

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

פרוטוקול מספר 23-0012
כ"ג תמוז תשפ"ג 12/07/2023 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:27
בנוכחות: דורון ספיר, חן קראוס, אלחנן זבולון, חיים גורן

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד אלחנן זבולון גל שרעבי דמאיו פנינה קראוס חן חיים גורן
מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה סגנית ראש העירייה מ"מ וסגן ראש העירייה	

נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' אושרת שפי, עו"ד אורלי אראל שירה קאשי דקלו הילה אשכנזי עו"ד פרדי בן צור דני ארצי רות אריאל לריסה קופמן, אדר' ערן מאירסון רבקה פרחי אירית סייג-אוריון, אדר' אורית בן אסא אירינה זילברמן אלה דוידוף
מהנדס העיר ס. בכירה ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית מנהלת יחידה לקידום זכויות בנכסים עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין ע. מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון יפו והדרום מנהלת לבינוי ופיתוח מתכננת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	

חסרים:	ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק אסף הראל מיטל להבי רועי אלקבץ
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה חבר מועצה	

משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד
ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הוועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים	

פרוטוקול 23-0012 מיום 12-07-2023 אושר בישיבה 23-0013 מיום 26.7.2023



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

**פרוטוקול מספר 23-0012
כ"ג תמוז תשפ"ג 12/07/2023 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:27
בנוכחות: דורון ספיר, חן קראוס, אלחנן זבולון, חיים גורן

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 23-0011 מיום 28/06/2023
1.	1		הגדוד העברי 33-39 בהתאם לתכנית 4515 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3		רחוב ארלוזורוב מס' 40 - תיק 13783-2019 תתי חלקות 3-5/8-9/11-12/16-17 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א
3.	19		רחוב טוסקניני מס' 6 - תיק 08148-2020 תתי חלקה 1-6 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/ב 71א/תא 5000/תא 3616א
4.	32		תוספת שטחי שרות לתכנית תא/1722 (חדש) דיון בשטחי שירות
5.	34		בקשה לאיחוד חלקות 34, 35 בגוש 7227 רחוב יעב"ץ 15, 17 תל-אביב למגרש בניה אחד דיון באיחוד - דיון רגיל
6.	37		הרחבת בית הספר עירוני ה דיון בעיצוב ארכיטקטוני
7.	47		מעונות יום ויסוצקי 8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	54		מרכז קהילתי שפירא דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	61	507-0973321	דופן כפר שלם מרחב תכנון 10 דיון בהפקדה
10.	77	507-0524777	מעגנת רדינג דיון בהתנגדויות
11.	103	507-0906347	אליפלט מזרח דיון בהתנגדויות
12.	144	507-0337626	מתחם שניצלר דיון בהתנגדויות
13.	177	507-1028927	התחדשות דרך השלום 105-117 דיון בהפקדה
14.	202	507-0796045	מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה
15.	236		תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
16.	246		תעא/4731 רחוב תקוע 11-33 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
17.	260		בגין 114 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
18.	269		תכנית עיצוב הירקון 23-27 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
19.	281		תוספת שימוש לתכנית תא/2611 דיון בהפקדה

בכבוד רב,

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



מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – הגדוד העברי 31-39



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	ההפקעה יעוד	מצב השטח בפועל
6946	46	פרטיים	493	24	דרך ושצ"פ	השטח ריק ופנוי
6946	77	פרטיים	483	81		
6946	78	פרטיים	565	93		
6946	42	פרטיים	470	160		

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ושצ"פ עפ"י :

תב"ע 4515 בתוקף לפי הודעה ב.פ. 9787 מיום 02/08/2021 כ"ד אב תשפ"א.

מצב חוקי:

ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חז"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 46,42,77,78 בגוש 6946 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון :

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- הגדוד העברי 39-33 בהתאם לתכנית 4515
1 - 123-0012	דיון בהפקעה - דיון רגיל

גילעד טבת: הפקעה של שטח ביעוד דרך, השטח ריק ופנוי. שטח עורפי של המגרשים ברח' הגדוד העברי כדי לאפשר להם כניסה לבניינים.

בישיבתה מספר 123-0012 מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיע חלק מחלקות 46,42,77,78 בגוש 6946 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן קראוס, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 40 - תיק 13783-2019 תתי חלקות 17-16-12-11-9-8-5-3
2 - 20012-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גלית אציל, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקיין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הן תתל 70א/תא 5000/תא 3616א.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011 ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתכנית והחליטה:

"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6954 חלקה: 134 תתי חלקות: 3,4,5,8,9,11,12,16,17

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 40

תובעים:

1. שרון מור – תת חלקה 3.
2. אברמוביץ אילנה – תת חלקה 4.
3. טבת גל ואברמוביץ איריס – תת חלקה 5.
4. כהן יונה – תת חלקה 8.
5. לרנר רוזה – תת חלקה 9.
6. ניבה ויספיש נהון רחל – תת חלקה 11.
7. פרבר שחר אן – תת חלקה 12.
8. סעדיה יגאל – תת חלקה 16.
9. אבריל נאוה – תת חלקה 17.

בא כוח התובעים: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 40 - תיק 13783-2019 תתי חלקות 3-5/8-9/11-12/16-17
2 - 223-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 2,570,500 ₪.
תת"ל 70 א' – 5,098,400 ₪.
תא/3616א – 3,458,300 ₪.

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים מר רן וירניק):

תא/5000 – התכנית קובעת כי קומת הקרקע בקטע של רחוב ארלוזורוב בו ממוקם הנכס תשמש למסחר בלבד ולא למגורים.
תת"ל 70א' – א. צמצום זכויות הבניה ואובדן מקומות חניה תת קרקעיים הנגרמים בעקבות הפקעת רצועה בשטח 41 מ"ר מהחלקה.
ב. ירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי.
תא/3616א' – הקטנת זכויות הבניה ביחס לתכנון שהיה תקף לפני התכנית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א' / חתום ע"י חברת נת"ע.
מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי מר' דורון חבקין ומר' יוגב מנחם.
חוות הדעת משפטית ושמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל:

תכנית 5000

- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לפיכך אין שינוי באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון. תכנית 5000 אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתרת הצורך בהערכת שווי הנכס הנדון בשני מצבי התכנון.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- משאין עסקין בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע בערכם של המקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- השימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הינו הנכס במצבו בהתאם לתכניות החלות בנכס. כאמור לעיל הזכויות מכח תכנית תמ"א 38 אינן מוקנות ואין להביאם בחשבון.
- מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 40 - תיק 13783-2019 תתי חלקות 3-5/8-9/11-12/16-17
2023-0012 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

- כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- טענה זו כאמור אינה נכונה. יובהר כי תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע, אלא קובעת כי לא יותר שימוש למגורים.
- התכנית מאפשרת בנוסף לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה.
- החלקות ביעוד "ציר מעורב". לפיכך, התכנית לא גרמה לכל נזק למקרקעין שבנדון וכי גם מסיבה זו בלבד יש לדחות את טענת שמאי התובעים.
- שמאי התובעים מציין כי ערך סקר מחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי וכי לטענתו החל משנת 2014 המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עולים בקצב מהיר יותר מהמחירים ברחוב ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות. אנו חולקים על טענת שמאי התובעים בענין זה. ראשית, שמאי התובעים אינו מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר שערך בלבד. לגישתנו, תוצאות הסקר שצוינו בחוות דעתו אינם מייצגים את רמת המחירים ברחוב ארלוזורוב וברחוב ז'בוטינסקי. לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות ביעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/ 5000 לעומת עסקאות מכירה ברחוב ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות ביעוד "ציר מעורב". מסקר שנערך על ידי לא מצאתי כי רמת המחירים ברחוב ז'בוטינסקי עלתה בקצב מהיר - יותר מאשר ברחוב ארלוזורוב בשנים 2014 2017. מעסקאות אלה עולה כי אין כל השפעה לסיווג החלקות ברחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" וכי השוק אדיש ליעוד החלקות במסגרת תכנית תא/ 5000.
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין והדירה התובעת כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

תת"ל 70

- רחוב ארלוזורוב מהווה כיום ציר תנועה ראשי בעיר תל אביב המאופיין בתנועת רכבים ערה שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנוין או בדיזל בתדירות גבוהה. משכך, יישום הפרויקט יוביל לצמצום עומסי התנועה, ירידה בזיהום האוויר ואף צפוי לחול שיפור ניכר באקלים האקוסטי בסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון.
- הקו הסגול של הרכבת הקלה צפוי לפעול בטכנולוגיית " LRT " אשר מתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יובהר כי קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר יוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום.
- במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחן, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט הנדון בהיבט האקוסטי. ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב ובסביבתו הקרובה של הנכס שבנדון אינו חורג מקריטריון הרעש המותר ואף נמוך ממנו.
- ממחקרים שונים שנערכו בעולם עולה כי מחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו.
- מבלי לגרוע מהאמור, במצב תכנוני קודם, תמ"א 4/א/23 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר. תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.
- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- בעניין טענת התובעים בדבר אובדן זכויות בניה, הרי שיש לדחות את הטענה הוואיל והשימוש המיטבי במקרקעין גם ערב אישורה של תת"ל 70א', הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך), כך שהשימוש המיטבי כאמור הינו המבנה הקיים ולא חלופת הריסה ובניה מחדש מכוחה של תכנית מ', כך שאין כל משמעות לשינוי ייעוד חלק משטח חצר הבית המשותף במקרקעין.
- טענה זו לא יכולה לעמוד היות והשטח הבנוי בפועל בהיתר עולה על השטח אותו ניתן לבנות מכוח

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 40 - תיק 13783-2019 תתי חלקות 3-5/8-9/11-12/16-17
2012-0023 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תכנית מ'. לפיכך, אין כל רלוונטיות ובסיס לטענה בחוות דעת שמאי התובעים כי ישנה ירידת ערך למועד תת"ל 70א' עקב הפקעת שטח מהמגרש המקטינה לכאורה את זכויות הבניה הנגזרות משטח המגרש. הלכה למעשה גם לעמדת שמאי התובעים סל הזכויות במקרקעין עולה משמעותית על סל הזכויות מכוח תכניות מאושרות ועל כן השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.

- מבלי לגרוע מהאמור, תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 70 א' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.
- מטרת תכנית 4658 הינה מניעה, ככל הניתן של פגיעה בזכויות בניה בבניינים אשר מבוצעת בהם הפקעה על מנת לשמור את המצב הקיים לפני התכנית, באמצעות הוראות המאפשרות שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות למקרקעין ונגזרות משטח החלקה, ערב אישורן של תכניות המתע"ן, וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- מבלי לגרוע מהאמור, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.
- בהתאם לפסיקה ולדין הקיים היום, עמדת הוועדה המקומית הינה שיש להתייחס לתכנית תת"ל 70א' ולתכנית תא/מק/4658 - תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב יפו, כאל מהלך תכנוני אחד.
- לעניין טענת התובעים בדבר אובדן מקומות חניה - כפי שתואר לעיל, השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (ואף מעבר לכך). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.
- למען הסר ספק, תת"ל 70א' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית ע1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23א', כבעניינו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.
- מעסקאות ההשוואה המפורטות בחו"ד עולה כי מחירי המקרקעין ברחוב בו ממוקם הנכס הנידון האמירו בשנים האחרונות. לטעמי, עלייה זו נובעת, בין היתר, ממגמת ההתפתחות ושדרוג מערכת הכבישים והתשתיות המודרניות המתוכננות, אשר הולכות ונבנות בעיר ובסביבה באופן קבוע במהלך השנים האחרונות. הרכבת הקלה הינה התפתחות מודרנית לתחבורה המתאימה למילניום הבא אשר מקלה בעומס האוטובוסים מפחיתה את כמות הרעש וזיהום האוויר ובכך מגבירה את רצון הקונה הסביר לרצות להשתייך ל-"מועדון" זה.

לאור כל האמור לעיל לדעתי לא חלה פגיעה עקב אישור תכנית תת"ל 70א' ויתרונותיה גוברים על חסרונותיה.

תכנית 3616א

- עמדת הוועדה המקומית - כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית על פי הדין ופסיקות בתי המשפט, כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין - שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי במקרקעין הינו הבינוי הקיים. הדבר אף נקבע ע"י שמאים מכריעים רבים. לאור זאת מרכיבי ההשבחה בנכס הנדון הינם כדלקמן:
קומה נוספת: התכנית מקנה זכויות לתוספת קומה לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ
התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת בניית קומה נוספת.
תוספת קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65%

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 40 - תיק 13783-2019 תתי חלקות 3-5/8-9/11-12/16-17
2 - 223-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ - 3 מ' מקווי החזית הקדמית. לאור זאת מתאפשרת בניה בקומת הגג בשיעור של 65%.

- הובא בחשבון כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות בניצול היעיל.
 - יש להביא בחשבון כי חיזוק המבנה תורם לשווי. סימוכין לכך ניתן למצוא בהכרעות.
 - הובא בחשבון כי זכויות הבנייה הנוספות בהתאם לתכנית 3616א' מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.
 - זאת ועוד, שמאי התובעים מתעלם מגורמים משביחים הנובעים מאישורה של תכנית 3616א'.
 - כעולה מניתוח עסקאות ברח' ארלוזורוב לאורך השנים, השווי עלה ולא ירד.
 - שומה מכרעת שנערכה לנכס הנידון:
- בהתאם לשומה מכרעת שנערכה לתת חלקה 12, חלקה 134 בגוש 6954 בבנין הנדון ביום 17/01/2019, נקבע בין היתר:
- א. השימוש היעיל והטוב הינו תוספת בנייה על הבניין הקיים.
- ב. תכנית 3616א' מהווה תכנית משביחה. בשומה המכרעת נקבעה השבחה וזאת אף שהובאו בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם (בניגוד להחלטת ועדת ערר).
- כאמור, עמדת הוועדה המקומית הינה כי מדובר בזכויות מותנות, בלתי ודאיות הכפופות לשיקול דעתה של הוועדה המקומית. לכן, לא היה מקום להפחית את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 וההשבחה אף צריכה להיות גבוהה יותר. בגין שומה מכרעת זו הוגש ערר וטרם ניתנה החלטה בערר זה על ידי ועדת ערר.

לאור כל האמור לעיל תכנית 3616א' הינה תכנית משביחה ולא תכנית פוגעת.

תקציר חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א'.

טענות סף

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- תביעת הפיצויים ביחס לחלקת משנה 12 במקרקעין הוגשה על ידי שחר אן פרבר (כעולה מטופס התביעה ומייפויי הכוח שצורפו).
- מעיון בנסח הרישום אשר צורף לתביעה, עולה כי בעלי הזכויות במועד אישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', הינם רנרט אורי ת.ז. 041246786 ונשיא דקלה ת.ז. 049032659, כדלקמן:

תת חלקה 12			
שם במ"ר	חיסור קומה	החלק ברכוש המשותף	
50.00	שלישית	50/886	
בעלות			
מכר	רנרט אורי	ת.ז.	041246786
מכר	נשיא דקלה	ת.ז.	049032659

- לאמור, התביעה ביחס לחלקת משנה 12 במקרקעין לא הוגשה למעשה על ידי בעלי הזכויות בחלקת משנה זו.
- נבהיר, כי התובעת בחלקת משנה 12 לא צירפה ולא הציגה כל מסמך שיש בו כדי לבסס את

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 40 - תיק 13783-2019 תתי חלקות 3-5/8-9/11-12/16-17
2 - 223-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

זכותה להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לחלקת משנה 12 במקרקעין.

- לאמור, התובעת לא ביססה את זכותה להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ביחס לתכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א' ביחס לדירת המגורים בחלקת משנה 12 במקרקעין.
- אשר על כן, יש לדחות על הסף את התביעה ביחס לחלקת משנה 12 במקרקעין.
- יתרה מזו, ביחס לחלקת משנה 16 הוגשה כאמור התביעה ביחס לתכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', על ידי בעל הזכויות הרשום בנסח הרישום, מר סעדיה יגאל.
- דא עקא, כעולה מדיווח שהוגש לוועדה המקומית ביחס לחלקת משנה זו, מר סעדיה יגאל העביר את זכויותיו בחלקת משנה 16 ללא תמורה לבנו נדב סעדיה ואשתו רוני הרפז ביום 10.3.2017, כלומר לפני מועד אישורן של תכניות תת"ל 70א' (ביום 18.7.2017) ותא/3616א' (ביום 9.1.2018).
- כלומר, מר סעדיה יגאל כלל לא היה בעל הזכויות בחלקת משנה 16 במקרקעין במועד אישורן של תכניות תת"ל 70א' ותא/3616א' ובשל כך לא עומדת לו הזכות להגיש תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין תכניות תת"ל 70א' ותא/3616א' ביחס לחלקת משנה 16 במקרקעין.
- נבהיר, כי התובע בחלקת משנה 16 לא צירף ולא הציג כל מסמך שיש בו כדי לבסס את זכותו להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין תכניות תת"ל 70א' ותא/3616א' ביחס לחלקת משנה 16 במקרקעין.
- לאמור, התובע הנ"ל לא ביסס את זכותו להגשת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין תכניות תת"ל 70א' ותא/3616א' ביחס לדירת המגורים בחלקת משנה 16 במקרקעין.
- אשר על כן, יש לדחות על הסף את התביעה בגין תכניות תת"ל 70א' ותא/3616א' ביחס לחלקת משנה 16 במקרקעין.

חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעים בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבעניינו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 40 - תיק 13783-2019 תתי חלקות 3-5/8-9/11-12/16-17
2023-0012 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

והפגיעה הנטענת.

- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א' וכן את תכנית תא/4658 אשר אושרה בסמוך לאחר תת"ל 70א' ולמעשה איינה את הפגיעה הנטענת מכוחה ביחס לזכויות הבניה במקרקעין, כדלקמן:
- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א'.
- משכך, טענת התובעים ולפיה תוואי ה"קו הסגול" ערב אישורה של תת"ל 70א' היה תת קרקעי, הינה שגויה הואיל ושמאי התובעים לא סקר את תמ"א 4/א/23, הוראותיה ואפשרויותיה התכנוניות.
- שמאי התובעים הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- תכנית 4658 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 מיום 8.4.2019. מטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.
- בתכנית נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים נ' משה קהתי (פורסם בנבו, 16.3.1994) (להלן: "עניין קהתי"), שם נקבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, כבענייננו, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם וכן היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני החדש הרלוונטי לאחר אישורה של התכנית, על מלוא משמעויותיו ביחס לשווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, מהווים פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעים, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 נקבע כי מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע וייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70א' במצב התכנוני החדש.
- לא זו אף זו, משמעות בחינתה של תכנית 4658 אשר אושרה לאחר תת"ל 70א' ושמרה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המקרקעין ערב אישורה של תת"ל 70א', הינה כי הפגיעה הנטענת בזכויות הבניה במקרקעין לאור אישורה של תת"ל 70א', למעשה מתאינת כליל.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובעים עת לא ביסס חלק מטענותיו לפגיעה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 40 - תיק 13783-2019 תתי חלקות 3-5/8-9/11-12/16-17
223-0012 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

- שמאי התובעים טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי המרת קו המתע"ן לעילי במקום תת קרקעי תעצים את רמות הרעש מהרחוב, בין היתר כתוצאה ממפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה, בשונה מהמצב התכנוני הקודם (לטענתו השגויה כמפורט לעיל ולהלן) שם תוואי קו המתע"ן תוכנן כתת קרקעי.
- טענתו זו של שמאי התובעים, תורגמה על ידו לירידת ערך בגובה של 5%, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעים לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת) לאור תוואי המתע"ן העילי.
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תתל 70א'.

שגה שמאי התובעים עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תתל 70א'

- שמאי התובעים הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תתל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובעים בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תתל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתתל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תתל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תתל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעים בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תתל 70א'.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תתל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובעים לא הוכיחו כל פגיעה בדירות התובעות בגין אישורן של תכניות תא/5000, תתל 70א' ותא/3616א'.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 40 - תיק 13783-2019 תתי חלקות 17-12/16-9/11-3-5/8
2 - 2012-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללת של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית.
- משכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 ביחס למקרקעין, אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית תא/5000 אשר ניתן להתייחס אליהן כאל זכויות המוקנות למקרקעין.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכן של הדירות התובעות במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובעים לירידת ערך בדירות התובעות במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובעים הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- משכך יש לדחות את טענת התובעים לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובעים בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכרעיות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 40 - תיק 13783-2019 תתי חלקות 3-5/8-9/11-12/16-17
2 - 223-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000/תא 3616א

- בעניינן של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין.
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות הדירות התובעות במקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכן.
- על אף האמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב ביעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאית הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש ליעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' (ביחס לתת"ל 70א') ומכוחה של תמ"א 38 (ביחס לתא/5000 ותא/3616א') ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והדירות התובעות על פי חלקה היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעומת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם, אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 כלל ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור תכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא (ואף מעבר לכך) זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של הדירות התובעות במקרקעין.**

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען, כי עקב אישורה של תת"ל 70א', ירד ערכן של הדירות התובעות בגין 3 רכיבים, כדלקמן:
- צמצום זכויות בניה בשל סימון 41 מ"ר משטח המקרקעין המשמשים כחצר בית משותף לדרך.
- שינוי מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יעיל על קרקע, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- אובדן 2.5 מקומות חניה במרתף.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים בחוות דעת שמאי התובעים כאמור.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 40 - תיק 13783-2019 תתי חלקות 3-5/8-9-11-12/16-17
2 - 2012-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

צמצום זכויות הבניה

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימונה של רצועה חזיתית הפונה לרח' ארלוזורוב כדרך, צומצמו זכויות הבניה מכוחן של תכנית מ' ותמ"א 38 ביחס למקרקעין.
- יש לדחות טענה זו הן על הסף (מהטעמים אשר פורטו לעיל) והן לגופה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, השימוש המיטבי גם לפני אישורה של תת"ל 70א' במקרקעין הינו המבנה הקיים המממש את מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעין לרבות מכוחה של תכנית מ' (ואף מעבר לכך). משכך, אין כל משמעות לשינוי ייעוד שטח חלק מחצר הבית המשותף במקרקעין ביחס לזכויות הבניה במקרקעין.
- ביחס לזכויות הבניה הנטענות במצב התכנוני הקודם מכוחה של תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדיון וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה) ובשל כך אין להביאן בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם כלל.
- מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט העליון בעניין קהתי, הנ"ל, קבע כי במקרה בו תכנית מאוחרת מאינת לגמרי את הפגיעה שנוצרה מכוחה של תכנית ראשונה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.
- בהתאם לעניין קהתי, הנ"ל, נקבע כי משתכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תכנית שנייה שאושרה לאחר אינה את הנזק שגרמה התכנית הראשונה, ובין אישורה של התכנית הראשונה לבין אישורה של התכנית השנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה, אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה.
- בענייננו, תכנית 4658 אשר הופקדה בסמיכות לאישורה של תת"ל 70א', קרי בשלושה חודשים בלבד לאחר אישורה (ביום 24.10.17) ובהליך תכנוני מהיר ויעיל אושרה כשנה ותשעה חודשים לאחר אישורה של תת"ל 70א', מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) במגרשים הנפגעים בשל תכניות המתע"ן, באמצעות שמירה על היקף זכויות הבניה שהותר לבנות בשטח המגרש ערב אישורן של תכניות המתע"ן.
- בתכנית 4658 נקבע כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו עקב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, כבענייננו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.
- יתרה מזו, רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס. בנוסף, במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראות בדבר תכנית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכנית גדולה יותר מהתכנית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכנית.
- בדברי ההסבר לתכנית 4658 נרשם כדלקמן:

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן כאמור. זאת, באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה שהותר לבנות בהם טרם אישורן של התכניות לקווי מתע"ן; קביעת הוראות בנוגע לקווי הבניין והתכנית שיחולו על מגרשים אלה; וקביעת הוראות ספציפיות בנוגע למגרשים שקיימים בהם בניינים לשימור והכלולים בתכנית השימור, ששונה ייעודו של חלק מהם לצרכי המתע"ן.

- כמו כן, נפנה לסעיף 2.1 להוראות תכנית 4658 – "מטרת התכנית":

מטרתה של תכנית זו היא להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת, באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

- זאת ועוד, התובעים לא שינו את מצבם לרעה בין אישורה של תת"ל 70א' (ביום 18.7.17) לבין

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 40 - תיק 13783-2019 תתי חלקות 3-5/8-9/11-12/16-17
2 - 223-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

אישורה של תכנית 4658 (ביום 8.4.19).

- נבהיר, כי ההודעה על הפקעת רצועת הקרקע במקרקעין אשר שינתה את ייעודה לדרך, פורסמה ביום 28.11.17, כלומר לאחר הפקדתה של תכנית 4658.
- לאמור, תכנית 4658 הינה תכנית אשר מטרתה למנוע את הפגיעה (ככל שנגרמה כזו) בגין תת"ל 70א', אשר קודמה כאמור ביעילות וזריזות, ואושרה לאחר פחות משנתיים ממועד אישורה של תת"ל 70א', ומשכך ברי כי יש לראות את שתי התכניות כתכנית אחת בהתאם לשיקולים שקבע כב' השופט חשין בהלכת קהתי, הנ"ל כאמור.
- אשר על כן, יש לדחות את טענת התובעים לפגיעה בערכן של הדירות התובעות כתוצאה מצמצום זכויות בניה בגין אישורה של תת"ל 70א', ולראות בשתי התכניות, קרי תת"ל 70א' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, הנ"ל, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 70א'.

שינוי מפלס קו המתע"ן

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' השתנה מפלס קו המתע"ן של רחוב ארלוזורוב כך שהוא יהיה על קרקעי, בניגוד לתכניות שקדמו לתת"ל 70א', שם הוגדר קו המתע"ן כקו תת קרקעי.
- בשל שינוי תוואי זה (המוכחש כפי שפורט לעיל ויפורט בהרחבה להלן), נטען כאמור בעלמא ובהיעדר חוות דעת מקצועית כנדרש, כי שווי שטחי המגורים הגובלים נפגע, שכן הרכבת, ובכלל זה מתקני הדרך שלה, התחנות והרציפים המתוכננים, יעצימו את רמות הרעש מהרחוב.
- זאת, בין היתר, בשל מפגעים של צפירות, כריזה לנוסעים, התגודדויות במרחב הדרך וכל זה בשעות ארוכות של היממה.
- לאור זאת, הוערכה ירידת הערך על ידי שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בשיעור של 5%, בהיעדר כל תימוכין ואסמכתאות.
- יש לדחות את טענותיהם של התובעים מכל וכל.
- במצב התכנוני הקודם לתת"ל 70א', חלה ביחס למקרקעין תמ"א 4/א/23, אשר יצרה שלד תחבורתי המיועד להנחות את תכנון ופיתוח המטרופולין.
- התמ"א שומרת זכויות דרך באמצעות קביעת רצועות לתכנון רק עבור הרשת הדרושה לפיתוח, כך שהמגבלות המוטלות על הסביבה הן לרשת קונקרטית בלבד.
- בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה ושונו על ידה ובניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובעים, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן.
- התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר, ייקבע בתכנון המפורט.
- זאת, בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי.
- תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה שמפלס המעבר של קו המטע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.
- תמ"א 4/א/23 שינתה בכך את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים.
- בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין, כי הקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.
- יודגש, כי תמ"א 4/א/23 אינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. מפלס המעבר ייקבע כאמור בתכנון המפורט.
- לכן, תת"ל 70א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס מתת קרקעי לעילי, אלא קובעת אותו ולמעשה מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23.
- לכן, אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת) על ידי התובעים.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 40 - תיק 13783-2019 תתי חלקות 3-5/8-9/11-12/16-17
2 - - 2012-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

תלות נמוכה לשימוש בדלק. יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים – אלמנטים משיבים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעים אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

• יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כעולה ממחקרים שונים שנערכו בעולם, הרי שמחירי הנדל"ן לאורך קווי מסילת רכבת עלו, כאשר הסיבה לכך, כנטען במחקרים אלו, נעוצה ביתרונות הנובעים מקרבה למערכת תחבורה מסילתית, לרבות אך לא רק נגישות לתחבורה ציבורית, קישור יעיל ומהיר לכל חלקי העיר, הפחתת רעש וזיהום אוויר וכיוצ"ב.

• מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעות התובעים בעניין תת"ל 70א' ביחס לדירות התובעות בגין שינוי תוואי קו המתע"ן.

אובדן מקום חניה

• במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כאמור, כי עקב אישורה של תת"ל 70א' וסימון חלק מהמקרקעין לדרך, נגרעו שטחי חניה ב-2 קומות מרתף בגין שטח אקוויוולנטי של 2.5 מקומות חניה.

• כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הואיל והשימוש המיטבי במקרקעין הינו המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש, הרי שלא קיימת כל רלוונטיות לבניית מרתפי חנייה תחת המבנה הקיים מעבר למרתף הקיים אשר כאמור כלל אינו משמש לחניה אלא לחדר הסקה ומקלט. למען הסר ספק יובהר, כי סימון חלק מהמקרקעין לדרך אינו גורע משטח המרתף הקיים.

• מבלי לגרוע מהאמור תכנית ע'1 חלה בשני מצבי התכנון, עת במסגרתה כאמור, נקבע בסעיף 11.ב כי תנאי למתן היתר בניה למרתפים במגרשים הגובלים בקו הסעת המונים ע"פ תמ"א 23א', כבענייננו, יהיה תיאום לעניין קו הבניין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23א'.

• לאמור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובעים בדבר ירידה בערך של הדירות התובעות בגין אובדן מקומות חניה.

• מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעות התובעים בעניין תת"ל 70א' הן על הסף והן לגופה ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערך של הדירות התובעים במקרקעין.

תא/3616א'

• לטענת התובעים, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא 5000, תת"ל 70א' ותא/3616א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה.

• בהתאם, נטען בחוות דעת שמאי התובעים, כי שווי המקרקעין (והדירות התובעות בהתאמה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.

• על בסיס הנחה זו, מגיע שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים למסקנה, כי אישורה של תכנית תא/3616א' הוביל לפגיעה לכלל המגרש, הואיל ובמסגרתה צומצמו זכויות הבניה המותרות מכוחן של תמ"א 38 על שינוייה וכן מכוחה של תכנית מ'.

• בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ואף כעולה למעשה מחוות דעת שמאי התובעים, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את מלוא זכויות הבניה (ואף מעבר לכך) ומשכך לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוחה של תכנית זו.

• בעניינה של תמ"א 38 והזכויות מכוחה, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדיון וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).

• נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 40 - תיק 13783-2019 תתי חלקות 3-5/8-9/11-12/16-17
20012-23 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א

המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגיןן.

• כן נבהיר, כי היקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית תא/3616א אשר הוקנה למגרשים בתחום התכנית, הינו בהתאם לסמכותה ושיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית, בהתאם לקבוע בסעיף 23 לתמ"א 38.

• משכך, ברי כי דינה של טענה בעניין היקף הזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית תא/3616א להידחות.

• מהותה של טענת התובעים השגויה בעניין זה הינה, הלכה למעשה, ריקונו מתוכן של סעיף 23 לתמ"א 38 המהווה את הבסיס לאישורה של תכנית תא/3616א ומאפשר לוועדה המקומית להתאים את הוראותיה של תמ"א 38 למאפייני ישוב או חלקים ממנו, תוך קביעה כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראותיה של תמ"א 38 או אף לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתמ"א 38 במספר עניינים המפורטים בה.

• יפים לענייננו במדויק, הם דבריו של עו"ד בנימין ארביב מהלשכה המשפטית במינהל התכנון במסגרת חוות דעתו מיום 26.10.16 בנושא תחולת סעיף 197 לחוק ביחס לתמ"א 38 במסגרתם נקבע כי אין לראות בביטול או בצמצום הסף המקסימאלי של תוספות הבניה כפי שנקבעו בתמ"א, גם אם נעשתה במסגרת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א או במסגרת תיקון התמ"א, כפגיעה במצב מאושר שמקנה זכות תביעה לפי סעיף 197.

• בהתאם להלכה של בית המשפט כמו גם ועדות הערר, אישורה של תכנית תא/3616א, על הזכויות הפחותות שהיא העניקה בהשוואה לסל הזכויות המירבי הכלול בתמ"א 38, אינה מהווה פגיעה בזכות הקניין.

• מבלי לגרוע מהאמור, יודגש כי בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

• הנה כי כן, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן "זכויות" וקל וחומר אינן מהוות חלק מקניינם של התובעים ועל כן "גריעה" ממירב הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינה מהווה פגיעה בקניין – ובהתאם לכך אין לפצות לפי ס' 197 בגין אותה "פגיעה" נטענת.

• זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירות התובעות.

• דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.

• לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.

• משמעות פסיקות אלו, הינה כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).

• לסיכום - אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות הדירות התובעות במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3616א.

• לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על אישורה של תכנית תא/3616א ועל "הגריעה" כביכול, מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בהתאם להלכה הפסוקה אשר אוזכרה לעיל, אין להביא בחשבון כלל במצב התכנוני הקודם את הזכויות מכוחה של תמ"א 38. נבהיר, כי יש לדחות מכל וכל את הפסיקות אשר עליהן ביקש להתבסס שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים, בהיותן מנוגדות להלכה הפסוקה והמחייבת אשר תוארה ופורטה בהרחבה לעיל.

• לאור כל המפורט לעיל, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין אישורה של תא/3616א ויש לדחות את הטענה כי תכנית זו "גרעה" מהזכויות הכלולות בתמ"א 38. בפסיקה ובהחלטות בתי המשפט וועדות הערר, נקבע כי הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן מהוות "זכות" של התובעים וקל וחומר שאינן מהוות "זכות קניין".

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב ארלוזורוב מס' 40 - תיק 13783-2019 תתי חלקות 3-5/8-9/11-12/16-17
2 - 2012-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א' / תא 5000 / תא 3616א

- על כן, אישור תכנית הכוללת זכויות בהיקף קטן מההיקף המירבי שניתן לאשר מכוחה של תמ"א 38, אינה מהווה "פגיעה" לפי סעיף 197 לחוק. לא זו אף זו, מדובר בזכויות ערטילאיות ובלתי וודאיות ביחס למקרקעין מושא התביעה (או כל מקרקעין אחרים) ומטעמים אלו, תמ"א 38 אינה מהווה חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.
- מבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ביחס לחלקת משנה 12 במקרקעין ביום 17.1.2019 על ידי השמאי המכריע אלי כהן, הרי שתכנית תא/3616א' משביחה את המקרקעין, תוך שהיא הקנתה למקרקעין זכויות רבות אשר פורטו בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית וכפי שנקבע בשומות מכרעות רבות שנערכו בתחומה.
- נציין, כי בגין שומות מכרעות אשר לא קבעו כי תכנית תא/3616א' השביחה את הנכסים, הוגשו עררים על ידי הוועדה המקומית אשר תלויים ועומדים בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב.
- לא זו אף זו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובעים לא הובאו בחשבון כנדרש, מלוא האלמנטים המשביחים מכוחה של תכנית תא/3616א', וביניהם תוספת זכויות בניה מוקנות לסל הזכויות הקיים טרם אישורה, הגבהת קומת הגג, הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' וכן הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון של המבנה. יתרה מזו, בניגוד למצב התכנוני הקודם, תכנית תא/3616א' אינה מחייבת עוד בתכנון מרפסות שירות.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית והתחשיבים המפורטים במסגרתה, גם ביחס לחלקות המשנה הפונות לחזית (חלקות משנה 3 ו-11) אשר בעניינן תכנית תא/3616א' אינה מתירה הקמת מרפסת חדשה בחלופת מימוש בדרך של תוספת בניה על הקיים, נמצא כי לא חלה כל ירידת ערך בשווין של הדירות התובעות עקב אישורה של תכנית תא/3616א' אלא השבחה. משכך, כלל התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובעים בעניין תכנית תא/3616א' ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכן של הדירות התובעות במקרקעין.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לדירות התובעות במקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000, תת"ל 70א' ותא/3616א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנתען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים. בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
- רחוב ארלוזורוב מס' 40 - תיק 13783-2019 תתי חלקות 3-5/8-9/11-12/16-17	12/07/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70א/תא 5000/תא 3616א	2 - 0012-23ב'

שי פטריאנו: מדובר בתשע חלקות משנה שונות עם תובעים שונים כאשר ראשי הנזק הנטענים בכתב התביעה הינם זהים. התביעות הינן תביעות משולבות בגין אישור שלוש תכניות. הראשונה הינה בגין אישור תכנית תא/5000. התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך. השנייה בגין אישור תת"ל 70א. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה בחלקה עקב הפקעת רצועה מהחלקה ולירידת ערך עקב שינוי תוואי הרכבת הקלה מתת קרקעי לעילי. השלישית בגין אישור תכנית רובע שלוש 3616א'. התובעים טענו לאובדן זכויות בניה ביחס לתמ"א 38. אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעה עבור כל חלקות המשנה ועבור כל התובעים. במענה לטענות ירידת הערך בגין ת"א 5000, אנו טוענים שהתוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והטענות לירידת ערך לא הוכחו. לעניין תכנית תת"ל 70א' - כפי שהוצג בחוות הדעת השמאית והמשפטית, הבינוי הקיים בחלקה מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוח התוכניות המאושרות ואף מעבר לכך. הטענות בגין פגיעה סביבתית נטענו אף הן ללא כל תימוכין, וכפי שפורט בחוות הדעת השמאית, נערכו על ידי נת"ע 3 חוות דעת סביבתיות לאורך הקו הסגול אשר מראות על ירידה בזיהום האוויר והרעש ולעליה בנגישות התחבורתית. לעניין רובע 3 - לא ניתן לטעון לאובדן זכויות שמקורן בתמ"א 38, היות וזכויות אלה אינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין במצב הקודם.

על כן מבוקש מהוועדה לדחות את התביעות המשולבות שהוגשו בחלקות משנה 3-5,8-9,11-12,16-17. דורון ספיר: נקבל את ההחלטה בהתאם לחוות הדעת של היועצים המשפטיים והשמאים של הוועדה מלי פולישוק: אמרת ש70א' לא שינתה מתת קרקעי לעילי את התוואי, אז מתי זה שונה? עו"ד הראל וינטרוב: העמדה שלנו התוכנית שקדמה לתת"ל, לא קבעה אם התוואי הוא עילי או תחתית ולכן מבחינתנו אין כאן ירידת ערך. במצב קודם זה לא נקבע.

בישיבתה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן קראוס, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב טוסקניני מס' 6 - תיק 2020-08148 תתי חלקה 1-6
3 - 0012-23ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב'

לדפוס מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור והשמאים אוהד דנוס וירון להט.

בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 28/07/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/71ב'.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 21-0011ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7085 חלקה: 36 תתי חלקות: 1-6

כתובת: רחוב טוסקניני מס' 6

תובעים:

1. אירני איתן ואירני גילי – תתי חלקה 1 ו-4.
2. נבון יקותיאל ונבון רויטל – תתי חלקה 2.
3. רוזנפלד טל – תתי חלקה 3.
4. לבקוביץ דבורה – תתי חלקה 5 ו-6.

בא כוח התובעים: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל 71ב' - חלופה א' (במידה ותתאפשר הקמת מרתף לחניה) – 14,618,000 ₪.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב טוסקניני מס' 6 - תיק 2020-08148 תתי חלקה 1-6
3 - 23-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

תת"ל 71/ב' - חלופה ב' (במידה ולא תתאפשר הקמת מרתף לחניה) – 17,798,000 ₪.

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים אריה קמיל):

מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובעים:

- צמצום זכויות הבניה הנובע מהפקעה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ, ממס שבח והיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה ותשלום כופר חניה.
- פגיעה בשווי חצר.
- פגיעה עקיפה הכוללת: גורם פסיכולוגי, נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בניה בעתיד, חוסר וודאות ופגיעה כללית.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70/א חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח 1 לתגובה ונערכה על ידי השמאים אוהד דנוס וירון להט.

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

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רם סויצקי:

סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע כבר בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 4/23. בתשריטי התכניות קיים סימון ברור של רחוב אבן גבירול (ראה פרק המצב התכנוני), באופן בו ניתן לזהות את הנכסים נשוא חוות הדעת.

בהחלטה בערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב בפ"ת, נקבע כי ביחס לתמ"א 23 כי היא מסוימת דיה לבחינת פגיעה לפי סעיף 197 לחוק.

"לגבי המקרקעין נשוא העררים, ניתן היה להגיש תביעה לפי תמ"א 23' על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. ניתן היה לזהות את מיקומם בתשריט ואת מיקום תוואי הרכבת הקלה. מכאן, שמקרקעי העוררים הושפעו מאישורה של תמ"א 23' על אף היותה תכנית מיתאר ארצית. אשר על כן נדחת, כאמור, הטענה כי היה צריך להמתין עד לאישור תמ"מ 12/3 ולתבוע בגין כל התכניות שקדמו לה. לפיכך, גם לא נכון היה לנטרל ציפיה לאישור תוואי הרכבת במצב התכנוני הקודם, כפי שנעשה בכמה מהשומות.

אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, סיכומם של דברים בעניין זה הוא, כלהלן:

מאחר ואת מקרקעי העוררים ניתן היה לזהות בתמ"א 23' הרי שניתן היה להגיש תביעות בטענה לפגיעה בגין הרכבת הקלה עם אישורה של תמ"א 23', ואשר המועד להגשת תביעות בגין אישורה כבר חלף."

לאור האמור לעיל, לא חל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין.

בפס"ד ברס ברס 5898/16 רומן ברג, נקבע כי גם אם לא ניתן היה לתבוע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, בגין תכנית קודמת- מאחר שהיא לא הייתה די מסוימת כדי ליצור עילה לתביעה כזו, עדיין בחישוב הפיצויים בגין תכנית מאוחרת, יש לקבוע את שווי המקרקעין במצב קודם, בהתבסס על התכנית הקודמת. בהתאם- גם אם ייקבע שחל שינוי במצב התכנוני עקב אישורה של תתל 71ב, עדיין יוערכו שווי המקרקעין במצב הקודם בהתחשבה בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א' 4.

מצב תכנוני קודם – השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים (בתוספת חדרי יציאה לגג) המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (קיימת יתרת זכויות בניה קטנה מתכנית מ' בעלת תועלת אפסית). משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

זאת ועוד, גם בשומת התובעים (בפרק הרישוי) היקף הבינוי הקיים מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוח תכנית בנין עיר מ' ואף מעבר.

למען הסר ספק, תת"ל 71 ב' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה.

נחזור ונזכיר, כי בהתאם להוראותיה של תכנית ע1, תנאי להיתר בניה להקמת מרתפים הגובלים בקו הסעת המונים על פי תמ"א 23', כבענייננו, הינו תיאום לעניין קו הבנין הגובל בקו הסעת המונים עם הרשות המוסכמת לפי תמ"א 23'.

תכנית 4658 אשר הופקדה עובר למועד הקובע לאישורה של תת"ל 71 ב' ואושרה ביום 8.4.19, הינה תכנית משלימה לתת"ל שמטרתה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה ככל שנגרמה בבניינים הגובלים עם הרכבת הקלה.

מטרת תכנית 4658 הינה מניעה, ככל הניתן של פגיעה בזכויות בניה בבניינים אשר מבוצעת בהם הפקעה על מנת לשמור את המצב הקיים לפני התכנית, באמצעות הוראות המאפשרות שמירה על זכויות

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב טוסקניני מס' 6 - תיק 2020-08148 תתי חלקה 6-1
3 - 23-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

הבנייה שהיו מוקנות למקרקעין ונגזרות משטח החלקה, ערב אישורן של תכניות המתע"ן, וקובעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכנית באותם מגרשים.

מבלי לגרוע מהאמור, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וכי היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה תורמים לעליית מחירי הדירות בשנים האחרונות, וההשבחה בגין יתרונות אלה עולה בהרבה מגריעת החצר המשותפת.

בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קהתי – בפס"ד הניתן בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים בתאריך 16.3.1994 נדונה השאלה מה הדין במקום בו התקבלה תכנית הפוגעת במקרקעין ובעוד תביעת בעל המקרקעין לפיצויים בגין הפגיעה התלויה ועומדת התקבלה תכנית המאיינת את אותה פגיעה.

דעת הרוב בפס"ד היא שבמצב בו התכנית המאוחרת מאיינת לגמרי את הפגיעה, לא יהיה זכאי בעל המקרקעין לפיצויים לפי סעיף 197.

בפס"ד נקבע כי יש לבחון את הקשר בין תכנית מוקדמת שהוראותיה גורמות לפגיעה במקרקעין לתכנית מאוחרת החלה על אותם מקרקעין ומשפיעה על היקף הפגיעה.

במקרה של נשוא חוות הדעת, הקשר בין שתי התכניות הדוק ולפיכך יש לראות בתכניות תת"ל 71 ב' ותכנית 4658 כתכנית אחת בהתאם להלכת קהתי, כך שתכנית 4658 מאיינת את הפגיעה הנטענת והמוכחשת בגין תת"ל 71ב'.

בחינת הזמן – התכנית המשלימה אושרה זמן סביר לאחר התת"ל.

בחינת הרלוונטיות – התכנית המשלימה מהווה חלק אינטגרלי מהתת"ל. בהתנגדויות לתכנית ובכל שלבי הכנתה, תוכננה במקביל תכנית אשר תגרום לבעלי המקרקעין למזער נזקים בצורה המיטבית.

בהתאם לפסיקה ולדין הקיים היום, עמדת הוועדה המקומית הינה שיש להתייחס לתכנית תת"ל 71 ב' ולתכנית תא/מק/4658 - תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב יפו, כאל מהלך תכנוני אחד.

לכן, הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 71 ב' התאיינה עם אישורה של תכנית תא/4658 אשר השלימה אותה ויש לראותן כמהלך תכנוני אחד.

נפנה בעניין זה לדברים שנקבעו בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז ת"א במסגרת ערר תא/92001/0220 אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח' (פורסם בנבו, 21.12.2021), המדוברים לענייננו, כדלקמן:

"עוד נציין בבחינת למעלה מן הדרוש כי המקרה שבפנינו הוא מקרה המתאים להחלטה של הלכת

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב טוסקניני מס' 6 - תיק 2020-08148 תתי חלקה 1-6
3 - - 0012-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

קהתי. התכנית שבפנינו, אשר כאמור כוללת סעיף יעוד נדחה, פורסמה למתן תוקף ביום 18.7.2017. התכנית המתקנת הופקדה ביום 24.10.2017 (עוד בטרם פרסום ההודעה על פי סעיף 5 לפקודת הקרקעות ביום 28.11.2017) ופורסמה למתן תוקף ביום 8.4.2019. מצבה של העוררת כלל לא השתנה לרעה בפרק זמן זה, ועל כן, ככל שהייתה פגיעה בזכויות הבניה (וספק אם כך אירע כאמור לעיל), הרי שפגיעה זו אויינה במסגרת התכנית המתקנת. נעיר כי על הלכת קהתי חזר בית המשפט העליון בעניין שועלי, וזו אף יושמה לא מכבר בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בקשר עם הרכבת הקלה בעניין אושרת. אין הצדקה כי הקופה הציבורית תישא במתן פיצוי בנסיבות כגון זה, מה גם שאם היה מקום לקבוע כאמור, משמעות הדבר הוא כי התכנית המתקנת היא בבחינת תכנית משביחה, על כל המשתמע מכך."

לכן, הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 71ב' התאיינה עם אישורה של תכנית תא/4658 אשר השלימה אותה ויש לראותן כתכנית אחת.

פגיעות עקיפות – ראשית אציין כי הרכבת הקלה אינה עוברת ברחוב טוסקניני ולפיכך לא ברור מקור הטענות.

פגיעות עקיפות כגון: תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר – טענות אלו נטענו ללא כל נימוק או חוות דעת המראה על נכונות הדברים.

לפיכך, חוות דעת שמאי התובעים אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך (נטענת) למקרקעין וכן אינה מרימה את נטל ההוכחה להוכחת ההיקף של ירידת הערך (הנטענת). הטענות בחוות הדעת נטענות בעלמא ללא כל תימוכין ונימוקים.

הלכה פסוקה הינה, כי תביעה לפי סעיף 197 לחת"ב הינה כתביעה אזרחית מבחינת נטל הראיה ונטל ההוכחה.

אובדן מקומות חניה תת קרקעיים – כאמור השימוש המיטבי במצב תכנוני קודם הינו המבנה הקיים (בתוספת חדרי יציאה לגג) המממש את זכויות הבניה הקיימות במקרקעין (קיימת יתרת זכויות בניה קטנה מתכנית מ' בעלת תועלת אפסית).

זאת ועוד, גם בשומת התובעים (בפרק הרישוי) היקף הבינוי הקיים מנצל את מלוא זכויות הבניה מכוח תכנית בנין עיר מ' ואף מעבר.

משכך אין כל רלוונטיות לחפירת והקמת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה.

ולפיכך טענה זו אינה רלוונטית.

השווי הטוב והיעיל הינו התרת המבנה הקיים.

תקציר חוות דעת עו"ד אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה:

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב טוסקניני מס' 6 - תיק 2020-08148 תתי חלקה 6-1
3 - 2023-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

"התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק", אשר הוגשה ע"י בעלי הזכויות הרשומים במקרקעין הידועים כגון 7085/36, ברח' טוסקניני 6, ה"ה איתן וגילי אירני, רויטל ויקותיאל נבון, טל רוזנפלד, ודבורה לבקוביץ', כמפורט בכתב התביעה (להלן: "המקרקעין" ו-"התובעים" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71ב – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הירוק" – מקטע מרכזי אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית" או "התת"ל").

התביעה הועמדה על סך כולל של 14,618,000 ₪ (או 17,798,000 ₪ לו תתקבל טענתם לעניין היעדר האפשרות להקמת מרתף חניה, לפי חלופה ב' בתביעה), והיא מפרטת את חלקם של כל אחד מן התובעים במסגרת חוות דעת שמאית שנערכה מטעם ע"י שמאי המקרקעין מר אריה קמיל וגב' יעל רוזנברג-צ'צ'יק (להלן: "חוות הדעת מטעם התובעים" ו-"שמאי התובעים" בהתאמה).

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית שנערכה מטעם שמאי המקרקעין, מר רמי סויצקי (להלן: "חוות הדעת מטעם הוועדה המקומית" ו-"שמאי הוועדה המקומית" בהתאמה), התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף.

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו.

א. תיאור טענות התובעים – מהות הפגיעה הנטענת
לעמדת התובעים מהות הפגיעה במקרקעין הנגרמת בעקבות התת"ל – אשר במסגרתה הופקעו 90 מ"ר מחזית החלקה – נובעת מצמצום זכויות הבניה מעל למפלס הקרקע; אובדן הזכות לפטור מהיטל השבחה לבניה לפי תמ"א 38; אובדן הזכות לפטור ממע"מ על זכויות הבניה; אובדן הזכות לפטור ממס שבח; אובדן חצר ומדרכה, וכן, אובדן האפשרות להקים מקומות חניה והפגיעה הנובעת מהצורך לשלם קרן חניה בעד מקומות החניה החסרים.

בתוך כך, נטען כי אישורה של התכנית הביא גם לפגיעות עקיפות הנובעות מסמיכות למטרד, ובכללן, אלו הנובעות מן "הגורם הפסיכולוגי", מבעיות שעלולות להיווצר בנגישות למבנה, פגיעות הנובעות מצפיפות, תנועה ערה, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בניה עתידיות וחוסר ודאות.

ב. רקע כללי
המקרקעין מצויים בחלקם בתחום התכנית ועליהם בנוי בית מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע המשמשת בחלקה למגורים ומעל קומת מרתף ובה מחסנים.

סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, בקרבה לרח' אבן גבירול המהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

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

ביום 4.1.1940 פורסמה למתן תוקף תכנית 58. תכנית זו ייעדה את המקרקעין לאזור דירות 1 ובמסגרתה הותרו זכויות בנייה בשיעור של 35% לקומה, לבנייה של עד 3 קומות וכן קומת מרתף בתכסית קומה.

ביום 18.3.2003 אושרה למתן תוקף תכנית ע'1. תכנית זו התירה הקמתם של שני קומות מרתף בבניין מגורים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, ובשטח העולה על שיעור זה בתנאי כי יובטחו תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א, במסגרתה נקבעה רשת המתעין במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתעין – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב טוסקניני מס' 6 - תיק 2020-08148 תתי חלקה 6-1
3 - 0012-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

ביום 23.5.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 71/ב – היא התכנית הפוגעת אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הירוק, ברח' אבן גבירול במקטע שבין שדי נורדאו לבין רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי.

נבהיר כי בגבול המקרקעין צפויה להיבנות תחנת תחבורה ציבורית, בעוד תוואי המתע"ן עובר לאורך רח' אבן גבירול.

בנוסף לתכנית, וכמהלך תכנוני משלים, ביום 8.4.2019 אושרה תכנית תא/מק/4658 (להלן: "התכנית המשלימה") (י.פ. 8195) ומטרתה היא הקטנה או איון הפגיעה הנטענת במגרשים שייועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן; וזאת באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה המותרת על פי תכניות מאושרות ובטריס אישור התכניות לקווי המתע"ן (והתכנית נשוא התביעה ביניהן).

הוועדה המקומית פנתה למשרד שמאי המקרקעין סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

ג. התייחסות משפטית לתביעה

ג.1. עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי ס' 197 לחוק
ס' 197 לחוק קובע:

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

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

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון – כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתו"ב-נתניה נ' מרדכי הר (נב) 7.8.2006).

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב טוסקניני מס' 6 - תיק 2020-08148 תתי חלקה 6-1
3 - 23-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע.

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

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. ראי' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997). ראו עוד: עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412, עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומנס נ' הוועדה המקומית לתו"ב-כפ"ס ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו, 12.5.2020).

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

2. טענות סף

בטרם נפנה להתייחס לפגיעה הנטענת בתביעה לגופה, ייטען כי דין התביעה להידחות כבר על הסף בשל פגמים מהותיים שנפלו בחוות הדעת מטעם התובעים. נעמוד על פגמים אלו להלן.

2.א. חוות הדעת מטעם התובעים הינה בלתי מבוססת והיא בבחינת חוות דעת סתמית שאינה עולה בקנה אחד עם הדרישות שנקבעו בהלכה הפסוקה כפי שעמדנו על כך לעיל, במסגרת תביעתם פיצויים לפי ס' 197 לחוק נדרשים התובעים להוכיח הן את עצם הפגיעה במקרקעין והן את שיעורה וזאת באמצעות חוות דעת מבוססת הנסמכת על נתונים רלוונטיים וניתוחם. כאמור, "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים".

במסגרת התביעה נמנע שמאי התובעים מביסוס טענותיו על עסקאות השוואה זאת תוך שהוא מפנה לדבריו של יו"ר ועדת ערר (כתוארו אז), עוה"ד גלעד הס בערר 177/09, על יסודם נטען כי בהיעדר נתונים חד-משמעיים שיש בהם כדי להוכיח את הפגיעה הנגרמת למקרקעין אין הכרח כי יושם הדגש על עסקאות ההשוואה. עוד מפנה שמאי התובעים לדברי השמאי יוסף זרינצקי, לאמור בפסה"ד בעמ"נ 236/03, ולחוו"ד מייצעת שנערכה ע"י השמאית לבנה אשד בהקשר של אישורה של "רכבת העמק".

אנו סבורים, כי אין בהפניות אלו עליהם נסמך שמאי התובעים – חלף בחינת הפגיעה בדרך המלך של סקירת עסקאות השוואה מסביבת הנכס – כדי לבסס באופן ממשי את התביעה באופן שיש לראות בחוות הדעת מטעם התובעים משום חוות דעת שאינה סתמית, העומדת בדרישות ההלכה הפסוקה.

אף ששמאי התובעים הכיר בצורך בבחינת עסקאות ההשוואה שעה שציין כי עסקאות כאמור שנערכו בסביבת הנכס ונכסים מסחריים ברח' אבן גבירול (בס' 7.1 לתביעה), עסקאות השוואה כאמור לא נערכו ולא הוצגו בתביעה.

בתוך כך, ברי כי דברי יו"ר ועדת הערר, עוה"ד גלעד הס, עליהם נסמך שמאי התובעים אינם פוטרים את שמאי התובעים מפירוט הסיבות אשר בגינן יש לזנוח את שיטת עסקאות ההשוואה, ולאמץ את השיטה המוצעת בחוות דעתו. שכן, באותו עניין הובהר כי השמאי המכריע מונה לא פחות מחמש סיבות מדוע קשה להעריך את הפגיעה רק על סמך עסקאות השוואה – בעוד בענייננו, לא פורט דבר לעניין זה.

כך גם, אין כל ממש בהפניית שמאי התובעים לדברי השמאי זרינצקי שם דובר בנסיבות בהן נעדרים נתונים על עסקאות בנכסים דומים ובמיקום דומה – זאת, בשונה באופן מובהק מענייננו (וראי' לעניין זה סקר העסקאות המובא בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית, בעמ' 60-61); או בהפניה שתומה לאמור בעמ"נ 236/03, אשר הקשרה לנסיבות המקרה דן בלתי ברור בעליל.

עוד יצוין לעניין אי ביסוס התביעה – כי במסגרת התביעה טענות רבות נסמכות על אמירות כלליות המעידות על היעדר ביסוס כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה דוגמת "ככל הנראה..." כך למשל לעניין טענת התובעים לפגיעה בהקמת מרתפי חנייה אשר בגינה תובעים התובעים סכום של למעלה מ-3,000,000 ₪; או כי "אין לדעת..." בכל הקשור לחוסר ודאות לכאורה באשר להשפעת הרעידות

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב טוסקניני מס' 6 - תיק 2020-08148 תתי חלקה 6-1
3 - 223-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

הנובעות מפעילות הרכבת בסמוך לחלקה.

על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שדין התביעה להידחות כבר על הסף, וזאת, שעה שזו נעדרת כל ביסוס כנדרש עפ"י ההלכה הפסוקה, כמפורט לעיל.

ג.2.ב התעלמות, הלכה למעשה, של שמאי התובעים מן האלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית בהמשך לאמור לעיל בדבר היעדר כל ביסוס לאמירות כלליות השזורות לאורך שומת התובעים ובכל הקשור לאלמנטים המשביחים הנובעים מאישורה של התכנית, נטען בשומת התובעים כי זו אינה כוללת כל אלמנט משביח שהוא.

בהקשר זה נטען בתביעה - בהסתמך על מאמר של השמאי קובי ניר אשר פורסם בחוברת "מקרקעין וערכם" ביוני 2017 בהקשר של הרכבת הקלה בירושלים, כי אין כל השפעה חיובית על שווי הדירות הממוקמות בקו ראשון כתוצאה מקרבת הרכבת ולכן ברור שנותרה רק השפעה שלילית מעצם מיקומה של התחנה בחזית הבניין הנדון.

וידגש, כי אף לו ניתן להקיש מהפעלתה של הרכבת הקלה בירושלים לענייננו (והדבר מוטל בספק רב), הרי שבהתאם למצוטט בתביעה הרי ש"הפעלת הרכבת הקלה, בניגוד למצופה, לא השפיעה על שוויין היחסי של דירות המגורים הממוקמות בקו ראשון למסילה, ביחס לשוויין היחסי של דירות מגורים המצויות ברחובות פנימיים ושקטים יותר". משמע, לא הייתה כל השפעה על שווי המקרקעין בעקבות אישורה של הרכבת הקלה - חיובית או שלילית. על כן, ברור כי אימוץ חוות הדעת המובאת בשומת התובעים שומטת את הקרקע תחת התביעה כולה.

כאמור, גם בהקשר זה ניכר היעדר ביסוס של הטענות בתביעה, שכן, על אף שחוות הדעת עליה מבקש שמאי התובעים להסתמך קובעת כי התכנית לרכבת הקלה בירושלים לא השפיעה על שוויין היחסי של המקרקעין בקו הראשון, הרי שנטען בתביעת התובעים - שוב, בהיעדר כל תימוכין - כי "היות והמקרקעין המיועדים למגורים ובשל העובדה כי התחנה תנקז נוסעים בשעות היום לשטחי התעסוקה באזור והן בשעות הערב למוקדי הבילוי באזור (הקאמרי", "הבימה", היכל התרבות, רח' אבן גבירול, שד' רוטשילד, מתחם שרונה ועוד...) להערכתנו לא קיים כל רכיב השבחה בגין אישור התת"ל". ובכך, פטרו עצמם התובעים מלהתייחס באופן רציני לאלמנטים המשביחים הרבים הנובעים מאישורה של התכנית.

לעניין זה, נפנה לגורמים המשביחים המפורטים בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית (בעמ' 58), ובכללם הפחתת תנועת האוטובוסים ברח' אבן גבירול, הפחתת תנועת כלי הרכב באותו רחוב, הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת האוטובוסים, עליית שווי צפויה בגין קרבה לתחנת רכבת קלה, עליית שווי נכסים מסחריים בסביבת תחנת רכבת קלה; ועוד.

למעשה, ובהמשך לאמור לעיל, הרי שגם טענות התובעים בדבר היעדרם של אלמנטים משביחים הנובעים מאישורה של התכנית נעדרות כל ביסוס ונטענות כלאחר יד וללא כל תימוכין באופן העולה לכדי התעלמות של ממש מאלמנטים משביחים מובהקים אלו.

ג.3. התובעים לא הרימו את נטל הוכחת קיומה של פגיעה

ג.3.א צמצום בזכויות הבניה מעל מפלס הקרקע

לטענת התובעים אישור התכנית תביא לצמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע בשל הוראת ההפקעה של 90 מ"ר בחזית החלקה לטובת תחנת רכבת ציבורית, באופן שיביא למגרש קטן מ-500 מ"ר המהווה "מגרש קטן" לפי תכנית תא/3616/א' (להלן: "תכנית רובע 3"), ובהתאם לכך יביא הפסד זכויות בניה משמעותי - וזאת בהתבסס על הנחת מוצא (שגויה כפי שיפורט להלן) כי השימוש המיטבי על פי תכנית רובע 3 הוא הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש (חלופה בה זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש).

אנו סבורים כי יש לדחות טענה זו ממספר טעמים, אלו יפורטו להלן.

ראשית, יצוין כי תכנית רובע 3 מהווה חלק מן המצב התכנוני החדש, אף אם זו הופקדה עובר לאישור התת"ל, ועל כן, אין כל מקום לקבוע כי צומצמו זכויות בניה מכוחה. לעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בערר אירליין פרימור נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א [טרם פורסם] מיום 21.12.2021 (להלן: "עניין פרימור"), במסגרתו נדונה תביעה לירידת ערך עקב אישורה של תת"ל/70/א' (להלן: "תכנית הקו הסגולי") אשר אושרה אף היא לאחר הפקדת תכנית רובע 4 ונקבע בנסיבות דומות בהקשר של תכנית

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב טוסקניני מס' 6 - תיק 2020-08148 תתי חלקה 6-1
3 - 8223-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

רובע 4 – כי "ספק בעינינו אם היה מקום לבסס את חוות הדעת העוררים על הזכויות מכוח תכנית רובע 4 שטרם אושרה באותה העת, אלא רק הופקדה... במיוחד כאשר אחת החלופות על פיה היא תוספת בניה על הקיים, וזו אינה נגזרת משטח המגרש. חוות הדעת מתעלמת מכך". ודברים אלו יפים גם לענייננו.

שנית, ובהמשך לאמור לעיל, יצוין כי בבניין הנדון נערכה ביום 8.1.2023 שתי שומות מכריעות מאת השמאי המכריע אלי כהן בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3 בדרך של מכר. במסגרת שומות אלה קבע השמאי המכריע כי השימוש הטוב והיעיל הוא תוספת בניה על הקיים. יצוין כי על שומות מכריעות אלה הגישה הוועדה המקומית עררים בהקשרים שונים ובכללם התחשבות בהוראות תמ"א 38 במצב הקודם, הפחתת מקדמי דחייה ומושע בכפל, פער בלתי סביר בין מקדמי השווי של קומת הגג בשני מצבי התכנון, הערכת יתר של עלויות התאמת בינוי חדש על יסן, וכן, שגיאה בשיוך זכויות הבניה מכוח תכנית רובע 3 שבקומת הקרקע לדירת הקרקע בבניין – ערר תא/82185/0523 וערר תא/82200/0523.

שלישית, יצוין כי שמאי התובעים מתעלם הלכה למעשה מהשפעתה של התכנית המשלימה על שווי החלקה, בטענה (שגויה משפטית) כי היא אינה רלוונטית לבחינת ירידת הערך במועד הקובע, קרי אישורה של התת"ל. לעניין זה יצוין כי אף לו ייקבע כי יש מקום להביא בחשבון את פוטנציאל כלשהו הנובע מאישורה של תכנית רובע 3, וכי השימוש הטוב והיעיל לפי תכנית רובע 3 הוא בחלופת הריסה ובניה מחדש – אשר רק במסגרתה יש משמעות לשטח המגרש אשר קטן בעקבות ההפקעה מכוח התת"ל – הרי שיש לראות בתת"ל ובתכנית המשלימה כחלק ממהלך תכנוני אחד בהתאם להלכת בית המשפט העליון בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתו"ב-ירושלים נ' משה קהתי, מח(2) 190 (1994). ונפנה לעניין זה לאמור בהחלטה בעניין פרימור במסגרתה נקבע בהקשר תכנית הקו הסגול, כי יש ליישם את ההלכה בעניין קהתי בנסיבות של התכנית המשלימה ותכנית הקו הסגול.

בתוך כך יצוין כי בעקבות אישורה של התכנית המשלימה אוינה הפגיעה הנטענת (ככל שקיימת, דבר המוכחש) בגין צמצום זכויות בניה. שכן, במסגרתה נקבע בס' 4.1.2.א(א) כי "במגרש שיועד בחלקו למתע"ן, ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם".

על כן, יש לדחות את טענות התובעים לעניין הפגיעה הנטענת בגין צמצום זכויות הבניה מעל מפלס הקרקע.

ג.3.ב. אובדן הזכות לפטור מהיטל השבחה, ממע"מ וממס שבח בשומת התובעים נטען כי רוכש סביר היה מביא בחשבון במועד הקובע את הזכות לפטור מהיטל השבחה בהתאם לס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק, את הפטור ממע"מ על זכויות בניה ואת הפטור ממס שבח הנערך לפי השטח הבנוי בפועל. לעמדתנו, מדובר בטענות שונות לפגיעה שאינה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק וממילא יש לדחותן מכל וכל, בין אם על הסף ובין אם לגופן, ממכלול הטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, כאמור, יובהר כי אין באובדן זכאות לפטור בין אם מדובר בפטור מהיטל השבחה, פטור ממע"מ או פטור ממס שבח משום פגיעה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, שעה שאין מדובר בפגיעה ב"תכונות המקרקעין" ועל כן, אינה ברת פיצוי בהתאם להלכה הפסוקה. ראו והשוו לפסיקה בבר"מ 10510/02 הוועדה המקומית לתו"ב-חדרה נ' יוסף כהן (נבו 31.01.2007); בבר"מ 5514/06 מאיר רוטמן נ' הוועדה המקומית לתו"ב-חיפה (נבו 18.10.2006); וכן, בע"א 650/83 הוועדה המקומית לתו"ב-זבולון נ' חיים דוד קורן, מ(3) 640 (1986).

בענייננו, הטבות מיסוי שונות אינן חלק מתכונות המקרקעין והם אינם מעוגנים בתכונות בניין עיר, כי אם בהסדרים חקיקתיים עצמאיים. זאת ועוד ובשל כך – לא ניתן להכיר בתביעה לירידת ערך במקרה תיאורטי בו אותן הטבות מס יבוטלו במסגרת תיקוני חקיקה. ממצב זה, עליו לא ניתן לחלוק, עולה בבירור כי דין טענות אלה לדחייה על הסף.

שנית, יודגש כי אין בפגיעת תוקפה של תמ"א 38 כדי לגרוע מתוקפו של ס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק- פטור החל על זכויות הכלולות בתכנית שנערכה לפי ס' 23 לתמ"א 38 – דוגמת תכנית רובע 3 בענייננו – פטור אשר מעוגן בחקיקה ראשית ותחולתו אינה מוגבלת בזמן. עוד יצוין, בבחינת למעלה מן הצורך, כי בהתאם להחלטה מס' 669 של המועצה הארצית מיום 5.4.2022 במסגרתה נקבע כי על אף פגיעתה הסופית של תמ"א 38 הוראותיה ימשיכו לחול בתחום תחולתה של תכנית שנערכה

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב טוסקניני מס' 6 - תיק 2020-08148 תתי חלקה 6-1
3 - 2012-0023	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71

לפי ס' 23 לתמ"א 38, דוגמת תכנית רובע 3, עד ליום 18.5.2026 לכל הפחות.

