקישורים מרחביים עם התוכנית הסמוכה מדרום, זאת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

התוכנית קובעת הוראות להריסת הבניינים הקיימים והקמת 7 בניינים חדשים בני 10 ו-15 קומות. בניית 3 בניינים בני 15 ק לאורך רח' קהילת קנדה 41 בניינים בני 10 קומות לאורך שדרות ירושלים סה"כ יח"ד 388 במקום 100 הקיימים במרחב התכנון. יחידות דיור החדשות הינם בתמהיל משתנה ובמוצע של כ 80 מ"ר שטח כולל.

התוכנית מגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר בקומת הקרקע לאורך שדרות ירושלים ולאורך רחוב המחרוזת בשטח של כ 1500 מ"ר שטח עיקרי. בנוסף התוכנית מגדירה שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע וקומה ראשונה כלפי רחוב קהילת קנדה בשטח שלא יפחת מ- 1000 מ"ר שטח כולל. לשטח זה יתווסף שטחי חצרות ומרפסות גג.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0368191 תא/מק/4466 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת	17/11/2021
דיון בהתנגדויות	3 - - '0023-21

התוכנית קובעת שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור שימש כמרחב פתוח שכונתי ומעברים בהמשך לתוכנית קהילת קנדה מדרום, ויאפשר מעבר בין רח' קהילת קנדה לשדרות ירושלים בשטח שלא יפחת מ- 1500 מ"ר. בנוסף התוכנית קובעת שטחים בזיקת הנאה למעבר ושהייה במגרשי המגורים כך שהמרחב הפתוח יתחבר לשטחים הפרטיים הפתוחים, ויאפשר הרחבת המדרכות בהיקף התוכנית.

התוכנית קובעת הרחבת זכות הדרך ברחוב קהילת קנדה ושינוי מיקום שצ"פ משדרות ירושלים והעברתו בצמידות לרחוב קהילת קנדה.

לכל מרחב התכנון מתוכנן מרתף חנייה אחד. התוכנית תבוצע בשלב אחד.

#### חוו"ד היחידה האסטרטגית:

- כאמור, היקף שטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית גדול בהרבה ממה שהפרויקט המוצע יכול להכיל. זאת בשל היקף יחידות הדיור הגבוה המוצע בפרויקט שמשמעותו צפיפות של כ- 47 יח"ד / לדונם .
- יש לציין כי על אף שבאזור קיימים שירותי ציבור נורמטיביים, אלה נותנים מענה לאוכלוסייה הקיימת. המשמעות היא כי תוספת האוכלוסייה המשמעותית המוצעת בתוכנית תהנה מהשירותים הקיימים כמו מרכז קהילתי ובית ספר, אך עדיין בשל המעמסה על התשתיות יש להקצות שטחי ציבור גם בתחום התכנית.
- להלן המלצות המהוות את הדרישה המינימלית לצרכי ציבור עבור האוכלוסייה החדשה הצפויה להתגורר במתחם :
- **מגרש למבני ציבור** : הקצאת שטח ציבורי בנוי במסגרת המבנים הסחירים שיאפשר בעתיד פעילות של אשכול גני ילדים (5 כיתות) בשטח כולל שלא יפחת מ- 1,000 מ"ר. בצמידות לשטח הציבורי יתוכנן כ-דונם שטח פתוח עבור חצרות. יש לתאם את אופן השתלבות הבינוי של השטח הציבורי עם אגף מבני ציבור בעת קידום התכנית (לפני הדיון בוועדה המקומית). השימוש הסופי יקבע בעת הכנת תכנית העיצוב.
- **שטח ציבורי פתוח** : בשל הצפיפות הגבוהה ניתן לתכנן כשפ"פ לטובת רווחת דיירי הפרויקט .

#### חוו"ד אגף התנועה:

- התוכנית גובלת בקו האדום ובסמוך לתחנת מחרוזת.
- קיים שביל אופניים דו כיווני לאורך שדרות ירושלים בנוסף מתוכנן שביל אופניים רציף על רחוב מחרוזת.
- תתוכנן רמפה אחת בלבד כניסה וחניה כולל לתפעול הבניין הרמפה תמוקם ברח' קהילת קנדה.
- תקן חניה למגורים: 1 : 0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- תקן חניה למסחר ובמני ציבור 100 : 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- רמפת הכניסה לחניון תהיה בתוך קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי.

**זכויות בניה :**

אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כוללי			
			4608 (1)	9588	2018	F,G	500A	מגורים	ד' מגורים
			200 (4)	800				מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
			4020 (1)	10756	2883	A,B,C,D	500B	מגורים	ד' מגורים
				1200			500B	מסחר	ד' מגורים
			3003 (1)	5685	864	E	500C	מגורים	ד' מגורים
				300			500C	מסחר	ד' מגורים
					593		500D	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
					1263		500E	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
					411		500F	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
	24580 (5)		11831 (5)	28329 (5)	(5) 8032			>סך <הכל	ד' מגורים

(1) ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, תותר המרה של יתרת שטחי השרות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי מרחבים מוגנים דירתיים) לשטחים עיקריים.

(2) על פי תכנית ע"1.

(4) בנוסף יותרו שטחי בניה לטובת שטחי שרות מקורים לא בנויים לשימושים ציבוריים.

(5) מגורים ד' + שפ"פ.

**הערות לטבלת הזכויות:**

1. בתא שטח 500C תתאפשר הקלה במספר הקומות לעת הכנת תכנית עיצוב לשם הוצאת היתר בניה, בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ובכפוף לאישור הועדה המקומית.

2. במידה ותאושר הקלה לגובה בתא שטח 500C יותר :

א. ניוד שטחים בסך של 1300 מ"ר, עיקרי + שרות, מתא שטח 500B ל 500C בלבד.

ב. ניוד של 12 יחידות דיור מתא שטח 500B ל 500C בלבד.

**ביעוד "מגורים ושפ"פ":**

סה"כ יח"ד : 388

צפיפות : 48 יח"ד/דונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד : 80 מ"ר (74 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד)

גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ 45 מ"ר כולל (עיקרי+שרות)

(א) כ 15% יחידות דיור קטנות מאד בשטח כולל עד 50 מ"ר (עיקרי+שרות)

(ב) כ 30% יחידות דיור קטנות בשטח קטנות כולל עד 85 מ"ר (עיקרי+שרות)

(ג) כ 40% יחידות דיור בינוניות בשטח קטנות כולל עד 100 מ"ר (עיקרי+שרות)

(ד) כ 15% יחידות דיור גדולות בשטח קטנות כולל שלא יפחת מ 100 מ"ר (עיקרי+שרות)

תותר סטייה של כ 5% מתמהיל הדירות אשר לא תחשב כסטייה ניכרת.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0368191 תא/מק/4466 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת	17/11/2021
דיון בהתנגדויות	3 - 0023-21

גובה כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית: 10 קומות לאורך שדרות ירושלים, 15 קומות לאורך רח' קהילת קנדה  
תכסית הבניה מעל הקרקע: 45%

שטח תמורה ליח"ד קיימת: 25 מ"ר

**שטחים ציבוריים בנויים:**

סה"כ שטח ציבורי בנוי: 1000 מ"ר שטח עילי כולל.

לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בקרקע בשטח של כ 400 מ"ר לטובת השימוש הציבורי, וכן שטח גגות כמרפסות של שטחי הציבור הבנויים בשטח של כ 280 מ"ר, סך הכל 680 מ"ר. וכן שטחים עבור הצללה שיהיו בנוסף לשטחים אלו.  
לשטחים הציבוריים יתווספו שטחי שרות בתת הקרקע הדרושים להפעלתם שיהיו מתוך שטחי השרות התת קרקעיים למגורים.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע		זכויות תב"ע		נתונים	
840	232	אחוזים	סה"כ זכויות בניה	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
עילי 40,160 תת קרקעי 24,580	9,848 תב"ע	מ"ר		מ"ר	
לר	לר	אחוזים	זכויות בניה לקומה	מ"ר	לר
לר	לר	מ"ר		מ"ר	לר
10(שד ירושלים) 15(קהילת קנדה)	3(קהילת קנדה) 4 (שד ירושלים והמחרוזת)	קומות	גובה	קומות	גובה
35.2 (שד ירושלים) 55.9(קהילת קנדה)	10(שד ירושלים) 17 (קהילת קנדה)	מטר		מטר	
45%	23%		תכסית		
311=388X0.8 מ"ח	לפי תקן		מקומות חניה		

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

בועדה לשיתוף ציבור אשר התקיימה ב 02/09/2019 סוכם על מתווה לשיתוף הציבור הנ"ל:

**1. מפגש לכלל בעלי הנכסים במתחם** המפגש נערך ע"י עיריית תל אביב יפו, (התקיים בפברואר 2020, במרכז אניס) המפגש כלל:

הצגת התוכנית וקבלת משוב מהדיירים אודותיה.

התייעצות עם בעלי הנכסים בנושאים שרלבנטיים למרחב הציבורי: השטח הפתוח בין הבניינים ומרחב ציבורי בנוי במתחם. מתן מידע על תהליך ההתחדשות, התקדמות התכנון, ולוח זמנים משוער.

**2. מפגש ייעודי לקשישים ובעלי צרכים מיוחדים – הסבר על זכויות בתהליכי התחדשות עירונית.**

**3. מפגש שכונתי המיועד לבעלי עניין מהאזור הסובב את מתחם ההתחדשות ויפו בכלל:**

**מטרה:** לעדכן וליידע בעלי עניין מסביבת המתחם (תושבים, בעלי נכסים, בעלי עסקים) אודות תוכנית התחדשות שדרות ירושלים 203-207, להציג בפניהם את התוכנית ולענות על שאלותיהם.

**רציונל:** צפוי כי מתחם ההתחדשות יביא לשינוי פיזי ואחר באזור כולו, עקב גודלו, השפעתו הצפויה על היצע דיר זול באזור, השלכותיו על התנועה בסביבתו, והיותו חדש באזור שלא נבנו בו בניינים חדשים מזה זמן רב. לכן ראוי להציע הסברים אודותיו למושפעים מהשלכות אלה.

**מועד:** נקבע מועד שנדחה בעקבות הסגר באפריל, הועלה חשש שבשל התקופה אנשים לא יגיעו למפגש וגם כי מפגש דיגיטלי בזום אינו מתאים לאוכלוסית המקום בעקבות זאת הוחלט לשנות את הפורמט ולקיים מספר מפגשים מתחת לבתים באוויר הפתוח. מפגשים אלו יתקיימו לפני הפקדה בפועל.

**זמן ביצוע:**

שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

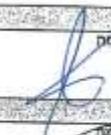
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0368191	שם התכנית תא/מק/4466 פינוי בינוי שדרות ירושלים-קהילת קנדה-מחרוזת	מגיש התכנית עברים בשדרה בע"מ	שרד התכנית פרייס אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בכלד)			
<input type="checkbox"/> "רגילי" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלח התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בכלד)	
תל אביב יפו		הכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית חינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף: יש לפרט נחש אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית חינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שתוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			



	תמורת במגורש - סי 3.1.4 (ז) מגבלות או סככות לשימושים ציבוריים		
קביעת שטח בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סי 3.1.5 (א)	+ 85% מטוח המגרש הסחיר (מגורים+שפיים) 4 X קומות
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי מסמך העיצוב העירוני (עד 8 קומות). אזור עליו חלות הוראות למחוז התחישות עירונית. עד 15 ק'	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובספוף לשיפיים - 4.2.2, 4.2.6 בחראות התוכנית.	+ 10 ק' 15 ק' לאישור העיר המקומית - אישור לעליה בדרגת גובה אחת מעבר לנספח העיצוב העירוני. לונה שטח 500C (15 ק') ותאמטר חקלה עד 19 ק'
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש 4.2.3.1 נטיעות העצים 4.2.4.1	+ נטיעות בדבר
הקצאת לטריטוריה ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להקצות חלקים מסוימים של בנייה... או המרת שטחי בנייה מיישד שאינם למגורים לישד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאת ולאן פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים והשתיות.	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	מהות הקצאת לצרכי ציבור והיקפת ייקבעו על ידי הועדה בספוף לבדיקה תכנית מקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ה)	+ במא שטח 500A 1000 מ"ר שטח ציבורי בגו
קביעת חוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.12 - 3.6.1 החוראות נועדו למגוון אוריים המאוגדים תחת תהודות 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני, יציר ירוק עירוני	בכל שטח התוכנית,	סי 3.6.13 יציר ירוק עירוני סי 3.6.14 רחוב עירוני סי 4.1.1 (ד) הועדה המקומית רשאית לנות חלק הקצאת של שטח ציבורי - שפיים עם זיקת המא לציבור	+ ממשל שפיים במסוף לאישור העיר המקומית
הוראות למרפסות תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) חוראות לנושאים תבאים: קווי מתניין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)	נספח התחבורה קווי מתניין - אדום דרך ערוקית רב עירונית שביל אופניים	סי 3.8.2 (ג) - דרך אופניים-מבטות רב עירונית סי 3.8.4 - מתניין סי 3.8.1 - שביל אופניים	+ קיים נספח הניעה
איכות סביבה - סעיף 4.4 בנייה ירוקה (4.4.3) החיות מרחביות (4.4.4)	בכל שטח התוכנית	סי 4.4.3 סי 4.4.4	+ סי 4.4.3 סי 4.4.4
השתיות - סעיף 4.6 סרס השתיות כולל חוראות בנושאים תבאים: מגיש המועד להשתיות (4.6.1) החיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מנן (4.6.3) מקו (4.6.4) ביוב (4.6.5) השמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סי 4.6.2 סי 4.6.3-6	+ סי 4.6.2 סי 4.6.3-6

שימוש בסעיפי חוק בסטליח בתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשיטה שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א(א) למעט: (4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מחוזות הסעיף
סעיף קטן (1א)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יחיד
סעיף קטן (4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (9)	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (הקלות) שינוי הוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (18)	קביעת הוראות לעניין הייסוד מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין חקיקת קרקע חדרות לעורכי ציבור... בתאם למפורט בסעיף.

תצהיר והתגמרות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופם זה.			
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אנדי כרמלי, אדרי	015332295		23.11.2020
שם המשפחה לועדה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם איון, עידי	2438976-9		23.11.2020

ת. ביום | 2017

העמיתים  
גבי אילנה סילמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0368191 תא/מק/4466 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת</b>	<b>17/11/2021</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>3 - 0023 - 21</b>

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנון המוצע תואם את תכנית המתאר תא/5000. וכן את המדיניות העירונית להתחדשות שיכונני דרום יפו אשר מגדירה את כי לאורך שדרות ירושלים תהיה בניה חדשה עם חזית מסחרית. התכנון ממשיך את עקרונות התכנון של תוכנית קהילת קנדה תא/מק/4233 מדרום הכולל שפי"פ מרכזי החוצה את התוכנית צפון דרום, מיקום החזית המסחרית לאורך שדרות ירושלים והקפי הבינוי ברחוב קהילת קנדה. התכנון תואם עם הצוותים המקצועיים בעת"א

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. להוסיף במסמכי התוכנית כי תתאפשר הצללה כגון פרגולות במסגרת הפיתוח של השפי"פ ובהמשך לקולונדה המוצעת בשדרות ירושלים שיקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ובכפוף למתודולוגית הצללה עירונית.
2. קיום מפגשי השיתוף כתנאי להפקדה בפועל.
3. הטמעת הערות האגף לאיכ"ס בתקנון וקבלת אישור הסופי.
4. אישור סופי מול אגף התנועה לחלופת הרמפה הבודדת.
5. תיקונים טכניים למסמכים כנדרש.

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

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

שלומית זוננשטיין : התוכנית להתחדשות עירונית היא המשכית לקהילת קנדה מדרום שאושרה לפני כשנתיים בועדה. התחדשות עירונית לאורך שד' ירושלים והקו האדום. מעוז פרייס : מציג את התוכנית. אסף הראל : האם אנחנו בהגבלת גובה עד 15 קומות. שלומית זוננשטיין : תתאפשר הקלה במידה ויאשרו לנו מהועדה המחוזית. כרגע זה לא בסמכותינו במידה וזה יאושר התוכנית מאפשרת בפינת קהילת קנדה מחרוזת את ההקלה ולהגיע ל19 קומות. התוכנית מחוייבת בתוכנית בינוי ועיצוב. אסף הראל : לרוב התוכניות האלה בהתחדשות עירונית יש קצת בקהילת קנדה ומעבר לכביש מה שאתם מנסים לעשות יפו ג' לעשות שטח ירוק. לא ראיתי שטח ירוק או מבנה ציבור אין כאן. האם לא כדאי לנסות להעמיס על המגדלים האחוריים וכן באמצע לייצר חלל ירוק עם אופציה בהמשך לשב"צ. אירית סייג : השטח הירוק המוצע כאן הוא שטח ללא חניה מתחת שמאפשר נטיעה של עצים בוגרים והתנהגות כשב"צ. זהו שטח ירוק שממנו נגזר הרחק ומתחתיו אין חניה ומשמש שטח ירוק פתוח לציבור שמשמש שטח פתוח לנטיעה. הזזנו את הפרויקט קצת מערב כדי להרחיב את רח' קנדה. אסף הראל : אם היית יכולה להעמיס 15 על אחד ואחד משתי הפינות עושים 30 ומקבלים באמצע ירוק ואגם אם נצטרך חום נוכל לבנות. אירית : לדעתך זה קצת קיצוני בפרוייקט הזה. לעלות של 30 קומות נראה לי קצת קיצוני. אסף הראל : נכון שזה 15 מ' מצד אחד 10 קומות אירית אסיג : זו אוכלוסיה אחרת אסף הראל : אני מבין את האילוצים של תוכנית המתאר והזכויות ושהפרוייקט יהיה כלכלי אבל אני תוהה אירית סייג : זה יעבור לסמכות המחוזית אם נעלה בגובה. אורלי אראל : אם תחליטו בעד אנחנו מפקידים בחודש הקרוב את התוכנית אם לא יהיו תיקונים ונקבל תוקף תוך שנה, אם מעבירים לסמכותם ועדה מחוזית התוכנית תופקד עוד שנה. אסף הראל : השטח הירוק מאוד צר. אופירה יוחנן וולק : ככל שאתה עולה בגובה ככה יהיה לאנשים פחות כסף לקנות. רועי : בנתונים האלה אינטואיטיבית יותר שטחים ציבוריים אבל צריך להחליט אם לעשות זאת עכשיו או בעוד כמה שנים. ובאילוצים הללו עדיף לאשר זאת עכשיו. אופירה יוחנן וולק : יש ביניהם רווח בין הבניינים מעוז פרייס : מסביר במצגת את המעברים בין המגדלים. יש רמפה אחת בכל הפרוייקט וזה יתואם בתכנית העצוב. שולה קשת : מדוע צפיפות יח"ד כזו גבוהה. למה צריך מכפיל בדירות חדשות וישנות בפרוייקט שחלקות הגדול הוא בבעלות העיריה. המשמעות היא בניה לגובה שהיא גם יותר יקרה לתחזוקה. אני שמחה שמכניסים מבני ציבור מבלי להרוס שצ"פ. כמו כן צריך לחדד את הוראות הבניה לגבי מבני הציבור. חייב שיהיה רשום שמבנה הציבור יהיה במפלס הרחוב ומה היקף הזכויות שלו, איזה שימושים ציבוריים יהיו לו כל זה צריך להאמר בהוראות התוכנית. לא יתכן שיש החלטת הפקדה מבלי לעשות שיתוף ציבור. התירוץ שבגלל הקורונה לא היתה אפשרות לדבר ולסביר לאוכלוסייה המבוגרת, אני מבקשת שלא לתקבל

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>191-03681507 תא/מק/4466 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת</b>	<b>17/11/2021</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>3 - 0023-21'</b>

החלטה מבלי שיהיה שיתוף ציבור. אם לא יהיה שיתוף ציבור אני אאלץ לבקש דיון חוזר במליאה של הועדה המקומית. בתוכנית הקודמת של קהילת קנדה היה הליך שיתוף ציבור וסקר חברתי. לכן יש לעשות סקר חברתי גם כאן. יש דירות קטנות בפרויקט הזה, דירה קטנה היא לא דירה בהישג יד היא בשכר דירה מופחת ואין כאן דיור ציבורי למרות שהעיריה ומינהל מקרקעי ישראל הם חלק מהבעלים, למה אין? למה העיריה מוותרת אל האפשרות הזו? יש כאן דיירים שנמצאים בדיור ציבורי ואם לא תדאגו להם הם יזרקו לרחוב. אני מבקשת שיוגדר בתוכנית ש10% בתוכנית יהיו דירות בהישג יד בבעלות פרטית בשכ"ד מפקח ועוד 10% דיור ציבורי בשכ"ד מפקח.

גידי מוסז: מדובר על מתחם בין 1000 בעלי דירות שגרים בבתים בתנאים קשים. התוכנית היא פרי של כמה שנים שמחכים לפרויקט הזה. יש פה בינוי שהמרחק ביניהם הוא 15 מ' ממערב למזרח הוא 20 מ' וצריך להתחשב בעלויות. אושר סקר חברתי ונעשו כמה וכמה מפגשי שיתופי ציבור, זה נערך יחד עם המשלמה ביפו וישבו שם עשרות משפחות ששאלו שאלות כי ההם רוצים פרויקטים דומים. גם הפרויקט עצמו חתום מעל 80% כך שאנשים מצפים לפרויקט. נערכה בדיקה כלכלית התמורות וגם היקף הבינוי הכל עומד אל מול הבדיקה הכלכלית. לגבי המכפיל הבינוי או לגבי מכפיל יח"ד יש להבין כאשר אנחנו דורשים הרבה יחידות קטנות או שילוב רק של יחידות קטנות אז המכפיל הזה עולה, אבל מבחינת המטרים אנחנו שומרים על המטרים על מנת שתהיה לנו כלכליות לפרויקט, כל זאת על מנת לאפשר דירות זולות יותר ואוכלוסיות שונות והטרורגניות.

אסף הראל: לא הגבת להצעה שלי.

גידי מוסז: הליכה למחוז גם אם משנה בניה ולא בטוח שהיא טובה בגלל סיפור העלויות והמצב ההטרורגני של המשפחות אנחנו לא נוציא את הפרויקט. זה בלתי אפשרי.

אסף הראל: ועם מפקידים 5 מבנים.

גידי מוסז: אי אפשר לאשר 5 מתוך 6 אין כלכליות לפרויקט.

אסף הראל: כדי לא ליצור עיכוב במקביל לנסות לראות אם אפשר להעמיס את המבנה הזה על האחרים.

גידי מוסז: כאשר אנחנו עם 5 מתוך 6 אין הבדל אי אפשר לבנות מקטעים. הכנסנו גנים בתוך מבני המגורים צריכים לאשר את הפרויקט הזה.

אסף הראל: אני חושב שהפרויקט צפוף מידי ומגיע לתושבי יפו מרחב ציבורי גדול יותר, במתווה הזה אני חושב שזה תכנון לא מייטבי ואני מעדיף ללכת למחוז ולהציע הצעת נגדית.

דורון ספיר: אני מציע את הצעת מה"ע

שולה קשת: לא ברור על איזה שיתוף ציבור דובר במסמך כתוב שיהיה מועד והוא נדחה. מצותת מתוך

הדרפט.

שלומית זונשטיין: שיתוף הציבור נעשה אך לא הסתיים, נעשו מפגשים עם הדיירים, עם האוכלוסיה

הקשישה נעשו מפגשים פרטיים. דיור ציבורי אין יש רק כמה יח"ד והיזם בפניה שלו שפנה לחברות

המשכנות הם נדרשים ליידיע את התושבים על התהליך שמתקיים ועל הזכויות שלהם. שיתוף הציבור

לשכנים לא הסתיים אלא נעשה רק מפגשים עם ועד השכונה כהכנה לעשות את מפגשי שיתוף הציבור. את

שיתוף הציבור נעשה לפני הפקדה בפועל.

שולה קשת: זה יהיה חסר ערך לפני הפקדה

שלומית זונשטיין: במידה ויהיו הערות נחזור לוועדה עם הערות.

חן אריאלי: כתושבת האזור שצריך להבין איזו שכונה ואיזה אנשים גרים שם. לעבור לגור במגדל מקשה

מאוד על אחזקת הדירות והדבר יעזיב אותם את האזור. אני חושבת שצריך להיות דיור ציבורי. אני לא

בעד התוכנית.

שולה קשת: חייבים לעשות כאן דיור ציבורי, ותעשו שיתוף ציבור.

**הצבעה** –

הצעת מה"ע והצוות

בעד: אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, דורון ספיר, רועי אלקבץ

הצעת אסף הראל- 5 בנינים שיהיה סיכוי לחצר באמצע

בעד: אסף הראל, אלחנן זבולון, חן אריאלי

נמנע: ראובן לדיאנסקי

**בישיבתה מספר 0023-20' מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה**

**לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. להוסיף במסמכי התוכנית כי תתאפשר הצללה כגון פרגולות במסגרת הפיתוח של השפ"פ ובהמשך

לקולונדה המוצעת בשדרות ירושלים שיקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ובכפוף

למתודולוגית הצללה עירונית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0368191 תא/מק/4466 - פינני בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת דיון בהתנגדויות	17/11/2021 3 - 0023-21

2. קיום מפגשי השיתוף כתנאי להפקדה בפועל.
3. הטמעת הערות האגף לאיכ"ס בתקנון וקבלת אישורם הסופי.
4. אישור סופי מול אגף התנועה לחלופת הרמפה הבודדת.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
6. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ, חן אריאלי, ציפי ברנד.

**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 9732 בעמוד 7418 בתאריך 06/07/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

09/07/2021	מעריב
09/07/2021	מעריב הבוקר
09/07/2021	מקומון ת"א

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

1. התנגדות עו"ד ירדן אפרה ועו"ד גלית שיצר מטעם חברת צברים בשדרה בע"מ ואקרו התחדשות בת"א 05- יזמי התכנית
2. התנגדות מהנדס העיר בשם הועדה המקומית

התנגדות עו"ד אפרה ושיצר מטעם חברת צברים ואקרו			
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
5.5-5.13	ניוד 200 מ"ר משטחי בניה משימוש מסחר לשימוש מגורים תא שטח 500 c500 B	לדחות את ההתנגדות	ניוד שטחי מסחר מקומת הקרקע למגרש אחר יצמצמו גמישות ויכולת תכנון איכותי של קומת הקרקע, שטחי המסחר וקומת הקולונדות.  מהות הבקשה מתבססת על הנחה כי יחידת אדריכל העיר יאשרו קומת קולונדות כפולה וחללים כפולים בגובה של 6 מטר ומעלה. מה שאינו תואם את המדיניות העיצובית ותכנון החזית המסחרית הסמוך מצפון.
5.14-5.20	הבהרה כי בסעיף 6.13.2-סטיה ניכרת תהיה רק ביחס לבניינים בהם ניתנה הקלה לענין מספר הקומות (בנין C500) פיצול סעיף הנ"ל ביחס להקלה במספר קומות ולהקלה בקווי בנין	לקבל את ההתנגדות	ככל ויבוקשו הקלות במספר הקומות ליתרת הבניינים הדבר יעשה בהתאם לחוק ולשיקול דעת הועדה בעת היתר בניה. נכון לפצל את הסעיף לקווי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0368191 תא/מק/4466 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת	17/11/2021
דיון בהתנגדויות	3 - - '21-0023

התנגדות מהנדס העיר בשם הועדה המקומית		
בנין ולמספר קומות בנפרד.		
בחינה כלכלית עדכנית שנעשתה באגף הכנסות מבניה ופיתוח נמצא כי ישנה התכנות כלכלית להגדלת התועלת הציבורית של הפרויקט באמצעות 40 יח"ד דב"י.	לקבל את ההתנגדות	הקצאת 40 יחידות דיור בהשג יד (דב"י) מסך יחידות הדיור בפרויקט. בנייהול ובבעלות אחודה, בהתאם לתנאים המוגדרים בתיקון 120 לחוק התכנון והבניה. (תקופה של 20 שנה ו40% הנחה ממחיר השכירות)
מומלץ לטובת ייעול וגמישות התכנון המפורט בבנין המשלב שטחי ציבור מבונים ומגורים.	לקבל את ההתנגדות	תוספת הערה לטבלה 5 בתקנון התכנית על פיה ניתן יהיה לנייד עד 700 מ"ר (עיקרי + שירות) בשימוש מגורים מתא שטח C 500 ל A500 ועד 8 יח"ד- זאת, ללא תוספת שטחי בניה , מספר קומות או יח"ד וללא שינוי בנפחי הבניה המאושרים.

### ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לקבל את התנגדות עו"ד מטעם חברת אקרו וצברים לענין סעיף 6.13-סעיף סטיה ניכרת ולדחות את ההתנגדות בנוגע לטבלה 5 (ניוד שטחים משימוש מסחר למגורים).  
לקבל את התנגדות מה"ע במלואה ( תוספת סעיף לענין דב"י בתקנון ותוספת הערה לטבלה 5-ניוד שטחים). ולהמליץ למתן תוקף.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-21'ב' מיום 17/11/2021 תיאור הדיון :

עדי בסיס : מציגה תזכורת לתוכנית של שד' ירושלים קהילת קנדה.  
עו"ד מיטל טויסטר : העלנו 2 סוגיות, בתכנון המקורי של התוכנית היו 200מ"ר שהיו בתא שטח C ביעוד מגורים. בשלב מסוים סברו שאי אפשר לאשר 19 קומות בתוכנית והקלה מעבר לתא 5000 ובעקבות זאת הורידו את הגובה ל15 קומות ובגלל האילוץ הזה נאלצנו להעביר את ה200מ"ר מיעוד מגורים במגרש C ליעוד מסחרי במגרש B. בסופו של דבר כן אושרו 19 קומות ולכן במגרש C חזר הבינוי המקורי של 19 קומות. אנחנו מבקשים להחזיר את אותם 200 מ"ר, ולהוסיף לטבלה 5 שקובעת שמותר ניוד עד 200 מ"ר משטחי המסחר במגרש B לשטחי המגורים במגרש C.  
הסוגיה השניה תיקון טכני לכך שהתוכנית קובעת הוראות סטיה ניכרת. בגלל שבתוכנית הוטמעו ההקלות על המאושר בתא 5000 הוגדר שתוספת קומות תהיה סטיה נכרת. נכון שזו סטיה ניכרת הוספת הקומות אולם זה רק במגרש C -ביתר המגרשים לא נוצלה האפשרות של הוספת קומות בהקלה מעבר לתכנית 5000 כך שאין סיבה שזה יהיה סטיה נכרת. זו הכוונה גם היום , כי כתוב בסעיף שהמגבלה היא בהוספת הקומות בהקלה ולא כתוב שזה רק למגרש C.  
סעיפי הסטיה ניכרת כוללים 2 סעיפים נושא הקומות ונושא קווי הבנין ולכן בקשנו להפריד נושא הקומות הרלוונטי רק למגרש C ונושא קווי בנין ומרפסות רלוונטי זה באופן כללי.  
עדי בסיס : מציגה את התנגדות מה"ע. אחת לענין דיור בהישג יד והשניה לבקשת היזם לאפשר גמישות לניוד עד 700מ"ר בשימושי מגורים ועד 8 יח"ד בין תא שטח A וB.

### מענים :

עדי בסיס : ממליצים לקבל את התנגדות מה"ע ואת ההתנגדות הטכנית של יזמי התוכנית לענין הסטיה ניכרת כולל פיצול הסעיפים סעיף 6.13. לגבי ההתנגדות הראשונה ממליצים לדחות אותה. מכיוון שבשלב תבע אנחנו לא נכנסים לפירוט של עיצוב אדריכלי. וגם כי לשינוי שטח מיעוד של מסחר למגורים יש הרבה משמעויות גם כלכליות, חברתיות וגם פרוגרמתיות. אנחנו למדים מפרויקטים סמוכים שיש מחסור בשטחי שירות בקומת הקרקע בשטחי קומת הקולונדה ולכן לא ממליצים לעשות את ההמרה ולא לאפשר את הפתח כי זה יבוא ע"ח תכנון מיטבי של קומת הקרקע. ברמה התב"עית אנחנו צריכים לאפשר גמישות למקסימום שטחים בקומת המסחר בגלל קומת הקולונדה על מנת שהפרופרציות יהיו נכונות.  
עו"ד מיטל טויסטר : התוכנית קודמה בשת"פ עם העיריה. למרות ההתנגדות שהבענו להוספת הדב"י , אנחנו מוותרים על ההתנגדות להוספת הדב"י ומקובל על אקרו שיוקצו 40 יח"ד כפי שבקש מה"ע.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>4466/מק/תא/507-0368191 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת</b>	<b>17/11/2021</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>0023-21' - 3</b>

התכנונית היא ביפו ד' עם ערכי קרקע נמוכים וקשה לייצר כלכליות וצירפנו דו"ח כלכלי וגם בלי הדב"י הרווחיות נמוכה. התוכנית מוסיפה שצ"פ וקובעת שפ"פ עם זיקת הנאה לגינה ציבורית יותר מ2 דונם ו1000 מ"ר ציבורי מבונה. בלי הנושא של דיור בהישג יד אנחנו עם הרבה התועלות הציבוריות. בהתחשב בכל זאת אנחנו חושבים שהנחה של 40% ביפו היא לא סבירה ואנחנו מבקשים שתהיה הנחה יותר נמוכה. גם האופציה של הנחה שבין 20% גם היא בעייתית כי היא יוצרת חוסר ודאות של היזמים. אנחנו מבקשים מקבלים את ה40 יח"ד שיקבע שאחוז ההנחה יהיה 20%. יש הגיון שבאזור כזה ביפו ד תהיה הנחה.

בנוסף, בהתנגדות מה"ע התבקש שטח ממוצע של הדירות הדב"י יהיו 80 מ"ר אנחנו חושבים שאין הצדקה לגודל כזה של דירות בדב"י גם מבחינת המעמסה שזה עושה לפרויקט וגם מבחינת הדירות עצמן שהם אמורות להיות נגישות ולכל היותר שיהיו 65 מ"ר. חן אריאלי: היה שיתוף ציבור איך כלל התושבים הגיב? עדי בסיס: באישור להפקדה נערכו 2 מפגשים עם התושבים. הנוכחות היתה מאד דלה ומה שעניין אותם זה המרחב הציבורי, קומת הקרקע, גובה הבניה ושטחי הציבור ולא הוגשו התנגדויות. שולה קשת: לא הוצג בדרפט את הדיון של הערר אני מבקשת שיוסיפו לדיון הנוכחי. לא היה שיתוף ציבור ראוי וזה מאוד חריג שלא היו התנגדויות. יחד עם זאת אני מברכת על השינוי בהתנגדות מה"ע שבקשו הוספת יח"ד בהישג יד ע"י סך היחידות בתוכנית. למרות זאת אני רוצה להדגיש ש-40 יח"ד זה לא מספיק בתוכנית כזו ועכשיו אני שומעת שרוצים להוריד את הנחה מ40% ל20%. כמו כן לא הוצג סקר חברתי בפני הועדה, אם מה"ע מצא שיש לבדוק מחדש את הכלכליות של התוכנית ומצא שהיא גבוהה מאוד מדוע לא בדקו את ההיבט החברתי. הקליניקה המשפטית אומרת שצריך שבתוכנית הזו תהיה חברת תחזוקה מנגנון שיאפשר להקל על הדיירים לאור הגדלת עלויות המגורים. אני מבקשת להרחיב את התנגדות מה"ע ולהוסיף זאת להוראות התוכנית לאור הבחינה הכלכלית החדשה שבוצעה ממילא צריך חברה שתנהל את הדיור בהישג יד. היה מקום לבחון את ענין של הצפיפות (לא הוגשו התנגדויות בנושא הזה).

מיטל להבי: שעושים תנאים להפקדה יש לוודא שהם מתמלאים. עדי בסיס: כל התנאים להפקדה מולאו והוצגו לוועדה כתנאי להפקדה. מיטל להבי: אנחנו רוצים אוכלוסייה מגוונת משפחות וסטודנטים ודווקא באזור הזה בגלל השפ"פ של 1500 מ"ר ועוד שטחים פתוחים וזיקות הנאה יש פה עלויות אחזקה מאוד גבוהה לכן יש לקחת בחשבון לעשות קרן הונית כדי לתחזק את השפ"פ. לא יכול להיות שפ"פ לרווחת הדיירים בפרויקט. זו לא יכולה להיות ההגדרה. יש שתי הוראות סותרות לגבי השפ"פ. עו"ד רויטל טויסטר: יש הוראה בתוכנית סעיף 6.1.9 מאיה נורי: דיור בהישג יד לא צריך להיות רק 20 שנה הוא צריך להיות לצמיחות כי בעתיד נהיה במצוקת דיור חמורה.

דורון ספיר: זה לא נכון כל כך כי אנחנו מאשרים עוד ועוד תוכניות והוא גדל. עדי בסיס: אנחנו מבקשים לפי מה שיש בחוק בין 20% ל 40%, ללא הפחתה. אומנם זה מחירי שכירות של דרום העיר אבל גם היכולת של האוכלוסייה לשלם שכ"ד חודשי נמוכים בהתאם. זה יבחן בזמן הסכמים מול העיריה.

לגבי ממוצע יח"ד של הדב"י אנחנו דורשים שיהיה זהה כמו כלל התוכנית. לא דירות קטנות בלבד אלא ייקף שטח שמאפשר תמהיל. אנחנו לא רוצים דירות של 120 מ' בדב"י אבל אנחנו יודעים לקבוע תמהיל מגוון וגם נוסף בתקנון סעיף שמדבר על תמהיל הדב"י. ואם מדברים על סך השטח כאשר הוא מתחלק ליח"ד אנחנו נפחית את הדירות הגדולות ע"י דירות קטנות שיהפכו לבינוניות. אנחנו לא רוצים רק דירות דב"י קטנות. לענין תחזוקה יש קרן הונית. ובשטחי השפ"פ היום אנחנו מגדירים בתקנון שכל קומת הקרקע היא בזיקת הנאה והיא בתחזוקה או עירונית או יזמית שיבחנו בתוכנית העיצוב בהתאם לשטחים ולרצונות של כולם. יש לזה קרנות מיוחדות והערה גרית בתקנון. בגלל שזו תב"ע שקודמה לפני הרבה זמן יש לוודא שכתוב כי זיקת הנאה משמשת לכלל הציבור למעבר ולהשהיה ל24 / 7 ובלי גדרות. דורון ספיר: ממליץ לקבל את המלצת הצוות ולקבל ההתנגדויות בחלקן לתת תוקף לתוכנית פה אחד

### **בישיבתה מספר 0023-21' מיום 17/11/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

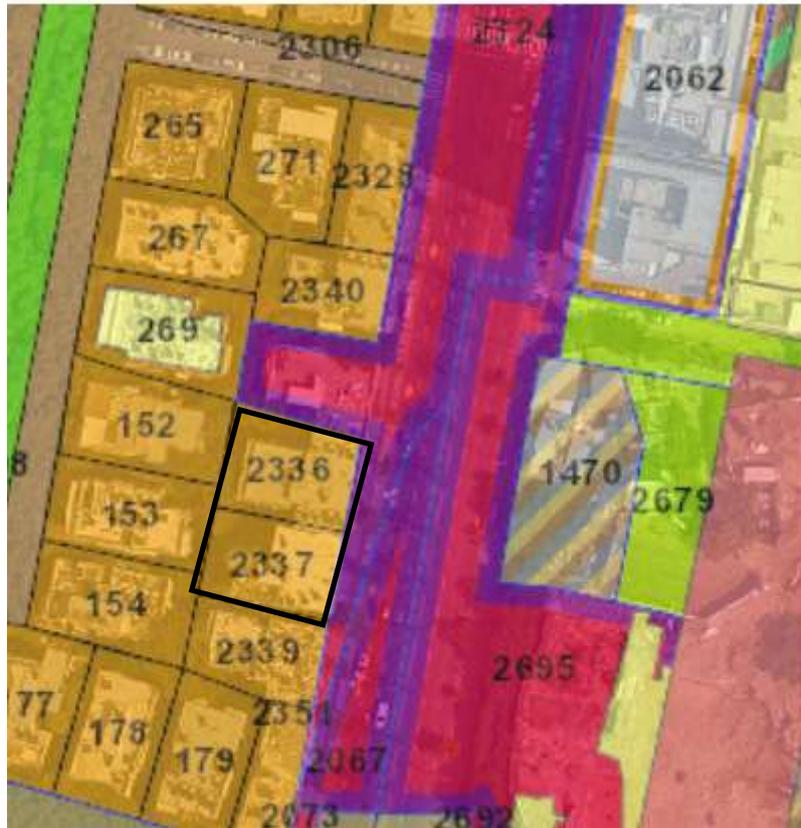
לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

1. לקבל את התנגדות מה"ע במלואה.
2. לקבל חלק מההתנגדות של אקרו וצברים לעניין סעיף 6.13 – סעיף סטיה ניכרת.
3. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, שולה קשת, חן אריאלי, זבולון אלחנן, מאיה נורי

התוכן	מס' החלטה
99-101 - אבן גבירול 4651/מק/תא/507-0419127	17/11/2021
דיון בהתנגדויות	4 - - '21-0023

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



**כתובת:** אבן גבירול 99-101, תל אביב

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6214	מוסדר	חלק	150-151	152-153
6216	מוסדר	חלק		56

**שטח התכנית:** 916 מ"ר (1070 מ"ר לפני הפקעה)

**מתכנן:** החדר אדריכלים

**יזם:** התחדשות אורבנית  
**בעלות:** פרטי

**מצב השטח בפועל:** שני מבנים בנויים בקיר משותף שבהם חזית מסחרית ומגורים בקומות העליונות

**מדיניות קיימת:** עידוד התחדשות המבנים ברחוב בהתאמה לתכנית המתאר הקובעת את רחוב אבן גבירול מעורב שימושים הכולל תוואי רק"ל תוך התאמה לתכנית הכוללת לרחוב אבן גבירול תא/4562 הנמצאת בהכנה

## מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה (שם ומספר) :  
תא/336, תא/58, תא/678, תא/ג', תא/1, תא/5000, תמ"א 38 על תיקוניה, תת"ל 71 ב'

יעוד קיים : אזור מגורים א'  
שטח התכנון : 916 מ"ר (1070 מ"ר לפני הפקעה)  
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) :  
חלקה 150 - 161%, 813.05 מ"ר, 3 קומות מגורים + קומת מסחר  
מגרש 151 - 161%, 909.65 מ"ר, 3 קומות מגורים + קומת מסחר

## מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

1. הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים למגורים הכוללים מסחר וקולונדה בקומת הקרקע בחזית לרחוב אבן גבירול, שימושי תעסוקה בקומה א ומגורים מעל.
2. הגדלת צפיפות המגורים.
3. עיגון זכויות הבנייה ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה וע"פ הקלות לשיפור תכנון ותוספת קומות.
4. קביעת הוראות בינוי וגובה המבנים החדשים.
5. קביעת תנאים להיתר בנייה .

פירוט יעדים/שימושים :

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים, מסחר תעסוקה ושטחי ציבור	4520.53	493.50	0	0	866.08	20	1712	39.53

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

יח"ד : 49 לא כולל מסחר ותעסוקה  
צפיפות : 53.49 לדונם  
שטח ממוצע ליח"ד : 70 מ"ר  
מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר : 11  
מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 23  
מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 12  
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 3  
סה"כ יח"ד : 49  
השטחים הינם שטחים עיקרי + שרות.

## נתונים נפחיים :

מספר קומות : 9 (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית). נסיגות בקומת הגג- 2 מ' לחזית אבן גבירול, 2 מ' לחזית הצפונית, 3 מ' לחזית מערבית, 1 מ' לחזית דרומית.  
גובה : 34 מ' (בתוספת ארובה 2 מ')  
תכסית : 53%, 60%  
קווי בניין : קדמי - 0, אחורי - 5 מ', צידי שמאלי - 3, צידי ימני 0.

## עקרונות ודברי הסבר נוספים :

התכנית הינה בהתאמה לתכנית הכוללת המקודמת לרחוב תא/4562 מבחינת תמהיל השימושים, נפחי הבניה, מדיניות החניה והוראות העיצוב.  
התכנית ממוקמת בדופן המערבית של רחוב אבן גבירול בין הרחובות ארלוזורוב ובחור אליהו. המבנן הקיים כולל 3 חלקות : אבן גבירול 103, 101, 99. אבן גבירול 103 (חלקה 270) הופקעה על ידי תת"ל 71 ב' ומסומנת ללא אפשרות בניה עבור כניסה ויציאה לתחנת הרק"ל העתידית. לפיכך, כוללת התכנית בניה ב-2 מתוך 3 החלקות הקיימות של המבנן - אבן גבירול 99 ו- 101.

חישוב זכויות הבנייה הינו ע"פ זכויות הבנייה התקפות למגורים ומסחר עפ"י תכנית 58 על תיקוניה ועפ"י תמ"א 38 על תיקוניה וכן עיגון הקלות הגין שיפור תכנון, 2 קומות בהקלה, ותוספת מעליות. התכנון המוצע כולל קומת קרקע לשימושי מסחר; קומת ביניים לשימושי מסחר ותעסוקה; קומה ראשונה לשימושי תעסוקה; שש קומות טיפוסיות למגורים ומעליהן קומת גג חלקית למגורים. עד 2 קומות מרתף התאם לתכנית ע1.

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

החלקה הגובלת מצפון (270) הופקעה ע"פ תת"ל 71 לטובת הקמת תחנת רכבת קלה של הקו הירוק ברחוב אבן גבירול. התכנית כוללת תקן חניה אפס.

#### עיצוב:

חזית המבנה שומרת על רוח הרחוב – מקצב העמודים תואם את הקולונדה באבן גבירול בהתאם לתכנית אבן גבירול וכן מיקום המרפסות והחלונות נקבע על פי מודול העמודים. גובה המבנה ועיצובו נעשה בהתייחסות לתכנית אבן גבירול המקודמת. חזית הבניין תכלול לפחות 25% מישור בנוי (ללא מרפסות).

#### התייחסות לסביבה

רחוב אבן גבירול מהווה עורק תחבורתי, מסחרי מרכזי בעיר ובהתאם לכך המבנה מהווה תוספת שטחים למשרדים, יח"ד קטות ללא חניה. גובה המבנה ומשתלב בבנייה העתידית ברחוב. איכות סביבה: התכנית תכלול תנאים להיתר בניה בנושא מניעת מטרדים.

#### משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:

התכנית תכלול קולונדה הכוללת שטח בזיקת הנאה להולכי רגל ברחוב שלא יפחת מ-4 מ' נטו.

#### טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
493.50	161	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
4520.53	1722.7	מ"ר	
55	42	אחוזים	זכויות בניה לקומה
502	449.4	מ"ר	
9	4	קומות	גובה
36	13.5	מטר	
99 – 53%, 101 – 60%	52		תכסית
לפי קווי בניין	99 – 49%, 101 – 55%		
0	0		מקומות חניה

#### זמן ביצוע: מיידי

#### חז"ד צוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. התאמה לתכנית רחוב אבן גבירול בכל הנוגע לעיצוב החזיתות. למעט קו הבניין הצידי הדרומי שהינו בהתאם להצגת התכנית בפורום מה"ע 3 מ'.
2. לא תותר הבלטת מרפסות בחזיתה פונה לרחוב אבן גבירול.
3. דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטח כולל) יכללו פיתרון ממ"ק בלבד.
4. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

שם התכנית		מספר התכנית	
תא/מק/4651 התחדשות אבן גבירול 99-101 מימוש תמ"א 38		507-0419127	
מגיש התכנית		שם התכנית	
התחדשות אורבנית ייזום תדלן		תא/מק/4651 התחדשות אבן גבירול 99-101 מימוש תמ"א 38	
עיריית תל אביב-יפו			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
עירונית <input checked="" type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין <input type="checkbox"/>			
מוסד התכנון המוסמך להפקוד את התכנית היא עיריית תל אביב-יפו			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת 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			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לפקול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	462 א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מחוזת הסעיף	קביעה או שינוי בקו בניין חקביע בתכנית
סעיף קטן (א4)	מחוזת הסעיף	קביעה או שינוי בקו בניין חקביע בתכנית
סעיף קטן (א5)	מחוזת הסעיף	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א8)	מחוזת הסעיף	קביעת צפיסות

המתאר		
הקלות כמוותיות מתכניות תקפות (11%) 2 קומות בהקלה מתכנית תקפה ביטול חובת מרפסות שירות הקמת בריכות שחייה במרפסת חגג ובגג העליון	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	סעיף קטן (א)(9)
התכנית מוסיפה שימוש לחזית מסחרית בקומת הקרקע ושימושי תעסוקה	הוספת שימושים למושרדים / מלונאות או חזית מסחרית במגרשים עד 2.5 דונם כחלקם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(11)

תצהיר וחתומות				
ברקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופסוף זה.				
מחוזית/מחוזית				
שם וז"ש משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אחוד כרמלי, אדרי	02537277		14.1.21	
מחוזית/מחוזית				
שם וז"ש משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם און, עו"ד	02938976-7		14.1.2021	

תב"מ | 2017

**הערות:**  
גב אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-21' מיום 27/01/2021 תיאור הדין :**

גילה גינסברג : תוכנית נקודתית אחרונה לפני התוכנית הגדולה של הרחוב שעומדת לקראת דיון בוועדה המחוזית. התוכנית מממשת את עקרונות אבן גבירול בכל מה שקשור לנפחי הבינוי, צפיפות, הפקעות ושימושים.

ברד פיזיק : מציג את התוכנית לאבן גבירול.

אסף הראל : יש כאן קולונדה הפונה למגרש הצפוני?

ברד פיזיק : אנחנו מציעים קולונדה חלקית ואז משלימים.

אסף הראל : למה חלקית

ברקד פיזיק : זה היה בתיאום עם הצוות שיש משהו נכון שהמבנה והחזית המסחרית צריך לפנות לשטח הפנוי ולתת חזית פעילה ולהפוך את המקום למרחב ציבורי פעיל לבאי הרקל. הזווית האלכסונית היא הגבול הקיים היום.

גילה גינסברג : בבנין כזה קומת הקרקע, אם רוצים למקסם את השימושים של המסחר והתעסוקה- יש הרבה שטחי שירות והיה חבל ללכת עם קולונדה עד הסוף. יכול להיות שאפשר לתת עיבוד יותר עדין.

דורון ספיר : אם אין הערות נאשר את חו"ד הצוות.

אסף הראל : הפינה במפגש בין התחנה כי יש שם אלכסון בחלקה אבל צריכים להיות שם יותר יצירתיים. גילה גינסברג : מקבלים את ההערה. בנוסף, תוכנית העיצוב תהיה בסמכות מה"ע.