שלישית, ומכל מקום, יובהר כי כשם שאין כל מקום להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 הכלולות בזכויות בלתי מוקנות ובלתי ודאיות – ולשיטתנו מקום בו אין להתחשב בתכנית רובע 3 שלא הייתה בתוקף במועד הקובע הרי שטענת הפטור יכולה להיטען רק בהקשר של "פגיעה" לכאורה בזכויות הכלולות בתמ"א 38. ואולם – זכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית, כך גם אין להביא בחשבון אובדן הזכות לפטור מהיטל השבחה בגין זכויות נותנות אלו. רא' לעניין היעדר ההתחשבות בזכויות תמ"א 38 במסגרת תביעה לפי ס' 197, למשל בערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו, 31.5.2020) (והאסמכתאות המפורטות שם).

עוד רא': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה.

כן ראה פסה"ד בעמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתו"ב-חיפה מיום 12/7/2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו שוב ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות. למשל בעת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' ועדת המשנה שליד המועצה הארצית (נבו, 28.2.2017).

רא' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתו"ב-גבעתיים נ' אליק רון (נבו, 15.07.2014); עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (נבו, 30.10.2016); ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב-ת"א (נבו 17.01.2013).

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה). לדברים אלה נוסף ונציין כי בהתאם לחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית (ס' 14.1.3), מלוא זכויות הבניה החלות על המקרקעין ערב אישורה של התכנית (ולמעט זכויות לבניה חדרי יציאה לגג) נוצלו במסגרת היתר הבניה, כלומר השימוש הטוב והיעיל הוא המבנה הקיים. כמפורט בחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית (שם), גם במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל במקרקעין הוא המבנה הקיים בהתאם להיתר הבניה שניתן.

על כן, ולאור כל האמור לעיל, הרי שאין באובדן הזכאות לפטור מהיטל השבחה, ממע"מ או ממס שבח משום פגיעה ברת פיצוי במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק שעה שאין מדובר בפגיעה ב"תכונות המקרקעין" אלא בהסדרים תחיקתיים החיצוניים לתכנית ומכאן שאנו סבורים כי דין טענות התובעים לעניין זה להידחות מכל וכול. זאת ועוד, בכל הקשור לטענת התובעים לעניין הזכאות לפטור מהיטל השבחה אנו סבורים כי לא קיים פוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38 אשר יש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני הקודם או החדש ובהתאם, אין להביא בחשבון את אובדן הזכאות לפטור מהיטל השבחה בגין זכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38.

ג.3.ג. אובדן חצר ושביל הגישה למבנה
במסגרת התביעה נטען לפגיעה בגין אובדן חצר משותפת ושביל הגישה למבנה. אנו סבורים כי גם טענה זו דינה להידחות.

לעניין זה, יצוין כי ברי כי הפגיעה בדמות אובדן שביל הגישה אינה כרוכה בשום פגיעה ממשית, שכן, התכנית לא הביאה לביטולו של שביל הגישה למבנה, אלא לקיצורו באופן שהוא ממשיך לשרת את אותה פונקציה גם לאחר אישורה של התכנית.

אך יתרה מכך, הפסד החצר השולית אינו גורע משווי הדירות הקיימות וממילא מתקזז אל מול האלמנטים המשביחים הרבים הכלולים בפרויקט הרכבת הקלה אשר ההשבחה בגין יתרונות הפרויקט עולה בהרבה על גריעת החצר המשותפת.

על כן, יש לדחות את טענות התובעים גם לעניין אובדן חצר ושביל הגישה למבנה.

ג.3.ד. אובדן הקמת מקומות חניה וכופר חניה

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב טוסקניני מס' 6 - תיק 2020-08148 תתי חלקה 1-6
3 - 223-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

במסגרת התביעה נטען כי בגין אישורה של התכנית ומיקום התחנה בחזית החלקה לא יתאפשר להקים מרתף חניה תת קרקעי בתכנית של 80% בהתאם לתכנית ע"1 הנזכרת לעיל, זאת, בשל הסיבה שלא תתאפשר גישה לכלי רכב מרח' טוסקניני לנכס חלקה. עוד צוין בתביעה כי כופר חניה הנדרש בגין כל מקום חניה עומד על סך של 55,605 ₪.

אנו סבורים כי גם טענות אלו של התובעים שגויות ויש לדחותן. נפרט.

ראשית, כפי שצוין לעיל ופורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית (בס' 14.1.3), השימוש המיטבי ביום הקובע הינו הותרת המבנה הקיים כמות שהוא – זה אינו כולל מקומות חניה תת-קרקעיים או דרישה לתוספת מקומות חניה אשר בגינם יידרש תשלום לקרן החניה.

שנית, ובהמשך לאמור לעיל, ואף לו ייקבע בניגוד להחלטת ועדת הערר בעניין פרימור כי יש להביא בחשבון את הוראות תכנית שאושרה לאחר המועד הקובע לתת"ל (דבר שגוי מוכחש), הרי שכאמור, השימוש הטוב והיעיל שנקבע לחלקה הוא בדרך של חיזוק ותוספת בנייה חדשה על ישנה, זאת, כפי שנקבע בשומות המכריעות הנ"ל שנערכו לבניין הנדון וכפי שנקבע במרבית השומות המכריעות שנערכו לבניינים בתחומי רובע 3.

לעניין זה, יצוין כי ממילא אין להפחית את התשלום לקרן החניה שיידרש בגין תוספת יחיד שעה שתשלום זה מקוּוֹז מן ההשבחה החייבת בגין מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3, כפי שנעשה בשומות המכריעות שנערכו בחלקה. ודוק: קבלת עילת התביעה בגין הפגיעה הגלומה בקרן חניה שיידרש בשל אישורה של התכנית לכאורה מחד, ומאידך כי סכומי קרן החניה מקוּוֹזים מן ההשבחה החייבת בגין אישור הזכויות מכוח תכנית רובע 3 – מהווה למעשה הפחתה בכפל של סכומי קרן החניה באופן המביא לעשיית עושר של הבעלים, וזאת, על חשבון הקופה הציבורית. על כן, ברי כי יש לדחות טענה זו מכל וכול. לא כל שכן, מקום בו לא נערך כל תחשיב המפרט את היקף הפגיעה הנטענת.

שלישית, יודגש כי במסגרת התביעה לא הוכחה ולו באופן לכאורי כי אכן לא תתאפשר גישה כלי רכב לחלקה, שכן, כל שנאמר בהקשר זה הוא כי "... לא תתאפשר גישה לכלי רכב מרחוב טוסקניני לנכס הנישום וככל הנראה שלא תתאפשר גם כניסה מרחוב בילו כתוצאה ממגבלות תכנוניות של התחנה" (בעמ' 31 לתביעה). ודוק: אין באמירה כללית לפיה "ככל הנראה" לא תתאפשר גישה לחלקה כדי לבסס עילת תביעה לפי ס' 197 לחוק. כך גם אין באמירה כי גישה זו לא תתאפשר בשל מגבלות תכנוניות של התחנה – אלו לא פורטו בשום צורה או דרך במסגרת התביעה – כדי לבסס עילת תביעה לפי ס' 197 לחוק כנדרש עפ"י ההלכה הפסוקה המצוטטת לעיל.

אך יתרה מכך, ולגופו של עניין, הרי שעל פניו אין כל מניעה כי הגישה לחלקה תהיה מרח' ביל"ו.

היינו, בין אם תתאפשר הקמת מרתף חניה או בין אם לאו – הרי שמקום בו השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים שממילא אין כל אפשרות להקמת מרתפי חניה תחתיו. וממילא, לא הוכחה טענת התובעים לעניין אובדן הקמת מקומות החניה ולו באופן לכאורי.

ג.3.ה. פגיעות עקיפות וסמיכות למטרד

כאמור, במסגרת התביעה טוענים התובעים כי אישורה של התכנית כולל גם פגיעה עקיפה בשל הסמיכות למטרד מטעמים שונים ובכללם פגיעה בשל גורמים פסיכולוגיים הכוללים סביבה פוטנציאלית בלתי מוחשית, נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בנייה עתידיות, וכן חוסר ודאות; פגיעה עקיפה אשר הוערכה ע"י שמאי התובעים בסך של 5% מהשווי הכולל של הנכס.

להבנתנו, גם טענות אלו בדבר פגיעה עקיפה דינן להידחות מכל וכול, זאת מהטעמים שיפורטו להלן.

ראשית, וכפי שצוין לעיל, טענות אלו לפגיעה עקיפה נעדרות כל ביסוס שהוא והדברים נטענו בעלמא ללא כל תימוכין כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה. לעניין זה, בולטת היעדרה של חוות דעת מקצועית הנדרשת לשם הוכחת רכיבי פגיעה שונים דוגמת חוות דעת להוכחת הפגיעה בגין רעש וזיהום אוויר.

לעניין זה, נזכיר כי בהתאם לחוות דעת שנערכה מטעם הוועדה המקומית ע"י חברת אקו הנדסה סביבה ואקוסטיקה מיום 17.2.2021 הרי שבכל הנוגע לרעש ובהתאם לחוות דעת מומחה של בן ציון כרמן מיום 7.6.2021 בנושא "זיהום אוויר הפעלת הרכבת בגוש דן" – ההיפך הוא הנכון – שכן, תנועת הרכ"ל תגרום להפחתת רעש וזיהום אוויר העולה מתנועת האוטובוסים אותם היא מחליפה ורעידות (בעמ' 52 לחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית) – זאת, בניגוד לנטען בתביעה לעניין חוסר הוודאות בכל הנוגע

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב טוסקניני מס' 6 - תיק 08148-2020 תתי חלקה 6-1
3 - 23-0012	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

לרעידות והשפעתן על הנכס. לעניין זה, יצוין כי הרכבת ממילא אינה עוברת מול החלקה, אלא לאורך רח' אבן גבירול הסמוך, באופן שיש בו כדי לאיין את הטענה כי הרעידות יורגשו בתחום החלקה.

כך גם לא נערך כל תחשיב המבסס את טענת התובעים לפגיעה בגין ייקור עלויות הבניה בעתיד, זאת, אף לו היה בהוכחת ייקור עלויות הבניה בעתיד משום עילה לפיצויים במסגרת תביעה לפי ס' 197 לחוק, ולא כך הדבר. ויצוין כי האמור נכון גם לעניין בעיות הנגישות הנטענות העלולות להיגרם לחלקה אשר בגינה לכאורה עלול להיות קושי בשינוע (ושוב, התייקרות עלות הבניה העתידית) בעת מימוש זכויות מכוח תכנית רובע 3 (והאמור לעיל בדבר אי הרלוונטיות של תכנית זו במקרה נדון חל גם לעניין זה).

שנית, יצוין כי אין באישורה של התכנית כדי לשנות את מיקומו של הבניין – בין מרכזי בילוי, בידור – מדובר ב"מרכז של המרכז" בין היכל התרבות, הקאמרי והבימה לבין מוקדי הבילוי הרבים המצויים לאורך רח' אבן גבירול. ולכן, אין כל ממש בטענה כי מדובר ברחוב שקט – במובנו הרגיל – אלא באופן יחסי בלבד להמולה הנובעת מן התנועה הערה לאורך רח' אבן גבירול הסמוך.

על כן, גם לעניין זה יש לדחות מכל וכול את טענות התובעים בדבר פגיעה עקיפה שעה שזו לא הוכחה כנדרש בהתאם להלכה הפסוקה, ואף לו הייתה מוכחת (ולא כך הדבר כאמור), הרי שאין בטענות השונות לפגיעה העקיפה משום עילת תביעת ברת פיצוי.

סוף דבר

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: הוגשה תביעה בגין אישור תת"ל/71ב' ע"י בעלי תתי חלקה 6-1. מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובעים הינה:

- צמצום זכויות הבניה הנובע מהפקעה וכתוצאה מכך הפסד כספי הכולל פטורים ממע"מ על שירותי בניה, ממס שבח ומהיטל השבחה.
- אובדן מקומות חניה ותשלום כופר חניה.
- פגיעה בשווי החצר.
- פגיעה עקיפה הכוללת: גורם פסיכולוגי, נגישות, תנועה, צפיפות, מחסור בחניה ומפגעי תחבורה של רעש וזיהום אוויר, הפרעה וחוסר נוחות, ייקור עלויות בניה בעתיד, חוסר וודאות ופגיעה כללית.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- רחוב טוסקניני מס' 6 - תיק 2020-08148 תתי חלקה 1-6
3 - 0012-23	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/71ב

אנו מבקשים לדחות את התביעה היות וכבר במצב הקודם השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים שמנצל את מלוא זכויות הבניה בחלקה, כך שהטענות לעניין אובדן מקומות חניה או חפירת מקומות חניה בקומת המרתף של המבנה אינן רלוונטיות. למען הסר ספק, תת"ל 71 ב' אינה מבטלת את הוראותיה של תכנית ע'1 ואינה משנה את הזכויות הניתנות בה. הטענה בגין אובדן פטור ממס שבח, היטל השבחה ומע"מ לא רלוונטית היות ונוצלו מלוא זכויות הבניה בחלקה ומדובר ברכיבים שלא ניתן לתבוע בגינם פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התו"ב. היתרונות הרבים הקיימים בפרויקט הרכבת הקלה עולים בתרומתם על גריעת החצר המשותפת. הטענות לפגיעות עקיפות נטענו ללא כל נימוק או חוות דעת המראה את נכונות הדברים. בנוסף לכך, יש לציין כי הרכבת הקלה איננה עוברת כלל ברחוב טוסקניני. בהתאם לכל האמור לעיל אנו מבקשים לדחות את התביעה בגין אישור תת"ל/71ב'.

מלי פולישוק: גם כאן לויז' הוא בעייתי קבלתם הארכה של 360 ימים מ-2021 ואנחנו כבר שנתיים אחרי. שימו לב שזה לא יקרה שוב.

דורו ספיר: אבקש להאיר את תשומת ליבם של הצוותים המקצועיים להקפיד על לוחות הזמנים.

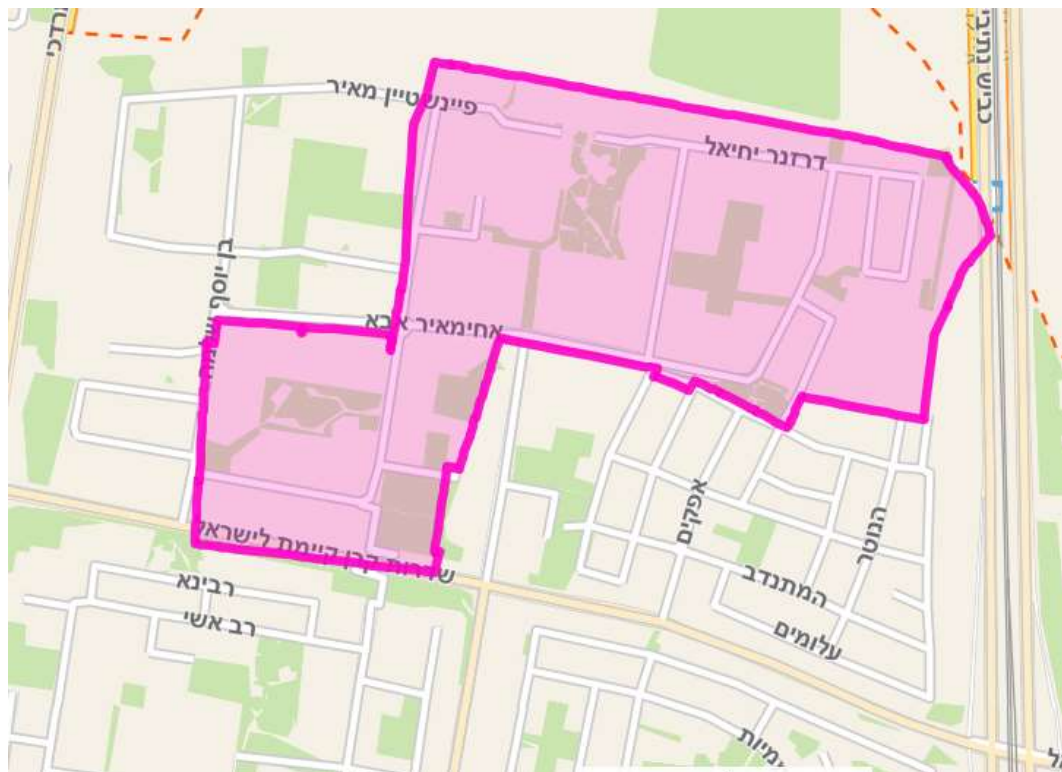
בישיבתה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן קראוס, חיים גורן

מיקום:

רובע 1, שכונת רמת אביב ג'



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

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכנית תא/1722 (להלן: "התכנית הראשית").

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

השטחים המפורטים בתכנית תא/1722 הם שטחים עיקריים מותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות על קרקעיים עבור השימושים הבאים:

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

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

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

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

ד. שטח עבור בליטות, כהגדרתן בתקנות.

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

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

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תוספת שטחי שירות לתכנית תא/1722 (חדש)
4 - 23-0012	דיון בשטחי שירות

חו"ד צוות + רישוי

לאשר את תוספת שטחי השירות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23 מיום 12/07/2023 תיאור הדיון :

הילה ירושלמי : מוצגת בקשה לתוספת שטחי שירות מציגה במצגת את השטחים. הפרוטוקול מיועד למבנה מגורים בלבד, למקרים של הריסה ובניה בלבד ואם תהיה בקשה אחרת שיש לה כפל, לא יהיה כפל זכויות בגין שטחי השירות בגין הפרוטוקול הזה. דורון ספיר : מאושר

בישיבתה מספר 0012-23 מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תוספת שטחי השירות כמפורט להלן :
תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המותרים בתכנית הראשית, על מנת לאפשר שטחי שירות בבנייני מגורים בלבד, עבור שימושים משותפים הנדרשים לתפקוד הבניין במסגרת היתרים להריסה של בניינים קיימים והקמתם מחדש.

השטחים המפורטים בתכנית תא/1722 הם שטחים עיקריים מותרים לבנייה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות על קרקעים עבור השימושים הבאים :

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו :

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

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

ג. בבניינים רבי קומות² – תותר תוספת של 30 מ"ר עבור חדר מדרגות נוסף ומבואה נוספת בלבד.

ד. שטח עבור בליטות, כהגדרתן בתקנות.

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

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן קראוס, חיים גורן

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

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- בקשה לאיחוד חלקות 34, 35 בגוש 7227 רחוב יעב"ץ 15, 17 תל-אביב למגרש
5 - 23-0012	בניה אחד
	דיון באיחוד - דיון רגיל

מסמכי רקע:

- תיק מידע מס'
- מפת מדידה
- מצגת

בעלי הקרקע / חלקות:

גוש 7227 חלקה 35

דמרי מרים, ת.ז. 064188006
 דמרי ראובן, ת.ז. 042684167
 דמרי דיין אסנת יעקוטה, ת.ז. 057717514

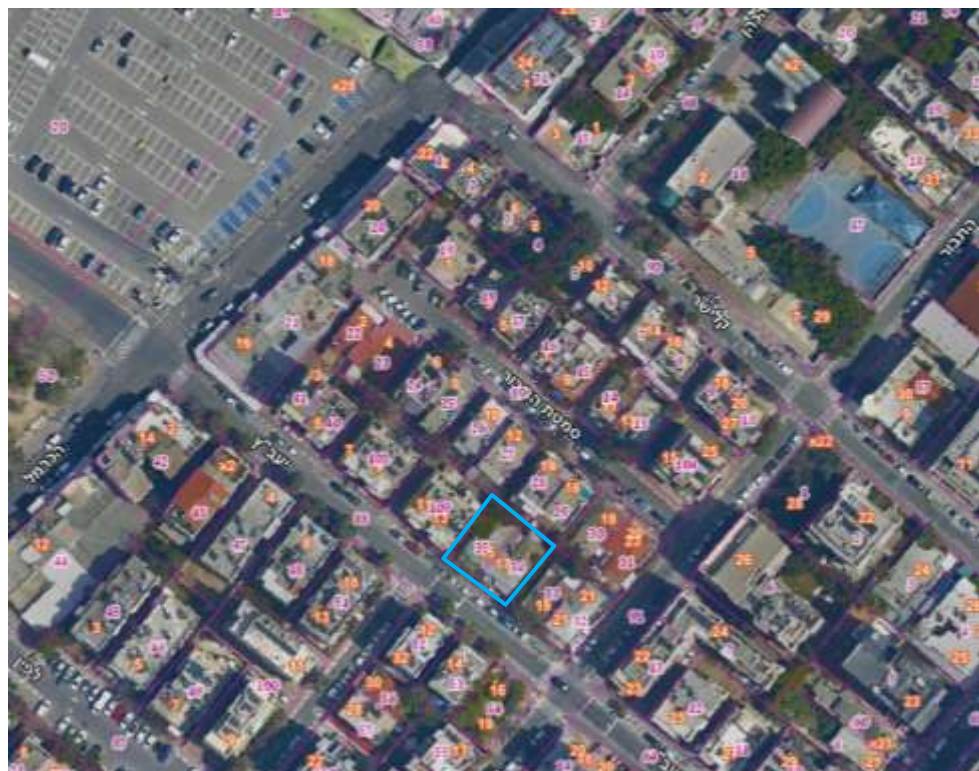
גוש 7227 חלקה 34

פדלון אבר, ת.ז. 2669494
 פדלון הרצל, ת.ז. 336215827

תוכן הבקשה:

איחוד שתי חלקות שמספרן 34 ו 35 בגוש 7227 למגרש אחד, הריסת שני המבנים הקיימים והקמת בניין אחד על שטח החלקה החדשה.

מיקום: יעב"ץ 15-17



מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- בקשה לאיחוד חלקות 34, 35 בגוש 7227 רחוב יעב"ץ 15, 17 תל-אביב למגרש
5 - - 23-0012	בניה אחד
	דיון באיחוד - דיון רגיל

פרטים:

המצב הקיים: שני מגרשים קטנים בשטח של כ- 172 מ"ר כל אחד, בתחומם שני מבנים בני קומה אחת הבנויים בקיר משותף.

במצב הנתון ניתן להקים שני מבנים בקיר משותף כאשר התכנון של שני מבנים על מגרשים כה קטנים מביא לתכנון לא מיטבי.

מטרת איחוד שתי החלקות לכדי חלקה אחת תאפשר תכנון בניין יותר אפקטיבי עם שטחים ומערכות משותפות ויעילות.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
172 + 172 = 344 מ"ר	1	2

תוכניות תקפות:

תכניות - 44, 1200, מ', ג', ע1

טבלת זכויות בניה ע"פ תוכניות תקפות

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 35	מצב קיים חלקה 34	שטח החלקה/מגרש	
344 מ"ר	172 מ"ר	172 מ"ר	סה"כ זכויות בניה	אחוזים
146%	146%	146%	מ"ר	מ"ר
502	251	251	אחוזים	מ"ר
40%	40%	40%	מ"ר	מ"ר
138	69	69	קומות	קומות
4+קומת עמודים + גג	4+קומת עמודים + גג	4+קומת עמודים + גג	מספר יח"ד	מספר יח"ד
9**	5*	5*	תכנית	תכנית
138 מ"ר***	69 מ"ר***	69 מ"ר***	צפיפות	צפיפות
מקדם 55	מקדם 55	מקדם 55	מקומות חניה	מקומות חניה
לפי תקן חניה	לפי תקן חניה	לפי תקן חניה		

*שטח מותר לבניה מחולק במקדם 55 = מספר יחידות מותרות (0.5 מעגלים למעלה)

**שטח מותר לבניה מחולק במקדם 55 502/55 = 9 יחידות דיון

***שטח קומה טיפוסית

היקף הזכויות המפורט להלן בהתאם לתוכניות התקפות והמאשרות. אין להסתמך על פירוט זכויות אלה, אלה על המפורט בתיק המידע. החלקות נמצאות בתחום תכנית תא/4320 שהופקדה אך טרם אושרה, איחוד החלקות אינו סותר את התכנית המופקדת.

האיחוד פורסם בעיתונים מעריב הבוקר, מעריב ומקומון ת"א בתאריך 25.11.22.

מסירה אחרונה לזכאי בתאריך 27.11.22

לוחות מודעות בתאריך 20.11.22 ולא הוגשו התנגדויות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את איחוד החלקות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23 ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	- בקשה לאיחוד חלקות 34, 35 בגוש 7227 רחוב יעב"ץ 15, 17 תל-אביב למגרש
5 - 2023-0012	בניה אחד
	דיון באיחוד - דיון רגיל

אביה בן יקר: בקשה לאיחוד חלקות ברובע 5, מתוקף תוכניות תקפות 44 ו-מ הבקשה פורסמה בעיתונים ולא היו התנגדויות.

איתי קהאן: יעבץ 15 17 מציג את האיחוד במצגת.

דורון ספיר: אם אנחנו מאשרים את מה שמבוקש בדרפט מדובר ב-9 יח"ד?

אביה בן יקר: גם אחוזי הבניה וגם הזכויות יהיו בהתאם לתיק המידע, הבקשה כעת היא לאיחוד חלקות. **לריסה קויפמן:** יש להסתמך על המספרים המצוינים בדרפט שמייצגים את המצב הסטטורי הקיים והידוע לנו. בכל מה שקשור לתוכנית המופקדת שאינה מאושרת ויכולה לעבור שינויים לא קשור לדיון. האיחוד אינו סותר את התוכנית המופקדת.

דורון ספיר: יובהר שמה שאנו מאשרים את הכתוב בדרפט ולא מה שמוצג לנו.

איתי קהאן: כעת מבוקש איחוד, כשנגיש בקשה לתיק מידע בהנחה שהתוכנית המופקדת תאושר, מספר יח"ד יהיו בהתאם לתכנית המאושרת.

דורון ספיר: נאשר את חו"ד כפי שמפורטת בדרפט.

בישיבתה מספר 2023-0012 מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את איחוד החלקות כפי שהוצג בדרפט.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן קראוס, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/58-813 - הרחבת בית הספר עירוני ה
6 - 0012-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

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

1. פרטים כלליים

1.1. כללי: תוספת אגף חדש בית ספר עירוני ה', מתוכננת כתוספת צמודה בצידו המערבי של מבנה בית ספר

הקיים, במגרש חום ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. תוספת האגף מבוצעת כשלב נוסף לאחר הסבת אולם הספורט הקיים בבית הספר לכיתות אם (מבוצע בהיתר נפרד) ותכלול: מבנה בן 4 קומות לרבות קומת עמודים וגג מערכות אשר כוללות. האגף החדש כולל: חדרי טכנולוגיה ומעבדות, 2 כיתות אם, חדרי ספח, חדרי סטודיו לאומנויות ורובוטיקה, אולם ספורט וחדרי הלבשה. במבנה האגף החדש יושלמו פערי מיגון וקבועות סניטריות למבנה בית הספר הקיים.

1.2. מיקום: המבנה ממוקם בשכונת "הצפון הישן-החלק הצפוני" בין הרחובות הירקון ובן יהודה

ויהיה צמוד דופן המערבית של המבנה הקיים.



1.3. כתובת: בן יהודה 227, בן יהודה 229, הירקון 292, הירקון 294

1.4. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6962		חלק		62/1
6962		חלק		63/1
6962		חלק		52

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/813-58 - הרחבת בית הספר עירוני ה
6 - 0012-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.5. שטח התכנית : 5.826 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: אדר' ארז אשכנזי, ארז אשכנזי אדריכלים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: אדר' עומר ינוביץ'
יועץ בניה ירוקה: סולי זהבי, סוליד
יועץ תנועה: ליחן עמר, אור מהנדסים

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

במגרש בנויים:

1. מבנה מרכזי בית ספר עירוני ה' בן 3 קומות בשטח כולל של כ- 5201 מ"ר ובעל תכנית של 1605 מ"ר.
 2. מבנה עוז לתמורה בן קומה אחת בשטח של 64 מ"ר.
 3. שני מבנים של מרחבים מוגנים, בני קומה אחת בשטח כולל של 57 מ"ר
 4. מבנה חדר חשמל בן קומה אחת בשטח של 31 מ"ר.
- במגרש מספר עצים בוגרים, ומגרש ספורט פתוח.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/58 – "גדס" התכנית התקפה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית תא/813 - התכנית התקפה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית תא/998 – "הרחבת רחוב הירקון" התכנית הקובעת הפקעות וקווי בניין לצורך הרחבת הרחוב הירקון.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

האגף המתוכנן ימוקם בצמוד לפאה המערבית של מבנה בית הספר הקיים ויהווה המשך רציף לחלל בית הספר. האגף יהיה בן 5 קומות, קומת הקרקע מתוכננת ברובה כקומת עמודים מפולשת. הכניסה הראשית למבנה בית הספר, תישאר כחלק ממבנה בית הספר הקיים, מכיוון מזרח ברחוב בן יהודה. מרחוב הירקון תתוכנן כניסה משנית. קומת העמודים והפיתוח מסביב לאגף החדש מתוכננים כהמשך לחצר בית הספר.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/813-58 - הרחבת בית הספר עירוני ה
6 - - 23-0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 5 קומות, גובה: כ-21.15 מטר, תכסית: כ-202 מ"ר
קווי בניין:

קו בניין קדמי מזרחי – לכיוון רחוב בן יהודה: 4 מטר

קו בניין קדמי מערבי – לכיוון רחוב הירקון: 0 מטר

קו בניין צדי צפוני – לכיוון מגרשים בייעוד מגורים: 2.5 מטר

קו בניין צדי דרומי – לכיוון מגרשים בייעוד מסחרי: 2.5 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'/תכנית המתאר
סה"כ זכויות בניה	71.12%	48.83%	119.95%	עד 270%
מ"ר	4144.73 מ"ר	2328 מ"ר	6472.73 מ"ר	15,730 מ"ר
קומות	3 קומות	5 קומות	5 קומות*	9 קומות
מטר	10.60 מ'	1908 מ'		40 מ' גובה
תכסית במ"ר	1611	215	1826 מ"ר (31%)	3495.6 (60%)

* התוספת הינה באגף חדש ואינה מוסיפה קומות מעל המבנה הקיים.

שלביות: המבנה מתוכנן להבנות בהינף אחד, תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה.

הדמיות מבנים





הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי - תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- חומרים** – טיח בגוון בהיר, אלומיניום צבוע, אלמנטי הצללה מתכת/בטון, מסגרות לפי פרטים סטנדרטיים.
- מרפסות** – מרפסת גג פעיל בקומה העליונה של המבנה מוצללת בפרגולה. המרפסת תהיה מרפסת פעילה המשלבת חללי פנאי ושהייה לתלמידים.
- חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
 - הגג העליון ישמש למערכות טכניות אשר יוסתרו באלמנט אקוסטי-דקורטיבי לאישור אדריכל העיר והרשות לאיכות הסביבה.
 - חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
 - בגג אולם הספורט יהיה פנאל מבודד קל על גביו תבוצע הכנה להתקנת תאים פוטו-וולטאיים
- חזיתות המבנה הקיים** – במסגרת תוכנית זו יטופלו חזיתות המבנה הקיים בהתאם לחומרים ולפרטים המקוריים ובתיאום עם אדריכל העיר, צוות התכנון ומחלקת השימור.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/813-58 - הרחבת בית הספר עירוני ה
6 - 0012-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ה. בינוי – האגף החדש יחובר בכל קומותיו למבנה הקיים.

2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הכניסה הראשית לבית הספר תישאר ממבנה בית הספר הקיים מרחוב בן יהודה. האגף החדש יחובר בכל קומותיו למבנה בית הספר הקיים.
- כניסה משנית מרחוב בן יהודה תשמש לכל תושבי האזור כמעבר בין רחוב בן יהודה לרחוב הירקון ולהפך ותהיה פתוחה גם בשעות אחה"צ לאחר גמר יום לימודים.
- כניסה משנית נוספת מרחוב הירקון דרך שער כניסה ייעודי, הכניסה למבנה בקומת קרקע תהיה דרך קומת העמודים המפולשת של המבנה.
- יציאת חירום הכוללת יציאה לחצר בית הספר וקומה מפולשת תהיה דרך הכניסה/יציאה המשנית לרחוב הירקון, בחזית המערבית של האגף החדש.

2.3 אצירת אשפה:

חדר האשפה בוצע בתאום עם מחלקת תברואה, ממוקם בקומת הקרקע של האגף החדש כחלק מהבניין. פינוי האשפה יבוצע בשביל מצפון לאגף, האשפה תפונה לרחוב הירקון לאזור הכניסה המשנית

2.4 תנועה וחניה:

- תוכננה רחבת כיבוי אש במגרש עפ"י דרישת כיבוי אש. נבדק ותוכנן בהתאם גישה לרכב חירום והצלה.
- מוצגת טבלת מאזן חניה, בה מופיע מספר חניות אופניים נדרשות. כמו כן תוכננו חניות אופניים במגרש.
- בנוסף לחניות האופניים שתוכננו במגרש, נוספו 50 חניות אופניים מחוץ למגרש בצמוד לגדר ביי"ס ברחוב בן יהודה.
- תוכנית אושרה בתאריך 15.06.2023 ע"י אגף התנועה.
- לצורך הרחבת המדרכה ברחוב הירקון צומצם רוחב החניה ברחוב מ-2.5 מ' ל-2'

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

1. **סקר עצים:** מסמך רקע לתכנית, כלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר מוטמע במסמכי התכנית.
 2. **הוראות לעצים במגרש:** בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים, כך שחישוב העצים החדשים והקימים במגרש יעמוד בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. העצים יהיו עצי צל, כדוגמת פנסית דו-נוצתית, וינטעו בערוגה מגוננת. בתי הגידול שלהם יהיו בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעת עצים.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשקיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/58-813 - הרחבת בית הספר עירוני ה	12/07/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - - 23-0012

- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ב. **נטיעת עצים בריצופים קשים :**
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- ג. **נטיעת עצים במדרכות:**
 - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - מדרכות ושבילי אופניים ינקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
 - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
- ד. **הוראות לשתיילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- ה. **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית וריציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- ו. **הצללות הפיתוח:** מתוכננת הצללה מעל מגרש הספורט בנוסף לקומת עמודים המצלה על חצר מערבית וחצרות גג מוצלות באמצעות פרגולה בנויה.
- ז. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**
 - פתרון ניהול הנגר המוצע מבוסס על הפניית הצמ"גים לתא סינון ושיקוע וממנו למאגר בנפח 10 מ"ק אשר בתחתיתו קידוח החדרה לתווך רווי.
 - הפתרון תוכנן לעמוד בדרישות: תקן בניה ירוקה (2.5 נק'), רשות מקומית, רשות המים ותמ"א 1 תיקון 8.
- ח. **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באזור הנמוך במגרש, ויונמך 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.
- ט. **לשלב ההיתר:**
 - יש לסמן בתכנית הפיתוח עצים, ארון בזק ומכלי אשפה הנמצאים ברחוב בן יהודה, במדרכה בחזית המגרש. להציג תכנית מיקום המתקנים לקשירת אופניים במדרכה על רקע תכנית פיתוח הכוללת העצים והמתקנים ברחוב.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/813-58 - הרחבת בית הספר עירוני ה
6 - 23-0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- יש לשנות תוואי גדר מזרחית של בית הספר כך שקיר חזית המבנה המזרחי ביותר ישמש כגדר, את המתקנים לקשירת אופניים יש להצמיד לקיר המבנה.
- יש לקבל אישור אגרונום אגף שפ"ע מר חיים גבריאלי לסקר עצים ומפרט שימור עצים.
- להגיש תכנית נטיעות לגברת איריס בר-און להתייחסות.
- להגיש תכנית השקיה למר ילין יצחק רכז מערכות מים באגף שפ"ע להתייחסות.
- לקבל התייחסות מר שאול כהן מנהל תחום מוסדות חינוך באגף שפ"ע לתכניות ריהוט ומתקנים בשטח המגרש.
- להגיש תכניות פרטי פיתוח.
- להציג חזיתות וחתכים של הבניין והמגרש המתוכננים לצורך הבנת התכנית.
- מבנה בצד מזרח של המגרש (שני ממזרח) מתוכננת ערוגה מלבנית קטנה במקום בו נמצאת הכניסה לבניין.
- לפרט פרטי הפיתוח של פינת הישיבה בצד הצפון מזרחי של המגרש.
- לסמן מיקום חדר מכלי אשפה בשטח המגרש.

4. מערכות:

- תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.
- מתקני חשמל: יבוצעו כחלק מהמבנה. בחצר בית הספר קיים מבנה טרפו אשר ישמש להזנת האגף החדש.
- אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מים וכיו"ב) כלפי הרחוב.
- במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע: כל תשתיות האנרגיה הקוויטות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
- ייצור אנרגיה: כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה, לאישור היחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר.
- מתקני תשתית קיימים: מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבורי יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה. ארון בזק וארון תקשורת.

5. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת 60 נק' לפחות ובשאיפה ל-2 כוכבים, כאשר 10 נק' לפחות יהיו מפרק בריאות ורווחה ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

א. יעילות אנרגטית:

המבנה מתוכנן לעמוד בדרישות תקן בניה ירוקה נספח ב – מאפייני רכיבים לשיפור התפקוד התרמי של מבני בת יספר ולגיל הרך

בידוד קירות מעטפת המבנה – קירות חוץ ייבנו בשיטה של שלד ומילואה.

התנגדות תרמית אופיינית מינימאלית $r = 0.95$ - מילואת הקיר תבוצע ע"י בלוק מבודד בעובי מינימאלי 22 ס"מ.

גשרים תרמיים עמודים וקורות יחופו בצדס החיצוני ע"י קלקר אדקס בעובי מיני 2 ס"מ.

קירות חוץ מרחבים מוגנים יחופו בחלקם הפנימי במערכת של טיח תרמי בעובי 5 ס"מ.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/58-813 - הרחבת בית הספר עירוני ה
6 - - 23-0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הזיגוג בפרויקט - יהיה בידודית בעלת העברות תרמית מקסימאלית – $U=3.2$
בפתחים המזוגגים בחללים המאוכלסים תיושם זכוכית בידודית סלקטיבית בעלת הנתונים שלהלן -

העברות תרמית מקסימאלית – $U=3.2$

מקדם רווח סולארי – SHGC = מקסימום 0.5

מעבר אור – VT = מינימום 0.6

גג המבנה – ייבנה מגג קשיח וגג קל

גג המבנה – ייבנה מגג קשיח וגג קל, התנגדות תרמית אופיינית מינימאלית $r = 1.495$

▪ גג מקשי שטוח יבודד בעזרת לוחות קלקר בעובי 5 ס"מ

▪ גג קל מפנל מבודד בעובי מינימאלי של 7.5 ס"מ

ב. ריצוף חוץ: תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בהתאם לריצוף הקיים בשטח פיתוח הפרויקט. בהתאם לתכנון כמחצית מהשטח המרוצף מקורה ע"י המבנה המתוכנן. שטחים מרוצפים בפרויקט – 1285 מ"ר מתוכם כ - 555 מ"ר מקורים שטחים מגוננים בפרויקט – 450 מ"ר (7.7% משטח המגרש) אשר התווספו בתכנון המוצע (במצב הקיים לא קיימים שטחים מגוננים בשטח ההקצאה

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/58-813 - הרחבת בית הספר עירוני ה
0012-23 - 6	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. יש לחזור ולתאם עם היחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר לעת הוצאת ההיתר.
3. יש להציג פתרונות טיפול אקוסטי בתחומי הקומה המפולשת בחצר המערבית.
4. יש לתאם את תוספת האגף עם מחלקת השימור לרבות התייחסות למבנה הקיים.
5. במסגרת תכנית זו ישופצו חזיתות המבנה הקיים, בתיאום ובאישור מחלקת השימור.
6. חצר מפולשת : יש לתאם את הפיתוח, מפלסי החצר וחיבור לחצר המרכזית עם אגף התכנון, אדריכל העיר, מנהל חינוך.
7. לאחר הקמת האגף החדש ובמסגרת העבודות, יהרס המבנה היביל ושטחו יפותח כחלק מהשטחים הפתוחים.
8. נדרש תיאום סופי של חומרי הגמר והגוונים לרבות אלמנטי ההצללה וגידור החצר המערבית, לאישור אדריכל העיר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23 מיום 12/07/2023 תיאור הדיון :

אדר' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר : מדובר בהרחבת בית הספר עירוני ה', תכנית העיצוב והפתוח אדריכלי מציגה תוספת אגף מערבי למבנה הקיים וכן שיפור שטחי החצר לשימוש התלמידים.

אדר' אורית בן אסא, מנהל החינוך : מדובר בהרחבה של בית הספר העל יסודי עירוני ה'. כידוע אנו במהלך ההרחבה של בתי ספר על יסודיים בעיר, זאת בשל הגידול וצורך המשמעותי בתוספת כתות על יסודי.

אדר' ארז אשכנזי, אדריכל הפרויקט : מציג את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי של ב"ס עירוני ה' במצגת.

מלי פולישוק : האם נשארת חצר שהיא לא פנימית לילדים?

אדר' ארז אשכנזי : בוודאי, מציג במצגת. החצר המקורה מהווה חלק משטחי החצר הרציפים, באם אזור החצר הדרומי שעבר לאחרונה שיפוץ וכן ישולב בו אלמנט הצללה, יש את גן דנה ואת החצר הצפונית אשר יאפשרו גם מעבר פתוח בין מזרח למערב החצר.

מלי פולישוק : כמה ילדים מתוכננים להיות בבית הספר הזה?

אורית בן אסא : אנו גבוליים בתקן, אין לנו כל כך ברירה. האגף שהוספנו הוא על קומת עמודים מפולשת ומבחינתנו עשינו את המקסימום כדי לא לפגוע בקרקע. יצרנו גם חללים חוץ כיתתיים שיאפשרו את המרחב בין הכיתות.

מלי פולישוק : 800 ילדים בערך. והאם החצר עומדת בתקן?

אדר' אורית בן אסא : אנו גבוליים בעמידה בתקן, אין לנו כל כך ברירה. על מנת לשפר ככול הניתן את שטחי החצר, האגף שהוספנו הוא על קומת עמודים מפולשת ומבחינתנו עשינו את המקסימום כדי לא לפגוע בקרקע. יצרנו גם חללים חוץ כיתתיים שיאפשרו את המרחב בין הכיתות.

אדר' ארז אשכנזי : הוספנו לא מעט מרחבים בתוך הקומות כדי לשפר את היחס של שטח תלמיד פנוי פר תלמיד. גג המבנה ברובו קל של אולם הספורט.

אדר' אודי כרמלי, מהנדס העיר תל אביב-יפו : על אותה חטיבת שטח מייצרים שתי קומות של שטח פנוי. גם הקומה המפולשת בקרקע גם מגרש הספורט שעלה לקומה שלישית ורביעית. כיום יש מגרש ספורט באזור בו מתוכננת הקומה המפולשת. היו שני מגרשי ספורט ויישאר שניים בתוספת שטח מפולש, השטחים גדלים. הפכנו את מגרש הספורט הקיים והופכים אותו לחצר בקומת עמודים מפולשת.

חיים גורן : זה אילוף. יהיה פחות שטח פתוח, יותר שטח מבונה וזה המצב בכל בתי הספר בעיר.

אדר' אודי כרמלי : לא יהיה פחות שטח פתוח, אנו מוסיפים פה מגרש ספורט.

מלי פולישוק : מה עם חניה למורות?

אדר' אורית בן אסא : יש חניה בנמל.

חן קראוס : איך האקוסטיקה של הקומה המפולשת?

אדר' ארז אשכנזי : התכנון כולו מתואם עם יועץ האקוסטיקה של הפרויקט. מבחינת החזית המערבית אנחנו מייצרים נסיגה בקומת עמודים ומשתמשים בנסיגה משני הכיוונים פעם מכיוון רח' הירקון ופעם

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/58-813 - הרחבת בית הספר עירוני ה
6 - 0012-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מכיוון פנים בית הספר. יוצרים של גינן לגובה של עד 1.80 מה שמאפשר סוכך רעש לתנועת הרכבים ייצור דופן אטומה לרחוב. מעבר לזה אנחנו משתמשים בעזרים אקוסטיים ייעודיים בכל מקום הנדרש בהם.

חיים גורן: האם יש להם נוף לים?

אדר' ארז אשכנזי: במסגרת התכנון הודם דגש גם על יחס המבט לים הן בהצבת מסת המבנה והן במיקומי החלונות בחללים הפונים לכיוון מערב.

אדר' אלעד דמשק: בכיתות הלימוד אנחנו מחויבים להפניית חלונות לצפון ולדרום.

מלי פולישוק: היה אפשר לעשות את אולם הספורט בתת הקרקע.

אדר' אודי כרמלי: לייצר אולם ספורט במפתח אחד ללא עמודים בתת הקרקע זה עלויות גבוהות.

אביגדור פרויד: אבקש לשבח את התוכנית.

חיים גורן: למה התכוונת שאמרת חזית פעילה?

אדר' ארז אשכנזי: החזית הדרומית של המבנה תחת הקומה המפולשת הנה רציפה ולא אטומה.

דורון ספיר: נאשר את התוכנית.

בישיבתה מספר 0012-23 מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב והפיתוח כפי שהוצגה בפני הוועדה ובכפוף לתנאים הבאים:

1. אישור היחידה לתכנון בר קיימא לעת הוצאת ההיתר.
2. הקומה המפולשת בחצר המערבית תטופל אקוסטית.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן קראוס, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/3889 - מעונות יום ויסוצקי 8
7 - 0012-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

הסבר כללי: הקמת מבנה מעונות יום עבור 5 כיתות במבנה בן 3 קומות.

מיקום: הצפון החדש כיכר המדינה, בלב אזור מגורים למבני מגורים



כתובת: ויסוצקי 8

גושים וחלקות בתכנית: גוש 6108, חלקה 372

שטח התכנית: 1 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: אדריכלית טובי גל, טובי גל אדריכלים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: יעל בר מאור, ברבים אדריכלות נוף
 יועץ בניה ירוקה: מיכל ויטל, ויטל הררי מתכננים ויועצים בע"מ
 יועץ תנועה: עדנה הוד, עדנה הוד תנועה יעוץ ותכנון
יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: המגרש פנוי ממבנים ומשמש כשטח התארגנות לבניית מבני המגורים הצמודים בחלקה 372.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/3889 – "ויסוצקי 6-8" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/3889 - מעונות יום ויסוצקי 8
723-0012 - 7	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה לצרכי ציבור המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך שימוש אופטימלי בקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

מוצע מבנה בן 3 קומות שישמש עבור מעונות יום. חזית המבנה הראשית פונה לכיוון מערב לרחוב ויסוצקי, לחזית זו מופנות חצרות כיתות הגנים בקומות א' ובי'. בקומת הקרקע מתוכננת כיתת גן בקו 0 לרחוב. הכניסה למבנה מתוכננת מרחוב ויסוצקי דרך מרחב פיתוח בתוך שטח המגרש. מכיוון צפון קיימת זיקת הנאה המחברת בין רחוב ויסוצקי לרחוב נמיר.

נתוני נפח:

מספר קומות: 3 קומות

גובה: 13.5 מטר

תכסית: 580 מטר (58%)

קווי בניין:

קו בניין קדמי מערבי – לכיוון רחוב ויסוצקי: 0 מטר

קו בניין צדי צפוני – לכיוון מגרש בייעוד מגורים: 5 מטר

קו בניין צדי דרומי – לכיוון מגרש בייעוד מגורים: 4 מטר

קו בניין אחורי מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד מגורים: 6 מטר

שלביות:

המבנה מתוכנן להבנות בהינף אחד, ללא שלביות אולם תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

9. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- ו. חומרים – טיח, שליוט אקריאלי, חיפוי קשיח בתליה יבשה לאישור אדריכל העיר.
- ז. מרפסות:

- מעקה היקפי למרפסות יהיה מעקה מסגרות. מרפסת קומה 2 תקורה ע"י הצללת בד מתוחה בין קורות בטון.
- הצללת החצר בקומה 2 תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי קורה המשכית למבנה, בהתאם למוצג בתשריטים בחוברת תכנית העיצוב.

ח. חזית חמישית:

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

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/3889 - מעונות יום ויסוצקי 8
7 - 7 - 0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסה ראשית למבנה מתוכננת מרח' ויסוצקי, במרכז המגרש. כניסה תפעולית נוספת מתוכננת בחלק הדרומי של רח' ויסוצקי. בנוסף מתוכננות 2 יציאות מילוט מהמבנה והפיתוח לכיוון זיקת ההנאה.

2.3 אצירת אשפה: חדר אצירת אשפה ממוקם בצד דרום ומשולב כחלק מהמבנה.

- 2.4 תנועה וחניה: תקן חניה אפס לכלי רכב. ברחוב ויסוצקי מתוכננת רצועה להעלאה והורדה של נוסעים. מתוכננות 5 חניות אופניים.

10. הנחיות הפיתוח הסביבתי

ט. עצים וצמחיה:

- א.1. סקר עצים: מסמך רקע לתכנית, כולל המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר מוטמעו במסמכי התכנית.

א.2. הוראות לעצים במגרש:

- י. בתחום התוכנית ינטעו שבעה עצים חדשים.
- יא. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- יב. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יג. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה. כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשתיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.

- יד. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.

טו. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

טז. נטיעת עצים במדרכות:

- יז. מוצעת תוספת נטיעות של שני עצים ברצף העצים הקיימים במדרכה, מעבר לקו הכחול.
- יח. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- יט. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- כ. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/3889 - מעונות יום ויסוצקי 8
7 - 0012-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- כא. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המרבי.
- כב. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
- כג. **הוראות לשתיילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- כד. **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- כה. **הצללות הפיתוח:** רצועת הגינה הפונה לכיוון מזרח תהיה מקורה בפרגולה עד קו מגרש למניעת חפצים נופלים ממרפסות הבנין כלפי חצרות הגן הפעילות.
- **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:** קיים נספח ניקוז לפרויקט, השהיית מי נגר תעשה ע"י גג כחול.
- כו. **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באזור הנמוך במגרש, ויונמד 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

11. מערכות:

- תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
- **מתקני חשמל:** ארון החשמל ממוקם בנפח המבנה בדופן חדר אדירת האשפה ואינו מופנה אל הרחוב הראשי.
- **אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מיים וכיו"ב) כלפי הרחוב.**
- **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.
- **מתקני תשתית קיימים:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבורי יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה

12. מאפייני בניה ירוקה

- תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה. לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'**
- א. **דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש:** מדובר במבנה בן 3 קומות הנמוך מהבניינים הסמוכים ועל כן לא משפיע על הצללת הגגות והחזיתות של המבנים הסמוכים.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/3889 - מעונות יום ויסוצקי 8
7 - 7 - 0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בנוסף מדרום ומזרח קיימים שני מבני מגורים גבוהים אשר מצלים על הבניין ומכסים את כל מניפת הצל של המבנה המתוכנן.

ב. יעילות אנרגטית:

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

- בתכניות הכוללות דיור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. **איוורור החדרים:** בעונות המעבר והקיץ בשעות הבוקר כיווני נשיבת הרוח העיקריים הינם מערב ודרום, על כן ברובם המוחלט של חללי הלימוד וחללים משותפים קיים איוורור מפולש.

ד. **דו"ח תרמי עקרוני:** צורף דו"ח תרמי עקרוני במסגרת מסמכי תוכנית העיצוב.

ה. **ריצוף חוץ:** מתוכנן ריצוף בפיתוח בגוונים בהירים.

13. נגישות: תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

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

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

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

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי כפי שהוצגה בפני הוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון:

אדר' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: נציג בפני חברי הוועדה תכנית עיצוב למעונות יום במבנה חדש. אדר' טובי גל: מציגה את תוכנית העיצוב האדריכלית והפיתוח הנופי.
 חן קראוס: הכניסה למבנה היא ממש על הכביש, האם אפשר לעשות מחסום ברזלים לבטיחות הילדים?
 אדר' טובי גל: ישולב אלמנט גידור בהתאם להנחיות אגף התנועה והכל תואם עם היועצים לבטיחות. ישנה גם גדר המפרידה בין הרחבה הקדמית שפתוחה לשימוש הציבור ובין רחבת כניסה. ישנו שער ויש אזור של חצר שבו אפשרנו עוד כניסה פרטית לאחת הכיתות, אין יציאה חופשית מהמבנה אל הרחוב החוצה.
 חן קראוס: מה לגבי מפרץ חניה?
 אדר' טובי גל: במסגרת הנחיות אגף התנועה מתוכננת ברחוב רחבת הורדה והעלאה.
 חן קראוס: מה לגבי גידור המבנה?
 אדר' טובי גל: התכנון נובע מהשאיפה לכמה שפחות גדרות. לכן המבנה בחזית והחצר אחורית. והבינוי מלווה רחוב, בחזית הצפונית לגיוון מעבר בזיקת הנאה במקום לתת לחצר גדר המשכנו את הקיר וכך שיפרנו פרטיות הילדים והעצמנו תחושה של המסת המבנה במפגש עם הקרקע. (מציגה במצגת) ולמעלה ישנן הכתות והחצרות פונות כלפי הרחוב, הכול מותאם לסטנדרט עירוני. לגבי הצד השני יש חזית שפונה לרחוב והחלון היחיד הוא של המנהלת וכל המבואה נסגרה. העיר מרוויחה הרחבת המדרכה ושטחי רחבה קדמית לפני מבואת המבנה.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/3889 - מעונות יום ויסוצקי 8
723-0012 - 7	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חן קראוס: האם ההצללה האחורית היא לכל החצר?
אדר' טובי גל: בכל אזור שהילדים נמצאים יש הצללה, יש פרט רפפה המאפשר הצללה ועדין מאפשר כניסת אור.
חן קראוס: החצרות בקומות העליונות ממה הם עשויים?
אדר' טובי גל: תכנון החצרות נעשה ע"י יועץ פתוח - אנחנו משלבים דק יחד עם משטח גומי מתחת למתקנים שהשפה שלהם עכשווית יותר כמו חצרות טבעיות שאנחנו עושים. כל מה שהוא אזור אחר הוא יהיה דק, יש מספיק גובה למתקנים, מגלשות וכד' ויש מתקנים עירוניים שנראים רגועים יותר. היה חשוב שיהיה מקום להסתובב ולהתרוצץ. כל תכנון החצרות לוקח בחשבון גיוון פעילויות ותחושות החינויות להתפתחות הילדים.
מלי פולישוק: מה יש מאחורי הקיר זו כתת גן.
אדר' טובי גל: מציגה במצגת את הכיתות, במפגש בין כיתות לבין הרחוב בקו אפס החלון מתוכננים מגובה 2 מ' על מנת להגן על הילדים. בחצר המשכנו את אותו הקיר על הדופן.
מלי פולישוק: אז מאיפה יש אור לכתה החסומה?
אדר' אלעד דמשק: לכיתה ויטרינה גדולה כלפי החצר בקומת הקרקע, במקביל נבדוק איך להגדיל את גובה החלונות בחצר בכדי להכניס יותר אור.
אדר' אורית בן אסא: צריך להבדיל בין קיר בקו אפס של כתב לבין חוץ. בכתה אנחנו מחויבים לשמור על קיר בנוי בגובה של שני מ' לביטחון, אבל במקרה של החצר אנחנו נבחן מה אפשר לעשות.
דורון ספיר: נאשר את התוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 723-0012 מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי כפי שהוצגה בפני הוועדה המקומית

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן קראוס, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/590(2) - מרכז קהילתי שפירא
8 - 23-0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

הסבר כללי:

הריסת מרכז קהילתי קיים והקמת מרכז קהילתי חדש. מבנה בן 3 קומות הכולל אולם רב תכליתי, מטבח קהילתי, כיתה טכנולוגית, ספריה, חדרי מוזיקה, מחול וסטודיו פונקציונאלי. מגרש ספורט חיצוני, גינה קהילתית וחדר טרפו. בשטח יישארו תט"ז (תחנה טרנספורמציה זעירה) ומקלט קיימים. הבינוי המוצע כולל אפשרות עתידית לתוספת של 2.5 קומות (סה"כ 5 קומות), תוך תוספת אגף נפרד חדש בין 5 קומות בסמיכות מדרום. כל זאת, תוך שמירה על מקבצי עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בהיקף המגרש.

מיקום: שכונת שפירא

כתובת: רחוב ישראל מסלנט 27

גושים וחלקות בתכנית: (כלל המגרש ביעוד למוסדות ציבור)

מרחב ההתערבות ממוקם על גוש 6974 \ חלקות 7,8,115

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6974	מוסדר	חלק		7,8,109,115
6971	מוסדר	חלק		2

שטח התכנון - 5.134 (סך שטח ביעוד למוסדות ציבור 12.9 דונם)



מתכנון:

אדריכל תכנית: יפתח חיינר | נוימן חיינר אדריכלים | מתחם טריגון, בית חרות | 09-9545842
אדריכל נוף: טל רוסמן - אדריכלות נוף | בן אביגדור 18, תל אביב | 03-5442082
בניה ירוקה: לילך רז | משה לוי 10, ראשלי"צ | 03-9397223

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל:

מרכז קהילתי בן קומה אחת, אולם ספורט, מגרש ספורט חיצוני, גינה קהילתית ומועדונית.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/590(2) - מרכז קהילתי שפירא
823-0012 - 8	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תט"ז (תחנה טרנספורמציה זעירה) ומקלט ציבורי קיימים בסמיכות - ללא שינוי.

מצב תכנוני קיים:

תא 590 (1968) - מטרת התכנית: קביעת שימושי קרקע וזכויות בניה בשכונת שפירא.

תכנית זו קבעה את מרחב התכנון כ"אזור לבניינים ציבוריים"

תא/מק/צ' - תכנית 507-0271700 - "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" -

תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ומענה על צרכי הציבור המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים

תכנית זו קובעת את היקף זכויות הבניה, תכנית מקסימלית והנחיות בינוי.

מצב תכנוני מוצע:

מספר קומות: 3 קומות + קומה טכנית (2 קומות מלאות + קומה עליונה בנסיגה + קומה טכנית)

גובה: כ-14.08 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה (גובה ריצפה עליונה 8.5 מטר)

תכנית: כ-1,429 מ"ר, יתכנו שינויים בשטח הסופי בשלב היתר הבניה.

קו בניין (קדמי-מזרחי-לכיוון רחוב ישראל מסלנט): 0.0 מטר
בפועל נבנה במרחק שך 10 מטר
קו בניין (קדמי-דרומי-לכיוון שדרות חכמי ישראל): 0.0 מטר
מרחק מבניה סמוכה בדרום מערב המגרש-מינימלי 2.5 מ
קו בניין (צדי-צפוני-לכיוון מגרש ביעוד מגורים): 2.50 מטר
קו בניין (צדי-מערבי-לכיוון מגרש ביעוד ציבורי ומבנה מגורים): 0.00 מטר
בפועל הבניה נבנית במרחק מעל 28 מטר מבניה למגורים קיימת או שטח ציבורי בנוי

נתונים	מצב קיים מסך השטח למוסדות ציבור (כולל כ6 מבנים בנויים בפועל **)	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	20%	24%	44%	270%
מ"ר	2,619	3,116 מ"ר	5,735 מ"ר	כ - 34,897.50 מ"ר
קומות	1-2	3	3	10 קומות
מטר		17.5	17.5	40 מטר
תכנית %	11.8%	11.1%	23%	60%
(מ"ר)	(1,525 מ"ר)	(1,438 מ"ר)	(2,963 מ"ר)	(7,755 מ"ר)

*בתחום השטח ביעוד מוסדות ציבור 4 בנייני מגורים צמודי קרקע, בית היימס ומרכז קהילתי שפירא-מבנה קיים

שלביות:

המרכז הקהילתי מתוכנן להיבנות בשלב אחד. תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע.

הדמיות המבנים: מבט מכיוון דרום מזרח ומבט על



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי-



1. העיצוב האדריכלי

1.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- חומרים** – טיח חוץ, זכוכית, HPL, לוחות אלומיניום, רשתות אלומיניום ואלמנטי מסגרות להצללה ומעקות במידת הצורך.
- מרפסות** – מרפסות נוצרות ע"י נסיגת הבינוי ביחס לקומה תחתונה. מעקה בנוי כהמשך קיר הקומה מתחת.
- חזית חמישית**
 - גג פעיל יוצל ע"י הצללות בהירות.
 - תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גגות המבנה. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג. במידת הצורך – יוגבה מעקה הגג.
 - הסדרת גישה, תחזוקה והסדרי בטיחות בגגות המבנה.
 - שטח אפשרי עבור התקנת תאים פוטו-וולטאים הינו כ-400 מ"ר. התאים ימוקמו על גג המבנה העליון.
 - יתוכן גג מועיל- גג סולארי ו/או גג מגון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול/ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

1.2. קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסה עיקרית למרכז קהילתי מרחוב ישראל מסלנט 27, מפלס הכניסה הקובעת +30.30.
- כניסות משניות משדרות חכמי ישראל, משביל גישה מערבי ליד מרכז היימס לקשישים, משביל גישה צפוני מכיוון בנייני מגורים.

התוכן ____ - תא/תעא/צ/590(2) - מרכז קהילתי שפירא דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 12/07/2023 8 - 0012-23

1.3. אצירת אשפה:

חדר אצירת אשפה ימוקם בנישה יעודית בפינה הדרום מערבית של המגרש בגישה לרחוב חכמי ישראל. החדר יתוכנן על פי הנחיות אגף תברואה.

1.4. תנועה וחניה:

- עפ"י דרישת הפרוגרמה תקן חניה "אפס".
- מספר ומיקום חניות אופניים לפי תכנית פיתוח ובתנאי עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא.
- גישת רכב חירום והצלה ותאפשר מהרחבות הגובלים עפ"י דרישת כיבוי אש, תסומן רחבת כיבוי אש.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

עצים וצמחיה חדשה:

- **א. הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככל הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככל הניתן. כל בית גידול לא יקטן מ-16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: --- חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח. לביצוע בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- **על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:**
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשגת מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- **על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:**
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים. בתי גידול רציפים ישמרו על עומק זה בכל שטחם.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- **על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:**
- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

ב. הצללות הפיתוח:

- קומת המבנה המפולש מייצרת שטח מוצל של כ-220 מ"ר.
- ישולב פתרון הצללה בגג פעיל (בקומה שניה)

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/590(2) - מרכז קהילתי שפירא
8 - 8 - 2023-0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר :

- פרק זה יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021 :
- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהיו, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.
- על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- מים ממרזי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
- כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
- לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן, דשא ושטחי גיפון.
- הגלשת עודפים מאזור ההשהייה במגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

תכסית:

- 15%-20% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגיפון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באיזור הנמוך במגרש, ויונמך 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ד. עצים לשימור :

במגרש בוצע סקר עצים. עצים לשימור יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.

ה. גדרות:

- ככלל, המבנה אינו מגודר ומאפשר מעבר ושהות לציבור, להוציא איזורים מסוימים.
- לאורך מגרשי המגורים הגובלים תושאר גדר קיימת או תוחלף באחת תואמת. לכיוון הרחובות ישראל מסלנט וחכמי ישראל לא תבוצע גדר למעט בשטח הגובל עם מגרש הספורט. חצר המועדונית בפניה הצפון-מזרחית תגודר עפ"י תקן.

3. מערכות

- תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.
- מתקני חשמל:
- קיימת תת"ז בתחום המגרש ללא שינוי. בנוסף, ייבנה חדר טרפו תת קרקעי חדש.
- אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מים וכיו"ב) כלפי הרחוב.
- ייצור אנרגיה: המבנה נדרש לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 ובהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה.
- לאור מיקומה של שכונת שפירא באזור המוגדר כ'אי חום עירוני' ישולב במבנה מרכז חוסן אקלימי לשמירה על רצף תפקודי במקרי קיצון של הפסקת חשמל המשולבת בתנאי חום קיצוניים. מערכת זו דורשת מערכת לייצור אנרגיה סולארית על גג המבנה בהיקף של כ-400 מ"ר, מערכת אגירת חשמל במצברים לפי אפיון יועץ חשמל, ומערכת בקרה להפעלה תקינה

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/590(2) - מרכז קהילתי שפירא
8 - 8 - 0012-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

לפי אישור חח"י לרבות מתג ניתוק מרשת החשמל בעת הפעלתה. אופי מערכות אלה ייקבעו סופית בהתאם לחוו"ד יועץ החשמל ואישור מחלקת בניה בתת קיימא. מומלץ למקם שטח טכני למצברים, ככל שידרש, מתחת לשטח הטריבונוט.

4. מאפייני בנייה ירוקה

- א. תקינה לבניה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ב. תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- ג. תנאים להיתר בנייה –
יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.
▪ אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, דירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ד. תנאים להיתר אכלוס –
יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.
▪ אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282.
▪ הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

5. נגישות:

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

6. שילוט בתחום המגרש:

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

7. גמישות:

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

8. פוטנציאל פיתוח עתידי: תוספת קומות ואגף חדש על חשבון מגרש הספורט

קונסטרוקציית המבנה ואופן תכנון המבנה מאפשרת תוספת קומות עתידית ל-5 קומות

התוכן מס' החלטה 12/07/2023 8 - 0012-23ב'	תא/תעא/צ/590(2) - מרכז קהילתי שפירא דיון בעיצוב ארכיטקטוני



חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו דרום ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לתנאים הבאים:

השלמת תיאום עם מחלקת בניה ירוקה לנושא מרכז אנרגיה ושילוב התשתיות הנדרשות בהתאם לחוו"ד הגורמים העירוניים.
השלמת תיאום עם מחלקת תברואה בנוגע למיקומם הסופי של פחי האשפה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון :

אדרי' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר : תוכנית עיצוב ופיתוח להקמת מרכז קהילתי חדש במקום בו פועל היום המרכז הקהילתי בשכונת שפירא.

מיכל סבן, מנהלת המרכז הקהילתי : שכונת שפירא שחוגגת 100 שנים להיווסדה, מתפתחת ומונה כ-7000 תושבים, השכונה עברה ועוברת שינויים ותמורות. אנחנו נמצאים במרכז הקהילתי שהוא אבן שואבת לכל התושבים ואנו קשובים לשינויים. המרכז נותן מענים לקהילה מלידה ועד גיל 99, בתחום של חינוך ופנאי, אך הוא קטן מידי וצר מידי מלהכיל את מגוון ותכולת הפעילויות ואין בו מספיק מקום. ברצוננו לשמור על הערכים הגבוהים של חינוך ונושאים של התמקצעות ולהמשיך לספק שירותים חברתיים ברמה הולמת, לכן עלינו להרוס את המבנה הקיים ולהקים מרכז יותר רחב. כרגע אנחנו עוסקים במרץ רב גם באיתור מבני ציבור סמוכים בכדי שנוכל לעבור בתקופת הבנייה.

אדריכל יפתח חיינר, אדריכל הפרויקט : מציג במצגת את תוכנית העיצוב למרכז הקהילתי. חיים גורן : מה עם גג פתוח?

אדרי' אלעד דמשק : בהתאם לתכנון המבנה החדש ישנו חלק גג גדול מאוד וקומה מעליו, כלומר מתאפשרת מרפסת גג רחבה ונגישה והיא תפותח בהתאם לצרכי המרכז.
חן קראוס : האם יש הצללה של מגרש הספורט?

אדרי' יפתח חיינר : ההצללה היא החלטה עירונית האופציה קיימת זו החלטה עירונית.

אדרי' אלעד דמשק : ישנם עצים בוגרים בהיקף המגרש עליהם אנו שומרים מהלך הקמת המבנה והפיתוח החדשים. כרגע המגרש עצמו אינו מוצלל ע"י אלמנט הצללה נוסף ובמידה ונחליט בהמשך הדרך שאנחנו רוצים לשלב הצללה נוכל לעשות כך על ידי אלמנט הצללה קל, בדומה לזה המשולב מעל מגרשי הספורט בעיר.

חיים גורן : תודה רבה על העבודה המאומצת ושיתוף הציבור.
מלי פולישוק : מרגישים שהתכנון בא מתוך למידה והבנה טובה של השטח.

בישיבתה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לתנאים הבאים :

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/צ/590(2) - מרכז קהילתי שפירא
8 - 8 - 0012-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. השלמת תיאום עם מחלקת בניה ירוקה לנושא מרכז אנרגיה ושילוב התשתיות הנדרשות בהתאם לחוו"ד הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיאום עם מחלקת תברואה בנוגע למיקומם הסופי של פחי האשפה.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן קראוס, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10
9 - 0012-23ב'	דיון בהפקדה

התכנית נמצאת בתחום פרסום לפי סעי' 77-78 אשר אושרו בוועדה המקומית ביום 30/12.2020 (החלטה מספר 9). התכנית הוגשה לוועדה ללא הסכמה של מהנדס העיר וללא תאום עם הצוות המקצועי. מסמכי התכנית, הדראפט וכל הכתוב בו נכתב ע"י עורכי התכנית ולא נבדק ע"י הצוות המקצועי.

כללי:

תוכנית התחדשות עירונית בשכונת ניר-אביב, כפר שלם, במפגש הרחובות דרך בר לב והטייסים. תחום התכנית הוגדר במסמך מדיניות לשכונות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120, אושר בתאריך 30.12.20). התכנית מיישמת את המתווה המומלץ להתחדשות במרחב זה המתבסס על שילוב בין פינוי-בינוי לבין שיפור, עיבוי, חיזוק ומיגון מבנים קיימים, ללא תוספת קומות.