**בישיבתה מספר 0002-21' מיום 27/01/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה כפוף לתיקונים ותנאים הבאים :

1. התאמה לתכנית רחוב אבן גבירול בכל הנוגע לעיצוב החזיתות. למעט קו הבניין הצידי הדרומי שהינו בהתאם להצגת התכנית בפורום מה"ע 3 מ'.
2. לא תותר הבלטת מרפסות בחזיתה פונה לרחוב אבן גבירול.
3. דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטח כולל) יכללו פיתרון ממ"ק בלבד.
4. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
6. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית
7. תוכנית העיצוב תהיה בסמכות מהנדס העיר

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ

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

**פרטי תהליך האישור :**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9674 בעמוד 6740 בתאריך 10/06/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

10/06/2021	הארץ
10/06/2021	מעריב הבוקר
11/06/2021	מקומון ת"א

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

לינקולי 20 ת"א 6713412	התחדשות אורבנית
בר כוכבא 16 בני ברק 5126107	עו"ד דולפין מינצר

מטענה	טענה	מתנגדים	
<p>1.1 לקבל את ההתנגדות. הצפיפות המבוקשת תואמת את הוראות תכנית רחוב אבן גבירול שהומלצה להפקדה.</p> <p>1.2 לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי במקרה של בניה בהינף אחד תותר הארכת הקיר המשותף, וגמישות במיקום המיגרעות בחזית האחורית. לא יותרו חללים פנימיים.</p>	<p>1.1 התכנית קובעת צפיפות גבוהה 53 מ"ר ממוצע שלא תאפשר את הקמתן של יח"ד הקיימות. מבוקש לקבוע כי צפיפות יח"ד תיקבע לפי מקדם 70 לשטחי המגורים מתוכן יוקצו 25% יח"ד קטנות בשטח שלא יפחת מ-50 מ"ר שטחים כוללים.</p> <p>1.2 התכנית קובעת קו בנין צידי 2.5 מ' בצידי של הקיר המשותף בחלק שאינו בחפיפה כך שיווצר מרווח של 5 מ' בין המבנים. מבוקש לקבוע כי בבניה בהינף אחד תתאפשר גמישות בנושא אורך הקיר המשותף וכן במימדי המגרעת.</p>	<p>התנגדות יזם התכנית</p>	1
<p>ראו סעיף 1</p>	<p>סעיפי ההתנגדות חוזרים על התנגדות היזם.</p>	<p>עו"ד דולפין מינצר כרמון ב"כ בעלי דירות באבן גבירול 101</p>	1

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

לקבל את ההתנגדות ולתקן את הוראות התכנית כלהלן :

- 1.3 צפיפות יח"ד תיקבע לפי מקדם 70 לשטחי המגורים (סה"כ השטח המיועד למגורים מחולק במקדם), מתוכם יוקצו 25% יח"ד קטנות בשטח שלא יפחת מ-50 מ"ר שטחים כוללים, וזאת בהתאם להוראות תכנית רחוב אבן גבירול תא/4562.
- 1.4 בבניה בהינף אחד תותר הארכת הקיר המשותף ותינתן גמישות במיקום המיגרעות בחזית האחורית. לא יותרו חללים פנימיים.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-21' מיום 17/11/2021 תיאור הדיון :**

גילה גינסברג : מציגה את התוכנית בקצרה ואת ההתנגדות היזם. מציעה לתקן את חו"ד הצוות ולקבוע כי סעיף צפיפות יח"ד יתוקן בהתאם לתכנית הכוללת לרחוב אבן גבירול. דורון ספיר : על המתנגדים מקובלת המלצת הצוות ואין מה להוסיף להתנגדויות שולה קשת : היזם מבקש להגדיל את מס' יח"ד ב-20% גילה גינסברג : להיפך, התוכנית המופקדת קובעת מקדם צפיפות של 53 מ"ר. זו צפיפות גבוהה מידי ומקבלים את ההתנגדות הזו מכיון שהתוכנית הכוללת לרחוב אבן גבירול מדברת על צפיפות נמוכה יותר וקובעת תמהיל של יח"ד שמאפשר גם את יח"ד הקיימות וגם תוספת יח"ד קטנות יותר. זה אומר להגמיש את הצפיפות ולהתאים את סעיף הצפיפות לתוכנית הכללית של אבן גבירול. אז להיפך מדובר על מיתון הצפיפות של התוכנית המופקדת. המסגרת שאפשר להגיע היא מקסימום 50 יח"ד על שתי החלקות וכתבנו את הוראת הצפיפות ע"פ התוכנית הכוללת שתעלה בקרוב לדיון בוועדה המחוזית. מלי פולישוק : מה גודל ממוצעת ? גילה גינסברג : התוכנית לא הולכת לפי ממוצע ברד : סך הכל 50 יח"ד גודל ממוצע של הדירות שייבנה לפי התכנית - מדובר בצפיפות לפי תמ"א 38 וצפיפות לפי התביע הכוללת לרחוב ובכל מקרה מוגבלים ל-50 יח"ד. דורון ספיר : אני נקבל את ההתנגדויות ונתקן את הוראות התוכנית בהתאם למה שהקריאו בדיון. הוחלט פה אחד.

**בישיבתה מספר 0023-21'ב' מיום 17/11/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לקבל את ההתנגדות ולתקן את הוראות התכנית כלהלן ולתת תוקף לתכנית :

- 1.1 צפיפות יח"ד תיקבע לפי מקדם סה"כ שטחי המגורים (כולל שטחים משותפים) מחולקים במקדם הצפיפות 65. בכל מקרה מס' יח"ד הדיור מינימלי יהיה ע"פ מקדם צפיפות 85, מתוכם יוקצו 25% יח"ד קטנות בשטח שלא יפחת מ-50 מ"ר שטחים כוללים, וזאת בהתאם להוראות תכנית רחוב אבן גבירול תא/4562.
- 1.2 בבניה בהינף אחד תותר הארכת הקיר המשותף ותינתן גמישות במיקום המיגרעות בחזית האחורית. לא יותרו חללים פנימיים.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, שולה קשת, חן אריאלי, זבולון אלחנן, מאיה נורי, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
4140/תא-507-0126417 - מתחם רוקח אבן גבירול	17/11/2021
דיון בהתנגדויות	5 - - '21-0023

## דיון נוסף להמלצה להפקדה

### דיון 1. דיון מיקדמי לאפשר קידום מול לישיבת התכנון

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

**מיקום:** דרום: שדרות רוקח, רחוב ש"י עגנון

צפון: רחוב רחבעם זאבי

מערב: נחל הירקון

מזרח: רחוב אבן גבירול, תחום תכנית שדה דב



### שטח התכנית:

**מתכנן:** אדריכלים מנספלד קהת- אדר' דנה קהת

**יזם:** ועדה מקומית עיריית תל-אביב-יפו

**בעלות:** עיריית תל-אביב, חברת חשמל, שפד"ן, פרטיים

**מטרת הדיון:** המטרה העיקרית של התכנית היא לפנות ולהחזיר לעיר את חזית הים ואיזור שפך הירקון ע"י פינוי והסדרה של מכלול המתקנים ומערכות התשתית שהוקמו במקום. מהלך זה דורש תיאום עם גופים שונים חלקם סטטוטוריים כגון משרד התחבורה, וולחוף, המשרד להגנת הסביבה וכד' וחלקם מפעילי תשתית כגון: כיבוי אש, איגוד"ן, נת"ע, חברת חשמל. כדי לקדם את מטרת התכנית נדרשים מהלכים רבים מול גופים אלו. לשם חלק ממהלכים אלו נדרשת הפניה של הועדה המקומית אל גורמים אלו.

לכן, מוצגים לועדה המקומית עקרונות התכנית והמורכבות שלה- ובהמשך תוצג לועדה המחוזית. כך תתאפשר פעילות מול הגורמים השונים, כחלק מההליך התכנוני.

### מצב השטח בפועל:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>מתחם רוקח אבן גבירול</b>	<b>17/11/2021</b>
<b>4140/תא-507-0126417</b>	<b>5 - - '21-0023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	

מתחם רוקח אבן גבירול נמצא בגדה הצפונית של הירקון, גובל בתחנת הכח רדינג, ובשדה התעופה- שדה דב. בתחומו פונקציות מוטי תשתית התואמות שולי עיר כגון: מתקנים של חברת חשמל, תחמ"ש, תחנת כיבוי אש, מתקן שאיבה לשפכים, כלביה עירונית, מסוף אוטובוסים וחניון לילה לאוטובוסים, בית לוויות (אשר כמעט ולא תפקד ככזה), חניוני גרירת רכב ושטחי חניה עיליים למבקרי הנמל וסביבתו.

### מדיניות קיימת:

מיקומו הייחודי של המתחם על גדות הירקון, במפגש שפך הנחל אל הים, עומד בבסיס הפוטנציאל הגלום בתכנונו. זהו אזור שיהווה חוליה מקשרת בין העיר המרכזית לקטע העיר החדשה המתוכננת ומוקמת בצפון העיר בתחום שדה דב ו-3700. למתחם אושר, בועדה המחוזית, תכנית אב ב-25.2.2004. תכנית האב הציעה לחלק את המתחם בדרך פנימית בין שורת מבני ציבור לבין שטח פארק על דופן הנחל.

### מצב תכנוני קיים:

בגלל סמיכות שדה התעופה מגבלות הבניה שהשדה משית והמחסום הפיזי במעבר צפונה, ובנוסף הסמיכות לתחנת הכח רדינג והשטחים סביבה- תוכננו והוקמו בשטח, לאורך שנים שטחי שירות ותפעול. **תמ"א 1/א/10 – תחנת הכח רדינג**. תכנית בתוקף מיום 24.3.2016. תכנית המסדירה את פעילות תחנת הכח עד שנת 2020 ומציגה לוו"ז לפינויים של שטחים המיועדים לשטחי ציבור, שאינם נדרשים לתפקוד התחנה.

**תמ"מ 5/2- תכנית פארק הירקון**. עוסקת בהגדרת שימושים ומגבלות בניה. בתוקף מיום 30.10.2007. בתחום בקו הכחול התכנית קובעת שטחי ציבור חלקם פתוחים וחלקם בנויים- ע"פ תכנית מפורטת.

**תכנית "ל" – שטחים מעבר לירקון**- בתוקף מיום 19.2.1953. התכנית קובעת בשטחים לתכנית שבנדון שטחי ציבור – בנויים ופתוחים.

**תא/1111- שינוי לתכנית ל'** – בתוקף מיום 27.3.1969. תכנית זו ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ.

**תא/2186- בית הלוויות**. בתוקף מיום 16.12.1982. מתוקף תכנית זו הוקם מבנה שהיה אמור לשמש טקסי לוויה טרום יציאה לבית הקברות. המבנה כמעט ולא שימש למטרה זו. כיום משמש מחסן חרום של הג"א.

**תא/2289- תחנת כיבוי אש**. בתוקף מתאריך 28.1.1988. התכנית הגדירה שטח, זכויות ובינוי לתחנת כיבוי אש. למקום זה הועתקה התחנה ששכנה ברחוב בזל.

**תא/2848- מכון הביוב**. בתוקף מיום 12.7.2007. התכנית קבעה שימושים וזכויות עבור השפד"ן, כולל מכון שאיבה מתקנים הנדסיים ומשרדים.

**תא/3248- מתקן ספורט למכבי תל-אביב**. התכנית קבעה פינוי מתקני ספורט של מכבי ת"א לשטח בתחום התכנית. שטח זה נקבע בתכנית כשטח ספורט עירוני- לא מומש.

### מצב תכנוני מוצע:

- מרבית המתקנים הטכניים המיועדים להעתקה חלק בתחום הקו הכחול של התכנית וחלק מחוצה לו. התכנית המקודמת היום מציעה: שטחי ציבור בנויים ולאורך הנחל שטחי פארק.
- שטחים למבני ציבור לאורך רחוב אבן גבירול, עם חזית פעילה לרחוב ועיצוב אופיו כרחוב עירוני הממשיך את הרחוב בתחום העיר המרכזית. שטחי הציבור כוללים מבנה עבור מוזיאון (קודם ואושר להפקדה בתכנית נפרדת), ושטחים ע"פ הצורך עבור אולמות ספורט, תרבות ופנאי.
  - הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול המתחיל בתחום העיר המרכזית- צפונה עד לתחום תכנית שדה דב ו-3700.
  - הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול כוללת, בין היתר, העתקת תחנת כיבוי האש לתחום איזור של מתחם לוגיסטי- מארז צפון ושילוב רצועת רק"ל- עבור הקו הירוק.
  - מרכז תחבורה במבנה- בצומת רחובות רוקח ואבן גבירול הכולל חניון אוטובוסים, מוניות ומיניבוסים וחניה לרכב פרטי. בחזית המבנה תהיה תחנת רק"ל הקו הירוק. מרכז תחבורה זה יחליף את מסוף האוטובוסים הקיים – וממוקם על שטח ביעוד שצ"פ. בחזית הרחובות יהיו שימושי מסחר.
  - בחזית תחנת הכח רדינג- מבנה תחמ"ש סגור ומעליו זכויות למבנה תעסוקה. גם למבנה זה חזית מסחרית לרחוב אבן גבירול.
  - רצועת שצ"פ לאורך גדת נחל הירקון. רצועת פארק זו מהווה המשך צפונה של פארק הירקון עד למפגש עם רצועת הפארק בתחום שדה דב. בשצ"פ שטחי פיתוח, שטחים לאיגום מי נגר וטבע עירוני. כך יתקבל בסופו של דבר, המשך של פארק הירקון צפונה – פארק בעל מאפיינים אקולוגיים עבור שימושי נופש ופנאי ומכלול של מבני ציבור.
  - מיכלי הדלק בתחום השצ"פ, ששימשו בעבר את חח"י אמורים להתפנות ומיועדים לשימור והשמשה כשטח ציבורי כגון אולמות להופעות, אולמות לכנסים, שימושי פנאי, תרבות וכד'.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4140/תא-507-0126417 - מתחם רוקח אבן גבירול	17/11/2021
דיון בהתנגדויות	5 - - 0023-21ב'

- בגדה המזרחית של רחוב אבן גבירול יוסדר איזור של מתקנים הנדסיים ומתחם לוגיסטי עירוני. המתחם יכלול:
  - א'. הסדרת מתחם מכון השאיבה. מתקני תשתית המגבילים שימושי קרקע גובלים - בתחום תכנית שדה דב, יועתקו מהדפנות, הבינוי יאפשר תוספת מתקנים ע"פ צרכי השפד"ן.
  - ב'. מבנה כיבוי אש חדש.
  - ג'. מתחם לוגיסטי עירוני ע"פ פרוגרמה מעודכנת בתיאום עם חטיבת התפעול עבור יחידות העירייה השונות. כולל מבנה קצה לאיסוף אשפה פניאומטית, מרכז אנרגיה וצרכים עתידיים ע"פ הצורך.

#### **זמן ביצוע:**

אם תוך 20 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

#### **חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את המשך העבודה מול הועדה המחוזית וגורמים סטטוטוריים ואחרים נוספים כגון משרדי ממשלה, וולחוף, דיור ממשלתי וכד'.

#### **בישיבתה מספר 0021-16ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

פרנסין דויד מ"מ מהנדס העיר

#### **מהלך הדיון:**

אורית ברנדר - מטרות התכנית: תכנון איזור שהיה במשך שנים שטח למתקני תשתית - "סוף העיר". ובכך להסדיר מתחם של שטחי ציבור פתוחים ובנויים, להחזיר לעיר את חזית הים ושפך הירקון ותכנון המקום כחוליה מקשרת בין העיר המרכזית לשכונות החדשות בתכנון בצפון מערב העיר. מדובר בדיון מקדמי שמטרתו להציג את המהלך התכנוני שנעשה בתחום תכנית רוקח אבן גבירול. בהמשך תוצג התכנית לוועדה המחוזית שתקבע פעולות תיאום ועבודה מול משרדי ממשלה וגורמים סטטוטוריים, כגון: משרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, וולחוף וכד'.

דנה קהת: מציגה את התכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי: מדוע צריך כל הרבה חניה למה לא לעודד נסיעה בתחבורה ציבורית?

אורלי אראל: באופן כללי זו קרקע עירונית אנחנו מאפשרים בתב"ע הקמת חניונים. העירייה, במהלך יישום התכנון, תחליט אם לבצע את החניונים. בעקרון, חניונים אלו אמורים לתת מענה לחניה עבור באי נמל ת"א, חצי האי הירקוני ומוסדות הציבור שיוקמו בתכנית זו.

ראובן לדיאנסקי: מה בנוגע לזיהומי קרקע?

דנה קהת: אנחנו עושים תסקיר סביבתי.

רינה בר און: מה בנוגע לדרכי גישה לכוחות ההצלה.

דנה קהת: מראה במצגת את דרכי הגישה.

ראובן לדיאנסקי: רק הכלבייה יוצאת משטח התכנית, לאן תועבר הכלבייה?

פרנסין דויד: מציאת תחליף לכלבייה בעבודה והנושא הוא חלק מתכנית נווה שרת מזרח שבהכנה. ראובן לדיאנסקי: אני מבקש לעשות שיתוף ציבור לגבי הכלבייה.

פרנסין דויד: אנחנו נקדם תכנית למרלוג, בצפון מזרח העיר - ובתכנית הזו יקבע שטח עבור הכלבייה.

ראובן לדיאנסקי: כלבייה לא צריכה להיות רק תאים וכלובים אלא מרכז חינוכי.

יהודה המאירי: מודה על התכנון.

עידן עמית: בית הלוויות ראוי לשלב אותו בתכנית. כמו מבקש מסמך של שיקום השטחים הפתוחים והטבע הירוק. האם השטחים הירוקים והחומים נכנסים לתוכנית של שדה דוב.

אורלי אראל: אין קשר לשתי התוכניות, למעט אולי קשר אורבני. יעוד השטח ע"פי תמ"מ 5/2 הוא שטחים ציבוריים והם אמורים לתת מענה לכלל העיר. לגבי שיקום ופיתוח של השטחים הפתוחים אנחנו רק בתחילת הדרך.

#### **הועדה מחליטה:**

הועדה מאשרת לקדם את הנושא מול הועדה המחוזית.

**משתתפים:** דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי

## דיון 2. דיון להמלצה להפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

**מיקום:** דרום: שדרות רוקח, רחוב ש"י עגנון

צפון: רחוב רחבעם זאבי

מערב: נחל הירקון

מזרח: רחוב אבן גבירול, תחום תכנית שדה דב



הערה: התכנית הוצגה בדיון מיקדמי לוועדה המקומית במטרה לאשר התיעצויות עם הוועדה המחוזית ומשרדי ממשלה.

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק	25, 29, 31-56, 99-123, 126-135, 319, 323	22, 125, 141-149, 316, 325
6635	מוסדר	חלק	16-48, 57-62, 72-83, 87-102, 106-123, 139, 144-146, 224-255, 285, 291, 293	3-4, 49-50, 124-125, 136-138, 140, 220, 263, 286, 296-297
6798	מוסדר	חלק		9, 58, 63, 68, 75, 85
6900	מוסדר	חלק		21, 23, 25

שטח התכנית: כ-280 דונם

**מתכנן:** אדריכלים מנספלד קהת- אדר' דנה קהת

**יזם:** ועדה מקומית עיריית תל-אביב-יפו

## בעלות: עיריית תל-אביב, חברת חשמל, שפד"ן, פרטיים

**מטרת התכנית:** המטרה העיקרית של התכנית היא לפנות ולהחזיר לעיר את חזית הים ואזור שפך הירקון ע"י פינוי והסדרה של מכלול המתקנים ומערכות התשתית שהוקמו במקום במשך שנים רבות. תכנון השטח שבין נחל הירקון לרחוב אבן גבירול כולל מבני ציבור כלל עירוניים לאורך חזית רחוב אבן גבירול והמשך פארק הירקון צפונה לאורך הנחל.

### מצב השטח בפועל:

מתחם רוקח אבן גבירול נמצא בגדה הצפונית של הירקון, גובל בתחנת הכח רדינג, ובשדה התעופה- שדה דב. בתחומו פונקציות מוטי תשתית התואמות שולי עיר כגון: מתקנים של חברת חשמל, תחמ"ש, תחנת כיבוי אש, מתקן שאיבה לשפכים, כלביה עירונית, מסוף אוטובוסים וחניון לילה לאוטובוסים, בית לוויות (אשר כמעט ולא תפקד כזוה), חניוני גרירת רכב ושטחי חניה עיליים למבקרי הנמל וסביבתו.

### מדיניות קיימת:

מיקומו הייחודי של המתחם על גדות הירקון, במפגש שפך הנחל אל הים, עומד בבסיס הפוטנציאל הגלום בתכנונו. זהו אזור שיהווה חוליה מקשרת בין העיר המרכזית לקטע העיר החדשה המתוכננת ומוקמת בצפון העיר בתחום שדה דב ו-3700.

למתחם אושרה תכנית אב ב-25.2.2004, בוועדה המקומית והמחוזית, . תכנית האב הציעה לחלק את המתחם בדרך פנימית בין שורת מבני ציבור לבין שטח פארק על דופן הנחל.

### מצב תכנוני קיים:

בגלל סמיכות שדה התעופה מגבלות הבניה שהשדה משית והמחסום הפיזי במעבר צפונה, ובנוסף הסמיכות לתחנת הכח רדינג והשטחים סביבה- תוכננו והוקמו בשטח, לאורך שנים שטחי שירות ותפעול. **תמ"א 1/א/10 – תחנת הכח רדינג.** תכנית בתוקף מיום 24.3.2016. תכנית המסדירה את פעילות תחנת הכח עד שנת 2020 ומציגה לויז' לפינויים של שטחים המיועדים לשטחי ציבור, שאינם נדרשים לתפקוד התחנה.

**תמ"מ 5/2- תכנית פארק הירקון.** עוסקת בהגדרת שימושים ומגבלות בניה. בתוקף מיום 30.10.2007. בתחום בקו הכחול התכנית קובעת שטחי ציבור חלקם פתוחים וחלקם בנויים- ע"פ תכנית מפורטת. **תכנית "ל"- שטחים מעבר לירקון-** בתוקף מיום 19.2.1953. התכנית קובעת בשטחים לתכנית שבנדון שטחי ציבור – בנויים ופתוחים.

**תא/1111- שינוי לתכנית ל' –** בתוקף מיום 27.3.1969. תכנית זו ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ.  
**תא/2186- בית הלוויות.** בתוקף מיום 16.12.1982. מתוקף תכנית זו הוקם מבנה שהיה אמור לשמש טקסי לווייה טרום יציאה לבית הקברות. המבנה כמעט ולא שימש למטרה זו. כיום משמש מחסן חרום של הג"א.  
**תא/2289- תחנת כיבוי אש.** בתוקף מתאריך 28.1.1988. התכנית הגדירה שטח, זכויות ובינוי לתחנת כיבוי אש. למקום זה הועתקה התחנה ששכנה ברחוב בזל.  
**תא/2848- מכון הביוב.** בתוקף מיום 12.7.2007. התכנית קבעה שימושים וזכויות עבור השפד"ן, כולל מכון שאיבה מתקנים הנדסיים ומשרדים.  
**תא/3248- מתקן ספורט למכבי תל-אביב.** התכנית קבעה פינוי מתקני ספורט של מכבי ת"א לשטח בתחום התכנית. שטח זה נקבע בתכנית כשטח ספורט עירוני- לא מומש.

### מצב תכנוני מוצע:

- מרבית המתקנים הטכניים המיועדים להעתקה חלק בתחום הקו הכחול של התכנית וחלק מחוצה לו. התכנית המקודמת היום מציעה: שטחי ציבור בנויים ולאורך הנחל שטחי פארק.
- שטחים למבני ציבור לאורך רחוב אבן גבירול, עם חזית פעילה לרחוב ועיצוב אופיו לרחוב עירוני הממשיך את הרחוב בתחום העיר המרכזית. שטחי הציבור כוללים מבנה עבור מוזיאון (קודם ואושר להפקדה בתכנית נפרדת), ושטחים ע"פ הצורך עבור אולמות שיאפשרו שימושים לספורט ו/או תרבות ופנאי.
  - הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול המתחיל בתחום העיר המרכזית- צפונה עד לתחום תכנית שדה דב ו-3700.
  - הסדרת צומת רחובות רוקח ואבן גבירול ע"י גשר דו מסלולי פתרון המאפשר הקטנת זכות הדרך
  - הסדרת מעברים להולכי רגל ופניות שמאליות כולל נתיבים לתח"צ, שבילי אופניים ומדרכות רחבות.
  - שילוב תחום מסילה עבור הרק"ל- הקו הירוק.
  - הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול כוללת, בין היתר, העתקת תחנת כיבוי האש לתחום המתחם לוגיסטי- מארז צפון.