בתחום הקו הכחול קיימות סה"כ 288 יח"ד, מתוכן 152 יח"ד ב-6 בניינים המיועדות לפינוי בינוי וכ-136 יח"ד בשלושה בניינים המיועדים לשיפור, עיבוי ומיגון. כמו כן נכללים בתחום התכנית רחוב הרצפלד, מבנה גני ילדים קיים, מגרש למבנים ומוסדות ציבור המשמש בפועל כגינה ציבורית ומערך שבילים קיימים.

ההצעה התכנונית כוללת הקמת 554 יח"ד חדשות במקום 152 יח"ד קיימות, הרחבת המגרש הציבורי ומיקומו במרכז השכונה, הארכת הציר הירוק הקיים המגיע מצפון, יצירת חיבור תנועתי בדרום השכונה באמצעות תוואי חדש לרחוב הרצפלד ויצירת מוקד מסחרי מקומית הגובל בדרך בר-לב.

התכנית המוצעת תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו
מיקום: שכונת ניר אביב, כפר שלם, תל אביב-יפו.



תשריט מצב מוצע

כתובות: רחוב גולינקין מרדכי 2-4 (הרצפלד 1), הרצפלד אברהם 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26, רוטנשטרייך 16-18-20-22-24-26-28.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7243	מוסדר		14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 32, 30, 22, 21, 15,	31, 24, 19

שטח התכנית: 22,364 מ"ר.

מתכנן: מילבאואר אדריכלים.

תנועה: דגש הנדסה.

אגרונום: נעמן כספי

יזם: גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ
מבקשים את הצטרפותה של העיריה כמגישה לתכנית

בעלות: רמ"י- פרטיים בחכירה, עיריית ת"א-יפו.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10
923-0012 - 9	דיון בהפקדה

סטטוס הסכמות: מתוך 288 יח"ד נכנסות, חתומים מול היזמים 105 בעלי דירות. בנוסף, מתוך סך יח"ד הכולל (288), קיימות 22 יחידות דיור ציבורי. בהנחה כי לא תעלה התנגדות מצד הדיור הציבורי הכלול בפרויקט, אחוז ההסכמה עומד על כ-44%.

מצב השטח בפועל: מרחב מגורים הממוקם במפגש הרחובות דרך בר לב והטייסים סביב רחוב הרצל, בפניה הדר'-מזרחית של שכונת ניר אביב, מצפון לפארק דרום ובגבולה המזרחי של העיר תל אביב-יפו. תחום התכנית מכיל 9 מגרשי מגורים קיימים ובנויים (מתוכם 3 מיועדים לחיזוק ו-6 מיועדים לפינוי בינוי) בהם סה"כ 288 יח"ד, 2 חלקות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור אשר אחת מכילה מבנה גני ילדים והשנייה מתפקדת בפועל כגינה ציבורית, שצ"פ, דרך ושבילי הולכי רגל.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא/5000:

- אזור ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, רח"ק 4-2.5, במתחם להתחדשות עירונית תוספת של 1 רח"ק (1+4=5)
- גובה מירבי לבניין: 15 קומות
- אזור תכנון 907'א' כפר שלם רבתי – מתחם התחדשות עירונית:
 - חישוב רח"ק באופן ממוצע בתחום התכנית
 - אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
 - יחידת רח"ק נוספת
- ע"פ סעיף 5.2.1 (א) להוראות תכנית המתאר, רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות (להלן מדיניות דופן כפר שלם תא/מק/9120)

מדיניות חנייה עירונית (תקן חנייה מופחת)

מדיניות הועדה להתחדשות עירונית לעניין אופן חישוב תמורות (עד 12 מ"ר)

מסמך מדיניות לדופן כפר שלם תא/9120:

- התכנית תקודם בהתאם לעקרונות הבאים המפורטים במסמך המדיניות ורלוונטיים לתחום התכנית:
 - מימוש בהתאם למתווה משולב - פינוי בינוי לצד התערבות מתונה הכוללת (בהתאם לשיקולים תכנוניים): התחדשות המבנה באמצעות שיפוץ חוץ, שיפוץ שטחים משותפים, חיזוק, מיגון, עיבוי/מימוש הרחבה, תוספת ממ"ד/ממ"ק, תוספת מרפסות.
 - שיפור והבטחת תוואי הולכי רגל ואופניים.
 - הרחבת שבילים קיימים צרים.
 - הסדרת חציות ומעברי חצייה.

מדיניות דרך לח"י בר-לב תא/מק/9099

התכנית גובלת בדרך בר-לב (כביש 461) עברה הוגדרו עקרונות מנחים לתכנון אשר מטרתם הפיכת הדרך מציר תנועה ממונעת ל"רחוב מטרופוליני" המאפשר שילוב תנועה ושהיה ותואם את צורכי תושבי העיר והשכונות הסמוכות, הולכי הרגל, רוכבי האופניים והתנועה הרכובה. המסמך מתעדף שהייה לאורך הציר, עידוד הקישוריות ואפשרויות החצייה בניצב לציר. לצורך כך, מגדיר המסמך בנייה עירונית אינטנסיבית לאורכו, פיתוח המרחב הציבורי, יצירת דופן מקשרת לאורך דרך בר-לב דרך קומה מסחרית "תומכת רחוב" ומרחבים המעודדים שהייה וחצייה.

מדיניות לשכונת ליבנה - בהכנה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה:

- תמ"א/1 (מתן תוקף 12/02/2020)

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10
9 - 0012-23ב'	דיון בהפקדה

- תמ"א/38 (מתן תוקף 18/05/2005)
- תמ"א 2/4 (מתן תוקף 25/05/1997)
- תמ"מ 5 (מתן תוקף 15/04/2010)
- תא/ג/1 (מתן תוקף 20/08/2007)
- למעט האפשרות לתוספת צפיפות, שטחי בניה, תכנית, מספר יחידות דיור.
- תא/ע/1 (מתן תוקף 15/01/2004)
- בתאי שטח המיועדים להריסה ובנייה - תחול במלואה למעט מגורים בתת-הקרקע.
- בתא שטח המיועדים לשיפוץ - תחול בתכנית המבנים המעובים בלבד.
- 460 – בין צירי דרך ההגנה -לוד-הנצחון-הטייסים כפר שלם (מתן תוקף 11/67)
- 2382 שכונת ניר אביב (מתן תוקף 08/12/1988)
- 2646 – תוספת יח"ד שכונת נוה חן-ניר אביב (מתן תוקף 08/96)
- 809 – תכנית בינוי שכונות ד' ה' – כפר שלם (מתן תוקף 01/73)
- יעוד קיים: מגורים, מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, דרך קיימת, שצ"פ, ושבילים להולכי רגל.

שטח התכנון: 22,364 מ"ר מתוכם 13,517 מ"ר למגורים *

* סל הזכויות המירבי ייקבע ביחס לסך השטחים הסחירים במצב הנכנס. לאור פער שזוהה בייעודי הקרקע ולא יכל לבוא על פתרונות ללא הפקת בועה תכנונית, **סל הזכויות הסופי ייקבע על סמך היקף הייעודים הסחירים, כפי שיעלו עם הפקתה כנדרש.**

מצב קיים:

סה"כ שטחי יח"ד: כ- 22,000 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות).

1. ממוצע שטח יח"ד בתחום התכנית: כ- 76 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות).
2. צפיפות נטו: 21 יח"ד / ד' (על בסיס שטח סחיר ביעוד מגורים של 13,517 מ"ר)
3. פירוט הבניינים:
 - א. גוש 7243 חלקה 7, רח' רוטנשטרייך 24-26-28, סה"כ 24 יח"ד בשטח ממוצע של 73 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות: 4 קומות על עמודים. **הבניין מיועד להריסה ובניה מחדש.**
 - ב. גוש 7243 חלקה 8, רח' רוטנשטרייך 20-22, סה"כ 32 יח"ד מתוכן 16 יח"ד בשטח ממוצע של 41 מ"ר ו- 16 יח"ד בשטח ממוצע של 51 מ"ר. שטח דירה ממוצעת כיום 46 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות: 4 קומות על עמודים. **הבניין מיועד להריסה ובניה מחדש.**
 - ג. גוש 7243 חלקה 9, רח' רוטנשטרייך 16-18, סה"כ 56 יח"ד בשטח ממוצע של 72 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות: 7 קומות על עמודים. **הבניין מיועד לעיבוי וחיזוק.**
 - ד. גוש 7243 חלקה 10, רח' הרצפלד 22-24-26, סה"כ 24 יח"ד בשטח ממוצע של 69 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות: 4 קומות על עמודים. **הבניין מיועד לעיבוי וחיזוק.**
 - ה. גוש 7243 חלקה 11, רח' הרצפלד 12-18, סה"כ 24 יח"ד מתוכן 2 יח"ד בשטח של 69 מ"ר ו- 22 יח"ד בשטח ממוצע של 96 מ"ר. שטח דירה ממוצעת כיום 94 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות: 4 קומות על עמודים. **הבניין מיועד להריסה ובניה מחדש.**
 - ו. גוש 7243 חלקה 12, רח' הרצפלד 8-10, סה"כ 56 יח"ד מתוכן 42 יח"ד בשטח של 73 מ"ר ו- 14 יח"ד בשטח של 93 מ"ר. שטח דירה ממוצעת כיום 78 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות: 7 קומות על עמודים. **הבניין מיועד לעיבוי וחיזוק.**

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10
9 - 0012-23ב'	דיון בהפקדה

ז. גוש 7243 חלקה 13, רח' הרצפלד 2-4-6, סה"כ 24 יח"ד מתוכן 4 יח"ד בשטח של 69 מ"ר ו 20 יח"ד בשטח של 96.5 מ"ר. שטח דירה ממוצעת כיום 92 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות : 4 קומות על עמודים. **הבניין מיועד להריסה ובניה מחדש.**

ח. גוש 7243 חלקה 14 : הרצפלד 1/ גולינקין 2, סה"כ 16 יח"ד בשטח ממוצע של 96 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות : 4 קומות על עמודים. **הבניין מיועד להריסה ובניה מחדש.**

ט. גוש 7243 חלקה 15 : הרצפלד 5-7-9 : סה"כ 32 יח"ד מתוכן 16 יח"ד בשטח של 71 מ"ר ו 16 יח"ד בשטח של 95 מ"ר. שטח דירה ממוצעת כיום 83 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות : 4 קומות על עמודים. **הבניין מיועד להריסה ובניה מחדש.**

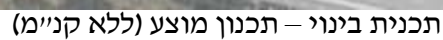
מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

- התחדשות עירונית במתווה המשלב פינוי-בינוי לצד שיפור, עיבוי ומיגון מבנים קיימים.
- תוך התייחסות לקונטקסט האורבני, הפיסי והמרקם המאפיין את האזור.
- ייעול ופיתוח המרחב לרווחת דיירי השכונה, בדגש על חיבוריות, שטחים פתוחים ומבני ציבור.

עקרונות התכנון המוצע :

1. הסתמכות על מערך הבינוי הקיים - שידרוג פרטני למבנים קיימים בשילוב עם בניה חדשה.
2. מיקום בנייה מגדלית רבת-קומות בסמיכות לצירי תנועה ראשיים.
3. יצירת מרחב חצייה (כהגדרתו במדיניות לח"י בר-לב) דופן עירונית ומוקד מסחרי מקומי במפגש הרחובות הרצפלד עם דרך בר-לב.
4. המרת מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" המשמש בפועל כגינה שכונתית לשצ"פ.
5. ריכוז שטח ציבורי משמעותי אשר ישמש עבור מוסדות ציבור בלב התכנית.
6. המשכת הציר הירוק הראשי של שדרות "עזרא קורין"
7. חיזוק ושיפור מערך השבילים הציבוריים.
8. יצירת חיבור תנועתי חדש, מרחב חצייה (בהתאם למדיניות לח"י-בר לב)



מורפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מפל	מפל	מפל	מפל	גודל מגרש מוחלט				
																קדמי
(3) 288	(2)	(2)	(2)	(2)	4	24	65	(1) 200	288	192	1192	104	מגורים	ב'	מגורים ב'	
(3) 672	(2)	(2)	(2)	(2)	8	56	65	(1) 200	672		2058.5	105	מגורים	ב'	מגורים ב'	
(3) 672	(2)	(2)	(2)	(2)	8	56	65	(1) 200	672		1707	106	מגורים	ב'	מגורים ב'	
(3) 672	(2)	(2)	(2)	(2)	10	56	65	(1) 200	1400	4310	1482.5	101	מגורים	ג'	מגורים ג'	
(3) 864	(2)	(2)	(2)	(2)	10	72	65	(1) 200	1955	5220	1822	102	מגורים	ג'	מגורים ג'	
(3) 3420	(2)	(2)	(2)	(2)	26	285	65	(1) 200	8200	21560	3471.5	100	מגורים	ד'	מגורים ד'	
	(2)				(4) 1				100	500	3471.5	100	מסחר	ד'	מגורים ד'	
(3) 1692	(2)	(2)	(2)	(2)	26	141	65	(1) 200	4400	7910	1790	103	מגורים	ד'	מגורים ד'	
	(7)	(7)	(7)	(7)	10		60	(6)		(5) 3457	(5) 13828	3457	200	מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור
									25	10	1204	201	שטח ציבורי	פתוח ומתקנים הגזמים	שטח ציבורי פתוח	

שטח ממוצע ליח"ד יזם: 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד)
שטח ממוצע ליח"ד בעלים: כ- 89 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
שטח ממוצע ליח"ד בתחום התוכנית: כ- 84 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10
9 - 0012-23	דיון בהפקדה

תמהיל יח"ד (ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב, תוך תיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי).

10% מכלל הדירות החדשות (לא כולל ביניים לעיבוי) יהיו דירות בהישג יד (דב"י).

נתונים נפחיים :

- א. 2 מבנים קיימים בני 8 קומות ברוטו
גובה : כ-29 מ'
תכנית : כ-50%, הרחבות 12 מ"ר ליח"ד
קווי בניין : לפי קיים, סימון הרחבה בתשריט
 - ב. מבנה רכבת קיים בן 5 קומות ברוטו
גובה : כ-20 מ'
תכנית : כ-50%, הרחבות 20 מ"ר ליח"ד
קווי בניין : לפי קיים סימון הרחבה בתשריט
 - ג. 3 מבנים גבוהים בני 10 קומות ברוטו (קבוצת מבנים זו תתאם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה)
גובה : עד 34 מ'
תכנית : עד 65%
 - ד. 3 מבנים רבי קומות בני 25 קומות ברוטו
גובה : עד 90 מ'
תכנית : עד 65%
- סה"כ תכנית בתחום התכנית עד 65%.

קווי בניין :

- קדמי לדרך בר-לב 5 מ', לרח' גולניקין ולרח' הרצפלד 2 מ', לרח' רוטנשטרייך 4 מ', לשצ"פ 0. מרחק מינימאלי בין מבנים מרקמיים 8 מ' כולל מרחק בין מרפסות, מרחק מינימאלי בין רבי קומות 12 מ'.
- יש לציין בכ"א מהמבנים לשיפוץ האם ההרחבה המיועדת היא בתחום קווי הבניין של תכנית ההרחבות
- מגרש ציבורי : קווי בניין בהתאם לתכנית צ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה, תשתיות :

- כניסת/יציאת כלי רכב מרוכזים בשני מוקדים , במפגש עם רח' רוטנשטרייך ומתוך רח' הרצפלד בסמיכות לשצ"פ
- שימור שבילי הולכי רגל קיימים והוספת מערך שבילים חדשים בחיבור לציר התנועה המרכזי
- תקן חנייה לדירות חדשות, תקן חנייה לדירות במבנים הגבוהים לשיפוץ (לציון 0), למבנה הטורי (4 ק') המיועד לשיפוץ יוקצו חניות בחניון המתוכנן. תקן החנייה לכלל התכנית – כמפורט בטבלת ההשוואה להלן.
- הוספת שבילי אופניים לאורך רח' הרצפלד החדש בחיבור למערך תנועת אופניים בשכונות המזרחיות.
- יצירת צומת חדשה עם דרך בר-לב – לטובת תושבי השכונה ושיפור רמת השירות ומערך ההתניידות.

זיקות הנאה (זיקות הנאה תוגדרנה למעבר ושהייה 24/7 בכל ימות השנה) :

- 2 מ' רוחב בדופן המערבית לרחוב הרצפלד החדש
- יצירת כיכר עירונית במפגש הרחובות הרצפלד ודרך בר-לב.

תשתיות :

- נפתח תיק תיאום הנדסי למערכת תיאום הנדסי בתאריך 29.04.21.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10
9 - 2012-0023 ב' - 9	דיון בהפקדה

איכות הסביבה :

- מרחק מתחנת הדלק לא יקטן מ-20 מ' (למגורים, למבנה הציבור הקיים והחדש) (עפ"י תמ"א 18/4 תיקון 1). יידרש תיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות העירונית לאיכות הסביבה.
- כחלק מהעקרונות הכלולים במסמך המדיניות מכוחו מקודמת תכנית זו, מבנים שאינם מיועדים להריסה, ישופצו ויעובו בהתאם למדיניות הועדה המקומית ולהנחיות משרד אדריכל העיר ל"שיפוץ ירוק".
- תכסית המרתפים תוגדר לפי מתחם פיתוח (על פי סימון נספח בינוי למתחמי פיתוח מימוש) כך שבכל מתחם בשטחי המגורים ("מגורים ג'" "מגורים ד'" ו"מגורים ב'") תוגבל לתכסית שלא תעלה על 85% לטובת נטיעות עצים ושגשוגם, השהייה וחלחול וזאת בהתאם לסעיף 6.13 "ניהול מי נגר".

התוכן 507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10 דיון בהפקדה	מס' החלטה 12/07/2023 90012-23' - 9

יישום המתווה המשולב (טיפול מוצע בבניינים שאינם מיועדים להריסה במסגרת הפרויקט):

הסעיף		הרצפלד 8		הרצפלד 10		הרצפלד 22-24-26		רוטנשטרייך 16		רוטנשטרייך 18	
		מוצע	כמות*	מוצע	כמות*	מוצע	כמות*	מוצע	כמות*	מוצע	כמות*
חיזוק הבניין ושיפוץ מעטפת חיצונית	כן	1	כן	1	כן	1	כן	1	כן	1	כן
שיפוץ שטחים ציבוריים	כן	1	כן	1	כן	1	כן	1	כן	1	כן
דלתות לבניין	כן	1	כן	1	כן	3	כן	1	כן	1	כן
תוספת ממ"דים**	כן	28	כן	28	כן	24	כן	28	כן	28	כן
תוספת מרפסות***	כן	28	כן	28	כן	24	כן	0	לא	28	כן
מעלית/ שיפוץ	כן	1	כן	1	כן	0	לא	1	כן	1	כן
מעלית/ התקנה	לא	0	לא	0	לא	3	כן	0	לא	0	לא
תוספת שטח לדירה	לא	0	לא	0	לא	24	כן	0	לא	0	לא
חניות	לא	0	לא	0	לא	24	כן	0	לא	0	לא

כמות*: יח"ד או בנין, לפי העניין.
תוספת ממ"דים**: בכפוף להיתכנות ומגבלות תכנון תוך תיאום מול גורמי התכנון בעירייה.
*** שטח מרפסות: עד 10 מ"ר ליח"ד.

עיצוב עירוני:

בהתאמה לעקרונות מסמך מדיניות לדופן כפר שלם תא/9120 המאושר, תורמת התכנית לשימור המרחב הציבורי:

- הבינוי משלב בנייה חדשה מגוונת עם שיפוץ וחיזוק מבנים קיימים, על מנת לשמור על אופיה ומרקמה של השכונה הקיימת.
- עיצוב המבנים החדשים כולל בנייה גבוהה על הצירים הראשיים ובניה מרקמית נמוכה יותר הפונים לרחובות הפנימיים
- נעשתה חשיבה על החללים בין הבניינים ומערך שבילי הולכי הרגל, ליצירת מרחב אורבני בעל פוטנציאל למפגשי קהילה ושהיית הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה.
- ככל הניתן, שמירה על עצים בוגרים ובינוי המייצר מרחבים מוצלים.
- הושם דגש על מפגש הבינוי עם הרחוב ויצירת חזית פעילה בקומות הקרקע לשימושי מסחר ושירות המגורים.
- מתוכננת רחבה עירונית במפגש בין דרך בר-לב לרחוב הרצפלד, בהתאם לעקרונות מסמך מדיניות דרך לח"י בר-לב תא/מק/9099 ("מרחב חצייה").

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

- בתחום התכנית אין בנייה בלתי מוסדרת.
- שמירה על רצועת השצ"פ (עצים) המהווה חיץ לתחנת הדלק.
- שמירה על רצועת השצ"פ לאורך הטייסים ליצירת חציצה בין דרך ראשית למגורים.
- שינוי תוואי רח' הרצפלד - יצירת ציר אחד המשכי המחבר בין דרך בר-לב לפנים השכונה, תוך שמירת

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): תחנת דלק

פיתוח בשלבים: בשל שטח התכנית, היותה מקודמת בידי שני יזמים והותרת בינוי קיים תוך שיפוצו ועיבוי, צפוי כי הביצוע יתקיים בשלבים אשר יוגדרו במסגרת התכנית ובהסכמים נלווים.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט: רחוב הרצפלד, שבילי ה"ר ושצ"פ מרכזי

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10
9 - 0012-23	דיון בהפקדה

טבלת השוואה:

ייעודי קרקע	נתונים	מצב מאושר	מצב מוצע
זכויות בנייה ונתונים מגורים – קיים (שיפוץ)	דרך	11,223	9,846.91
	שטח למבני ציבור	2550	3,458.15
	שצ"פ ושבילים	1496	1,935.47
	מגורים	13,509	13,520.21
	סה"כ שטחי מגרשים	28.778 דונם	28.760 דונם
זכויות בנייה ונתונים מגורים ד' – מוצע	יח"ד	136	136
	גובה: קומות	8 ברוטו	8 ברוטו
	גובה: מטר	כ-29 מ'	כ-29 מ'
	תכנית	כ-50%	עד כ-65%
	מקומות חנייה	0	תקן 0 (ללא תוספת) למבנים בני 8 קומות המיועדים לשיפוץ.
זמן ביצוע: מידי	יח"ד	152	554
	גובה: קומות	8 ברוטו	25 / 10 ברוטו
	גובה: מטר	כ-29 מ'	90 / 34 מ'
	תכנית	כ-50%	עד כ-65%
	מקומות חנייה	0	0.8 מ"ח/יח"ד לכלל התכנית (למעט מבנים בני 8 קומות המיועדים לשיפוץ)
חוו"ד משרד אדריכל העיר:	שטח מסחרי	0	500 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שירות
	רח"ק	1.8	5

* סל הזכויות המירבי ייקבע ביחס לסך השטחים הסחירים במצב הנכנס. לאור פער שזוהה בייעודי הקרקע ולא יכל לבוא על פתרונות ללא הפקת בועה תכנונית, סל הזכויות הסופי ייקבע על סמך היקף הייעודים הסחירים, כפי שיעלו עם הפקתה כנדרש.

הערות לטבלה:

- לא יותר ניווד שטחי בנייה בין מגרשים המיועדים לפינוי בינוי לבין מגרשים המיועדים לשיפוץ ולהפך.
- במגרשי המגורים תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים במידה ויוקמו ממ"קים ובלבד שסך השטחים העל קרקעיים לא ישתנה

זמן ביצוע: מידי

חוו"ד משרד אדריכל העיר:

התכנית תואמה עם משרד אדריכל העיר.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת הנגשת ויידוע הציבור בדבר מדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120), צפויה להתקיים סדרת מפגשים עם תושבי מרחבי התכנון שהומלצו לקידום במסגרת מדיניות זו. באופן פרטני למרחב תכנון זה (10, כמוגדר במסמך המדיניות), להלן המלצות לליווי חברתי אשר גובשו בשיתוף היחידה לתכנון אסטרטגי והמרכז למחקר חברתי כלכלי ובהתאם למסקנות התסקיר החברתי שנערך.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10
9 - 0012-23ב'	דיון בהפקדה

1. מוצע לקיים מיפוי פרטני נוסף של כלל התושבים במרחב לקראת הוצאת היתר על מנת למפות אוכלוסיות רגישות (זקנים, אנשים עם מוגבלויות) הזקוקות למענה וליווי פרטני בשלבי הביצוע והאכלוס.

2. מוצע לקיים מפגש הסברה ייעודי לאוכלוסיית בעלי הדירות הקשישים במתחם ובני משפחותיהם, בשילוב הגורם המתאים ממנהל שירותים חברתיים. בכנס יינתן הסבר מפורט על התהליך ולוחות הזמנים ועל הזכויות הנוגעות בחוק לאוכלוסיית הקשישים.

3. מוצע להניע תהליך של עבודה משותפת בין העירייה, היזם והחברות המשכנות עמידר וחלמיש על מנת להגדיר את תהליך העבודה מול דיירי הדירור הציבורי בהתאם לנוהל החברות המשכנות. תחילה, מוצע לקיים מפגש משותף לדיירי הדירור הציבורי ליידע אותם על התהליך ועל הזכויות שלהם. לדוגמה- בבניינים שעתידים לעבור עיבוי, הדיירים יכולים להגיש בקשה מיוחדת למעבר לדירור חלופי בזמן ביצוע העבודות. יש ללוות אותם בהגשת בקשה זו.

4. קבוצה ב' רוטנשטרייך 24-28: לקראת תהליך עריכת מכרז ליזמים המובל על ידי הנציגות, מוצע לקיים פגישה בין הנציגות לצוות מזרח באגף תכנון להצגת מדיניות התכנון העירונית והשכונתית לעניין התחדשות עירונית, לטובת תיאום ציפיות והבנת גבולות הגזרה האפשריים. כמו כן, מוצע להמשיך וללוות את נציגות הבניין לאור המורכבות החוזית וחילוקי הדעות בקרב התושבים ולהציע מענים לפי צורך- שירותי גישור וייעוץ משפטי ע"י עזרה וביצרון וסיוע נוסף.

5. קבוצה א' (גרופית): יש לקיים שיח פתוח עם הנציגות בכלל ובפרט עם התושבים מהמבנים המיועדים לעיבוי ובו להסביר על השיקולים התכנוניים והכלכליים העומדים מאחורי החלופה התכנונית ועל היתרונות הרבים בחלופה הזו. כמו כן, יש לבחון טרם ההצגה לתושבים, האם ניתן להציע לדיירים מהבניינים המיועדים לעיבוי דירת תמורה בבניינים החדשים (ולחיפך) ואם אין לכך השלכות מבחינת מס. יצוין כי מתווה מיסוי אשר יאפשר זאת נמצא בבדיקה של עיריית תל-אביב יפו בשיתוף עם רשות המיסים.

6. מתווה שיתוף ציבור מוצע:

מפגש	קהל יעד	הערות
כנס שכונתי להצגת המדיניות	תושבי שכונות ניר אביב, נווה אליעזר, נווה חן	הפצת ההזמנה בקרב נציגויות המתחם
דיון בפורום מהנדס העיר		
הצגת התכנית לנציגות קבוצה א'	נציגות קבוצה א' (גרופית)	
הצגת התכנית לנציגות קבוצה ב'	נציגות קבוצה ב' (רוטנשטרייך 24-28)	
הצגת התכנית לנציגות הרצפלד 8,10 (קבוצה ג')	נציגות הרצפלד 8,10	
הצגת התכנית לתושבי רוטנשטרייך 16,18+ סיוע בהקמת נציגות	תושבי רוטנשטרייך 16,18	
הצגת התכנית בכנס רחב לתושבי המרחב	כלל תושבי מרחב הרצפלד (כולל שוכרי דירות, דיירי דירור ציבורי)	הצגה במליאה ולאחריה התפצלות לשולחנות שיח לפי סוג הטיפול ומענה על שאלות.
מפגש פרטני לבעלי דירות זקנים		

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10
923-0012 - 9	דיון בהפקדה

ובני משפחותיהם		
מפגש פרטני לדיירי דיוור ציבורי	בשיתוף החברות המשכונות	
הצגת התכנית לשכנים גובלים/ כלל שכונת ניר אביב	שכנים/ תושבי השכונה	
דיון בוועדה המקומית		
הצגת התכנית לכלל תושבי המרחב ויידוע לגבי הליך הגשת התנגדויות	כלל תושבי מרחב הרצפלד (כולל שוכרי דירות, דיירי דיוור ציבורי)	תוצג תכנית המתחם, תוך ציון השינויים שנערכו בה מאז מועד קיום הכנס או המפגש האחרון, משמעויותיה כלפי התושבים והמשך ההליך הסטטוטורי הנדרש לאישורה.
אישור התכנית		
מפגשי יידוע להצגת התכנית המאושרת לכלל תושבי המרחב	כלל תושבי מרחב הרצפלד (כולל שוכרי דירות, דיירי דיוור ציבורי), גורמי חינוך/ קהילה/ רווחה שעובדים בשכונה	כנ"ל
הכנת תכנית עיצוב		
שיתוף בעלי הדירות המתגוררים בתחום תכנית/יות העיצוב שתקודמנה, בדגש על קבוצות עבודה- נציגות, זקנים, בעלי מוגבלויות	נציגויות, בעלי דירות זקנים ועם מוגבלויות	
הוצאת היתר בניה		
מיפוי פרטני של אוכלוסיות לטובת ליווי סוציאלי פרטני נדרש		

*שמירה על קשר שוטף לאורך הדרך עם נציגויות הבניינים והזמנתם לדיונים מרכזיים.

* נדרש תרגום הזמנות ופרוטוקולים של המפגשים לרוסית.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי

ההמלצה המתייחסת לתכנון המוצע (היבטים של שטחי ציבור ומערך צירים ירוקים שולבו בתהליך התכנון):

התכנית משפרת את מערך שטחי הציבור הקיים ומרחיבה אותו:

- **מבני ציבור:** מגרש גדול בשטח של כ- 3.46 דונם (הגדלת מגרש קיים למבני ציבור בשטח של 1.2 דונם. תוספת של 0.94 דונם למצב המאושר).
- **שצ"פ:** שינוי יעוד של גינה קיימת משב"צ לשצ"פ (תוספת של 0.8 דונם למצב המאושר). על התכנון המוצע לשמור על שטח הגינה הציבורית ועל איכויותיה, ונגישותה לסביבתה בדומה למאפייניה כיום.
- **צירים ירוקים:** התכנית כוללת מערך של צירים ירוקים המחזקים את מערך הצירים הירוקים בשכונה (תוספת של 0.4 דונם למצב המאושר). יש לחבר את המגרש הציבורי והגינה המוצעים בתכנית לשטחי הציבור ממערב ועד לרחוב ששת הימים באמצעות ציר ירוק נוסף.
- שכונת ניר אביב היא חלק משכונות דופן כפר שלם (ניר אביב, נוה אליעזר, ונוה חן). בפרוגרמה שנערכה לשכונות אלו עולה כי שטחי הציבור הקיימים נותנים מענה לאוכלוסייה הקיימת, ועבור תוספת אוכלוסייה יש להקצות ככל הניתן שטחים נוספים, לעבות ולשפר את המערך הציבורי הקיים. יש לציין כי מדובר באזור בעיר בו ערכי קרקע נמוכים יחסית המגבילים את היקף ההקצאה הנדרשת, ולכן יש לשקול בעתיד לעת הדיון בהפקדת התכנית תוספת של שטח ציבור בנוי במידה וישתנו התנאים הכלכליים.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10
9 - 0012-23ב'	דיון בהפקדה

תמהיל דיור ושטח ממוצע לדירה:

- שכונת ניר אביב מאופיינת בדירות בינוניות בשטח ממוצע של כ 70 מ"ר (70% מהדירות הן בשטח של 51-85 מ"ר – נתוני ארנונה. יתכן ובפועל שטח הדירות גדול במעט).
- בשכונה היצע נמוך של דירות קטנות מאד בשטח של עד 50 מ"ר ושל דירות גדולות בשטח של מעל 100 מ"ר.
- גודל ממוצע למשק בית גדול יחסית לעיר (2.6 לעומת 2.1 בכלל העיר).
- אשכול חברתי וכלכלי נמוך ביחס ליתר אזורי העיר (4 מתוך 10).

המלצה לתמהיל דיור: הגדלת היצע דירות קטנות מאד עד 50 מ"ר (ייתכן וחלק מהדירות הקטנות יכול להשתלב במסגרת דיוריות?), שמירת מלאי דירות בינוניות שנגרע מהשכונה בעקבות תהליכי התחדשות עירונית, הגדלת היצע דירות גדולות מעל 90 מ"ר עבור משפרי דיור ואוכלוסייה חדשה. קביעת תמהיל בתכנית – יש לתאם לאחר הפורום. תמהיל סופי יקבע בתכנית העיצוב.

המלצות התסקיר החברתי

1. תחזוקה- במתחם קיימת אוכלוסייה חלשה ממעמד סוציו אקונומי נמוך שתתקשה לממן עלויות תחזוקה גבוהות. המדיניות העירונית מחייבת קרן תחזוקה למשך עשר שנים. מלבד זאת, מוצע לשקול להנמיך את המבנים המתוכננים בני עשר קומות לתשע קומות (בניין גבוה ולא מגדל) על מנת להימנע מ"הקפיצה" במערכות הנדרשות (גנרטור, מאגר מים ועוד). יש לבחון מול יועץ תחזוקה את המשמעויות הכלכליות והטכניות.
2. לאפשר הקמה ושילוב דיוריות כדי לתת מענה מגוון לאוכלוסייה הרבה במתחם
3. שימור המבנה של השצ"פ הפנימי- המבנה נשמר בתכנון המוצע, אם כי לא באותו קנה מידה בשל השינוי המהותי בגובה המבנים.
4. שימור השצ"פ על דרך הטייסים- נשמר בתכנון המוצע.
5. מעבר מזרח- מערב- מוצע להוסיף זיקת הנאה לחיבור בין שצ"פ דרך הטייסים לשטח ירוק ממערב לרחוב גולינקין.
6. מסחר- לאור הצורך שעלה בקרב התושבים, כדאי לבחון שילוב של מסחר מקומי בקומת הקרקע של חלק מהמבנים המתוכננים/ בשילוב עם המגרש החום.
7. מענים לדיור חברתי
 - א. בשל הצפי להתחדשות עירונית מסיבית בשכונות כפר שלם, וגריעת מלאי הדיור המגוון והמוזל הטבעי הקיים, מומלץ לשלב דיור חברתי בתכניות להתחדשות עירונית בכלל ובתכנית זו בפרט.
 - ב. מוצע לבחון מנגנון שמאפשר המרה של יחידות דיור רגילות לדב"י במידה והדו"ח הכלכלי מראה היתכנות לעת הוצאת היתר.
8. הרחבת המתווה המשולב- המתווה המשולב אשר הוגדר במדיניות התחדשות דופן כפר שלם וכולל בניה חדשה לצד שדרוג בניה קיימת, נקבע מתוך רצון לייצר התחדשות עירונית מתונה אשר

התוכן 507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10 דיון בהפקדה	מס' החלטה 12/07/2023 9 - 0012-23ב'

מאפשרת לשמור על היצע מגורים ברי השגה בתחום המדיניות ובכך למתן תהליכי הדרת אוכלוסייה ותיקה המאפיינים יוזמות התחדשות. המתווה כולל יתרונות חברתיים רבים וביניהם; היצע דיור מגוון, הפחתה בעלויות התחזוקה, שינוי מתון יותר של אופי השכונה והיתכנות כלכלית פוטנציאלית לשילוב דיור חברתי (דיור לקשישים, דיור להשכרה ארוכת טווח, דב"י). בשל המאפיינים הסוציו דמוגרפיים של האוכלוסייה הקיימת (ועיקרם - מצב סוציו אקונומי נמוך- בינוני ויחס גבוה של אוכלוסיית קשישים), נראה כי יש מקום לבחון הרחבה של המתווה המשולב באמצעות חיזוק ועיבוי של מבנים נוספים (במקום הריסתם).

מוצע לבחון מבנים בעלי המאפיינים הבאים (בנוסף לשיקולים תכנוניים נוספים):

- צפיפות יח"ד נכנסת גבוהה.
- מצב תחזוקה טוב.
- מיקום בחלק הפנימי של המתחם.
- הרכב אוכלוסייה - אחוז קשישים גבוה והכנסה למשק בית נמוכה.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

היוזמה נדונה בפורום בראשות מה"ע ביוני 2021 ואושרה לקידום לדיון להפקדה בכפוף לסדרת המלצות, תנאים ותיאומים נדרשים.

במסגרת התיאומים הודגש בידי מספר גורמים (מחלקת התכנון, היחידה העירונית לאיכות הסביבה ואגף מבני ציבור) הצורך בהתייחסות פרטנית ובחינת השפעתה של תחנת דלק קיימת (שאינה כלולה בתחום היוזמה) על מגרש ציבורי מוצע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ונדרש תיאום מול המשרד להגנת הסביבה לעניין מרחקי בניה של המגרש שבנדון מתחנות תדלוק, בהתאם לתמ"א 18/4, תיקון 1. מהות התיאום המבוקש היה הבהרת פוטנציאל המגבלה על השימושים שיתאפשרו במגרש הציבורי המוצע כמו גם במגרשי המגורים.

למרות הפניית עורכי התכנית והיזמים לביצוע תיאום זה בידי היחידות המפורטות מעלה וכן לאחר קבלת הבהרה מטעם השירות המשפטי לעירייה לכך שתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה נדרש ביחס לאפשרות דחיית ההחלטה בדבר השימושים שיתאפשרו במגרש הציבורי, תיאום זה הותנע באוגוסט 21' אך לא הושלם.

- במרץ 23' פנו עורכי התכנית למשרד להגנת הסביבה להשלמת התיאום ונתקבל המענה הבא:
- יש לקבוע את המגבלות בשלב התב"ע ואין לדחות את ההחלטה לשלב תכנית העיצוב.
 - ניתן לקבוע כי השימושים בתחום השב"צ יתאפשרו בהתאם למגבלות תמ"א 18/4 ובהתאם לעשות תכנון סכמטי שעומד במגבלות אלה.
 - המגבלות יחולו גם על המבנה הציבורי/המגרש הסטטוטורי הקיים - גן ילדים פעיל (ככל שיכלל בתחום התכנית)

למגרש הציבורי המוצע בידי היזם מספר מאפיינים:

- א. המגרש מספק את המענה היחיד לציבור בתחום התכנית והשכונה.
- ב. המגרש המוצע מאגם מספר מגרשים ציבוריים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לכדי מגרש אחד. חלקם, קבועים מחוץ לתחום המגבלות במצב המאושר.
- ג. המגרש המוצע מורחב סביב מגרש ציבורי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור המשמש גן ילדים קיים.



התכנית לא קודמה ע"י מחלקת תכנון מזורח והיזום הגיש את התכנית לוועדה המקומית ללא תיאום וללא הסכמות.

לאור סוגיית מגבלות תחנת הדלק, יודגש כי מסמכי התכנית לא נבדקו בהתאם לנוהל העירוני המחייב התייחסות כלל יחידות העירייה והטמעת הערותיהן. בנוסף, לא נעשתה בדיקה כי מגיש התכנית אכן רשאי להגישו וכי התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ותואמת את תכנית המתאר העירונית, תא/5000.

לאור המפורט לעיל, המלצת מה"ע לוועדה המקומית הינה לדחות את הפקדת התכנית ולקיים תיאום מלא עם המשרד להגנת הסביבה תוך הבנת המשמעויות הנובעות מתיאום זה הן ביחס למגרש המאושר הקיים והן ביחס לאפשרות הרחבתו.

יודגש, כי התכנית מציע תוספת של 554 יח"ד חדשות לצד 136 יח"ד קיימות בבניינים המיועדים לשיפוץ, עיבוי וחיזוק ועל המגרש הציבורי המוצע להיקבע כאשר הוא חף ממגבלות ומאפשר גמישות תכנונית מירבית לעירייה.

במידה והוועדה המקומית תאשר את הפקדת התכנית, יש לערוך את התיאומים הטכניים מול מחלקות העירייה הרלוונטיות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון :

אורלי אראל : התוכנית ירדה מסדר היום בשל בקשת היזום.
בישיבתה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, זבולון אלחנן

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
10023-0012 - 10	דיון בהתנגדויות

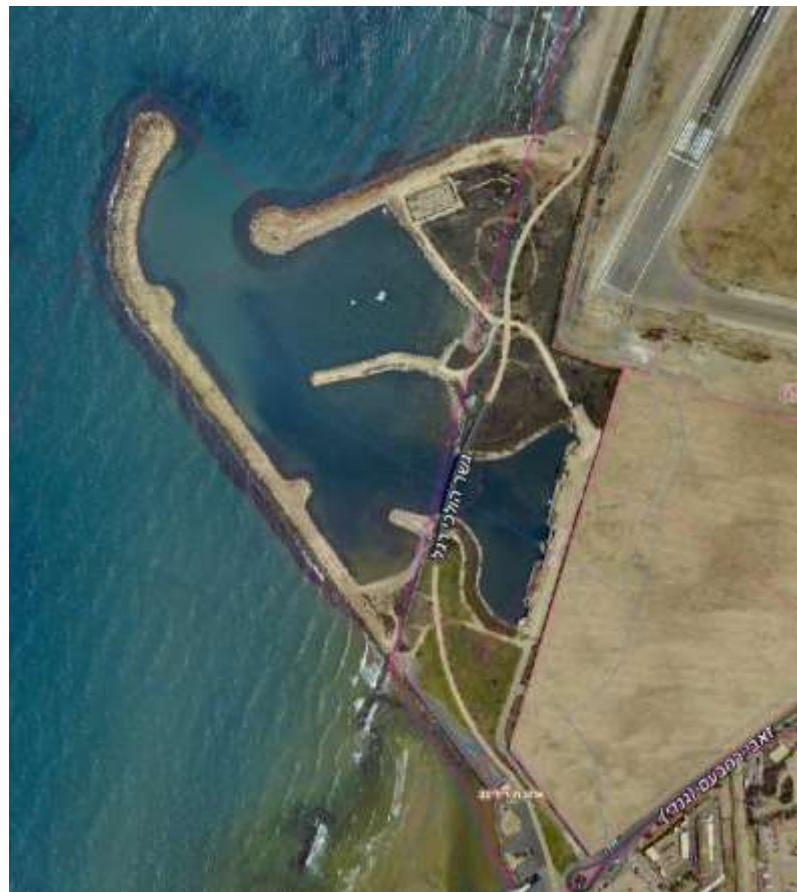
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון: בהמשך להחלטת ההפקדה לתכנית מתאריך 9.2.2022 ונוכח חוות הדעת, של היעוץ המשפטי, הנחיית הועדה המקומית על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית תא/מק/4564 השמשת מעגנת רדינג, כאשר המשרד להגנת הסביבה במחוז ת"א מתבקש לעדכן את ההנחיות שנתן להכנת המסמך הסביבתי ולקבען כהנחיות לתסקיר, כמפורט בהמשך המסמך. להלן החלטות הועדה הקודמות.

מיקום: התכנית משתרעת על שטח יבשתי של כ 100 ד' בתחום היבשה וכ-58 ד' ימיים. התכנית ממוקמת:

- ממערב לתחנת הכוח רידינג ונמל התעופה דב הוז.
- מזרחית לים.
- צפונית לגשר ווקופ (גשר רידינג) ותל כודאדי.
- מדרום לים, לטיילת החופית ולחוף הים.
- בתחום התכנית עובר שביל ישראל מדרום לצפון.

כתובת: מעגנת רידינג



מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
10 - 23-0012	דיון בהתנגדויות

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	חלקות
60218	לא מוסדר	חלק			999
6900	מוסדר	חלק			8-9, 11, 24-25, 27

* הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

שטח התכנית: 157.152 דונם

מתכנן: אדר' מיכאל וינד - חב' ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ, מחלקת תכנון צפון-אגף תכנון העיר בתיאום עם חברת אתרים

יזם: ועדה מקומית תל-אביב-יפו.

בעלות: מדינה ועיריית תל-אביב יפו חברת חשמל מחזיקה בנכס מזה שנים.

מצב השטח בפועל: השטח מהווה חלק מאזור המוכרז כנמל תל-אביב ואינו פעיל כנמל מזה שנים. מבחינה סטטוטורית, הוגדר השטח בתמ"א 3/א/10 "תחנת הכח רדינג" כבריכת קירור. התמ"א קבעה כי תנאי להפיכת המקום למעגנה ציבורית יהיה קידום תכנית מפורטת למקום.

בתחום התכנית יש 3 בריכות: 2 בריכות חיצוניות משמשות כמעגנה לא פעילה הבריכה השלישית משמשת בפועל בריכה ממנה שואבת חברת חשמל מי קירור לתחנת הכוח רדינג. בין בריכת מי הקירור ל-2 הבריכות קיים חיץ פיזי למניעת מעבר ו/או סחף אנשים לבריכת הקירור. מעל קיים גשר ברוחב 5 מ' המאפשר המשכיות של טיילת רדינג. בנוסף קיימים מבנים לשימור ותחנת גז חופית.

מדיניות קיימת: המעגנה אינה פעילה. הכניסה לכלי שיט חסומה. כניסת הציבור אסורה בגלל היבטי בטיחות וסכנות בגלל שאיבת מי קירור לתפקוד תחנת הכח. ע"פ מסמך המדיניות שהוצגה ואושרה בוועדה המקומית ביום 6.6.18 החלטה מס' 10.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
1023-0012 - 10	דיון בהתנגדויות

מצב תכנוני קיים :

תכניות החלות במקום :

- תמ"א 10 שינוי א 3 - תכנית מתאר ארצית חלקית לתחנות כוח ורשת החשמל - תחנת הכוח ת"א – בתוקף מיום 24.05.2016. התכנית מאפשרת שינוי יעוד השטח למעגנה.
- תמ"מ 5 – מתייחסת לחיבורים וצירים לאזור המעגנה.
- תמ"מ 13 / 5 – התכנית בהכנה. הוראות ושימושים ע"פ תכנית זו הוטמעו בתא/5000 התכנית תאפשר :
- טיילת חופית וציר ירוק עירוני ראשי.
- פארק חופי.
- מעגנת נופש, ספורט ודיג.
- תא/ 5000 – תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו – בתוקף מיום 18.12.2016. התכנית מאפשרת :
- מעגנת נופש וספורט ודיג.
- ים בתחום שיפוט עירוני.
- אישור כל השימושים הנדרשים למעגנה.
- תמ"א 37 / ט כניסת גז

מצב תכנוני מוצע :

בהתאם לתכניות החלות במקום, מקודמת תכנית מפורטת למעגנת נופש וספורט ימי במעגנת רידינג. זאת ע"י קביעת הוראות להפיכת המעגנה הקיימת למעגנה פעילה. מוצעים כ-300 מקומות עגינה. התכנית מתבססת על השמשת מערך המזחים הקיים, תוך ביצוע שינויים הנדסיים נדרשים, על בסיס מודלים ימיים שנעשו במעבדות ימיות: העמקת קרקעית המעגנה, חיזוק והגבהת שוברי הגלים, בניית מערך רציפים צפים כולל מערך תשתיות נלווה. בנוסף, קובעת התכנית הוראות ליצירת עורף יבשתי למעגנה הכולל דרכי גישה, פיתוח סביבת המעגנה כשטח ציבורי פתוח, קביעת מבנה מסחר, שירותים, אחסנה, מינהל וכד'.

פירוט יעודים/שימושים :

יעוד	שימוש	שטח- מ"ר- שטח כולל
מעגנה תחום יבשתי		
	מסחר	375
	תפעול וניהול חינוך ימי	1125
	מתקנים הנדסיים	210
סה"כ		1500+210

1. תחום יבשתי- מתייחס לעורף המעגנה שוברי הגלים והרציפים
2. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
1012-0023 - 10	דיון בהתנגדויות

3. שטח מבני הציבור מיועד עבור מתקני תפעול ושירות לשטחי המעגנה.
4. השטח המפורט עבור מתקנים הנדסיים הינו עבור תחנה קיימת להפחתת לחץ גז אשר נבנתה מכח היתר מס' תא/רש"ג/5010.

פרוגרמת שימושים מוצעת:

פונקציה עיקרית	שימושים
שצ"פ	פארק חופי, נופש ופנאי. נטיעות, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט ומצללות
שוברי גלים	טיילת ציבורית
רציפים	עגינת כלי שיט, אירועים וירידים זמניים
תשתיות ייעודיות	מדרון הורדה - ממשה
	מערכות חשמל, ביוב, מים, תקשורת
	משטח להצבת מנוף
אחסנה	מחסנים עבור צרכי המעגנה, כלי שיט
	שטחים לאחסנה פתוחה
חינוך וספורט ימי / אחר	מועדון שייט, כיתות לימוד, משרדים
	שירותים, מקלחות, אחסנה
מנהלה ותפעול	מנהלת המרינה
	מרפאה, משטרה- ע"פ הצורך
	תאי שירותים, מקלחות, תאי איחסון
שימושים מסחריים	בית קפה, קיוסק, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים, מתקני הצללה

* בשטח החופי: תותר הקמת מתני משחק וספורט ומתקני הצללה.

** בשטח הימי: ייועד מקום עבור ספורט ימי שיתן מענה עבור כ- 20% מהפעילות במקום.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה:

1. תיאור מערך מוצע:

- זיקת הנאה למעבר רכב ע"פ המוצע בתשריט- עבור רכב חירום, תפעול, העלאה והורדת נוסעים בלבד.
- לא תתאפשר חניה בשטחי התכנית, למעט חניית נכים.
- המקום ישורת ע"י מערך חניונים קיימים באזור.
- שבילים להולכי רגל יפותחו ברוחבים ע"פ הוראות תכנית המתאר ברוחב של כ-12 מ' - כמסומן בתשריט.
- הגשר הקיים מעל בריכת ההשקטה יורחב בהתאם לשבילי המתחברים, לטובת הולכי הרגל ורוכבי אופניים.
- תתאפשר טיילת להולכי רגל על פני שוברי הגלים.
- בשטח הימי כניסת אנשים מבוקרת: לאזור רציפי העגינה.
- בריכת מי הקירור: תמנע כניסת שחיינים וכלי שיט לבריכת מי הקירור באמצעות מחסום.
- הרציפים המוצגים בתכנית הבינוי הינם מנחים בלבד.

תשתית ימית מוצעת:

- תשתית המעגנה בתחום הימי תתבסס על שיקום מערך שוברי הגלים הקיים ומערך של מזחים ורציפים צפים- עבור כ-300 כלי שיט.
- מערך המזחים וכמות מקומות העגינה מתבסס על הנחת תכנון של עומק מינימלי של כ-3.5 מטרים בשטח המעגנה ביחס למפלס אפס ארצי.
- בחזית השטח הימי יבנה רציף המשכי למעבר הציבור. רוחבו יאפשר מעבר לציבור.

תשתיות רטובות:

- תשתית המים יתחברו לצינור קיים החל מרח' זאב רחבעם גינדי וימשיכו בתוואי הטיילת בחלקו התחתית של גשר הולכי הרגל.
- תשתית הביוב תסתמך על שתי משאבות ביוב נקודתיות אשר ישאבו עד לתחנת איגודן הקרובה.

תשתיות חשמל ותקשורת:

- התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" ממזרח.
- תיקבע בהוראות התכנית זיקת מעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות בתחום שבין בריכת השקט המים ותחנת הכח רידינג באופן שלא יפריע את מעבר הציבור בשטח המסומן בתשריט כזיקת מעבר.

התוכן מס' החלטה 12/07/2023 507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהתנגדויות 10 - 0012-23	

עיצוב ופיתוח:

עיצובה המוצע של המעגנה נגזר מהשימוש בתשתיות הנדסיות קיימות תוך התאמתם להיקפי השירות הנדרשים. בהתאם, נשמרה צורתה ההיסטורית של המעגנה בד בבד להשמשתה באופן מחודש. התכנון מציע פיתוח היקפי אשר יהא נגיש לציבור וייצר מוקדי פעילות ופנאי סביב רציפי כלי השיט באופן שייצר מקום מפגש חדש, חי וחיוני של העיר והים.

פיתוח ונוף:

פיתוח אקסטנסיובי וצמחיה מקומית עפ"י עקרונות תכנית הפיתוח של משרד ברידא מעוז. הגיוון בסביבה חופית נדרש למטרות אסתטיות, הצללה בימות הקיץ והגנה מפני רוחות בחורף. התנאים הסביבתיים:

- קרקע חולית המקשה על התפתחות צמחייה.
 - מיעוט במים.
 - רוחות עזות מכיוון הים (הכוללות רסס מלוח וגרגרי חול).
 - הפיתוח ישמר ברובו ברוח הפיתוח הקיים - צמחיה מקומית, חסכונית במים ומתאימה לסוג הקרקע ורסס הים.
- יתאפשרו פרגולות להצללה, שטחן יהיה מעבר לזכויות הקיימות, ויקבע בתכנית העיצוב והפיתוח - זאת מאחר ולא תהיה הצללה מנטיעות. חומרי הגמר יהיו מבודדים ככל הניתן במטרה להוריד את תחושת החום במקום.

היבטים סביבתיים:

חו"ד סביבתי, נעשתה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א מתאריך מרץ 2018, הונחה יועץ הסביבה לערוך מסמך סביבתי בן ארבעה פרקים:

1. מצב קיים
2. תיאור התכנית המוצעת
3. הערכת השפעות סביבתיות
4. המלצות להוראות בתכנית

נושאים סביבתיים שנבחנו:

1. סיכונים – מחומ"ס, ממערכות שאיבה
2. זיהום ים
3. אוקיינוגרפיה ועליית מפלס הים
4. איכות מים וסדימנט
5. השפעות רדינג – רעש, איכות אוויר, סיכונים, קרינה
6. היבטים סביבתיים בהקמה ובתפעול
7. תנועה ונגישות הציבור

חקירות ימיות באזור התכנית:

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
10 - 10012-23ב'	דיון בהתנגדויות

1. אוקיינוגרפיה – משתני גלים וזרמים
 2. בטימטריה – מיפוי קרקעית המעגנה וסביבתה
 3. אופטימיזציה של מיקום מזחים במעגנה
 4. בדיקות איכות מים וסדימנט במצב קיים
 5. מודלים לתנועת חולות וגופי מים
 6. איכות צפוייה של מי המעגנה
 7. סקר ערכי טבע בים ובשפך הירקון
- (כלל הסקרים והמודלים לקראת סיום ועריכה).

קיימות:

בפיתוח ובינוי ילקחו בחשבון עקרונות קיימות:

- הקטנת אי החום העירוני ע"י שימוש בחומרים בהירים, וחומרים ידידותיים
- שימוש בפנלים סולריים בשאיפה לספק חשמל הנדרש לתאורה וכד'
- אפשרות שימוש באנרגיית גלים ו/או בטורבינות רוח קטנות
- הקמת מצללות באזורי מעבר ושהייה

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

- חיזוק ושיפוץ מרכיבי המעגנה הקיימת כגון שוברי גלים.
- הסרת מפגעים נופיים כגון גדרות תיל לטובת שיפור המופע הסביבתי ויחד עם זאת לשמור על בטיחות הציבור.
- תכנון ההפרדה הפיזית הנדרשת של בריכת הקירור משאר חלקי התכנית.
- פיתוח של השטחים הציבוריים לפעילויות פנאי ונופש, שטח לפעילויות חינוך ימי, ומבנים בתחום המעגנה יקודמו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח- באישור הועדה המקומית.
- פיתוח המפרץ הדרומי – לצרכי חינוך וספורט ימי.

מתווה לקידום התכנית:

- אישור להפקדה בועדה המקומית.
- אישור המשרד להגנת הסביבה- אגף ים וחופים
- אישור וולחוו"ף
- הפקדה בפועל

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
10 - 0012-23ב'	דיון בהתנגדויות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

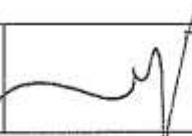
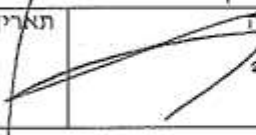
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/4564 507-0524777	שם התכנית נופש וספורט ימי במעגנת רדינג	מגיש התכנית הוועדה המקומית	עורך התכנית אדרי מיכאל וינד חבי ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים (2001) בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ אינ
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

			הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	ל"ר	ל"ר	ל"ר	אחד נוסף מעבר לר"ח"ק המירבי, ובלבד ששטחי הבניה העולים על שטח הבניה המירבי ייוחדו למצולות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג חיצוני סיכוך מלא, אך ללא קירות."
			קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	ל"ר	ל"ר	ל"ר	גובה מוצע: 6.5 מ' לכל המבנים
			קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה' לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	ל"ר	ל"ר	ל"ר	לפי סעיף 3.6.7 (ג)- הוראות לגובה מרבי: 6.5 מ' בקו החוף גובה מספח 10 מ'
			קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וס' 3.1.3 (ב))	ל"ר	ל"ר	ל"ר	לפי סעיף 4.2.1 (ב)- מסמכים נלווים נדרשים לתכנית מפורטת: נספח בינוי ופיתוח לפי דרישת ועדה התייחסות לסביבה הקרובה לפי דרישת מהנדס חצר.
			הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	ל"ר	ל"ר	ל"ר	לפי סעיף 3.6 (א), שימושים מותרים ע"י אזור הייעוד: (א) שטחי בניה בהתאם למפורט בהוראות / המאוסר (ב) שטחי בניה בהוראות התכנית המוצעת סעיף 6.2 "תנאי להיתר בניה" אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח ואישור הולחוף."
			הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבעו בין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות	ל"ר	ל"ר	ל"ר	לפי סעיף 3.6: (א) שימושים מותרים ע"י אזור הייעוד: (א) שטחי בניה בהתאם למפורט בהוראות / המאוסר (ב) שטחי בניה בהוראות התכנית המוצעת סעיף 6.2 "תנאי להיתר בניה" אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח ואישור הולחוף."
			קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	ל"ר	ל"ר	ל"ר	לפי סעיף 3.6: (א) שימושים מותרים ע"י אזור הייעוד: (א) שטחי בניה בהתאם למפורט בהוראות / המאוסר (ב) שטחי בניה בהוראות התכנית המוצעת סעיף 6.2 "תנאי להיתר בניה" אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח ואישור הולחוף."
			הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) חניונים ציבוריים (3.8.7) תקן חנייה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	ל"ר	ל"ר	ל"ר	לפי סעיף 3.8.7: יכולת לקבוע תקן חניה מופחת באישור הועדה המחוזית, תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה), התשס"ג 1983 תוקנו ביוני 2016, כאשר התקנה שהסמיכה את הועדה המחוזית להקטין תקן

			חניה בוטלה. במקומה תוקנה תקנה 2(ב) המתירה למוסד התכנון להקטין את תקן החניה המזערי כאשר ראה שיש בכך כדי לענות על צרכי התחבורה באזור.		
הוראות כלליות להכנת תוכניות		שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	ל"ר	התכנית אינה נכללת ברשימת השימור
		איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) תנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	יידרש אישור ולחויף כתנאי לאישור נדרש תסקיר סביבה עפ"י סעיפים 4.4.1, 4.4.2	הוראות ונספחים רלוונטיים: תסקיר סביבה כחלק ממסמכי התכנית
		הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	סעיף 4.5.1: בתכנית הכוללת אתר עירוני נקודתי יש לערוך בדיקה תכנונית מוקדמת	הוראות ונספחים רלוונטיים: תסקיר סביבה כחלק ממסמכי התכנית ידרש אישור ולחויף כתנאי להפקדת התכנית
		תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.4 ניקוז תכנית פנייה מינימלית של 15% לתכנית מעל 25 ד' ו/או תחום פשט הצפה נדרש נספח ניקוז, ניתן לקבל פטור מהועדה. סעיף 4.6.5 ביוב יש להראות פתרון טיפול בשפכים תנאי לחיתר עמידה בתכנית אב ו/או הנחיות מרחביות לטיפול בשפכים	ניקוז: תכנית בינוי מרבית מוצעת 3.08% מתבקש שהועדה המקומית תאשר פטור מנספח ניקוז בשל היות המעגנה קיימת ביוב: נערך נספח ביוב ומים כולל פתרונות טיפול בשפכים בסעיף 6.2 (2) מופיע תנאי לחיתר בהתייחסות ל עמידה בתכנית אב ו/או הנחיות מרחביות.
		שימוש בסעיפי חוק בטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)			
		(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.			
		62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.			

לפי סעיף 62א (ד)	אפשרים לשימוש	סעיף חוק	סעיף קטן (א) (19)	מהות הסעיף	זיקת הנאה למעבר ברכב
				קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנך הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082519		12/6/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		12.6.2018

רן ברעם | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בועדה המקומית בתנאים הבאים:

1. אישור הועדה לפטור מתכנית ניקוז
 2. אישור הועדה להקטנת תקן חניה
 3. תנאי להפקדה הינו השלמת הבחינה הסביבתית ואישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה, אגף חופים וים והולחו"ף..
- בהתאם לכך מבוקש לתת הארכה של 3 חודשים נוספים מעבר לקבוע בחוק.

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 12/06/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12/06/2018

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
10 - 23-0012	דיון בהתנגדויות

בישיבתה מספר 18-0011 מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום וידון בשבוע הבא.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל ומיטל להבי

בישיבתה מספר 18-0013 מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

מיכאל וינד : מציג את תוכנית המעגנה על פי מצגת.
אורית ברנדר : המעגנה מתוכננת לכ-300 כלי שיט. עומק המעגנה 3.5 מ' עבור כלי שיט בגודל בין 20-10 מ' אורך. אלה כלי שיט קטנים ובינוניים. מאחר ומשמישים את המעגנה הקיימת ולא מרחיבים אותה – גודל כלי השיט מותאם לקיים. קבלנו את הפרוגרמה מאגף הספנות ממשרד התחבורה.
ליאור שפירא : למה מיועדת המרינה
אורלי אראל : לוקחים מעגנה קיימת ומשמישים אותה והתב"ע הזו נועדה להשמיש אותה עבור עבור צורכי העיר.

רות מעוז : אדריכלית-תכנון את פארק רידינג ושאלתי איך שומרים על פארק רידינג וכל מה שהוא עושה לציבור המשתמשים ולהולכים ברגל שגם להם יש זכות להנות ממנו.
אורית ברנדר : קדמנו מדיניות והצגנו את ההתייחסות לנושא הפיתוח תוך כוונה להשאיר את אותו אופי פיתוח. בנוסף בתוכניות הגובלות שדה דב ורוקח אבן גבירול מתוכננים שטחי פארק מאוד גדולים כך שבראיה כוללת לאורך חזית הים יש שימושים מגוונים חלקם טבע וים ואחרים עם שימושים יותר אינטנסיביים. יש דרישה לשימושי מעגנה.
מתן קטן : בנוגע למעבר הרגלי יש שטח הירוק שזכות כביש היא מן חניה ומשאיר שטח צר מאוד להולכי רגל מה בנוגע לרצף הליכה מצפון לדרום ?
אורית : גם היום, בגלל תשתיות תחנת הכח רדינג, אין מקום להולכי רגל. התכנית מציעה הרחבת הגשר הקיים עבור הולכי רגל ורכבי אופנים.
מתן נחום : זכות המעבר להולכי רגל ורכבי אופנים זהו דבר שהועדה צריכה להתחשב במקום.
אורית : אנחנו מיטיבים את המצב הקיים והאפשר מעבר להולכי הרגל. כניסת רכב תהיה רק עבור העלה והורדת נוסעים ומעבר לרכב חירום.
מתן נחום : מה בנוגע לעיצוב הנופי של הפארק כי היום יש משוה מאוד מוגדר.
אורית : יש מדיניות שהוצגה ואושרה בוועדה. המדיניות התייחסה לאופי הפיתוח וקבעה כי יש לשמור על אופי הפיתוח הקיים היום.

מס' החלטה	12/07/2023
התוכן	10 - 2023-ב' - 507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
דיון בהתנגדויות	

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות.

משתתפים : דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן, שמואל גפן מיטל להבי

להלן סקירת ההתנהלות והנושאים שטופלו במהלך של כשנה וחצי :

קידום התכנית :

בישיבתה מספר 18-0013 ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית מעגנת רדינג והחליטה לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות. חוות הדעת ציינה כי השלמת הבחינה הסביבתית ואישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה, אגף חופים וים והולחו"ף מהווים תנאים להפקדה. לשם השלמת הבחינה הסביבתית נתנה ארכה של 4 חודשים.

תיאומים עם המשרד להגנת הסביבה :

הבחינה הסביבתית הושלמה והוגשה למשרד להגנת הסביבה בתאריך 23.8.2018. תגובת המשרד להגנת הסביבה, התעכבה בין היתר בגלל מינויים חסרים במשרד.

דיונים בוולחו"ף :

בתאריך 12.12.2018 הובאה התכנית לדיון בועדה ממיינת של הולחו"ף והוחלט להביא את התכנית לדיון במליאת הולחו"ף בכפוף להשלמות הנספח הסביבתי.

סקר ערכי טבע :

בתאריך 23.12.2018 העביר המשרד להגנת הסביבה דרישה להשלמות, ביניהן דרישה להשלמת סקר ערכי טבע. הביצוע התעכב חודשים רבים בשל קשיים במתן אישורי צלילה וביטוחים ליועץ הסביבה. בתאריך 2.7.2019 הוגש למשרד להגנ"ס נספח סביבתי לאחר ההשלמות המבוקשות.

אישור הולחו"ף :

בתאריך 27.5.2020 הוצגה התכנית בפני מליאת הולחו"ף והתקבל אישור להפקדת התכנית בכפוף לתיקונים אשר בוצעו.

תיאומים עם חברת חשמל :

במשך כל התקופה, פעל צוות התכנית להגעה להסכמות עם חברת חשמל אשר מפעילה את תחנת הכח רדינג ושואבת מים מבריכת הקירור. לאחר מספר דיונים והתכתבויות בין העירייה לחברת החשמל הגיע המהלך למבוי סתום עד לחוסר מענה כלל.

בתאריך 23.1.2020 התקיימה בחברת החשמל פגישה עם ראש חטיבת נכסים ולוגיסטיקה. בפגישה הודגשה חשיבות ודחיפות העברת המעגנה מבחינת האינטרס הציבורי והוסבר שניתן מענה לדרישות המקצועיות של החברה אשר נבדקו ע"י גורמים מקצועיים.

חברת חשמל הסבירה שהיא טרם סיימה את עבודת המטה בנושא.

מאחר וניתן מענה מלא לכל הדרישות המקצועיות שהעבירה חברת החשמל, ולאור הקושי בקבלת הסכמתם לקידום תכנית המעגנה, הוחלט להביא את התכנית להפקדה ללא קבלת אישור חח"י.

להלן עדכונים שנעשו בהתאם להנחיות הולחו"ף :

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
10 - 23-0012	דיון בהתנגדויות

פירוט יעודים/שימושים:

יעוד	שימוש	שטח - מ"ר - שטח כולל
מעגנה תחום יבשתי		
	מסחר	375
	ספורט וחינוך ימי, תפעול וניהול	1125
	מתקנים הנדסיים	210
סה"כ		1,500+210
מעגנה תחום ימי		
	שוברי גלים, רציפים, מזחים, מגדלור, מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת	

5. תחום יבשתי- מתייחס לקדמת ולעורף המעגנה כהגדרתם בתא/5000
6. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה בתכנית זו.
7. השטח המפורט עבור מתקנים הנדסיים הינו עבור תחנת גז קיימת אשר נבנתה מכח היתר מס' תא/רש"גז/5010.

פרוגרמת השימושים הורחבה

פרוגרמת שימושים מוצעת:

שימוש	תכליות
שצ"פ	פארק חופי, נופש ופנאי. נטיעות, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט ומצללות
חינוך וספורט ימי	מועדון שייט, כיתות לימוד, משרדים, שטחי אחסון, מלתחות
שוברי גלים	טיילת ציבורית, מגדלור, קיוסק, מתקנים לאנרגיה מתחדשת ע"פ הצורך, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים
רציפים	עגינת כלי שייט
תשתיות ייעודיות	מדרון הורדה – ממשח – במידת הצורך
	מערכות חשמל, ביוב, מים, תקשורת
	מנוף – במידת הצורך

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	מעגנת רדינג - 4564/מק/תא/507-0524777
10 - 2023-0012	דיון בהתנגדויות

אחסנה	מחסנים עבור צרכי המעגנה, כלי שיט
	שטחים לאחסנה פתוחה
מנהלה ותפעול	מנהלת המרינה
	מרפאה, משטרה- ע"פ הצורך
	תאי שירותים, מקלחות, תאי איחסון
שימושים מסחריים	מסעדה, קיוסק, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים, מתקני הצללה, מועדון צלילה, מועדוני שיט

* בשטח החופי: תותר הקמת מתקני משחק וספורט ומתקני הצללה.

** בשטח הימי: לפחות 20% מסך השטח יועד לספורט וחינוך ימי.

תשתית ימית מוצעת:

- שיקום והגבהת מערך שוברי הגלים הקיים.
- הארכת שובר הגלים הצפוני שמטרתה הקטנת הכניסה לטובת השקטת מי המעגנה
- מערך של מזחים ורציפים צפים- עבור כ-300 כלי שיט.
- לפחות 20% מסך השטח הימי יועד לפעילות ספורט וחינוך ימי.
- העמקת המעגנה עד לעומק מינימלי של כ-3.5 מטרים ביחס למפלס אפס ארצי.