- מרכז תחבורה במבנה- בצומת רחובות רוקח ואבן גבירול הכולל חניון אוטובוסים, מוניות ומייבוסים וחניה לרכב פרטי. בחזית המבנה תהיה תחנת רק"ל הקו הירוק. מרכז תחבורה זה יחליף את מסוף האוטובוסים הקיים – וממוקם היום על שטח ביעוד שצ"פ. בחזית הרחובות יהיו שימושי מסחר.
- הסדרי חניה- בתחום התכנית מתוכננים מרתפי חניה- לחניה ציבורית עבור מבני הציבור ועבור באי הסביבה כולל מבקרים בחצי האי הירקוני ונמל תל-אביב.
- חניונים אלו אמורים להחליף את החניונים העיליים בחצי האי הירקוני ובתחום תכנית זו. הגישה לחניונים אלו תוסדר בדרך שירות בין רצועת מבני הציבור והשצ"פ.
- בחזית תחנת הכח רדינג- מוצע מבנה תחמ"ש סגור ובסמוך לו זכויות למבנה תעסוקה. גם למבנה זה חזית מסחרית לרחוב אבן גבירול.
- רצועת שצ"פ לאורך גדת נחל הירקון. רצועת פארק זו מהווה המשך צפונה של פארק הירקון עד למפגש עם רצועת הפארק בתחום רובע שדה דב המתוכנן. בשצ"פ שטחי פיתוח, שטחים לאיגום מי נגר וטבע עירוני. כך יתקבל בסופו של דבר, המשך של פארק הירקון צפונה – פארק בעל מאפיינים אקולוגיים עבור שימושי נופש ופנאי ומכלול של מבני ציבור.
- מיכלי הדלק בתחום השצ"פ, ששימשו בעבר את חח"י אמורים להתפנות ומיועדים לעבור שיפוץ והשמשה כשטח ציבורי כגון אולמות להופעות, אולמות לכנסים, שימושי פנאי, תרבות מלונאות וכד'. סביבת המיכלים תתוכנן כפארק תעשייתי כחלק מהשצ"פ המתוכנן.
- בגדה המזרחית של רחוב אבן גבירול יוסדר אזור של מתקנים הנדסיים ומתחם לוגיסטי עירוני. המתחם יכלול:
  - א'. הסדרת מתחם מכון השאיבה. מתקני תשתית המגבילים שימושי קרקע גובלים- בתחום תכנית שדה דב, יועתקו מהדפנות, הבינוי יאפשר תוספת מתקנים ע"פ צרכי השפד"ן.
  - ב'. מבנה כיבוי אש חדש.
  - ג'. מתחם לוגיסטי עירוני ע"פ פרוגרמה מעודכנת בתיאום עם חטיבת התפעול עבור יחידות העירייה השונות. כולל מבנה קצה לאיסוף אשפה פניאומטית, מרכז אנרגיה וצרכים עתידיים ע"פ הצורך.

### טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים (מ"ר)		מצב מוצע	
סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע	מבנים ומוסדות ציבור מגרשים	בית הלוויות מתקן ספורט	מגרשים	שטח (מ"ר)	אחוז
		6,130	102,101	200,800	400%
		17,400	401-404 מיכלים	*13,000	80%
		10,000	302 – שירותים עירוניים	42,400	400%
		33,530	סה"כ	256,200	
	כיבוי אש	4,500	303	43,200	400%
	מכון ביוב	39,078	301	39,078	188%
	מרכז תחבורה	לא נקבע	200	58,000	162%
	תעסוקה	לא קיים	200	60,000	168%
			501	20,000	377%
			502	50,000	3125%
	תעסוקה/ מלונאות	לא קיים	102	** 48,000	157%
	תחמ"ש	לא נקבע	501	8,500	160%

\* בנוסף שימושים למטרות עיקריות בתת הקרקע באיזור המיכלים : 49,200 מ"ר  
 \*\* מלון עירוני ברמה A- 500B חדרים (עפ"י חוזר מנכ"ל מס 12/2012 משרד התיירות)

זמן ביצוע:

כ-20 ש

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)  
להמליץ להפקדה ולהמשיך בקידום התכנית מול משרדי הממשלה והרשויות הנדרשות.

בישיבתה מספר 0021-17ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### הלך הדין:

אורית ברנדר: תוכנית רוקח אבן גבירול מקודמת מזה מס' שנים מטרתה ליצור קשר בין העיר המרכזית לשכונות ולרובע של צפ מערב המתחדש. אנחנו מנסים לקדם תכנית ע"פ עקרונות תממ 5/2: המשך לפארק הירקון צפונה ורצועת מבני ציבור לאורכו, ולפנות את תוואי אבן גבירול להמשך רחוב אבן גבירול שאמור להמשיך צפונה בהמשך.

אדריכלית דנה קהת הציגה את התכנית.

אורית ברנדר: מסוף התחבורה תוכנן עם משרד התחבורה זהו מסוף שמאפשר שירות תחבורה ציבורית בהיקף של מה שקיים היום במסוף רדינג והוספת צרכים עתידיים כולל שטלים ומיניבוסים ותחנה של הקו הירוק.

אהרון מדואל: אני מצפה שיהיה היקף יותר נרחב לאוטובוסים ולנתצ"ים.

יהודה המאירי: שיתוף הצבור היה מצויין.

מלי פולישוק: מה בנוגע לזיהום האויר מהמסוף.

לשם - יועץ סביבתי: אין ממשק בין תנועת האוטובוסים לאנשים. העשן נפלט לגג המבנה ומסונן באמצעים ומערכות מיוחדות כך שרמות הזיהום והפיזור אינו חורג מהתקן הסביבתי.

#### הועדה החליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

משתתפים: נתן אלנתן, אהרון מדואל ויהודה המאירי.

### דיון 3- תכנית מעודכנת- המלצה להפקדה

התכנית מובאת לדיון נוסף להפקדה בשל הסיבות המפורטות להלן:

1. אישור תת"ל 71 ב,ג- תוואי הקו הירוק
2. שינוי צומת רוקח אבן גבירול- ובהתאם, הכללת הצומת בתחום הקו הכחול
3. שינוי מיקום מוצע לתחמ"ש של חברת חשמל- בשל אי ודאות לגבי המשך פעילות התחנה
4. קביעת זכויות לשטחים נלווים- סחירים לשטחי הציבור (מלון ומסחר)
5. קביעת שטחי תעסוקה ומסחר במגרש המתח"ם.

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

**מיקום:** דרום: שדרות רוקח, רחוב ש"י עגנון

צפון: רחוב רחבעם זאבי

מערב: נחל הירקון

מזרח: רחוב אבן גבירול, תחום תכנית שדה דב



## גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק	,99-123 ,31-56 ,29 ,25 323 ,319 ,141 ,126-135	,316 ,142-149 ,125 ,22 325
6635	מוסדר	חלק	72- ,57-62 ,44-48 ,16-42 ,106-124 ,87-102 ,83 ,224-255 ,144-146 ,139 293 ,291	,125 ,49-50 ,43 ,15 ,3-4 285- ,220 ,140 ,137-138 296-297 ,286
6798	מוסדר	חלק		58 ,8
6900	מוסדר	חלק		23-25 ,21

שטח התכנית : 390.246 דונם

### מתכננים:

עורכי התכנית : אדריכלים מנספלד קהת- אדר' דנה קהת  
תנועה : מ.ת.ו – אינג' אורן צמיר  
נוף ועצים : גרינשטיין הר גיל – אדר דפנה גרינשטיין  
תשתיות מים ביוב וניקוז : לבל – אינג' אורן גבעון  
הידרוגיאולוגיה : ירון גלר  
סביבה : לשם-שפר - רון לשם

**יזם :** ועדה מקומית עיריית תל-אביב-יפו

**בעלות :** עיריית תל-אביב, רשות מקרקעי ישראל, חברת חשמל, שפד"ן, דיור ממשלתי, פרטיים

### מטרות התכנית:

1. התכנית מציעה מערך שטחי ציבור בנויים ופתוחים לאורך שפך הירקון, עפ"י מתווה תמ"מ 2/5 (פרק 4 תכליות ושימושים סעיף 22 בהוראות התמ"מ), ובהתאם לתכנית האב שאושרה בועדה המקומית.
2. המרחב מפותח כמרכז עירוני ציבורי, שיהווה חוליה מקשרת בין העיר המרכזית, חצי האי הירקוני ממערב, והרובעים החדשים המפותחים מצפון במסגרת תכניות שדה דב ו-3700.
3. התכנית מתווה רצועת שטח ציבורי פתוח (להלן- שצ"פ) לאורך נחל הירקון, רצועת מבני ציבור בשילוב מבני תעסוקה/מלונאות, מרכז תחבורה ותחמ"ש בצומת רוקח ואבן גבירול, איזור לתשתיות עירוניות, מבנה תעסוקה בחזית רידינג.
4. לאורך נחל הירקון ועד לשפך לים, מפותח שטח ציבורי פתוח עירוני, ליצירת רצף מפארק הירקון מדרום עד לפארק החופי המתוכנן מצפון, עם חיבורים בגשרים לחצי האי הירקוני.
5. בתחום השצ"פ יתוכנן אזור של פארק תעשייתי ויושמשו המיכלים שאצרו דלק כמבנים ומתקנים לרווחת הציבור.

6. מבני הציבור יפותחו כדופן לרחוב אבן גבירול, עם חזית מסחרית וקולונדה היוצרת המשכיות בין הרחוב הותיק בעיר המרכזית לחלקו החדש בצפון. תקבע גם דופן פעילה לכיוון הפארק.
7. ממזרח לאבן גבירול מוצע איזור תשתיות ושירותים עירוני, אליו יועתק מבנה כיבוי האש, העתיד להתפנות על מנת לאפשר את המשכו צפונה של רחוב אבן גבירול.
8. באיזור זה, יוסדרו התשתיות והשירותים העירוני גבולתיו של מכון השאיבה לביוב, וקביעת שטח למגרש לשירותים עירוניים.
9. בצומת רוקח ואבן גבירול מוצע, מרכז תחבורה הכולל מסוף אוטובוסים, עפ"י פרוגרמה של משרד התחבורה. למרכז תוצמד תחנת הרכבת הקלה של הקו הירוק ושירותים תחבורתיים נוספים. המתח"ם יתרום לנגישות לאתר בתחבורה ציבורית וישרת גם את מתחמי הפנאי האחרים בסביבה - חצי האי הירקוני ופארק הירקון.
10. בתחום המתח"ם ישולב מגרש עבור תחמ"ש סגורה שתחליף את תחמ"ש רמת אביב הפתוחה הקיימת היום.
11. התכנית מתווה את המשך אבן גבירול צפונה בתאום עם תכנית שדה דב.
12. תכנון צומת רוקח, אבן גבירול ע"י ביטול זכות הדרך למחלף יהלום והתווית תואי לגשר של המשך רחוב אבן גבירול צפונה.
13. כמו כן, מסדירה התכנית כבישי גישה במתחם :

- את הכניסה לתחנת הכוח רדינג
- שבילים וזיקות הנאה עבור הולכי רגל רכב חירום ותפעול אל מעגנת רדינג
- דרכי גישה לחניונים ציבוריים בקומות חניה תת קרקעיות מתחת למבני הציבור, שיהיו מקושרים ביניהם וישמשו את כלל באי המתחם ואת מבקרי חצי האי הירקוני ונמל תל אביב.
- התכנית מסדירה העתקת תשתיות קיימות - תיעול, ניקוז, מים, ביוב וחשמל.

### **מצב השטח בפועל:**

מתחם רוקח אבן גבירול נמצא בגדה הצפונית של הירקון, גובל בתחנת הכח רדינג, ובשדה התעופה- שדה דב. בתחומו פונקציות מוטי תשתית התואמות שולי עיר כגון: מתקנים של חברת חשמל, תחמ"ש, תחנת כיבוי אש, מתקן שאיבה לשפכים, כלביה עירונית, מסוף אוטובוסים וחניון לילה לאוטובוסים, בית לוויות (אשר כמעט ולא תפקד כזה), חניוני גרירת רכב ושטחי חניה עיליים למבקרי הנמל וסביבתו.

### **מדיניות קיימת:**

מיקומו הייחודי של המתחם על גדות הירקון, במפגש שפך הנחל אל הים, עומד בבסיס הפוטנציאל הגלום בתכנונו. זהו איזור שיהווה חוליה מקשרת בין העיר המרכזית לקטע העיר החדשה המתוכננת ומוקמת בצפון העיר בתחום שדה דב ו-3700. למתחם אושר, בועדה המחוזית, תכנית אב ב-2004.25.2. תכנית האב הציעה לחלק את המתחם בדרך פנימית בין שורת מבני ציבור לבין שטח פארק על דופן הנחל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 0021 - 16 ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מס' 2) דנה בתכנית והחליטה לאשר את קידום התכנית מול הועדה המחוזית.

### **מצב תכנוני קיים:**

בגלל סמיכות שדה התעופה מגבלות הבניה שהשדה משית והמחסום הפיזי במעבר צפונה, ובנוסף הסמיכות לתחנת הכח רדינג והשטחים סביבה- תוכננו והוקמו בשטח, לאורך שנים שטחי שירות ותפעול. **תמ"א 1/10/א** – **תחנת הכח רדינג** - תכנית בתוקף מיום 24.3.2016. תכנית המסדירה את פעילות תחנת הכח עד שנת 2020 ומציגה לויז' לפינויים של שטחים המיועדים לשטחי ציבור, שאינם נדרשים לתפקוד התחנה.

**תת"ל 71 ב, ג – רכבת קלה קו ירוק** – תת"ל 71 ב' בתוקף מיום 23.5.17. תת"ל 71 בג' בתוקף 2.10.17. קו רכבת קלה באבן גבירול ובש"י עגנון. כולל תחנה על גשר סמוך לצומת רוקח אבו גבירול ותחנות קרקעיות בש"י עגנון ובהמשך המתוכנן של אבן גבירול צפונה.

**תמ"מ 5/2 - תכנית פארק הירקון** - עוסקת בהגדרת שימושים ומגבלות בניה. בתוקף מיום 30.10.2007. בתחום בקו הכחול התכנית קובעת שטחי ציבור חלקם פתוחים וחלקם בנויים - ע"פ תכנית מפורטת.

**תכנית "ל" - שטחים מעבר לירקון** - בתוקף מיום 19.2.1953. התכנית קובעת בשטחים לתכנית שבנדון שטחי ציבור – בנויים ופתוחים.

**תא/1111 - שינוי לתכנית ל'** – בתוקף מיום 27.3.1969. תכנית זו ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ.

**תא/2186 - בית הלוויות**. בתוקף מיום 16.12.1982. מתוקף תכנית זו הוקם מבנה שהיה אמור לשמש טקסי לווייה טרום יציאה לבית הקברות. המבנה כמעט ולא שימש למטרה זו. כיום משמש מחסן חרום של הג"א.

**תא/2289 - תחנת כיבוי אש** - בתוקף מתאריך 28.1.1988. התכנית הגדירה שטח, זכויות ובינוי לתחנת כיבוי אש. למקום זה הועתקה התחנה ששכנה ברחוב בזל.

**תא/2848 - מכון הביוב** - בתוקף מיום 12.7.2007. התכנית קבעה שימושים וזכויות עבור השפד"ן, כולל מכון שאיבה מתקנים הנדסיים ומשרדים.

**תא/3248 - מתקן ספורט למכבי תל-אביב** - התכנית קבעה פינוי מתקני ספורט של מכבי ת"א לשטח בתחום התכנית. שטח זה נקבע בתכנית כשטח ספורט עירוני- לא מומש.

### מצב תכנוני מוצע :

עיקרה של התכנית שטחי ציבור בנויים לאורך רחוב אבן גבירול והמשכו צפונה, ושטחי פארק לאורך נחל הירקון עד לשפך לים.

- שטחים למבני ציבור לאורך רחוב אבן גבירול, עם חזית פעילה לרחוב. שטחי הציבור ע"פ הצורך עבור אולמות ספורט, תרבות ופנאי. יותרו שימושים נלווים למסחר ולמלונאות.
- הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול המתחיל בתחום העיר המרכזית- צפונה עד לתחום תכנית שדה דב ו-3700. עיצוב אופיו כרחוב עירוני הממשיך את הרחוב בתחום העיר המרכזית.
- הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול כוללת, בין היתר, העתקת תחנת כיבוי האש לתחום איזור מתחם לוגיסטי- מארז צפון ושילוב רצועת רק"ל- עבור הקו הירוק.
- תוספת שדרה צפון – דרום בתחום התכנית, הקושרת את מבני הציבור לשצ"פ ומאפשרת נגישות והורדה למבני הציבור ולפארק.
- צמצום זכות הדרך בצומת רוקח – אבן גבירול ויעוד השטחים בפינות הצומת לשצ"פ ולמרכז תחבורה (בפינה הצפון-מערבית).
- מרכז תחבורה במבנה- בצומת רחובות רוקח ואבן גבירול הכולל חניון אוטובוסים, מוניות ומיניבוסים וחניה לרכב פרטי. בחזית המבנה תהיה תחנת רק"ל הקו הירוק. מרכז תחבורה זה יחליף את מסוף האוטובוסים הקיים – וממוקם על שטח ביעוד שצ"פ. בחזיתות הרחובות יהיו שימושי מסחר. הנגישות למרכז התחבורה מהשדרה הפנימית, המאפשרת יציאת תחבורה ציבורית צפונה ודרומה.
- רצועת שצ"פ לאורך גדת נחל הירקון. רצועת פארק זו מהווה המשך צפונה של פארק הירקון עד למפגש עם רצועת הפארק בתחום שדה דב. בשצ"פ שטחי פיתוח, שטחים לאיגום מי נגר וטבע עירוני. כך יתקבל בסופו של דבר, המשך של פארק הירקון צפונה – פארק בעל מאפיינים אקולוגיים עבור שימושי נופש ופנאי ומכלול של מבני ציבור.
- מיכלי הדלק בתחום השצ"פ, ששימשו בעבר את חח"י אמורים להתפנות ומיועדים לשימור והשמשה כשטח ציבורי כגון אולמות להופעות, אולמות לכנסים, שימושי פנאי, תרבות וכד'.
- בגדה המזרחית של רחוב אבן גבירול יוסדר איזור של מתקנים הנדסיים ומתחם שירותים עירוני. המתחם יכלול:
  - א. הסדרת מתחם מכון שאיבה. מתקני תשתית המגבילים שימושי קרקע גובלים- בתחום תכנית שדה דב, יועתקו מהדפנות, הבינוי יאפשר תוספת מתקנים ע"פ צרכי השפד"ן.
  - ב. מבנה כיבוי אש חדש.
  - ג. מתחם שירותים עירוני ע"פ פרוגרמה מעודכנת בתיאום עם חטיבת התפעול עבור יחידות העירייה השונות. כולל מבנה קצה לאיסוף אשפה פניאומטית, מרכז אנרגיה וצרכים עתידיים ע"פ הצורך.
- מבנה תעסוקה עם חזית מסחרית לרחוב אבן גבירול, בחזית תחנת הכח רדינג.
- תחמ"ש סגורה במבנה סמוך למרכז התחבורה, במקום התחמ"ש הפתוחה הקיימת היום באתר.

היקף בינוי קיים:

מצב קיים (מ"ר)			נתונים	
שירות	עיקרי			
	6,130	בית הלוויית	מבנים ומוסדות ציבור מגרשים	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
	2,200	מתקן ספורט		
	2,858	מבנה ציבור בתא/2848		
	33,530	סה"כ		
	4,500		כיבוי אש	
	39,078		מכון ביוב	

היקף בינוי מוצע:

מבנים ומוסדות ציבור: כ- 235,000 מ"ר בנוי מעל פני הקרקע, במבנים עד 10 קומות. מתוכם ניתן יהיה ליעד 20% למסחר ולמלונאות.  
 ובנוסף כ- 65,000 מ"ר תת קרקעיים לשימושים עיקריים באזור מתחת למיכלי הדלק.  
 מבנה לשירותים עירוניים: כ- 40,000 מ"ר.  
 תחנת כיבוי אש: כ- 40,000 מ"ר בנוי מעל פני הקרקע, במבנים עד 10 קומות.  
 מכון שאיבה לביוב: כ- 40,000 מ"ר, במבנים עד 10 קומות.  
 מרכז תחבורה: כ- 125,000 מ"ר, במבנים עד 10 קומות.  
 תעסוקה: כ- 140,000 מ"ר, במבנים עד 30 קומות, במגרש התחבורה ובמגרש הצמוד לתחנת הכח רדינג.

טבלת זכויות בניה:

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
3	10	40	60	11814		4633	13896	4633	101	מבנים ומוסדות ציבור
3	10	40	60	50031		19620	58860	19620	102	מבנים ומוסדות ציבור
3	10	40	60	77902		30550	91650	30550	103	מבנים ומוסדות ציבור
3	10	40	80	90958		31092	93276	31092	200	תעסוקה ותחבורה מרכז תחבורה
3	15	60				15000	45000		200	תעסוקה ותחבורה ומסחר ותעסוקה
4	10	40	60	70295		11167	27911	20675	301	מתקנים הנדסיים
3	10	40	60	27081		10620	31860	10620	302	מבנים ומוסדות ציבור
3	10	40	60	27642		10840	32520	10840	303	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
3	1	4		12540	37620		1000	12540	401	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	תותר חלוקה למפלסים פנימיים	עפ"י הקיים	100	3920	11760	3500	10500	3920	- 402 404	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	1	4			5000	1000	4000	87480	- 601 603	שטח ציבורי פתוח
3	30	135	80	17676		20000	60000	6932	501	מסחר ומשרדים תעסוקה

### פיתוח נופי:

- התכנית מציעה שטח ציבורי פתוח עירוני לאורך נחל הירקון ועד לשפך לים, ליצירת רצף לפארק הירקון מדרום ולפארק החופי המתוכנן מצפון, עם חיבורים בגשרים לחצי האי הירקוני.
- שמירת רצף להולכי רגל ורוכבי אופניים כהמשך של פארק הירקון מדרום וחיבור לטיילת רדינג ומעגנת רדינג מצפון.
  - הוספת גשרים וחיבורים למערכת השטחים הפתוחים העירונית הסובבת ולנמל תל אביב.
  - הדרגתיות ברמת הפיתוח של הפארק מאינטנסיבי בקרבה למבני הציבור המתוכננים לאקסטנסיבי /אקולוגי ברצועה לאורך נחל הירקון.
  - פיתוח פארק תעשיתי סובב המיכלים שאצרו דלק, תוך שימוש מחדש בהם לרווחת הציבור, שימור השפה התעשייתית ו"רוח המקום", זאת תוך הדגשת הקשר לתחנת הכוח "רדינג".
  - המשך רחוב ש"י עגנון יהפוך לגן לינארי רחב כציר פתוח המאפשר מבט וקשר פיזי לפארק ולנחל.

- יצירת אגן השהיה וטיהור ביולוגי למי הנגר של המתחם הבנוי וסביבתו.

התכנית כוללת סקר עצים עם הנחיות לטיפול בעצים קיימים.

### **תנועה חניה ושירות:**

- התווית המשך אבן גבירול צפונה, בהתאם לתכניות הפיתוח של תכנית שדה דב, תוך שילוב תוואי תחנה ומסילות הקו הירוק של הרכבת הקלה.
- התווית שדרה פנימית המאפשרת גישה למבני הציבור, לחניונים, לתחנת הכח רדינג ומעגנת רדינג.
- הצעת פתרון תנועתי בצומת רוקח אבן גבירול, תוך צמצום זכות הדרך הקיימת בצומת, ואפשרות להפרדה מפלסית בצומת.
- יעוד מגרש למרכז תחבורה מצפון מערב לצומת רוקח אבן גבירול, הכולל חניון אוטובוסים, מוניות ומיניבוסים וחניה לרכב פרטי. התכנון מאפשר קישוריות בין אמצעי התחבורה השונים לתחנת הרכבת הקלה הצמודה. הכל ע"פ פרוגרמה שהתקבלה מחברת נתיבי איילון.
- התכנית מסדירה מפלסי חניה תת קרקעיים, עם 2,400 מקומות חניה, עבור באי המתחם וכן את המבקרים בחצי האי הירקוני ובנמל תל אביב. החניונים יהיו מקושרים ביניהם.

### **תשתיות:**

התכנית כוללת נספח להעתקת תשתיות קיימות באתר – תשתיות חשמל מים וביוב תת"ק וכן העתקת קו ועמודי מתח עיליים.

### **הידרולוגיה וניקוז:**

התכנית נמצאת בתחום פשט ההצפה של נחל הירקון וכוללת הוראות עפ"י תמ"מ 5 שינוי 2. הנספח ההידרולוגי כולל הנחיות בדבר מיתון מי נגר באמצעות שיהוי בשטחים מגוונים ועל הגגות.

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

להמליץ על העברת התכנית לדיון הפקדה בועדה המחוזית

**בישיבתה מספר 0010-18ב' מיום 06/06/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לריסה קאופמן- מהנדס העיר

### **מהלך הדיון:**

אורית ברנדר: התוכנית הומלצה להפקדה בועדה המקומית. מגיעה לדיון נוסף בגלל שינוי הקו הכחול הרחבתו כך שכולל את צומת רוקח - אבן גבירול. השינוי הנוסף, בקשה לכלול ע"פ הסכם בין העיריה ממשלה וחברת החשמל – הוראת מעבר שתאפשר המשך קיום של תחנת השנאים הקיימת לתקופה מירבית של עד 10 שנים.

צומת רוקח אבן גבירול במצב מאושר מאפשרת מחלף תלת מימדי ואנחנו רוצים לבטל את המחלף ולאפשר מעבר של הרק"ל (קו ירוק) בתוואי מקביל ככל הניתן עם רחוב אבן גבירול. לעומת התוואי המתוכנן היום שעושה עיקוף סביב לצומת אותה אנו רוצים לבטל.

במגרשים מס' 1,21, בפועל נמצא תחמ"ש חב' חשמל כאשר בהסכם שנחתם ביחד עם הרפורמה לחברת חשמל מתאפשר לחב' חשמל להשאר במקום הזה עד 10 שנים. בטווח זמן זה, מקדמים את תכנון וביצוע תחמ"ש אחרת בתוך המבנה של מרכז תחבורה. התבקשנו מחב' חשמל לבדוק נושא זה. אנחנו בוחנים את הנושא מול חב' החשמל ומציגים את השינוי הזה שיכול להיות שיכנס כהוראות מעבר לתוכנית.

אורלי אראל: וזאת במקום להביא עוד תוכנית רק לחב' החשמל.

ראובן לדיאנסקי: האם התוכנית הופקדה? האם היה שיתוף ציבור?

אורית ברנדר: זה הוצג לציבור בספטמבר 2017, התוכנית הועלתה לאתר העירוני, היה דיון ארוך מאוד. מיטל להבי: זה הוצג אבל לא היה תהליך דיון שיתוף ציבור.

אורית ברנדר: האפיון היה של ידוע, התקיים דיון ארוך, נשאלו שאלות בדיון והועברו שאלות בכתב- כולם קבלו מענה וכל התוכנית כולל השאלות והתשובות הועלו לאתר העירוני.

פרנסין דויד: היום אנחנו יודעים מה יש במקום, אנחנו יוצר פוטנציאל של מגרשים ציבוריים. בשלב זה שיתוף ציבור הוא לא במקום, כאשר תבחן הפרוגרמה אז יהיה שיתוף ציבור כדי לבחון את הצרכים של השכונה.

גל מנשה עו"ד: מייצג תושבים משכונת כוכב הצפון, פניתי בכתב ובקשנו הליך של שיתוף ציבור ולא היה הליך אמיתי של שיתוף ציבור. אתם מקיימים דיון להפקדה. אנחנו בקשנו שניציגו שלנו תיפגש עם גבי דוידי ואח"כ בקשנו להיפגש עם מר גבולי (מה"ע). יש כאן תוכנית משמעותית ואנחנו רוצים להשפיע על איך התוכנית תראה. אנחנו מבקשים בטרם ההפקדה שכן תענו לבקשה שלנו, ושיעשה הליך שיתוף הציבור ויוקם צוות של תושבי השכונה. אתם כועדת משנה אתם רוצים את טובת התושבים והליך כזה יוכל לתת מענה לתושבי העיר והשכונה כאחד.  
ראובן לדיאנסקי: אני מציע לכנס ישיבה בה נבדוק כיצד נעשה הליך שיתוף הציבור הקודם.  
דורון ספיר: לעשות ישיבה של שיתוף ציבור.

### **דיון פנימי:**

אורית ברנדר: לאזור הזה אושרה תוכנית אב לפני 10 שנים. התוכנית מתבססת על תמ"מ 5/2 שמאפשרת שטחי ציבורי בנויים או פתוחים. התוכנית יצרה שתי רצועות: פארק שהוא המשך לפארק הירקון בתחומו משאירים את המכלים – לשימושים ציבוריים. בהמשך מתחבר הפארק לפארק החופי בתוכנית שדה דב 37001. ברצועה השניה – לאורך המשך רחוב אבן גבירול, מוצע מערך שטחי ציבור וקובעים הצעות לשימושים כאשר אחד מהם בית מלון מעל שטח של שטחי הציבור. הזכויות נקבעות ע"פ תכנית צ'. קבענו מערך של דרכים בתחום הפארק מדרכות רחבות באבן גבירול. קיימת דחיפות של הנושא הזה להעביר לועדה המחוזית – בגלל תאום תוואי הרק"ל. התוכנית כבר הומלצה להפקדה והיתה אמורה לעבור לועדה המחוזית, רק בגלל התוואי של נת"ע שינינו את הקו הכחול של התוכנית. אם לא נעמוד בשינוי של הקו הכחול ושינוי של התוואי של נת"ע נקבל לולאה שעוקפת ויוצרת דבר חסר טעם ולא ברור. בנוסף, כדי לאפשר מימוש התוואי של נת"ע יש צורך להעתקה של מבנה תחנת כבוי האש ויצירת מגרש חדש עבורו מבנה חדש. התנאי של נת"ע כי הם יקדמו את אבן גבירול צפונה שתהיה תוכנית דיפון וחפירה לבנין כבוי אש החדש. יש דחיפות בקידום התוכנית.  
ראובן לדיאנסקי: קבלנו כבר החלטה ב-2016 שלא מחליטים באופן מהיר.  
אורלי אראל: להזכירם נת"ע מזיזים את הקו הירוק.  
ראובן לדיאנסקי: אני מציע ללכת ישר ללכת לשיתוף הציבור שכך אפשר ללכת ולהתחיל תהליך ולקצור בזמן ותוך שבועיים הכל יגמר.  
דורון ספיר: כל השאר כבר הוחלט נשאר רק להחליט לגבי הלולאה והתחמ"ש.  
אורלי אראל: זה הכל שטחי ציבור חוס וירוק  
אורית ברנדר: התושבים רוצים שטחי ציבור עבור כוכב הצפון. הם קבלו תשובה שהם יקבלו מעטפת זכויות- שימושים לא נקבעים בתב"ע.  
מיטל להבי: כל מה שהוגדר לו שימוש הוא מטרופוליני ולא לטובת התושבים.

דורון ספיר: אני מציע החלטה כלהלן – הועדה ממליצה לקבל את החלטת הצוות לענין הפקדת התוכנית לאור הדחיפות באישור התוכנית, ולמנוע לולאה תנועתית מורכבת. לאור העובדה שהתוכנית אושרה ע"י הועדה והשינויים הנדרשים הם בעקבות השינויים שנעשו בקו הירוק. בנוסף לאשר את התחמ"ש עד כשימוש זמני ל-10 שנים עד למיקומו החדש.  
ראובן לדיאנסקי: לאור הטענות שהועלו ע"י התושבים לענין שיתוף הציבור, והטענה שבעצם היה מהלך של יידוע ולא שיתוף. ההצעה היא לקיים דיון בצוות שיתוף ציבור אצל יו"ר הועדה במסגרת הדיון יציג הצוות את תהליכי יידוע והשיתוף הציבור ויציגו את סיכום דברי המשתתפים התושבים. הצוות יחליט האם אכן נעשה שיתוף ואם לא יורה על שיתוף התוכנית בקרב הציבור.

### **הצבעה בעד הצעתו של דורון:**

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא  
נגד: ראובן לדיאנסקי מיטל להבי  
נמנע: מדואל אהרון

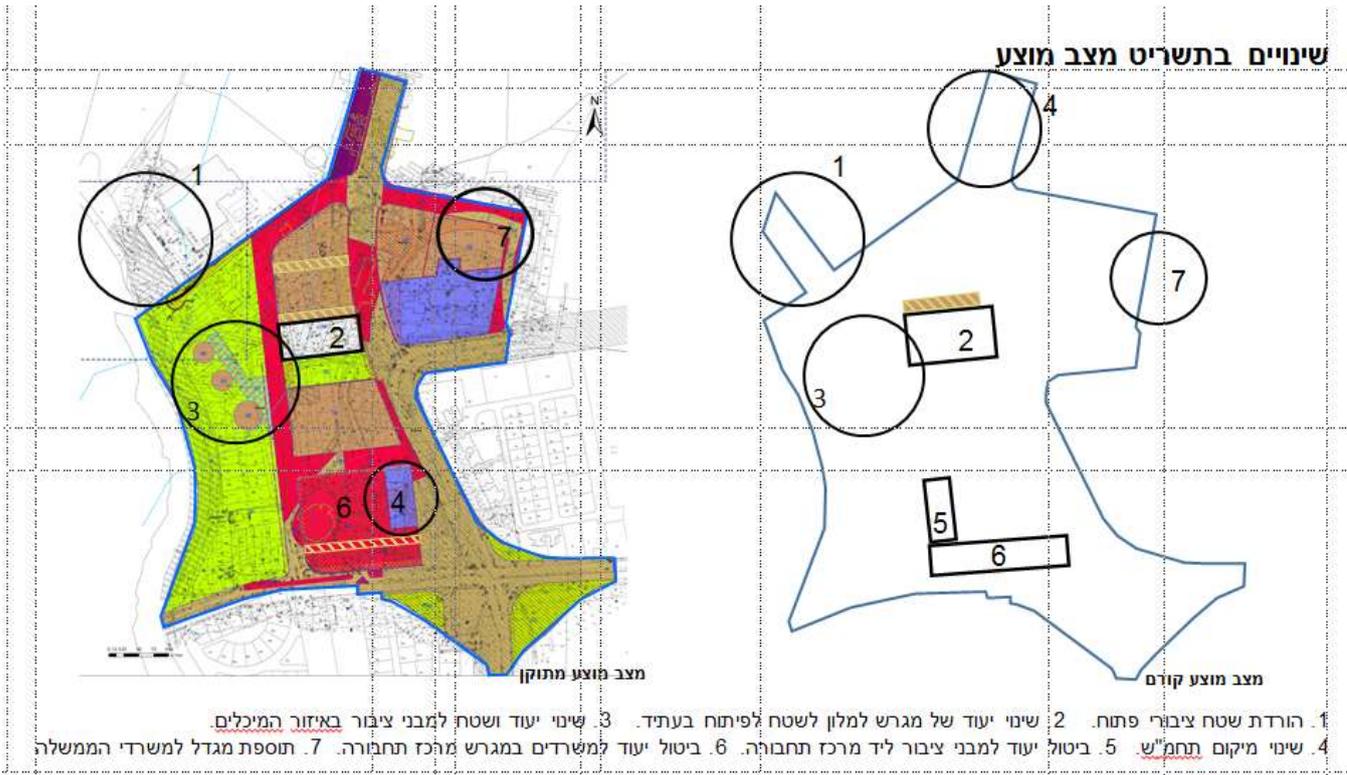
היו"ר הועדה דורון ספיר משתמש בקול הכפול שלו ולפיכך הצעתו של דורון התקבלה.

### **הועדה החליטה:**

לאשר את המלצת הצוות לענין הפקדת התוכנית בועדה המחוזית. לאור הדחיפות באישור התוכנית וכדי למנוע לולאה תנועתית מורכבת. ולאור העובדה שמדובר בתוכנית שכבר אושרה בועדה ובשינויים הנדרשים בקו הירוק ולאשר את התחמ"ש כשימוש זמני ל-10 שנים עד להעברתו למיקומו החדש.

**משתתפים:** דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא

## שינויים בתשריט מצב מוצע



## דראפט דיווח לוועדה מקומית

מטרת הדין:

הצגת השינויים בתכנית, ביחס לתכנית שהומלצה להפקדה במאי 2018.

זאת, לאור מורכבות התכנית והטיפול הממושך בתיאום תשתיות קיימות, והסדרה נדרשת מול גורמים שונים ביניהם: חברת חשמל, מכון הביוב, כיבוי אש, דיור ממשלתי, נת"ע, משרד התחבורה ועוד. התכנית בסמכות ועדה מחוזית, לפני דיון להפקדה.

לאור בקשות להשלמות בנושא תסקיר – ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה- עוסק יועץ הסביבה בהשלמות אלו שעיקרן:

- התייחסות לתחמ"ש המוצעת- בתיאום עם חח"י
  - ניקוז, השהיית נגר ביחס להוראות תמ"א 34 ב' - נעשתה עבודה של הידרולוג ויועץ תשתיות רטובות
  - התייחסות לשפד"ן- נעשה תסקיר נפרד בנוגע לפעילות המתוכננת של איגודן
  - התייחסות לסיכונים סיסמיים
- בנוסף, סוכם עם לישכת התכנון המחוזית כי יש צורך בשינוי תמ"מ 5/2 – כדי לאפשר זכויות לתעסוקה, מלונאות בתחום התכנית- בהתאם למדיניות ערום שימושים לאורך תוואי הרק"ל.

להלן פירוט השינויים בתכנית:

1. הורדת שטח ציבורי פתוח מתחום הקו הכחול.  
שטח זה מהווה חלק מהמשך פארק הירקון שיתוכנן כחלק מקשר אל הפארק החופי בתכנית שדה דב. מהווה כבר היום ע"פ תכניות קודמות שצ"פ. גריעתו מתחום הקו הכחול – מוציא את התכנית מתחום 100 מ' מחוף הים.
2. שינוי יעוד תא שטח שנקבע כמגרש למלון לשטח לפיתוח בעתיד.  
התכנית כלולה בתחום תמ"מ 5/2 המאפשרת בתחום שטח זה שימושים ציבוריים בלבד- שטחי ציבור פתוחים ובנויים. למרות היות בית מלון תשתית לאומית מועדפת, נדרשנו להסיר יעוד זה בשלב הנוכחי. אגף תכנון העיר, מקדם תכנית שינויים לתמ"מ 5/2- עם אישור התכנית החדשה יתוכנן השטח מחדש.

3. שינוי יעוד לשטח למבני ציבור באיזור המיכלים.  
כדי לאפשר שימושים ציבוריים כגון אולמות מופעים, מרכז ספורט, שוק וכדומה- טרם נבנתה פרוגרמה לשימושים- נדרש לאפשר בתכנית שטח בנוי, תת קרקעי ו/או עילי עבור שטחי שירות- אחסנה, שירותים וכד'.
4. שינוי מיקום תחמ"ש.  
עד הרפורמה לחברת חשמל, דובר שחח"י תפעיל את תחנת הכח רדינג. לכן, הוצע להקים את תחמ"ש רמת אביב כחזית לתחנת הכח. פתרון זה איפשר ייעול תכנון התחנה החדשה וייעול מעבר הכבלים בין התחנה לתחמ"ש. הפרדת הייצור (תחנת הכח) להולכה (תחמ"ש) בין גורם פרטי לחח"י ואי הודאות לגבי הקמת תחנת כח באתר הביאה לשינוי הקונצפט- וכדי לא לקבוע תשתית בחזית לרחוב אבן גבירול מקודם תכנון התחמ"ש החדשה בתחום מרכז התחבורה המתוכנן בצומת רוקח אבן גבירול.
5. ביטול יעוד למבני ציבור ליד מרכז תחבורה.  
הפרוגרמה למרכז התחבורה, צמצם את השטח שיועד למגרש למבני ציבור בחזית המערבית של המרכז. השימוש יתאפשר בשטח מצומצם בקומת הקרקע וע"פ השטח שידרש בפרוגרמה בעת קידום הפרויקט בפועל בקומות העליונות.
6. ביטול יעוד למשרדים במגרש מרכז תחבורה.  
מאחר ותמ"מ 5/2 אינה מאפשרת שימושים סחירים בתחומה, בוטל השימוש למשרדים מעל מרכז התחבורה. כאמור, השינוי המקודם לתמ"מ, יאפשר תוספת זכויות עבור שימושים נוספים כגון משרדים- באופן התואם את מדיניות המחוזית להצמת זכויות ושימושים בתוואי המתע"ן.
7. תוספת מגדל למשרדי הממשלה.  
מגרש כיבוי אש המוצע – בשטח של 10.8 דונם- הינו בבעלות הדיור הממשלתי. לאחרונה, התקבלה תביעה שלהם לקבל זכויות עבור משרדי ממשלה בשטח תחנת הכיבוי. התכנית תאשר שינוי זה ע"י הרחבת שימושים- בנוסף לשימוש למבנה שירותי חירום יתווסף שימוש למשרדי ממשלה. יקבעו זכויות של עד 40,000 מ"ר- למשרדי ממשלה וכ- 6,000 מ"ר עבור מבני תחנת הכיבוי.

### ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-19'ב' מיום 25/09/2019 תיאור הדיון :

אורית ברנדר : התוכנית הומלצה להפקדה בוועדה ב- 2018 במהלך התכנון, ובישיבות עם לישכת התכנון המחוזית, עלו הרבה נושאים שנדרשנו לעדכן בעיקר בנושא תשתיות והיתכנות למימוש. אנחנו רוצים לפני הדיון להפקדה במחוז להציג את השינויים שנערכו בתוכנית. מציגה את המתחם והשינויים במצגת. התוכנית היא בסמכות מחוזית.

### בישיבתה מספר 0017-19'ב' מיום 25/09/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה רשמה לפנייה את הדיווח

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון

### פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 893 מיום 07/09/2020 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9739 בעמוד 7504 בתאריך 11/07/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :  
 15/07/2021 The Marker  
 15/07/2021 ישראל היום  
 16/07/2021 מקומון ת"א

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

התכנית הופקדה והודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים 9739, התשפ"א, עמוד 7504, בתאריך 10.7.2021.

בתקופת ההפקדה הוגשו ארבע התנגדויות :

1. רויטל שגיא בשם נתיבי איילון
2. חן פרנקל בשם הרשות הארצית לתחבורה
3. עו"ד מיכאל שטיינבך בשם בעלים בחלקה 122 גוש 6634
4. מהנדס העיר אדר' אהוד כרמלי

מס'	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
<p>הבהרה לנושא התנגדויות 1 ו-2 בשם נתיבי איילון ורשות התחבורה הציבורית :                      המושג מסוף חלופי המוזכר ע"י המתנגדים אינו מתאר את המצב הסטטוטורי. המסוף בדופן רחוב אבן גבירול אליו מתייחסת המתנגדת הינו המסוף הקבוע ואילו המסוף הזמני הוא זה שהוקם לאחרונה.</p>				
1	רויטל שגיא בשם נתיבי איילון	<p><u>הבטחת פעילות מסוף האוטובוסים הקיים במתחם רידינג:</u>                      1.2 מסוף זה משמש את כלל התחבורה הציבורית בעיר ומהווה נקודת משמעותית בתפקודה התקין וביעילותה לשירות הציבור. משכך, יש להבטיח את פעילותו השוטפת כל זמן שלא הוקם המסוף החלופי המיועד על פי התכנית בנדון תא שטח מס' 200.</p>	<p>המסוף המתוכנן אמור לשמש מרכז תחבורה ויכלול מענה למערך תחבורה רחב כולל ממשק עם תחנת הרכבת הקלה של הקו הירוק וגישה ישירה אליה, מוניות, חניון לאופנים ולרכבים פרטיים/שיתופיים, עמדות טעינה לרכבים, חניות לאופנים ורכבים, אזורי המתנה ושירות וכד'.                      1.2 הצורך להבטיח את רצף פעילות המסוף ע"י מסוף הזמני מובן ומקובל.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בתנאים המפורטים להלן :                      א'- התאמת התכנון של המסוף הזמני לתכנית הסטטוטורית באופן שתאפשר סלילת רחוב 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית.                      ביצוע כביש מס' 2 הינו אקוטי לצורך ביצוע עבודות התשתיות והבינוי הנדרשות, בין היתר לביצוע תשתיות הקשורות לרובע שדה דב והקמת המסוף הקבוע בתא שטח 200.</p>
		<p>1.3 בהתאם, מתנגדת נת"א לנוסח סעיף 4.2.1 הקובע כי שימוש הזמני לטובת מסוף האוטובוסים הקיים יתאפשר רק עד 5 שנים מיום אישור התכנית.                      1.4 יש לשנות את הוראת סעיף זה ולקבוע כי "יתאפשר שימוש זמני לטובת מסוף האוטובוסים הקיים עד להפעלתו של המסוף החלופי הקבוע בתא שטח מס' 200."</p>	<p>המסוף הקיים ברדינג הינו <b>מסוף זמני</b> שהוקם לאחרונה על שטח ביעוד שצ"פ, במטרה לאפשר תפקוד מסוף עד להקמת המסוף המתוכנן סטטוטורית- אשר נקבע, תוכנן ותואם, עם משרד התחבורה ועם נתיבי איילון, בעת קידום תכנית זו.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות חלקית :                      מוצע לקבוע גמישות של עד 10 שנים לפעילות המסוף הזמני עד להקמת המסוף הקבוע, בתנאי שיתאפשר ביצוע כביש 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית.                      קידום תכנון וביצוע של המסוף הסטטוטורי יעשה בל"ז עד 10 שנים תוך כוונה לאפשר את</p>

<p>יישום התכנון של המסוף, המבנים על דופן רח' אבן גבירול ושל הפארק עליו הוקם המסוף הזמני.</p>				
<p>לקבל את ההתנגדות בתנאים : הצורך במסוף מקובל ומובן. יחד עם זאת, יש להבטיח כי המסוף הזמני לא ידחה את תכנון והקמת המסוף הסטטוטורי בהקדם האפשרי ולא להסתמך על קיום המסוף הזמני, זאת כדי לאפשר מימוש והקמה של המתוכנן בתכנית הסטטוטורית. בהתאם, תתווסף הוראה בתכנית המופקדת : "יבוצעו שינויים במסוף הזמני- כך שתתאפשר סלילת דרך מס' 2 ע"פ התכנון המוצע"</p>	<p>תכנית תא/4140 (להלן : "התכנית") - מציעה מערך של שטחי ציבור פתוחים ובנויים לאורך נחל הירקון עד לשפך הירקון, על פי מתווה תמ"מ 2/5, ובהתאם לתכנית האב למתחם אבן גבירול-רוקח-הירקון, אשר אושרה בוועדה המחוזית.</p> <p>המסוף מתוכנן בצמוד לתחנת הרכבת הקלה, תוכנן, תואם ואושר ע"י משרד התחבורה וחברת נתיבי איילון. ובהתאם תואם את הנחיות תכנית המתאר תא/5000.</p> <p>המסוף שקודם לאחרונה, קודם כמסוף זמני- חלופי למסוף שהיה קיים בגלל צורך בשיפוץ ושיפור תפקוד. מסוף זה סותר את התכנון הסטטוטורי ופוגע באפשרות מימוש והקמה של התכנון הסטטוטורי כולל היבטי תשתית הנדרשים עבור תכנית זו ועבור רובע שדה דב, תנועה, דרכי גישה למבנים מתוכננים, והקמת המבנים בפועל</p>	<p>2.1 התכנית הנדונה אינה מחייבת את הקמת המסוף החלופי. אף אם הייתה נקבעת בתכנית הוראה כלשהיא בעניין זה, ספק אם ניתן היה לאכוף אותה ולהבטיח בוודאות גמורה כי המסוף החלופי יעמדו על תילו בתוך חמש שנים מיום אישור התכנית. כלומר, התכנית הנדונה מחייבת כי בתוך חמש שנים (פרק זמן קצר ביותר) תופסק פעילות מסוף רידינג הקיים (שהינו מסוף חשוב ביותר, כפי שהובהר לעיל) מבלי לוודא כי קיימת חלופה למסוף. בכדי למנוע פגיעה זו, חובה לוודא כי ישנו מסוף חלופי פעיל ומתפקד, המספק מענה תחבורתי שווה ערך לזה של המסוף הקיים, טרם לביטול מסוף רידינג.</p>	<p>חן פרנקל בשם הרשות הארצית לתחבורה ציבורית</p>	<p>2</p>

<p>לקבל את ההתנגדות חלקית :  (א) מוצע לקבוע גמישות של עד 10 שנים לפעילות המסוף הזמני עד להקמת המסוף הקבוע , בתנאי (2.3) שיתאפשר ביצוע כביש 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית.  קידום תכנון וביצוע של המסוף הסטטוטורי יעשה בלו"ז עד 10 שנים תוך כוונה לאפשר את הקמת המסוף, והמבנים על דופן רח' אבן גבירול ושל הפארק החופי בתחומו הוקם המסוף הזמני.  (ב) בהוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי תנאי להפסקת פעילות המסוף הוא קבלת אישור משרד התחבורה ותחילת פעילות המסוף הקבוע.  (ג) בהוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה עבור מרכז התחבורה ותנאי לאכלוס מרכז התחבורה הם אישור משרד התחבורה.</p>	<p>ממליצים לאפשר הארכת פרק הזמן למסוף הזמני לתקופה של עד 10 שנים, בתנאי התחייבות לקידום בלו"ז קצוב את המסוף הסטטוטורי.</p>	<p>2.2 אנו מבקשים מן הוועדה :  (א) לבטל את התנאי הקובע פרק זמן של 5 שנים בלבד לפעילות המסוף הקיים.  (ב) לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי להפסקת פעילות המסוף הוא קבלת אישור משרד התחבורה ותחילת פעילות המסוף החלופי.  (ג) לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה עבור מרכז התחבורה הוא אישור משרד התחבורה וכן כי תנאי לאכלוס מרכז התחבורה הוא אישור משרד התחבורה</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה.  יתווסף בסעיף 4.3.1 להוראות התכנית :  "פירוט שימושים מעודכן בהתאמה לאופי הבניין (מסוף עירוני מקורה) ובתיאום עם נתיבי איילון."</p>	<p>ממליצים לקבל חלקית את ההתנגדות.  הפרוגרמה המוצעת תואמה ואושרה ע"י משרד התחבורה וחב' נתיבי איילון. פירוט נוסף, שינויים או תוספות שימושים, יתאפשרו בהתאמה לאופי הבניין (מסוף עירוני מקורה) ובתיאום עם חב' נתיבי איילון.</p>	<p>2.3 בנוסף להסתייגות לעיל, אנו מבקשים לבצע בתכנית את השינויים הבאים :  בסעיף 4.3.1, אנו מבקשים להוסיף לפירוט השימושים המותרים במרכז תחבורה את ההוראות הבאות :  "במרכז התחבורה יותר כל הדרוש לתפקודו של מתקן תשתית לתחבורה ציבורית, לרבות : חדר מנוחה לנהגים, שירותים, חדר בקרה ומשרדים ; סככות צל ; חניון לתפעול תחבורה ציבורית ; מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המתקן ; מתקני שטיפה ותדלוק לצרכי המתקן ; מתקני חניה הנדרשים להפעלת התחבורה הציבורית ; פיתוח נופי, נטיעות וגינון כחלק מפיתוח השטח ; אולם (טרמינל) לשימוש הנוסעים ; מפרצי</p>	

		חניה לאוטובוסים ; אמצעים למיתון ההשפעות הסביבתיות הנובעות בשל הפעילות במתקן ; אחסנה הנדרשת לצרכי הפעילות במתקן בלבד ; אמצעים הנדרשים לשם אבטחת המתקן, לרבות : עמדת שומר, גידור ושער כניסה ויציאה."		
לקבל את ההתנגדות יש להתאים את התוספת לנפח המבנה המתוכנן.	ממליצים לקבל את ההתנגדות	2.4 בטבלת זכויות והוראות הבניה, אנחנו מבקשים להוסיף עבור תא שטח 200 את ההערה הבאה : "בנוסף, תותר בתא שטח זה תוספת של שטחי בניה בהיקף שלא יעלה על 10% מסך שטחי הבינוי המותרים עבור מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים. זאת, בתנאי שמדובר בתוספת זכויות בניה הנדרשת לשם פעילות המתקן בלבד. תוספת זו לא תהווה סטייה ניכרת מן האמור בתכנית."		
לדחות את ההתנגדות	תכנית יישום בתחום התכנית הינה חיונית בשל ריבוי התשתיות העל טבעם והשתייכותם לגורמים שונים. התכנית נמצאת בהכנה ותוגש לתיאום תשתיות לאישור. לשם כך, אין מנוס משיתוף פעולה עם משרד התחבורה להקמת המסוף החדש ופינוי המסוף הזמני.	2.5 בכדי לאפשר את הקמת המסוף החלופי בהקדם האפשרי, אנו מבקשים כי בתנאים למתן היתר בניה יובהר כי ניתן לקדם היתר בניה בתא שטח 200 ללא צורך בהכנת "תוכנית יישום".		
לדחות את ההתנגדות	מסוף התחבורה מתוכנן כמבנה סגור, בסמיכות לשכונת מגורים, שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור גובלים. יש חשיבות להטמעת הוראות אלו. סעיף 6.6.2 ס"ק 2 : "היתר הבנייה יחוייב עמידה בתקנים לטיפול בזיהום אוויר, באישור המשרד להגני"ס" סעיף 6.23 ס"ק 5 א' : "בתכנון המתחמים, המבנים והמערכות המכאניות ינקטו כלל האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטריד רעש לשימושים שכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים במרכז	2.6 אנו מבקשים לבטל את סעיף 6.6.2 ס"ק 2 (זיהום אוויר) ואת סעיף 6.23 ס"ק 5 א' (אקוסטיקה). לטעמנו, הסעיפים עוסקים בסוגיות המוסדרות בחוק ובתקנות הרלוונטיות ואין הצדקה לקבוע הוראות נוספות לגביהן.		