מסקנות הדוח הסביבתי:

היבטים סביבתיים:

מעגנת רדינג לאחר שדרוגה המתוכנן כשירה לאפשר שימוש עירוני של ספורט, חינוך ימי ונופש בתנאי הסרת סיכונים ותוך שמירה על סדרת הכללים המוצעים בהוראות התכנית.

בהתאם למסקנות הנספח תבוצע בדיקת איכות מים של מי המעגנה בכל עת שרשות נחל הירקון תכריז על אי כשירות לשיט בגלל זיהום פוטנציאלי.

תנאים סביבתיים להגשת היתר הבנייה:

- הגשת מסמך סביבתי לשלב ההיתר, המתבסס על המסמך הסביבתי שהוגש לתכנית, לצורך קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה. המסמך הסביבתי יכלול את הנושאים הבאים:
- תיאור עבודות ההקמה, סילוק מסלע טבעי, פסולת בניין, עודפי עפר, הנחיות לשימור ערכי טבע ימיים ובכלל זה יתייחס לרצועת סלעי החוף מצפון למעגנה,
- הנחיות למניעת שפכי שמנים, דלקים, פסולת והרחפה העלולים לפגוע בערכי הטבע,
- תוצאות דיגום מי ים וסדימנט

מס' החלטה	12/07/2023
התוכן	10 - 0012-23ב' - דיון בהתנגדויות
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג	

- הצגת המתקנים הסביבתיים במעגנה.

תנאי לתחילת עבודות ההעמקה במעגנה יהיה אישור הגנ"ס או הוועדה להיתרי הטלה, לפי העניין, לתכנית חפירה במעגנה הימית אשר תכלול אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות של עבודות החפירה ואישור פתרון להטמנת/הטלת הסדימנט המזוהם.

סיכונים

- תנאי להיתר הפעלה יהיה בדיקה ודווח לרשות להגנת הסביבה בעיריית ת"א יפו שיתייחסו להעדר סיכונים ורדיוסי סיכון חורגים מתחנת הכח רדינג אל מקבלי סיכון ציבוריים בשטח המעגנה ובכלל זה התייחסות למתקן ה-PRMS.
- לא יהיו מקורות הצתה קבועים ברדיוס של 50 מ' מפתח הצינור (הקיים) לשחרור יזום של גז.

גלישת ביוב

מנהלת המעגנה תמסד מול השפדן תקשורת קבועה לקבלת הודעות מקדימות על הזרמת שפכים מצינור השפדן הסמוך. פעילות ספורט ימי תאסר חצי יום טרם ההגלשה המתוכננת או באופן מיידי בעת הגלשה שלא תוכננה. הפעילות הספורטיבית במעגנה תחודש עפ"י ניטור מתאים בהתאם לקריטריוני משרד הבריאות לחופי רחצה.

קיימות:

בפיתוח ובבינוי ילקחו בחשבון עקרונות קיימות:

- הקטנת אי החום העירוני ע"י שימוש בחומרים בהירים, וחומרים ידידותיים
- שימוש בפנלים סולריים בשאיפה לספק חשמל הנדרש לתאורה וכד'
- אפשרות שימוש באנרגיית גלים ו/או בטורבינות רוח קטנות
- הקמת מצללות באזורי מעבר ושהייה
- שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה
- שימוש באמצעים לחיסכון במים
- חומריים ידידותיים לטיפול בכלי שיט
- מתקן ייחודי למצברים וחומרי ניקוי ועוד.

נושאים אלו יקודמו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח- באישור הוועדה המקומית והולח"ף. תכנית זו תהווה תנאי להגשת היתר בנייה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשרר את החלטת הוועדה המקומית להפקדת התכנית.

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

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
10 - 2023-0012	דיון בהתנגדויות

חו"ד נוספות:

מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון
מומלץ לאשרר את החלטת הועדה להפקדה ולהפקיד בפועל את התכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-20' מיום 08/07/2020 תיאור הדיון:

עתליה רזניק: מציגה את התוכנית ע"פ מצגת. תוכנית העיצוב והפיתוח תגיע לוולחוף.
אודי כרמלי: אם רוצים להכניס ציוד למרינה מביאים רכב תפעולי בדיוק כמו שהמרינה בגורדון עובדת. זה הקו הסגול שהיא מציגה. זה לא על חשבון הריצה ורוכבי האופניים. יש שם דרך אבל פנימית של חב' החשמל. במרינה הרצליה יש מקום ליאכטות מאוד גדולות.
הגשר של הולכי הרגל והאופנים התוכנית תרחיב אותו
מלי פולישוק: הגשר לאורך הטיילת זה מה שקיים היום או מרחיבים אותו.
אורית ברנד: יהיה צריך לשקם אותו ולא נוגע בחופים הצפוניים של ת"א.
אסף הראל: בעצם אין לציבור אפשרות לשבת מול מים
אודי כרמלי: החלק הצפוני המפותח זה מקום שאתה יכול לשבת ליד סירות?
אסף הראל: האם אנחנו דואגים למוסד שבו אנחנו רוצים לשמור סירות קטנות כמו מפרשיות וכד'
אורלי אראל: לא בתב"ע זו חב' אתרים.
אודי כרמלי: המעגנה מותאמת ל60מ – כאן אי אפשר לעשות ליאכטות גדולות, כל החינוך הימי יהיו למטה בחלק הדרומי, כל אלה לא צריכים מים, בלילה הם עולים לקרקע הם לא עוגנים.

בישיבתה מספר 0011-20' מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשרר את החלטת הועדה המקומית להפקדת התכנית.
משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

להלן סקירת ההתנהלות והנושאים שטופלו במהלך השנה וחצי האחרונות:

קידום התכנית:

בישיבתה מספר 0011-20' מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית מעגנת רדינג והחליטה לאשרר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות. לאור הרצון להגיע להסכמות מול חח"י נמשך התיאום מולם לנושא שמירה על פעילות תחנת הכח רדינג והשאובה מבריכת הקירור עם הפעלת המעגנה. במסגרת תיאום זה, נדרש אישור משרד האנרגיה בתור הגורם המוסמך בתחומי החשמל כי אין צורך בשטח המעגנה להבטחת צרכי ייצור החשמל באתר רדינג.

התוכן מס' החלטה 12/07/2023 507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהתנגדויות	10 - 0012-23ב'

בהתאם לכך התקיים הליך תיאום מול משרד האנרגיה, חח"י ונתגז, ועודכנו מסמכי התכנית ככל הניתן בהתאם לבקשות הגורמים, למעט בקשות אשר סותרות את הנחיות תכנית המתאר תא/5000 ותמ"מ 5. מאחר ולאחר שנה של עבודה מאומצת לא התקבל אישור, הוחלט להמשיך בקידום התכנית ולאשר את החלטת ההפקדה.

תאום מול המשרד להגנת הסביבה:

תכנית מעגנת רדינג הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית אשר תוכננה בין השנים 2017 – 2021, עברה דיוני וולחוי"ף ונמצאת לקראת הפקדה בועדה המקומית. התכנית עוסקת בהשמשת המעגנה הצמודה לתחנת הכח רדינג אשר שימשה את חברת החשמל כבריכת השקט מי קירור. בהתאם, הבריכה הפנימית תמשיך ותשמש לצורך זה, כל עוד תחנת הכח רדינג פועלת במתכונתה הנוכחית ואינה נכללת בתחום הקו הכחול של התכנית שבנדון. תכנון השמשת מעגנת רדינג החל לאחר קידום תכנית מתאר שדה דב תא/4444 מס' 507-0403931 שכללה במקור מעגנה גדולה בת כאלף סירות על בסיס מעגנת רדינג הקיימת. עבור תכנית שדה דב שכללה בתחילה את שטח מעגנת רדינג נערך תסקיר השפעה על הסביבה מפורט ביותר על פי הנחיות שנתנו כדין ע"י הגנ"ס בתאריך 10/4/2016 ואושרו ע"י הועדה המחוזית. החקירות שהונחו בתסקיר כללו את שטח המעגנה הקיימת ושימשו כמידע רקע לתכנית השמשת המעגנה הקיימת.

בתחילת הליך התכנון של השמשת מעגנת רדינג הקיימת הוחלט, באישור המשרד להגנת הסביבה ויועצי הועדה המחוזית, להכין למעגנת רדינג מסמך סביבתי הקרוי חוות דעת ולא תסקיר, שכן באותה עת הצפי היה שהתסקיר שיוכן לתכנית תא/4444 יכלול את שטח המעגנה. החלטה זו התבססה על הוראת סעיף 3(ב) בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג – 2003 (להלן: תקנות התסקירים) אולם, לקראת הפקדת תכנית שדה דב תא/4444 הוחלט מטעמים שונים לגרוע מהתכנית את החלק הימי, כולל שטח המעגנה, ולהסתפק באותו שלב בקידום ואישור החלק היבשתי, כך שלמעשה התסקיר שאושר לתכנית תא/4444 לא כלל את החלק הימי ובכללו את המעגנה.

לפיכך על פי תקנה 2(1) בתקנות התסקירים – קיימת חובה להכין תסקיר השפעה על הסביבה עבור תכנית המעגנה, שכן כאמור לעיל בסופו של יום תכנית תא/4444 לא כללה את שטח המעגנה ולא אושר לה תסקיר כדין.

מבדיקה שנעשתה מול הגורמים במשרד להגנת הסביבה עולה, שהגם שמבחינת המשימות והחקירות הסביבתיות המסמך הסביבתי למעגנת רדינג כלל את כל הנחוץ והמקובל בתסקירים ונערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, לא ניתן לראות במסמך זה תסקיר לתכנית המעגנה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

בהמשך להחלטת ההפקדה ובהתאם למפורט מעלה מתבקשת הועדה להחליט על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית תא/מק/4564 השמשת מעגנת רדינג כאשר המשרד להגנת הסביבה במחוז ת"א מתבקש לעדכן את ההנחיות שנתן להכנת המסמך הסביבתי ולקבעם כהנחיות לתסקיר.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
10 - 10012-23ב'	דיון בהתנגדויות

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22ב' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון :

אורלי אראל ואלי לוי לא משתתפים בגלל שהם דירקטוריון הראלה אברהם אוזן : הועדה החליטה שהיא רוצה להפקיד את התוכנית בינתיים קידמו את תוכנית שדה דב ועשו תסקיר השפעה על הסביבה שכולל את המעגנה ובסוף זה לא קרה. כדי שהתוכנית תוכל להתקדם הועדה צריכה לקבל החלטה על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה ואח"כ התוכנית תחזור לדיון ורק אח"כ נוכל להמשיך עם הליך הפקדת התוכנית.

דורון ספיר : אנחנו מחליטים לעשות תסקיר השפעה לסביבה ולפנות למשרד הגנת הסביבה.

למה נותנים רק 4 חודשים להכנת התסקיר

עתליה רזניק : זה הפורמט אבל אפשר להאריך אותו

שולה קשת : איך התוכנית מסתדרת עם החלטת המועצה הארצית לא לקדם מרינות חדשות. איך מבחינה משפטית ומבחינה ערכית תכנוני למה לבזבז שטח לבעלי יכטות?

דרור נחמיאס : המשימות שנתנו לחו"ד הסביבתי שהוגשה ונדונה צריכות להיות זהות למשימות התזכירות ורק הכותרת צריכה להשתנות. אנחנו מקווים שהמשרד להגנת הסביבה יחשוב גם כך. העבודה קיימת ואנחנו מצפים שהשינויים יהיו מעטים ושהכותרת תשתנה מחו"ד לתסקיר . באשר לתוכנית המעגנות ככל שזכור לי המעגנות הקיימות אף אחד לא יפרק אותן כולל מעגנת רידינג הקיימת ותוכנית המעגנות התייחסה אליה בחיוביות.

עתליה רזניק : מדובר במעגנה קיימת והתצורה שלה כבר קיימת זה לא אותו הדיון, זה לא מעגנה מורחבת יש שם השמשה של המעגנה הקיימת והארכה מינורית של אחד משוברי הגלים והתצורה נמצאת משנות ה-70.

נמנעת : מיטל להבי

בעד : דורון ספיר, אסף הראל, אלחנן זבולון, וחן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
1012-0023 - 10	דיון בהתנגדויות

בישיבתה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהמשך להחלטת ההפקדה ובהתאם למפורט מעלה הועדה מחליטה על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית תא/מק/4564 השמשת מעגנת רדינג כאשר המשרד להגנת הסביבה במחוז ת"א מתבקש לעדכן את ההנחיות שנתן להכנת המסמך הסביבתי ולקבעם כהנחיות לתסקיר.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אסף הראל, מיטל להבי

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

מטרת הדיון:

לאשרר את הפקדת התכנית זאת לאחר השלמה ואישור התסקיר שנערך עבור המעגנה.

להלן סקירת ההתנהלות והנושאים שטופלו במהלך השנה האחרונה:

לתכנית קודם תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לדרישות תכנית מתאר תא/5000. התסקיר הרחיב מספר נושאים ע"פ דרישות המשרד להגנת הסביבה תל-אביב כולל תיאום ועידכון הוולחוף.

התסקיר הוכן ונערך על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה מתאריך 12.04.2022 והוגש ב-24.07.2022. חוות דעת המשרד להגנת הסביבה לתסקיר התקבל ב-31.08.2022.

התסקיר בחן את הנושאים הבאים:

שימושי ויעודי קרקע, מתקנים ותשתיות, איכות מי הים והסדימנט, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, מאפיינים סדימטולוגיים ומורפולוגיים, ערכי טבע ימיים ויבשתיים, שצ"פים, חופי רחצה וטיילות, ארכיאולוגיה, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, מעבר הולכי רגל, נגישות, חזות ונוף, כ"כ נבחנו השפעות סביבתיות אפשריות כתוצאה מעבודות החפירה וכתוצאה משינויים בשוברי הגלים.

- הסמיכות לתחנת הכוח רדינג ושילובה של בריכת ההשקטה במעגנה יוצרים מורכבויות רבות אשר נידונות בתסקיר.
- תחבורה ותחנת הכוח רדינג הן מקורות זיהום האוויר הקרובים ביותר למעגנה. עם זאת, בגלל גובה הארובה של תחנת הכוח לא צפויה לה השפעה שלילית על אזור המעגנה.
- מפלס הרעש שמתקבל מפעילות תחנת הכוח הוא נמוך בהרבה ממפלסי הרעש המותר בשעות היום והלילה.

התוכן	מס' החלטה
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג	12/07/2023
דיון בהתנגדויות	10 - 12-0023 ב'

- ככל שיתקיימו תנאים בנחל הירקון אשר ירעו את איכות המים באפיקו וימנעו שייט – תיתכן השפעה שלילית על מימי המעגנה. הוראות התכנית מחייבות בדיקות איכות מים לאורך במהלך הפעלת המעגנה.
- על בסיס חיזוי מודלים ימיים נקבעו שינויים הנדסיים אשר נדרשים לפעילות המעגנה. יידרש שיקום שוברי הגלים הקיימים, הקמת מזח ורציפים צפים, תידרש חפירה והוצאת חול מקרקעית המעגנה כדי להגיע לעומק של 3-3.5 מ' עבור כלי השייט. חפירת החול תחייב זהירות יתרה ביחס לצנרת גז ודלקים הטמונה בסביבה. שינוי בתכנון המבנים הימיים, יעשה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- ערכי טבע באזור התכנית עלולים להיות מושפעים בעיקר בזמן הקמת המעגנה לפיכך נקבעו פעולות בהוראות התכנית על מנת למזער השפעות של הרחפת סדימנטים על ערכי הטבע.
- להלן, עמדת המשרד להגנת הסביבה – הסביבה הימית, "השמשות המעגנה הקיימת לצורכי ספורט ונופש ציבוריים הינו צעד מבורך, ניתן בהחלט לקיימו מהבחינה הסביבתית תוך עמידה בכללים המוצעים בהוראות התכנית".
- החלק של הספורט הימי במעגנה : 20% מסך כלי השיט או 60 כלים- הגדול ביניהם.
- לתכנית צורפו מסמכי התסקיר, חוו"ד יועץ הסביבה ואישור המשרד להגנ"ס
- הוראות התכנית עודכנו בהתאם לחוות הדעת של יועץ הסביבה בהתאמה להנחיות של נציגי הגנת הסביבה – הסביבה החופית והוולחוף

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשרר את התכנית להפקדה.

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

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
10 - 0012-23	דיון בהתנגדויות

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

תמיר קהילה מ"מ מה"ע

אורלי אראל לא משתתפת כי היא דירקטוריון בחברת אתרים

אורית ברנד : מציגה את התסקיר

אופירה יוחנן וולק : כל ההצעות של המשרד לאיכות הסביבה הוטמע?

אורית ברנד : הכל הוטמע ואושר על ידי כולם.

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 30) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התסקיר השפעה לסביבה והחוו"ד הסביבתית.

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ענת יזלירוב

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מיום 26/10/2022 דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התסקיר השפעה על הסביבה והחוו"ד הסביבתי

לאשר את התכנית להפקדה

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11081 בעמוד 3370 בתאריך 31/01/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

02/02/2023 The Marker

03/02/2023 ישראל היום

03/02/2023 מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית :

א. חברת החשמל: יוסי דגן- מנהל נכסים		
נתיב האור 1, ת"ד 10 חיפה 31000		
טענה	פירוט מענה	המלצה
1. בתשריט התכנית יש לכלול את תעלות כניסת מי הקירור ותעלות המוצא של מי קירור חמים באופן מחייב ולקבוע הנחיות מחייבות לשמירה על תפקוד התעלות תוך הגבלת השימושים מעליהן. כמו כן, יש לכלול בתשריט תאי שטח נפרדים לתעלות והנחיות לרישום זיקת הנאה בהם למפעיל תח"כ רידינג – כל עוד היא פעילה כאתר ייצור חשמל.	על פי ההסכם בין העירייה לחח"י האחריות על תעלות הקירור הוא של חח"י. בהוראות התכנית חסרה התייחסות לסימון הנחיות מיוחדות המופיע בתשריט. בסעיף 4.3.2 (שטח ציבורי פתוח-הוראות): יש להוסיף סעיף 4.3.2 ב - הנחיות מיוחדות, המתייחס לסימון בשם זה בתשריט ויכלול כי: בניה ופיתוח בשטח זה יהיו בכפוף לשמירה ותפקוד מלא של תעלות הקירור תוך שמירה על זיקת הנאה לטובת צורכי תחזוקה או חירום של תעלות הקירור לטובת חח"י. בהתאם, יש להוסיף סעיף זהה גם בפרק 4.1.2 (מעגנה תחום יבשתי-הוראות): יש להוסיף סעיף 4.1.2 ב - הנחיות מיוחדות, המתייחס לסימון בתשריט ויכלול כי: בניה ופיתוח בשטח זה יהיו בכפוף לשמירה ותפקוד מלא של מתקני המים תוך שמירה על זיקת הנאה לטובת צורכי תחזוקה או חירום.	ממליצים לקבל חלקית
2. בהוראות התכנית בסעיף 4.1 (מעגנה תחום יבשתי) יש להבהיר כי מפעיל המעגנה ועיריית ת"א נושאות באחריות המלאה לשילוט גידור ומניעת נגישות של אנשים, כלים וכלי שייט לבריכת ההשקטה.	הנושא מקבל התייחסות בסעיף 4.1.2 (מעגנה-תחום יבשתי-הוראות) סעיף קטן ד3: "בריכת ההשקטה תשולט ע"י מפעיל המעגנה. תמנע גישה וינקטו כל אמצעי הזהירות, הן מהסביבה החופית היבשתית והן מכיוון המעגנה. להיתר הבניה הראשון בשטח התכנית תצורף תכנית בטיחות בהקשר לסיכוני בריכת ההשקטה." במקביל נציין כי לכל רשות האחריות והסמכות על שטחיה על פי כל דין.	ממליצים לקבל חלקית
3. בסעיף 4.3.1 (שטח ציבורי פתוח-שימושים) יש להוסיף "תשתיות תחנת הכח רדינג לרבות מובילי מי הקירור, תעלות מוצא וכל תשתית הנדרשת להפעלתה של תחנת הכח רידינג. כמו כן, תותר הצבת	סעיף 4.3.1 בהוראות התכנית מתייחס לשימושים בשטח ציבורי פתוח. האחריות בתפעול השטח הציבורי הינו בסמכות הרשות על פי כל דין. נושא הבטחת תפעול התחנה מקודם במסגרת הסכם בין אגף נכסים לחח"י הכולל התייחסות לנושאים אלו.	ממליצים לדחות את ההתנגדות

התוכן מס' החלטה 12/07/2023 507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהתנגדויות 10 - 2023-ב'	

		שערים, גדרות ומחסומים, מצלמות וכל אמצעי או אביזר אחר הנדרש לצורך הפעלת תחנה"כ והסדרי הבטיחות והביטחון הנובעים מכך"
ממליצים לקבל חלקית	הטענה כי במקרה בטיחותי הקשור בתפעול תחנת הכח יחסם המעבר בשטח היבשתי בין בריכת ההשקטה לתחנת הכח היא חשובה ומקובלת. עם זאת היא איננה שייכת לסעיף 4.3.1 ויש להוסיפה בסעיף להוראות התכנית בפרק 6.6 (תחזוקה) באופן הבא: בהתקיים סיכון בטיחותי בטחוני או תפעולי חריג, יחסם המעבר בשטח בין בריכת ההשקטה לבין תחנת הכח רידינג באישור מהנדס העיר.	4. בסעיף 4.3.1 (שטח ציבורי פתוח- שימושים) יש להוסיף ע"פ הוראת מנהל תחנה"כ רדינג יחסם המעבר בשטח היבשתי בהתקיים סיכון בטיחותי בטחוני או תפעולי חריג. תנאי זה יתקיים כל עוד תחנה"כ רדינג פעילה כאתר ייצור חשמל
ממליצים לקבל חלקית	הנושא מקבל התייחסות: שטח המעגנה הינו שטח ציבורי בבעלות עירונית, התכנית מאשרת הקמה ופיתוח בהתאם להוראותיה ואין להכפיף את פעילות המעגנה לגורם שאינו מוסמך לכך. בהתאם הנושא מקבל התייחסות במסגרת פרק 6.2 (תנאים בהליך רישוי סעיף ו'), בו מצוין כי: תנאי להגשת היתר הצגת תיאומים וחווות דעת עם גופים ורשויות סעיף קטן 9: חברת החשמל או גוף אחר אשר יהיה אחראי על ייצור החשמל במקום בנושא ממשק המעגנה עם בריכת ההשקטה ומעבר תשתיות בתחום שבין בריכת השקטת המים ותחנת כח רידינג.	5. לא תבוצע בשטח היבשתי או הימי הצבה, הקמה או פיתוח מבלי שהתקבל לכך אישור בכתב ממנהל התחנה.
ממליצים לדחות את ההתנגדות	ממליצים לא לקבל. נספח 6 מהווה נספח מנחה אשר מתייחס לנושאים תפעוליים וסביבתיים בתפעול המעגנה. מומלץ לא לקבל מהסיבות הבאות: 1. קיום מנהל תקין ועמידה בהנחיות הנספח ותקני סביבה הינו חלק מאחריות הרשות ומפעיל המעגנה. 2. מאחר והמסמך מפרט ערכים מספריים שיתכן וישתנו בהתאם לתקנים	6. יש לכלול את נספח מס' 6 (נספח טכני) כנספח מחייב בשילוב הוראה אשר תבטיח כי סטיה מערכים המופיעים בו תחייב טיפול מיידי לטובת חזרה לערכים נורמטיביים תוך עצירת פעילות המעגנה ככל ויידרש.

	סביבתיים, לא נכון לעגנו כמסמך מחייב. 3. הערכים המפורטים במסמך נועדו למנוע פעילות יתרה במעגנה אשר תגרום לבעיות במערך מי הקירור של תחנת הכח, אך גם תנאים טבעיים ללא קשר לפעילות האנושית עלולים לייצר תנאים אלו, כך למשל סערת חורף וגלים בכוון מסוים וכן גל גאות בירקון עשויים ליצור תנאי עכירות החורגים מהמצויין בנספח. או למשל מהירות זרימת המים 0.2 מ"ש/שנייה הינה 0.72 קמ"ש, מהירות נמוכה מאוד לכל הדעות אשר תנאי ים גבוה ללא כל פעילות במעגנה עלולים ל"הפר" אותה.	
ממליצים לקבל חלקית	ההערות הנ"ל מתייחסות לנספח התנועה לפני התיאומים האחרונים שנערכו ועדכון נספח התנועה. יש לערוך מחדש את נספח התנועה בהתאם לתיאום המתקיים כעת עם אגף התנועה.	7. נספח התנועה שונה באופן מהותי מהסדרי התנועה והפיתוח המתואמים בין חח"י לעירייה הנמצאים כעת בדיון. על פי המתואם, השטח היבשתי ישמש כשביל אופניים. תנועת כלי רכב תחת מגבלות. יש לשמור מקום להצבת מנוף לצורך תפעול בריכת ההשקטה, כמו כן הושגו תיאומים בנושאי מיגון תאורה, מצלמות, גידור, הסדרי כניסה ויציאה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את מסמכי התכנית על פי המפורט להלן ולתת תוקף לתוכנית :

- א. בהוראות התכנית חסרה התייחסות לסימון 'הנחיות מיוחדות' המופיע בתשריט. בסעיף 4.3.2 – שטח ציבורי פתוח-הוראות: יש להוסיף סעיף 4.3.2ב - הנחיות מיוחדות, המתייחס לסימון בשם זה בתשריט ויכלול כי: בניה ופיתוח בשטח זה יהיו בכפוף לשמירה ותפקוד מלא של תעלות הקירור תוך שמירה על זיקת הנאה לטובת צורכי תחזוקה או חירום של תעלות הקירור לטובת חח"י. בהתאם, יש להוסיף סעיף זהה גם בפרק 4.1.2 – מעגנה תחום יבשתי-הוראות: יש להוסיף סעיף 4.1.2ב – הנחיות מיוחדות, המתייחס לסימון בתשריט ויכלול כי: בניה ופיתוח

התוכן	מס' החלטה
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג	12/07/2023
דיון בהתנגדויות	10 - 2023-0012

בשטח זה יהיו בכפוף לשמירה ותפקוד מלא של מתקני המים תוך שמירה על זיקת הנאה לטובת צורכי תחזוקה או חירום.

ב. יש להוסיף סעיף להוראות התכנית בפרק 6.6 – 'תחזוקה' כי: בהתקיים סיכון בטיחותי בטחוני או תפעולי חריג יחסם המעבר בשטח בין בריכת ההשקטה לבין תחנת הכח רידינג באישור מהנדס העיר.

ג. יש לעדכן ולערוך מחדש את נספח התנועה לתכנית בהתאם להסכמות אשר גובשו יחד עם אגף התנועה ולעדכןם במסמכי התכנית.

ד. מתן תוקף לתכנית בכפוף לשינויים המפורטים מעלה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 2023-0012 מיום 12/07/2023 תיאור הדיון:

אורלי אראל וחיים גורן לא משתתפים בתוכנית.

יובל צביאל: תוכנית שהופקדה ב9.2.23
מיכאל וין: מציג את התוכנית בקצרה

דיון בהתנגדויות:

חברת חשמל - יוסי דגן: חשוב לומר שאנחנו לא מתנגדים לתוכנית של המעגנה. הסכמנו שהיא תאושר בהסדר הנכסים החתום. אנחנו נמצאים בשלב מתקדם לחתימת הסכם מול עיריית ת"א לגבי שביל אופניים שיעבור מול תחנת הכח רידינג והפקעת שטחי הציבור שנמצאים מחוץ לתחנה. לענין ההתנגדות בנקודה הראשונה היא נוגעת לתשריטת התוכנית. בשטח הציבורי שעובר בין גדר תחנת הכח לבין קו המים בשטח הציבורי יש מערך של בריכות יניקה של מים ופליטה של מים שיוצאת. הבריכות חיוניות לתחנות הכוח לקירור שלה. יכול להיות שהם יתייתרו אבל במערך יצור שיתקיים עד שנת 2030 אנחנו מבקשים שהתוכנית תכלול הערות מתאימות להתניית פעילות כדי לראות שהם עובדות. בנוסף לצורך רישום זיקת הנאה ינתנו הוראות מתאימות שיאפשרו את זיקת ההנאה לצורך השימוש. יש לסייג את ההוראות הללו לכך שהתחנת הכוח פעילה. כאשר לא תהיה פעילות נותר על הענין הזה.

בהוראות התוכנית בסעיף 4.1 – (מציג במצגת) השטח נשאר של חב' החשמל והוא בריכת השקטה שממנה נשאבים המים לקירור התחנה ומכיוון שהשטח הופך לציבורי מבוקש שינתנו הנחיות לגידור הבריכות וההוראות שכתובות לא מספקות. מבוקש שבהוראות התוכנית יכלול סעיף אחריות - מי אחראי לבצע את השילוט הגידור ומניעת נגישות מהשטח הציבורי לבריכה. אנחנו אחרי אסון גדול שהיה שם. אנחנו מוציאים שם אנשים כל יום ומדובר בסכנת חיים לכן מבוקש שהדבר יכנס ברמה מפורטת להוראות התוכנית אנחנו בעד שיועץ בטיחות יקבע את ההנחיות.

בסעיף 4.3.1 שנוגע לתכליות שמותרות בשטח הציבורי, מבוקש להוסיף שיותר תשתיות תחנות הכח רידינג לרבות מובילי מי הקרקור, תעלות מוצא וכל תשתית לשם הפעלת תחנת הכח. כמו כן מבוקש שתותר הצבת שערים גדרות מחסומים מצלמות ואבזרים אחרים לצורך תפעול התחנה ההסדרי הביטחוניות וכל מה שנובע מכך. ידוע שההוראות התוכנית נותנות תשובה למה מותר בשצ"פ אבל ברגע שהתוכנית מאושרת והדבר עובר מסננת של יועצים משפטיים אז אני מבקש שזה יכנס בהוראות התוכנית. זה כלול גם באותו הסכם שנמצאים בימים אלו עם עיריית ת"א.

בסעיף 4.3.1 מבוקש להוסיף ע"פ הוראות מנהל תחנת הכח ייחסם המעבר השטח היבשתי כאשר יש סיכון בטיחותי חריג והתנאי הזה יתקיים כל המעבר נמצא ואנחנו מבקשים שזה יכנס, ברור שמדובר באירועים חריגים ולא משהו שיהיה שיגרת.

מבוקש שלא תבוצע בשטח היבשתי או הימי הקמה ופתוח בתום ההיתר בלי שהתקבל אישור בכתב ממנהל התחנה התוכנית עונה לקבל תנאים להיתר בניה מבוקש להוסיף שאישור מנהל התחנה ידרש גם בתום ההיתר עבודות פיתוח שלא דורשות היתר בניה.

נספח מס' 6 הוא המחסום שעצר את היכולת שלנו להסכים לתוכנית והוא מעגן בתוכו את המודל הכמותי שנוצר ממדינות הרקע ונבדק בצורה מפורטת ע"י מתכנני תחנת הכח, הערכים קריטיים והם אלה שמאפשרים את השימוש בריכת ההשקטה. לכן מבוקש שהנספח לא יהיה מנחה אלא מחייב אין כוונה ששינוי הערכים יהיו שינוי של התוכנית.

אודי כרמלי: אבל זו בדיוק המשמעות להכניס נספח מחייב.

יוסי דגן: אם יש סטייה מהערכים יש צורך לבצע תיקונים. נספח התנועה שונה מנספח התנועה שמתואם עם חברת אתרים מטעם עיריית ת"א אני מבין שיש נספח חדש ויש תאומים חדשים איזה פרטי גידור ביטחות משטרה הוכד?

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
1023-0012 - 10	דיון בהתנגדויות

מענה להתנגדויות :

יובל צביאל : נותן מענה מתוך הדרפט.
יוסי מגל : בסעיף 1א הפתרון נראה אבל בשביל תפקוד מלא של תעלת המים תעלות המוצא של תחנות הכח רידינג סעיף 2א מקובל אבל אני מבקש להוסיף לרשימת התכליות להוסיף שיבהיר שאם ידרשו תשתיות לתחנות הרידינג שיותרו כי לפי הניסוח הנוכחי יש ענין של פרשנות.
אודי כרמלי : נבהיר זאת- יש לך הסכם עם אגף הנכסים ובהוראות התוכנית לא יאפשרו לך לעבוד על שטח ציבורי שהוא לא שלך בניהול הרשות ולכן צריך להיכנס להסכם עם אגף נכסים. ההסכם עם אגף הנכסים לתפעול והוא יותר חזק מהוראות.
רבקה : זה כתוב באופן ברור ופותר את הכל.
יוסי מגל : בסעיף הזה לא הסכמנו שהשטח יעבור אלא שישאר מנוהל ע"י מנהל תחנת הכח שזה מחבר את תחנת הכח עם בריכת מי הקירור שלו והוא חייב להישאר ברמת אחריות. לכן הוא נשאר אחראי גם אם הוא נשאר שטח עירוני והסמכות לסגור אם קורה אירוע בתחנה חייבת להיות שלו כי לא יהיה לו זמן לתאם אגף מה"ע זה לא משהו שגרתי אבל זה מופיע בהסכם.
אודי : ברגע שבהסכם זה מפורט ההסכם גובר על הוראות התוכנית.
יוסי מגל : מבוקש שעבודות בהיתר וגם עבודות שפטורות מהיתר יעברו דרכנו.
מלי פולישוק : האם חב' חשמל בונה ושומרת על הגדר או העיריה לא ברור.
יוסי מגל : בהסכם רשום שהעיריה אחראית על הגידור היא בונה על הגידור ושומרת עליו .
דורון ספיר : מאושר חו"ד צוות ולתת תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 1023-0012 מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את מסמכי התכנית על פי המפורט להלן ולתת תוקף לתוכנית :

- א. בהוראות התכנית חסרה התייחסות לסימון 'הנחיות מיוחדות' המופיע בתשריט. בסעיף 4.3.2 – שטח ציבורי פתוח-הוראות: יש להוסיף סעיף 4.3.2ב - הנחיות מיוחדות, המתייחס לסימון בשם זה בתשריט ויכלול כי: בניה ופיתוח בשטח זה יהיו בכפוף לשמירה ותפקוד מלא של תעלות הקירור תוך שמירה על זיקת הנאה לטובת צורכי תחזוקה או חירום של תעלות הקירור לטובת חח". בהתאם, יש להוסיף סעיף זה גם בפרק 4.1.2 – מעגנה תחום יבשתי-הוראות: יש להוסיף סעיף 4.1.2ב – הנחיות מיוחדות, המתייחס לסימון בתשריט ויכלול כי: בניה ופיתוח בשטח זה יהיו בכפוף לשמירה ותפקוד מלא של מתקני המים תוך שמירה על זיקת הנאה לטובת צורכי תחזוקה או חירום.
- ב. יש להוסיף סעיף להוראות התכנית בפרק 6.6 – 'תחזוקה' כי: בהתקיים סיכון בטיחותי בטחוני או תפעולי חריג יחסם המעבר בשטח בין בריכת ההשקטה לבין תחנת הכח רידינג באישור מהנדס העיר.
- ג. יש לעדכן ולערוך מחדש את נספח התנועה לתכנית בהתאם להסכמות אשר גובשו יחד עם אגף התנועה ולעדכןם במסמכי התכנית.
- ד. יש להוסיף 6.2 כי גם עבודות שאינן דורשות היתר יוצגו ויוטאמו עם הגופים והרשויות ובכלל זה חברת החשמל או כל גוף אחר שיהיה אחראי על ייצור החשמל במקום.
- ה. נספח מס' 6 יש להבהיר כי נספח מס' 6 מהווה נספח מנחה יתואם מול חברת החשמל נוסח שיאפשר שינויים לנפסח באישור ובתאום חברת החשמל.

ו. מתן תוקף לתכנית בכפוף לשינויים המפורטים מעלה

משתתפים : דורון ספיר, חן קראוס , אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0906347 תא/מק/4599 - אליפלט מזרח
11 - 23-0012	דיון בהתנגדויות

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

מיקום:

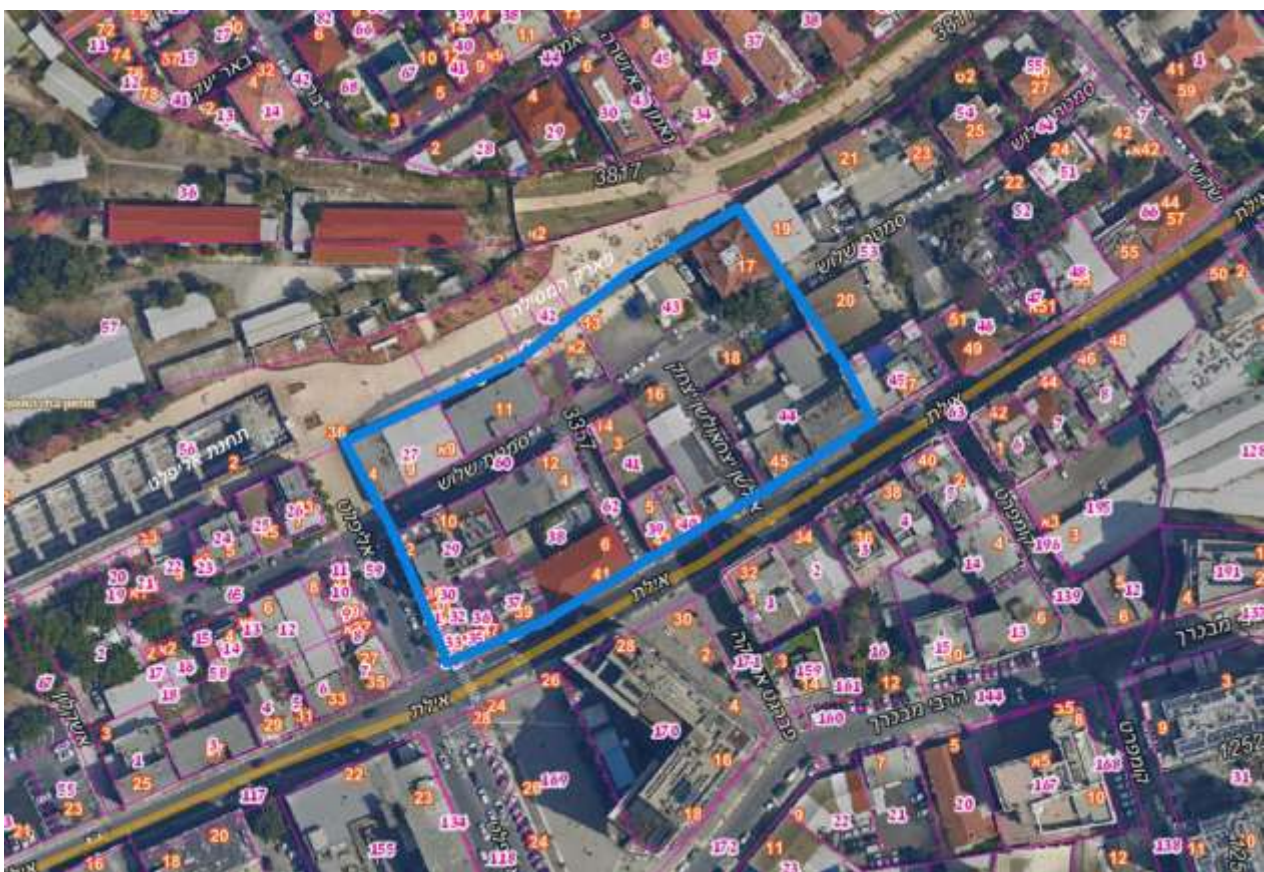
<u>מרחב תכנון מקומי</u>	<u>תל אביב-יפו</u>
<u>קואורדינטה X</u>	177917
<u>קואורדינטה Y</u>	662899

גבולות התכנית:

מצפון – תחום הרק"ל ופארק המסילה, מדרום – רחוב אילת, ממערב – רחוב אליפלט, ממזרח בית וילנד (סמטת שלוש 17) ואילת 45.

כתובות:

רח. אילת 45-35, תל אביב – יפו.
סמטת אהרון שלוש 9-17
אליפלט 30-34



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7041	רשום	חלק	27,29-41,44,60	28,42,43,61

שטח התכנית : 8.616 דונם

מתכנן: עורך ראשי: דפנה אלרוד-אלרוד-אדריכלים בע"מ.

פיתוח: ח.אלול

שימור: שירלי חובב

תנועה: NTE. יעקב שצ'ופק

יעוץ משפטי: א. נאמן

שמאות: חיים כלפון, א.המאירי.

סביבה ובניה ירוקה: אביעד בראון

אגרונום: אדיר אלוס

תשתיות: ירון גלר

יזם: בעלי חלקות 28, 38 ו-43 כולם באמצעות צבי גור ועו"ד ורד גורי

מגישי התכנית:

1. בעלי חלקות 28, 38 ו-43 כולם באמצעות צביקה גור ועו"ד ורד גורי.
2. הועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעלויות:

יזמים פרטיים	46.03%
שאר פרטיים	17.11%
עיריית תל אביב	13.34%
רשות הפיתוח	23.52%
מדינת ישראל	0.45%
האפוטרופוס לנכסי נפקדים	1.43%
לא הוסדר	0.43%
סה"כ:	100%

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית כ 8.616 דונם, התכנית נמצאת במרחב המסילה, אזור מעורב שימושים ובו מסחר, תעסוקה, מלונאות, מגורים, תחנת דלק. במרחב כ 12 מבנים, סככות, מגרשי חניה וגדרות, בגובה של בין קומה ועד 4 קומות, מתוכם 3 מבנים לשימור. המבנים ברובם ישנים ומוזנחים, השטח אינו מתוחזק. חלק מהרחובות בבעלות פרטית וחלקן בבעלות עירייה. סה"כ השטח הבנוי כ 8,000 מ"ר.

תשריט מצב מאושר:

תכנית קובעת: תא/1200 פיתוח מנשייה – מתן תוקף: 03/07/1975 – ייעוד הקרקע: שטח לתכנון בעתיד.



תכניות תקפות:

א. תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן -גוריון

התכנית קובעת הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה.

התכנית קובעת מגבלת גובה לתכנית זו של עד 180 מ' מעל פני הים.

ב. תא/מק/צ'

מטרת התכנית היא יצירת תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשר תתקן ותחליף תכניות אזוריות ונקודתיות החלות באזורים השונים בעיר.

התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע, הכל בהתאם למטרות והוראות תכנית המתאר תא/5000 בנושא פיתוח מבנים ושירותי ציבור.

התכנית הינה תכנית שמכוכה ניתן להוציא היתרי בניה, מתן תוקף: 24/07/2016.

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 'צ' ממשיכות לחול.

ג. תא/1200

מטרת התכנית היא להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבנינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתשריט ולקבוע תקנות בניה והוראות מחייבות בשטח התכנית הזאת. התכנית אינה מבטלת את תכנית יפו A ומתנה הגשת היתרי בניה מכוחה.

מתן תוקף: 10/07/1975.

התכנית מגדירה את שטח התכנית הנוכחית כשטח לתכנון בעתיד, תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1200 ממשיכות לחול.

ד. תכנית יפו A: תכנית קודמת

תכנית מנדטורית, שונתה ע"י תא/1200.

ה. תא/4407 תכנית שכונת מנשייה

קובעת תחום דרך להרחבת רחוב אליפלט בין רח' אילת לתחנת אליפלט של הרכבת הקלה, לצורך חיבור רחוב שלבים אליפלט לכיוון צפון וחיבור מערך התנועה השכונתי.

ו. תא/2650 ב

מטרת התכנית היא תקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר תל אביב יפו. מתן תוקף: 08/03/2015.

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650 ב, הוראות תכנית תא/2650 ב תחולנה על תכנית זו. התכנית קובעת 2 מבנים לשימור בתחום תכנית זו.

ז. תכנית מתאר עירונית תא/5000

- תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני, אזור סמוך להסעת המונים: שימושים ראשיים לפחות 75%: מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים. שימושים נוספים: מגורים, מסחר 2 ואו תעסוקה 2.
- רח"ק בסיסי: 4.2.
- רח"ק מירבי: 12.8 (למגרש הגדול מ 1.5 דונם).
- נספח עיצוב עירוני: מירקמי עד 8 קומות, בניה נקודתית חריגה מסביבתה עד 40 קומות, גובה מקסימלי 180 מ' מעל פני הים.
- נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 502 – כרם התימנים, שבזי, נווה צדק ומנשה. אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים.
- הוראות מיוחדות למרחב: רחוב אילת, בניה נקודתית חריגה מסביבתה: בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר עפ"י מסמך מדיניות ועד 40 קומות. תכנית שאילנה תואמת את מסמך המדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המרחב שיכלול גם את הבינוי מדרום לרח' אילת בצומת עם רחוב אליפלט.

תשריטי תכנית המתאר:



מדיניות קיימת:

תא/9032 מדיניות מרחב המסילה:

למרחב המסילה מסמך מדיניות תא/9032 שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה בשנת 2009, עבר עדכון בשנת 2011 ועדכון נוסף שאושר ב-18.11.2020 בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

מטרת המדיניות היא פיתוח ושיקום הרקמה העירונית במרחב המסילה וחזוק הקשרים לסביבתה. וזאת על ידי קביעת הנחיות לתכנון, שיקום השלד המרחבי באמצעות חיזוק צירי הרוחב המקומיים, חיזוק צירי האורך העירוניים (פארק המסילה ורחוב יפו אילת), עיבוי הרקמה הבנויה באמצעות יצירת מירקם עירוני המחובר לסביבתו פיזית ופרוגרמטית, חיזוק ההשפעות ההדדיות עם המרחבים השכנים בטיפולוגית בינוי, בשימושים ובמשתמשים.

המדיניות מחלקת את המרחב למספר מרחבי משנה בניהם מרחב אליפלט מזרח בו מתוכננת תכנית זו. היא קובעת הנחיות לתכנון בתחום מרחב אליפלט מזרח:

א. תחום מרחב המשנה: בין רחוב אליפלט במערב, רחוב אילת בדרום, פארק המסילה בצפון וגבול חלקות 45 ו 53 במזרח שבגוש 7041.

ב. ככל הניתן יישמר מעבר לכל אורך סמטת שלוש ועד רחוב אליפלט, כמו גם לפחות מעבר אחד בין רחוב אילת ופארק המסילה.

ג. בתחום זה תתאפשר הקמתו של מגדל אחד בלבד.

ד. כל תכנית שתערך במקום זה תתייחס למרחב הציבורי משני צדדי רחוב אליפלט לפי ההוראות למוקדים עירוניים במדיניות ותתייחס לקרבה לתחנת אליפלט של הקו האדום.

ה. מבנים לשימור- תכנית שתקודם בתחום תשלב את תכנון המבנים לשימור בגוש 7041 שבחלקות 38, 43, 44 בתכנון המפורט.

הוראות בינוי מנחות:

מסמך המדיניות קובע הוראות מנחות לקישוריות, לבנייה המרקמית, לבנייה הנקודתית החריגה מסביבתה, לנושאי תנועה וחנייה וכדומה. התכנית מממשת את עקרונות התכנון במרחב המסילה, שבין רח' אילת לתוואי מסילת הרכבת ההיסטורית.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

מימוש הפיתוח והתחדשות המרקם העירוני לאורך מרחב המסילה באמצעות הסבת אזור לתכנון בעתיד למרחב תעסוקה מטרופוליני בשימוש מעורב של מגורים תעסוקה ומסחר, שימושים ציבוריים, הרחבת דרכים והגדרת שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת הנאה לציבור. שימור בפועל של 3 מבני שימור בהתאם להוראות תוכנית השימור. ביטול תחנת דלק.

כל זאת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך "מדיניות תכנון מרחב המסילה", תא/9032, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת להסעת המונים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי יעוד הקרקע מ"שטח לתכנון בעתיד" ל"מגורים, מסחר ותעסוקה", דרכים, "ומבנים ומוסדות ציבור".
3. הרחבת רחוב אליפלט.
4. הסדרת זכות דרך לסמטת אהרון שלוש.
5. קביעת זכויות הבניה בתכנית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
6. קביעת שימושים, הוראות, תנאים וזכויות בניה למגורים, מסחר ותעסוקה בבינוי המשלב בניה מירקמית ובניה נקודתית גבוהה מסביבתה.
7. קביעת שימושים והוראות לשימור ל 3 מבנים ולשילוב חזית במבנה קיים נוסף.
8. קביעת שטחים לצרכי ציבור וקביעת הוראות לגביהם.
9. קביעת חזית מסחרית בקומות הקרקע.
10. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות לבניה ברת קיימא.
11. קביעת הוראות תנועה וחניה, כולל קביעת כניסות כלי רכב.
12. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
13. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל כל שעות היממה וכל ימות השנה.
14. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים שלא הוגדרו לשימור וביטול תחנת דלק.

תשריט מצב מוצע:



חלוקה ו/או רישום:

- האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בתכנית זו על פי לוח ההקצאות ללא הסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

הקצאות ציבוריות:

- התכנית קובעת את תאי שטח 2 ו 3 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1,340 מ"ר והיקף זכויות על קרקעי של 4,000 מ"ר.
- התכנית קובעת את תא השטח 4 בשטח של 1090 מ"ר בייעוד דרך עבור סמטת אהרון שלוש ואת תאי שטח 5 ו-6 בשטח 1839 מ"ר בייעוד דרך עבור הרחבת רחוב אליפלט.
- התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב כל שעות היממה וכל ימות השנה.

תועלות ציבוריות:

- הקצאת מקורות לקרן שימור מבני ציבור בערך שווה ל 2,239 מ"ר שטח ציבורי בנוי.
- התכנית כוללת חלופה להקצאת המקורות לקרן בדמות שטח ציבורי בנוי בפועל באותו השטח של 2,239 מ"ר. אפשרות למימוש חלופה זו תבחן בשלב תכנית העיצוב. אז גם ייקבע מיקום השטח במידה ויידרש ותבחן האפשרות להקימו במבנים המרקמיים שבדופן הצפונית של התכנית לאורך פארק המסילה.

שטחי בנייה מוצעים:

- סה"כ שטחי הבניה העל קרקעיים בתוכנית המוצעת הינם 59,495 מ"ר ברוטו על קרקעי לכלל השימושים הסחירים והציבוריים.

מתוכם:

- בתא שטח 1 שימושים סחירים: 55,795 מ"ר (עיקרי + שרות) לשימושי מסחר, תעסוקה ומגורים (הכוללים את שטחי הבנייה של המבנים לשימור בתא שטח 1). תמהיל השימושים לפי הוראות תא/5000 וכולל לפחות 75% שימושים לתעסוקה ועד 25% שימושים משניים, במקרה זה מגורים. זכויות הבנייה חושבו ברח"ק לפי הוראות תא/5000, רח"ק 12.8 בתוספת שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד.
- בתאי השטח 2 ו 3 למבני ציבור: 4,000 מ"ר (עיקרי + שרות) (הכוללים את שטחי המבנה לשימור ברחוב אילת 45).

בהתאם להוראות תוכנית תא/5000, 75% מהשימושים הסחירים בשימושי מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1 ועד 25% מהשימושים הסחירים לשימושי מגורים כמפורט.

שימושי מסחר 2 יבחנו בכפוף לחוו"ד סביבתית ואישור לאיכ"ס לעת הוצאת היתר בנייה.

סה"כ שטחים על קרקעיים לפי שימושים:

- סה"כ שטחים למסחר ותעסוקה: 41,606 מ"ר
- סה"כ שטחים למגורים: 13,869 מ"ר
- סה"כ שטחים למבני ציבור (הכוללים מסחר בקומת הקרקע בחזית אילת): 4,000 מ"ר
- סה"כ שטחים כוללים לכל השימושים: 59,495 מ"ר

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעיים נוספים : כ 43,559 מ"ר

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל כללי מגרש				
			156		(1)	(1)	4715	9153	4334		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					(1)	(1)	13751	26694	4334		1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					(1)	(1)	(2) 290	(2) 871	4334		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
5	40	(3)167		65	22103 (1)	(1)	18768	36727	4334	סך הכל	1	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	(5)	(5)		70	(7) 4452	(6)	(5)	(5)	873		2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	(7)	(7)		(8)	(7) 2453	(6)	(7)	(7)	481		3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5					5559		0	0	1090		4	דרך מוצעת	דרך מוצעת
					8991		0	0	1763		5	דרך מוצעת	דרך מוצעת
							0	0	75		6	דרך מוצעת	דרך מוצעת

הערות מרכזיות לשטחי הבנייה :

- א. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין בגובה ובתכסית המותרים. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל - בטלות.
- ב. השטחים המוגדרים למגורים בטבלה 5 הנם מקסימליים. לא ניתן להמיר שטחי תעסוקה ומסחר למגורים. ניתן להמיר שטחי מגורים לשאר השימושים בהתאמה לתכנית עיצוב ובמסגרת של בקשה להיתר בנייה. חריגה מהוראות אלו מהווה סטייה ניכרת.
- ג. . תותר המרה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים באותו השימוש בלבד, ובתנאי שיוותרו לפחות 25% שטחי שירות מסך השטח בכל שימוש.
- ד. ניתן להשתמש בשטחים שבשימוש תעסוקה, מגורים ומסחר לצורך שימוש מלונאי, בתנאי עמידה בהוראות סעיף 4.1 ג ג .
- ה. ככל שישתנה תקן החניה ומקומות חניה יבוטלו על פי החלטת הועדה המקומית, ניתן יהיה להסב את שטחי החניה לשימושים עיקריים תת קרקעיים.
- ו. שטחים עיקריים תת קרקעיים יהיו מעבר לשטחים העיקריים מעל הקרקע, ולא ניתן יהיה להעביר אותם מעל לקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ז. כל זכויות מבנים לשימור מנוצלות בתכנית בהתאם לסעיף 6.7.

יח"ד:

תותר הקמתן של עד 156 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 65 מ"ר/ שטח ברוטו ממוצע של 90 מ"ר.

מלונאות:

התכנית כוללת אפשרות להמרת עד 20% משטחי התעסוקה למלונאות וזאת לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב ולפי חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. בכפוף לחוות דעת מפורטת אשר תכלול התייחסות לצורך ולהיצע חדרי מלון ולשטחי התעסוקה בסביבה הקרובה ביחס למוצע, רשאית תהיה הועדה גם לאשר המרה של עד 50% משטחי התעסוקה.

בינוי:

מגרש 1 - בייעוד תעסוקה ומגורים

- 2 מבנים לשימור: אילת 41 וסמטת א. שלוש 17.
- 4 מבנים מירקמיים: מבנה באילת 43 (עם שמירת חזית ראשית לרח אילת) ועוד 3 מבנים בדופן הצפונית של המגרש. גובהן עד 4 קומות ומעליהן קומת גג חלקית נסוגה בשטח של עד 30 אחוז משטח הקומה שמתחתיה. מספר קומות המבנים המירקמיים וגובהן ייבחן בשלב תכנית העיצוב בתאום עם עיצוב חזיתות המבנים לשימור ולחיתכי התכנית.
- מגדל בן 40 קומות: מעל מסד בעל מאפיינים מירקמיים, קומת הפרדה ומעליה עד 36 קומות נוספות בגובה כולל עד 170 מטר מעל פני הים, כולל קומת הכניסה והקומה הטכנית על גג המבנה. קומות המסד יבנו כבינוי מירקמי מלווה רחוב על מנת לשמר את האופי של הבניה המירקמית המקיפה. תותר הקמה של עד 4 קומות מסד בגובה מירבי לפי המבנה לשימור בסמטת א שלוש 17.

מגרשים 2 ו-3 – בייעוד מבנים ומוסדות ציבור

- בתא שטח 2 (מגרש ציבורי למבנה ציבור) תותר תכנית של עד 70 אחוז משטח המגרש. הבינוי יכלול עד 4 קומות מירקמיות מלוות רחוב וקומת גג חלקית נסוגה.
- תא שטח 3 כולל מבנה לשימור ברח אילת 45. בשימוש מסחר בקומת הקרקע ומבנה ציבור בקומות שמעל הקרקע. על פי תכנית השימור ניתן להוסיף לו קומה.
- קווי בניין בין המגרשים הציבוריים בתאום מחלקת שימור.
- שטחי תאי השטח 2 ו 3 יחושבו יחד, ועומדים על עד 4000 מ"ר. זכויות שלא יוכלו להתממש במגרש 3 יעברו למגרש 2.

גובה קומות:

- א. גובה קומות הקרקע יהיו עד 6.50 מטרים. גובה קומות הקרקע ייבחן בשלב תכנית עיצוב בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
- ב. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה במגדל עד 3.80 מטרים.
- ג. גובה קומה טיפוסית למגורים במגדל עד 3.60 מטרים.
- ד. גובה קומת בינים עד 6 מטרים.
- ה. בקומות המגדל יתאפשרו עוד 2 קומות נוספות בגובה עד 4.5 מטר לטובת קומות לשימושים נלווים למגורים ולתעסוקה. (כגון אולמות, לוביים חדרי משותפים וכיו"ב)

1. תתאפשר קומה טכנית אחת בגובה של עד 10 מטרים, כולל יציע.
2. גובה קומות במבנים מירקמיים ומסד המגדל ייקבע בתכנית עיצוב בתאום עם המבנים לשימור.

הוראות עיקריות נוספות:

- א. תכנית מוצעת על קרקעית עד 70 אחוז. תכנית זו, מעבר ל-60% היא לאישור הועדה המקומית ליצירת בינוי מלווה רחוב בהתאם למסמך מדיניות מרחב המסילה.
- ב. תכנית קומת מגדל מקסימאלית (כולל שטחי מרפסות וגרעין) לא תעלה על 1200 מ"ר ברוטו כולל מרפסות פירים, וכיו"ב.
- ג. 15% משטח כל תא שטח יישמר ללא בנייה מתת הקרקע ומעליה. מרתפים יוקמו בתכנית מקסימלית של 85% ועד 7 קומות מרתף.
- ד. הכניסות לשימושים השונים תעסוקה ומלונאות (ככל שיוקם) יופרדו מכניסות לשימושי המגורים.

שטחי מסחר מעל הקרקע:

- לפחות 70% מחזיתות קומות הקרקע יהיו מסחריות ופעילות.
- שטח המסחר המינימלי לא יירד מ-1050 מ"ר (עיקרי+שירות) ולא יעלה על 2500 מ"ר (עיקרי+שירות).
- השטח הסופי ואורך חזית מסחרית ושל המבואות ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב.
- הנחיות עיצוב לחזיתות המסחריות כולל מבנים לשימור יפורטו בתכנית העיצוב בתאום מחלקת שימור.

שימור מבנים:

מבנים לשימור בתחום תא שטח 1 :

- אילת 41 :** לא תתאפשר תוספת בנייה. יתאפשר שינוי עיצוב חזיתות בקומת המסחר בחזיתות הצפונית, המערבית והמזרחית במבנה בתיאום מול מחלקת השימור.
- אילת 43 :** שילוב שרידי חזית דרומית ומערבית מבניין ברח אילת 43 בבניין חדש, בתאום עם מחלקת שימור בשלב תכנית העיצוב.
- סמטת שלוש 17 :** מוגדר כבניין בהגבלות מחמירות, לא תתאפשר תוספת בנייה. יתאפשר פתחים בקומת הקרקע לכוון צפון בתאום מחלקת השימור. תתאפשר חזית מסחרית לכוון צפון (שצ"פ המסילה).

מבנה לשימור בתחום תא שטח 3 :

- אילת 45 :** מוגדר כבניין בהגבלות מחמירות עם הוראה מיוחדת לתוספת בניה חלקית בקומה נוספת מכח תכנית 2650 ב'. תואי הקומה החלקית יתוכנן תוך שמירה על אלמנטים עיטוריים במרפסת הגג, באמצעות נסיגה מתואי המעקה בתאום מחלקת השימור בשלב תכנית עיצוב.

המרחב הפתוח:

התכנית מרחיבה את המרחב הציבורי סמוך לתחנת אליפלט של הרכבת הקלה, וזאת על ידי הרחבת רחוב אליפלט, כך שבין השאר יתאפשר מעבר ציר ירוק מצפון לדרום. התכנית קובעת את סמטת שלוש שבתחום התכנית בייעוד סטטוטורי וקובעת את החיבור שלה לרח' אילת.

יחד עם אלו, התכנית מפתחת רשת של מעברים וקובעת כי כל השטח שאינו מבונה בתא שטח 1 (הסחיר) יהיה פתוח בזיקת הנאה לציבור 24 שעות ביממה 7 ימים בשבוע.

- השטח הפתוח יכלול לפחות את המעברים הבאים:

- בין מסד המגדל למבנים בדופן הצפונית של התכנית: יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 6 מ', וזאת בהמשך סמטת שלוש ממזרח למערב. בין שלושת המבנים יישמרו 2 מעברים ברוחב מינימלי של 6 מ'. בינם לבין המבנה לשימור בסמטת שלוש 17 יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 8 מ'.
- בין מסד המגדל למבנים בדופן הדרומית של התכנית: יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 6 מ'. בין המבנה לשימור למבנה המרקמי יישמר מעבר ברוחב מינימלי של 6 מ'.

- השטח הפתוח יפותח בהמשך למפלסי הרחובות והמדרכות ההיקפיים. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות, שערים וכל מחסום אחר להולכי הרגל ואופנים. לא יותרו בשטח הפתוח מתקנים טכניים ופירים לפליטת אוויר מחניונים וכדומה, אלא יתוכננו כחלק מהבינוי.
- בשטח זה ממוקמים שטחים ללא בנייה על ותת קרקעית בשטח של לפחות 15 אחוז משטח המגרש.
- התכנית קובעת הרחבת דרך אליפלט לצורך הרחבת הדרך והרחבת מדרכות להולכי רגל ואופנים.
- התכנית קובעת את המשך סמטת א שלוש כדרך ומדרכות משולבות נטיות.
- בתחום התוכנית ינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. יובטח ביצוע בתי גידול בנפח שלא יפחת מ- 22 מ"ק לכל עץ, ובעומק (נטו) שלא יפחת מ- 1.5 מטר. בתי הגידול יוקמו ברצף כדי לאפשר התפתחות עצים גדולים.

זיקות הנאה:

זיקות הנאה להולכי רגל:

בתא שטח 1 תירשם זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הרחוב, בכל השטח שאינו מבונה. מיקומה וצורתה הסופי ייקבע בתכנית העיצוב. בשטחים אלה יתאפשר מעבר נגיש ושהייה לציבור 24 שעות ביממה בכל ימות השנה.

זיקת הנאה לרכב:

1. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לכל החניונים התת קרקעיים דרך רמפת הכניסה בתא שטח 1.
2. בתת הקרקע תירשם זיקת הנאה לכלי רכב בין תאי השטח השונים בתחום התוכנית אשר תבטיח חיבור ומעבר לחניונים בין המבנים השונים ותאי השטח בתכנית. מיקומה הסופי ורוחבה של זיקת הנאה זו יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

תנועה וחניה:

התכנית מסדירה הרחבת דרך אליפלט והסדרת הרחוב להמשך סמטת א שלוש.

1. תקני חניה :

- א. תקן החניה למגורים יהיה 0.5:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 - ב. תקן החניה לתעסוקה יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 - ג. תקן החניה למסחר יהיה 0.
 - ד. תקן החניה לדו גלגלי יהיה בהתאם לתקן התקף לפחות.
- בשלב תכנית העיצוב ניתן לצמצם את תקני החניה ולהסב שטחי החניה לשטחים עיקריים לשימושי תעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 לשיקול דעת הוועדה המקומית.
2. פתרונות החניה יהיו באמצעות חניון תת קרקעי . תתאפשר הקמת חניונים תחת כל אחד מתאי השטח, כל אחד מהם לחוד או בבנייה משותפת. ניתן יהיה לנהל את החניונים כחניון אחד בהתאם להסכמות שיתקבלו. לא יאושרו חניות עיליות בסמוך למבנים לשימור.
 3. חניות נגישות, אופנועים ואופנים בהתאם לקובץ ההנחיות המרחביות (2016).
 4. כניסה לחניה לכל המבנים והחניונים בכניסה אחת משותפת מתחת לבניין הגבוה, בתחום הבניין. כניסה לתת הקרקע לא תתאפשר מרחוב אילת ו/או אליפלט. רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי.
 5. קומות המרתפים העליונות יתוכננו כחניונים ברי הסבה אשר יוכלו להפוך בעתיד לשטחים לשימושים עיקריים.
 6. תותר הצמדת חניות לשימוש המגורים בלבד. תותר הצמדה של עד 10% ממקומות החניה בשימושי התעסוקה. שאר החניות ינהלו כחניון פרטי פתוח לשימוש הציבור בתשלום. הוראות לגבי מיקומן ותכנון ייקבעו בשלב תכנית העיצוב.
 7. מקומות חניה תת קרקעיים ומרתפים בבעלות ציבורית יתאפשרו בתחום מגרשים 2 ו 3, במידה ותבחר עיריית תל אביב להקים.
 8. התוכנית תאפשר חיבור חניונים תת קרקעי ומעבר בדרך של זיקת הנאה.
 9. החניונים יאווררו באוורור מאולץ.
 10. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים :
- 10.1 בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
 - 10.2 בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
 - 10.3 בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

תכנון בר קיימא, איכות הסביבה ובנייה ירוקה:

1. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. **חסכון במים** - יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש. אישורי סקר אסבסט יידרש לשלב תכנית העיצוב. אישור טיפול באסבסט יידרש לשלבי היתרי הריסה ובניה. לשלב תעודת גמר תידרש תעודת שקילה ופינוי לאתר מורשה.

תכנית עיצוב אדריכלית:

- תנאי להיתר בניה בכל אחד מתאי השטח הינו תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי מאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תקבע הוראות מחייבות לנושאים הבאים:
- העמדת המבנים, וקביעת מיקום זיקות ההנאה, חתכים וחזיתות עקרוניים, מפלסים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, טיפול בגגות המבנים, פיתוח שטח זיקות ההנאה והמדרכות הגובלות, נטיעות וגינון, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, שילוט, מיקום מתקני חניה לאופנים, רחבות כיבוי אש וכו'.
 - מפלסי הכניסות למסחר ומבואות יתואמו לגובה המדרכות הסמוכות.
 - חזיתות קומות מסד ומבנים מרקמיים יתואמו למבני השימור מבחינת גובה, שפה אדריכלית וכל האמור בס"ק 1 לעיל.
 - הנחיות לשימור מבנים באילת 41, אילת 45 ובסמטת א' שלוש 17. ושילוב שרידי חזיתות דרומית ומערבית של בניין קיים באילת 43, עם בניין חדש בתאום מחלקת שימור.
 - במידה ויוחלט על הקמת בית חולים סיעודי, תתייחס תכנית העיצוב לאופן שילובו במרחב כחלק משטחי התעסוקה.
 - התוכנית תקבע הנחיות להסדרי הפריקה, הטעינה ואיסוף האשפה, לרבות קביעת גישת רכבים והסדרי תפעול, הורדה והעלאה של נוסעים, חניה, לרבות חניות אופנים ואופנועים ועמדות טעינה לרכב חשמלי, תכנון קומות החניון, מיקומי מתקני תשתיות, הסדרי ניקוז, טיפול במי גשם, מתקנים הנדסיים ואלמנטים עיצוביים כולל לעניין שילוט וכל פרט אחר שיידרש על ידי מהנדס העיר, בתאום המחלקות הרלוונטיות בעירייה.
 - תכנית העיצוב תכלול תכנית התארגנות ותכנית הסדרי תנועה זמניים לזמן עבודות הבנייה, תוך התייחסות למעברי הולכי רגל, רכב וגישה למגרשים שכנים.
 - יוצגו פתרונות אוורור ושחרור עשן לשימושי המסחר ומטבחי מלונאות. ככל שיתוכננו, אוורור חניונים, פליטת אגוז גרנטור, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, פתרונות אקוסטיים למערכות על גגות המבנים באופן שלא יהווה מטרד לדיירי המרחב בהתאם להנחיות אגף איכות הסביבה ובאישורם.