	תחבורה ומסחר ע"מ לעמוד בדרישות התקנות (1990), (1992).			
לדחות את ההתנגדות בשלב תכנית זו, עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה.	אחת ממטרות תכנית "רוקח אבן גבירול" היא לקבוע את מתחמי האיחוד וחלוקה, ללא כל פירוט בנוגע לבעל זכויות כזה או אחר. זהות הבעלים תיקבע במסגרת התכנית המפורטות לאיחוד וחלוקה שיופקו כתוצאה מאישור התכנית הנ"ל.	2.7 בהתאם למדיניות הרשות הארצית לתחבורה ציבורית, מקרקעין המשמשים לצורך תפעול תחבורה ציבורית ירשמן על שם מדינת ישראל וזאת בכדי להבטיח כי ההקמה של מתקני התחבורה הציבורית תהא בהתאם להנחיות הרשות הארצית ובכדי לשמור על רמת תחזוקה נאותה של המתקן לאורך זמן. לכן, אנו מבקשים כי בסעיף 6.11, אנו מבקשים לרשום כי תא שטח 200 ירשם ע"ש מדינת ישראל		
לדחות את ההתנגדות	מרכז התחבורה הנ"ל, ממוקם בתחום לאיחוד וחלוקה וכתנאי למתן היתר יש לאשר תכנית איחוד וחלוקה עתידית (סעיף 6.9 לתקנון התכנית). אין להוסיף לתקנון התכנית הנ"ל עוד הנחיות לגבי זהות הבעלויות במגרשים השונים (כאמור יקבעו בתכניות המפורטות)	2.8 בנוסף, אנו מבקשים לקבוע כי תנאי למתן טופס אכלוס מכוחה של תכנית זו יהא קבלת אישור מנהל הדיור הממשלתי בדבר השלמת רישום תא שטח על שם מדינת ישראל		
לדחות את ההתנגדות	תכנית תא/4140 (להלן: "התכנית") - מציעה מערך של שטחי ציבור פתוחים ובנויים לאורך נחל הירקון עד לשפך הירקון, על פי מתווה תמ"מ 2/5, ובהתאם לתכנית האב למתחם אבן גבירול-רוקח-הירקון, אשר אושרה בוועדה המחוזית לתו"ב. רובה המכריע של התכנית מיועדת לשימוש עבור שטחים ציבוריים, בהתאם לתכנית מתאר ארציות ומחוזיות. השטחים הסחירים בתכנית נועדו לשרת את שטחי הציבור.	3.1 א' בתחום התכנית זכויות בנייה בהיקפים משמעותיים שאינם לצרכי ציבור והינם שטחים סחירים אשר צריכים להיות מיועדים להקצאה עבור בעלים פרטיים בתחום התכנית.	עו"ד שטיינבך בשם בעלי הזכויות בחלקה 122 בגוש 6634	3
	תא שטח 500 (בבעלות רשות מקרקעי ישראל) נגרע מתכנית רובע שדה דב וצורך לתחום תכנית זו מטעמים תכנוניים - במטרה ליצור דופן עירונית לרחוב אבן גבירול המהווה ציר עירוני חשוב, ובכך ליצור	3.1 ב' תא שטח 500 בתחומו נקבעו זכויות סחירות.		

	חיץ בין הרחוב ותחנת הכח רידינג.			
	ההוראות והזכויות למבני הציבור בתכנית נקבעו ע"פ הוראות תכנית צ' הקובעת בין היתר את הזכויות עבור שטחים נילווים והוראות לגבי הזיקה של שטחים אלה לשימוש העיקרי בתכנית.	3.1. ג' התכנית קובעת כי בתאי שטח למבני ציבור יתאפשר יעוד של 10% משטח הבנייה כשטח נלווה לשימוש הציבורי		
	התכנית מחולקת ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה, במטרה לפשט את התהליך ' זאת בשל גודל התכנית הקביעה התכנונית הייתה לחלק את 2 מתחמי האיחוד וחלוקה, מ-2 צדדיו (המזרחי והמערבי) של המשך רחוב אבן גבירול לכיוון צפון.	3.1. ד' התכנית המופקדת מחלקת את שטח ל-2 מתחמי תכנון מבלי שניתן הנימוק לחלוקה זו.		
לדחות את ההתנגדות	המתחם המזרחי של האיחוד וחלוקה כולל מגרשים ציבוריים עבור תשתיות לאומיות ושימושים ספציפיים ברורים במגרשים הציבוריים. לאור האמור לעיל, לא ניתן לכלול בתחום האיחוד וחלוקה של המתחם המזרחי בעלי קרקע פרטיים, היות ואין לתכנית יכולת להקצות עבורם מגרשי תמורה סחירים.	3.2. חלקים מסוימים משטח התכנית ובכללם מגרש המתנגדים לא נכלל בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה		
לדחות את ההתנגדות	המתנגדים יהיו זכאים לטעון את טענותיהם בנוגע לזכויותיהם במקרקעין שבנדון, בהתאם לדין עם אישורה של התכנית	3.3. חלקה 122 בגוש 6634 בשטח 1,000 מ"ר מיועדת לתכנון בעתיד ע"פ תכנית 1111. במהלך השנים אושרו תכניות שונות על גבי המקרקעין בתחום תכנית 1111-3700, 4444, ועוד. מגרש המתנגדים תורם את תרומתו לשטח התכנית, וזכאי אף להנות מההשבחה והזכויות שיוצרת התכנית. מבוקש להקצות זכויות סחירות בתכנית לבעלי המקרקעין הפרטיים בתחום התכנית במסגרת תכנית איחוד וחלוקה		

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)  
**1. לקבל את ההתנגדויות הבאות:**  
**התנגדות מס' 1-**

**ס' 1.2**  
לקבל את ההתנגדות בתנאים ולהוסיף להוראות התכנית "המשך פעילות המסוף הזמני יתאפשר בתנאים הבאים :  
א'- התאמת התכנון של המסוף הזמני לתכנית הסטטוטורית באופן שתאפשר סלילת רחוב 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית.  
ב'- ביצוע כביש מס' 2 יאפשר עבודות לביצוע התשתיות והבינוי הנדרשות בתחום התכנית, בין היתר תשתיות הקשורות לרובע שדה דב והקמת המסוף הקבוע בתא שטח 200.

**ס' 1.3, 1.4**  
לקבל את ההתנגדות חלקית, ולהוסיף להוראות התכנית :  
תתאפשר גמישות של עד 10 שנים לפעילות המסוף הזמני עד להקמת המסוף הקבוע, בתנאים הבאים :  
א'- יתאפשר ביצוע כביש 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית, כדי לאפשר את יישום התכנון של המסוף, המבנים על דופן רח' אבן גבירול ושל הפארק עליו הוקם המסוף הזמני.  
ב'- קידום התכנון והביצוע של המסוף הסטטוטורי יעשה בלוי"ז עד 10 שנים לסיום הביצוע.

**התנגדות מס' 2-**

**ס' 2.1**  
לקבל את ההתנגדות חלקית, ולהוסיף להוראות התכנית :  
א'- התאמת גבולות המסוף זאת כדי לאפשר מימוש והקמה של המתוכנן בתכנית הסטטוטורית. בהתאם, תתווסף הוראה בתכנית המופקדת :  
"יבוצעו שינויים במסוף הזמני- כך שתתאפשר סלילת דרך מס' 2 ע"פ התכנון המוצע"

**ס' 2.2**  
לקבל את ההתנגדות חלקית, ולהוסיף להוראות התכנית :  
א'- תתאפשר גמישות של עד 10 שנים לפעילות המסוף הזמני עד להקמת המסוף הקבוע, בתנאים הבאים :  
• יתאפשר ביצוע כביש 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית, כדי לאפשר את יישום התכנון של המסוף, ושל שאר המבנים המתוכננים על דופן רח' אבן גבירול ושל הפארק עליו הוקם המסוף הזמני.  
• קידום התכנון והביצוע של המסוף הסטטוטורי יעשה בלוי"ז קצר עד 10 שנים לסיום הביצוע.  
ב'- בהוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי תנאי להפסקת פעילות המסוף הוא קבלת אישור משרד התחבורה ותחילת פעילות המסוף החלופי.  
ג'- בהוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה עבור מרכז התחבורה ותנאי לאכלוס מרכז התחבורה הם אישור משרד התחבורה.

**ס' 2.3**  
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף להוראות התכנית בסעיף 4.3.1 : "פירוט שימושים המותרים במרכז התחבורה יעודכן בהתאמה לאופי הבניין (מסוף עירוני מקורה) ובתיאום עם נתיבי איילון ומשרד התחבורה."

**ס' 2.4**  
לקבל את ההתנגדות יש להתאים את התוספת לנפח המבנה המתוכנן.

**2. לדחות את ההתנגדויות הבאות:**

התנגדות מס' 2- סעיפים :  
2.5, 2.6, 2.7, 2.8

**3. התנגדות מס' 3- סעיפים :**  
3.1 א', 3.1 ב', 3.1 ג', 3.1 ד', 3.2, 3.3

3. להמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-21' מיום 17/11/2021 תיאור הדיון :

אורית ברנדר : מציגה את עקרונות התוכנית בקצרה לפני הדיון להתנגדויות.  
עו"ד רויטל שגיא בשם נתיבי איילון : יו"ר הוועדה מבקש להסביר מה הם הנושאים שלא מקבלים אורית ברנדר :

נושא הבטחת פעילות מסוף האוטובוסים ברידינג והבקשה לאפשר את הפעילות שלו כל עוד שלא הוקם המסוף החלופי בתא שטח 200 - אנחנו מקבלים את ההתנגדות באופן חלקי.

לשם הבהרה- המסוף החלופי הוא המסוף הזמני, המסוף הסטטוטורי הוא שיהיה המסוף הקבוע כפי שתואם מול משרד התחבורה ומול נתיבי איילון. בהתאם, אנחנו מקבלים את ההתנגדות בחלקה, מקבלים את הצורך שהמסוף הזמני יפעל עד להפעלת המסוף הסופי המסוף הזמני לבין הפעלת המסוף הסופי זאת בתנאי שתתאפשר סלילת כל רחוב 2 ע"פ התוכנית הסטטוטורית. מאחר ולא ניתן לבצע את המסוף הסופי כל עוד אין גישה לכל אורך רח' 2. בהתאם, לאפשר את ביצוע כביש מס' 2 לכל אורכו מיידית. ע"פ המצב הנוכחי, המסוף הזמני "פולש" לתחום זכות הדרך של הכביש הסטטוטורי.

מיטל להבי : המסוף הזמני מפריע להקמת הכביש והכביש הוא תנאי להקמת המסוף הקבוע.

חן פרנקל מנהל תכנון ברשות התחבורה הציבורית : אנחנו צריכים את המסוף הזמני כדי לאפשר שירות תחבורה ציבורית סביר לתושבי ת"א. אנחנו מבקשים לא לקבוע שתוך 5 שנים תופסק הפעילות של המסוף הזמני. ואם צריכים להוריד מקומות חניה צריכים לחשוב על איזושהי דרך אחרת. אנחנו חושבים שהמסוף ימשיך לעבוד כמו שהוא אם אפשר לבצע את הרח' בלי להוריד מקומות חניה טוב אם זה אומר לבטל דרכי גישה למסוף ולפגוע בתחבורה הציבורית צריך לחשוב במשותף. העברנו לכם לעירייה סקיצה לחלופה כיצד אפשר להפעיל את התחבורה הציבורית מהמסוף מבלי לפגוע בו ולבצע את הרחוב במקביל.

אורית ברנדר : מציגה במצגת את התחום של רח' 2 את התחום המיועד עבור מרכז התחבורה הסטטוטורי שהתוכנית מציעה ואת המסוף הזמני. א. כביש הגישה שהציעו נתיבי איילון בסקיצה מוצגת ע"י חיצים צהובים חלופה זו לא תאפשר את הסטת התשתיות ובהתאם את הקמת מרכז התחבורה הסופי, את ביצוע המוזיאון המתוכנן מצפון למרכז התחבורה, את העתקת התחמש – על פי התכנון הסטטוטורי. נדרש שינוי למסוף הזמני, מאחר והוא לא מאפשר את ביצוע רח' מס' 2 הנחוץ למימוש תכנית רוקח אבן גבירול. ללא כביש מס' 2 לכל אורכו, מרחוב גנדי עד שד' רוקח אין היתכנות למימוש תכנית רוקח אבן גבירול. ללא חן פרנקל : אני לא רוצה שנים אני רוצה הוראה שלא תהיה התניה

דורון ספיר : אנחנו בתב"ע מה שחשוב שלא תהיה התניה של זמן. אני לא רוצה שנגיע למצב שלא יקום מסוף. בקשנו דברים טכניים שרשמנו בהתנגדות אבל הליבה זה שלא תהיה התניה.

אורית ברנדר : אין היתכנות לעמוד בתנאי שהמסוף הסטטוטורי החדש יפעל ואז יפונה המסוף הקיים הזמני מאחר שבתצורה הנוכחית הוא עולה על שטח מרכז התחבורה וכביש הגישה אליו.

עו"ד שטיינבך בשם בעלי הזכויות : ההתנגדות שלנו היא בהיבט שיש כאן בעלי זכויות שהחלקה שלהם משום מה היא לא כלול באף אחד ממתחמי האו"ח. היעוד הסטטוטורי של הקרקע הזו בחלקה 122 בגוש 6634 מיועדת לתכנון בעתיד בשדה דב. תכנון שהוא שווה ערך למגורים כמו שזה מיושם בתוכניות אחרות לדוגמה כמו בשדה דב. החלקה הזו היא על הקו של שדה דב והם לא זכו להיכנס לתוכנית. שדה דב. בהתנגדות פירטנו את השיקולים של המוסד תכנון לשיקול איזה סוג של תוכנית לבצע אם תוכנית של או"ח או לא. ביקשנו הבהרה לגבי השיקולים של מוסד התכנון לגבי קביעת מתחמי איחוד וחלוקה. אנו סבורים שאין שום הצדקה לקפח את בעלי הזכויות כי הם לא נכלול בתוכנית של שדה דב. הם כלולים בתוכנית הזו ויש זכויות בהיקף נרחב פירטנו בהתנגדות. יש למעלה מ-60 אלף מ' לתעסוקה ולמסחר במגדל אחד גבוה של 60 קומות ומבנה נוסף של 10 קומות יש הרבה שטחים סחירים שהם לא ציבוריים. יש מגרשים שהיעוד שלהם לא נקבע וכמו שלא נקבע יעוד סחיר גם לא נקבע יעוד ציבורי ולכן אין סיבה והצדקה להפקיע אותו כל מה שלא הולך ליעוד ציבור צריך להינתן לבעלי הזכויות בתחום התוכנית.

אורית ברנדר : התוכנית מתחלקת לשני מתחמים של או"ח : החלק המערבי הוא אזור של מבני ציבור ומסוף תחבורה והחלק המזרחי מיועד כולו עבור לשירותים עירוניים : תחנת כיבוי אש, מרכז לוגיסטי של עיריית ת"א לפי תוכנית אב למתחמים לוגיסטיים ומגרש של איגודן. עם קבלת תוקף לתוכנית, תקודם תוכנית או"ח ובמסגרת תוכנית זו אפשר יהיה להתייחס לחלוקת זכויות ובעלויות.

תכנית רוקח אבן גבירול קודמה ע"פ תמ"מ 5/2 שקבעה את יעוד הקרקע לשטחי ציבור פתוחים ובנויים. המגרש הצפוני הוא מגרש שהתווסף לתוכנית ונגרע מתוכנית שדה דב כדי לאפשר את ביצוע תוואי הרק"ל ומסעף שנדרש עבור הרכבת, לגבי מגרש זה, ביעוד תעסוקה נקבעו זכויות סחירות. והמסעף לשהיית רכבות, בהתאם, התווסף המגרש. ל

עו"ד שטיינבך : תוכנית או"ח למתחמי האו"ח היות ואנחנו לא כלולים באו"ח בהנחה שהתוכנית תאושר כפי שהיא היום, כאשר יכינו את תוכנית או"ח אנחנו לא נהיה שם ולא תהיה לנו זכות ואפשרות להתנגד לדבר הזה ולכן אין מה לדחות את הדיון לשלב הבא וצריך להכריע עכשיו. מדוע השטח לא נכלל בתחום של האו"ח. מבקש הבהרה.

אורית ברנדר: המגרש הספציפי שהתווסף ביעוד של תעסוקה זה המגרש הצפוני. התוכנית הוסיפה את הציופיצ'יק האדום (מצגיה במצגת) באופן שהמגרש הזה התווסף לתחום הקו הכחול של התוכנית הזו שכולה מתבססת לתמ"מ 5/2 וההגדרות שלה למעט התוספת שהתבקשה על ידי נת"ע כדי לבצע את הקטע המסוים הזה של התוואי של הרק"ל ובמקום הזה הכביש יורחב לאפשר סטייבלג. מלי פולישוק: מי הבעלים?

אורית ברנדר: רמ"י והעירייה (מדובר בטרפז התכלת). תחום השטח בו תקודם תכנית או"ח נקבע ע"י שמאים בתיאום עם אגף נכסי העירייה כאשר תחום האו"ח מסומן בקו כחול נוסף. מיטל להבי: מה עושים כל אלה שמחוץ בקו הכחול והם בתוך התוכנית? אורית ברנדר: אלו שטחים ציבוריים בתכנון הנוכחי ולפני כן גם היו שטחים ציבוריים כגון דרך ושטח חום. עו"ד שטיינבך: האם יש מסמך של השמאים שמפרט איזה שטחים נכנסים לאו"ח ואיזה לא ומדוע. אורית ברנדר: יש מסמך של תחומי האו"ח ללא פירוט בשלב זה.

שטיינבך: בנושא שלנו זה קריטי בהיקשר של או"ח ומעבר לזה לא הבנתי איך נושא תחום התעסוקה רלוונטי לזכויות שלנו להיכלל לאו"ח או לא וגם כניסה של המגרש הזה לאו"ח. אורית ברנדר: המענה ניתן בסעיף 3.2 במענה להתנגדות "המתחם המזרחי של האיחוד וחלוקה כולל מגרשים ציבוריים עבור תשתיות לאומיות ושימושים ספציפיים ברורים במגרשים הציבוריים. לאור האמור לעיל, לא ניתן לכלול בתחום האיחוד וחלוקה של המתחם המזרחי בעלי קרקע פרטיים, היות ואין לתכנית יכולת להקצות עבורם מגרשי תמורה סחירים".

מיטל להבי: כל מה שנמצא בתחומי הקו הכחול הם מגרשים ציבוריים כל מה שצבוע אלו מגרשים ציבוריים למעט המגרש הצפוני שהתווסף לתוכנית. מגרשים ציבוריים היא תואמת את תמ"מ 5/2 שקבעה שטחים ציבוריים ובנויים ירוקים.

עו"ד שטיינבך: יש כאן מגרש גדול שהיעוד שלו לא ציבורי זה המגרש שמסומן לבן והיעוד שלו תכנון בעתיד והוא לא ציבורי בגירסה שהופקדה.

מיטל להבי: 10 שנים זה הרבה זמן אני בעד תחבורה ציבורית אבל אין הרבה מקומות שיש לכם קרקע צבועה ליעוד עם שימוש מותר ומחכה במרכז הארץ למשרד התחבורה אז תתחילו לקדם תוכנית. תתחילו להיערך לזה קרקע שמוקצת שיכולה להיות זמינה באופן מיידי להקמת מרכז תחבורה באופן מתקדם אין זמן יותר טוב מלעשות זאת עכשיו. לחשמל להביא תחבורה מתקדמת להראות מה זה מסוף כמשאב ולא כמטרד ואל תחכו 10 שנים. אל תחכו שיבואו שיכנסו עם הכביש לנגוס אנחנו כל הזמן מקלים על מסופים זמניים. אנחנו בעד קידום המסופים אבל תרימו את השביט שיש לכם הזדמנות כזו ותראו שאתם מקדמים.

אורית ברנדר: המסוף המתוכנן גובל בתחנת הרק"ל הוא תוכנן כמסוף משולב יחד עם הרק"ל. דורון ספיר: לקבל את ההתנגדויות ולדחות את ההתנגדויות בסעיפים שדוחים ולהמליץ לועדה המחוזית. פה אחד

## **בישיבתה מספר 0023-21' מיום 17/11/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**להמליץ לועדה המחוזית כלהלן ולתת תוקף לתכנית:**

### **1. לקבל את ההתנגדויות הבאות: התנגדות מס' 1-**

**ס' 1.2**

לקבל את ההתנגדות בתנאים ולהוסיף להוראות התכנית "המשך פעילות המסוף הזמני יתאפשר בתנאים הבאים:

א'- התאמת התכנון של המסוף הזמני לתכנית הסטטוטורית באופן שתאפשר סלילת רחוב 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית.

ב'- ביצוע כביש מס' 2 יאפשר עבודות לביצוע התשתיות והבינוי הנדרשות בתחום התכנית, בין היתר תשתיות הקשורות לרובע שדה דב והקמת המסוף הקבוע בתא שטח 200.

**ס' 1.3, 1.4**

לקבל את ההתנגדות חלקית, ולהוסיף להוראות התכנית:

תתאפשר גמישות של עד 10 שנים לפעילות המסוף הזמני עד להקמת המסוף הקבוע, בתנאים הבאים:

א'- יתאפשר ביצוע כביש 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית, כדי לאפשר את יישום התכנון של המסוף, המבנים על דופן רח' אבן גבירול ושל הפארק עליו הוקם המסוף הזמני.

ב'- קידום התכנון והביצוע של המסוף הסטטוטורי יעשה בל"ז עד 10 שנים לסיום הביצוע.

### **התנגדות מס' 2-**

## ס' 2.1

לקבל את ההתנגדות חלקית, ולהוסיף להוראות התכנית :  
א'- התאמת גבולות המסוף זאת כדי לאפשר מימוש והקמה של המתוכנן בתכנית הסטטוטורית.  
בהתאם, תתוסף הוראה בתכנית המופקדת :  
"יבוצעו שינויים במסוף הזמני- כך שתתאפשר סלילת דרך מס' 2 ע"פ התכנון המוצע"

## ס' 2.2

לקבל את ההתנגדות חלקית, ולהוסיף להוראות התכנית :  
א'- תתאפשר גמישות של עד 10 שנים לפעילות המסוף הזמני עד להקמת המסוף הקבוע, בתנאים הבאים :

- יתאפשר ביצוע כביש 2 ע"פ התכנית הסטטוטורית, כדי לאפשר את יישום התכנון של המסוף, ושל שאר המבנים המתוכננים על דופן רח' אבן גבירול ושל הפארק עליו הוקם המסוף הזמני.
- קידום התכנון והביצוע של המסוף הסטטוטורי יעשה בלוי"ז קצר עד 10 שנים לסיום הביצוע.

ב'- בהוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי תנאי להפסקת פעילות המסוף הוא קבלת אישור משרד התחבורה ותחילת פעילות המסוף החלופי.

ג'- בהוראות התכנית יתווסף סעיף הקובע כי בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה עבור מרכז התחבורה ותנאי לאכלוס מרכז התחבורה הם אישור משרד התחבורה.

## ס' 2.3

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף להוראות התכנית בסעיף 4.3.1 : "פירוט שימושים המותרים במרכז התחבורה יעודכן בהתאמה לאופי הבניין (מסוף עירוני מקורה) ובתיאום עם נתיבי איילון ומשרד התחבורה."

## ס' 2.4

לקבל את ההתנגדות יש להתאים את התוספת לנפח המבנה המתוכנן.

## 2. לדחות את ההתנגדויות הבאות:

התנגדות מס' 2- סעיפים :  
2.8, 2.7, 2.6, 2.5

## 3. התנגדות מס' 3- סעיפים :

3.1 א', 3.1 ב', 3.1 ג', 3.1 ד', 3.2, 3.3

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, ליאור שפירא, מאיה נורי, חן אריאלי, ציפי ברנד

התוכן	מס' החלטה
114 בגין - 4801/מק/תא/507-0456426	17/11/2021
דיון בהתנגדויות	6 - - '21-0023

תכנית 507-0456426, בניין משולב מלונאות ומגורים ברח' בגין 114 תל אביב.

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

מיקום: שכונת מונטיפיורי, תל אביב יפו.



כתובת: בגין 114 תל אביב.

גבולות התכנית: מצפון- רח' יוסף קארו.

ממערב- דרך מנחם בגין.

ממזרח- מבנה יוסף קארו 6, גוש 7109 חלקה 335.

מדרום- מבנה בבגין 112 גוש 7109 חלקה 50 ויהודית 5 גוש 7109 חלקה 54.

גושים וחלקות בתכנית:

שטח המגרש	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
908	338	חלק מהגוש	מוסדר	7109
13	339	חלק מהגוש	מוסדר	7109

שטח התכנית: 0.914 דונם.

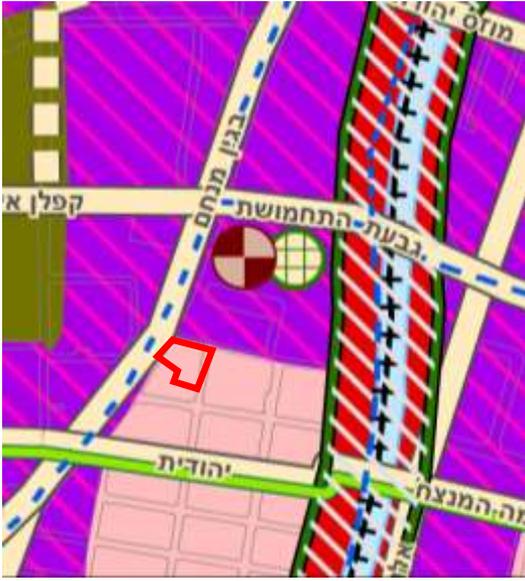
מתכנן: אדריכל: יהודה פייגין

מודד: גטניו ושות' מודדים

מנהל פרויקט: רון מהדיטשי

יועץ תנועה: דגש הנדסה- עירד שרייבר

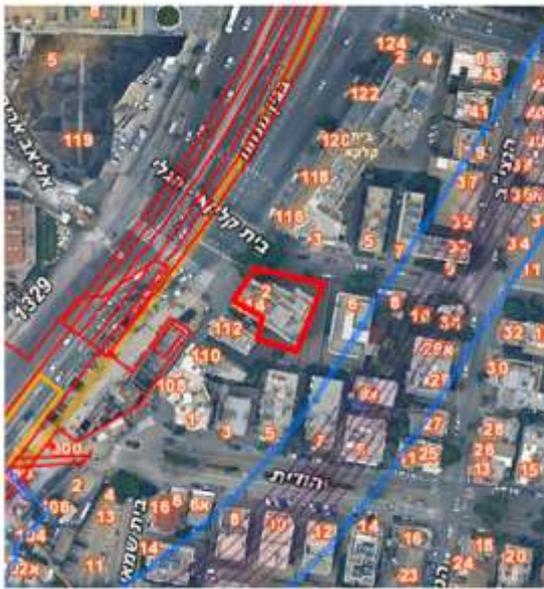




תשריט יעודי קרקע  
אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.



נספח עיצוב עירוני  
8 קומות + מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.



תכנית התנועה העתידית- קו המטרו ממזרח  
והקו האדום ממערב, לרכבת הקלה.



נספח תחבורה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0456426 תא/מק/4801 - בגין 114 דיון בהתנגדויות	17/11/2021 6 - - '21-0023

**מדיניות קיימת:** תא/9011 -תכנית אב לשכונת מונטפיורי-שאושרה על ידי הועדה המקומית 09/2009  
ועודכנה בתאריך 09/01/2019

- המגרש ממוקם במתחם מס' 3-הדופן, המוגדר כחיץ מפריד בין פנים השכונה לחוץ הסואן.
- מתחם לפיתוח מע"רי בהיקפי בניה בינוניים במטרה ליצור מעטפת בינוי היקפית וחזית חדשה לשכונה.
- יעודי הקרקע הינם תעסוקה מסחר בדופן הפונה החוצה ושילוב מגורים בדופן הפנימית.
- שימושים המותרים בקומת הקרקע יהיו תעסוקה, בילוי, פנאי ומסחר בלבד.
- מגורים יותרו רק בדופן הפנימית הפונה לכיוון השכונה.
- עד 14 קומות.
- לא תותר גישת כלי רכב למגרשים מדרך בגין אלא מהרחובות הפנימיים בלבד.
- תקן חניה מופחת.

**מסחר תעסוקה ומלונאות בדופן החיצונית והפנימית**  
בדופן הפנימית יותרו מגורים בתנאים מסוימים



**מצב תכנוני מוצע:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
114 בגין - 4801/מק/תא/507-0456426 דיון בהתנגדויות	17/11/2021 6 - 0023 - ב'

#### תיאור התכנון:

הריסת הבניין הקיים והקמת בניין משולב מלונאות, מסחר, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים. מטרת התכנית- חיזוק דופן רחוב מנחם בגין ועידוד התחדשות שכונת מונטיפיורי על ידי בניית בית מלון עירוני בשילוב עם מגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים.

המבנה כולל 14 קומות משולבות מלונאות ומגורים. הבניין יושב בפינת הרחובות דרך בגין ויוסף קארו אשר נמצאים בהפרש מפלסי של כ- 4 מ'. בתכנון הבניין ניתנת התייחסות לאופן חיבור הרחובות כך שייצר כניסה אל השכונה וכן התייחסות לשת החזיתות לרחובות אלו ולתפקודם השונה: החזית הפונה לדרך מנחם בגין מציעה לובי כניסה למלון להולכי הרגל ולבאים ברכבת הקלה, ומסחר הפונה לחזית הרחוב. החזית במפלס רח' יוסף קארו מאפשרת לובי כניסה לדיירי הבניין ומתן נגישות לשכונת המגורים. במפלס זה גם ממוקמים שטחי הציבור בנויים לטובת השכונה. בנוסף בתחום המגרש מתוכננת מעלית לטובת הציבור להנגשת הפרשי הגובה בין רחוב קארו לבגין. כמו כן תינתן זיקת הנאה במפלסי הרחובות הגובלים.

יש לציין שלא מנוצל מלוא הרח"ק המותר עלפי תא/5000 במסגרת התכנית המוצעת, בגין מגבלות מספר הקומות: התכנון מגיע לרח"ק של 9.9 שטחים על קרקעיים.

#### פירוט יעדים/שימושים:

יעוד: אכסון מלונאי משולב מגורים ומסחר.

שימושים מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

קומות מרתף- ישמשו לחניה, מתקנים טכניים, תברואה ותפעול, אחסנה, שטחי שירות, שימושים נלווים לשימושים המותרים מעל לכניסה הקובעת. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שטחים לשימושים עיקריים-לא יותרו חדרי מלון ומגורים בקומות אלו.

קומת כניסה ממפלס רח' יוסף קארו- מבואות כניסה למלון ולמגורים, שטח ציבורי עירוני בנוי, מעלית רכב ואזור תברואה ותפעול.

שימושים מעל למפלס הכניסה הקובעת:

קומת כניסה ראשית ממפלס רח' בגין- מבואות כניסה למלון ולמגורים, מסחר ושירותי הסעדה.

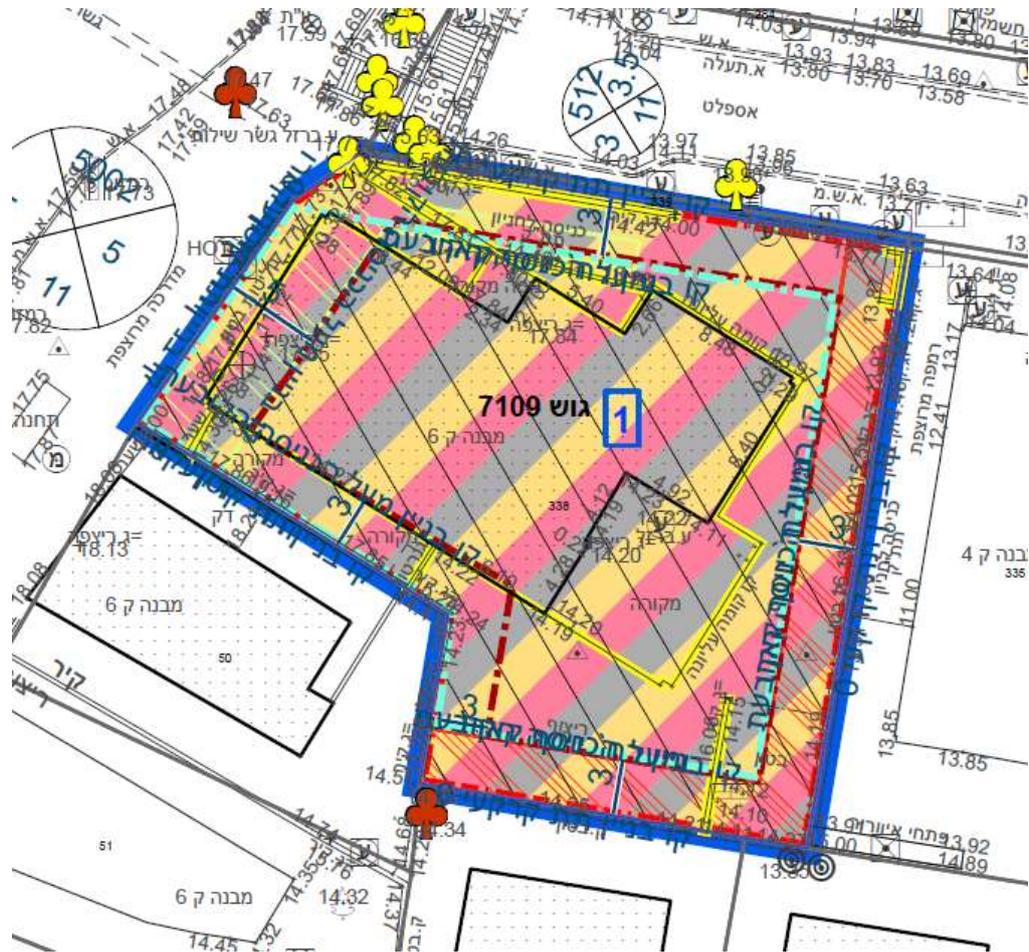
אכסון מלונאי- חדרי מלון, שרותי מלון וכל שימוש נלווה למלונאות.

מגורים- דירות מגורים וכל שימוש נלווה למגורים.

שטחי שירות- לכל השימושים יותרו שטחי שירות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4801/מק/תא-507-0456426 - בגין 114	17/11/2021
דיון בהתנגדויות	6 - - '21-0023

**תשריט מצב מוצע:**



**רח"ק: 9.9**

סה"כ שטחי בנייה על קרקעי: עיקרי + שירות: 9,000 מ"ר.  
 תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב מאושר: 7,288 מ"ר  
 שטח בנייה מוצע למלונאות ומסחר (77%): עיקרי + שירות בסה"כ 7,000 מ"ר.  
 שטח בנייה מוצע למגורים (22%): עיקרי + שירות בסה"כ 2,000 מ"ר. 22% מתוך השטחים הסחירים.  
 שטח ציבורי בנוי: 370 מ"ר שטח כולל.  
 המבנה המלונאי יהווה חטיבה אחת ללא אפשרות פיצול השימושים בתוך הקומות או ביניהן.

**יח"ד:** לפחות 160 יח"ד מלונאות, עד 30 יח"ד מגורים.  
 שטח ממוצע ליח"ד: 53 מ"ר נטו. 66 מ"ר ברוטו.  
 מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר: 29 דירות.  
 מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר: דירה 1.  
 סה"כ יח"ד: 30 יח"ד מגורים.

**ממ"דים:** פתרון ממ"קים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
114 - בגין 4801/מק/תא/507-0456426	17/11/2021
דיון בהתנגדויות	6 - - '21-0023

צפיפות: 33 יח"ד לדונם.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
מוגרים מסחר ותיירות	מסחר	ייעודי קרקע	
990%	190% משטח המגרש	אחוזים	סה"כ זכויות בניה מעל מפלס הכניסה
שטח עיקרי- 7,600 מ"ר שטח שירות- 1,400 מ"ר סה"כ 9,000 מ"ר	1710	מ"ר	
לא מוגדר לקומה	40%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	360	מ"ר	
14 קומות	5 קומות	קומות	גובה
קומת קרקע מסחרית 6 מ' ברוטו גובה קומת רחוב יוסף קארו 4 מ' נטו. גובה קומה טיפוסית 3.80 מ' ברוטו		מטר	
64%			תכסית
33 חניות.			מקומות חניה

יעוד	שירות	תא שטח	גודל מנייש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			המסרת (שטח) % מראש	מספר יח"ד	גובה מרבית מנייש מניעל המנישה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	
				שטח בניה	שטח שירות	שטח עיקרי					קו אחורי	קו שולי
מגורים מסחר (אכסון) מלונות	מגורים מסחר	1	901	6000	1000	(1)	(2) 64	(3) 160	(4) 14	6	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
											מניעל המנישה הקובעת	שירות
מגורים מסחר	מגורים מסחר	1	901	1600	400	(1)		30	(4) 14	6	(5) (5)	(5) (5)
מגורים מסחר	מגורים מסחר	1	901	370	(6)	(1)			1	1	(5) (5)	(5) (5)

**הערה ברמת הטבלה:**  
 א. גובה הבניין הינו לפי המצוין בנספח הבנייה המנחה. הגובה אינו כולל קומה טכנית ובה בריכת שחייה ושירותי מלון וכן ארובה בגובה 2 מטר מועל הגג העליון לפירים במידה ומדרש.  
 ב. ניתן להפגיש שטחים עיקריים לשטחי שירות.  
 ג. ניתן להקטין זכויות בניה מעל פני הקרקע אל מתחת למסוף קומות, תכנית וקווי בנין.  
 ד. ניתן להסב שטחי מגורים לשימוש מלונאות ולהפוך בתנאי שלוקף המגורים יהיה עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בכל תחום התכנית.  
 ה. במסוף לשטחים האמורים בטבלה, תותר תוספת שטח עבור מרפסות בכפוף לסעיף 4.1.4 א'.  
 ו. זכויות שאינן ניתנו ליניעל במסגרת מגבלת מספר הקומות בטבלה.  
 ז. לשטחים הצבועים יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שילקמו בתת הקרקע בהיקף שייקבע בתכנית העיצוב, במסגרת שטחי התפעול של דירות המגורים והמלון.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- 4500 מ"ר שטח כולל תת קרקעי עבור כל השימושים. (50% מהשטח המותר מעל הקרקע).
- התכנית כוללת את סך אחוזי הבניה עבור כלל השימושים בהם שטח 1.
- תותר תוספת חדרי מלון באישור ועדה מקומית בעת מתן היתר בניה, עד 200 חדרים.
- ממפלס רחב בגין+גג עליון.
- לפי תשריט כולל קו בנין למרתפים. כפוף לסעיף 4.1.2 א) תא וסעיף 6.5.
- השטח הינו כולל עיקרי ושירות, השטח ממוקם בקומת הכניסה התחתונה מרחוב יוסף קארו לפי נספח הבנייה.

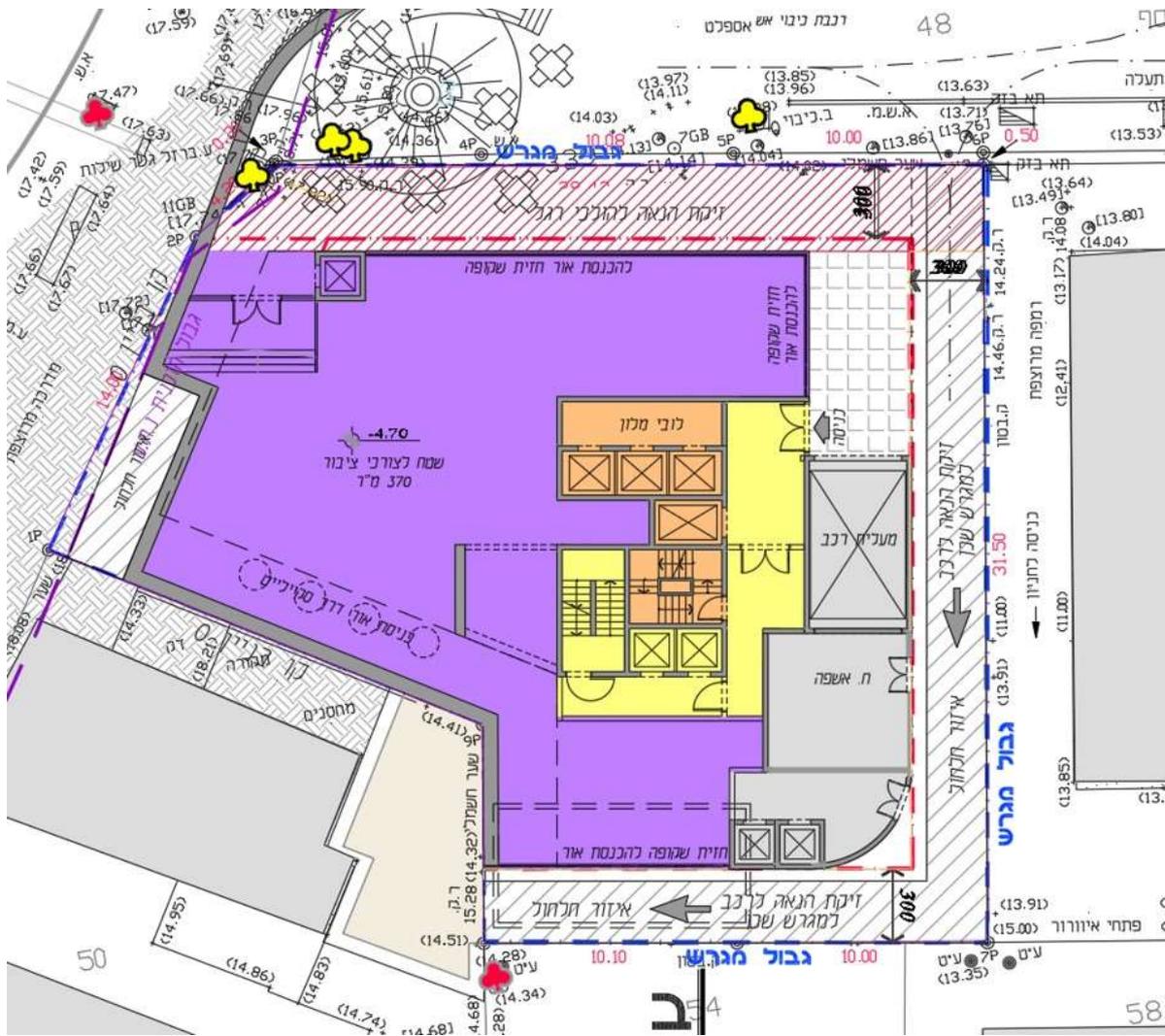
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4801-תא/מק/507-0456426 - בגין 114 דיון בהתנגדויות	17/11/2021 6 - - '21-0023

**נתונים נפחיים:**

מספר קומות: 14 קומות ממפלס רח' בגין + גג עליון.  
 מקומת קרקע עד קומה 13 -מלון. מקומה 9 עד קומה 14 מגורים ומלון.  
 גובה קומה טיפוסית 3.80 מ' ברוטו  
 גובה קומת קרקע במפלס דרך בגין עד 6 מ' ברוטו.

**תכסית:** 64% כולל מרפסות  
**קווי בניין:** קו בניין קדמי- 5 מטר  
 קו בניין צידי- 3 מטר  
 קו בניין לרחוב קארו - 3 מטר.

**קומת כניסה מפלס רחוב יוסף קארו**



**קומת כניסה מפלס רחוב מנחם בגין-**



**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

**חניה ותנועה:**

תקן החניה לרכב פרטי יהיה 1:15 ליחידה מלונאית, 0.5 חניה ליחידת מגורים, או בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם.

תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה. כניסת ויציאת רכבים פרטיים, פריקה, טעינה ופינוי אשפה יתבצעו מרח' יוסף קארו. לא תותר כניסה לרכב מרחוב בגין.

חניה לשטחים הציבוריים תהיה במפלס קומת המרתף העליונה. תקן החניה ייקבע לעת מתן היתר בניה, בהתאם לשימוש שייקבע.

התכנית גובלת בתוואי הרכבת הקלה בקו האדום – התחנה ממוקמת דרומית לחזית המבנה. גבול התכנית חודר לתחום רצועת המסילה תמ"מ 1/5.

התכנון מאפשר זיקת הנאה לרכב לצד החזית המזרחית והדרומית של המבנה, ע"מ לאפשר מעבר למגרש התכנית מתואמת מול אגף התנועה ונת"ע.

**עיצוב:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
114 בגין - 4801/מק/תא/507-0456426 דיון בהתנגדויות	17/11/2021 6 - - '21-0023

הפרויקט משתלב ברחוב בגין, גובה הבניינים המתוכננים ברחוב בגין בשנים הקרובות יוגבה משמעותי, מגדל מונטיפיורי בית קלקא ושפע טל מייצרים קו רקיע גבוה של 40 קומות.

#### מרחב ציבורי

זיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס רחוב יוסף קארו לשימוש בכיכר העירונית וכן במפלס קומת דרך מנחם בגין למרפסת באזור המסחרי. זיקת הנאה תהיה למעבר ושהייה ללא גידור. בנוסף, יינתן מעבר חופשי לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה במעלית המגשרת על פער המפלסי בין דרך מנחם בגין לרח' יוסף קארו ושכונת מונטיפיורי.

#### עצים בוגרים:

גבול התכנית ישנם 4 עצים בוגרים (ברחוב קארו). בהתאם לחוות דעת אגרונום העירוני, ההחלטה לגבי כריתה/שימור תתקבל בשלב תכנית העיצוב בהתאם לתכנית המפורטת באישור האגרונום העירוני.

#### איכות סביבה:

בהתאם לחוות דעת של הרשות לאיכות הסביבה שניתנה בתאריך 04.06.2019, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשות בנושאים הבאים:

1. הגשת חו"ד אקוסטית.
2. הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. עריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.
5. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת לרבות מערכות הפירים המובילים אליהם ופסולת למיחזור.
6. קרינה: נדרש חיזוי קרינה מהמשרד להגנת הסביבה לצורך קבלת היתר בניה. לא יותקנו חדרי טרנספורמציה בצמידות לשימושים רגישים/ שהיה ממושכת.
7. אוורור החניונים והגנרטור ומנדוף שטחי המסחר והמטבחים יבוצע ע"י ארובה במיקום שיואשר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
8. יבוצע מפריד שומנים משטחי מסחר ומלונאות.
9. במידה ויתגלו ממצאי אסבסט, יש לפעול לפי חוק האסבסט באמצעות קבלן אסבסט מורשה.
10. יש לבחון את הצורך בשפילת מי תהום ואישור רשות המים במידת הצורך.
11. שמירת עומק בית גינן של 1.5 מטר לכל הפחות.
12. במבנה ייעשה שימוש במקורות אנרגיות גז וחשמל ו/או מקורות בלתי מתכלים.

#### בניה ירוקה:

במסגרת תכנית העיצוב יוצגו פתרונות אדריכליים לנושא בניה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281.

#### ניהול מי נגר:

בכל שטח התכנית תשמר תכסית פנויה של לפחות 15% ללא בניה, חופפת מעל ומתחת לפני הקרקע עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
114 בגין - 4801/מק/תא/507-0456426 דיון בהתנגדויות	17/11/2021 6 - 0023-21'

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

#### שטחי ציבור ותועלת ציבורית :

בהתאם לחו"ד של מחלקת תכנון אסטרטגי מתאריך 2.7.2018 נדרש הקצאה של 450 מ"ר. שטח המבנה הציבורי הותאם להוראות הגנריות של מח' מבני ציבור ואושר על ידם. התכנון מקצה שטח בנוי של לפחות 370 מ"ר לציבור בקומת הקרקע של רח' יוסף קארו. השטח המוקצה למבני ציבור הינו שטח קומה מקסימלית למעט לובאים וחדר טכני. שטח זה מקבל רחבה/ כיכר ממול חזית הכניסה לשטח המאפשרת מקום ישיבה (הקטנת השטח הציבורי בהתאם להחלטת מה"ע, אדר' עודד גבולי, בפורום מה"ע מתאריך 18.11.18).

על מנת לגשר על הפער המפלסי בין דרך בגין לרח' יוסף קארו אנו מציעים הקמת מעלית חיצונית ברחוב בגין לצורך נגישות הציבור לרחוב יוסף קארו. בנוסף ניתן שטח שירות נוסף בקומת המרתף.

#### תועלת ציבורית :

כיוון ששימוש מלונאות במע"ר מהווה תועלת ציבורית לפי תכנית המתאר העירונית תא/5000 לא נדרשת תועלת נוספת במעבר מרח"ק האמצע לרח"ק המירבי.