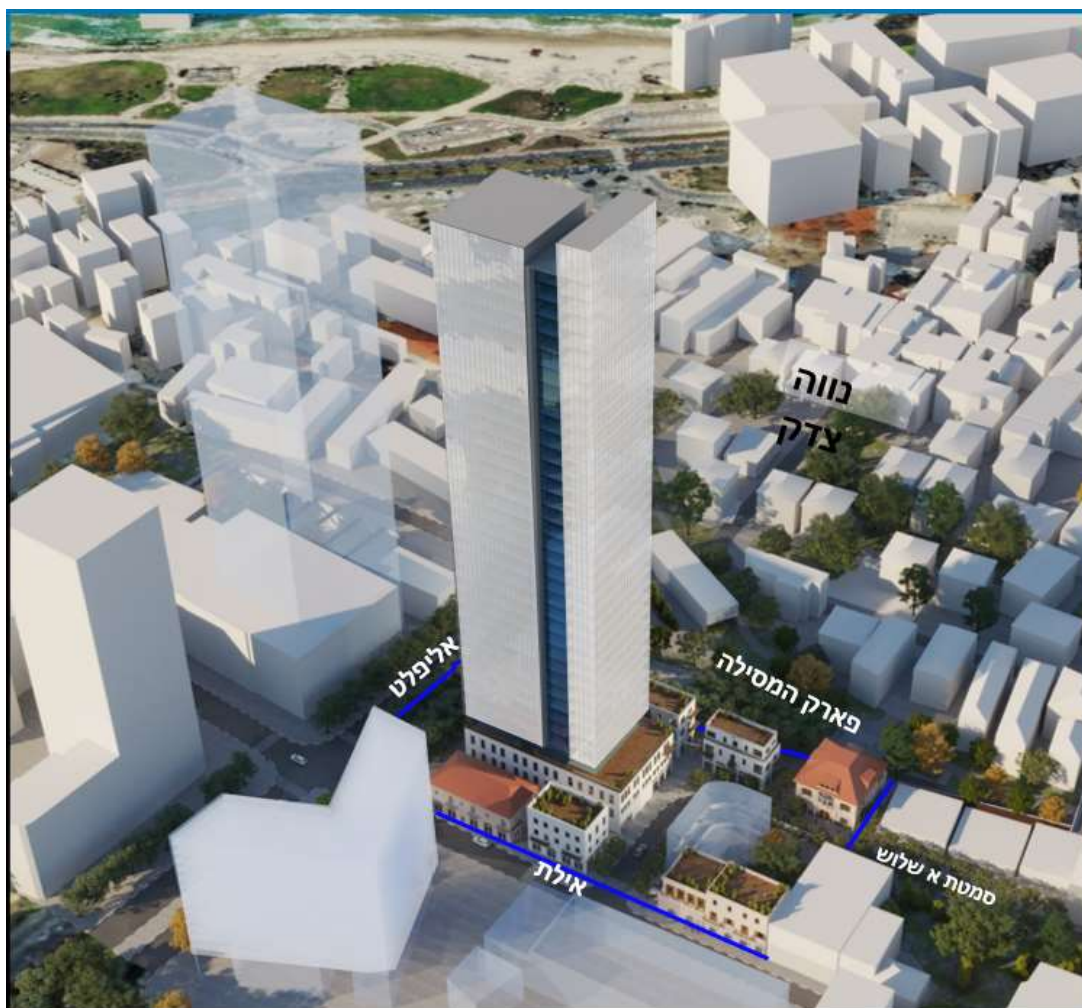
- ככלל לא יאושרו פתרונות אוורור/נידוף במפלס הקרקע/פיתוח, שטחי זיקת הנאה, שטחים פתוחים.
- התוכנית תכלול סימון השטחים שירשמו כזיקת הנאה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע					מצב מאושר		
תאי שטח	אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
1	50.31	4,334	תעסוקה מסחר ומגורים		100	8,616	אזור לתכנון בעתיד לפי תא/1200
2,3	15.71	1,354	סהכ מבנים ומוסדות ציבור				
4,5,6	33.98	2,928	דרך מוצעת				
	100	8,616	סה"כ		100	8,616	סה"כ קרקע

הדמיות:

מבט מדרום מזרח:



מבט מסמטת אהרון שלוש ממזרח לכוון מערב:



מבט מצפון מערב :



מבט מדרום מערב מרח אליפלט :



וועדת שימור:

סיכום וועדת שימור מתאריך 7.3.21 :
"חברי הוועדה מברכים על התכנית וממליצים עליה, המבנה באילת 43 ישומר במלואו או בחלקו (שימור הגוש הקדמי) כחלק מהרצף הבנוי לאורך רחוב אילת ותוך שמירה על המרווחים האחוריים ורוחב המעברים שהוגדר, ויבוצעו בדיקות קרקע במתחם."

חוות דעת תחבורתית:

חוות הדעת כוללת את עקרונות תכנון התחבורה, התנועה והחנייה כפי שמפורטים בדראפט ואושרה על ידי אגף התנועה.

חוות דעת סביבתית:

נספח סביבתי והוראות בתקנון התכנית מתייחסים לענייני בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה כפי שמפורטים בדראפט.
הפרקים הרלוונטיים בנספח הסביבתי אושרו על ידי הרשות לאיכות הסביבה והיח' לתכנון בר-קיימא. נדרש להשלים תיאום לעניין בדיקות רעש.

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי:

1. שרותי ציבור נדרשים במתחם אליפלט עבור – 156 יחידות דיור :

גודל משק בית : 2.2 סה"כ אוכלוסייה הצפויה להתגורר במתחם : כ-343 נפשות.

שטחי ציבור הנדרשים הנורמטיביים עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר במתחם :

שטח לבנייני ציבור- 1.0 דונם עבור שרותים מקומיים ו-0.5 דונם עבור שרותים כלל עירוניים- סה"כ 1.5 דונם.

שטח ציבורי פתוח- 1.5 דונם ברמה המקומית ו-0.4 דונם ברמה העירונית- 2.4 דונם.

2. שרותי ציבור נדרשים עבור רכיב התעסוקה :

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

3. שטח ציבור נדרשים :

התוכנית נדרשת לשטחי ציבור כמפורט :

1.5 דונם (עבור רכיב המגורים)

שטח למבני ציבור

1.113 דונם (עבור רכיב התעסוקה)

2.4 דונם

שטח ציבורי פתוח

4. הקצאות בתכנית :

א. שטחים למבני ציבור : התוכנית מקצה כ- 1.35 דונם קרקע לטובת מבני ציבור במגרש ציבורי הכולל גם את המבנה לשימור. מוצע כי המבנה לשימור ישמש לטובת שירותי קהילה כגון חוגים,

תרבות ופנאי. שאר המגרש ישמש לטובת שירותים לגיל הרך ויכלול גם שטח חצר של כ- 400 מ"ר. המגרש יהיה רגולרי ובמיקום ראוי, באופן שיאפשר את ניצולו המירבי בעתיד לצרכי הציבור. העמדת המבנה והחצרות ואופיין יקבעו במסגרת תכנית עיצוב ובאישור היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.

כל המדרכות ושטחי dropoff יהיו מחוץ לגבולות המגרש הציבורי.

זכויות הבניה יהיו לפי תכנית צ'.

ב. **שטחים לרחובות:** התכנית מקצה קרקע לרחוב סמטת שלוש ולהרחבת רחוב אליפלט סמוך לתחנת אליפלט סה"כ 3.23 דונם. מתוך שטח זה, 1.53 דונם אינו בבעלות העירייה ויירשם על שמה במסגרת תכנית זו. הרחבת אליפלט סמוך לתחנת הרכבת הקלה תהיה לצורך פיתוח להולכי רגל והשלמת ציר ירוק צפון-דרום.

ג. **שטחים פתוחים:** לצורך השלמת הדרישה לשטחי הקצאות קרקע ולמען הרחבת הרשת האורבנית לשימוש הציבורי כל השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו בזיקת הנאה ולא בדרך של הקצאה, כ-1.5 דונם. השטחים הפתוחים יתוכננו כחלק ממערך השטחים הציבוריים באזור, יהיו נגישים לציבור ויאפשרו מעבר ושהיה בכל ימות השבוע ולאורך כל שעות היממה. כמו כן יובטח פיתוח הולם של השטחים הפתוחים ובכלל זה גינון בחינת אפשרות לשתילה ולקיום של עצים בוגרים.

ד. **תמהיל יחידות הדיור:** יקבע על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי לעת הכנת תוכנית העיצוב.

5. תועלות ציבוריות:

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

6. היקף התועלות הציבוריות:

יהיה בהיקף של 2,239 מ"ר שטח ציבורי בנוי לפי חישוב אגף הכנסות מבנייה. התועלת הרצויה הינה תשלום לקרן שימור או לחילופין תוספת שטחי ציבור מבונים.

יידוע ציבור:

התכנית הוצגה במפגש יידוע ציבור בתאריך 6.6.21. המפגש התקיים באמצעות מערכת זום. השתתפו 45 תושבים, מתכנני הפרויקט ונציגי העיריה מהמנהלים – הנדסה, בינוי ותשתיות, קהילה. הועלו שאלות בנושאי שימושים, מימדי מגדל, תנועה ותחבורה, חניה, עצים, תחנת דלק, שטחים ציבוריים, המשך רח' אליפלט, קבלת מידע על התכנית. השאלות נענו ע"י המתכננים וע"י נציגי העירייה.

תל אביב 1990

חנות דעת מהדפס הנועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

[illegible][illegible]

מבא"ת ספטמבר 2007

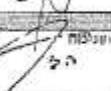
История культуры

לחוס' לשקול דעת הדורח' במסך לשקול עיצוב וארמי חסביח' וכפר שיקבע בתוכנית עיצוב			
+	בניית בין קווי בניין (4.2.3) לקוי מגרש הנחיות בדבר נטיעות (4.2.4) ועצים	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	מחוזת התקצאה למרכז ציבורי והיקפת ויקבעו כמפורט בסעיפים 4.1.1	לפני תשריט אזורי יער' אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך לחשפת המוניט.	4.1.1 סעיף – ציבור – הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או חמרת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ואנו פותח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	3.5.1 (א) שיטות 3.5.1 (ב) שטחי 3.5.1 (ג)	כלל שטח התוכנית	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5
+	3.5.4 (א) גובה קומות לא יעלה על 2 קומות מעל המותר בתשריט העיצוב העירוני 2.5.3 (ג) תוכניות נושאות		
+	סעיף 3.6.14 רחוב עירוני / מקומי	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות למרחב העירוני – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 הוראות נוגעות למבני אזוריים המטאגדים תחת ההגדרה 'מרחב עירוני'
+	סביבת רחוב אליפלט פאנאור מימשי הציר הירוק לאורך אליפלט	סעיף 3.6.13 ציר ירוק 3.6.1 (א) שטחי בנייה לרצונם תת קרקעיים	

קיימות חולות דענ החברות לתכנות, נספח החברות, נספח ביקר ונספח פיתוח העיצוב נוסף על דופן אליפס-קו הבניין למי בניין לשימור. התכנית אשר כוללת רצועת מתעין בתחום דרך אליפס. מעשה תיאום מול מניע. התקן מונחת למי מדיניות חוועדה תמקומות או חלקן שיהיה בעת חובת חיתר, הנמך מבניחם	3.8.1 (ח) לפי סעיף 3.8.2 ד (3), קו בניין בונמך הסמרט לא יפחות מ-5 מטר מבול חדרך או למי קו הבנין של רוב הבנינים בין שני צמחים הנמך מבין השניים, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר. 3.8.4 קו מתעין 3.8.6 (א) חניונים ציבוריים 3.8.6 (ב) חניונים ציבוריים באזור העדפת הכולל רגל 3.8.7 תקן חניה	נספח החברות אזור מרחב הכולל רגל דרך עורקית עירונית דרך עורקית עירונית מנערת נתיבי העדפה לתחביצ תקו האדום שביל אומנים	3.8 חולות למרחבי החברות - כולל חולות כלליות (3.8.1) וחולות לנשואים תכאים, דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.6) רצועות ציבוריים (3.8.6) תקו חנייה (3.8.7) נתיבי החברות ציבורית (3.8.8)
אשר בוועדה לשימור ביום 7.3.21 קיים חלק תיעוד מתחשו	4.3.1 (ג) ו (ח) בתכנית הכוללת ערכים לשימור, יידרש סקר שימור בתחום להנחיות שימור משר לעת עיי ועדת השימור העירונית, כתבאי לדיון בתכנית	מבנים לשימור: הכוללים בריטנט השימור העירונית או שנקבע לבניחם חולות לשימור בתכנית המנערת, או בתכנית מאושרת	טימור - סעיף 4.3 חולות כלליות (4.3.1)
החלייד סביבתית כולל נטח סביבתית קיים סקר אנרגיה חולות מרחיבות לחנות דעת חיהידה העירונית לאיכות הסביבה סדר חונאת בקשה לחיתר	4.4.1 (א) תכנית חוקבת דרך עורקית עירונית מנערת 4.4.1 (ב), חכנית חוקבת ביני במנרש תנובל מדרך עורקית עירונית 4.4.1 (ג) תכנית חוקבת שימורשים רגשים לרעש בסמך לדרך עורקית עירונית 4.4.1 (ד) תכנית שימורשים מנערים של מגורים והעסקת /או מסור ראו מלונאות 4.4.1 (ח) תכנית המאפשרת ביני של 20 קומות ומעלה 4.4.1 (ס) 4.4.4 חניונות מרחיבות	לפי סעיף 4.4.1 התכנית היא בעלת השטח סביבתית למי הסעיפים הרלוונטים תמסורשים:	4.4 סביבה - סעיף 4.4 חנדרת תכנית בעלת השטח סביבתית (4.4.1) חולות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חניונות מרחיבות (4.4.4) חנאים לחקידה (4.4.5) הסמכות לטעות מחולות סעיף 4.4

תנאי להגשת בקשה לחיתוך יתרה חכנת תכנית עיצוב	4.4.5 תנאים להפקדה		
התכנית כוללת נספחי ביוק ומים	ניקוז (א) (4.6.4) בכל תוכנית תשטר תכנית מנייה, על התקן קרקעות בחזיקה של 15% לפחות מתוך שטח המגרש כשטח חדרים. (ב) בכל תוכנית הקבועה תוראות המונעות אפשרות לחידור מים משמים אל מערכת הביוב וחידור מערכות הביוב אל מערכות הניקוז ביוק (4.6.5)	בכל שטח התוכנית תשריט נספח תשתיות	4.6 תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) תחנות כלליות לחומות תכניות (4.6.2) בדיקות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוק (4.6.5) השטח (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בסמכות התכנית: לפי סעיף 162(א) תכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשיטת עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הפורמלית, אולם ועדה מקומית תחלה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(16), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (16), (8), (6), (16) ו- (17) שבו.
סעיף קטן (א) 162 – קביעת או שינוי גובה קומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף קטן (א) 162 – קביעת או שינוי גובה קומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א) 162 – קביעת או שינוי גובה קומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א) 162 – קביעת או שינוי גובה קומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א) 162 – קביעת או שינוי גובה קומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א) 162 – קביעת או שינוי גובה קומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א) 162 – קביעת או שינוי גובה קומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א) 162 – קביעת או שינוי גובה קומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א) 162 – קביעת או שינוי גובה קומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א) 162 – קביעת או שינוי גובה קומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א) 162 – קביעת או שינוי גובה קומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א) 162 – קביעת או שינוי גובה קומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א) 162 – קביעת או שינוי גובה קומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.

הצהרת התכנית			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות העדה המקומית/מחוזית, (באופן זה) כמסומן בסעיף (ג) בהחלט זה.			
שם וטעם משפחת	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
אורי כהן, אורי	025332735	16.8.2022	
חתימת התושב/התושבת			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
הראלה אברהם אורן, עויד	243876-9	15.8.2022	

החלטות
ב"אילנה סולמו – ראש עיר (מחשבו מוכרות ועדה מחוזית)
עונת תכנון

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

התכנית מממשת את מדיניות התכנון העירונית במרחב המסילה סמוך לצירי מתע"ן, משפרת את הקישוריות במרחב הציבורי ומרחיבה אותו וכוללת הקצאות ותועלות ציבוריות כנדרש. התכנית תואמת את המסגרת התכנונית בתכנית המתאר תא/5000 ונערכה לפי הוראותיה.

לפיכך מומלץ לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית ולאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. שילוב הוראה לשלב תכנית העיצוב להפעלת שיקול דעת בקביעת חזיתות, פתחים ושימושים לפארק המסילה.
3. השלמת תיאום הוראות לבדיקות אקוסטיות נדרשות.
4. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית אליפלט מזרח תוכנית רביעית שאנחנו מביאים במרחב המסילה מתוקף תוכנית המתאר ובהתאמה למדיניות שאושרה כאן.
דפנה אלרוד : מציגה את התוכנית
אסף הראל : דיברת על דיור עירוני?
דפנה אלרוד : יש עירוב שימושים של 75% תעסוקה ועד 25% מגורים .
אורלי אראל : התועלת הציבורית היא לא דב"י. ההנחה ממחיר השוק עדיין בקומה 40 זו לא הנחה.
חיים גורן : צריך לשאוף לבניה מרקמית במקומות כאלה כדי שתהיה ההנחה, ויש לראות איך אפשר לשים דב"י באזור הזה.
אלי לוי : יש מקומות שזה אפשרי ויש מגדלים שהם באזורים יותר מרקמיים ואפשר להכניס דב"י.
אלון מטוס : למשל בתוכנית ניבה - גת רימון במרחב המסילה יש בה 5% דב"י -מגדלים עם מס"ד. כאן, מעבר להקצאות הקרקע יש תועלת ציבורית אחרת של הקצאה לקרן לשימור והיא מופיעה בדרפט. ויש חלופה שבמקום הקרן יוקמו מבני ציבור במסגרת הבינוי שראינו והיא חלק מהתוכנית.
חיים גורן : אנחנו כן רוצים שיהיה עירוב של אוכלוסיות מרמות סוציו אקונומיות שיהיה מגוון כשמסתכלים על האזור הזה. יש הרבה מבנים לשימור באזור ויש תועלות ציבוריות אחרות אבל כן צריך לראות איך כן משלבים דיור ציבורי ולא רק מגדלים.
אורלי אראל : יש לעשות הפרדה באזור המער המטרופוליני בהם עיקר זכויות הבניה הולך לתעסוקה 75%, ואז 25% הנותנים יכולים ללכת למגורים. המגורים הללו היות שהם במגדלים כי זה אזור תעסוקה מטרופוליני בקרקעות מצומצמות עם בניה של רח"ק של 12.8. המצב שהמגורים במרבית המקרים הם בקומות הגבוהות של המגדלים. בגלל מחירי הדיור ומחיר הקרקע שהוא גבוה ההנחה של 40% היא לא משמעותית מבחינת מחירי הדיור. אז באזור המער המטרופוליני במרחב המסילה המלצתנו שבמגדלים שמרבית המגדל 75% הוא תעסוקה הדב"י הוא חסר משמעות מבחינת ההנחה שמקבלים.
דפנה אלרוד : גודל יח"ד הדירות קטן ויקר.
אלון מטוס : בתכנית הזו יש תמהיל יח"ד מגוון, ממוצע גודל דירות עירוני ואחוז מחייב של דירות קטנות. בהשוואה לרוטשילד 2 שהוזכר כאן קודם יהיו יותר אנשים שיגורו כאן ומגוון אוכלוסיות.
אסף הראל : אני מברך את התוכנית שממשיכה את המארג הנכון המתבקש במרחב המסילה. אולם המעברים בסמטאות להולכי הרגל בעיניי תכסית המגדל מעט גדולה מידי במקומות הללו אפשר היה לצמצם.
דפנה אלרוד : לכן רשמנו מינימום.
אסף הראל : אבל כרגע יש שם מסחר יכול להיות שהיה עדיף מגדל יותר צר.
דפנה אלרוד : יש אפשרות לצמצם את התכסית של המסד לכן כתבנו מינימום.
אסף הראל : רק חזית אחת מקבלת את תחושת המרקמיות המזרחי.
דפנה אלרוד : יש נסיגה ועדיין יש תחושה של מסד שבנוי מחובר לבנין המרקמי.
אסף הראל : אם היו 3 קומות מפרידות אז היתה תחושה אחרת. אלו הערות לתוכנית העיצוב. ככל שיהיה יותר צר ומרקמי נקבל התחברות יותר הומוגנית. נקודה שלישית הוא על תקן החניה שהוא חצי צריך לשאוף שכמה שפחות תקני חניה זה מיותר במיוחד שזה על הקו של הרכבת. חזיתות רוחב הסמטה ותקן החניה אחד להקטין והשני להגדיל.

אורלי אראל: אנחנו עובדים לפי הנחיה של הועדה מקומית. כאן אפשר פחות, תקן החנייה הוא מקסימלי. מיטל להבי: לעירית יש 13.34% מבעלות על הקרקע האם יש דיור בר השגה לפי המדיניות? אורלי אראל: הבעלות שלנו הם רק לדרכים אין לנו שטח סחיר. מיטל להבי: והדרכים לא מקנים זכויות.

עמי אלמוג: לא נכון. הדרכים נכנסו מעל הקו בטבלת איחוד וחלוקה. זאת בניגוד להמלצת סגנית היועמ"ש לממשלה וההמלצה של יועמ"ש העיריה מנוגדת להמלצת היועמ"ש לממשלה ונדון על כך בהתנגדויות.

דורון ספיר: עמי תחזור על דברך.

עמי אלמוג: סגנית מה"ע אמרה שהדרכים לא נכנסו מעל הקו וזה לא נכון הדרכים נכנסו מעל לקו בטבלה וזאת בניגוד לעמדתנו ובניגוד לעמדת סגנית היועמ"ש לממשלה. יצאה החלטת של יועמ"ש של העיריה שהיא הפוכה הדברים צריכים להתברר ונעשה זאת במסגרת התנגדויות אבל גם העיריה צריכה לברר בתוכה האם ההמלצה שלכם היא נכונה או לא בעקבות ההנחיה שיצאה.

הראלה אברהם אוזן: הנושא מוכר ומדובר בסיטואציה מאוד מסוימת שבה יעוד הקרקע במצב הנכנס זה אזור לתכנון לעתיד. יש פה אזור ב1200 שלא יצאו היתרי בניה לאורך השנים ולפי סעיף 14 ב1200 זה אזור לתכנון בעתיד מובהק. כלומר כולם נכנסים באותו מצב, נושא של דרכים במצב קודם בתוכניות קודמות הוא לא רלוונטי לסיטואציה שלנו.

מיטל להבי: יש מדיניות שאושרה בהנהלת העיריה שלפיה עיריית ת"א על קרקעות שלה בתב"עות חדשות תדאג שקרקעות עירוניות לא ישמשו כשטחים סחירים מניבים גרידא אלא ישמשו למדינות דיור בר השגה של העיריה. אם זה נכנס לא כדרכים ב1200 וזה סותר את המדינות של ראש העיר ושל מה שאישרנו בהנהלת העיריה. אני מבקשת הבהרה. אם יש מדיניות שיש 13% של קרקע של עירית ת"א נא להמציא זכויות של דיור בר השגה לתושבי העיר.

הראלה אברהם אוזן: נושא דיור בר השגה נשאל כאן כבר בתחילת הדיון.

מיטל להבי: דיור בר השגה על אדמת עיריה אמור להקצות 50% מזכויות הבניה לדיור בר השגה לצמיתות. אלי לוי: יש לנו 3% בעירוב שימושים גם מתוך הסחיר וגם מתוך המגורים שמה לא נשאר כלום. המדיניות אומרת שבאים לשווק שטח עירוני שיש בו מגורים המועצה תחליט על אופן השיווק של אותן זכויות באופן שיתן דירות לעירייה. כל מקרה יוצג במועצה ושם מוצג כמה הולך עבור העיריה וכמה הולך לשיווק כל פרויקט יוצג בנפרד.

מיטל להבי: מה הגודל של זיקת הנאה

אלי לוי: נא לדייק אין כאן זיקת הנאה שנכנסת לתוך הבניינים היא מסביב במסגרת הקונטור.

מיטל להבי: כמה שטח זיקת הנאה בנפרד משטח הדרכים והשב"צ. מאיפה צצה תוכנית 1200 שעומדים להנחית אותה על רובעים 5 ו6 זו תוכנית ישנה שאין לה תוקף ממזמן. משליכים אותה ברובעים 5 ו6 משיתים היטל השבחה.

הראלה אברהם אוזן: זה לא נכון

חיים גורן: לגבי נושא הדרך הכביש - אמרתם בחו"ד תנועתית שההתייחסות רק לנושא החניה אין התייחסות. למה זה טוב שהכביש (סמטת שלוש) יהיה בצורת ר' שמחבר את רחוב שלוש וחוזר בחזרה לאילת ולא מחבר את שלוש ישר לאלפלט ויאפשר עוד מעברים יותר נגישים במרחב. אם זה אומר להעביר את כל המגדל דרומה אולי עדיף. למה התנועה היא כפי שהוצגה.

מלי פולישוק: לגבי הדב"י היום עומדים לאשר את מדיניות הדיור ונאמר שבכל בנין יהיה בין 10-5 דב"י ואם אי אפשר אז להעביר לקרן דב"י. בנין כזה צריך להקציב כסף לקרן שימור האם הוא צריך להעביר כסף גם לקרן דב"י אם הוא לא יכול להעשות דב"י? בנוסף נאמר שרק בקומות העליונות אפשר לעשות דב"י אבל מכיוון שזה יקרה אז אין טעם לעשות דב"י. אני מניחה שאתם רוצים לגוון אוכלוסייה כך שבין בין משפחות מעוטות יכולת למשפחות עשירות יש באמצע שכן יכולות לשאת בהוצאות יש משפחות באמצע במעמד ביניים והנחה של 40% תהיה משמעותית למה לא לגוון את האוכלוסייה. בנושא החניה האם אתם דואגים שהתחנה תעבוד בשבת אח"כ תדרשו תקן חניה אפס כי כל עד אין תחבורה בשבת אין ערך דיור בלי חניה כי אחרת אתם גוזרים על התושבים להישאר בבית.

אלון מטוס: בעניין זיקת ההנאה מדובר בכדונם וחצי. ההגדרה בתב"ע היא שכל השטח שאינו בנוי בתחום המגרש הסחיר יהיה כולו בזיקת הנאה. יש תכנית מקסימלית ויש הגדרה של מינימום רחוב של מעברים. מדובר על זיקות הנאה בשטח של דונם ארבע מאות ארבעים ובתוכנית העיצוב נקבע באופן מדויק את מיקום הבניינים וכל השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה והמספר יתעדכן.

מיטל להבי: לגבי תוכנית העיצוב שתתעדל שהשבילים בין הבניינים יובילו למקום כי בד"כ אנשים עוברים במעברים כדי להגיע לצומת וכד' שהיא מעבר דרכים וכדי שהם יגיעו למעברי חניה וזאת בתוכנית העיצוב. אלון מטוס: יש כאן הרחבה להולכי הרגל, לגבי סמטת שלוש הנושא נדון לגבי הרוחב ולגבי כלי רכב ואחת הסוגיות שנדונה בהקשר הזה היא הסימטה הדרומית למגדל, שמאפשרת מעבר נוסף וחשיפה של חזית המבנה לשימור. אנחנו רואים חשיבות של פתיחת החזיתות של השימור ולכן החלטנו לבחור וליצר 2 מעברים אחד צפונית ואחד דרומית, במקום מעבר אחד רחב, שהרכב יגיע דרך סמ' אולשן לרח' אילת. אנחנו רואים ערך ביצירת כל המארג של המעברים ולא דוקא יצירת מעבר אחד דרך סמטת שלוש. רוני: לגבי התועלות הציבורית. מדובר בדב"י קרקע פרטית בשונה לשאלה של מיטל שהתייחסה לקרקע ציבורית. תמיד יש צורך לבחור בתועלות שונות וכאלה שיש בהם אפקט ציבורי.

אורלי אראל: בהתאם לתוכנית המתאר 5000 קרן דב"י עדין לא מוגדרת. בתוכנית המתאר המעודכנת 5500 הכנסנו זאת אבל אין לנו קרן דב"י ב-5000 כך שאי אפשר ליצור אותה. מלי פולישוק: אז מה הטעם במדיניות דיור אם אי אפשר לקבוע זאת? אורלי אראל: המדיניות קובעת הנחיות לתב"ע. מיטל להבי: אז גם מדיניות הדיור קובעת לתב"ע. אורלי אראל: אבל אין אפשרות לקבוע קרן דב"י כתועלת כי זה לא הוגדר כך במתאר 5000. מלי פולישוק: ב-5500 קבעתם את זה אורלי אראל: כן.

מלי פולישוק: כלומר שכל הבניינים עכשיו עד שלא תהיה מופקדת 5500 לא יהיה קרן דב"י. רוני קינסבורג: התועלת שתיתן את האפקט המקסימלי ואת המיקסוס של התועלת הציבורית. האופציה הראשונה כאן היא תשלום לקרן להסכמי שימור שידועים שהיא עשויה מבחינה משפטית. מכיוון שזו יכולה להיות בעייתית יש חלופה נוספת לתוספת של שטחי ציבור, אלו החלופות המועדפות מבחינה תכנונית. הקרן לדב"י היא סוגיה שנמצאת בתחילת דרכה ולשם אנחנו שואפים. כרגע נושא הדב"י הוא בעדיפות נמוכה יחסית לתועלות שנדרשות.

אלון מטוס: היכולת שלנו בתוכנית לייצר מגוון הדיור במקרה הזה אנחנו מגדירים ממוצע של דירות קטנות שהוא 90 מ"ר שמייצר תמהיל דירות מגוון. על המחירים אנחנו לא יכולים לשלוט אבל אנחנו יכולים לשלוט על המגוון והוא כלול. התוכנית הזו מתאפשרת מגורים במבנים העצמאיים שהם לא במגדל ואם יוחלט להקים מגורים זה מייצר מגורים מסוג שונה לכן התוכנית כן מציעה מגוון אפשרויות ליח"ד. מלי פולישוק: אסף דרש תקן אפס אבל צריך לדרוש תחבורה בשבת כי אין תחבורה בשבת אז יהיה להם מכונית אז איפה הם יחנו?

הראלה אברהם אוזן: 1200 היא תוכנית מאושרת מ-1975. התוכנית חלה על 1500 דונם והיא קבעה את מרבית השטח שכלול בה ביעוד של אזור לתכנון בעתיד והיא לא ביטלה תוכניות שקדמות לה. אך היא קבעה בסעיף 14 שכל תכנון שהוא לא תואם תכנון בעתיד אי אפשר לבצע אותו. כלומר התוכנית קבעה היכן שהתוכניות שקדמו לה לא תאמו את התכנון עתידי היא לא אפשרה להוציא היתרי בניה מכח התוכניות שקדמו לה. לכן ביחס לשטחים הללו נדרש להכין תוכנית חדשה. התוכנית הזו בתוקף היא לא בטלה יש בה הוראה שכתוב זמן ביצוע ויש פסיקה של ביי"מש עליון שאומרת שזמן ביצוע הוא זמן מומלץ לביצוע תוכנית. התוכניות האלו לא בטלות ולכן התוכנית בתוקף. מה שקרה שבעשור הראשון לאחר אישור התוכנית הועדה המקומית החליטה באזורים רבים שכלולים בתחומה להמשיך להחיל תוכניות קודמות וזה המצב ברובעים 5 ו-6. ברובעים 5, 6 אנחנו מוצאים היתרי בניה בתחום תוכנית 1200 מכח תוכניות שקדמו לה ובשנים האחרונות גם מכח תוכניות שקדמו לה + תמ"א 38. לכן באזורים אלו ראינו בתוכניות הקודמות ל-1200 כתכנון העתידי. הכנת תוכנית חדשה אחריה לא גורם לכך שאתה מבקש היטל השבחה מאפס בניגוד למה שנאמר. לעומת זאת יש אזורים שבהם הכינו תוכניות חדשות מרבית השטח שלה הוחלף ויש אזורים שלא הוציאו היתרי בניה כי חיכו לתכנון חדש. לדוגמה זו התוכנית הזו, אליפלט שבקשו לראות תכנון חדש.

דורון ספיר: בנושא פינוי תחנת הדלק ובדיקות קרקע לא כתוב בדבר.

דפנה אלרוד: יש הנחיות לבדיקות קרקע בתקנון.

דורון ספיר: אני מבקש שייכתב בדבר או בהחלטה טיפול בקרקע בהתאם לנוהל לאחר פינוי תחנת הדלק.

אלון מטוס: גם אם זה לא מצוין בדבר זה מתואם עם הרשות לאיכות הסביבה ונציין זאת.

דורון ספיר: אני מבקש להוסיף זאת להחלטה

אלון מטוס: מקריא את ההחלטה.

הצבעה:

בעד: אסף הראל, גורן חיים, חן אריאלי דורון ספיר

מיטל להבי נמנעת כי הגיעה באיחור

בישיבתה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התכנית מממשת את מדיניות התכנון העירונית במרחב המסילה סמוך לצירי מתע"ן, משפרת את הקישוריות במרחב הציבורי ומרחיבה אותו וכוללת הקצאות ותועלות ציבוריות כנדרש. התכנית תואמת את המסגרת התכנונית בתכנית המתאר תא/5000 ונערכה לפי הוראותיה.

לפיכך הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית ומאשרת להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אישור למחיקת התביעה העומדת בכתובת סמטת שלוש 17.

2. השלמת תיאום עקרונות השומה לפי הנחיות גורמי העירייה הרלוונטיים.

3. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תיאום הוראות למבני ציבור למקרה וישולבו במגרש הסחיר.
5. שילוב הוראה לשלב תכנית העיצוב להפעלת שיקול דעת בקביעת חזיתות, פתחים ושימושים לפארק המסילה.
6. השלמת תיאום הוראות לבדיקות אקוסטיות נדרשות.
7. השלמת תיקונים טכניים למסמכי התכנית בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
8. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
9. ביצוע תיאום הוראות לביצוע בדיקות קרקע בתחום תחנת הדלקת וסביבתה/

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מיטל להבי

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11000 בעמוד 2377 בתאריך 26/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

21/12/2022	מעריב הבוקר
21/12/2022	מעריב
23/12/2022	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

תל אביב	אודי כרמלי
הרוקמים 26 מרכז עזריאלי חולון 5885849	נגה בר חברת נתע
פנחס רוזן 72 תל אביב 6951294	עו"ד אברהם נאמן
ששת הימים 30 בני ברק 5120261	עו"ד אורלי וידן
יגאל אלון 94 תל אביב 6789139	עו"ד אריאל שיין
ז'בוטינסקי 33 רמת גן 5251107	עו"ד גדנסקי
אחד העם 31 תל אביב 6520204	עו"ד כספרי אמיר
ד. מנחם בגין 74 ת"א 6721516	עמינדב בלוזר עו"ד
רחוב אילת 39 תל אביב - יפו 6684612	ראובן יעקבי

	שם המתנגד	זיקה לתכנית	באמצעות עו"ד
1.	חברת נת"ע		עו"ד שירי סיני-מסט
2.	סונול ישראל בע"מ	שוכרים מוגנים, חלקה 43 גוש 7041 (בתחום הקו הכחול)	עו"ד אמיר כספרי ועו"ד יהונתן לנקרי ממושרד ש. הורוביץ ושות'.
3.	פז חברת נפט בע"מ	בעלי זכויות, חלקות 7-8 גוש 7041 (סמוך לקו הכחול)	עו"ד עמינדב בלוזר
4.	טליה מויאל, מירון ברושי, נפתלי איכר, רועי חיים אפרת	בעלי זכויות, חלקה 29 גוש 7041 (בתחום הקו הכחול)	עו"ד מרדכי גדנסקי
5.	עזרא וצחי משעל	בעלי זכויות, חלקות 35 36 בגוש 7041 (בתחום הקו הכחול)	עו"ד יעקב כהן ועו"ד אורלי וידן ממושרד עמר רייטר ז"אן שוכטוביץ ושות'
6.	ביבי ענת וראובן יעקובי	דיירים מוגנים, רחוב אילת 39 בחלקה 37 בגוש 7041 (בתחום הקו הכחול)	עו"ד אנג'לו ניסים גניש
7.	התנגדות חברת עטיף בע"מ	בעלי זכויות, חלקות 29- 30 גוש 7041 (בתחום הקו הכחול)	עו"ד אמיר ברגר, משרד אברהם נאמן
8.	התנגדות היוזם	בעלי זכויות, חלקות 7041 28,38,43 גוש (בתחום הקו הכחול)	
9.	מהנדס העיר		

סיכום ההתנגדויות, המענים וההמלצות :

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
1	חברת נת"ע		
כללי	התכנית חופפת לתוואי קו המטרו 2M ע"פ תת"ל 102 שנמצאת בהכנה. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.	תת"ל 102 עדיין לא אושרה ולכן אין להטמיע הוראות לפיה. התכנית לא פוגעת באפשרות העתידית של התת"ל להתממש. ככל שהתת"ל תתאשר היא בכל מקרה גוברת במדרג התוכניות והוראותיה יגברו.	לקבל חלקית את ההתנגדות להוסיף סימון 'רצועת מתע"ן תת"ק עתידית' לנספח התנועה בלבד
א.	במידה ויאושר התת"ל לפני תכנית זו, יש לכלול בתשריט המצב המאושר קו כחול וסימון רצועת מתע"ן תת קרקעית בהתאם לתת"ל.	כמפורט בסעיף הכללי	לדחות את ההתנגדות
ב.	יש לכלול בתשריט המצב המוצע קו כחול וסימון מלא של רצועת מתע"ן תת קרקעית בהתאם לתת"ל.	כמפורט בסעיף הכללי	לדחות את ההתנגדות
ג.	יש לתקן את הוראות התכנית : במידה ותת"ל 102 תתאשר לפני תכנית זו, יש לסמנה תחת סוג היחס 'כפיפות'. יש להוסיף לסעיף עוגנים: "הקמת עוגנים לתוואי המטרו תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימה על כתב התחייבות ע"י יזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים פולימורים פריקים בלבד." לייעוד הקרקע דרך מוצעת עם סימון רצועת המתע"ן התת"ק יש להוסיף: "בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 102"; יש להסיר סעיף 4.3.1 ס"ק א2; לסעיף 4.3.1 ס"ק א3 יש להוסיף: "ובתיאום עם הגורם המוסמך לעניין המטרו". במקום סעיף 17 לתנאים בהליך רישוי יש לכתוב: "בתחום המסומן בתשריט כ"רצועת מתע"ן תת"ק" לא יינתן היתר בנייה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך לעניין המטרו"; "לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו ובתחום תוואי הקו האדום אלא בתיאום עם הגורם המוסמך ומי	כמפורט בסעיף הכללי	לדחות את ההתנגדות

		מטעמו"; "תנאי לאישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, תכנית ניקוז הינו תיאום ואישור הגורם המוסמך לעניין המטרו והקו האדום"; "יש לתאם עם הגורם המוסמך לעניין המטרו והקו האדום כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט".	
ד.	בנספח הבינוי :	יש להוסיף סימון מלא של רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 102 (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל; יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 102 בחתך א/א (מזרח מערב); יש להוסיף סימון של גבול תכנית תוכנית הקו האדום תא/מק/3750 בחתכים ב/ב ו-ג/ג; יש להוסיף בתנוחה סימון מלא של רצועת המסילה התת קרקעית וגבול תוכנית הקו האדום תא/מק/3750.	לדחות את ההתנגדות כמפורט בסעיף הכללי
ה.	בנספח התנועה :	יש להוסיף סימון מלא של רצועת המתע"ן התת"ק בהתאם לסימונה בנספח המסילה בתת"ל; יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 102 בחתך 1/1 (רח' אליפלט); יש להוסיף סימון מלא של רצועת המסילה התת קרקעית של תוכנית הקו האדום תא/מק/3750.	לקבל את ההתנגדות חלקית, להוסיף סימון רצועת מתע"ן תת"ק עתידית לנספח התנועה
ו.	בנספח הניקוז :	יש לתקן את נספח הניקוז כך שלא יתווסף נגר כלשהוא למערכת הניקוז של השצ"פ לאורך הקו האדום ולתוואי המטרו.	לדחות את ההתנגדות
ז.	בטבלאות האיזון וההקצאה :	יש לסמן במצב היוצא את המגרשים בתחום החפיפה לתת"ל 102 ביעוד "דרך" ולרשום את הבעלות ע"ש מדינת ישראל.	לדחות את ההתנגדות כמפורט בסעיף הכללי

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
2	סונול ישראל בע"מ, בעלי עניין בחלקה 43 גוש 7041		
כללי	יש לתקן את טבלאות ההקצאה והאיזון כיוון שהיא מתעלמת מזכויות סונול בתחנת הדלק ומתעלמת משווי התחנה במצב הנכנס	טבלאות ההקצאה ואיזון מקצים זכויות לחלקה ולבעלים. מערכת יחסים חוזית בין צדדים בתוך החלקה אינה חלק מעקרונות ההקצאה והאיזון והטבלה מתבצעת ביחס לבעלים. סוגיות שהינן בין מחזיקים בתוך החלקה צריכים להיפתר במסגרת חוזית פנימית ולא במסגרת טבלאות איחוד	לדחות את ההתנגדות

	והחלוקה או במסגרת הוראות התכנית.		
א.	סונול היא דייר מוגן בתחנת התדלוק, יש להורות על איזכור זכויותיה של סונול במסגרת טבלת ההקצאה והאיזון ולהסדיר את פני הדיירים המוגנים במסגרת הוראות התכנית.	המענה כמפורט לטענה הכללית, הקודמת.	לדחות את ההתנגדות
ב.	שגה בחסר שמאי התכנית בשומת שווי מגרש תחנת התדלוק. כך נקבע שלא כדין כי שווי מ"ר סחיר בכל אחת מהחלקות הוא אחיד מבלי להתייחס לשימוש השונה שנעשה בכל חלקה ומהבינוי הקיים עליה.	ע"פ תקן 15 והבהרה מס' 1 לתקן 15 יש להעריך את שווי הקרקע במצב הנכנס לפי תכנית 1200 (המהווה את המצב הקודם) ולכן כ'אזור לתכון בעתיד' ואת המחוברים יש להעריך בנפרד ע"פ עלותם הפיזית.	לדחות את ההתנגדות
ג.	שגה בחסר שמאי התכנית בשומת שווי המחוברים שבתחנת התדלוק. שווי המחוברים במצב הנכנס בטבלת ההקצאה והאיזון נמוך באופן משמעותי משוויה הריאלי וממחיר השוק שלה.	מדובר על תחנה תדלוק ותיקה שניצבת על חלקה 43, ששטחה בתכנית הינו כ- 2.5 דונם. התחנה אינה תורמת כלכלית לחלקה ואף הימצאות התחנה יוצרת "גיבנת" על החלקה הואיל והימצאותה סביר שמנע ויקשה בעתיד על בניה נוספת מחשש לקירבה לאזור מזוהם. שווי המחוברים ניתן בהתאם למבנה תחנת התדלוק הקיימת במקום.	לדחות את ההתנגדות

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
3	פז חברת נפט בע"מ		
	יש למחוק מתכנית התנועה הסדרי תנועה שמחוץ לקו הכחול של התכנית או לחילופין לתקן את תכנית התנועה. תכנית התנועה פוגעת בכניסה לתחנת התדלוק ובתפקודה	רחוב אליפלט מורחב במסגרת תכנית זו, חלקו הקיים מחוץ לתחום התכנית. הסדרי התנועה שהוצגו הם לכל רוחב הרחוב לאחר שיורחב והם תואמו לפי נספח התנועה של תכנית שכונת מנשייה המופקדת. הסדרי תנועה אינן כפופים לתכנון התב"עי, אלא להחלטות רשות התמרור ואלו יבחנו במועד המתאים. כיום ניתן להיכנס לתחנת הדלק ע"י פניה שמאלה או ימינה מרחוב אליפלט, לפי התכנון העתידי ניתן יהיה להיכנס רק בפניות ימינה. מאידך לרחוב אליפלט שהיום חסום יהיה המשך בעתיד, כך שתתווסף תנועה רבה שתעבור ליד התחנה.	לדחות את ההתנגדות

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה

4	בעלי עניין בחלקה 29 גוש 7041		
כללי	בלוח ההקצאה נקבע לחלקה 29 שבתחום התכנית שווי שגוי וחסר. יש לתקן.	לפי המענים לטענות כמפורט:	לדחות את ההתנגדות
א.	שמאי התוכנית העריך את שווי חלקה 29 בחסר כשווי קרקע ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" בתוספת השווי הפיזי של המחברים. ברם, זהו אינו השימוש המיטבי של החלקה שהינו הערכת שווי המקרקעין שווי הקרקע ע"פ הבינוי הקיים שנקבע לפי תכנית יפו A המנדטורית.	שמאי התכנית פעל ע"פ תקן 15 והבהרה מס' 1 לתקן 15 יש להעריך את שווי הקרקע במצב הנכנס לפי מצב קיים, שהינו תכנית 1200 (המהווה את המצב הקודם) ולא ע"פ תכניות קודמות. תכנית 1200 ביטלה באזורי בהם לא יצאו היתרי בניה, את התוכניות הקודמות ולפיכך רק היא חלה, לכן גם הוערך כ'אזור לתכנון בעתיד' כאשר את המחברים יש להעריך ע"פ עלותם הפיזית. סעיף 8 לתקן קובע שיש להעריך את שווי החלקות לחוד כבלתי בנויות בתוספת עלות פיזית של המבנים. ע"פ ההנחיות האמורות, גם במגרשים בנויים שבהם המחברים תורמים לשווי, יש להעריך את שווי החלקה כריקה ופנויה בהתאם ליעודה ובגין המבנים יחשבו את הפיצוי על פי עלותם הפיזי.	לדחות את ההתנגדות
ב.	יש לבטל מקדם מושע בחלקה היות ומדובר בשני בעלים בלבד, לחילופין לחלקות רשומות עם מס' רב של בעלים יש לתת מקדם הפחתה למושע גדול יותר.	בנסח הרישום של החלקה רשומים שני בעלים וששה בעלי הערות אזהרה שנרשמו בחלקם כבר לפני עשרות שנים. דהיינו לחלקה זו לפחות 8 בעלים ואף יותר אם לוקחים בחשבון את הבעלויות בחברת עטיף בע"מ שבה רשומים 3 בעלים מתוכם נפטר לפחות אחד ו- שלושת יורשיו לא רשומים ברשם החברות. חברה זו מצויה מאז שנת 2013 בהליכי פירוק מרצון אשר טרם הסתיימו.	לדחות את ההתנגדות
		בנוסף, אין באפשרות שמאי התכנית להעריך את את טיב היחסים בין שני בעלים או יותר ולכן מקדם המושע התייחס ליותר מבעל אחד.	

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה

5	התנגדות בעלי זכויות בחלקות 35, 36 בגוש 7041		
כללי	בטבלאות האיחוד והחלוקה נפלו טעויות מהותיות שיש לתקן ע"מ לא לפגוע בזכות הקניין של בעלי הזכויות בקרקע	לפי המענים לטענות כמפורט:	לדחות את ההתנגדות, למעט תיקון טעות סופר
א.	הטבלה לא נערכה בהתאם לטופס 1, ולא על רקע מדידה עדכני	שמאי התכנית ערך את כל הפרטים הנדרשים ע"פ טופס 1 שנמצאים בטבלת ההקצאה ואיזון שנערכה לתכנית הנדונה. בנספח העקרונות לטבלת הקצאות ואיזון לתכנית הנדונה בעמ' 3 צוין, כי שטחי המגרשים בתכנית הינם עפ"י מדידה מיום 25.5.2022 אשר נערכה ע"י מודד מוסמך.	לדחות את ההתנגדות
ב.	חלקות 38, 43, 44 כוללות מבנים לשימור לפי תכנית השימור 2650' ולכן צריך להפחית עלויות שימור למ"ר מעטפת, ולקבוע במצב הנכנס שווי זהה לחלקות שלא כלולות בתכנית השימור	במקרה הנדון נלקח בחשבון ע"י השמאי שווי קרקע במצב הנכנס כקרקע לתכנון בעתיד הואיל ושווי שוק בין קונה מרצון למוכר מרצון ברור שהיה מחושב ע"פ קרקע לתכנון בעתיד. יש לזכור, שהמצב הנכנס צריך לענות גם על הגדרת שווי שוק כקרקע ריקה ופנויה. כמו כן, כי תכנית תא/2650' לא קובעת יעודי קרקע. הקרקע הינה קרקע לתכנון בעתיד.	לדחות את ההתנגדות
ג.	יש לתקן את טבלאות ההקצאה והאיזון כך שיינתנו מקדמי מושע בחלוקה שונה, אשר תשקף את מקדם הזמן האמיתי שיידרש לצורך פירוק שיתוף בחלקות, לרבות ההתייחסות להסכמי שיתוף. לענייננו - לחלקה 35 יש לתת מקדם 1.	בחישוב מצב נכנס נלקחה בחשבון ע"י שמאי התכנית הפחתה למושע הנעה בגבולות של 0.9- 0.95 בהתאם לעוצמת השיתוף של כל חלקה וחלקה. בחלקה 35 לא הוצג לעיוננו הסכם שיתוף. לכשיוצג יבחן מעמדו האם ההסכם מנטרל את אלמנט המושע.	לדחות את ההתנגדות
ד.	יש להסיר את חלקות 60-62 מתחשיב המצב הנכנס, כיוון שמדובר בחלקות שהופקעו ומשמשות בפועל לדרכים.	חלקות 60-62 הינם בבעלות עיריית תל אביב – יפו כאשר חלקות אלו במצב המאושר הן אזור לתכנון בעתיד, ייעוד סחיר, ולכן דינן כדין כל בעל פרטי להיכלל בטבלת האיזון מעל הקו. כיוון שחלקות אלה משמשות כדרך הוחלט להכניס אותה במקדם 0.1.	לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות
ה.	יש לתקן שווי מחוברים כך שלא יבחין בין מבנה לשימור, שטרם שומר, למבנה קיים אחר.	שמאי התכנית לקח בחשבון עלות המחוברים כפי שנדרש בתקן 15 לא שווי שוק כפי שמכוון אליו שמאי המתנגדים.	לדחות את ההתנגדות
ו.	יש לתקן שטחי הבנייה של המחוברים כך שלא יכללו שטחי בנייה קיימים ללא היתר ושלא	חלקה 38 – בשומת המתנגדים חלה ככל הנראה טעות בזיהוי כך שלמבנה שימור הם ייחסו שטח של 188 מ"ר שאינו חלק מהמבנה לשימור. השטח שנלקח בחשבון ע"י שמאי	לדחות את ההתנגדות למעט לגבי

חלקה 35 – תיקון טעות סופר בטבלאות שאינה משפיעה על חלוקת הזכויות	התכנית הינו לפי טיוטת תשריט בית משותף בתוספת 10% לשטחי שירות חלקה 43 - בהתאם למדידה שנערכה ע"י אדריכלית שימור, המתבססת על חישוב הנדסי המבוסס על מידות הקיימות בתכניות היסטוריות וכן תכניות מצב מקורי משוחזר מתיקהתיעוד, סה"כ השטח הבנוי של בית וילנד הינו כ- 668 מ"ר (ללא מרפסות). שטח המבנה הצפוני (כ- 145 מ"ר) לא נלקח בחשבון בטבלה כמצוין בסעיף 8.7 לנספח לטבלת התכנית הנדונה. מבנה מערבי- נלקח בחשבון שטח של כ- 364 מ"ר ע"פ מדידה גרפית. חלקה 35 - בנספח לטבלאות ההקצאה של התכנית הנדונה בעמ' 21 נפלה טעות סופר ונכתב בטבלה שטח בנוי של כ- 40 מ"ר בעוד שתרומת המחוברים נעשתה לשטח של כ- 80 מ"ר בדומה למצוין בשומת המתנגדים. חלקה 36 - נלקח בחשבון קומת קרקע + קומה א'. לא ברור מהיכן שאר השטחים. ובנוסף מפורט: חלקות 31-33 - על החלקות בנויות סככות לכן לא נלקחו בחשבון בטבלה כמצוין בסעיף 8.7 לנספח לטבלת התכנית הנדונה. חלקה 45 - שטח הסככה (כ- 360 מ"ר) לא נלקח בחשבון בטבלה כמצוין בסעיף 8.7 לנספח לטבלת התכנית הנדונה.	כדין: חלקה 38 - יוחס שטח עודף של 394.94 מ"ר למבנה לשימור ושטח עודף של 469.94 מ"ר למבנים החד קומתיים. חלקה 43 – יוחס שטח עודף של 82.4 מ"ר למבנה לשימור. חלקה 35 – יוחס שטח חסר ב 33.76 מ"ר. חלקה 36 – יוחס שטח חסר ב 34 מ"ר.	
לדחות את ההתנגדות	מערכת יחסים בין בעלי זכויות בקרקע לבין דיירים מוגנים אינה חלק מהעקרונות בטבלת האיזון וצריכה להיפתר ע"י הבעלים. בהתאם עלויות פינוי דיירים מוגנים או פולשים לא נלקחות בחשבון בטבלת האיזון בהתאם.	ז. בחישוב המצב הנכנס היה צריך לקחת בחשבון את עלות פינוי הפולשים, בחלקות בהן הם קיימים. לחילופין, יש להוסיף לתקנון התכנית הוראה הקובעת כי פינוי הפולשים ו/או הדיירים המוגנים לרבות העלויות הכרוכות בכך יושתו על בעל הזכויות באותה החלקה ערב אישורה של התכנית.	
לדחות את ההתנגדות	כל שטחי הציבור המסומנים בתכנית, הועדה המקומית ראשית להפקיע ולתפוס בהם חזקה ע"פ חוק, לכן אין למחוק הוראה זו מתקנון התכנית.	ח. יש למחוק את ההוראה לפי העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים טרם ביצוע הרישום, כיוון שהיא פוגעת בזכויות בעלי החלקות המיועדות לשטחים ציבוריים וזאת ללא תלות במימוש ובקבלת התמורה.	

ט.	מבקשים לתקן את התכנית תוך הוספת שלביות להוצאת היתרי הבנייה, לפיה תנאי לקבלת היתר בניה בתא שטח מסוים יהיה קבלת היתר להריסה ואף הריסה בפועל של הבינוי באותו תא שטח, וכי תנאי לקבלת היתר והריסה בפועל של הבינוי בתאי שטח מס' 4 ו-5 המיועדים לדרך יהא קבלת היתר בנייה בתא שטח מס' 1.	שטחי ההקצאות לצרכי ציבור, המגרשים למבני ציבורי והדרכים, ניתנו בתכנית כדי לתת מענה לתוספת זכויות הבנייה מכוח התכנית, אשר מרוכזים בתא שטח 1. לכן לא ניתן לנתק בין פינוי תאי השטח הללו כולם לבין קבלת היתר בנייה בתא שטח 1.	לדחות את ההתנגדות

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
6	שוכרים מוגנים ברחוב אילת 39 בחלקה 37 בגוש 7041.		
א.	מבקשים הקצאת זכויות בתכנית	המתנגדים הינם דיירים מוגנים. טבלאות ההקצאה ואיזון מקצים זכויות לחלקה ולבעלים ע"פ החוק והתקנות. מערכת יחסים חוזית בין צדדים בתוך החלקה אינה חלק מעקרונות ההקצאה והאיזון והטבלה מתבצעת ביחס לבעלים. סוגיות שהינן בין מחזיקים בתוך החלקה צריכים להיפתר במסגרת חוזית פנימית ולא במסגרת טבלאות איחוד וחלוקה.	לדחות את ההתנגדות

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
7	חברת עטיפ בע"מ		
	יש לתקן את טבלת האיחוד והחלוקה	לפי המענים לטענות כמפורט:	לדחות את ההתנגדות
א.	יש לתקן את המצב הנכנס והיוצא בחלקות 29-30 בגוש 7041 בהתאם לטבלה שפורטה במסגרת ההתנגדות עצמה.	טבלאות האיזון והחלוקה מוקצים ע"י השמאי אך ורק בהתאם לנסח הטאבו.	לדחות את ההתנגדות
ב.	יש לרשום הערה לחלקה 40 בגוש 7041 במצב הנכנס שה"ה נייער חנה שרה והגברת אסתר נייער היורשת של מר נייער משה אהרון ז"ל על שטח של 79.61 מ"ר.	טבלאות האיזון והחלוקה מוקצים ע"י השמאי אך ורק בהתאם לנסח הטאבו.	לדחות את ההתנגדות

ג.	יש לתקן את טבלאות האיזון ולתקן את מקדם ההפחתה למושע במצב הנכנס.	בחישוב מצב נכנס נלקחה בחשבון הפחתה למושע הנעה בגבולות של 0.9-0.95 בהתאם לעוצמת השיתוף של כל חלקה וחלקה. במקרה הנדון, אומנם קיים רישום בעלות של שני בעלים בלבד, ברם, הבעלות מחולקת למס' רב יותר של בעלים וזאת, בין היתר, ניתן ללמוד מההערות האזהרה הרבות הרשומות בחלקה.	לדחות את ההתנגדות
ד.	יש להעביר את חלקות 60-61-62 בגוש 7041 שבבעלות העירייה ושיעודם הוא דרך אל מתחת הקו.	חלקות 60-62 הינם בבעלות עיריית תל אביב – יפו כאשר חלקות אלו במצב המאושר הן אזור לתכנון בעתיד, ייעוד סחיר, ולכן דינן כדין כל בעל פרטי להיכלל בטבלת האיזון מעל הקו. כיוון שחלקות אלה משמשות כדרך בפועל הוחלט להכניס אותה במקדם 0.1.	לדחות את ההתנגדות

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
8	התנגדות היזם		
א.	התנגדות להוראת שטח יח"ד ממוצע ובקשה לקבוע את התמהיל בתכנית העיצוב לחילופין לעלות את השטח הממוצע של דירה מ 65 מ"ר ל 80 מ"ר.	באופן כללי, גודל דירה ממוצע 80 מ"ר פלדלת מקובל כגודל דירה ממוצע עירוני ולכן מומלץ לקבל את ההתנגדות לעניין זה.	לקבל חלקית את ההתנגדות - לעדכן את מסמכי התכנית כך שגודל דירה ממוצע יהיה 80 מ"ר פלדלת
ב.	התנגדות לקביעת סד מקסימלי לתכנית המגדל של 1200 מ"ר ובקשה לקביעת תכנית המגדל בשלב תכנית העיצוב ביחד עם יישום האפשרות לחריגה בקווי הבניין הצפוני והדרומי ב-2 מ' כפי שנקבע בתכנית זאת בכדי לאפשר תכנון איכותי ויעיל יותר לשטחי התעסוקה ודירות המגורים וכדי לצמצם את הבלתי צפוי בשלבי התכנון הבאים.	במדיניות מרחב המסילה נקבע שתכנית המגדלים בבנייה החריגה מסביבתה לא תעלה על 1200 מ"ר ברוטו, כלומר כולל מרפסות ופירים, בכדי לשמור על מופע מרוסן של המגדלים בנוף. מגבלת תכנית זו מחייבת תכניות נוספות במרחב, אחת מהן כבר בשלבי תכנית עיצוב. אנחנו יודעים לומר, שלמרות שמדובר באתגר תכנוני, ניתן לתכנן במפורט מגדל מעורב שימושים גם בתכנית זו, וגם בפרופורציות קומה מוארכות יותר.	לדחות את ההתנגדות

ג.	התנגדות לנוסח בהוראות התכנית לאור סתירה פנימית בהוראות לגבי תכסית קומת הגג במבנים מרקמיים – במקום אחד מצויין עד 35% ובאחר עד 50%. מבוקש לאשר עד 50%, לאור בדיקות שנעשו במהלך התכנון.	כדי לאפשר שימוש מגוון אפקטיבי ומגוון בגגות מוצע לקבוע 50% תכסית. כמו כן לקבוע גובה קומת גג מקסימלי – עד 4.5 כולל מעקה גג עליון ופיר מעלית.	לקבל חלקית את ההתנגדות - ולקבוע עד 50% תכסית לבנייה על גגות המבנים המרקמיים
ד.	בשל חפיפה בתחומי התכנית הנדונה ותכנית שכונת מנשייה המופקדת וקושי צפוי במידה ויתארך הזמן לאישור תכנית שכונת מנשייה, מבוקש להוסיף להוראות התכנית סעיף הקובע כי בכל מקרה של חפיפה בקו הכחול יגבר הסימון של תכנית זו (אליפלט מזרח).	בטבלת היחס לתכניות בתכנית זו מצוינת בהערה כפיפות לתכנית מנשייה. תכנית מנשייה המופקדת עדיין לא אושרה, בדיון ההתנגדויות הצפוי תעלה סוגיית החפיפה ויתקבל מענה. כך – בין אם תכנית זו תאושר ראשונה או בין אם תכנית שכונת מנשייה, תחום החפיפה יוסדר. כדי למנוע אי בהירות מוצע למחוק את הערת הכפיפות.	לקבל חלקית את ההתנגדות - ולמחוק את סעיף הכפיפות לתכנית מנשייה מהוראות התכנית

מספר	התנגדות וטענות	מענה	המלצה
9	מהנדס העיר		
	בהתאם להוראות התכנית לשיקול דעת הוועדה המקומית תותר במגרש הסחיר המרת עד 2,239 מ"ר שטחי מגורים, תעסוקה ו/או מסחר לשימוש מבנים ומוסדות ציבור כחלף להשתתפות במימון קרן שימור מבני ציבור. עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן שימור מבני ציבור.	ההתנגדות נמשכה	ל"ר

הערות לשכת התכנון המחוזית:

מספר	טענה	מענה	המלצה

א.	יש להוציא מתחום המגרש הסחיר לחישוב זכויות הבנייה שני מגרשים עם מבנים לשימור. התכנית מחשבת את זכויות הבנייה מכל שטח המגרש הסחיר לרבות ממבנים לשימור אשר נקבעו לשימור בתכנית תא/2650/ב (תכנית השימור העירונית). תכנית השימור קבעה כי זכויות הבנייה במגרשים אלה תהיינה ע"פ התכניות התקפות והתמריצים ולכן לא ניתן לגזור משטח החלקה שלהם זכויות בנייה לפי תא/5000.	תכנית זו לא משנה את תכנית השימור. גזירת זכויות הבנייה משטחי החלקות היא לפי תא/5000 אשר קבעה מאפייני התכנון מרחביים, זאת בשונה מתכנית השימור שמעניקה פתרון לתכנון מבנים לשימור. במסגרת זכויות זו נלקחו בחשבון גם שטח המבנים לשימור, התמריצים והזכויות מתוקף תכנית השימור. כמו כן באותה המסגרת של התכנון המוצע נקבע מימוש השימור בפועל. כך מתממש שימור המבנים, ממוצים התמריצים והזכויות מתוקף תכנית השימור ומתממשת תכנית המתאר ללא פגיעה בתכנית השימור.	לדחות את הטענה. המענה יובא בפני הועדה המחוזית. במידה והתכנית תאושר בועדה למתן תוקף יהיה זה בכפוף לאישור השר.
ב.	היות והתוכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד, עפ"י סעי' 63 לחוק, יש לקבוע כי לפחות 20% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות.	לפחות 20% יחידות דיור קטנות הינו סטנדרט עירוני, בוודאי שבמספר יח"ד הגדול מ-100 יח"ד. מבקשים לתקן בהתאם.	לעדכן את הוראות התכנית כך ש 20% מיח"ד יהיו יחידות קטנות.
ג.	התוכנית אינה מתייחסת לתחנת הדלק בפינת הרחובות אילת אליפלט ולמגבלות שתחנת הדלק מייצרת לשימושים השונים.	תשריט התכנית מציג רדיוסים למגבלות בנייה מתחנת הדלק בפינת הרחובות אליפלט-אילת. יש להוסיף לסעיפים 4.1.1 , 4.2.1 , בהתייחס לתחנת הדלק הערה לשימושים בכפוף להנחיות תמ"א 18/4/1, על כל עדכוניה. כל שינוי במיקום התכנון ו/או השימושים והמרחקים יעשה בכפוף להנחיות התמ"א.	לקבל את הטענה ולהוסיף סעיף לתקנון
ד.	התוכנית אינה מפרטת את זכויות הבניה למבנים ומוסדות ציבור, ככל ואלו לפי תוכנית צ', זכויות הבניה מוגבלות ל 270%.	תאי שטח 2+3 הם בייעוד מבני ציבור. מקבלים שיש צורך בהבהרת זכויות הבנייה בהם. במצב המופקד מצויין סה"כ 4,000 מ"ר לשניהם ומוצע להפריד: בתא שטח 3 קיים מבנה לשימור. זכויות הבנייה לפי הקיים ובתוספת קומה חלקית לפי תכנית השימור. בתא שטח 2 עד 3,500 מ"ר שתואמים לבינוי ולפרוגרמה ציבורית. כמו כן ממליצים לאפשר הגדלת תכסית מ-70% ל-80% על מנת לאפשר יעילות פרוגרמתית.	לקבל את ההערה, לתקן את טבלה 5 בהתאם
ה.	התוכנית קובעת כי ניתן לנייד זכויות בניה מתא שטח 3 לתא שטח 2 אך אינה מציינת כמה.	כאמור במענה לסעיף הקודם, זכויות הבנייה בכל אחד מתאי השטח יוגדרו בנפרד.	לקבל את ההערה, לתקן את טבלה 5 בהתאם

ו.	הערה (2) לטבלה 5 יש לרשום באופן ברור כשורה בטבלה	לא מדובר בזכויות מדובר בחלופה בלבד חלף להקצאת מקורות לקרן הסכמי השימור, במידה והדבר לא יתאפשר.	לדחות את ההערה
ז.	לפי סעיף 1.7 התוכנית ביחס 'כפיפות' לתכנית 2650/ב, אולם לפי סעיף 6.7 תמריצים וזכויות מכוח 2650/ב ימחקו.	כאמור בסעיף הראשון בהתנגדות זו, לתפיסתנו אין שינוי בתכנית השימור, אלא מימוש שלה במסגרת התכנון המוצע	לדחות את ההערה
ח.	יש לעדכן את לשכת התכנון בנתונים הכמותיים העיקריים במצב המאושר.	ככל שחסרים נתונים כמותיים הם יועברו ללשכת התכנון המחוזית.	לקבל את ההערה ולהעביר נתונים

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתקן את התכנית בהתאם :

1. לתקן את נספח התנועה כך שיכלול התייחסות ל'רצועת מתע"ן תת"ק עתידית'.
2. לתקן טעות סופר בטבלת האיחוד והחלוקה – שטח בנוי 80 מ"ר במקום 40 מ"ר בחלקה 35.
3. לעדכן את הוראות התכנית כך שגודל דירה ממוצע יהיה 80 מ"ר פלדלת.
4. לקבוע תכנית קומת גג חלקית עד 50% מתכנית הקומות הטיפוסיות במבנים המרקמיים.
5. למחוק את סעיף הכפיפות לתכנית שכונת מנשיה.
6. לעדכן את הוראות התכנית כך ש-20% מהדירות יהיו יחידות קטנות.
7. לתקן את טבלה 5 ולציין את זכויות הבנייה בתאי השטח הציבוריים בנפרד – תא שטח 3 לפי תכנית השימור, תא שטח 2 עד 3,500 מ"ר ובתכנית שתתאפשר עד 80%.
8. לעדכן את לשכת התכנון המחוזית בנתונים כמותיים עיקריים במצב המאושר.

ממליצים לערוך תיקונים נוספים שעלו במהלך הכנת המענים להתנגדויות :

9. לאפשר המרת הפרש שטח שירות לממ"דים, במידה ולא ינוצל בממ"דים אלא בממ"קים, לשטח עיקרי למגורים, ללא שינוי בסך זכויות הבנייה.
10. להוסיף לסעיף התברואה הבהרה : "פתרונות פינוי האשפה הסופיים יקבעו במסגרת תכנית העיצוב"
11. להוסיף להוראת החניון הציבורי הבהרה שמדובר בחניון ציבורי שאינו חניון ציבורי במשמעות של חניון בבעלות עירייה.
12. לתקן את ההוראה שמאפשרת 2 קומות מיוחדות בגובה עד 4.5 מ', כך שיהיו לשימושי מגורים ותעסוקה ולא רק לשימושים הנלווים להם.

ממליצים לאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף עריכת התיקונים הנ"ל ובכפוף לאישור השר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תכנית במרחב המסילה, בין פארק המסילה סמוך לתחנת אליפלט, על דופן רח' אליפלט, יש בתוכנית 3 מבנים לשימור מתוקף תוכנית השימור, כמה רח' שאינם סטטוריים, כל הייעוד במצב הקודם לתוכנית הנו אזור בתכנון לעתיד, התוכנית קובעת אזור תעסוקה מטרופוליני עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה, התוכנית ממששת את אותו ייעוד. התוכנית קובעת גם שטח למבני ציבור, מרחיבה את רח' אליפלט, מייצרת סדרה של מעברים גם בזיקות הנאה ומעברים. התוכנית כוללת גם מבנים מרקמיים ומסד מרקמי. התוכנית הופקדה באוגוסט אשתקד, הוגשו 9 התנגדויות אחת של מהנדס העיר, נציג את הערות של לשכת התכנון המחוזית ונבקש תיקונים טכניים.

דיון בהתנגדויות :

דורון ספיר : חברת נת"ע לא נמצאת. נעבור להתנגדות חב' סונול.

אמיר כספרי עו"ד: בסונול קיימת תחנת תדלוק שקיימת 70 שנה ובתוכנית היא אמורה להתבטל. בתכנית מצורפת טבלת איזון והקצאה, הבעיה שהיא מתייחסת לכל שטחה של התוכנית כשטח אחד בערך אחד וזאת על בסיס הנחה שגויה שניתן להסתמך על תוכנית ת.א. 1200. לא ניתן להסתמך על תוכנית 1200 כבסיס על מצב קיים וזאת על פי פסי"ד. שמאי התוכנית העריך את שווי תחנת הדלק ושווי מחסן העצים הסמוך באותו שווי, לכן יש לתקן את טבלאות האיזון בוודאי לנושא מצב הנכנס. יש עוד 3 התנגדויות שמתייחסות לאותו דבר. מישהו יודע כמה עולה משאבה של תחנת תדלוק? מעבר לדברים שיש שווי מחוברים מישהו בדק מה יש בתת הקרקע, האם בדקתם את שווי התחנה? נתנו לכל שווי אחד. הזכויות של סונול הם זכויות של דייר מוגן, השמאי צריך לתת ביטוי לזכות דיירות המוגנת, צריך להסביר מי יישא בתשלומים.