#### תנאים להיתר בניה :

תנאים להגשת בקשה להיתר בניה יהיו כדלקמן :

1. תאום ואישור התכנון מול הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו בהתאם לסעיף 6.2 לתכנית.
2. הבטחת ביצוע ופיתוח של השטחים המיועדים לשימוש ומעבר הציבור.
3. תנאי להיתר בניה לאכסון מלונאי יהיה תיאום עם משרד התיירות, להבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת השימושים ולעמידה בתמ"א 1/12.
4. אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
5. אישור נתיבי תחבורה עירוניים.
6. יבוצע סקר גזי קרקע כתנאי להיתר בהתאם להנחיות הרשות/ המשרד לאיכות הסביבה.
7. רישום הערה לטובת עיריית תל-אביב- יפו המבטיח את השימוש בשטחים המיועדים למלונאות, לשימושים מלונאים בלבד.
8. תאום ואישור משרד הבריאות.
9. תנאי להיתר בניה הינו הצגת פתרונות אדריכלים לנושא בניה ירוקה בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
10. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערה תכנונית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד המגרש לפי תכנית זו עבור שימושים ציבוריים ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.
11. הבטחת הריסה ופינוי של המבנה המיועד להריסה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
114 - בגין 4801/מק/תא 507-0456426	17/11/2021
דיון בהתנגדויות	6 - - '21-0023

12. תנאי למתן היתר בניה לקומות המגורים, הוא מתן היתר בניה לשטחים המלונאיים.

תנאים לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה :

1. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.

2. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור

**הוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור :**

בתאריך 1.7.19, התכנית הוצגה לוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור. על פי החלטת הוועדה המצומצמת אין צורך בהליך שיתוף ציבור. התכנית תוצג לפעילי השכונה, לא לצורך שיתוף ציבור אלא בהליך של יידוע ללא תלות במועד הדיון בוועדה המקומית.

**נושאים להחלטת הוועדה המקומית ועמידה בתנאים להכנת תכנית על תא/5000:**

**א. תכנית:** מבוקשת הקלה בתכנית הבניה עד 64% לפי סעיף 62א(א)(5) (במקום 60% על פי הוראות תכנית המתאר) תוך שמירה על תכנית קומת הקרקע במפלס רחוב בגין של 58%, הואיל ומדובר במגרש בניה קטן יחסית, הכולל שימוש מעורב למלונאות, מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים.

**ב. ר-61:** מבוקש פטור ממדיניות לרחוב בגין ר-61, לפי תכנית המתאר. תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. במסגרת תכנית אב מונטיפיורי נוסחו עקרונות הבינוי.

**ג. מספר קומות-** על פי מדיניות מונטיפיורי הבנייה בדופן השכונה, מותרת בניה עד 14 קומות. התכנית קובעת 14 קומות במפלס בגין (כולל קומת קרקע גבוהה) + קומת גג עליון לטובת מתקנים טכניים ובריכת שחייה. במפלס רחוב קארו, בשל הפרש המפלסים הקיים בין רחוב קארו לרחוב בגין (כ- 4') ממתוכננות קומת כניסה תחתונה מרחוב קארו + 14 קומות + גג עליון.

**זמן ביצוע:** זמן ביצוע משוער 10 שנים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0456426	שם התכנית תא/מק/4801- בגין 114 - מלון ומגורים	מגיש התכנית דינסהיל פרופטיס	שם התכנית יחודה פייגין - פייגין אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> 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			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כללית (בהתייחס לתוכנית תא/5000-22.12.2016)	62 א - (ג) ו- (ד) חוק התכנון והשכיה	התכנית נועדה להקמת מוסך משולב במלונאות לטורים ולמסחר, במסגרתו יוקם מבנה בן 14 קומות לבנין רחוב בגין 4 קומות נג עליון עבור מותקנים סכניים אשר יכלול כ- 30 יחידות דוור וכ- 160 חדרי מלון.	
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיי עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המותאר הכללית תא/5000, כמפורט להלן:</b>			
התאמת התהוות בתוכנית המוצעת	הזרחה רלבנטית בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשו בתוכנית המתאר
<p>קיימת מדיניות מאושרת לשכונת מונטיפיורי מיום 12.2.2017 וממתייחסת אל דופן דרך בגין.</p> <p>רבותת הקרקע המוגדרת בתשריט אזור היעד מאזור תעסוקה מטרופוליטני ובסמכה הציגוב העירוני כגבית חריגה, באזור זה, אמורה לחול על חוק תראשון של חבמינים המונים למטחם בגין וואת לשם יצירת רצף של בית גבוהה משני צדי הרחוב</p> <p>לא נדרשת מדיניות טפציפת לרחוב האויל וחלה תכנית פיתוח שדרת הקריה אשר כוללת את דרך בגין שעוה להיבטים הציבוריים המפורטים בסעיף ואף מדיניות מונטיפיורי מתייחסת לבינוי בדופן הרחוב</p>	<p>יחלו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בסעיף 5.3.3.</p> <p>אזור המסומן כמרקם ובו גבית נקודתית חריגה לשיבית: גבית חריגה מסיביתת תותר בדחייק מורבי של אזור תעסוקה מטרופוליטני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ- 40 קומות.</p> <p>שימשו בסעיף 1.4.4 מקום שתשריט התכנית קובע אינור שאינו מאפשר דיוק במקום בגודל ובגובל אל ייקבעו בתכנית ענודית ולא יזווח בכך שיעוי לתכנית זו.</p> <p>יחולו הוראות עיואוב רחובות למי סעיף 5.3.5 אשר על פי הסככה דורש הפעלה שיקול דעת לגבי האורך במדיניות</p>	<p>602</p> <p>602A</p> <p>שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת</p> <p>ר-61 בגין</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
<p>מדיניות שכונת מונטיפיורי קומטת החזיות בנוגע למיתוח קומטת קרקע וזיקנות חטאח להולכי רגל.</p>	<p>סעיף 5.3.3 אזורי תעסוקה במידה ונדרש מדיניות זה יתייחס להיבטים של מיתוח קומטת קרקע וזיקנות חטאח להולכי רגל.</p>	<p>תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליטני</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <p>- אזורי תעסוקה</p>

<p>יעוד מבאית מגורים מסחר ומלונאות</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2(א) שימושים מותרים מסחר 1 תעסוקה 1 ומגורים</p> <p>בהתאם לסי 3.1.1 (ז) לתכנית בכל אזור יעוד ניתן לקבוע יעוד קרקע המתיר שימושים כללים כשימוש בלעדי או מגורב עם שימושים אחרים המותרים בתאים הקבועים בסעיף.</p> <p>שימושים כללים כוללים שימוש למלונאות</p>	<p>על פי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>המגרש נסבג לשימוש ראשי של מלונאות בהתאם לסעיף 3.1.1(ז)</p> <p>+</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 שימושים ראשיים מסחר ותעסוקה</p> <p>בהתאם לסי 3.1.1 (ז) לתכנית בכל אזור יעוד ניתן לקבוע יעוד קרקע המתיר שימושים כללים כשימוש בלעדי או מגורב עם שימושים אחרים המותרים בתאים הקבועים בסעיף.</p> <p>סי 3.7.1 מגרש ביעוד מלונאות</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>הנספת שימוש מגורים בשיעור של עד 25% 2000' מיר עיקרי ושינוי, שימושים כללים: שטח למלונאות שטח לשימוש ציבורי בשטח עיקרי של כ- 370 מ"ר.</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2(א1) שימושים נוספים למגורים, לפי סעיף 3.1.1(ד) מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25% מגורמים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.</p> <p>שימושים כללים: סעיף 3.1.1(ז)- הנספת שימושים לשימושים כללים ביניהם מבנים ומסדות ציבור ומלונאות</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור היעוד שימושים כללים, תשתיות ולוחים - בכל אזורי היעוד במסוף להחיות המגוררות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>שטח המגרש 0.91 דונם רחיק מוצע 10.4</p> <p>מבוקשת חבסית ביגו עד 64% וזאת מכח שטחות על פי סעיף 3.1.1(א2) לחוק התכנון וחבנית והאיל (מדובר במגרש</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2(ב) רחיק בסיסי 4.2 רחיק מרבי 10.4</p> <p>סעיף 3.3.2 (ג)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>

<p>יחסית סגן המלל שימושים מעורבים- מסחר, מלון, מגורים שטח ציבורי בנוי אשר העילוב ביניהם מייצר זרישות לנרעון יחסית גדול.</p>			
<p>+ סעיף 3.1.4 (ה) מורסות למגורים ולמלונאות</p>		<p>סעיף כללי ללא זיהוי מאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על החריף המורבי - 3.1.4 מרס 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ עד 50% משטח חבניה העלילים</p>	<p>בחונאם לסעיף 3.1.5 (א) שטחי חכניה בתת הקרקע יחיד בחונאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי חכניה שמעל הקרקע לפי חבנה מבניהם.</p>	<p>כלל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>סוויכ 14 קומות בממלס רחוב בגין + עליון לבורך מתקנים טכניים מזכר.</p>	<p>מכלה 5.4 מאפשרת עד 40 קומות בשטח חונכית. סעיף 4.2.2 א</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נסמח העיצוב העירוני עד 15 קומות בסימון של בניה חריגה לטביבתה</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנסמח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>לפי מדניות שכונת מונטיפורזי עד 14 קומות. בעל הפרשי גובה בטטה הסגרת נזרות קומה נוספת. שמהיה קומת מרתף נלויה מתחת למפלס הבנייה הקובע הנלויה לכיוון רחוב קארז</p>	<p>סעיף 4.2.2 (ג) גובה קומה טיפוסית</p>		
<p>+ קומה טיפוסית</p>	<p>סעיף 4.2.2 (ג) קומה עליונה בטיבה</p>		
<p>+ בנייה בין קווי בגין לקוי מגרש (4.2.3)</p>	<p>סעיף 4.2.2 (ג) קומה עליונה בטיבה</p>	<p>כלל שטח החונכית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בגין לקוי המגריט, נטישת וצנים.</p>
<p>+ הנחיות בדבר נטיעת ועצים (4.2.4)</p>	<p>בחונאם לסעיף 4.1.1</p>	<p>אזור תעסוקה מטריפוליני בנייה חריגה בסביבתה</p>	<p>הקבאה לרכיז ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להספיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או הסרת שטחי בניה מויעוד שאינו למגורים לייעד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקבאה לטו מותרות של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>חוויד היחידה לתכנון אסטריטגי חונה - הקבאה של 450 מיר שטח ציבורי בניו במרדיקט. השטחים הנבונים יהיו ככל הניתן בקומות הססד (בחונאם להנחיות צוות התכנון. לאחר בדיקת מהבדס העיר את יכולת הקיבולת של המגריט וזכח השיקול של קבלת שטחים ציבוריים איכותיים בקומת הקרקע התחתונה</p>			

<p>הוחלט כי יתנו 370 מי"ר שטחים עיקריים. תכנית קומה במפלס רחוב קארל נטו (כלי גרעין, מעלית רכב וחדר אשפת) 457 מי"ר. מתוכה נקבעו 370 מי"ר לשטח ציבורי, ולובי מגורים ולובי מלון.</p>			
<p>דרך מקומית - כניסה ויציאה לחניה סמוך לקווי מתעין הקו האדום תרכבת הקלה - תיאום כניסה של הרקיל לשטח ותכנות.</p>	<p>סעיף 3.8.2(ה) סעיף 3.8.4 סעיף 3.8.7 תקן חניה +</p>	<p><b>נספח החברה</b></p>	<p>3.8 תוראות למרכיבי החברה - כולל תוראות כלליות (3.8.1) ותוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) תקי חנייה (3.8.7)</p>
<p>חייב טיבנית לפי סעיף 4.4.2 תוצג במי דחודה המקומות + תנאי להוצאת היתר אישור תכנית עיבוד + תנאים להפקדה</p>	<p>4.4.1 בהתאם לסעיף (ב) ו-(ג) תכנית הקומות שישושים מערבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה/מסחר/מל וטלות מצד שני. בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>4.4 איכות טיבוח - סעיף 4.4 הנדרות תכנית בעלת השפעה טיבנית (4.4.1) חוות דעת טיבנית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) 4.4 תסמונת לסטות מחודרות סעיף 4.4</p>
<p>ייקבעו 15% שטחים פנויים בעל תחת הקרקע מכל מגורש קיים נספח תשונות וקיים אישור של חברת מי אביבים</p>	<p>סעיף 4.6.4 נוקדו סעיף 4.6.5 ביוב</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף 4.6 מפרק התשתיות כולל תוראות בנושאים חבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחבנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מנ (4.6.3) נוקדו (4.6.4) ביוב (4.6.5) תשמוט (4.6.6)</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א.דו	
שימוש בתוכנית המפורטת	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי נובת וקומות, (6) - שינוי חוקת שכחי בגיה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שכחי בגיה ברשות יעודית.</p>
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחסיקה של מגרשים ללא שינוי משטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בגין הקבוצה מהכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הדרושה לצורכי יעוד... ברחוב למפורט בסעיף.

תצהיר והתימות				
בדקתו את סוגיית חסימתו של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המותח) כמסומן בסעיף (ג) בסופו זה.				
מגעים (ת/ע/ח):				
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אחוד ברמלי אדר	025747858		08.12.20	
דיון המשפטי לועדה:				
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם און, עו"ד	2439946-9		6.12.2020	

ת/ע/ח | 07

**העמקים**  
גבי אילנה סילמי - ראש עף (מחשוב מוכרזות ועדה מחוזית)  
בוזת תכנון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
114 - בגין 4801/מק/תא/507-0456426	17/11/2021
דיון בהתנגדויות	6 - 0023-21

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
2. לתקן את הוראות התכנית לעניין מרפסות- לא יותרו מרפסות בקומת גג עליון. ולקבוע יחס של שינוי לתכנית ע"1.
3. שטחי הבנייה בקומת הכניסה ממפלס רח' יוסף קארו, יחושבו כשטחי בנייה תת קרקעיים ויוגדרו כמרתף גלוי. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.
4. לתקן את נספח העצים ולהגדיר את העצים הבוגרים לכריתה/שמירה.
5. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

**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 08/12/2020  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 06/12/2020

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-20ב' מיום 16/12/2020 תיאור הדיון :**

רבקה פרחי : דיון בהפקדת תוכנית בסמכות מקומית על דופן שכונת מונטיפיורי אזור תעסוקה מטרופולני סמוך להסעת המונים.  
אדריכל יואל פייגין : מציג את התוכנית במצגת  
עו"ד אבי שפרמן : ביחס לתנאים למתן היתר אכלוס. בסעיף 6.8 להוראות התוכנית והתנאי זה רישום בפועל בבעלות העיריה. במסגרת התכנית אנחנו מקצים 370 מ"ר בנוי לטובת העיריה ורושמים את השטח הזה לטובת העיריה. מה שהוסבר לי שמה שהתנאי שרישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העיריה זה לא הכוונה של הרישום של הבית המשותף. הבעיה שאם נבוא עוד 3-4 שנים לבקשת היתר אכלוס עלול אותו פקיד יכול לחשוב לרישום היחידה הציבורית על שם העיריה. סעי' קטן ג' זה ברור אבל הרישום בפועל במסגרת הבית המשותף הוא לא יכול לעשות כתנאי למתן היתר אכלוס.  
אודי כרמלי מהנדס העיר : זו סוגיה פרשנית תגישו את זה כהתנגדות בהפקדה.  
רבקה פרחי : ככל שנצטרך לעשות תיקונים להוראות התכנית זה ייעשה במסגרת תיקונים על פי חו"ד משפטית, ככל שהיחידה המשפטית תחליט על שינויים נבצע אותם.  
אודי כרמלי : אין כאן כוונה לרישום בפועל של בית משותף  
ראובן לדיאנסקי : ההבדלים הטופוגרפיים בגובה י,ש הבדל בין בגין ליוסף קארו? יוסף קארו 6 שיש לפניו בנין בן 18 קומות.  
רבקה פרחי : המגרש השכן ברח' קארו, יראה את הקומה ברחוב בגין מתחלקת ל 2 קומות אז הוא סופר מרח' קארו 15 קומות ועוד גג עליון.  
רבקה פרחי : קומת הקרקע בקארו היא בעצם מרתף גלוי. קומה של המלון היא עד 3.80 מ'.  
ראובן לדיאנסקי : קומת הכניסה 6 מ'  
רבקה פרחי : קומת הכניסה לבגין 6 מ'.  
ראובן לדיאנסקי : לגבי העצים יש 4 עצים בוגרים אני מבקש להוסיף פיצוי לענין כריתה/שימור העצים.  
רבקה פרחי : כתבתי בחו"ד הצוות להגדיר את העצים הבוגרים לכריתה/שמירה.  
ראובן לדיאנסקי : מקובל.  
אסף הראל : בקשר לשטחים הציבוריים נדרשו 450 מ"ר ואנחנו מקבלים 370 מ"ר.  
רבקה פרחי : בגלל גודל הקומה שמתקבל ברח' יוסף קארו כי זאת הקומה הנכונה יותר על מנת שתשרת את תושבי שכונת מונטיפיורי. אי אפשר להכניס עוד שטחים היזם ביקש לצמצם את שטחים והגענו ל370 מ"ר ומה"ע הסכים. בקומה הזו נלקחו כל השטחים לטובת השטחים הציבוריים ושני לוביים מאוד

התוכן	מס' החלטה
114 בגין 4801/מק/תא 507-0456426	17/11/2021
דיון בהתנגדויות	6 - - '21-0023

מצומצמים כדי לאפשר גישה לשכונה. ה-80 מ"ר אם תחבר אותם זה ברוטו עם גרמי מדרגות תקבל חלקי קומה ואולי ישאר 40 מ"ר.

אסף הראל: אנחנו לא יכולים לקבל יחידה מלונאית לשימוש העיריה?  
רבקה: זה לא שימוש ציבורי,

יואל פייגן: הפרויקט הזה הוא לא בשיא הכלכליות, יש כאן מטלה שמה"ע הקודם אישר 310 מ"ר ובדיונים הגדלנו לגודל המקסימלי 370 מ"ר.

אסף הראל: למה היו צריכים עוד דיונים נדרשתם 450 מ"ר.

פייגן: נדרשנו ל-410 מ"ר מדובר על פרויקט מלונאי וניתנה פה מטלה לא קטנה והיינו מבקשים לאשר את מה שסוכם. יש קומה אחת גדולה שמיועדת לצורכי ציבור, יש שטחי שירות נוספים חניה וחדרי מכוניות.

אסף הראל: האם קומה מעל או קומה מתחת אי אפשר למצוא עוד מטרג'

רבקה פרחי: הקומה מעל מצומצמת יותר היא על רח' בגין רוצים לשמור על חזית מסחרית ואני מעדיפה לקבל שטח פחות גדול אבל עם גישה ישירה לשכונה.

אסף הראל: מדוע שלא יהיו חדרים במרתף ויהיה לך חדר אחסון. האם יש שטחים שמשרתים רק את שטחי שירות שמיועדים לשטחי הציבור?

פייגן: כן לדוגמא אם נדרש ספרינקלרים ומשאבת ספרינקלרים אז המשאבה היא תשרת גם את השטח הציבורי. זו מטלה די כבדה במיוחד בתקופה היום עם הקורונה. בכל זאת היזם מעוניין להקים את הפרויקט וכמה שיותר מהר.

רבקה פרחי: מספר נושאים להחלטת הוועדה ועמידה בהוראות תא 5000 שמפורטים בד"פ: בנושא התכנית במקום 60% תכנים שמותרים הוראות תוכנית המתאר-מבוקש 64% ובמפלס רח' בגין נשמרת תכנית של 54%.

יש בקשה לפטור ממדיניות ברח' בגין 61 לפי תוכנית המתאר מהסיבה שיש לנו תוכנית שדרת הקריה שהיא מסדירה לנו את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה.

לגבי מספר הקומות תוכנית המתאר מפנה למדיניות מונטיפיורי המועדכנת שאושרה ב-2019 מותרות 14 קומות. התכנית מציעה 14 קומות במפלס בגין + גג עליון ששם יהיו מתקנים טכניים + בריכה אנחנו מבקשים לעדכן זאת. כמו כן להוסיף תוכנית ח' ושינוי לתוכנית ח' כדי לאפשר הקטנת תקני החניה.

ראובן לדיאנסקי: במדיניות יש התייחסות לגובה?  
רבקה פרחי: לא אין התייחסות לגובה קומות ולא למתקנים טכניים וגג עליון ולא להבדלים טופוגרפיים והם קיימים הרבה בשכונה.

אודי כרמלי: לענין השטחים הציבוריים. השיקולים שנשקלו היו לגבי איכות השטח וההפרש לא גדול. בסוף השיקול התכנוני שמובא וכבר בפורום מה"ע מביאים הכל ושמים על השולחן ומחליטים. זו החלטה שקולה לחלוטין וענין איכות השטח זה טוב.

דורון ספיר: אני חושב שצריך לאשר זאת כפי שזה. יש לנו מחסור של מלונאות ברמת D C אני מברך על הרצון של היזם, זו החלטה נבונה גם כלכלית וגם תכנונית. הכל נוטה ללכת לקראת מאזן במישור התכנוני. ראובן לדיאנסקי: אנחנו שומרים לעצמנו את הזכות להחליט לגבי הגובה של הקומות בתוכנית העיצוב.

#### הצבעה:

בעד: אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי.

נמנע: אסף הראל

### בישיבתה מספר 0024-20' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
2. לתקן את הוראות התכנית לעניין מרפסות- לא יותרו מרפסות בקומת גג עליון. ולקבוע יחס של שינוי לתכנית ע'1.
3. על מנת לאפשר הפחתת תקני החניה ביחס לתכנית ח' יש להוסיף את תכנית ח' לסעיף 1.6 בהוראות התכנית ולקבוע יחס של שינוי לתכנית ח'.
4. שטחי הבנייה בקומת הכניסה ממפלס רח' יוסף קארו, יחושבו כשטחי בנייה תת קרקעיים ויוגדרו כמרתף גלוי. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.
5. לתקן את נספח העצים ולהגדיר את העצים הבוגרים לכריתה/שמירה.
6. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0456426 תא/מק/4801 - בגין 114	17/11/2021
דיון בהתנגדויות	6 - - '21-0023

8. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, לוברט נפתלי, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי

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

### פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך . כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב הבוקר	30/04/2021
מערב	29/04/2021
מקומון ת"א	30/04/2021

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית:

שם המתנגד	כתובת מגורים/ בעלות	באמצעות
בעלי נכסים רחוב בגין 112	רחוב בגין 112	עו"ד אבי דוויק דוויק - ברנט משרד עורכי דין

### פירוט ההתנגדות דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

התנגדות	הערות	המלצה
אישור התכנית, במיוחד בעת הלכי הבניה, לא יאפשר שימוש בזיקת ההנאה הקיימת למעבר רכב דרך המבנה ברחוב בגין 114 לחניון הרכבים ולכניסה האחורית לבניין במפלס התחתון ברחוב בגין 112.	התכנית כוללת התייחסות למעבר רכב ומתן גישה לבגין 112 באמצעות זיקת הנאה למעבר רכב בתשריט מצב מוצע ובהוראות התכנית סעיף 4.1 (ה) זיקות הנאה: זיקת הנאה לכלי רכב תינתן עבור כניסה לחניה של חלקה 50 גוש 7109 רחוב בגין 112. בהוראות התכנית קיימת שלביות למתן פתרון זמני לעת הליכי הבניה: סעיף 6.7 - תנאים להגשת בקשה להיתר בניה: (יא) מתן התחייבות והצגת אפשרות מעבר לרכב לבגין 112 או פתרון חניה חלופי אחר, לאורך תקופת הבניה. בשלב זה לא ניתן להתחייב על מיקום מדויק לחניה העתידית.  היזם ניסה לגשר ולהגיע להסכם עם המתנגדים והציע להם פתרון חניה חלופי מקורה לשלושה כלי רכב במרחק של עד 300 מ' מרחק אווירי מרחוב מנחם בגין 112 או לחילופין פיצוי כספי, בכפוף להסרת ההתנגדות, אך המתנגדים לא קיבלו את ההצעות.	לדחות את ההתנגדות

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

התוכן	מס' החלטה
114 בגין - 4801/מק/תא 507-0456426	17/11/2021
דיון בהתנגדויות	6 - - '21-0023

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-21'ב' מיום 17/11/2021 תיאור הדיון :**

דורון ספיר : ההתנגדות הוסרה.  
 לריסה קאופמן : בגין 114 היתה התנגדות אחת וקבלנו מכתב שהמתנגדים מסירים את ההתנגדויות ויש תיקונים טכניים שמוטמעים בחלטה, תוכנית בסמכות מקומית.  
 דורון ספיר : רשמנו לפנינו את ההודעה על הסרת ההתנגדויות ואת התיקונים ונתנו תוקף לתוכנית.

**בישיבתה מספר 0023-21'ב' מיום 17/11/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

- לאחר שההתנגדות הוסרה הוחלט לתת תוקף לתכנית.  
 לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להערות של הועדה המחוזית כמפורט מטה :
1. שינוי ייעוד הקרקע בתשריט מצב מוצע כך שיהיה "מגורים ותיירות" במקום "מגורים מסחר ותיירות" כך שיהיה בהתאמה להיקף שטחי המסחר המהווים פחות מ-15%.
  2. היקף השטחים למבנים ומוסדות ציבור צוין בטבלה 5 ונמחק מסעיף 4.1.2 (ג)4 כדי להימנע מכפילות.
  3. בסעיף 1.6 נוספה תמ"א 1/12 ביחס של כפיפות.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, שולה קשת, ליאור שפירא, מאיה נורי, אלחנן זבולון