עו"ד עמינדב בלזר : לפי יש תחנת דלק פעילה ברח' אילת ואליפט. כיוון שהתחנה קטנה אין אפשרות לעשות כניסה אחת מרח' אילת, מכונית לא יכולה להיכנס ולצאת מרח' אילת. מיכלית שהפתח שלה בצד ימין, חייבת להכנס מרח' אליפט, לא ייתכן שתשלח צינורות מעבר לאנשים. התחנה היא מחוץ לקו הכחול. בנספח התנועה שמחוץ לקו הכחול של התוכנית, נעשו הסדרי תנועה שמונעים את הכניסה לתחנה מרח' אליפט. החליטו להטיל נורמות מחוץ לקו הכחול שפוגעות וגורמות לכליאה וסגירת התחנה. התוכנית לא יכולה לקבוע נורמות מחוץ לקו הכחול ועצם העובדה שמנסים להכניס את הסדרי התנועה שאולי יאושרו בתוכנית מנשיה. צריך למחוק את הסדרי התנועה שמחוץ לקו הכחול או לסמן את הסדרי התנועה הקיימים. בתחנת פז השלום הגשנו ערר מ-5.2018 והמח' המשפטית הבינה שהערר במקומו ומחוק את הסדרי התנועה. יש למחוק את הסדרי התנועה מחוץ לקו הכחול ולא לפתוח פתח ל-197.

עו"ד גדנסקי מרדכי: על חלקה שלנו עומד בנין מגורים בן 4 קומות. שטח בניה 1800 מ' ע"פ היתר בניה כדין. שטח הבנוי הרחב ביותר בכל תחום התוכנית. ההתנגדות שלנו מופנית על קביעת שווי הקרקע במצב הקודם. שמאי התוכנית שגה קבע את שווי הקרקע ביעוד לעתיד+שווי מחוברים. הטענה שלנו היה צריך

לרשום את הקרקע במצב הבנוי כיום משום שהמגורים שרשומים בשטח X ושטחי מסחר Y היה צריך לרשום בהתאם. הפערים הם עצומים של עשרות מיליונים ולכן זו הקצאה מקפחת. לנושא המושע אנו בסה"כ 2 בעלים רשומים בחלקה ועשו לפי 12 מבוקש לבטל את המושע או שיגדילו את המושע.

בהתייחס לחוות דעת מתכנן המחוז למצב הקודם, גם אם תוכנית 1200 במצב הקודם היתה בתוקף, סעיף 5 1200 אומר שכל התוכניות המפורטות ברה פרצלציה ממשיכות להיות בתוקף ביחס לאזור תכנון בעתיד להבדיל מאזור תכנון שטח א'. סעיף 14 אומר שלוועדה המקומית יהיה שיקול דעת גם באזור לתכנון לעתיד לתת היתרי בניה ואכן ניתן היתר בניה. צירפנו בחו"ד השמאי את היתר הבניה, ע"פ 3 סיבות יש להסב למגורים למסחר, זכות הדיבור עוברית לשמאי.

אבירן שקד שמאי: חלקה 29 היא עם הבניין המאסיבי במתחם התוכנית. הטענה העיקרית שלנו שההנחה בנספח העקרונות שהמתחם הומוגני ומסווג לתכנון בעתיד ולכן כל הקרקעות בשווי זהה. לא ייתכן בניין שבנוי 1800 מ' יכנס באותו שווי לקרקע פנויה או לבינוי זניח ביתר החלקות. צריך לעבוד לפי מטר מבונה והשימוש המיטבי בחלקה. העמדה הזו התקבלה בשומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף רח' עין גנים 8 ת"א דובר שם באותה תכנית 1200 שם שמאי הועדה העירך את שווי הקרקע + מחוברים השמאי המכריע פסק שזה לא השימוש המיטבי ופסק לפי שווי מבונה ותוספת המחוברים.

העוול שנעשה לחלקה 29 מאחר ששווי הבניין הקיים כיום הוא יותר גבוה משווי ההקצאה. למקדם המושע אנחנו טוענים לחלקה של 2 בעלים אין מקום להפחתת מושע או לחילופין לעשות שונות במקום המושע. לא יתכן ששני בעלים יקבלו מקדם המושע כמו חלקות של 12 בעלים.

עו"ד גנסקי : לגבי הערות המחוז אומנם יש 2 בעלים ויש הערות אזהרה רבות, הן קיימות הרבה שנים אך עדיין לא נעשה רישום בית משותף. לגבי חב' עטיף שביקשו שתהיה חלוקה מוסכמת אנו מתנגדים לזה.

עו"ד יעקב כהן : בעלי חלקות שמתפרנסים מהמקרקעין, מהשכירות שהם מניבים. יש כאן טענות קשות לאופן טבלאות ההקצאה. היזמים נמצאים במבנים לשימור ולא התייחסו לפרמטרים של המקרקעין ויש כאן עיוות שלא יכול לעמוד בתוכנית. שווי המחוברים כאשר לקחו את החלקות נתנו למבנים לשימור ערך מוסף. ללקוחות שלנו יש הסכם שיתוף, לא יכול להיות שיתנו להם מקדם מושע כמו ל-12 בעלי זכויות שנמצאים בחלקה, גם האפס 90 הוא לא משקף. שמו מעל הקו את חלקות 60 ו-62 שהן בבעלות עיריית

ת"א שהופקעו לדרך, הן לא היו צריכות להיות מעל הקו ולקבל זכויות החלקות הללו לא היו צריכות לקבל את הזכויות יש חו"ד היועמ"ש לממשלה, אמרו שידונו בו בהתנגדויות אנו סבורים לתת זכויות לחלקות הללו זה מנוגד לדין. לעניין היקף השטחים, תקן 15 קובע שחלוקת השטחים נעשית על פי היתר בפועל. לא יעלה על הדעת ששמו כמות של מטרים בחלקות מסוימות ללא בדיקה מינימלית של תיק הבניין. בדקנו את חלקה 38, בהתאם להיתר בניה בתיק, בנוי 991 מ' כאשר השמאי קבע 1856 מטר, הדבר יוצר עיוות ופער.

בחלקה 43 השטח 585 השמאי קבע 686 מ"ר, לא בדקו את השטחים כמו שצריך גם בשל פולשים. בחלקה 35 נטענה טענה שיש טעות סופר, בחלקה 36 יש שטח של 114 מ' והשמאי נתן רק 80 מ"ר חלקות מסוימות של היזמים נתנו מ"ר עודף וחלקות שאני מייצג נתנו פחות.

עלויות פינני פולשים הלקוחות שלי שמרו על החלקות שלהם, מנעו מפולשים להכנס אליהם ולא יכול להיות שלא ייקחו בחשבון את עלות הפולשים ובשווי של הקרקע לא התחשבו בכך. אין שלביות לעניין ההריסה. במצב היוצא בתא שטח 5 שמיועד לדרך כאשר אפשר לפנות אותם ואפשר להפקיע אותם. מדובר בנכסים שמניבים כסף, הדבר לא נלקח בחישוב ההקצאה. כל הנושא לא נלקח בחשבון ועל כן אני מבקש

להכניס שלביות. מבוקש שבהוראות לקבלת היתר בניה שכתבו בתוכנית שיש להראות שהמבנים שמיועדים להריסה שהם נהרסו, יש למחוק הוראה זו ולקבוע שלביות שיאפשרו להחזיק את המקרקעין עד לשלב שבו תהיה תכלית למימוש התוכנית

אריה קמיל: חו"ד השמאית למרות שהקרקע היא בתכנון לעתיד בתוכנית 1200. אם נתייחס לשימור זה יעוד ולפיכך אותם בניינים לא יכולים להכנס ביעוד קרקע לעתיד. שמאי התוכנית מתעלם מתכנית השימור ותכנון בעתיד. זו טעות בסיסית ולא יכולה לעמוד בהיתכנות איחוד וחלוקה. לכן התוכנית לא יכולה בתכנון בעתיד ולקבל זכויות בתוכנית הכוללת, הוא ביעוד קרקע.

ביבי ענת: דיירת מוגנת בחלקה 39 בעקרון רכשנו את הנכסים בכסף יש לנו חוזה מול עמידר. עד עכשיו לא פנו אלינו אנחנו מתפרנסים מהמקום הזה. שיתייחסו אלינו בטבלת ההקצאות. אנחנו מבקשים שאם התוכניות יאושרו שלא יפנו אותנו תיכף ומיד אלא עד לאישורי בניה. אני אם חד הורית, אנחנו מבקשים שיתחשבו בנו. אני דיירת מוגנת ויש לי 60% יחד עם עמידר, אבקש שיתחשבו בנו.

עו"ד אריאל נטיף בע"מ: אחת הטענות שלנו היא לגבי רישום הזכויות במצב הנכס, תקן השמאי מאפשר למגרש שלא נרשם עליו בית משותף אם הצדדים היו מגיעים להסכמות ניתן לרשום בטבלאות את המצב החדש, אנחנו מצרים ששותפנו למגרש לא השכילו להצטרף ומטרפדים את הנושא. הוצאות עריכת התוכנית, מבוקש שההוצאות שיהיה לא רק על פי סעיף 6912 אלא גם על פי סעיף 15 שמתייחסות להוצאות בפועל.

שמאי עודד האוזנר: לענין המושע אין קביעה מחייבת אבל ההגיון לא ייתכן שמצב של 2 שותפים יהיה כמו מצב של 12 שותפים. לחלקות 60 עד 62 קשה להבין מדוע שמו אותם מעל הקו, הדרכים התקבלו לעירייה בדרך של הפקעה או הקצאה אבל הם דרכים לכל דבר ועניין. המיון בין חלקה 61 לעומת חלקה 62,160, חלקה 61 קיבלה מקדם 1 בעוד שחלקה 60 ו-62 קיבלו 0.1 יש לשים לכך לב. אין להתעלם משווי הנכסים בשוק החופשי.

עו"ד אמיר ברגר (מייצג את היזם) בקשנו לתקן סעיף 4.1.1 שקבע שטח יח"ד ממוצע 65 מ"ר ביקשנו גודל של 80 מ"ר הסיבה היא שנוצר מצב של ריבוי דירות קטנות עם כיוון אוויר אחד, מתוך 13 דירות יוצא 9 דירות עם כיוון אוויר אחד. בנוסף בקשנו לתקן סתירה פנימית לגבי תכנית קומת גג למבנים המרקמיים מבוקש לתקן על 50%. בשביל חפיפה של תכנית מנשיה לתוכנית אליפלט החפיפה היא בתוך תחום הדרך של רח' אליפלט שהוא חופף של שטח קטן, חופף את תחום החניון התת קרקעי, נוצרה בעיה במסוע של הירידה לחניון, גם ברדיוס וגם באורך, נושא הדרכים נעשה בתאום בין תוכנית מנשיה לשלנו. אין פגיעה בתכנית מנשיה, רק ענין טכני, הצענו שיהיה כתוב שבמקרה של חפיפה שהוראות התוכנית שלנו תגברנה. אלון מטוס: התנגדות מה"ע נמשכה. מציג את התנגדות חברת נט"ע.

מענה להתנגדויות:

עו"ד אמיר ברגר: לענין התנגדות חב' סונול, היא אכן דייר מוגן ולכן אין להם זכות קניינית. כל הסוגיות יוסדרו ביניהם ולא במסגרת איחוד וחלוקה. דייר מוגן לא זכאי להכלל בטבלת איזון וחלוקה. פינוי תחנת הדלק הוא תנאי להיתר הריסה, לענין הפיצויים יידון לפי הכללים הקבועים בחוק הגנת הדייר. תחנת התדלוק קיימת עשרות שנים קיים זיהום קרקע לא קטן ויעלה הרבה כסף לתקנו ויהיה נטל מאוד כבד על הוצאות הפרויקט ויילקחו בחשבון במו"מ. גם התנגדות 6 מתייחסת לדייר מוגן ולא אחזור על זה. לגבי חב' פז הטענה שיש למחוק הסדרי תנועה מחוץ לקו הכחול, סימון ההסדרים בוצע על פי הנחיות העירייה ותואם את תכנית מנשיה שהופקדה. לגבי התנגדות 4 היא מוצגת ע"י בעלים של 10% ועוד 3 בעלי הערות אזהרה, כאשר הראשונה נרשמה לפני למעלה מ-30 שנה, אין בתיק הבניין היתר בניה. קיים היתר בניה אחד של אחד המתנגדים המאשר סגירת גג והמתנגד אף הצהיר שבחלקה חלה תכנית 1200. כמו כן המתנגדים התנגדו גם לתוכנית מנשיה וטענו שהתוכנית התקפה היא 1200. לענין המושע יש 6 הערות אזהרה, אחד המתנגדים היא חב' בפירוק מרצון שנמצאת בהליך כ-10. זאת אומרת 8 בעלים + הבעלים של החב' בפירוק מרצון. היה צריך להגדיל את ההפחתה למושע לא להקטין. לענין התנגדות חלקות 36,35 מדובר בשתי חלקות ששטחן 150 מ"ר בעלי החלקות היו מיועדים על התוכנית. הם טוענים להסכם שיתוף אך הוא לא צורף. לענין פינוי פולשים בחלקות שלנו אין כלל פולשים, ייתכן ויש פולשים בחלקות של רמ"י בכל אופן זה עניין שיוסדר.

חיים כלפון שמאי היזם: ההתנגדות המהותית היתה בהקשר איך להעריך את השווי במצב הנכס, חברי השמאים מדברים על שווי שוק וזה לא המקרה. אנו מחויבים לתקן 15. אנו מכירים את הפסיקה. באיחוד וחלוקה התמונה שונה לגמרי. כשעושים תוכנית שהיא ברצף תוכניות צריך לדעת מה היתה מדיניות הוועדה. קיום המבנים על השטחים לא צריך להפריע או להחסיר משווי הקרקע, את התרומה של המחברים נותנים בהמשך על פי עלות פיזית.

חיים גורן: כשאתה אומר שווי המחברים זה נטו כמות של חומר? או שיש התחשבות באופן של המחברים כשנרצה למכור אותם בשוק

חיים כלפון שמאי היזם: לענין תרומת המחברים נתנה הבהרה בתקן 15, התקן קובע כמה עלה לבנות, לא עושים שווי שוק. נעשתה אבחנה בין מבנים שהם פחות טובים לבין יותר טובים, יש חו"ד שבה יש מדרג.

דורון ספיר: האם לקחתם בחשבון צריף עץ ותחנת דלק באותו ערך?

חיים כלפון שמאי היזם: סככות לא לקחנו בכלל. צריך לזכור כשנותנים תרומת מחברים צריך לבדוק שהם תורמים לשווי. תחנת הדלק שנמצאת בחלקה 43 שיושבת על 2.5 דונם שהיא מפריעה יותר ממה שהיא תורמת.

חיים גורן: אתה סותר את עצמך או שלא הבנתי
חיים כלפון שמאי היזם: המונח שווי מבלבל, לגבי הקרקע מעריכים כמה היא שווה. לגבי המחבורים צריך לבדוק כמה עולה לבנות אותם במצבם. לסככות לא ניתנו שווי. נתנו אבחנה בין מקרה מושה בין 09 לבין 095 שבו יש הרבה בעלים. לגבי אחת החלקות לא צירפו הסכם שיתוף כשיוצג זה ייבחן.
 דייר מוגן אמור להסתדר בין הבעלים לדייר עצמו. שווי זכויות בקרקע יחושבו כריק או פנוי ללא התחייבות לדיירים מוגנים, ללא התחייבות לצדדים שלישיים וללא התחייבות לפולשים.
 לגבי תכנית השימור, אם מתעלמים מהמבנה אז אנחנו צריכים להעריך כ-1200 ולתת את אלמנט הבניה. התקן הוא מפורש תעריך את החלקה כריקה אז אם היא ריקה ואין הגבלות שימור ואני מעריך כ-1200.
דני ארצי: חלקות העיריה 60, 61, 62 חלקות אלו שמתחת ל-1200 משמשות כדרך ולכן בגלל אלמנט הפוטנציאל ואפשרות לממש אותם נתנו להם מינימום 10% ולמרות שחלקה 61 לא משמשת כדרך קבלה כמו כל חלקה אחרת. מקדם 01

עמי אלמוג: לא נתנה התייחסות למה שהוציאה כרמית יוליס בעניין.
עו"ד ענת הדני: לסוגיה של 1200 התוכנית עצמה בהוראות שלה מבטלת את התוכניות התקפות אלא אם מגמת התכנון היא אותה מגמת תכנון. ולכן הבחינה שנערכה של העירייה לאורך כל השנים ובוועדה האם הוצאו היתרי בניה באותו אזור והאם מגמת הבניה שאושרה תואמת את התוכניות התקפות, זה אומר שהתוכניות התקפות יחולו. באזור מרחב המסילה, מנשיה לא ניתנו בו היתרי בניה ולכן הטענה שנאמרה קודם לגבי 1200 לא רלוונטית.

1200 אומרת בואו תבחנו היכן מגמות התכנון הן מתאימות לתוכניות הקודמות. ובמקומות שלא ניתנו היתר בניה, המשמעות היא שהוועדה לאורך כל השנים החליטה שמגמות התכנון הקודמות לא תואמות את מגמות התכנון העתידיות ולכן על פי 1200 התוכניות הקודמות בטלות.

חיים גורן: מאיזה שלב לא יצאו היתרי בניה?
עו"ד ענת הדני: לאורך כל השנים. בחינה שעשינו הם לגבי היתרי בניה משמעותיים, יכול שנעשה משהו מינורי אך הוא לא משפיע על מגמות התכנון. הייעוד הוא ייעוד 1200 והתוכניות למטה בוטלו.

מילי פולישוק: גם השימור בוטל
אודי כרמלי: שימור הוא לא היתר

עו"ד ענת הדני: חוות הדעת של כרמית יוליס היא אמירה כשיש ייעוד ציבורי שהוא בבעלות המדינה או הרשות הוא נכנס מתחת לקו, היות ואין לו שווי, דרך לצורך הענין, והחו"ד מרחיבה ואם זה ייעוד ציבורי פרטי הוא מעל הקו. אנחנו פועלים בהתאם להנחיה הזו תמיד מאז תקן 15. הנקודה היא ש-1200 קבעה תכנון לעתיד לקחה את כל השטח שאומר שעל כל השטח הזה ייעשה תכנון חדש וביטלה את התוכניות התקפות ולכן 1200 הוא ייעוד סחיר ולא ציבורי. אנו לא סותרים את חו"ד המשנה ליועמ"ש. באיזור הזה של 1200 לא יצאו היתרים והתוכניות הקודמות בטלות. לגבי השימור, תכנית השימור עומדת בעינה ולא בטלה. הנקודה של היעוד הוא 1200.

מילי פולישוק: השאלה אם יש לזה שווי?

עו"ד ענת הדני: זו סוגיה שמאית אני מתייחסת לפן המשפטי
אלון מטוס: נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

הרחבת רח' אליפלט יש חפיפה לבין הרחבת שכונת מנשיה. מכיוון שתוכנית מנשיה היא החיבור נספח התנועה שלנו מציג את ההרחבה בנספח התנועה בתוכנית מנשיה. הסדרי תנועה הם לא סטטוטוריים, למעשה זה מופיע כרקע, תחנת דלק פז מחוץ לתוכנית. הפתרון העתידי לא ימנע כניסה ימינה מרח' אליפלט לתחנת הדלק.

חיים גורן: אם יש תיקון טעות סופר איך זה לא משפיע על הטבלה?

חיים כלפון שמאי היזם: בחישובים לקחו את המספר הנכון.

אלון מטוס: ממשיך לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

מבוקש 4 שינויים טכניים: במסגרת שטחי השירות לממ"ד במידה ויוקמו ממ"ק ולא ממ"ד נבקש לאפשר את המרת ההפרש של שטח השירות לשטח הדירה.

חיים גורן: למה אנו עושים זאת?

אורלי אראל: כשיש במגדלי מגורי ממ"ד ויש 6,8 דירות בקומה אנחנו יוצרים חזיתות שקשה לעצב אותן, כאשר אנחנו יוצרים ממ"קים אנחנו יוצרים אותם בתחום הליבה המרכזית של הבניין ומאפשרים לעשות עיצוב יותר גמיש.

חיים גורן: הממ"ק בסוף הוא שטח משותף?

אורלי אראל: כן.

אלון מטוס: התכנית מציגה פתרון פינני אשפה ואנו מבקשים לאפשר את הגמישות שתקבע בתוכנית העיצוב, לגבי חניון ציבורי מדובר בחניון שאינו בבעלות עירייה אלא פרטית, הבעלים מחוייב לתת לציבור שימוש בתשלום. מוגדרות 2 קומות מיוחדות בבניין השימושים שהם נלווים לשימושים העיקריים ואנו מבקשים לאפשר גמישות ולהוסיף ששתי הקומות יוכלו להיות בשימוש מגורים ותעסוקה.

סונול כספרי: לא המציאו לנו דבר. אם יזם התוכנית רוצה להתייחס לדברים שבהתנגדות, תקנה 13 ב' קובעת שהוא צריך להגיש אליכם ואליי בכתב. אתם לא תתנו לאנשים לדבר מעבר למה שהוגש לכם.

אודי כרמלי: גם אתה כעו"ד שמייצג יזמים, הוועדה נותנת לך את הזכות להגיב על הטענות זה לא אומר שאנו מאמצים את הטענות, מי שמאמץ את הטענות זה אך ורק חוות דעת הצוות שמובאת בפני הוועדה ולא ב"כ היזם.

סונול כספרי: אי אפשר להאשים בהאשמות חסרות שחר שהקרקע של התחנה מזוהמת מכח מה אתם אומרים זאת? באותו משקל עו"ד שטוען שיש פסיקה שיראה את הפסיקה. יש הבדל בשאלה האם זיירות מוגנת צריכה להיכנס לטבלה ו/או שלילת ההתייחסות לתחנת הדלק בטבלת איחוד וחלוקה. אי אפשר לומר שתחנת דלק היא באותו שווי של מחסן עצים ליד.

מקריא את סעיף 5 לתוכנית 1200 – שטח א' של נווה צדק, כל השטח שלנו הוא לא שטח א' כל התוכניות הקודמות תקפות. השמאי טוען שפס"ד שהקראתי מתייחס להיטלי השבחה, לחלוקה ולהפקעה אין שום הבדל בין הערכה לפי פקודת הקרקעות בשווי קרקע ממוכר מרצון לבין מה שאומר התקן, זה אותו דבר מבחינת שומה. אבקש לקבל חו"ד משפטית ברורה. דובר כאן על תקן 15 הבהרה מס' 1 שווי הנכסים הוא שווי בין קונה מרצון למוכר מרצון ומה ששמענו שתחנת הדלק מורידה שווי אז נסלק את תחנת הדלק ולא ניתן שווי. לגבי זכויות של דיירים מוגנים, נגיד ששווי התחנה 20 מיליון, תקן 15 מאפשר במקרים המתאימים להתייחס לזכות דיירת מוגנת. השמאי חייב להתייחס לזה. במצב היום של טבלת ההקצאות הוא שהתעלמו מתחנת הדלק

התנגדות 5: אייל אירית שמאית: תקן 15 קובע שווי קרקע מקונה מרצון נכנס למצב נכנס בטבלאות, קיימת פה התעלמות מתכנית השימור 2650 כי הוא יודע שיש לו מטלה. שמאי התוכנית ציין זאת. בשומרון 4 שם שמאי התוכנית הביא בחשבון זכויות בניה בניכוי עלויות שימור זה שווי הקרקע במצב נכנס שצריך להכנס לתוכנית. חלקות 60-62 שטחים ביעוד ציבורי בין בבעלות עירייה ובין נכנסה חלקה בפועל לגבי ההפקעה הם צריכים להיות בחלקה אפס ולכן צריכות היות מתחת לקו. נאמר שבמצב החדש זכויות הבניה מכח השימור נגזרים מהמצב הקיים, אז מדוע זה לא המצב הנכנס?

מענה בשם חב' פז: נספח התנועה שמחוץ הקו הכחול סוגר את הכניסה ימינה מרח' אליפלט לתוך התחנה. **אודי כרמלי:** ענת, מה התוקף של נספח הסדרי תנועה מחוץ לקו הכחול?

עו"ד ענת הדני: הסדרי תנועה היא בסמכות רשות תמרוך, נספח תנועה מראה את הכוונות התכנוניות של הוועדה המקומית, לעת מימוש רשות התמרוך היא זו שתקבע.

אודי כרמלי: חשוב להבהיר שנספח התנועה מראה את הסביבה הקרובה. סביבתנו להראות מה התחום המוצע אין תוקף צריך להדגיש שמה שמוצע כאן הם הסדרי תנועה לא סטטוריים, אם נצטרך להוסיף הערה במסגרת הרשות והסדרי תנועה אם צריך להוסיף הוראה כזו נוסיף.

עומר חברת פז: נספח תנועה הוא חלק מהדין

אודי כרמלי: כשהוא בתוך הקו הכחול

רומן חב' פז: אי אפשר להראות סגירה של התחנה

דורון ספיר: מדובר בהסדר תנועה לא סטטורי

אלון מטוס: יש כניסות למגרשים שנעשות דרך התחום הצידי בין אם זה מדרכה או שביל אופניים. אין שום מניעה לכניסה של המגרש

עו"ד גדנסקי התנגדות מס' 4: ב"כ היזם הציג את זה לא נכון, היתר הבניה בא להכשיר תוספת בניה על הגג. היתר הבניה מתייחס לכל הקומות, לא היו נותנים היתר בניה לתוספת או לכל הפחות מתנות את הריסת שאר הקומות. עצם העובדה שהוועדה אישרה תוספת בניה גם אם קטנה זה מהווה הודעת בעל דין שהתוכנית הקודמת חלה יפ' א' ולא 1200. אי אפשר כל השנים לא לנקוט בהליכי אכיפה וכשזה מגיע לאיחוד וחלוקה אומרים שאין היתר. לעניין מה שטענו בהתנגדות לתכנית מנשייה לא אמרנו שתוכנית 1200 מבטלת תכניות קודמות.

אבירם שמאי: לגבי ההיתר אין מחלוקת עם שמאי התוכנית. אמר שמאי התוכנית בתקן 15 צריך להוריד הבנוי ולהעריך את שווי החלקה כאילו היא פנויה. הטענה שלנו היא נגד ההנחה שהמתחם הוא הומוגני, המתחם אינו הומוגני בגלל תכנית 1200. כלומר מי שבנה בעבר לפני תכנית 1200 שווי הקרקע שלו לא זהה לקרקע פנויה. שווי שוק הוא שווי שוק ואי אפשר לעבוד במונחים של מטר קרקע בהנחה שגויה שהמתחם הומוגני.

אריאל שיין מתנגדים 7: האם יש היתר או לא? אני מתחבר למה שעו"ד גדנסקי מרגע שאושרו תוספות בניה זה מלמד שאתם רואים במבנה כקיים בהיתר. שאנחנו מבקשים לרשום את הזכויות בטבלה אמרתם שאתם מכירים בנסח הטאבו, כשאנו מבקשים לתקן את מקדם ההפחתה למושע במגרש שווי קרקע של 2 בעלים לא דומה לשווי קרקע של 12 בעלים נאמר שמדובר בסיפור עם המגרש הזה, אז תחליטו מאיפה לוקחים את הנתונים. לעניין חלקות העירייה שמעל הקו המשמעות הקטנת החלק של הציבור. מלי פולישוק: לגבי השוכרת שיש לה 60% איך היא יוצאת מוחלשת?

שמאי כלפון: אני מבין את הבעייתיות, טבלאות ההקצאות הוא כלי תכנוני להסדיר את הזכויות מול עמידר. דייר מוגן אין לו זכות בעלות.

דורון ספיר: דייר מוגן אין לו זכות בעלות. הזכויות שלה יוסדרו במסגרת מו"מ בהסכם או בבימ"ש.

עו"ד ענת הדני: הסוגיה של דיור מוגן, לא מתעלמים מהזכות של דיור מוגן היא לא מוסדרת באיחוד וחלוקה. היא תהיה מוסדרת בערכאות אחרות. זו ההנחה של תקן 15.

דני ארצי: דייר מוגן הוא לא חלק מהבעלות. הטבלאות האלה אמורות להגיע לטאבו.

מלי פולישוק: לא הבנתי, מצד אחד נאמר בוועדה שצריך להוציא את השימור מצד שני נאמר שהשימור נשאר ולא ניתן ערך.

עו"ד ענת הדני: לעניין איחוד וחלוקה זו סוגיה איך מחשבים את החלק היחסי של כל הבעלים בקרקע, זה בפן הקנייני והתכנוני.

דורון ספיר: יהיה דיון פנימי בהמשך.

דיון פנימי:

דורון ספיר: דיון פנימי לאחר דיון בהתנגדויות.
אלון מטוס: מקריא את ההחלטה.
חיים גורן: יש כאן דברים שנשמעו לי על גבול הסיכונים כי נלך לבי"מ. לגבי סוגיית המבנים לשימור
להגיד שאנחנו רואים את הקרקע פנויה ולפי 1200 שימון עתידי ולא להתחשב במבנים לשימור זה סוג של
תבע יש משהו לא ברור בקונסטלציה המשפטית.
אודי כרמלי: אתה מערבב - יש הגיון תכנוני והגיון שמאי. לא בהכרח זה הולך ביחד.
חיים גורן: להגיון השמאי אין שום הסתכלות תכנוני?

אודי כרמלי: ההגיון השמאי עובד לפי חוקים בניגוד לתכנון בהיבט השמאי אתה חייב להיות מדויק וקשיח.

חיים גורן: טענו שכן יש גמישו בתקן 15 במשהו שיכול לאפשר להתייחס או לא תלוי לדוגמא בזכויות מוגנות.

מלי פולישוק: לגבי השימור האם יש ערך שמאי או לא.

דורון ספיר: מבחינת תקן 15 הוא לא לוקח בחשבון שיש שם בדיוק תחנת דלק כי זה לא משנה לו מה יש שם. הוא לוקח שיש שם מבנה ויש מחוברים ואז רואים כמה שווה הגג כמה שווה המבנה ולפי זה הוא עושה את הערכת שווי. יש הערכת שווי של תחנת דלק שווה X ויש הערכת שווי גג מבנה ומחברים ששווה Y.

אודי כרמלי: בעולם השמאי יש 2 עולמות. עולם ההשבחה נשעם על שווי פוטנציאלי פגיעה בשווי וכד' ויש עולם איחוד וחלוקה שהוא עולם סטטוטורי בירוקרטי שמייצר קו אחיד בין כולם. באיחוד וחלוקה אתה לא מפעיל שמאי על כל נכס שווי שלו היחסי.

אודי כרמלי: תקן 15 כן יכול הקריטריונים שיש לך הם שווים בפני כולם שאומרים אתה קובע ערך יעוד ואתה מנטרל את כל ההשפעה הנוספת שיש לכאורה של המכלול. מסתכלים על היעוד ועל המחברים. זה שבסוף ה 3 בלוקים ששווים שקל ורבע עם היעוד והשימוש וכד' לטענתו ושה פוגעני לתוכנית ואחכ ביטל זו לא טענה שאפשר לבטל בקלות. בסופו של דבר צריך להסתכל בצורה רחבה יותר בגלל זה בתקן 15 אתה לא מגיע למקומות הללו.

מלי פולישוק: מחוברים בתחנת דלק הרבה יותר גבהים.

דורון ספיר: כדייר מוגן מה הבדל דייר מוגן בתחנת דלק לעסק פרטי?

אלון מטוס: אין הבדל בשימור וגם בתחנת הדלק המחובר מחושב.

דורון ספיר: עצם העבודה שהוא דייר בדיירות מוגנות לא נותנת לו שום זכויות. אם היה בעל זכויות הוא היה מקבל יותר.

אודי כרמלי: אנחנו מנסים לעשות שיווין ולפעמים כואב בלב כי דבר אחרון שאתה רוצה לפגוע בדייר מוגן. העמדה שננקטת כאן היא לשוויון.

חיים גורן: לגבי השימור אתה מסתכל על שווי הקרקע כאילו היא קרקע לא בנוי עליה כלום. יעוד הקרקע הוא לפי תוכנית תקפה אבל לפי תוכנית תקפה היא לתכנון עתידי אבל תוכנית תקפה זה גם למבנים לשימור.

אודי כרמלי: תוכנית השימור לא שינתה את יעוד הקרקע, היא קבעה התראה לגבי המבנה אבל יעוד הקרקע נשאר אותו יעוד הקרקע.

חיים גורן: זה ענין של זכויות?

אודי כרמלי: כן, המגרשים הללו נכנסים יחד עם הזכויות הפוטנציליות שלהם ואלו אחד המחלוקות עם המחוז. אנחנו טוענים שהזכויות נגזרות כמו כל מגרש אחר ועל אחת כמה וכמה בדיוק הקונספט מאחורי תוכנית השימור כדי לנצל את הזכויות כדי להביא לשימור המבנים. מטרת תוכנית השימור היתה לשימור את המבנים.

מלי פולישוק: למה אמרו להוציא את המבנים לשימור המחוזית?

עמית גולדשטיין: נטען שהתוכנית לוקחת בחשבון את כל שטח התוכנית כולל המבנים לשימור הזכויות העודפות שכביכול הוקפאו גם אותם לקחו בחשבון. האמירה היתה שלא לקחת בחשבון את המבנים לשימור כחלק מחישוב הרח"ק.

אודי כרמלי: מה שהם אומרים תוציאו את המגרשים של השימור כי אם לא תוצאי לא נותן הצדקה תכנונית להכניס אותם לפרויקט. המחוז אומר שהסתדרו עם התמריצים שיש להם בתוכנית השימור אל תשתמשו בזכויות שנגזרות במגרש מה שאומר שאין שימור.

דורון ספיר: הרקע הוא תוכנית 1200 לכן יש מחלוקת מה קדם למה.

אורלי אראל: קדמנו עוד תוכניות בעיר שהרקע הקודם היתה 1200. גם במרחב המסילה גם בחוף הים ל1200 שולחת הרבה זרועות בעיר ומנסים לפתור את זה כדי שלא ישאר לנו 1200 בעיר.

חיים גורן: בשביל להעביר את המסר הערכי שעושים תוכנית איחוד וחלוקה האם אפשר להוסיף הערות על דיירות מוגנות ב X אחוז ואולי זה יכול לעזור לדיירים המוגנים במו"מ מול היזמים.

ענת הדני: טבלאות האיחוד וחלוקה הם לא המקום להכניס את הערה. דיירות מוגנות יש להם חוקים נפרדים וארכאות שבי"מ יודעים להגן על הדיירים הללו. הנקודה שהתוכנית היא תכנונית והיא לא יכולה להתייחס לשיקולים קנייניים. יש עוד אנשים שיש הערות ודרישות ואי אפשר שכל אחד שנכנס בשבילו הערה.

מלי פולישוק: יש סוג מסויים של בעלות

ענת הדני: בתי המשפט יודעים איך להתמודד אבל לא בתוכניות של איחוד וחלוקה

דני ארצי: דייר מוגן אבל הוא מול הבעלים. וצריך לרשום את הטבלה הזו בטאבו והתקן אומר לא להתייחס לזה.

אושרת שפי: היתה טענה של אחד המתנגדים לגבי התנגדויות ולדברים שלא העבירו לו בזמן. הוא הפנה לתקנה 14 אבל תקנה 22 מאפשרת לסטות מתקנה 14 מטעמים שירשמו לצורך ניהול מעשי.

אודי כרמלי: הועדה לאורך שנים י"ר הועדה נותן אפשרות ליזם להגיב מה שהיזם מגיב זה לא אומר שזו עמדת הועדה ובטח לא עמדת הצוות המקצועי. המלצת הצוות בפני הועדה היא זו המחייבת והמפורסמת בדרפט וזה מה שחוסה תחת אותו סעיף. דורון ספיר: אף אחד בשנים האחרונות לא נגשו לבימ"ש בגלל נוהל לא תקין של דיון בהתנגדויות. מאשרים את חו"ד הצוות פה אחד.

בישיבתה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לקבל חלקית את ההתנגדויות כמפורט מטה ובטבלה לעיל ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:
1. לתקן את נספח התנועה כך שיכלול התייחסות לרצועת מתע"ן תת"ק עתידית.
2. לתקן טעות סופר בטבלת האיחוד והחלוקה – שטח בנוי 80 מ"ר במקום 40 מ"ר בחלקה 35.
3. לעדכן את הוראות התכנית כך שגודל דירה ממוצע יהיה 80 מ"ר פלדלת.
4. לקבוע תכסית קומת גג חלקית עד 50% מתכסית הקומות הטיפוסיות במבנים המרקמיים.
5. למחוק את סעיף הכפיפות לתכנית שכונת מנשיה.
6. לעדכן את הוראות התכנית כך ש20% מהדירות יהיו יחידות קטנות.
7. לתקן את טבלה 5 ולציין את זכויות הבנייה בתאי השטח הציבוריים בנפרד – תא שטח 3 לפי תכנית השימור, תא שטח 2 עד 3,500 מ"ר ובתכסית שתתאפשר עד 80%.
8. לעדכן את לשכת התכנון המחוזית בנתונים כמותיים עיקריים במצב המאושר.
9. לאפשר המרת הפרש שטח שירות לממ"דים, במידה ולא ינוצל בממ"דים אלא בממ"קים, לשטח עיקרי למגורים, ללא שינוי בסך זכויות הבנייה.
10. להוסיף לסעיף התברואה הבהרה: "פתרונות פינוי האשפה הסופיים יקבעו במסגרת תכנית העיצוב".
11. להוסיף להוראת החניון הציבורי הבהרה שמדובר בחניון ציבורי שאינו חניון ציבורי במשמעות של חניון בבעלות עירייה.
12. לתקן את ההוראה שמאפשרת 2 קומות מיוחדות בגובה עד 4.5 מ', כך שיהיו לשימושי מגורים ותעסוקה ולא רק לשימושים הנלווים להם.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

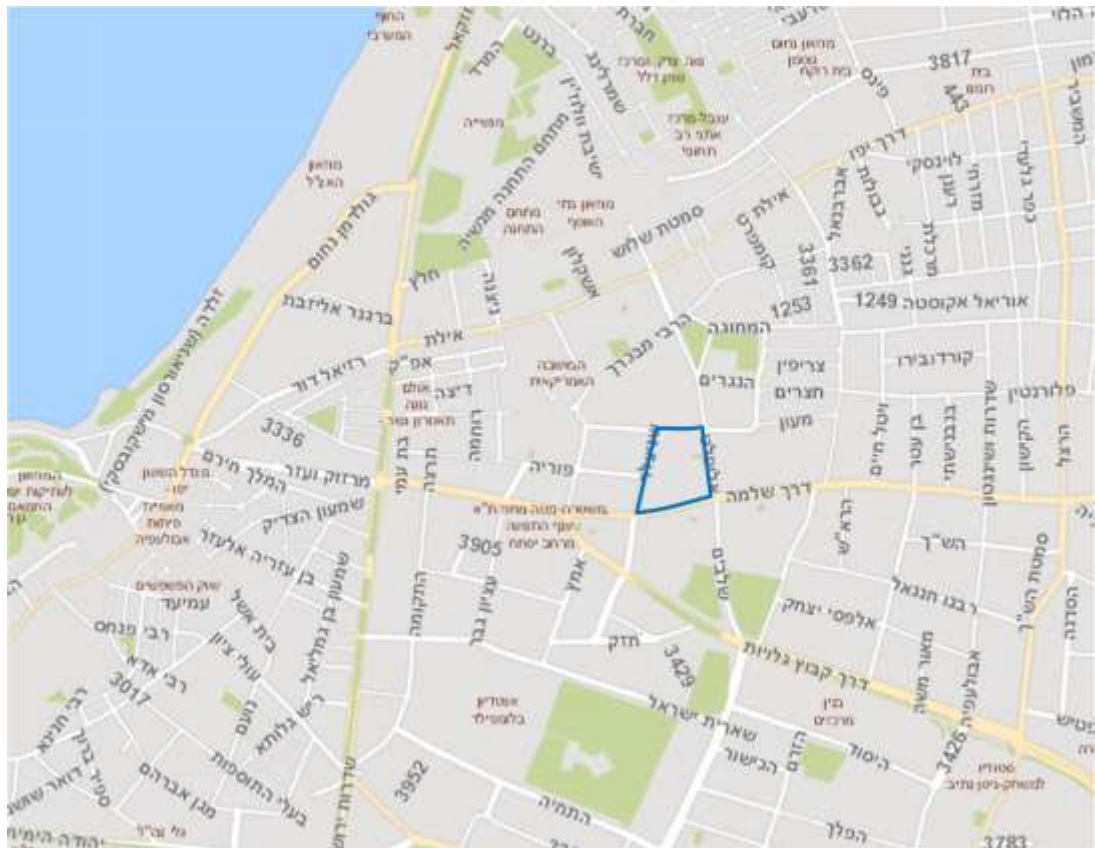
משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0337626 תא/מק/4487 - מתחם שניצלר
12-0012-23	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

--דיון קודם בוועדה המקומית--

מיקום: המתחם ממוקם בין הרחובות שניצלר ממערב, פראנצויז מצפון, אליפלט ממזרח ושלמה מדרום. בנקודת מפגש בין שכונת פלורנטיין, המושבה האמריקאית, שכונת נוגה ויפו.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	44-58	120

שטח התכנית: 10.492 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: בעלים פרטיים, הועדה המקומית לתכנון ובניה.
בעלות: עיריית תל אביב, רמ"י וכן בעלים פרטיים מרובים.

מצב השטח בפועל: במרבית שטח המתחם מבנים נמוכים וצפופים, בחלקם ארעיים, המאכלסים מוסכים, פחחים וכדומה. בקצה הדרום-מערבי ממוקמת תחנת דלק פז.

רחוב אליפלט כיום הינו רחוב צר של נתיב אחד לכל כיוון. קטע רחוב פראנצויז הגובל בתוכנית, בין הרחובות שניצלר ואליפלט, חסום במבנים הממוקמים על זכות הדרך. רחוב שניצלר אינו כולל מדרכות ומעברי הולכי רגל מוסדרים.

מדיניות קיימת: בהתאם לתכנית המתאר המופקדת תא/5000 כמפורט מטה.

מצב תכנוני קיים:

יעודי הקרקע המאושרים בהתאם לתכניות תקפות הינם לדרך ואזור מלאכה. זכויות הבניה ומספר הקומות נקבעו בתוכנית 397.

1. תכנית 1367 משנת 1970 ותכנית 397 משנת 1968

לאורך השנים אושרו על השטח מספר תכניות מתאר מקומיות להרחבת דרכים בסביבת המתחם. תכנית 1367 קבעה הרחבה משמעותית של רחוב אליפלט לרוחב של 72 מ', כהמשך לציר שלבים. הרחבת הדרך מעולם לא בוצעה. תוכנית 397 קבעה המשך של רחוב פוריה במתחם, ברוחב של 17 מ'. גם במקרה זה, התכנית מעולם לא בוצעה. כתוצאה מכך, יעוד הקרקע במרבית שטח המתחם הינו לדרך. שטחי הדרך בשתי התוכניות, 1367 ו 397 אינם יוצרים מערכת דרכים רציפה ואינם תואמים את צרכי הדרך כיום.

2. תכנית B- יפו - תא/936, 1938

יעוד הקרקע: אזור מסחרי לאורך רחוב שלמה. אזור תעשייה ביתרת שטח המתחם. התכנית מגדירה חיבור של רחוב פראנצויז לרחוב אליפלט.

3. תכנית מתאר עירונית תא/5000, אושרה למתן תוקף

יעוד הקרקע: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים. רחוב שלמה מסומן כדרך עורקית עירונית ורחוב אליפלט מסומן כדרך עורקית עירונית מוצעת. בצומת הרחובות שלמה ואליפלט מסומן מוקד תעסוקה חדש.

הרח"ק המרבי למוקד תעסוקה הינו 12.8; הרח"ק לציר שלמה 5; הרח"ק לציר אליפלט 6; הרח"ק לרח' שניצלר 4.5

מס' קומות מקסימלי: המתחם כולו מסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. בהתאם, מספר הקומות המירבי הינו עד 25 קומות.

2. מצב תכנוני מוצע

תיאור מטרות התכנון

1. פיתוח והתחדשות רחובות שלמה ואליפלט והאזור כולו ע"י יצירת מתחם שוקק בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים ומסחר, בתפר שבין תל אביב ליפו. זאת תוך מיצוי יתרונות המיקום שלו בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למערכות הסעת המונים.
2. פיתוח הרחובות אליפלט ופראנצויז באמצעות פינוי מבנים הממוקמים בתחום הדרך.
3. פינוי תחנת תדלוק פעילה בצומת הרחובות שלמה ושניצלר, המגבילה פיתוח, התחדשות עירונית ושימוש למגורים בסביבתה.
4. הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל.

בהתאם קובעת התוכנית:

1. איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום התכנית.
2. שינוי יעוד הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה.
3. קביעת זכויות הבניה לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים.
4. התווית מערך הדרכים והנגישות לכלי רכב, בהתאם לתכנון התנועתי העדכני לציר אליפלט, לרבות פינוי מבנים קיימים על זכות הדרך ברחוב אליפלט ובהמשך רחוב פראנצויז על מנת לאפשר את סלילתו בתחום התכנית.
5. קביעת גובה המבנים המותר לבניה – עד 30 קומות כולל קומת הקרקע, וקומה טכנית, (תוספת של עד 5 קומות למותר בתכנית המתאר בהתאם להקלה המותרת במס' הקומות).
6. קביעת הוראות בינוי והנחיות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
7. קביעת שטחים פתוחים בזיקת הנאה למעבר הציבור.
8. הסדרת המשך השימושים הקיימים בהיתר התקף עד לקבלת היתר בניה מכוח תכנית זו.

פירוט יעודים/שימושים

שטחי הדרך המאושרים סטטוטורית בתחום התכנית יצומצמו בהתאם לתכנון התנועתי העדכני לדרך שלמה ואליפלט כפי שמקודמת ע"י נתיבי איילון בימים אלו. מתוך שטח התוכנית, שטח המגרש לבניה הינו כ-6.2 דונם. לצורך חישוב שטחי הבניה בלבד, חולק המגרש לשני מגרשים כדלקמן: מגרש לתעסוקה בהיקף של 2 דונם, בו יותרו שימושים למסחר ומשרדים. יתרת השטח, בהיקף של כ-4.2 דונם, מוצע ביעוד של מגורים ומסחר. בשטח המגרש יוגדרו זיקות הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע. תחול חובת הקמת קומת קרקע מסחרית לאורך הרחובות הסובבים וכלפי השטחים הפתוחים במרכז הפרויקט.

תחת כל שטח המגרש תותר הקמת חניות תת קרקעיות בהתאם להוראות תכנית על'1.

זכויות בניה מוצעות

יוקצו שטחי בניה בהיקף של 25,600 מ"ר לתעסוקה ומסחר, המהווים רח"ק 12.8 משטח מגרש בהיקף 2 דונם, ושטחי בניה בהיקף של 25,362 מ"ר למגורים ומסחר, המהווים רח"ק 6 משטח מגרש למגורים ומסחר בהיקף של 4.227 דונם. בנוסף יוקצו 1,250 מ"ר ברוטו לשימושים ציבוריים.

יובהר כי מדובר במגרש תכנוני אחד ביעוד לתעסוקה, מגורים, ומבני ציבור הכולל 2 תאי שטח האחד לשימושי תעסוקה ומסחר והשני המשלב מסחר, מגורים, ומבני ציבור. המגרש כולל מרתפי חניה משותפים.

סה"כ שטחי בניה על קרקעיים לשימושים השונים 52,212 מ"ר.

חלוקת שטחי הבניה:

סה"כ בכל שטח התכנית:

בכל שטח התכנית									
יעוד/ שימוש		שטח עיקרי						שטחי שירות	
		מעל הקרקע			מתחת לקרקע			מעל הקרקע ¹	מתחת לקרקע ²
		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים ומסחר		20,290	483%	-	-	20,290	25%	5,072	22,320
תעסוקה ומסחר		20,480	1024%	-	-	20,480	25%	5,120	
ציבורי		1,000				1,000	25%	250	

360%	22,320	25%	10,442	41,770	0	0	673%	41,770	סה"כ מגורים, תעסוקה ומסחר

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים

מספר קומות: עד 30 קומות כולל קומת הקרקע. ו קומה טכנית.
גובה: גובה בניה מקסימאלי בתחום התוכנית הינו 107 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
תכנית: עד 50% משטח המגרש.
קווי בניין: מצפון – לרחוב פראנצויז- 3 מ'.
ממערב – לרחוב אליפלט – 3 מ'.
ממזרח – לרחוב שניצלר – 0 מ'.
מדרום – לדרך שלמה – 1 מ' בקומות העליות, 5 מ' בקומת הקרקע.
יח"ד: כ - 254 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ- 80 מ"ר.

עקרונות ודברי הסבר נוספים

תחום התכנית מוגדר בתכנית המתאר כאזור מעורב למגורים ומסחר ומסומן בו מוקד לתעסוקה. נספח העיצוב העירוני קובע בניה חריגה לסביבתה ברוב שטח המתחם עד לגובה של 25 קומות.
התכנון המוצע משלב מוקד למע"ר בעוצמות גבוהות עם בניה למגורים ומסחר. כאשר הבינוי בשני מגדלים הנסמכים על בינוי מרקמי מלווה רחוב עד 7 קומות.
התכנית מבוססת על התאגדות חלק מבעלי הקרקע בתחומה, לצורך קידום התכנון. התכנית מקודמת ללא הסכמת כל הבעלים (אחוז הסכמות הבעלים עומד על כ- 70%).
גבול התכנית נקבע בהתאם לגבול הבעלות וכולל בנוסף גם חלקות לאורך רחוב אליפלט, אשר יעודכן במסגרת תוכנית זו ויותאם לרוחב הדרך העדכני שיקבע מול נתיבי איילון. בנוסף, כולל גבול התוכנית את רחוב פרנצויז, במטרה להסדיר את פינוי המבנים הבנויים היום בתחום זכות הדרך, וכן חלקה ברחוב שניצלר, במטרה להסדיר את ייעודה כדרך.
שטח התוכנית הינו כ - 10.5 דונם. מתוכם שטח סחיר לתכנון הינו כ- 6.2 דונם.

הוראות בינוי

הבינוי המוצע כולל שילוב של בניה נמוכה מלוות דופן לאורך הרחובות אליפלט, שלמה ופראנצויז, ובניה לגובה של שני מגדלים בגובה של עד 30 קומות. העמדת המבנים הינה סביב שתי רחבות ציבוריות- האחת בפינת הרחובות אליפלט ושלמה, והשניה לאורך רחוב שניצלר.
לאורך רחוב אליפלט מוצע מבנה מסד בגובה 5 קומות מעל קומת הקרקע, המהווה דופן עירונית פעילה לרחוב. גובה המבנה תואם את הבינוי המוצע במסגרת תוכניות המקודמות במקביל, לאורך ציר אליפלט. במבנה זה יותרו שימושים לתעסוקה ולמגורים.
מגדל המגורים כולל מסד לאורך הרחובות שניצלר ושלמה, בגובה של 5 קומות מעל קומת הקרקע מסחרית. קומות המסד ישמשו למגורים.

כל השטחים הפתוחים יהיו בזיקת הנאה למעבר הציבור. שטח זיקת הנאה בתוכנית לא יפחת מ- 2 דונם. בקומת הקרקע כלפי הרחובות הסובבים וכן כלפי השטחים הפתוחים תהיה חובה לשימושים מסחריים בלבד.

תחבורה, תנועה, תשתיות

מערך הדרכים במסגרת התכנית המוצעת מבוסס על תכנית אותה מקדמת העירייה להסדרת רחוב אליפלט כהמשך לציר שלבים. במסגרת התכנון מוסדרת סלילת המשך רחוב פרנצויז עד לרחוב אליפלט וכן הרחבה של רחוב שניצלר לרוחב של 12 מ'.

שבילי אופנים מתוכננים בהיקף הפרויקט, לאורך הרחובות אליפלט ושלמה.

החניה וכן כל דרכי השירות במתחם תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה, ולאצירת ופינוי אשפה. רמפות הכניסות לדרכים התת-קרקעיות תהיינה משולבות בבינוי העתידי.

הכניסות לחניונים התת קרקעיים תהיינה מרחוב שניצלר, ומרחוב פראנצויז.

הפרויקט וסביבתו:

הריסה ופינוי מבנים מוזנחים ורעועים המהווים מטרד לסביבה, על מנת לאפשר את ביצוע רחוב אליפלט והמשך רחוב פראנצויז.

פיתוח של שטחים פתוחים בזיקת הנאה לרווחת הציבור בהיקף שלא יפחת מ- 2 דונם. זאת, בנוסף ל- 1,250 מ"ר הבנויים המוקצים לעירייה לשימושים ציבוריים.

תועלות ציבוריות

בהתאם לסעיפים 3.1.3 (ג-ה) בתוכנית המתאר תא/5000, ניתן להוסיף זכויות עד למלוא הרח"ק

המרבי בקביעת תועלות ציבוריות בתוכנית. התכנית מגדילה את זכויות הבניה לרבות בתא השטח

המיועד לתעסוקה עד לרח"ק מכסימלי של 12.8.

מכאן ההמלצה היא להקצות שטחי ציבור נוספים בהיקף של 1000 מ"ר שטח עיקרי ו-250 מ"ר שטח

שרות מעבר להיקף צרכי הציבור הנורמטיביים שנקבעו (סעיף 3 לעיל). זאת בשל המחסור בשטחי ציבור

באזור מבואות יפו בו מקודמות מספר רב של תכניות בהליכי התחדשות עירונית והפיכתו מאזור מלאכות

לאזור עם מגורים מעורב בשימושי מסחר ומלאכה. היקף שטחי הציבור נקבע על פי מפתח המרה

בהתאם לסעיף 3.1.3 (ה) בתכנית המתאר. יש לציין כי בהתאם לדרישות הנורמטיביות תוספת של עוד

1250 מ"ר של שטחי ציבור מרחיבות את הפוטנציאל למתן המענים לצרכי ציבור בהתייחס לדרישות

המקובלות. כך שבתכנית זו יוקצו 2,500 מ"ר שטח ציבורי מבונה.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה (שטח עיקרי)	מ"ר 120% משטח המגרש, המהווים כ- 3,070 מ"ר משטחי המגרשים ביעוד אזור מלאכה היום.	41,770 מ"ר
גובה	3	עד 25 קומות כולל קומת הקרקע, וקומת גג טכנית. בשני מבנים
מטר	לא נקבע בתוכנית התקפה	107 מ' ממפלס הכניסה.

תכסית	40%	50%
מקומות חניה	בהתאם לתקן התקף בהוצאת היתר בניה.	בהתאם לתקן התקף בהוצאת היתר בניה.

זמן ביצוע:

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

חוות דעת צוות התכנון:

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית, בכפוף לתיקונים והשלמת הנושאים הבאים:

1. תנאי להעברת התכנית לועדה המחוזית הוא חתימת היזמים על הסכם התחייבות לביצוע השטחים הציבוריים בתכנית וחתימה על כתב שיפוי על מגרשי הבעלים התומכים בקידום התוכנית.
2. תמהיל דירות – מס' יח"ד בתכנית יעמוד על 41 יח"ד לדונם ולא יעלה על - 254 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד לא יפחת 80 מ"ר עיקרי, התכנית תקבע תמהיל דירות אשר יתפלג ל-20% דירות קטנות שטח דירה גדול מ- 60 מ"ר, 60% דירות בינוניות שטח דירה יהיה בין 75-90 מ"ר ו-20% דירות גדולות שטח דירה לא יעלה על 140 מ"ר.
3. תיאום מול נתיבי איילון לקביעת רוחב הדרך הסופית של ציר אליפלט – שלבים. קביעת שטח בזיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע שלא יפחת מרוחב 4 מ'.
4. הקצאת שטחי ציבור בנויים נוספים בהיקף של 1,250 מ"ר בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית סה"כ השטחים הבנויים לטובת הציבור יעמוד 2500 מ"ר שטח ברוטו מתוכם כ- 2000 מ"ר שטח עיקרי.
5. בניה ירוקה – התכנית תקבע הוראות מפורטות לנושא בניה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני כפי שאושר ע"י הועדה.
6. תנועה - השלמת התאום מול אגף התנועה לקביעת חתכי רחוב מתואמים לרבות רוחבי מדרכות ושבילי אופניים.
7. איחוד וחלוקה – התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ותוגש עם טבלאות איזון ולוח הקצאות.
8. טרם העברת המסכים לועדה המחוזית- ידוע הבעלים הנוספים במתחם שאינם חלק ממגשי התכנית.
9. במידה ותכנית המתאר תאושר בחודשים הקרובים תכנית זו תעבור לסמכות הועדה המקומית.
10. לאור העובדה כי התכנית מקודמת ללא הסכמת כל הבעלים אלא מבוססת על כ- 70% הסכמות, המלצת הצוות היא לצרף את הועדה המקומית כיזמית התכנית.

11.

בישיבתה מספר 0015-16'ב' מיום 15/06/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדריכל: מציג את התוכנית.

אלי דיגא: תוכנית המתאר סימנה את המקום של מוקד תעסוקה בלב אזור שהוא מעורב למגורים. יש כאן התפלגות שטחי התעסוקה למוקד תעסוקה, כלומר מגדל תעסוקה אחד גדול. ומגדל יותר קטן לשימושי המגורים שריכוז את שטחי המגורים שניתן היה לבנות ע"פ תוכנית המתאר ע"פ שטח המגרש. נתן אלנתן: איפה המוקד לתעסוקה? כאן משתמע שזה חצי חצי תעסוקה ומגורים. אלי דיגא: הקצנו 2 דונם לשטחי תעסוקה, שעליהם העמסנו את מירב הזכויות שאנחנו יכולים להעמיס, כיון שאנחנו רוצים שטחי תעסוקה כי אלו שטחי התעסוקה לכל אורך ציר שלבים. לכן הביטוי הוא נפחי די גדול אינטנסיבי ביחס לשטח המגרש, שאר השטח הוא למגורים כפי שתוכנית המתאר מגדירה. אין הגדרה בתוכנית המתאר לכמויות או תשריט שמו רק סימבול גם בבינוי וגם בתעסוקה. ראובן לדיאנסקי: אין כאן התאמה לרוח תוכנית המתאר למוקד מסחר לתעסוקה. זה חוטא למטרה.

שמואל גפן : כמה דונם למגורים?

אלי דיגא : בערך 4 דונם.

אדריכל : היקף המתחם הוא 10 דונם במסגרת מיקוד העירוני החלק הפנימי פונה לשכונה והפרשנו מגרש פניתי לתעסוקה עם זכויות מקסימליות וסך הזכויות הפכנו לבניה מרוכזת.

אלי דיגא : אין אמירה לגבי שטחים ונעשתה חלוקה בין ההקצאות למגורים לבין התעסוקה כדי לקבל את מירב השטחים. הרה"ק הוא 6.

ראובן לדיאנסקי : האזור אמור להיות מוטה תעסוקה ומסחר ובסופו של דבר בתוכנית הזו המתחם הוא יותר לכיוון המגורים.

נתן אלנתן : איך אני מבטיח שלא יבנה רק מבנה מגורים ולא יהיה תעסוקה.

אדריכל : יוקצו שטחי ציבור המעמסה היא פינוי כל המוסכים מאליפלט לפרנצוויז.

נתן אלנתן : זו דרך סטטוטורית.

אלי : ההפקעות הללו היו הפקעות עבר אבל אנחנו מכניסים את הבעלים לאיחוד וחלוקה כדי שהם יקבלו משהו יותר ממה שנתיבי איילון נותנים היום זו המטלה.

ראובן לדיאנסקי : אני לא חושב שזו הדרך כדי להביא אנשים שיגורו שם. והמגדל יהפוך למגדל יוקרתי, האזור לא יהיה מוטה תעסוקה אלא מגורים.

נתן אלנתן : המגדל לא יהיה יוקרתי. אבל המטרה יש כאן המון שטחים שהיו אמורים להיות מופקעים.

ראובן לדיאנסקי : המטרה מחטיאה זהו לא אזור מוטה תעסוקה.

נתן אלנתן : איך אני מבטיח שלא יבנו את בנין המגורים ולא יבנה מגדל המשרדים.

אדריכל : בעלי הקרקע שהתארגנו הם יושבים על רצועת שניצלר כחלק מהתוכנית עושים פרוייקט שמטפל בכל המתחם כאחד.

ראובן לדיאנסקי : אז שההיתר יצא במקביל לכל הפינויים.

אלי דיגא : זו תוכנית אחת עם מימוש אחד עם חניון משותף אחד. עם היתר אחד.

נתן אלנתן : אם אתה מבטיח שיהיה בנין מגורים עם תעסוקה. כלומר זהו מגרש בניה אחד. רק פרוצדולרית היו צריכים לחלק אותו ל2 תאי שטח אבל מבחינת יעודי קרקע זה יעוד אחד.

הראלה אברהם אוזן : מה זה אומר מוציאים היתר בניה למרתפים בתחום כל המגרש המגורים והתעסוקה זהו אותו מרתף.

אלי דיגא : כן הכל ביחד, כל הפינויים שביצענו הם פרויקט אחד.

נתן אלנתן : אני לא רוצה שיווצר מצב שיעשו את הפינויים והכל ובסוף לא יבנו את מגדל המשרדים.

אלי דיגא : בהמלצת הצוות יש סעיף שאומר שהועדה המקומית נכנסת כיוזמת התוכנית בגלל הפינויים ואחוז ההסכמות כרגע לא מלא.

נתן אלנתן : לאשר את המלצת הצוות עם תנאי שכל הפרוייקט הוא פרוייקט אחד והיתר בניה למגורים ולמשרדים יצא ביחד.

עידן עמית : מהם שטחים לצורכי ציבור ולמה הם משטחי התעסוקה?

אלי דיגא : יש הקצאות לצורכי ציבור שאופיינו כ1250 מ' בגלל העליה ברה"ק לטובת התעסוקה הוספנו עוד 1250 לצורכי ציבור לתועלת ציבורית סה"כ 2500 מטר.

הצבעה : בעד : נתן אלנתן ראובן לדיאנסקי וגפן שמואל.

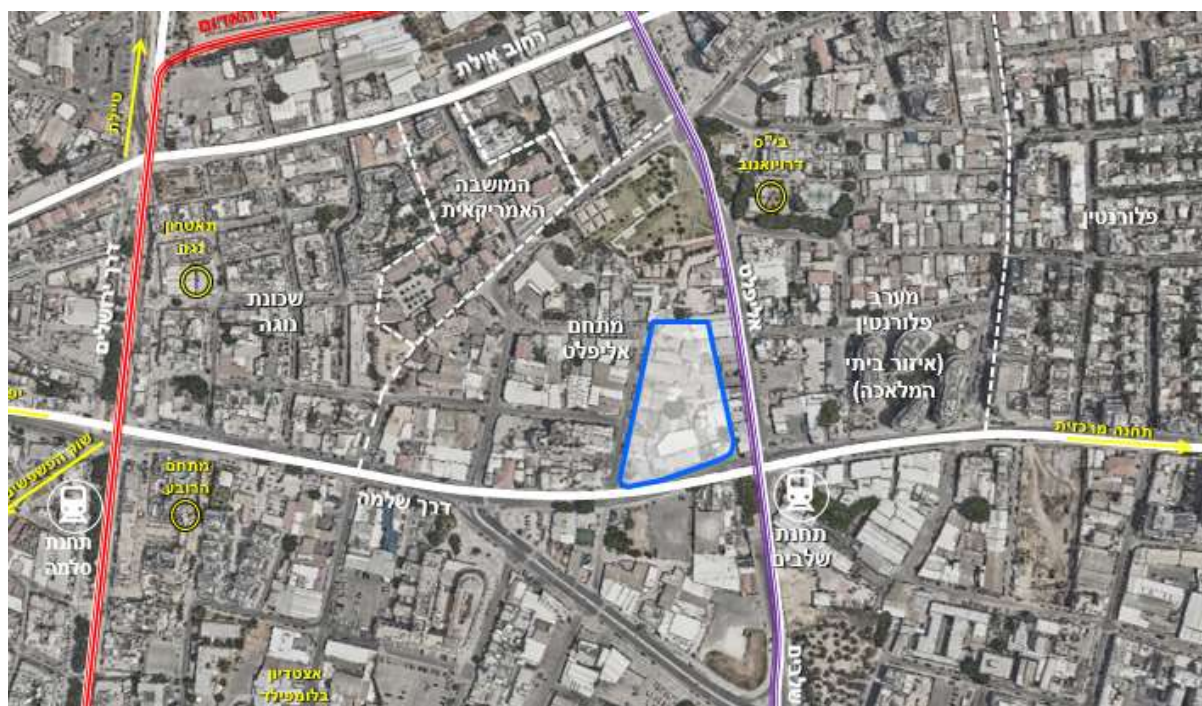
הוחלט פה אחד.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים בחו"ד צוות ובנוסף יש להוסיף תנאי שכל הפרוייקט הוא כפרוייקט אחד והיתר הבניה למגורים ולמשרדים יצא יחד.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה המקומית לתכנון ובניה

תא/מק/4487 – מרחב תכנון שניצלר

מיקום: התוכנית שבנדון ממוקמת במתחם הרחובות שניצלר, שלמה, אליפלט והמשכו של רחוב פראנצויז.

צפון : רחוב פראנצויז
דרום : רח' שלמה
מזרח : רח' שניצלר
מערב : רחוב אליפלט

כתובת:

מספר בית	רחוב	ישוב
7, 9, 15, 31, 35, א	אליפלט	תל אביב-יפו
29, 33, 31, 27, 35	דרך שלמה	
1, 5, א, 33, 7, 11, 3	שניצלר	

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	44-46, 53-58	47-49, 52, 120-121

שטח התכנית : כ-7.1 דונם.

מתכנן: עורך ראשי: ישר אדריכלים

תנועה : דגש הנדסה

שמאי : קמיל, טרשנסקי, רפאל שמאות מקרקעין ושרותי נדלן
איכות סביבה : לשם שפר

מודד : אמת מידה מדידות מיפוי והנדסה בע"מ
 יזם : אקרו נכסים בע"מ

מגיש : אקרו נכסים בע"מ , הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב -יפו.
בעלות :

- פז חברת נפט בע"מ
- שקולניק מאיר, שקולניק רן
- רשות הפיתוח
- תחנת ראם ש.ד.ר בע"מ
- בז'רנו אברהם, רחמים עטיה, חברת נתיבי איילון בע"מ
- הוכמן זמירה, הוכמן גלעד
- חזקיה סימונה
- עיריית תל אביב-יפו

מבנה הבעלויות וההסכמות בתכנית :

בתאריך 15/06/2016 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים :

1. יש להוסיף תנאי שכל הפרויקט הוא כפרויקט אחד והיתר הבניה למגורים ולמשרדים יצא יחד.
2. איחוד וחלוקה – התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ותוגש עם טבלאות איזון ולוח הקצאות.
3. טרם העברת המסמכים לוועדה המחוזית- ידוע הבעלים הנוספים במתחם שאינם חלק ממגשי התכנית.
4. במידה ותכנית המתאר תאושר בחודשים הקרובים תכנית זו תעבור לסמכות הועדה המקומית.
5. לאור העובדה כי התכנית מקודמת ללא הסכמת כל הבעלים אלא מבוססת על כ- 70% הסכמות, המלצת הצוות היא לצרף את הועדה המקומית כיזמית התכנית.

בחלוף השנים לאור מימוש הפקעות לאורך רחוב אליפלס/שלבים ע"י נת"א, צומצם הקו הכחול של התכנית ובהתאם נערכו שינויים בתכנית ובתחולתה : הגדלת שטחי הציבור המבוניים, קביעת תמהיל שימושים וקביעת גודל ותמהיל יחידות דיור.

תחום הקו הכחול בנוי בפועל רובו ככולו.

מבחינה סטטוטורית חלקו הגדול ביעוד דרך שלא הופקעה או מומשה. מדובר בכ-60% ביעוד דרך בתחום התכנית.

בהתאם לתקן 15, במהלך של איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, השווי השמאי במצב הנכנס של חלקות הדרך הינו שווי הנמוך משמעותית ביחס לשטח הסחיר שבתכנית. נוכח האמור המליץ צוות התכנון לקדם תכנית מוסכמת בה יגיע היזם להסכמות עם כלל בעלי הקרקע בתחום התכנית כך שטבלת האיחוד והחלוקה תהיה בהסכמה.

לאחרונה הציג יזם התכנית את הסכמות כל בעלי הזכויות בתחום התכנית, למעט הסכמת הבעלים של חלקה מספר 57 בגוש 7051 וניתנה הסכמה חלקית של חלקה 52 בגוש 7051 - לפיהן מוסכם כי חלקות הדרך תיכנסנה בשווי 41% במקום שווי 10% המקובל ביחס לחלקות ביעוד דרך, וזאת על סמך חוות דעת שמאית מטעם היזם לפיה שווי של 41% משקף את שווי העסקאות שבוצעו ביחס למקרקעין ביעוד הדרך בסביבה.

הנושא נבחן על ידי מנהל תחום מקרקעין במנהל הנדסה והינו סבור כי נוכח ההסכמה הרחבה אליה הגיעו כל בעלי הזכויות בתחום התכנית, למעט הבעלים של חלקה 57 וחלק מן הבעלים של חלקה 52 בגוש 7051, שהינה הסכמה המטיבה עם בעלי הזכויות בחלקות ביעוד הדרך, ישנה הצדקה לחריגה מתקן 15.

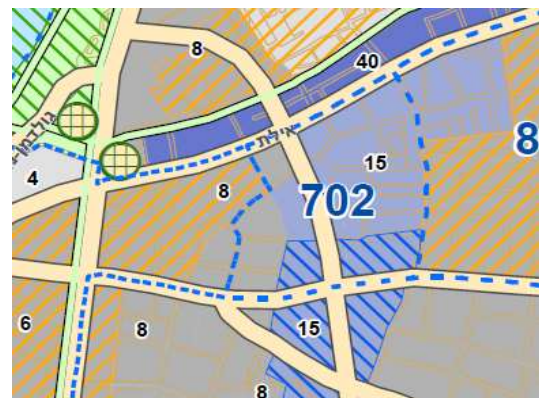
כמו כן יצוין כי בעלת הזכויות בחלקה 57 בגוש 7051 הגישה עתירה כנגד עיריית תל אביב-יפו, הועדה המקומית והועדה המחוזית, במסגרתה היא מבקשת את ביטולן של תכניות תא/397 ותא/1367 אשר קבעו את יעוד החלקה כדרך והחזרת היעוד למצב הסטטוטורי הקודם לתכניות אלו בהתאם לתכנית B יפו.

ביום 16.3.2022 התקיים דיון בבית המשפט וכעת הצדדים ממתינים למתן פסק דין.

מצב השטח בפועל: במרחב התכנון מבנים נמוכים וצפופים, בחלקם ארעיים, המאכלסים מוסכים, פחחים וכדומה. בפינה הדרום מערבית ממוקמת תחנת תדלוק, אשר עתידה להתפנות גם היא כחלק מהתכנית.

תכניות תקפות:

1. תא/1367- התכנית קובעת עקרונות להתוויית דרך באיזור מרחב שלבים. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1367 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 11/09/1975
2. תא/2496- "מכבי צריפין" קביעת איזור תעשיה עתירת ידע ומלאכה נקיה בגובה של עד 5 קומות, קביעת דרכים, שצ"פ. התכנית המוצעת נמצאת בכפיפות לתכנית זו. מתן תוקף 13/08/1997
3. תא/397 - מטרת התכנית היא לתכנן מחדש את השטחים המפורטים בסעיף 2, לקבוע תקנות בניה חדשות ולנות בהתאם לכך את תוכנית בנין עיר "בי" יפו. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/397 ממשיכות לחול. 03/11/1968
4. תא/5000 - תשריט איזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים, אזור 702, מוקד תעסוקה חדש. רח"ק מירבי: מתחלק באיזור תא שטח 100 ל- 12.8 ובתא שטח 101 רח"ק 1+5. נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה. הוראות מיוחדות למרחב: יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, לאורך ציר שלבים אליפלט תתותר תוספת של 1 רח"ק לשימושים שאינם מגורים, ובכל מקרה סך הרחק לא יעלה על 6.



מדיניות קיימת:

תא/9078 - מדיניות שלבים (אשר ב-2019)

מדיניות עירונית המגדירה הנחיות לקדום תכניות חדשות לאורך ציר שלבים. הגדרת הקצאת קרקע של 35% משטח התכנית, מתן הנחיות בינוי ופיתוח. המדיניות מנחה על אופן חלוקת שטחי הבניה, תמהיל השימושים השונים בהיקף של כ- 80% למגורים ו-20% לתעסוקה. קידום התכנית החל לפני אישור תא 5000 ולכן היא הורגה בחלקה ממדיניות שלבים בהתאם להחלטת מה"ע בעת אישור התכנית בפרום מה"ע.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית התחדשות של מרחב תעשיה ומלאכה. הבינוי המוצע משלב בניה מרקמית מגדירת דופן לרחובות אליפלט, שניצלר ופרנצוויז, הבינוי כולל שני מגדלים בגובה של עד 30 קומות כולל קומת הקרקע והקומות הטכניות. בפינת הרחובות שלמה ואליפלט בסמוך ליציאה העתידית מתחנת המטרו. מגדל מגורים על רחוב שלמה ומגדל תעסוקה על רחוב אליפלט. העמדת המבנים הינה סביב מערך שטחים פתוחים הכולל

כיכר עירונית מסחרית בפינת הרחובות שלמה ואליפלט, וכן שטח פתוח מגוון הפונה לרחוב שניצלר.
התכנית כוללת הקמת שטחי ציבור מבונים איכותיים בהיקף של כ-6,000 מ"ר מעל הקרקע.

רקע לקידום התכנון:

קידום התכנית החל עוד בטרם אישור תכנית המתאר, אך נשען על הוראות תכנית המתאר לעניין הרח"ק. במהלך השנים אושרה תכנית מדיניות לציר שלבים שקבעה הקצאות לצורכי ציבור (לפחות 35% משטח המגרש הסחיר) במטרה ליצר תשתית ציבורית באזור שמשנה את פניו מאזור מלאכה לאזור מגורים ותעסוקה עתיר זכויות ושאינו כולל כיום שטחים למוסדות ציבור ושטחים פתוחים. תכנית זו הוחרגה ממנו בנושאי ההקצאה תמהיל ועוד. תכנית שניצלר כפי שקודמה אינה תואמת מדיניות זו. לאור הזמן הרב שחלף מתחילת קידום התכנית, וחוסר התאמתה למדיניות שלבים ולמקובל בתכניות אחרות המקודמות היום באזור, עודכנו הפרוגרמות ומאפייני ההקצאות לשטחי ציבור בתכנית.

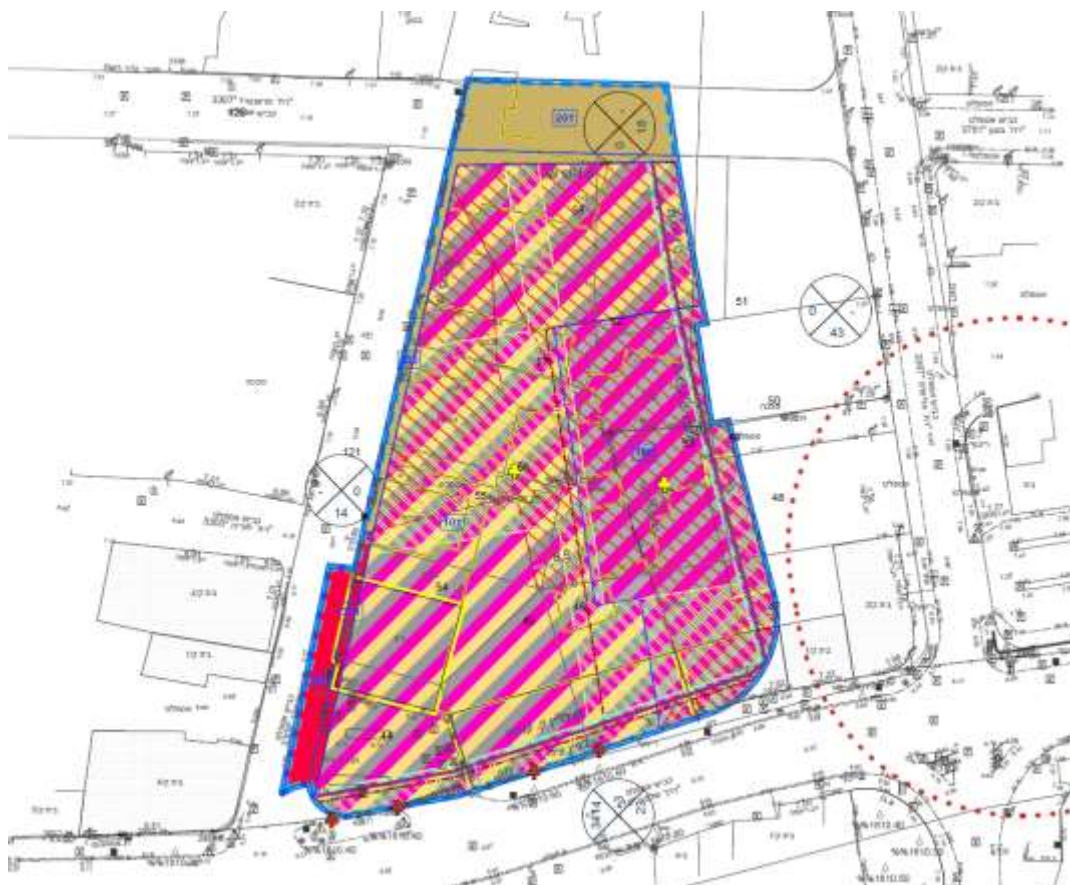
נתונים כללים:

1. שטח מגרש סחיר לתכנון: 6.3 דונם.
2. סה"כ שטחים בנויים מעל הקרקע – 48,680 מ"ר לפי הפירוט הבא:
 - מגרש 100 מגרש סחיר ביעוד תעסוקה ומסחר- עבור מוקד התעסוקה: 1.6 דונם ברח"ק מירבי של 12.8 – סה"כ 20,480 מ"ר בנוי. שימושים מותרים: שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה, מלאכה, חיי לילה, בילוי תרבות וכד'
 - מגרש 101 סחיר לשימושי מגורים תעסוקה ומסחר: 4.7 דונם ברח"ק מירבי 6 – סה"כ 28,200 מ"ר בנוי שימושים מותרים: שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה, מלאכה, חיי לילה, בילוי תרבות, מגורים וכד'
3. סה"כ שטחים:
 - שטחים למבני ציבור: 6,000 מ"ר (שטח כולל מעל הקרקע) + 15% שטחי ציבור תת-קרקעיים עבור תפעול
 - שטחי מגורים ומסחר: עד 22,200 מ"ר.
 - סה"כ יח"ד מקסימלי: 210 יח"ד, בשטח ממוצע של 72 מ"ר (עיקרי), 100 מ"ר (ברוטו). 40 מיח"ד הוקצו לדב"י.

תיאור מטרות התכנון:

1. איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום התכנית.
2. שינוי יעוד הקרקע משצ"פ לדרך להסדרת הדרך בפועל.
3. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה ומלאכה ודרך מוצעת למגורים, מסחר ותעסוקה. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה.
4. קביעת זכויות הבניה לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ולשימושים ציבוריים.
5. התווית מערך הדרכים והנגישות לכלי רכב, בהתאם לתכנון התנועתי העדכני לציר אליפלט, לרבות פינוי מבנים קיימים באזור המיועד להמשך רחוב פראנצויז על מנת לאפשר את סלילתו בתחום התכנית והרחבת רחוב שניצלר.
6. קביעת גובה המבנים המותר לבנייה לעד 30 קומות מעל קומת הקרקע והקומות הטכניות.
7. קביעת הוראות בינוי והנחיות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
8. קביעת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לשהייה מעבר הציבור.
9. קביעת שטחי ציבור מבונים וקביעת הוראות בינוי
10. קביעת מס' יח"ד מרבי (210 יח"ד), בשטח ממוצע של 72 מ"ר (עיקרי), ומתוכן 40 יח"ד דב"י.

תשריט מצב מוצע:



הדמיה:



צפיפות ותמהיל יח"ד:

- מספר יחידות הדירור לא יעלה על 210 יחידות.
- גודל ממוצע ליחידת דירור לא יפחת מ-72 מ"ר עיקרי. התמהיל הסופי ייקבע בתכנית העיצוב ויהיה מגוון ובאופן שמשקף דירות קטנות, בינוניות וגדולות בהתאם לממוצע.
- 40 דירות מסך יח"ד יהיו דירות בהישג יד כהגדרתן ע"פ התוספת השישית לחוק, 40% מופחת ממחיר שוק ולתקופה של 25 שנים.
- סה"כ השטחים העל קרקעיים לטובת דב"י הינם 3,963 מ"ר כמצוין בטבלה 5. תמהיל שטחי הדירות ומיקומן יקבע בתכנית העיצוב ויתאם לתמהיל כלל הדירות בפרויקט.

גובה:

מספר קומות: עד 30 קומות. (29 קומות מעל קומת קרקע)
גובה מקסימלי: עד 125 מ' מהכניסה הקובעת (כולל מתקנים טכניים).

גבהי קומות:

יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות העירונית.

קווי בניין:

דרומי לכיוון רחוב שלמה- 5 מ' לקומת הקרקע ו3 קו בניין עילי.
ממערב לכיוון רחוב שניצלר- 0
מצפון לכיוון רחוב פארנצויד- 0
ממזרח לכיוון רחוב אליפלט- 5 מ'.
**תותר הקמת מרתפים עד 85% מהשטח הסחיר בלבד לצורך שטחי חלחול, ניהול מי נגר ונטיעות עצים.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי					שימוש	גודל תא שטח	יעוד
מתחת לקרקע		מעל הקרקע		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע				
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר			
425	8850	*35	6260	63015	0	**0	1280	17890	תעסוקה ומסחר	2082 מ"ר	מסחר ותעסוקה
			650					1850	מבנים ומוסדות ציבור		
	17850		5880	18255	0	**0	650	15120	מגורים	4200 מ"ר	מגורים מסחר ותעסוקה
			160					540	מסחר		
			905					2595	מבנים ומוסדות ציבור		

התייחסות לסביבה:

- במרחב התכנון מתוכננים מהלכי התחדשות אינטנסיבים (משולש שלבים מדרום, אליפלט פראנצויד, המחוגה) כמרחבי מגורים, מסחר ותעסוקה הכוללים הקצאות משמעותיות לצרכי ציבור.
- מצפון פרויקט התחדשות עירונית מאושר "אילת-אליפלט" (תא\4236) הכולל שילוב בניה מגדלית (24 קומות) ובניה מרקמית (7 קומות) למסחר ותעסוקה ומגורים בשילוב כיכר עירונית הפונה דרומה ושימור בית הבאר הסמוך.
- במסגרת תת"ל 102 ב' מקודמת תחנת מטרו בצומת שלבים-קיבוץ גלויות.

- לאור השינויים הצפויים בפיתוח הרחובות הסמוכים והפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים, תנתן תשומת דגש לנושא הפיתוח וגישור המפלסים בעת תכנית העיצוב, כתלות בתכנון המפורט של התכניות המאושרות הסמוכות (וסרמן- פוריה תא\3929, אילת-אליפלט תא\4236)
- בהתאם להנחיה בטבלת הוראות מיוחדות בתא\5000:
"באזור תכנון 702ב, בתכניות מפורטות יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ7 דונם."
- התכניות המפורטות העתידיות להיות מקודמות באזור התכנון כפופות למדיניות שלבים אשר דורשת הקצאת קרקע של 35% ועתידות להוסיף כ7 דונם ציבורי (חוסלירוק) לסך מרחב התכנון ועל כן קיים צפי למימוש סך השטח הנדרש בתכניות עתידיות בהיקף הנדרש של 7 דונם למוסדות ציבור.
- התכנון המוצע מאפשר גמישות למיקום מבנה ציבור העתידיים בתאי שטח 100 ו 101. במסגרת תכנית העיצוב ידרש לתת מענה לחיבור בין המגרש הצפון מזרחי -ביה"ס דרויאנוב למוסד הציבור שיבנה, כנדרש בטבלת הוראות מיוחדות בתא\5000. (אזור 702ב)

איכות סביבה :

- האזור מסומן כאזור החשוד בזיהום קרקע.
- במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את היבטי איכות הסביבה :
- **זיהום קרקע:** נערך סקר היסטורי והוגשה תכנית דיגום בנושא קרקע וגזי קרקע שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לביצוע בשלב היתרי הבנייה.
 - **אסבסט:** בוצע סקר אסבסט למבנים הקיימים כיום בתחום הקו הכחול של התוכנית. אותו חלקי האסבסט במבנים המיועדים להריסה. הסקר יוגש למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק להיתרי בנייה.
 - **אקוסטיקה:** הוטמעו הנחיות בתקנון התכנית לשלב תכנית העיצוב והיתרי הבנייה. הוטמעו דרישות בנושאים הסביבתיים בתנאים להיתרי הבנייה ובתנאים למתן היתר אכלוס.

פרוגרמה לצורכי ציבור והמלצות:

1. הקצאות לצורכי ציבור הנדרשות חושבו עבור 210 יח"ד (בהנחה לגודל משק בית 2.5)
2. סה"כ הקצאת קרקע נדרשת עבור רכיב התעסוקה והמגורים: 2.2 דונם. שטחי ציבור מבונים כחלק הפקעה: כ-6,000 מ"ר + 15% שטחים תת קרקעיים לצורכי תפעול.
3. תתאפשר שיוך של חצרות בקומת הקרקע לשטחי הציבור בשטח של עד 250 מ"ר ויתאפשר שיוך חצרות בגג המבנה.
4. המלצה: שטח למבני ציבור: 6,000 מ"ר בנוי כחלק הפקעה ושטח פתוח לציבור: לפחות 2.5 דונם שטחים פתוחים בזיקת הנאה שיפותח כגינה איכותית כולל קיום עצים בוגרים ועתירי צל.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תותר הקמת מרתף משותף לכל המגרשים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, ובייעוד מסחר ותעסוקה וללא תלות בגבולות תאי השטח ביעוד זה.
2. כניסות למרתפים תהינה מרחוב שניצלר בלבד. יותרו שינויים לא מהותיים במיקום הכניסות לכלי רכב. מיקום סופי של הכניסות לאורך הרחובות יקבע במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי.
3. החניה תהיה בחניון תת קרקעי בלבד, לרבות חניה תפעולית ופינוי אשפה.
4. התכנית מפנה את הבינוי הקיים ברחוב פראנצווי ופותחת אותו לתנועה מוטריית ורגלית
5. הולכי רגל: התכנית כוללת הסדרת מדרכות רחבות בכל הרחובות הגובלים בתכנית. מרחב הולכי הרגל בתוכנית תוכנן בקפידה, והוקצה עבורו שטח נדיב שמתבסס הן על זכות דרך, והן על זיקת הנאה. לאורך כל הרחובות המקיפים את המתחם מתוכננות מדרכות רציפות והמשכיות.
6. שביל אופניים מתוכנן ברחוב אליפלט במסגרת תכנית ציר שלבים.
7. תחבורה ציבורית: התכנית משוררת היטב ע"י תחבורה ציבורית: תחנות אוטובוס על ציר שלבים, דרך שלמה, שד' ירושלים, נת"צ לכיוון מזרח ברחוב אילת מהצומת עם אליפלט, נת"צ לכיוון מערב בדרך שלמה (סלמה) עד לצומת עם וסרמן-קיבוץ גלויות. קוי רק"ל עתידיים: הקו האדום במרחק כ-

200 מטר (תחנת אליפלט), תחנת המטרו של סלמה-אליפלט במרחק של כ-250 מטר

8. תקן חניה :

- מגורים 1: 0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. (יחיד קטנות מ-50 מ"ר ברוטו תקן 0)
- תעסוקה 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- מסחר 1: 50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- ציבור 1: 50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

9. ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 17/8/2022 ע"י אבירם אגאי, המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 18/8/2022 על ידי אירית לבהר גבאי, מנהלת היחידה לתכנון ארוך טווח באגף התנועה.

היבטים חברתיים:

התכנית מגדירה היקף של 15% מכלל יחידות הדיור בפרויקט כדיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה לתקופה של 25 שנה ובהנחה של כ-40% ממחיר השכירות בהתאם לחוק. מיקומן ייקבע בתכנית העיצוב.

שטחי ציבור מבוניים (הקצאות לצרכי ציבור):

1. התוכנית מציעה תוספת שטח ציבורי בנוי בשיעור של 6,000 מ"ר ברוטו מעל הקרקע.
2. ההקצאות ניתנות בשני תאי שטח 100 ו 101 אשר ימומשו בהינף אחד
3. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במגרש ירשמו בבעלות עיריית תל אביב ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין לאחר רישום הבית כבית משותף, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה או שיעבוד מסוג שהוא שאינו עיריית תל אביב ו/או בהסכמתה.
4. בעת רישום הבית המשותף יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו, ללא תמורה, השטחים הציבוריים והחניות הצמודות להם כיחידה נפרדת וזאת ע"י מבקש ההיתר.

הוראות פיתוח

1. בתי גידול לעצים במדרכות ציבוריות יהיו בהתאם לסטנדרט מעודכן של עיריית תל אביב-יפו. בתי הגידול יהיו איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
2. עצים חדשים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו בגודל 10 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.
3. מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרת ע"י עיריית תל אביב-יפו.
4. שטחים המיועדים לגינון ונטיעות מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף על מנת לאפשר בית גידול שעומקו 1.2 מטר ובנפח מינימאלי של 22 מ"ק לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.
5. במקרה של בנייה תת קרקעית בתכנית הגבוהה מ- 85% משטח המגרש, יהיה עומקו של בית הגידול 1.5 מטרים לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.
6. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין, למערכת השקיה ויש להכין בהם

ניהול מי נגר:

יותרו לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית מעל ובתת הקרקע חופף; לצורך חלחול מי נגר, השהייה ונטיעות עצים בהתאמה למדיניות העירונית.

התייעצות עם הציבור:

לטענת יזם התכנית מרבית בעלי הקרקעות מאוגדים לצורך קידום התכנית ע"י חברת אקרו נדל"ן. רוב בעלי הזכויות כאמור התקשרו בהסכם עקרונות לשיתוף פעולה לקידום הליכים תכנוניים וסמכו את ידם של החברה היזמית לפעול בשמם בכל הנוגע להתנהלות מול מתכננים, יועצים, שמאים והרשויות השונות. בוצע הליך שיתוף והצגת התכנון לבעלי העניין בקרקע בתאריך 26.10.2021, תוך עדכון בעלי הנכסים טרם הפקדת התכנית - בהתאם להחלטת תת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך 17.2.2022.

בתאריך 15.5.2022 בוצע מפגש כולל להצגת כלל התכניות המקודמת במרחב ציר שלבים, במקטע שבין דרך אילת לקיבוץ גלויות, לציבור התושבים בשכונת פלורנטין וביפו - והומלץ להפקיד את התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0337626	שם התכנית תאמ"מ/4437 - מתחם שניגול	מגוש התכנית אקרו נכסים בניימ והוועדה המקומית לתכנון תל אביב-יפו	עורך התכנית ישר אדריכלים
סוג הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעד לא הוסמכת)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מותרת כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלת התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת כשטח תכנית	
☒	☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולהשרת			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שחיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

[illegible]

+ יעודים מבטיחים: דרך מאושרת, דרך מוצלעת, מגורים מסחרר ותעסוקה נקבע מוקד העסקות חדש בצומת הירוקות שלמה אלימלך תכנית תא4946 מממן כלכלת מוסד ציבורי עירוני חדש ע"י הגדלת שטח לשעבודת קרקע עבור מוסד הקבוע בתכנית שטחי ציבור מלונטון תא4738.	שימושם רלוונטיים מותרים לפי אזורי היעוד: - אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1.(א) (1) מעל קומת הקרקע: מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. - מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5.(1)(א) - שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. - קומת הקרקע - חזית מסחרית (3.4.3) • 1.4.5 סימבול מוסד ציבורי חדש	לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1. - מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 - חזית מסחרית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.2.(ז) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש,
+ לא יותר מגורים בקומת הקרקע ותיקנת בת חזית מסחרית קיימת חו"ד יחידה אסטרטגית	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי היעוד: - אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1.(א) (1) מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. 3.4.1.(3)(ב) בקומת הקרקע הפונה לרחובות עירוניים יותר שימושים לפי ציר מעורב סעיף 3.4.2 - משרדים, מסחר 1, מסחר 2, לא יותר מגורים בקומת הקרקע - מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5.(1)(א) - שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. - סעיף 3.2.1(2)(א) - חזית נחלת על הפסדה של תכנית המוסדית 100 יחיד ומעלה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת משרדים חסרונים.	לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1. - מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1.(ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד, (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ חתכון תמונע כולל אפשרות לשימוש תעסוקה 2 ומסחר 2 בעל הקרקע לאישור תועדת המקומות וכולל הפרדה אדריכלית, תפקודית ופזית בין מרחב המגורים ומרחב התעסוקה. תחנתית קובעת כ- 6000 מ"ר שטחי ציבור ממונים	שימושים נוספים מותרים לפי אזורי היעוד: - אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1.(א) (1) - מקבצי שימושים נוספים - מסחר 2 - מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5.(1)(א) - שימושים נוספים: מסחר 2 וכן תעסוקה 2, ובכלל שימושים נוספים אלה יותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת. שימושים כללים: לפי סעיף 3.1.1(3) שימושים למבנים ומסודות ציבור	לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1. - מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1.(ח-ו) (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ תכנית מציחה רח"ק לפי חזיתות רח"ק של 12.8 + תכנית מציחה רח"ק לפי חזיתות רח"ק של 12.8 מוקד תעסוקה חדש בצומת	3.4.1.(ג) שטחי בנייה (1) הרחיקי בסיסיים בכל מגרש יחיד בהתאם לזכויות הבניה מכות תכנית מאושרות. (2) הרחיקי המרביים בכל מגרש יוקבע בהתאם לקבוע במ"ר 3.2.2 בהוראות לאזור התכנית שבו מצוי המגרש, בכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל - רח"ק מרבי למוקד תעסוקה חדש סמוך לציר מתניין לפי סעיף 3.2.2(2)(ב) 12.8 - אזור ציר שלבים אלימלך (ף 72 -) תחנה תוספת עד 1 רח"ק רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרחיקי לא יעלה על 6.0 רח"ק. 3.3.2.(ג) - בתכנית התחדשות עירונית תמנאטת במתחם התחדשות עירונית, רשאית חזוניה, לאחר שבתנא את מכלול החליטים	לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1. - מוקד תעסוקה חדש - 3.3.5 - נספח אזורי ומתחמי תכנון: - מתחם התחדשות עירונית	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה על שטח הבניה המרבי,

הרחבות שלטון (אלימלט)	התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רחיק מעל לרחיק המרבי ובנות נקודתיות חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.	• מתחם 702 • ר-72/ציר שלבים אלימלט	קביעת שטחי בנייה חשופים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוגדרה רשאות לקבוע שטחי בנייה חשופים על שטח הכניס המרבי הקבוע באזורי חישוד.
+	מרפסות 3.1.4 (ה) - בישוד למגורים, שטחי * 3.1.4 (ו) - ביעוד לשימוש ציבורי-תוספת רחוק למעלות	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה חשופים על הרחיק המרבי - 3.1.5 תת קרקעיים
+	סעיף 3.1.5 (ה), (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל לקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יהיו על חשבון שטחי חניה ושטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבנין.	בכל שטח העיר	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' ו'עליית מעל' ל'בנייה נקודתית חריגה' ל'בנייה' למי סומן בנספח העיצוב העירוני ימרוקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה והוראות למתחם התחדשות עירונית.
+	4.2.5 (א) - הועדה ותחיה רשאות להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני. ציר שלבים ר-72 - 12 קומות לאורך ציר שלבים למעט בתחום מרקם בניה נקודתית חריגה לסביבתה	מספר קומות מירבי: למי נסמך העיצוב העירוני עד 15 קומות אפשרות ל'בנייה נקודתית חריגה' ל'בנייה' למי סומן בנספח העיצוב העירוני ימרוקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה והוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בתחום לחמשת התרחישים הממורסים בסעיף 4.2.6	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' ו'עליית מעל' ל'בנייה נקודתית חריגה' ל'בנייה' למי סומן בנספח העיצוב העירוני ימרוקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה והוראות למתחם התחדשות עירונית.
+	בניה בין קווי בניין לקוי מנרש (4.2.3) תנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.
+	ע"פ חוות דעת החתירה האסטרטגית	לפי תשריט אזורי יעד: * אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - 3.4.1	הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חלפת שטחי בניה מיעוד שאינם למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	רחוב עירוני - 3.6.14 (ב): הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת בגובה לאפשרות לתכנית רחוב למדידות של: 8-10 ברחוב עירוני.	לפי תשריט אזורי יעד ועיצוב עירוני: * רחוב עירוני - 3.6.14	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 והוראות נוגעות למגוון אזורי המסגרים תחת החתירה 'מרחב ציבורי'

חובות דעת החברותית +	3.8.1 - כללי 3.8.1 (ג) – תכנית הכוללת שביול אופניים או נובלת בשביל כאסור, תכלול חוראות בנוגע לפיתוחו של שביול זה בתחומה - איוור חשפת חולכי רגל - 3.8.1 (ה), חובת חננת חווייד ותחבורתית בפני חננת. - דרך עורקית עירונית - 3.8.2 3.8.2 (ד) (3) - קו הבניין בתכנון המפורס יתח במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמחים למעט אם נקבע קו בניין מצומצם יותר בתכנית מאושרת. חננת רשאות לחקטין את המרחק האסור משקולים עזובאים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לחזויהסות לטשא בבדיקה התכנונית המוקדמת. 3.8.2 (ז) (5) ניתן להחזיר חיבורים לדרכים אחרות ויטאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות, בכפוף לחזויהסות לטשא בבדיקה התכנונית המוקדמת ובלבד שאין בכך כדי לפגוע במשך התנועה אל או מרשות גבולת.	בנספה תחפורח: - דרך עורקית עירונית - איוור חשפת חולכי רגל - שביל אופניים	חוראות למרפבי 3.8 – תחפורח – כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות למשאנים חבאים דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) חקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
התכנית כוללת חווייד סביבתיות ונספת איכיים שאנשי עיי היח' לאיכיים + חוראות התכנית כוללות חוראות לבניח ירוקה	4.4.2 - חובת חננת חווייד סביבתיות. 4.4.3 - בניח ירוקה	התכנית בעלת חשפח סביבתיות על פי טעופים 4.4.1 (ב, ד, ר)	איכות סביבה - טעין 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשפח סביבתיות (4.4.1) חובת דעת סביבתיות (4.4.2) בניח ירוקה (4.4.3) חניית מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדח (4.4.5) חשפחות לסטות מתוראות טעין 4.4
+	4.6.4 (א) – בכל תכנית תישמר תכסית מניח, על ותת קרסנית, בחיקף של 15% לפחות מונך ססח המגרש. ניתן יהיה להחזיר פחות מ-15% של שטח חסגיש כשטח חוזיר למים במקרים חבאים: (3) בשל תנאים מקומיים: תכנוניים, הידרולוגיים או אחרים לפיהם לא ניתן או לא רצוי להחזיר את מי חננר העילי.	4.6.4 – ניכוז 4.6.5 – בירב	תשתיות – טעין 4.6

שימוש בסעיפים 147 ו-148 – תוכנית חלוקה		
תוכנית חלוקה וניהול מקומית חלוקה בשטח שחלה עליו תוכנית חלוקה לא תסתור את התוכנית החלוקתית, ואולם ועדת מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית החלוקתית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (147), וכן בסעיף קטן (14) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבה.		
148א (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	מאות הסעיף	שימוש בתוכנית חלוקה
סעיף קטן (א4)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי במסח	+ איחוד וחלוקה בחסכת
סעיף קטן (4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	+ קביעת קווי בניין
סעיף קטן (8)	שינוי הראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ חוראות בינוי
סעיף קטן (9)	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (החלוקה)	+ חקלה לתוספת קיסות
סעיף קטן (147)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, למיזן זכות מעבר או זכות לחיבור... ולעניין הפקעת קרקע חבדרית לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ זיקות חנאה וחריסת מבנים

תצהיר ותחית			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בשמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תחית	תאריך
אורי ברסלי, אורי	057808055	א.י.י.	7.9.22
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תחית	תאריך
חראלה אברהם און, עיד	2438976		7.9.2022

ת.י.י. 2017

הערת
נבי אילנה סולמני – ראש עץ (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום)

לאור מבנה הבעלויות, כפי שתואר לעיל, וההסכמות כל בעלי הזכויות בתחום התכנית למעט בעלי חלקה 57 בגוש 7051, נראה כי התוצאה התכנונית והשמאית להלן היא מאוזנת ולטובת כולם. על כן המלצתנו שהוועדה המקומית תיכנס כמגישת התכנית יחד עם הזום לטובת קידום התכנית.

טרם הפקדת התכנית בפועל יושלמו התיאומים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל: הטמעת הערות מסבב הערות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
2. תיאום עם: אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא, אגף מבני ציבור, השירות המשפטי.
3. חתימה על התחייבויות נדרשות מול אגף נכסים ומול מחלקת הכנסות מבניה ופיתוח לעניין: דב"י, תועלות ציבוריות והסכם תחזוקת שטחי זיקות הנאה.
4. עמידה בדרישת המשרד להגנת הסביבה לעדכון סקר היסטורי משנת 2016.
5. על מנת לאפשר הריסת ופינוי מבנים בשלמות ברחוב פרנצווי, יש לבחון הגדלת תחום הקו הכחול כלפי צפון לכל תחום הדרך.
6. הנחיות מה"ע או מי מטעמו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0026-22' מיום 14/09/2022 תיאור הדיון :

אירית סייג אוריון : מתחם שניצלר לאורך רח' שלבים. התוכנית קודמה בהתחלה ללא הסכמת בעלים. נדרש איחוד וחלוקה והרבה מהחלקות היו בתחום הדרך והתוכנית לא הצליחה להתגבש ולהגיע להסכמות. בשנה האחרונה נכנס יזם חדש אקרו נדלן שהצליח לכנס את הבעלים ולהגיע להסכמות ברוב השטח למעט חלקה אחת. יש מורכבות של הבעלים בתחום דרך אל מול התקן השמאי. יוני גרוסווסר : מציג את התוכנית החדשה.

אורלי אראל: לשאלת נושא אחזקת השטחים בזיקת הנאה פתוחים של הכיכר ושל הגינה שפונה לרח' שניצלר: אלו יתוחזקו ע"י עיריית ת"א יפו בהסכם היוון שיעשה בהסכמת היוזם. מקריאה את הסעיף מתוך הדפס.

יוני גרוסווסר ממשיך בהצגת התוכנית.
זיו יעקובי (יוזם): הסכם היוון תחזוקת השפ"פ הוא בהסכמתנו ואנחנו עושים זאת בכל הפרויקטים שלנו

אירית סייג אוריון: הבהרה לגבי הבעלויות. התוכנית הזו ברובה היתה ביעוד קרקע לדרך. אם עושים תוכנית לאיחוד וחלוקה לפי תקן 15 מכניס את הדרכים בשווי של 10%. במהלך השנים דרך שלבים הופקעה בפועל ע"י משרד התחבורה וכל החלקות שמימין (ממזרח) לקו הכחול יצאו מגבול התוכנית מעצם ההפקעה שנעשתה עבור דרך אליפלט 42 מ'. נותר החלק בתוך הקו הכחול למעלה מ-50% בשטח של דרך. הבעלים הסכימו שחלקות הדרך תכנסנה בשווי של 41% למעט חלקה אחת, חלקה 57 חזקה שלגביה אין הסכמה וחלקה 52 חלקית. למעשה יש הסכמה של רוב הבעלים לתוכנית ולכן ממליצים לוועדה להיכנס ולהצטרף ליוזם כמגישה ומקווים שתתקבלנה הסכמות תוך כדי תנועה והתוכנית תבוצע.

חיים גורן: איך מתבצעת התנועה?

אירית סייג אוריון: מציגה את הדרך במצגת, דרך שלבים ממזרח ואז אליפלט.
אורלי אראל: מה שרואים באדום זה יעוד סטטוטורי לדרך בתוכנית תקפה, ונתיבי איילון שמבצעים את הדרך הפקיעו את השטח מהבעלים. הרחבת הדרך היא עד רח' אילת וההמשך שלה בתוכנית מנשיה שנמצאת אחרי הפקדה. ותבוא לכאן בדיון להתנגדויות ואז יש את ההמשך של אליפלט שלבים עד קויפמן. זה בפועל בעבודות בהמשך תהיה במסגרת תוכנית מנשיה. זו תוכנית שנמצאת מערבית לדרך אליפלט שלבים.

חיים גורן: היא לא בקו הכחול.

אורלי אראל: הדרך הזו היתה במקור היתה צריכה להיות של רחב בנתיבי איילון בתוכנית הזו אנחנו מבטלים את הרחבת הדרך של שלבים שלא צריך אותה. תקן החניה בהתאם לתקן המגורים 0.8 תעסוקה בהתאם לתקן הנמוך.

אופירה יוחנן וולק: מה המרחק לרק"ל

יוני גרוסווסר: יש שתי תחנות אחד באליפלט ואחד בשד' ירושלים. 300 מ' לקו האדום.

מלי פולישוק: מי מנהל את 40 דירות דב"י? גם עוד 20 שנה

אורלי אראל: היוזם

רוני קינגסברונר: היוזם. פועלים לפי התוספת השישית. העירייה היא זו שמטפלת בפרוצדורות והרגולציה והיוזם מנהל את היחידות הללו ובתום 25 שנה יכול לבחור או למכור.

דורון ספיר: מאשרים את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0026-22' מיום 14/09/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

7. הצטרפות הועדה המקומית כמגישת התכנית.
8. תנאי להפקדת התכנית בפועל: הטמעת הערות מסבב הערות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
9. תיאום עם: אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא, אגף מבני ציבור, השירות המשפטי.
10. חתימה על התחייבויות נדרשות מול אגף נכסים ומול מחלקת הכנסות מבניה ופיתוח לעניין: דב"י, תועלות ציבוריות והסכם תחזוקת שטחי זיקות הנאה.
11. עמידה בדרישת המשרד להגנת הסביבה לעדכון סקר היסטורי משנת 2016.
12. על מנת לאפשר הריסת ופינוי מבנים בשלמות ברחוב פרנצוויז, יש לבחון הגדלת תחום הקו הכחול כלפי צפון לכל תחום הדרך.
13. השלמת תיקונים טכניים למסמכי התכנית בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
14. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10999 בעמוד 2357 בתאריך 26/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

משרד עו"ד 22/12/2022 מעריב הבוקר

הארץ 22/12/2022

מקומון ת"א 23/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דניאל פריש 3 תל אביב 6473104	הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות'
מצדה 7 מגדל ב.ס.ר בני ברק 5126112	משרד עו"ד
מצדה מגדל ב.ס.ר בני ברק 51261102	כהן משה עו"ד
מרכז עזריאלי חולון 1 בנין A הרוקמים 26 ת.ד. 1802	משה כהן עו"ד
חולון 5885849	נת"ע
ת.ד. 32294 תל אביב - יפו 6132201	נתיבי איילון רויטל שגיא
תל אביב	עמי אלמוג רמ"י
מנחם בגין 74 תל אביב 67271516	עמינדב בלזר עו"ד

דיון בהתנגדויות 12/07/2023

לתכנית הוגשו 9 התנגדויות להלן המלצת הצוות :

מס'	מגיש ההתנגדות	כתובת המתנגדים	מהות התנגדות	מענה לטענה	המלצת הצוות
1	פז חברת נפט ע"י ב"כ משרד עוה"ד מנחם בלוזר	חלקה 44 בגוש 7051	1. אופן הצגת זכויות הבעלים בטבלת ההקצאות - בטבלת הזכויות מוקצים חלקים ממגרשים 100 ו-101 לבעלים (שטחים סחירים) וחלקים לעירייה (שטחים לצרכי ציבור). אופן הצגת החלקים בטבלה מבלבל בכך שהוא מציג את החלקים המוקצים במגרש מתוך כלל שטח המגרש (כולל שטחי ציבור). כדי למנוע בלבול מוצע לתקן את הטבלה ולהוסיף עמודה שתציג את החלק היחסי מתוך השטחים הסחירים במגרש בלבד (טבלה דוגמה מוצגת בסעיף 8 להתנגדות). 2. תקופת המשך שימושים קודמים – מאחר שמימוש התכנית צפוי לקחת זמן רב, מבוקש לתקן את סעיף 6.13 לתכנית ולקבוע שתקופת השימוש החורג תהא עד למועד בו יינתן היתר הבנייה הראשון בתחום מגרש 100 או 101 (במקום לקבוע תקופה של 36 חודשים). 3. דרישה לפיצול היתרים – לפי סעיף 5(א) בסעיף 6.14 לתכנית תחילה יינתן היתר בנייה להריסת תחנת הדלק ולאחר ההריסה ניתן יהיה להגיש בקשה להיתרים להקמת הפרויקט. ההוראה עשויה לעכב משמעותית את מימוש התכנית וכדי למנוע זאת מבוקש לקבוע כי התנאים להריסת התחנה וכיו"ב יכללו בדו"ח סביבתי שיהווה חלק מתנאי ההיתר.	1. אופן הצגה זה נעשה בהתאם להנחיית שמאי הועדה והינו בהתאם לחוק לתקנות ותואם את תקן 15 השמאי. 2. מקובל להסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר. במסגרת הוראות המעבר מומלץ להתיר את המשך פעילותם של השימושים הקיימים בכל מרחב התכנון עד להוצאת היתר בניה ראשון בתחום מגרש 100 ו 101. יש לציין כי התנאים להיתר בניה המפורטים בתקנון מחייבים שיתוף פעולה בין כל הגורמים לצורך מימוש התכנית ועמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. 3. מדיניות הוועדה המקומית היא הגשת היתר נפרד להריסת תחנות דלק והסדרה ועמידה בכל התנאים של המשרד להגנת הסביבה	1. לדחות את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות בחלקה לדחות את ההתנגדות

2 *	רחמים עטיה ומאיה בז'רנו ע"י ב"כ עו"ד משה כהן	גוש 7051 חלקות 51 ו 52	1. לגבי חלקה 52 בגוש 7051 במסמך העקרונות ובטבלת האיחוד וחלוקה נפלה טעות וצוין כי 503 מ"ר מהחלקה כלולים בתחום התכנית לעומת 188 מ"ר שאינם נכללים. יש לתקן זאת ולכלול שטח של 506 מ"ר מחלקה במצב הנכנס. 2. חלקות 51 ו-52 נכללו במקור בתחום התכנית המוצעת בגרסתה הראשונה משנת 2016. חלקה 51 וחלק מחלקה 52 נגרעו בנוסח התכנית הנוכחי לאחר שמדיניות הוועדה המקומית שלא לקדם את התכנית ללא הסכמת כל בעלי הזכויות השתנתה באופן לא ברור והוועדה נכללת היום בין מגישי התכנית. 3. <u>הגב' בז'רנו היא ביתו של אברהם בז'רנו ז"ל והיא קיבלה את זכויותיו במקרקעין ללא תמורה התאריך 03/07/2008 הגב' בז'רנו הוחתמה על מסמך לפיו מסכימה היא למקדם 0.41. החתמה זו נעשתה שלא כדין, תוך עקיפת בא כוחה ותוך הצגת מצג מטעה. מובהר בזאת לכן ולמען הסר ספק כי היא חוזרת בה מחתימתה על המסמך.</u> המתנגדים סבורים כי הקביעות לפיהן נקבע שווי 41% לשטח שנכלל בתכנית הן שגויות.	1. הטבלה ערוכה בהתאם למפת מדידה אנליטית ומבוססת תת"ג מאושר מפ"י 943/2018. 2. המתנגדים מתייחסים לגרסת תכנית שלא קודמה ואין לה כל משמעות סטטוטורית שכן נתיבי אילון ביצעו בפועל הפקעות של חלקה 51 וחלק מחלקה 52. 3. שמאי התכנית קבע מקדמי שווי במצב הקודם לשווי ביעוד דרך (דרך מאושרת/מוצעת) נקבע מקדם שהינו 0.41 ביחס ליעוד מלאכה שנקבע כמקדם 1. שמאי הוועדה בדק את טענות המתנגד ביחס לעקרונות כפי שקבע שמאי התכנית ובנוסף אולם מבקש לקבל חו"ד של שמאי חיצוני לתכנית לגבי המקדם הראוי.	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי, למנות שמאי יועץ מטעם הוועדה המקומית לצורך קביעת השווי ובהתאם תיקון טבלאות האיזון ככל שיימצא לנכון.
3 *	יהושע נוף, דן כוז'הינוף ושרון חזין ליבלין, רחמים עטיה, מאיה בז'רנו 7051 ע"י ב"כ עו"ד משה כהן	חלקות 50 ו-52 בגוש 7051	1. חלק המתנגדים הינם הבעלים הרשומים של חלקה 50 בגוש 7051 (בשטח של 576 מ"ר) המשיקה פיזית לגבול המזרחי של התכנית וכלואה בין התכנית לבין ציר אליפלט. רוב שטח החלקה (524 מ"ר) הופקע על ידי הוועדה המקומית ונותר שטח מלבני של 52 מ"ר שלא הופקע והוא מצוי בבעלות ובחזקת המתנגדים. מבקשים להכלילו בשטח התכנית ובטבלת ההקצאה והאיזון. 2. מבקשים לקבוע לשטח חלקה 52 ערך סחיר בטבלאות האיחוד וחלוקה ולא מקדם ביעוד של "דרך", כלומר לא מקדם 0.41 אלא מקדם שווי מלאכה.	1. לאור העובדה שחלק מחלקה 50 אכן אינו כלול בהפקעה, ניתן לקבל את ההתנגדות, להרחיב את חלקה 50 אשר לא הופקע ובהתאם לכך לעדכן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון. 2. מענה חוזר לטענה בנוגע למקדם ייעוד דרך מענה בסעיף מס' 2 במסמך זה	1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ובהתאם לכך לעדכן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון בהתאם למדידה אנליטית

					4	נת"ע			
עדכנית מענה חוזר	2.	1.	1.	1.	1.	נת"ע			
לדחות את ההתנגדות לקבל את ההתנגדות ולדכן את מסמכי התכנית בהתאם לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות	1. 2. 3. 4.	1. 2. 3. 4.	1. 2. 3. 4.	1. 2. 3. 4.	1. 2.	נת"ע			

		3. מבוקש לעדכן את מסמכי התכנית כמפורט להלן: - תשריט מצב מאושר: במידה ותת"ל 102 תתאשר לפני תכנית זו, יש לסמנה באופן מלא בתשריט המצב המאושר, לרבות סימון רצועת המתע"ן התת קרקעית, וגבול התכנית. - תשריט מצב מוצע: יש לסמן את תחום החפיפה לתת"ל 102 ביעוד "דרך מאושרת" כפי שסומנה בתת"ל 102. - עדכון נספח בינוי: - יש להוסיף סימון מלא של רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 102 (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 102 בחתכים א-א ו-ב-ב. - עדכון נספח תנועה: - יש להוסיף סימון מלא של רצועת המתע"ן התת"ק, וגבול תת"ל 102 (כולל סימון במקרא) בהתאם לסימונם בנספח המסילה בתת"ל. יש להוסיף סימון של גבול תת"ל 102 בחתך א/א ולסמן תחום דרך במקום סימון תחום זיקת ההנאה בחתך. 4. טבלאות איזון והקצאה: הדרך המאושרת שבתחום תת"ל 102 נדרשת להירשם על שם המדינה.			
1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. מענה חוזר 6. לדחות את ההתנגדות	1. תחולת הוראות תכנית יפו B בוטלו בתחום תכנית 397 (ובתכנית 397 נקבעו הוראות בניה ביחס ליעודים הסחירים), ומשכך בוטלו גם בחלקות מושא התכנית 2. באשר לטענות בנוגע לתוקף תכניות 1367 ו-397 הרי שטענות אלה נדחו במסגרת פסק דין בעת"מ (ת"א) 8387-01-20 סימונה חזקיה נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב). התוכניות בתוקף כבר עשרות שנים ולא ניתנו לתקיפה כעת, שכן הינן בבחינת מעשה עשוי. 3. תכנית 1367 מהווה שינוי לתכנית 397, וכמובן שהיא	1. במסמך העקרונות לטבלת האיחוד וחלוקה שכותרתו "מצ"ב תכנוני" הושמטה תכנית יפו B שאין מחלוקת כי היא חלה על תחום התכנית המופקדת ואף נזכרה בתקנון התכנית. 2. שמאי התכנית השמיט את העובדה שמערכת הדרכים שתוכננה בתכניות 397 ו-1367 נזנחה לחלוטין ובמהלך השנים אושרו תכניות המבטלות חלקים מהן באופן שאינו מאפשר יישומן. כלומר, אין חלקים בתחום התכנית שמשמש כיום לדרך או עתיד לשמש לדרך.	דרך מנחם בגין 125 תל אביב חלקה 57 בגוש 7051	גבי סימונה חזקיה ת.ז. 001843887 ע"י ב"כ עו"ד שי אביטן אדם.	5 *

			3. המתנגדת טענה כי תכנית 1367 מיום 11.9.1975 ביטלה שטחים שיועדו לדרך בתכנית 397 מיום 21.11.68, וכי השטחים שסומנו בצבע לבן (ולא בחום) בתכנית 1367 הם שטחים שייעודם לדרך בוטל 4. מקדמי השווי נקבעו על בסיס הסכמה מסחרית של חלק מבעלי הזכויות בתחום התכנית באופן פסול ולא על פי אמות המידה המקצועיות ושלא כדין. 5. מקדם השווי הנכון עבור חלקת המתנגדת הוא מקדם 1 בייעוד מלאכה ותעשיה, לפי תכנית יפו B – כפי שנקבע בתכנית בעלות מאפיינים דומים (דוגמאות בסעיף 2.4 להתנגדות) 6. קביעה שגויה של מקדם שווי מופחת לדרך מוצעת – חלק משטחי התכנית סווגו על ידי שמאי התכנית כדרך מוצעת בטבלת ייעודי הקרקע (סעיף 6.4.1 למסמך העקרונות). 7. קביעת מקדם שווי שהוא פחות מ-1 לדרך מוצעת הוא טעות שכן מדובר בדרך שאינה מאושרת כדין. 8. מפת המדידה עליה הסתמכו שמאי התכנית לא צורפה לנספח השמאי לתכנית. לא צוין בנספח השמאי זהות המודד ומועד עריכת מפת המדידה כנדרש לפי תקן 15. 9. נתוני המדידה המפורטים בנספח השמאי המבוססים על מפת המדידה שגויים – 466 מ"ר מחלקה 57 סווגו במצב הנכנס בייעוד קרקע דרך מוצעת. אין הסבר לסיווג זה וברור שמדובר בטעות. השגיאות בטבלת ייעודי הקרקע אינה מסתכמת בשגיאות ביחס לחלקה 57 אלא הן חוזרות גם ביחס לחלקות 56,55 ו-53.	3. חלה רק על תחום הקו הכחול שלה, כאשר בתחום שמחוץ לקו הכחול (בלבן), חלות כמובן התכניות התקפות החלות עליו, בין היתר, תכנית 397, כאשר אף צוין בתשריט התכנית גבול תכנית קיימת ובמקומות שלא חלה עליהם תכנית 1367 נכתב "תכנית 397" 4. עפ"י שמאי התכנית מקדמי השווי נקבעו עפ"י אמות מידה של עקרונות שמאיים עפ"י עסקאות השוואה שנערכו בסביבה הקרובה ופוטנציאל תכנוני קיים. שמאי התכנית התייחס בקביעת ערכי השווי למצב הקיים לתכניות במצב הקודם עפ"י תכנית 1367 ותכנית 397 ולא לכנית "יפו B" 5. שמאי התכנית קבע מקדם גם לדרך קיימת וגם לדרך מוצעת שערכם שווה עפ"י ערכי השוק. הטענה מפנה למסמך העקרונות בסעיף 6.4.1 בו השמאי צירף את מפת המדידה אולם מבחינה שמאית אין הבדל בין דרך קיימת לדרך מוצעת. מענה חוזר לגבי שווי המקדם 6. טבלאות האיחוד וחלוקה נערכו בהתאם לתקן 15 ובהתאם לתקנות. 7. שמאי התכנית התבסס על מפת מדידה אנליטית שמהווה טבלת שטחים אשר על פיה הסתמך השמאי על קביעת השטחים במצב הנכנס.	7. לדחות את ההתנגדות
6	חברת נתיבי ישראל איילון	שדרות נים 2, ראשון לציון.	1. מבוקש לקבץ את חלקי החברה במגרש 100 או במגרש 101 - טבלת ההקצאה והאיזון של	1. אין מניעה לרכז את הבעלות של המתנגדת במגרש אחד	1. לקבל את ההתנגדות

	בע"מ	חלקה 52 בגוש 7051	התוכנית מפצלת את זכויותיה של החברה בין שני מגרשי התוכנית במצב היוצא במגרש 100 ומגרש 101, במצב זה משאיר לחברה שברירי חלקים כ-0.4% בכל אחד מהמגרשים. חלוקת המגרשים בין כל הבעלים בתכנית סוטה באופן בוטה מסעיף 7.2 לתקן 15 לפיו השמאי ישאף להפריד שותפויות במקרקעין. ניתן אמנם לפי סעיף 10 לתקן 15 לסטות מתקן זה אך שתירשם מהות החריגה והסיבה לה, אך במקרה זה הדבר לא נעשה. 2. מבוקש לציין במפורש את חלקי החברה ב"מצב היוצא" - בטבלת ההקצאה ואיזון לא צוין מה הם החלקים שיינתנו לכל אחד מהבעלים במשותף בחלקה 52 בכל אחד מהמגרשים אלא צוינו חלקים במשותף. מן הראוי לציין את חלקה של החברה בנפרד מהבעלים האחרים בחלקה.	2. ההתנגדות מקובלת, והדבר יתוקן.	2. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהתאם בכל החלקות בטבלת ההקצאות.
7	מהנדס העיר תל אביב	ל"ר	1. סעיף 4.2.2 "מסחר ותעסוקה - יש לתקן את מספרי הסעיפים המצוינים בסעיף קטן ו'2, מ-4.1.2 (ז) – (ח) "ל-4.1.2 (ו) ו-4.1.2 (ז)". 2. סעיף 6.16 "רישום שטחים ציבוריים" – יש להוסיף הוראת הפקעה: "העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים המיועדים לצורכי ציבור לרבות השטחים הציבוריים הבנויים לתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית". 3. בטבלת איחוד וחלוקה יש לתקן ולפרט לכל בעל טבלה את חלקו במצב המוצע כמו כן לתקן את השטחים המוקצים לעירייה מתחת לקו בכל אחד מהמגרשים כך שישקפו את שיעור זכויות הבנייה בגין שטח עיקרי המוקצות לעירייה: 1. במגרש 100 – 93718/1000000 (9.371% = 1850/19740) 2. במגרש 101 – 142152/1000000	1. תיקון טעות טכנית 2. עדכון הניסוח לעניין ביצוע הפקעות לאחר אישור התכנית 3. תיקונים בטבלת האיחוד והחלוקה	1. לקבל את ההתנגדות 2. לקבל את ההתנגדות 3. לקבל את ההתנגדות

*

		הבניינים כשימוש חורג שהותר עד מתן היתר בנייה ולא לתקופה של 36 חודשים. מבוקש לתקן את המקדם שניתן לחלקה 47 (41%) – לטענת המתנגדים מדובר בדרך שיש לה שווי גבוה קרוב לשווי של מגורים או מסחר ותעסוקה שכן השוק תמחר את החלקות מתוך הנחה שיינתנו להן זכויות בתכניות עתידיות לאיחוד וחלוקה תוך שחזור זכויות והתעלמות מהדרך. 5. תכנית תא/1367 כוללת הוראת שחזור מפורשת שקובעת שלא יוצאו היתרי בנייה לפני שתכנית מפורטת תתאשר כחוק לשטח מוקף רחובות. הכוונה הייתה שיאושרו תכניות איחוד וחלוקה שיקצו זכויות גם למי שהמקרקעין שלו בייעוד דרך. בנוסף ייעוד הדרך בחלקה 47 שלא הופקעה בוטל דה פקטו והיה על הוועדה המקומית לקדם תכנית שתבטל את ייעוד הדרך ותחזיר את הייעוד הקודם. לכן, מבקשים המתנגדים להתייחס לייעוד הקודם ולא לדרך ולקבוע שהמקדם יהיה 80% או 90% מקרקע רגילה ולא 41%.			

תיקון טעות טכנית במסמכי התכנית: לעדכן סעיף 6.11 (1) באופן הבא: תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום)

1. התנגדות מס' 1 סעיף 2 : לקבל את ההתנגדות בחלקה : להסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר.
2. התנגדות מס' 2 סעיף 3 / התנגדות מס' 3 סעיף 2 / התנגדות מס' 5 סעיף 5 / התנגדות מס' 9 סעיפים 15 ו 4 : לקבל חלקית את ההתנגדות ולקבל חוו"ד משמאי חיצוני לגבי מקדם הדרך.
3. התנגדות מס' 3 סעיף 1 : לקבל את ההתנגדות באופן חלקי, להרחיב את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול את החלק של חלקה 50 אשר לא הופקע וזאת לפי מדידה אנליטית ובהתאם לכך לעדכן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון.
4. התנגדות מס' 4 סעיף 2 : לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת הצוות ולעדכן את הוראות התכנית.
5. התנגדות מס' 6 – נת"א – סעיפים 1 ו 2 : לקבל את ההתנגדויות בהתאם להמלצת הצוות ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
6. התנגדות מס' 7 – מה"ע : לקבל את כל ההתנגדויות בהתאם להמלצת הצוות ולעדכן את הוראות התכנית.
7. התנגדות מס' 9
 - סעיף 2 : לקבל את ההתנגדות באופן חלקי : להרחיב את תחום התכנית באופן שיכלול את השטח שלא הופקע, להוסיף את השטח המתווסף לתחום האיחוד והחלוקה בייעוד דרך, לעדכן את מסמכי התכנית ולקבוע הוראות לפינוי והריסה
 - סעיף 3 : לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר
8. ביצוע פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב בגין השינויים המומלצים בהתנגדות מס' 9 סעיף 2 והתנגדות מס' 3 סעיף 1 הנוגעות להרחבת הקו הכחול ושינויים בטבלת האיזון בחלקות 47 ו 50 גוש 7051. הפרסום יבוצע לכל בעלי הזכויות בתחום התכנית.
9. תיקון טעות טכנית במסמכי התכנית : לעדכן סעיף 6.11 (1) באופן הבא : תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון :

אד'ר' אלון הרשקוביץ : נותן תקציר לתוכנית.

עו"ד קוקיא : התנגדות מס' 9 בעלי זכויות בחלקה 47 : חלקה 47 רשומה על שם רשות הפתוח שמכרה את את כל הזכויות שלה. היא לא הבעלים והם הגישו התנגדות והצהירו שאין להם זכויות בתוכנית. הטענה שלנו שכל בעלי הזכויות בחלקה 47 צריכים להופיע בטבלת ההקצאה, יש את כל הסכמי המכר. לכן הטענה שאנשים הללו יש להכניס לטבלת הזכויות ולפרט את הזכויות שלהם. טבלת הזכויות לא משקפת את מה שקורה בשטח. גם בהתאם לתקן 15 השמאי לא יכול להתעלם מטבלת ההקצאות כשהוא יודע שמי שרשום בטבלה הוא לא הבעלים. יש להפקיד את טבלאות ההקצאה מחדש לפי סעיף 106ב'. החוזים קיימים. טענה נוספת בשם בעלי זכויות נאור נהירי יש את שטח שלא הופקע. בחלקה 47 יש חלק מהבנה שלא הופקע ונשאר קיים. אי אפשר להשאירו כך הוא צריך להיות במסגרת הקו הכחול. לכן מבוקש את השטח הזה ובעלי הזכויות להכניס לתוך הקו הכחול. לכל דייר כאן יש חלקים ברכוש המשותף של כל חלקה 47. חלק מהשטח שנכנס לאיחוד וחלוקה הוא בייעוד דרך שקיבל מקדם 0.41 במצב הנכנס בטבלאות הקצאה. השטח הזה אין לא משמעות כדרך, השטח הוא כשטח ככל השטחים ואין שום סיבה להכניסו במקדם 0.41 לא הגיוני שבעוד ייעוד הדרך הזה אין התכנות שתהיה שם דרך ולכן לא ראוי שיקבל מקדם 0.41. טפלנו בהפקעות של נתיבי איילון, השמאי נתן מקדם של 0.8 ולא 0.41. אותה דרך היא תולדה של תכנית 1367 הפירוש של הסעיף הוא שיחזור זכויות. התוכנית אומרת שלא יוצאו היתרי בניה לפני שתהיה תוכנית מפורטת לשטח מוקף רחובות. אמרו לוועדה אין לנו כוונה להוציא היתר בניה לפני שיעשה תוכנית מפורטת. בכל התוכניות שהיו מסביב הועדה הכניסה את כל שטחי הדרכים כשטחים של 100% ולא קיבלו מקדם הפחתה. אני חוזר על כל טענותיי.

התנגדות 1 חן שי מייצג את חב' פז : חלקה 44 נמצאת בפינת דרום המערבית. מברכים על התוכנית שמאי עדי צביקל: לעניין צורת הרישום טענו שהיא צריכה לקבל רישום אחר. טבלת ההקצאה מקצה את שטחי הציבור כחלק ממושע וזה עבור עיריית ת"א. תאורטית עיריית ת"א יכולה להוציא למכירה 5% משטחי המגרשים. הרישום לא נכון. הזכויות של העירייה אמורות להיות מתחת לקו. שווי במושע אנחנו בעלות נפרדת ויש כאן בעלויות משותפות. לנושא של הדרך אנחנו חתומים על הסכם של 41% מצוינים שם 3 עסקאות שלא ברור לי איך הם נעשו. לנו יש טיעון שצריך להביא בחשבון 10% לגבי השקיפות של עריכת הטבלאות והמחירים אין שקיפות. השמאי העריך שווי למ"ר לתעשייה ותעסוקה במגרש 44 שיושב על רחוב הראשי כמו למ"ר לתעסוקה בחלקה 57 שאין להם גישה, אין חזית לרח', אין פוטנציאל לרחוב ו/או תעסוקה. התנגדנו לסעיף זכויות מתכלות התעלמו מהם והם ימחקו מהזכויות. הקצתם כאן זכויות תבדקו אם אפשר למצות אתם. אם מסתבר שהוקצו זכויות שלא ניתן לנצלם אנו יודעים מה הפרקטיקה. הסעיף הזה צריך להימחק הוא סעיף טכני שצופה כיצד העירייה יכולה לקבל יותר היטל השבחה. לגבי התיקון של חלקה 47 ו-50, בחלקה 50 ברור שהתוספת מקטינה את זכויות. יש להוסיף זכויות באופן שיפצה על הגדלת השטח מה שלא נכון לגבי חלקה 47 שבה אם יוגדל השטח, זו טעות. יש לעשות בה הפקעה בפועל.

עו"ד חן שי : הוגשה התנגדות והוגשה השלמת טיעון נשלח מכתב לפני יומיים זה מופיע בפני חברה הוועדה. הטלת שימושים, קיימת הוראה המדברת על 36 חודשים אנחנו חושבים שזה לא סביר ותוך 3 שנים לא נגיע למימוש התוכנית, לא הגיוני שתחנת הדלק תסגר כאשר המימוש לא יהיה באופק, מבוקש שיתוקן הסעיף יתאפשר השימושים עד למתן היתר בניה.

לעניין פינוי תחנת הדלק תנאי להגשת היתרי בניה הוא קודם פינוי תחנת הדלק, זה משהו שיכול לקחת הרבה זמן, יש כאן פגיעה כפולה. מפנה לתוכנית 4577 ברח' הלל הזקן 14 שם גם פונתה תחנת דלק ושם נקבעה הוראה שמדברת על פיצול היתרים. שם ההיתרים יכולים לרוץ במקביל פיתרון שאפשר ליישם פה. **התנגדות 2+3 עו"ד משה כהן:** אני חוזר על כל טענותיי. חלקה 50, 524 מ"ר ממנה נלקחו ממנה בהסכמה לטובת דרך במסגרת הליך משפטי ישנה רצועה של 22 מ' והוצאה החוצה. לא ברור מי עשה זאת והסיבה כנראה שהבעלים לא רצה לחתום על 0.41. אני שמח שחלק מהמלצת הצוות זה יצורף לתכנית. לעניין המקדם עד 2006 במשך 26 שנים היתה תכנית אחרת שלפיה פעלו ותכנית 1367'א' החריגה את כל השטחים שלא היו בתחום הדרך. הקביעה לפיה הייעוד התכנוני המפורט מ-1975 הוא דרך היא חסרת כל אחיזה במציאות עיריית ת"א היא זו שביטלה את התוכנית. כולם נכנסו בערכים סחירים אין שום סיבה שלא יינתן מקדם מלא מקדם 1 לשטחים שייכנסו בתחום התוכנית, אנו מדברים לגבי חלקים מחלקה 52 ו-22 מ' מחלקה 50.

עו"ד שי אביטן אדם: בחלקה 57 קיים פרדוקס. התוואי של 1367 הדרכים שנקבעו ב-369 משתנה התוואי ואיפה שלא נדרשת דרך מתבטלת הדרך ואיפה שנדרשת דרך היא נשארת כדרך מוצעת. אצל סימונה חזקיה בטעות מי שהזין את הנתונים שגה כך שבמקום 270 מ' שיהיו בייעוד דרך יוצא 400 מטר בייעוד דרך. הנקודה חשובה ומתחברת לנקודה שניה שנדונה בנושא של תשריט. בחו"ד של אריה קמיל נמסר שאת הנתונים הוא קיבל ממודד מוסמך. אנחנו לא קבלנו מפה אנליטית והנתונים הם שגויים. כידוע מה שמתחייב מחו"ד שמאית היא שקיפות ומידע שלם, אנו לא יכולים להתייחס להשוואה שנעשתה או לא נעשתה. מאד חשוב שההנחיות והעובדות יהיו ברורות. לעניין מקדם דרך, טבלאות איזון אמורות לבטא עיקרון של צדק חלוקתי. הטבלאות ומתן ערך מופחת לייעוד דרך שנזנח ובימ"ש לא דחה את הטענה אלא את העתירה המנהלית היות ואינו מוסמך לדון בזה, בכל אופן לגבי חזקיה יש 90% דרך כשהיא נכנסת לטבלאות איזון היא תורמת את כל השטח 570 מ' לזכויות הבניה, לפי המצב המוצע היא תקבל 41% מה שאומרים שיש יעוד ציבורי אבל מה קורה בפועל לאיפה הולכים ה-59% הנותרים? הם לא הולכים לציבור אל הולכים לאקרו ולפז. זה לא הוגן לקחת את 59% של גב' חזקיה ולתת אותם לבעלי זכויות אחרים בתוכנית. בימ"ש דחה את העתירה, הוא לא דן בה לגופה. נאמר בפרוטקול הוועדה באופן מפורש שמערכת הדרכים שנקבעה אין לה שום תוחלת ולא תוכל להתקיים. לכן הייעוד התקף הוא לא הייעוד הפורמלי אלא יעוד מלאכה כפי שהיה במקור ביפו.

אדר' אלון הרשקוביץ : מציג את ההתנגדויות של נת"ע, נתיבי איילון, מה"ע ורמ"י.

מענים להתנגדויות:

עו"ד ליאור לוי ממשרד עו"ד מיתר מייצג את היזם אקרו :

לגבי חלקה 50, המגרעת נגרמה מכיוון שבמקור הקו המערבי נקבע לפי הפקעות של נתיבי איילון משהתברר שהקו השתנה והמגרעת לא נמצאת בהפקעות קבלנו את התנגדות והקו ייכלל בקו הכחול, כמובן שאנו מבקשים שיקבע רחק של 12.8 מ' ומקדם של 041 בהתאם ליתר החלקות. לגבי התנגדות חלקות 51, 52 שלא נכללו בתחום הקו הכחול, הגב בז'רנו חוזרת מהסכמות שלה לגבי המקדם, אין חשיבות של הסכמה או לא הסכמה של המקדם. היקף השטח שנכלל בקו הכחול הוא נקבע בהתאם להפקעות נתיבי איילון זה השטח המדויק בהתאם למדידה. לגבי הגרסה הישנה של התוכנית בשנת 2016 לא רלוונטי להיום. לגבי המקדם, התוכנית התקפה בשטח היא 1367 ו-397 שתי התוכניות הם החלות תכנית 1367'א' נדחתה ולא קיימת. גב' סימונה חזקיה הגישה עתירה, בימ"ש דחה את העתירה שלה על הסף שאינה יכולה לבוא ולטעון כנגד תכנית 1367. הליכי ההפקעה נעשו מכח תכנית 1367. לגבי ייעוד הקרקע הוא צריך להיות בייעוד דרך הם מקבלים את פיצויי ההפקעה ובמצב נכנס חייבים להתחשב בדרך.

לגבי המקדם לדרך הוא בדרך כלל 10% במקרה הזה נתנו מקדם של 41% לפי שווי שוק. זהו מקדם המיטיב עם המתנגדים, יש לדחות את הטענות נגד המקדם כי השמאי נתן מקדם יותר גבוה. לגבי אותה שומה שלל השמאי המכריע, אותה שומה שנעשתה של הפקעות השמאי התייחס לפוטנציאל, הוא הסתכל על תוכנית שניצל בגרסה הישנה שלה, ושם קבע שהמקדם 10% והפוטנציאל הביא אותו למקדם 80 אבל זה לא רלוונטי, באיחוד וחלוקה לא הולכים לפי פוטנציאל אלא לפי המצב התכנוני התקף שבמקרה שלנו הוא דרך. טענה של הוראת שיחזור נטענת בתכנית 1367 הסעיף מתייחס להוראה 1397 משנת 1968 ששם היה גם ייעודים סחירים, התוכנית ביקשה תחת כותרת של בניו שלא יוצאו היתרים לפני שתאושר תכנית למתחם מסוים. זו לא הוראת שיחזור זכויות.

לגבי התוכניות שהפנו אליהם שאושרו ונכנסו לתוכס השטחים של הדרכים, מדובר בתוכניות ישנות שעדיין תכנית 1367 היתה מופקדת, הן לא רלוונטיות להיום. לגבי התנגדות סימונה חזקה חלקה 57,

תכנית 397 מבטלת את יפ"ב

היתה עוד טענה שאומרת שבתכנית 1367 רואים את הדרכים ולכן כל השטחים הלבנים שלא קבועים בקו הכחול בוטלו כמובן שזו טעות בבסיס קריאת התוכנית. לגבי התנגדות חב' פז הם טענו טענות שלא היו בהתנגדות הכתובה ויש לדחות אותן. לגבי אופן הצגת הזכויות זה נעשה בהתאם להנחיית השמאי דני ארצי. לעניין שלביות מימוש התוכנית, היתה טענה שפז מבקשת להאריך את השימוש החורג עד לקבל אישור במגרש 100, איך תטופל הקרקע של פז אם היא לא תפנה אותה?

דורון ספיר: זה אפשרי ונעשה בעבר, אין בעיה לטהר גם כשהתחנה עובדת עו"ד ליאור לוי ממשרד עו"ד מיתר מייצג את היזם אקרו: אם אתם חושבים שזה אפשרי זה מקובל.

לגבי התנגדות מה"ע התקבלו ויתוקנו. עו"ד קוקיא טוען שהתעלמנו מהזכויות שלהם סעיף 5.8 לתקן 15 אומר שצריך להתייחס לבעלים בהתאם לנסח הרישום, בנסח הרישום רשומה רשות הפיתוח ולכן אין לנו ידיעה לגבי חוזים שרשות הפתוח עושה.

לגבי הטענה לכלול את חלק הבניין שלא הופקע, הבניין נמצא בתחום ההפקעות של נתיבי איילון. למיטב ידיעתנו הבניין עדיין כלול בתחום ההפקעות של איילון ולכן אין סיבה להכניס אותו לתחום התוכנית, בוודאי שאינו צריך להיות בתחום איחוד וחלוקה.

לגבי התנגדות רמ"י בחלקה 47, הם דיברו על זה שצריך להתחשב במחוברים, לבניין אין היתר בניה ולגבי תקן 15 קובע שאין מביאים בחשבון בניה שאינה כדין. לגבי הודעות לאותם מחזיקים זה לא רלוונטי, הם התנגדו לתוכנית.

לגבי התנגדות נתיבי ישראל ביקשו לאחד את הזכויות למגרש אחד ולא לשני מגרשים, כל מגרש יש לו שימוש אחר ולכן כל הבעלים בתוכנית הזכויות שלהם פוצלו לשני מגרשים.

התנגדות נתי"ע לגבי גבולות תת"ל 102, הם התייחסו לגבול לפי מדידה גרפית בעוד אנו לפי מדידה אנליטית שהיא יותר מדויקת ולכן אין חפיפה בינו לבין תת"ל 102.

אם תת"ל 102 תאושר לפני התוכנית שלנו אין בעיה, חשוב לזכור שהיא לא מאושרת ואין מה לכלול תכנית שאינה מאושרת. לגבי העוגנים יש לדחות את הטענה מפני שהתוכנית טרם מאושרת. לגבי ביצוע עבודות ברצועת מתא"ן אנו נכנסים לתחום דרך מאושרת. לגבי דיגומי קרקע בתחום המטרו מקובל עלינו. לגבי טענה להסיר את סעיף 8א' התיקון מקובל עלינו. אם יש תיקונים אנו מבקשים שזה יהיה בתיאום עם נתי"ע ולא כפוף לאישור נתי"ע.

תנאי לאישור תוכנית אדריכלית אנחנו מבקשים תאום ולא אישור.

בענין של נתי"ע אין חפיפה כדי שתהיה ודאות שאם תהיה חפיפה אנחנו מסכימים שתהיה הוראה בתכנית שהבניה תיסוג בהתאם לקו שמסומן ע"י נתי"ע בהתנגדות בתת הקרקע ומעל הקרקע ממילא לא מתוכנן בינון, ולקבוע הוראה בתקנון התוכנית לפיה ככל שלאחר אישור התת"ל ומדידה אנליטית ייקבע גבול תת"ל שונה תקבע זכות לפיצוי בהתאם לייעוד שטח בטרם אישור התוכנית.

אלון הרשקוביץ: מקריא את המענים מתוך הדרפט.

דני ארצי: התייחסות לגבי חלקה 51 החלטנו להכניס אותם לטבלת איזון ויכנסו עם זכויות דרך.

לגבי מקדם 41 ימונה שמאי מייצג לוועדה

אריה קמיל: בתוכנית נערכה הערכת שמאי של הועדה המקומית שבה נקבע מקדם 10%. מכיוון שהשטח שונה בחנו, כי תקן 15% אומר או שתקבע לפי מה שהפסיקה קבעה 10% או לפי עסקאות שנעשו בסביבה. מכיוון שנעשו עסקאות הפקעה בפועל ע"י נתיבי איילון כשלוח עיריית ת"א והסכום הגבוה שיכולתי להצדיק הם 41% לאותם דרכים שהופקעו ולכן השתמשנו במקדם הזה.

אלון הרשקוביץ: אנו ממליצים לוועדה המקומית לפנות לשמאי מייצג ונבחן את כל הסוגיות. ממשיך להקריא את המענים מהדרפט.

נבחן שוב את הקומפילציה אם זו טעות זו טעות נבדוק שוב.

דני ארצי: המבנה יכנס כדרך כמו כל הדרכים האחרות כרה-פרצלציה וזה לא משמיט אותו והוא לא עובר את מבחן המחברים.

עמי אלמוג: למה הכוונה

דני ארצי: מבחן תרומת המחברים בודק האם המקרקעין שווים יותר מהקרקע. מסתבר שהמבנה לא תורם ולכן הוא לא קבל.

אלון הרשקוביץ: ממשיך בקריאת המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

דורון ספיר: נוסח ההחלטה כמפורט בעמ' 175, חו"ד כפי שמופיע בדברט עם כל התגובות והמענים להתנגדויות לרבות הנושאים שיש לבדוק שוב.

אלון הרשקוביץ: אנו ממליצים לפרסם 106ב' לתקופה של 21 יום באמצעות משלוח הודעות לכל הבעלים. יש לבדוק שוב לגבי הקומפילציה של חלקה 57.

התנגדות מס' 1 חב' פז: היזם טען טענות אם הוא לא טען אין מקום לשמוע טענותיו. אנחנו מבקשים שתינתן זכות לטעות את טענותיהם בפני השמאי המייעץ. הדרך הנכונה לגבי חלקה 47 לא ניתן לקחת בחשבון את הזכויות האלה במסגרת אחד וחלוקה. לגבי הטענה למקדם מושה לא הייתה התייחסות לגבי הטענה. בהתייחסות של היזם דובר על הארכת השימושים עד לקבלת היתר בניה, אנחנו מבקשים שאפשר יהיה לפנות את התחנה לפעול בהליך ההריסה ובד בבד לקדם את הליך הרישוי של הבניה. במענה של הצוות שאנחנו מבקשים שההיתרים לא יפוצלו אין לנו מניעה שההיתרים יפוצלו אבל שהקידום שיהיו במקביל.

שמאי עדי צביקל: זה לא תואם את תקן 15 ואנחנו מבקשים שתטילו על השמאי היועץ את נושא הערכים וסעיף 41% אמר אריה זהו מעגל שוטה, אלו עסקאות שהיזם עשה באמצע 2022. ראוי שיגיע לשמאי מומחה.

פיצול היתרים, המבנה החדש מחייב לחפור 3 או 4 מרתפים אין צורך להפריד את ההיתרים בשביל לנקות את השטח מתחנת התדלוק.

אריה קמיל: בחנו את העסקאות ולא מצאנו הבדל בין מגרש זה או האחר בנושא המושע. היו הרבה מאוד חלקות שבעלות אחת.

דורון ספיר: נאמץ את חו"ד צוות פה אחד כפי שפורטה.

אלון הרשקוביץ: השמאי המייעץ הוא לעניין תוספת הזכויות והמקדם.

דורון ספיר: אבקש לציין ולבחון גם את נושא ההיתרים לתחנת הדלק.

ענת הדני: הטיעון לשמאי מייעץ הוא לשני נושאים לגביהם נדרשת בחינה נוספת.

אודי כרמלי: יפורסם 106ב' שבו עדיין שמורה לכם הזכות להגיב.

בישיבתה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה מחליטה לדחות חלק מהתנגדויות ולקבל את חלקן בהתאם לחוות דעת הצוות והאמור להלן. כמו כן הועדה שוקלת לעשות תיקונים בתוכנית ומחליטה כי שמאי מייעץ ייבחן את טבלאות האיזון וישמע את טענות הצדדים הרלוונטיות בשתי סוגיות שעלו בהתנגדויות לגבי שווי חלקות ביעוד דרך בתחום התכנית והרחבת הקו הכחול של התכנית כאמור במענה להתנגדות 3 והתנגדות 9 סעיף 2.

לאחר בחינת הטבלאות על ידי שמאי מייעץ מטעם הועדה התיקונים המוצעים יפורסמו לפי סעיף 106ב לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.

להלן הנושאים שנשקלים על ידי הועדה ויפורסמו במסגרת סעיף 106ב' לחוק לאחר פרסום טבלאות מתוקנות לאחר בחינת השמאי המייעץ:

1. להרחיב את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול את החלק של חלקה 50 אשר לא הופקע וזאת לפי מדידה אנליטית ובהתאם לכך לעדכן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון.
2. התנגדות מס' 9 - סעיף 2: לקבל את ההתנגדות באופן חלקי: להרחיב את תחום התכנית באופן שיכלול את השטח שלא הופקע, להוסיף את השטח המתווסף לתחום האיחוד והחלוקה ביעוד דרך, לעדכן את מסמכי התכנית ולקבוע הוראות לפינוי והריסה
3. התנגדויות בנוגע למקדם חלקות ביעוד דרך.
4. תיערך בחינה נוספת של חלקה 57 בנוגע לתקינות הקומפילציה של יעודי הקרקע.
5. התנגדות מס' 1 סעיף 3 – הנושא ייבחן על ידי הצוות המקצועי

כמו כן מחליטה הועדה לתקן את התכנית כדלקמן:

6. להסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר.
7. התנגדות מס' 4 סעיף 2: לקבל את ההתנגדות ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
8. התנגדות מס' 6 – נת"א – סעיפים 1 ו 2: לקבל את ההתנגדויות ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
9. התנגדות מס' 7 – מה"ע: לקבל את כל ההתנגדויות ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

10. תיקון טעות טכנית במסמכי התכנית : לעדכן סעיף 6.11 (1) באופן הבא : תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
11. להסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר.
12. התנגדות 9 סעיף 3 : לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהסיר את סעיף השימושים החורגים ובמקומם לקבוע הוראות מעבר.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, גל דמאיו שרעבי.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117
13 - 0012-23	דיון בהפקדה

דיון בהפקדה

להלן החלטת הוועדה המקומית 0004-22ב' – 5 מיום 09/02/2022 לפרסום תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק הת"ב. הצעת התכנית מובאת בדראפט זה בהמשך להחלטת הוועדה. לא פורסמו תנאים בהתאם להחלטת הוועדה היות והתכנית נמצאה בשלבי קידום מאוד מתקדמים.

רקע:

במרחב שיכון עממי ג' מקודמות תכניות התחדשות עירונית ע"י יזמים פרטיים. התכניות מצויות בשלבי קידום שונים, פירוט להלן (בירוק – תכניות מאושרות; באפור – תמ"א 38 בביצוע; בחום – בי"ס שושנה דמארי; בצהוב – תכניות בשלבי תכנון), ומוסיפות כמות משמעותית של יחידות דיור במרחב השכונה. מטרת פרסום מגבלות לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה היא להבטיח את קידומן של התכניות במרחב זה אשר בשלבי תכנון, ולאפשר לתוספת של יחידות הדיור להיות מתוכננת בצורה המיטבית ובראייה כוללת, עם הקצאות נדרשות למבני ציבור, לשטחי ציבור פתוחים, כולל פיתוח הדרכים והרחובות.



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 105-117 (אי-זוגי), רח' עמישב 48-36 (זוגי)



מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117
13 - 23-0012	דיון בהפקדה

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	318, 94, 41-46	71

שטח התכנית: 16.90

מתכנן: פרסום 77-78 – מהנדס העיר באמצעות מחלקת התכנון.
מגישה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתכנני התכנית:
אדריכלים: קייזר אדריכלים ומתכנני ערים
תנועה: אמאב
אגרונום: שבתאי גונן
איכה"ס: אתוס
מתכנן נוף: מרחבים
תברואה: ח.צ מהנדסים ויועצים

יזם: אחים דוניץ בע"מ

בעלות: קרן קיימת לישראל, רשות הפיתוח ועיריית תל אביב – יפו

מצב השטח בפועל:

7 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 150 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה ללא בנייה בייעוד דרך/שצ"פ. כלל הדיירים במרחב התכנית רשומים תחת אגודה שיתופית.

מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית.
תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0259184 תא/4386 המאבק על דרך השלום, תע"א מאושרת תא/תעא/צ/2664(6) ב"ס לחינוך מיוחד שושנה דמארי.

מצב תכנוני קיים:

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399.
ישנו תיק מידע בתוקף בכתובת דרך השלום 113, להוספת מעלית.
אין בכתובות אלו בקשות מידע נוספות בתהליך או בתוקף, בקשות מקוונות או בקשות רישוי פעילות.

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים תוך עירוב שימושים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון ליצור סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.

תיאור מטרות התכנון:

- יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
- התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, במגוון טיפולוגיות בנייה במבנים בני 8-19 קומות עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
- קביעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום ובחזיתות לכיוון רח' מרטון ארנסט.
- הקצאות קרקע לייעוד מבנים ומוסדות ציבור בצמוד לבית ספר "שושנה דמארי" ולייעוד שטחי ציבור פתוחים.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117
13 - 0012-23	דיון בהפקדה

5. הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב.
6. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ממזרח-למערב בין הרחובות דרך השלום ועמישב.
7. הסדרת חנייה תת קרקעית למגורים ולמסחר בהתאם למדיניות הוועדה לתקני חנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התקיים מפגש יידוע ציבור בתאריך 27/1/2019 להצגת המדיניות העירונית לדרך השלום. במסגרת קידום התכנית יערכו מפגשי שיתוף ציבור לאחר אישור המתווה על ידי הוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע:

מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק:

1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון:

עומר וולף: אנחנו נציג כאן יחד את ארבעת הנושאים על התחדשות בשיכון עממי ג', על דרך השלום. בפתח הדברים מעוניין לציין כי הדרפט בנושא 7 התעדכן לקו כחול מצומצם יותר, והועבר לחברי הוועדה דרפט מעודכן במייל. מציג את השטחים לפרסום 77-78. אסף הראל: לא היה לנו מסמך מדיניות על דרך השלום? אורלי אראל: דיברנו ואז אמרנו שנעשה תפיסה כוללת. אין דרישה למסמך מדיניות, אבל בגלל ריבוי הבקשות, וכל מה שרואים פה הוא בשלבים שונים של קידום שבעלי הקרקע חתומים עם יזמים, אנחנו רוצים לתת הנחיות ברורות לתכנון המפורט. אודי כרמלי: הפרקטיקה למתחמי התחדשות עירונית היא שיש גורמים שברגע שמתחילים פרויקט של התחדשות עירונית פתאום פותחים תיקי מידע לתמ"א 38 או פתאום רוצים לעשות פעולות שיגדילו השווי היחסי של הנכס. לכן אנחנו באים ואומרים איפה אפשר לשנות, ומה המדיניות. נכון שדרך השלום כבר דנו, כי כבר אישרנו פרויקטים ותוכניות עיצוב. עכשיו הגענו לבשלות בתפיסה הכוללת, וכדי למנוע כאלה שרוצים לתקוע, אנחנו מעוניינים לעשות 77-78 שם ולהעביר מסר ברור, כי חלק מהתושבים לא מבינים. אסף הראל: כדי לחזק את היוזמות החזקות מיטל להבי: כדי לחזק את היוזמות הגדולות ולמנוע את היוזמות הקטנות. אודי כרמלי: הוועדה המקומית הביעה את דעתה שהיא בעד התחדשות עירונית מאשר פרויקטים נקודתיים שלא מטפלים בתשתיות מלי פולישוק: האם זה עולה בקנה אחד עם תכנית המתאר החדשה 5500? אורלי אראל: כן. באזור התחדשות עירונית אפשר לעלות ברח"ק ובדרגת גובה, ולכן 19 קומות כפי שמוצג כאן הן תכניות בסמכות ועדה מקומית מיטל להבי: לא ברור איך מ-7 קומות עולים ל-19 בגלל התחדשות עירונית. התכניות שיצאו בדרך, איזה בניה הם התוו באזור, אותו שטח ירוק (מה שאושר) מה אישרנו לבנות? בכל ועדה יש לנו 77-78 והרבה מהיוזמות הקטנות נבלמות לטובת התחדשות עירונית. אהבתי את תכנית מ' כי זה הצמיח יוזמות. אודי כרמלי: אתם הובלתם לתעדף את ההתחדשות העירונית, אתם הובלתם להראות תמונה כוללת. מיטל להבי: יש פה רחוב מורכב שתהיה בו חזית מסחרית, והעורף הוא עורף שכונתי שיצטרך לספוג את כל התנועה, איך מתייחסים לעורף, כדי שהחיים בעורף לא יהפכו לבלתי נסבלים. איך קופצים מ-7 ל-19 קומות ואיפה ה-19 קומות. חיים גורן: יש שביל אופניים על הדרך הזו?

עומר וולף: יש בשלב זה בדופן השנייה.

מיטל להבי: דו צדדי זה הכי בטוח, כי שמגיעים לצומת דו סטרי אי אפשר לחצות אותו חיים גורן: שצ"פ יש? האם נעשה תיאום במדיניות שלנו פה מול גבעתיים? היוזמות הקטנות מגיעות מלמטה, איך דואגים שהתושבים יקבלו את כל המידע למה עוצרים את הפרויקטים של התמ"א ואיך עוזרים להם לקדם את ההתחדשות.

מיטל להבי: מה היקף החתימות שהם הביאו כדי שנעשה 77-78

אורלי הראל: תכנית המתאר סימנה אזורים להתחדשות עירונית מתוך נקודת מוצא שבאזורים הללו צריך לבחון התחדשות עירונית בהיבט הפיזי והחברתי. יש לנו תהליכי עבודה מובנים, שמעורבים בהם כל אגפי העירייה הרלוונטיים – מינהל חינוך, מינהל הנדסה, אגף הנכסים וכד'. יש צוות עבודה שבדק תכנית תכנית. ברגע שזה עומד בקריטריונים הרלוונטיים ממשיכים עם התכנית. עזרה ובצרון הם חלק מהעבודה, מהצוות איתם אנחנו עובדים. חלק מההתחדשות העירונית הם התסקירים החברתיים שאנחנו עורכים וההמלצות נכנסות כחלק ממערך התכנון ומה שיש להם השלכות פיזיות. העירייה פיתחה את תהליכי העבודה כדי לשפר את תכניות ההתחדשות העירונית. תכנית המתאר אומרת שבאזורי התחדשות עירונית לתת יותר רח"ק מ-4 ל-5 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה. עם תהליכי התחדשות עירונית, יש את נושא שטחי ציבור, גם בנויים – ביי"ס, מרכזים קהילתיים וכד', חלקם במגרשים יעודיים וחלקם בשטח ציבורי בנוי. זאת כדי לאפשר שהתכניות יהיו כלכליות. בסה"כ צריך לרכז את הזכויות והבניה. רוב התכניות עד 9 קומות, יש להם עירוב של בניה פשוטה ועלויות אחזקה נמוכות יותר, ובבניה רבת הקומות האחזקה יותר גבוהה. אם לא תהיה בניה חריגה בגובה אי אפשר להכניס את זכויות הבניה ונצטרך לוותר על שטחי ציבור שעל זה לא נוותר כי זה לא רק הדירה אלא גם כל המרחב הציבורי. תכנית המתאר קבעה שמקומות שבהם גובה הבניה עד 8 קומות, חריגה עד 15 קומות עם ההקלות מגיעים ל-19 קומות זה תהליך מובנה בזכויות הגובה בתכנית המתאר ואין כאן חריגה בתכנית המתאר.

מיטל להבי: אף אחד לא אמר שמעל הגובה מותר להוסיף קומות ומעליה מותר להוסיף הקלות. איך הגובה משלש את עצמו בתוכנית המתאר

אורלי אראל: בתכנית המתאר כתוב במקום שיש עד 8 קומות, עליה נקודתית ל-15 קומות, ועם תוספת הקלות במסגרת התב"ע ל-19 קומות. בלה גווארדיה אישרתם את כל המתחמים.

חיים גורן: מה לגבי ההנגשה לתושבים?

אורלי אראל: כל תכנית של התחדשות עירונית היא מונגשת לציבור, זו אחריות שלנו. בתכנית להתחדשות עירונית המתווה הוא מאד עמוק, נקודת המוצא שההתחדשות היא בשביל התושבים ומערך ההסברה הוא א"ב לתושבים.

חיים גורן: תוך כמה זמן נפגשים עם התושבים מסבירים להם מה עשינו

דורון ספיר: ברגע שהתכנית תהיה מוכנה ויש עקרונות תכנון ברורים מקיימים מפגש עם הציבור בהתאם להנחיות של הועדה לשיתוף ציבור.

אורלי אראל: מציגים מה יהיה בסביבה, מה בשביל הציבור

מלי פולישוק: האם מה שאתה מביאה כאן זה שווה ל-5500.

אורלי: בעדכון תכנית המתאר אין עדכון למרחב הזה, לא מצאנו לנכון לעלות לגובה או להוסיף זכויות בניה.

עומר וולף: התכניות מוצמדות ליזמים, לצוותי תכנון קיימים וליזמות קיימות, שהן עם אחוזי הסכמות מאוד גבוהים, ולכן הציבור מעוניין שהתכניות יקודמו. ה-77-78 יאפשר לתכניות הללו, שכבר מתקדמות היום, לרוץ.

אודי כרמלי: אין נתון למספר החתימות התקף לקידום תכנית אבל כל התכניות הללו מקודמות על ידי תושבים ויזמים כל אחת בנפרד, ולפני כל תכנית שתובא לוועדה היועמ"ש דואגת לבדוק את החתימות ושהם עומדים בתנאים באופן חוקי.

עומר וולף: המענה לנושא השטחים הפתוחים הוא בזיקות הנאה של כלל השטחים בין המבנים. זיקות הנאה לצורך הרחבת רחובות, למעברים בין דרך השלום ורחוב עמישב, וגם בין המבנים, זיקות הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. מבחינת הבינוי, לפי תכנית המתאר תא/5000, האזור מסומן לבנייה עירונית עד 8 קומות ועם ראסטר של בניה נקודתית חריגה לסביבתה. הבנייה הנקודתית החריגה לסביבתה נותנת מדרגת גובה נוספת, ובאמצעותה אנחנו מנסים ליצור המגוון המתאים עם עליות נקודתיות. כלל התכניות מקצות שטחים בקרקע למבני ציבור. גבעתיים מקדמים בימים אלה תכנית מתאר שתתווה את אופי הבינוי לאורך רצועת עממי ג' בגבול העיר.

חיים גורן: לא ברור השצ"פים, אם רוצים לעשות גינה ציבורית מי עושה - אנחנו או גבעתיים?

עומר: הדברים יבואו לביטוי בתכניות נקודתיות.

דורון ספיר: אנחנו ב-77-78 עוד אין תכנית.

מיטל להבי: כשאתם מביאים את התכנית הכוללת תציגו את נושא התנועה, את הנגישות למקום, תגיעו עם פתרונות. להיות מתואם עם אגף התנועה. מול פארק אדית וולפסון היה מעבר חציה והוא בוטל. אני רוצה עבירות בין גינה למגורים, עבירות בין שתי דפנות הרחובות, אחרת אל תעשה מסחר. אם עושים רח' מסחרי זה אומר תעשה את הרחוב כך שמדבר עם שתי הדפנות. אם יש דופן מסחרי אתה צריך לייצר רח' ממותן תנועה, תעבדו על זה מראש.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117
13 - 2012-0023 ב'	דיון בהפקדה

דורון ספיר : לאשר את כל פרסום הסעיפים 77-78 ל-4 הנושאים.

בישיבתה מספר 0004-22 ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לפרסם הודעה לפי סעיף 77 הכנת תכנית ופרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק כלהלן :

1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

תוקף התנאים ל – 3 שנים.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי, אלחנן זבולון.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117
13 - 0012-23ב'	דיון בהפקדה

דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 105-117 (אי-זוגי), רח' עמישב 36-48 (זוגי)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	318, 94, 41-46	71

שטח התכנית: 16.90 דונם

מתכנן:

- עורכי התכנית - קייזר אדריכלים ומתכנני ערים
- תנועה - אמאב תחבורה ותנועה
- אגרונום - גונן עצים וסביבה בע"מ
- איכה"ס - אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה
- מתכנן נוף - זוהר דבורי אדריכלות נוף
- תשתיות - א.ח. תכנון ויעוץ בהנדסת מים וביוב
- שמאי - שאול רוזנברג שמאי מקרקעין

יזם: אחים דוניץ בע"מ

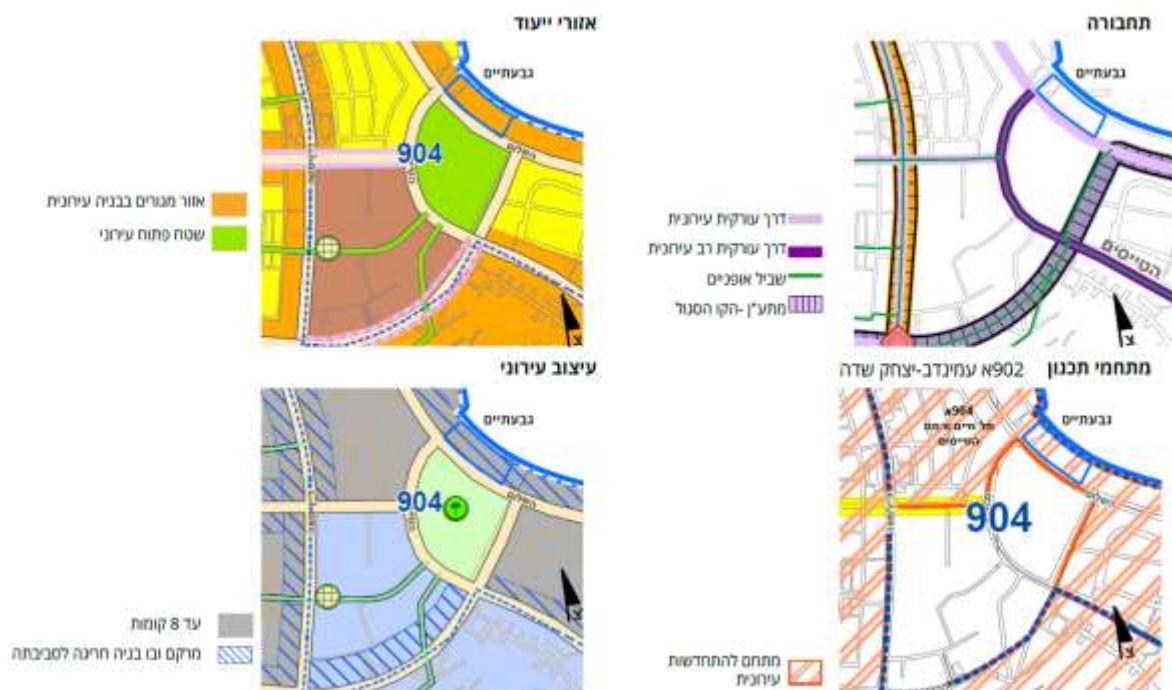
בעלות: קרן קיימת לישראל, רשות הפיתוח ועיריית תל אביב – יפו

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון, בשטח של כ-16.9 דונם, נמצא בין דרך השלום מדרום-מערב, רח' מרטון ארנסט מצפון-מערב, רחוב עמישב מצפון-מזרח ובית ספר שושנה דמארי מדרום-מזרח, בגבול המוניציפאלי של העיר תל אביב יפו עם גבעתיים. תחום התכנון כולל 7 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, סה"כ 150 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה ללא בנייה ביעוד דרך/ שצ"פ. כלל הדיירים במרחב התכנית רשומים תחת אגודה שיתופית של שיכון צבא אנשי הקבע.

מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית.



תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0259184 תא/4386 המאבק על דרך השלום, תע"א מאושרת תא/תעא/צ/2664(6) בייס לחינוך מיוחד שושנה דמארי.

מצב תכנוני מאושר:

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399. זכויות בנייה במצב הקיים: 10,914 מ"ר ברוטו למגורים + 384 מ"ר למסחר, וסה"כ 11,298 מ"ר.



מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת שבעה מבני מגורים טוריים והקמת שמונה מבנים (שלושה מגדלים עד 19 קומות וחמישה מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות) הכוללים סה"כ עד 490 יח"ד. קביעת חזית מסחרית לדרך השלום ולשצ"פ ושימושי מסחר לדרך המשולבת, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, קביעת דרך משולבת, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב והסדרת חנייה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965.
2. פינוי והריסה של שבעה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 150 יח"ד ו-9 יחידות מסחר, והקמת עד 490 יח"ד ב-8 מבנים חדשים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000.
3. שינוי ייעודי הקרקע מייעודי "מגורים מיוחד", "שטח ציבורי פתוח" ו-"דרך מאושרת" לייעודים "מגורים ד", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "דרך מוצעת" ו-"דרך משולבת" וקביעת הוראות לגביהם.
4. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
5. קביעת לפחות 10% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת לתקופה של 25 שנה וב-40% הנחה.
6. קביעת הוראות בינוי לשישה מבנים בני 9 ו-19 קומות הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכנית.
7. קביעת שימושי מסחר והוראות לחזית מסחרית לאורך דרך השלום והשצ"פ.
8. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
9. קביעת הוראות ליצירת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
10. קביעת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורחוב עמישב וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.
11. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.
13. קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
14. קביעת הוראות ותנאים למתן תעודות גמר.
15. קביעת הוראות להגדרת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים בקומות הגג של ארבעה מהמבנים המרקמיים.

תשריט מצב מוצע:



מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117
13 - 0012-23ב'	דיון בהפקדה

טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע		
יעוד	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)
דרך קיימת	625	-
מגורים א'	14,409	-
שטח ציבורי פתוח	1,859	1,862
דרך מוצעת	-	800
דרך משולבת	-	580
מבנים ומוסדות ציבור	-	2,144
מגורים ד'	-	11,517
סה"כ	16,893	16,903

הדמיה:



מבט לדרך השלום פינת רחוב מרטון ארנסט

שימושים:

מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים מוצעות, דרך משולבת.

זכויות בנייה:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי				שטחי שירות			
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
		מ"ר	% ³	מ"ר	% ¹	מ"ר	% ⁴	מ"ר	% ¹
מגורים ד'	מגורים	+ 38,573 4,900 למרפסות ⁵ 43,473 =	378	-	-	15,427	40	58,691	510
	מסחר	1,591	14	-	-	1,109	70		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	7,941	370	6	255	2,779 ⁷	35	10,934	510
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	10				8		37	
דרך משולבת						9		900	

³ אחוז משטח הקרקע

⁴ אחוז מהשטח העיקרי

⁵ שטחי מרפסות מעבר לרח"ק, 10 מ"ר בממוצע ליחיד

⁶ ככל שיוחלט על הקמת חניון ציבורי יתווספו 5,467 מ"ר.

⁷ מותרים בנוסף 2,144 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

⁸ מותרים 600 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

⁹ מותרים עד 579 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117
13 - 23-0012	דיון בהפקדה

מגורים:

צפיפות ותמהיל יח"ד:

שטח מגרשי מגורים: 11,508 מ"ר
 יח"ד: 490
 צפיפות יח"ד/דונם: 42.6 יח"ד/דונם נטו

שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור יהיה כ-79 מ"ר. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) עבור יח"ד אלו תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליח"ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.

תמהיל מוצע:

שטחי הדירות (שטח עיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):
 לפחות 15% יחידות דיור בשטח של עד 65 מ"ר
 לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 65-85 מ"ר
 לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר
 לפחות 15% יחידות דיור בשטח של 106-120 מ"ר
 שטח מינימלי ליחידת דיור יהיה 40 מ"ר
 הדירות בכלל התכנית ובכל מבנה יתוכננו במגוון גדלים. תמהיל שטחי דירות סופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.
 ישולבו יחידות דיור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה בהיקף שלא יפחת מ-12% מסך יחידות הדיור בתכנית.

דיור בהישג יד (דב"י):

- לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.
- יחידות הדיור יתוכננו בתמהיל מגוון שיקבע בתכנית העיצוב.
- שטח ממוצע של דירת דב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בתכנית. הדירות יתוכננו בתמהיל שטחים מגוון שייקבע ע"י הוועדה המקומית בשלב תכנית העיצוב.
- יחידות הדיור תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקומן הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

דירות במפלס הקרקע:

- לא יותרו דירות גן.
- תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:
 א. לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות, למעט מרפסות בתכנית המרפסות הטיפוסיות בקומות מעל.
 ב. לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.
 ג. ניתן להגביה את מפלס הדירות מגובה מפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה.
 ד. לא תותר הצמדה וחיבור של קומת המרתף העליונה לדירות הקרקע.

קומת הגג:

גגות המבנים המרקמיים (למעט מבנה C) יפותחו כגגות משותפים מוגנים ופעילים לרבות שימושים משותפים בשטחים בנויים בגגות. לא יותרו שטחים עבור מגורים בקומת הגג במבנים אלה. הפיתוח והבינוי יפורטו בשלב תכנית עיצוב אדריכלי.

נתונים נפחיים – עבור תאי שטח 101,100:

מונח	הגדרת מונח	גובה
מבנה A	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9 שיוקם בתא שטח 100, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 400.	74 מ'
מבנה B	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 100, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 840.	34 מ'

התוכן	מס' החלטה
105-117 - התחדשות דרך השלום	12/07/2023
507-1028927 תא/מק/4573 - דיון בהפקדה	13 - 0012-23

מ' 34	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 100, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 840.	מבנה C
מ' 34	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 100, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 400.	מבנה D
מ' 74	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 101, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 840.	מבנה E
מ' 34	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 101, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 670.	מבנה F
מ' 74	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 101, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 670.	מבנה G
מ' 34	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, מבנה שיוקם בתא שטח 101, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 670.	מבנה H

תכנית : עד 60%

קווי בניין:

קווי בניין קדמיים לדרך השלום : 4 מ'
קווי בניין קדמיים לרחוב עמישב : 3 מ'
קווי בניין קדמיים לכיוון תא שטח 840 ביעוד דרך משולבת : תא שטח 100 – 0 מ', תא שטח 101 – 3 מ'
קו בניין צידי לכיוון תא שטח 670 ביעוד שטח ציבורי פתוח : 4 מ'
קו בניין צידי לכיוון תא שטח 400 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור : 6 מ' (4 מ' עבור הבלטת מרפסות)
תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי לכיוון דרך השלום ורחוב עמישב בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. אסורה הקמת מרפסות מעל תא שטח 400 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, תא שטח 670 ביעוד שטח ציבורי פתוח ותא שטח 840 ביעוד דרך משולבת.

מספר קומות

במבנים G, E, A - עד 19 קומות לרבות קומת קרקע, קומת גג וקומה טכנית.
במבנים H, F, D, B - עד 9 קומות לרבות קומת קרקע, וקומת גג משותפת.
במבנה C - עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג.

גובה קומות ברוטו:

- גובה קומת קרקע בחזית דרך השלום ורחוב מרטו ארנסט לא יפחת מ-4.5 מטר ולא יעלה על 6 מטר (לרבות יציע ככל שיבנה). גובה קומת הקרקע בשאר החזיתות לא יעלה על 5 מטר.
- גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מטר.
- גובה קומת מגורים עליונה לא יעלה על 4.5 מטר.
- גובה קומת מרתף עליונה - לא יפחת מ-4.5 מטר ולא יעלה על 7 מטר.
- גובה קומות טכניות ייקבע בהתאם לחתך המערכות הטכניות.
- הגובה הסופי ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים שימושים וכיוצ"ב במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

פרוגרמה לשטחי ציבור : חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי

התכנית מציעה 490 יח"ד בשטח ממוצע של 79 מ"ר עיקרי. תוספת יח"ד בתכנית – 340 יח"ד (150 יח"ד קיימות). צפי לתוספת של כ-780 תושבים (בהנחה לגודל משק בית והרכב גילאים בדומה למצב כיום בתת רובע 92 – שכונת יד אליהו).
שטחי ציבור נדרשים עבור התוספת :
2.2 דונם למבני ציבור.
3.9 דונם שטח ציבורי פתוח – סף הבית ועירוני. כ-2.3 דונם – סף הבית (3 מ"ר לנפש).

המלצה:

- הקצאת מגרש ביעוד למבנה ציבורי בשטח של כ-2.2 דונם, בצמוד למגרש הציבורי הקיים.
- בשל הסמיכות לפארק וולפסון, מבוקשים שטחים פתוחים בהיקף של לפחות 2.3 דונם שטחים פתוחים לציבור איכותיים, מגוונים, המאפשרים קיום של עצים בוגרים ועתירי צל. חלק מהשטחים הללו יתוכננו כשצ"פ וחלקם כשפ"פ וזיקות הנאה לציבור, כולל מעבר לציבור בין דרך השלום לרחוב עמישב ובהתאמה למיקום ולשמירת עצים בוגרים קיימים בשטח התכנית.

איחוד וחלוקה:

התוכן	מס' החלטה
507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117	12/07/2023
דיון בהפקדה	13 - 0012-23

התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – 1965.

רישום שטחים ציבוריים:

1. השטחים המיועדים לשטחים, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים יירשמו בדרך זו כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.
2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ולתפוס חזקה בהם, עם אישור התכנית.
3. המגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור יימסר לעירייה כשהוא ריק מבנייה ונקי מפסולת בניין ומכל תפיסה בקרקע.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, הינו אישור הוועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום התכנית.
2. באישור מהנדס העיר תותר הכנת תוכנית עיצוב נפרדת לשטחים בייעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שיתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול את הנושאים הבאים ונושאים אחרים שימצאו נחוצים לצורך עמידה בתנאי הנחיות אלה: זיקות הנאה, הוראות בינוי, פיתוח ונוף, תמהיל דירות ושטחים, דירות בהישג יד, מנגנוני אצירת אשפה, פריסת השימושים בקומת הקרקע, ניהול מי נגר, דרכים, תנועה וחניה, איכות סביבה, אנרגיה ובנייה ירוקה, תכנית גגות משותפים ופעילים.

ניהול מי נגר:

1. ידרשו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך סה"כ שטח מגרשי המגורים פנויים מתכנית בנויה מעל ומתחת לקרקע, במגמה לאפשר השהייה וקליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע ונטיעת ושגשוג עצים. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').
2. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהיו, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר ובהתאמה להוראות תמ"א 1 החדשה על פי חישוב במחשבון מינהל התכנון.
3. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה לפי מפתח של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש, נפח המים לחישוב יהיה נפח הנגר היממתי. הנפח המחושב יבוא לידי ביטוי בסכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
4. בתוכנית יתקיים עקרון הפרדת מי הנגר כך ש: מים ממרזי גגות, יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות הוראות רשות המים לחישוב ותנאי החדרת מים לתת הקרקע. מי מרפסות ינותבו לבור מי קיץ ולאחריו על פי הנחיות לתכנון תברואה. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורטו בתכנית עיצוב ופיתוח.
5. ככל הניתן, שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית שיתוכן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
6. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מבניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, פרלייט ושטחי גינון.
7. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה במגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

חוו"ד יועץ תשתיות – א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב:

מערכת ביוב

ברחוב דרך השלום קיים קו ביוב בקוטר 200 מ"מ. אנחנו מתכננים חיבורים חדשים בקוטר 160 מ"מ, כל החיבורים הישנים הקיימים מבוטלים. מתוכננים 4 חיבורים, אחד לתא שטח 101 והשני לתא שטח 100, אחד לתא שטח 400 ועוד נוסף לתא שטח 670.

1. מערכת איסוף השפכים הפנימית המתוכננת

קווי הביוב המוצעים יהיו גרוויטציונית עשויים PVC או HDPE. כל הקווים יתוכננו בשיפוע על

התוכן	מס' החלטה
507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117	12/07/2023
דיון בהפקדה	13 - 0012-23ב'

פי התקן. כל הצנרת מהבניינים יוספו מתחת לתקרת מרתף, ויחוברו למערכת הביוב העירונית, על פי היתרי הבניה.

2. איכות שפכי שטח התכנית

מקורות השפכים משטח התכנית יהיו בעיקר שפכים סניטריים. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב משטח התכנית יעמדו ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) התשע"א-2011. מקומות המסחר, כל השפכים יחוברו למפרידי שומן (במידה ויהיו מכירות או הכנת מזון במתחם). רק לאחר טיפול במפרידי שומן, השפכים יחוברו למערכת הביוב הכללית. אנו מאשרים שחיבור המתחם למערכת העירונית לא יפגע בתפקודה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. התכנית תחומה בשלושה רחובות – דרך השלום מדרום, רחוב עמישב מצפון ורחוב מרטון ארנסט ממערב.
2. התכנית מקצה רצועה ברוחב 2 מ' לדרך השלום ורצועה ברוחב 3 מ' לרחוב עמישב. התכנית מבטלת דרך קיימת בסמוך לשצ"פ וקובעת דרך משולבת במרכז התכנית המקשרת בין דרך השלום לרחוב עמישב.
3. הכניסה לתת הקרקע תהיה כולה בתחום הבינוי.
4. חניית רכב:
 1. תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 חניות לכל יחידת דיור או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן חנייה לדירות בהישג יד ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.
 2. תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 100 מ"ר עיקרי בנוי או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 3. תקן החנייה למבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
 4. חניות רכב דו גלגלי יהיו בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה.
 5. פריקה וטעינה תוסדר ככל הניתן בתחום המרתף, ובאישור אגף התנועה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
 6. תבוצע תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כלל מקומות החניה. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין. לפחות 30% מהחניות המוצמדות לדירות יוקמו עם עמדות טעינה פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.
 7. תותר הפרדה פיזית במחסום בין החניות למסחר וציבור לבין החניות למגורים.
5. חניית אופניים:
 1. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
 2. חניית האופניים תהיה בתוך המבנה, ותרוכז בקומת הקרקע ו/או במרתף העליון ככל הניתן, סמוך ככל הניתן לפתרון הגישה. מיקום העמדות ייקבע בתכנית העיצוב.
 3. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה אך לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירת מגורים.
 4. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החנייה לאופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.
 6. מרתפי החנייה בתאי שטח 100 ו-101 יהיו מחוברים, תרשם בינם ובין תא שטח 840 בייעוד "דרך משולבת" זיקת הנאה.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117
13 - 23-0012	דיון בהפקדה

חוו"ד תחבורתית – נערכה ע"י כרם עבד אלחי מחברת אמאב תחבורה ותנועה ואושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 03.07.2023 :
בהתאם לסעיף 3.8.1 ה. בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן חוות דעת תחבורתית לתוכנית תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117

רקע

הפרויקט תחום ע"י דרך השלום מדרום, רחוב עמישב מצפון ורחוב מרטון ארנסט ממערב ונמצא בקרבת צירי העדפה, תחנות אוטובוס וקו רכבת קלה.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים עירוב שימושים כדלקמן :
מגורים 490 יח"ד מתוכן 49 דירות בהישג יד
מסחר 1590 מ"ר – שטח עיקרי

דרכי גישה לחניון

כניסה/יציאה של רכבים פרטים ל/מחניון הפרויקט מתוכננת בחזית הצפונית מרחוב עמישב. פריקה וטעינה ופינוי אשפה מתוכננים מתת הקרקע. מקום אחד עבור SU-9 ושלוש מקומות ל SU-7

תקני החניית לרכב פרטי:

תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.9.4 שבתקנון התוכנית, או התקן התקף לעת הוצאת היתר

מקדמי חניה	תא שטח 100	תא שטח 101
1:0.8 חניה ליח"ד רגילות	173	219
1:100 חניות לכל מ"ר מסחר		16
סה"כ חניות רכב פרטי		408

*תקן החניה לדירות בהישג יד ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.

חנית אופניים:

- תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה או המדיניות העירונית, הגבוה מבין השניים, אך לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירת מגורים.
- במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים ומקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
- תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החנייה לאופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.

גישות אופניים לפרויקט

לפי האסטרטגיה העירונית לשבילי אופניים, מתוכנן שביל אופניים בדרך השלום וברחוב מרטון במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" בדרך השלום. הגישה לחניות אופניים תהיה דרך תנועה משותפת עם הולכי רגל ברחוב עמישב, שבו הורחבו מדרכות באמצעות הפקעות במסגרת הפרויקט.

הולכי רגל

הפרויקט גובל את מדרום בדרך השלום, ברחוב עמישב מצפון וברחוב מרטון ארנסט ממערב. בדרך השלום רוחב מדרכות בין 12.50 מ' - 16.0 מ' הכולל 2.00 מ' הפקעה ו-8.00 מ' זיקת הנאה. ברחוב עמישב רוחב מדרכות בין 10.60 מ' - 11.0 מ' הכולל 3.00 מ' הפקעה ו-3.00 מ' זיקת הנאה. ברחוב מרטון המדרכה ברוחב 5.50 מ' במקביל לשצ"פ. התוכנית מייצרת 3 מעברים להולכי רגל בין רחוב עמישב לדרך השלום. סביב הפרויקט הוסדרה גישה טובה להולכי רגל, כניסות לפרויקט עבור הולכי רגל מתוכננות מדרך השלום ומרחוב עמישב.

חנית רכב דו גלגלי

בפרויקט תוכננו 998 מתקני אופניים מתוכם כ-200 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי חניה עליונים. בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ-106 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו. ברחובות המקיפים את המתחם תוכננו שבילי אופניים דו סטריים, ברחוב מרטון ממזרח ובגדה הדרומית של דרך השלום.

תחבורה ציבורית

מס' החלטה	12/07/2023
התוכן	105-117 - התחדשות דרך השלום
מס' תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום	13 - 0012-23
דיון בהפקדה	

1. קו רק"ל (סגול), הנמצא בשלב ביצוע, עובר לאורך דרך השלום ומשיק לפרויקט שלנו מדרום ובמרחק הליכה של 150 מ' מתחנת המאבק.
2. קו מטרו M1 (בתכנון) נמצא במרחק של 1400 מ' מערבה מהפרויקט.
3. נת"צים: בדופן הדרומי בדרך השלום מסומן נת"צ ובעתיד מתוכנן מהיר לעיר הכולל נת"צים לכול כיוון ושביל אופניים בגדה הדרומית של דרך השלום, ותחנת אוטובוס במיקום של תחנה קיימת כיום.

סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה עיריית תל אביב ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה.

איכות סביבה ובנייה ירוקה:

- נערך נספח מיקרו אקלים שאושר כחלק מסט מסמכי התכנית.
- דו"ח מיקרו אקלים אושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בתאריך 12.12.22.
- סקר אנרגיה אושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בתאריך 04.07.2023.
- סקר אסבסט יהווה תנאי למתן היתר/ היתר הריסה ראשון בתחום התכנית (אושר ע"י הרשות לאיכות סביבה וקיימות בתאריך 30.05.22).

א. בנייה ירוקה:

1. תקינה לבנייה ירוקה: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן 4v LEED ברמת Gold, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ב. חסכון במים:

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים משטחי המסחר ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בסעיף "ניהול מי נגר". במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/ דיסון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ג. מטרדי ריחות וזיהום אוויר:

מיקום פתחי היציאה של אוורור החניונים לא יפנה לשטחים ציבוריים או לשטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור. הנושא יתואם מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.

ד. טיפול בעודפי עפר:

1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית שאינם מזוהמים ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.
2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה.

ה. אקוסטיקה:

תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת מסמך חוות דעת אקוסטית לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו. המסמך יכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית וייתחם להיבטים הבאים לכל הפחות:

- א. הנחיות לביצוע מיגון אקוסטי דירתי לדירות הפונות לדרך השלום בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים במידת הצורך.
- ב. השקטת מערכות מכניות וחניונים הן בתוך המבנים והן בסביבתם.
- ג. מניעת מפלסי רעש מטרדיים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב הן ממבנים מתוכננים והן משימושים גובלים.
- ד. מניעת מטרדי רעש בעת עבודות ההריסה וההקמה.
- ה. מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח התכנית.
- ו. רעש תחבורה, מערכות מכאניות, מבני ציבור, מסחר והשפעות הדדיות בין השימושים.
- ז. השפעת מערכות מכאניות על גגות המגדלים והבנייה המרקמית.

מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בנייה.

מס' החלטה	מס' החלטה
12/07/2023	12/07/2023
מס' התוכן	מס' התוכן
105-117	105-117
507-1028927	507-1028927
דיון בהפקדה	דיון בהפקדה
13	13

ח"ד סביבתית נערכה ע"י יועצי סביבה – אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה, הוראות התכנית אושרו ע"י הרשות לאיכות סביבה וקיימות בתאריך 20.06.23 ועיקרן:

קרקעות מזוהמות: התכנית אינה חופפת לאזורי חובת בדיקת קרקע/גזי קרקע במתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה.

אקוסטיקה: בקשה להיתר תכלול מסמך חוות דעת אקוסטית אשר יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו. המסמך יכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית וייתכס להיבטים הבאים לכל הפחות:

- הנחיות לביצוע מיגון אקוסטי דירתי לדירות הפונות לדרך השלום בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים במידת הצורך.
- השקטת מערכות מכניות וחניונים הן בתוך המבנים והן בסביבתם.
- מניעת מפלסי רעש מטרדיים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב הן ממבנים מתוכננים והן משימושים גובלים.
- מניעת מטרדי רעש בעת עבודות ההריסה וההקמה.
- מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח התכנית
- רעש תחבורה, מערכות מכאניות, מבני ציבור, מסחר והשפעות הדדיות בין השימושים
- השפעת מערכות מכאניות על גגות המגדלים והבנייה המרקמית

אזור ומניעת מטרדי ריחות: תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הצגת פתרונות תכלול אזור חניונים, נידוף שטחי מסחר ושימושים הכוללים מטבח ככל שיתוכנו, מיקום פליטת אגוז גרטר, פתרונות נידוף/פליטה/מיקום מערכות מכניות אשר יביאו בחשבון את הפרשי הגבהים בין המבנים.

חזית חמישית- גגות פעילים: בתכנית העיצוב יוצגו תכניות גגות משותפים מגוננים ופעילים לרבות פירוט השימושים המשותפים בשטחים בנויים בגגות והנחיות לפתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על הגגות שיתייחסו גם להפרשי גבהים בין המבנים.

שימושי הסעדה: בקשות להיתרי בניה למבנים הכוללים שימושי הסעדה יציגו פתרונות למיקום מפרידי שומן, לרבות הצגת דרך גישה לרכב תפעולי לתחזוקתם. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד.

אסבסט: תנאי למתן היתר הריסה יהיה ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר למשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה, וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה. ככל שימצא אסבסט יועבר על ידי קבלן אסבסט מוסמך לאתר מורשה.

קרינה: בקשה להיתר תכלול ביצוע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל וכל מקורות חשמל שבסביבת התכנית ובמבנים עצמם ואישור הממונה על הקרינה לחדר שנאים.

בנייה ירוקה: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן 4LEED v ברמת Gold, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תחזוקה:

תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח הכוללים זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, יהיה הבטחת הסכם תחזוקת השטחים בזיקת הנאה בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.

תנאי להיתר בתאי שטח למגורים יהיה חתימה על הסכם להקמת קרן הונית עבור סיוע במימון דמי ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים בתחום התכנית וחתימה על הסכם להקמת קרן הונית או הקצאת נכס מניב עבור סיוע לכלל בעלי הדירות במימון תחזוקה ושדרוג המערכות במבנים.

התוכן 507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117 דיון בהפקדה	מס' החלטה 12/07/2023 13 - 2012-0012

טבלת השוואה:

מצב קיים (שטח מגורים 14.409 ד')		נתונים	
מצב מוצע (שטח מגורים 11.517 ד')		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
349% עיקרי + 144% שירות, רח"ק 4.93		78% עיקרי+21% מתוכם שירות, סה"כ 95%	
מגורים –54,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ יח"ד : 490 (שטח ממוצע ליח"ד 79 מ"ר עיקרי)		מ"ר 10,914 מ"ר עיקרי למגורים 2,401 מ"ר שירות למגורים 386 מ"ר למסחר סה"כ 13,701 מ"ר	
בתוספת שטחי מרפסות של עד 10 מ"ר למרפסת X מספר יח"ד, סה"כ עד 4,900 מ"ר.			
מסחר – 2,700 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)			
סה"כ שטחים מוצעים: 56,700 מ"ר כולל (עיקרי+שירות, לא כולל שטחי המרפסות)			
מגדל – 19 קומות בנייה מרקמית – 9 קומות		קומות	גובה
מגדל – 74 מ' מעל פני הקרקע בנייה מרקמית – 34 מ' מעל פני הקרקע		מטר	
עד 60%		28%	תכסית
380 חניות רכב פרטי (353 חניות לשימוש מגורים + 16 חניות לשימושי מסחר + 11 חניות נגישות) + 4 חניות תפעוליות 998 חניות לאופניים 106 חניות לאופנועים		-	מקומות חניה

התייעצות עם הציבור:

התקיים שיתוף ציבור בחסות העירייה למדיניות לדרך השלום בתאריך 27/1/2019 כאשר התכנית הייתה בשלבי ייזום.

לאחר הדיון בפורום מה"ע, אישרה תת הוועדה לשיתוף ציבור את מתווה שיתוף הציבור בדיוניה במועדים 4/12/2022 ו-5/3/2023, שכלל שלושה מפגשים:

1. מפגש יידוע לתושבים וגובלים, התקיים בתאריך 20/2/2023 בזום, אליו זומנו תושבי מרחב התכנון (בעלי דירות ושוכרים), תושבי השכונה הגובלים, תושבי שכונות גובלות, ותושבים גובלים בגבעתיים (בשת"פ עם מנהלת ההתחדשות העירונית בגבעתיים). במפגש השתתפו כ- 150 תושבות ותושבים מסביבת התכניות. הוצגה תמונת מצב של התחדשות השכונה ודרך השלום ועקרונות לתכנון תכניות ברצועה זו, תהליך קידום תכנית בניין עיר בת"א יפו ומתווה שיתוף הציבור של התכניות לעיל. בנוסף הוצגו שלוש התכניות - ויישום עקרונות התכנון בתכניות אלה. עיקרי המשוב והתייחסויות המשותפים עסקו בסוגיות של תנועה וחניה, שטחים ציבוריים, מסחר, עצים, קרן תחזוקה, קישוריות במרחב וחציית דרך השלום, תרומה לתושבים גובלים ושאלות למפגשי ההמשך הפרטניים של התכניות עם בעלי נכסים.
2. מפגש יידוע לבעלי נכסים, התקיים בתאריך 18/6/23 בזום. במפגש השתתפו כ-70 בעלי דירות בבניינים המתחדשים, נציגי החברה היזמית ונציגי העירייה. במפגש הוצג רקע תכנוני ועקרונות תכנון המתחם, תכנון מעודכן למתחם ובסופו ניתן זמן לשאלות. השאלות במפגש התייחסו לכניסה ויציאה מהחניון לרחוב עמישב בלבד, חיבור לפארק אדית וולפסון, תחזוקת השטחים בזיקת הנאה – מי אחראי ועלויות, שמירה על עצים קיימים בפרויקט, פירוט על דירות התמורה

התוכן מס' החלטה 12/07/2023 507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117 דיון בהפקדה	13 - 2023-0012

על פי ההסכם עם החברה היזמית, הקצאת שטחים ציבוריים – לאיזה צרכים ומדוע נדרש, האם מתוכננת שלביות בפרויקט והסבר על הגגות הירוקים המשותפים והפעילים – את מי ישמשו ומי אחראי על תחזוקתם, בעלי הדירות שהשתתפו במפגש טענו כי לא היו מודעים לתכנון גגות ירוקים בפרויקט וכי הדבר הוצג להם לראשונה במפגש והם מבקשים להבין את המשמעויות לכך.

3. מפגש הנגשת זכויות לתושבים ותיקים, התקיים בתאריך 19/6/23 ברחוב עמישב 32. במפגש השתתפו בעלי דירות זכאים ונציגי החברה היזמית. במפגש הוסבר מהי התחדשות עירונית, חוק דייר סרבן ומדוע חוקק, הוצגו זכויות אזרחים ותיקים וזכויות נוספות ע"פ ההסכם עם החברה היזמית. בסוף המפגש ניתן זמן לשאלות, המשתתפים ביקשו חידוד לגבי גיל הזכאים לפי החוק וסכום קרן תחזוקה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1028927	שם התכנית/תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום - 117-105	מגיש התכנית האחים דוניץ בע"מ	עורך התכנית דני קייזר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	תכנית התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים, בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000. זאת באמצעות פינוי והריסה של 7 בניינים טוריים, הכוללים סה"כ 150 יח"ד, ובנייה במקומם של עד 490 יח"ד ב-8 מבנים בני 9 ו-19 קומות במגוון טיפולוגיות בנייה. בתכנית נכלל דיור בהישג יד, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. התכנית מקצה מגרש למבנים ומוסדות ציבור, וכן מרחיבה את הרחובות דרך השלום ורחוב עמישב. כמו כן קובעת רחוב משולב החוצה את מרחב התכנון בין דרך השלום ורחוב עמישב.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת

התוכן מס' החלטה 12/07/2023 507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117 דיון בהפקדה	13 - - 0012-23

+ רח"ק 4 + 1 מתוקף מתחם להתחדשות עירונית מרבית השטחים על דרך השלום מצויים תחת תכניות שחלקן אושרו וחלקן בתהליך ולפיכך אין מקום לאישור מסמך מדיניות.	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2 רח"ק מירבי : 5 מסמך מדיניות לפי שיקול דעת	904'א – תל חיים, רמת הטייסים מתחם להתחדשות עירונית	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	הוראות מיוחדות
+ + רח"ק 4 + 1 התכנית קובעת בניינים בני 9 ו- 19 קומות תוך הטמעת הקלה של 4 קומות)	סעיף 5.2.1 מסמכי מדיניות סעיף 5.3.2 התחדשות עירונית סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית מתחם התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: 904'א תל חיים ורמת הטייסים, מתחם להתחדשות עירונית	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	

+ +	סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבני עירונית סעיף 3.1.1 (ו) יעוד למבנים ומוסדות ציבור המתיר שימושים כלליים וכן שצ"פ	תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית מבנים ומוסדות ציבור שצ"פ דרך מוצעת דרך משולבת רחוב עירוני	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	ייעודי קרקע שימושים
+ (כולל דיור בהישג יד לפי התוספת השישית). צפיפות הבנייה 42.6 יחידות דיור לדונם נטו +	סעיף 3.2.4 (א) (1) מקבץ שימושים ראשיים- דירות מגורים סעיף 3.2.4 (ג) (2) צפיפות הבנייה לא תפחת מ- 18 יחידות דיור לדונם נטו 3.2.4 (ג) (3) הועדה תחליט על הפקדת תכנית לאורך רחוב עירוני (דרך השלום) לאחר שיוצגו נתונים אודות עידוד מסחר בקרקע ועידוד מגוון סוגים וגדלי יח"ד 3.2.1 (א) (2) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יח"ד ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית בהתאם להוראות הסעיף.	תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
+ התכנית כוללת שימושי מסחר בקומת הקרקע	שימושים נוספים סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית (א) (4) מסחר 1 בקומת הקרקע (עד 15%)	תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	

התוכן מס' החלטה 12/07/2023 507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117 דיון בהפקדה	13 - - 223-0012

+ התכנית כוללת שימושי מרחב ציבורי, מוסדות ציבור ודרכים	סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כללים מרחב ציבורי, מוסדות ציבור, דרכים 3.1.1 (ח) שימושים נלווים עד 5%			שטחי בנייה
+ התכנית מציעה עד רח"ק 5	סעיף 3.2.4 (ב) רח"ק מירבי 4 סעיף 5.3.2 (ג) מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 רח"ק מעל רח"ק מירבי	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית הכלול במתחם התחדשות עירונית	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	
+	סעיף 3.1.4 (ב) תכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם להתחדשות עירונית סעיף 3.1.4 (ה) שטחי בנייה למרפסות מעבר לרח"ק סעיף 3.1.4 (ו) בייעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המירבי לטובת מצללות או סככות צל	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	
+ התכנית קובעת שטחי בנייה לפי תכנית 1	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות. סעיף 3.1.5 (ד) בתת הקרקע יותרו שימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	
+ מספר קומות מבוקש 4+15 בהטמעת הקלה. + +	סעיף 4.2.2 (א) מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני 4.2.2 (ג) גובה בניה סעיף 4.2.5 מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, ניתן לעלות בדרגת גובה אחת סעיף 4.2.6 (א)(ב) קביעת מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לפי מתחם התחדשות עירונית.	נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (15 קומות) נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	הוראות גובה ועיצוב
+ +	סעיף 4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש סעיף 4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	
+ בהתאם לחו"ד יחידה אסטרטגית קביעת מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ-2.1 דונם	סעיף 4.1.1 (א)-(ח)	תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	4.1.1 סעיף – לצרכי ציבור הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה. או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	
+	סעיף 3.5.1 – כללי	בכל שטח התוכנית	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5	הקצאה לצרכי ציבור והוראות למבני

התוכן מס' החלטה 12/07/2023 507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117 דיון בהפקדה	13 - - 0012-23

התכנית מציעה רח"ק 4 למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.	(א) שימושים ממקבץ השימושים המותרים למוסדות ציבור (ב) שטחי בנייה, הועדה המקומית רשאית לקבוע רח"ק גדול יותר ובתנאי שלא יחרוג מפי 2 מהרח"ק המירבי במרקם הסובב. (ג) הוראות (ד) הבטחת גודל ייעוד		ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כי'אזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	
+ הותרת שצ"פ בהתאם לשטחו במצב נכנס כ- 1.8 ד'. דרך השלום- הרחבת זכות הדרך ב 2 מ' נוספים. קביעת זיקת הנאה ברוחב 8 מ' בתחום המגרש ביעוד מגורים. רח' עמישב- הרחבת זכות הדרך ב- 3 מ' נוספים. קביעת זיקת הנאה ברוחב 3 מ' בתחום המגרש ביעוד מגורים.	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' (א) שימושים לפי מרחב ציבורי (ב) שצ"פ, דרך משולבת, הרחבת דרך (ג) שטחי בנייה (ד) הוראות נוספות (ה) ניתן למקם תשתיות ומתקני תשתית בשצ"פ בתת הקרקע ועד 2% משטח המגרש. (ו) הגבלה בדבר שינויי ייעוד. סעיף 3.6.11 שטח פתוח מקומי (ב) שטחי בנייה בהיקף של עד 10 מ"ר לשימושים נלווים בלבד. סעיף 3.6.14 רחוב עירוני (דרך השלום) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 8 – 10 מ' רחוב עירוני (דרך משולבת) מדרכות ושבילי אופניים 3.1.4 (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד 1 רח"ק נוסף עבור מצללות וסככות. סעיף 1.4.5 סימבול אתר טבע נקודתי	בכל שטח התוכנית סימבול אתר טבע נקודתי (פארק אדית וולפסון) שטח פתוח מקומי רחוב עירוני (דרך השלום)	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	מרחב ציבורי

התוכן מס' החלטה 12/07/2023 507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105-117 דיון בהפקדה	13 - - 0012-23

+ + בהתאם לקו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים. + רח' עמישב- הרחבת זכות הדרך ב- 3 מ' נוספים. התכנית מסדירה כניסה לחניה תת קרקעית מרח' עמישב + תקן חניה מרבי למגורים 1: 0.8	סעיף 3.8.1 כללי (ה) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית וחוו"ד תחבורתית בתכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד סעיף 3.8.2 דרכים (ד) דרך עורקית עירונית (דרך השלום) (2) על דרך עורקית עירונית המופיעה בתמ"א 3 או תמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"מ או התמ"מ על שינוייהן לרבות שמירה על רצועת התכנון. (3) קו הבניין בתכנון המפורט לא יפחת מ- 5 מ' מגבול זכות הדרך או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מביניהם.. (4) על אף האמור בס"ק 3 לעיל, בדרך 471(דרך השלום) הועדה אינה רשאית להקטין את קו הבניין האמור לעיל. (5) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ומעברים בכפוף לבדיקה תכנונית. סעיף 3.8.2 (ה) דרך מקומית סעיף 3.8.7 תקן חניה	נספח תחבורה קו מתע"ן	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	תחבורה
+ לתכנית נספח סביבתי + בהתאם לחו"ד סביבתית + בנייה ירוקה- בהתאם להנחיות אדריכל העיר + הנחיות מרחביות- תנאי למתן היתר בנייה הינו עמידה בהנחיות מרחביות	סעיף 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (א) תכנית המרחיבה דרך עורקית עירונית (ב) תכנית הקובעת בינוי הגובל בזכות דרך עורקית עירונית (ג) תכנית הקובעת שימושים רגילים בסמוך לזכות דרך עורקית עירונית (ו) תכנית המצאת בתוך תחומי רעש מטוסים סעיף 4.4.2 חו"ד סביבתית סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	
+ לתכנית נספחי תשתיות + בהתאם לחו"ד תשתיות ביחס ליכולת הקליטה של מערכת הביוב המרכזית הקיימת.	סעיף 4.6.2 הנחיות כלליות סעיף 4.6.4 ניקוז סעיף 4.6.5 ביוב (ג) תכנית המוסיפה מעל 200 יח"ד תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית בנוגע ליכולת מערכת הביוב.	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	

שימוש בסעיף 462 (א) לפי סעיף 462 (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	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 (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.
סעיף קטן (א)(1)	462 (א) למעט: (4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א)(2)	מחלת הסעיף
סעיף קטן (א)(3)	איחוד וחלוקת של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א)(4)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א)(5)	קביעה או שינוי בקו בניין חסבוע בתכנית
סעיף קטן (א)(6)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)(7)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('חלוקת')
סעיף קטן (א)(8)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין חפיקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר ותחיתום			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיות) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אדרי	025332735		2/7/2023
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438176-9		2.7.2023

2017 | ברעם

העתיקים
גב' אילנה סולומי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

- מוצע לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן:
1. בדיקה והתאמה של מסמכי התכנית למדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימה (בנייה ירוקה) תא/9144.
 2. תיאום ותיקונים בהתאם להתייחסות תחום מקרקעין.
 3. אישור נספח התנועה מול אגף התנועה.
 4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 6. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
 7. לאור חו"ד כלכלית של האגף להכנסות מבנייה ופיתוח, הגדרת לפחות 15% מכלל יחידות הדיור כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

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

התוכן	מס' החלטה
105-117 השלום דרך התחדשות 4573/מק/תא 507-1028927	12/07/2023
דיון בהפקדה	13 - 0012-23

עומר וולף: תכנית להתחדשות בדרך השלום 105-117 של שיכון אנשי צבא הקבע ברצועת עממי ג' בגבול הערים גבעתיים.

תמיר לוי: מציג את התוכנית במצגת

חיים גורן: מרפסות סוכה כיצד זה מתבצע?

תמיר לוי: אפשר לראות בנינים D, B, F תוכנית גגות ובמסגרתם רואים את כל הגגות המשותפים פתוחים שעליהם אפשר לעשות כל שימוש שצריך תחת כיפת השמים.

חיים גורן: הם גם לשימוש המגדלים מגדלים A ו B יוכלו להשתמש בגגות הללו. אודי כרמלי: לא נראה הגיוני. בסופו של דבר זהו בנין ששייך לדייריו. ובדיוק על זה מדובר בבנין המרקמים. המגדלים ממילא לא יכולים לאפשר פיתוח כזה. בסופו של דבר יש להסתכל על כלל התוכנית ומה היא מייצרת.

מלי פולישוק: אם מישוהו גר ורוצה מרפסת סוכות יוכל לתמרן את הענין וחדשים יתאימו את עצמם. לגבי עצים ושטח פתוח הירוק שבין הבנינים האם יש שם גינון מה יהיה שם? גם עצים יוכלו לגדול שם מאחר והשטח הוא מעל מרתף עם מה.

תמיר לוי: כן גם עצים יוכלו לגדול שם עם המטר וחצי. התוכנית עשתה מאמצים גדולים מאד בשביל העצים.

תמיר לוי: 60% מהעצים יצליחו להיות משומרים ויהיו גם עצים חדשים. אנחנו מחויבים שתהיה מספיק אדמה בשביל שעצים בוגרים יוכלו לגדול מעליה.

חיים גורן: הדרך המשולבת מה היא תכלול.

היום היא יעוד שטח של דרך נמצא במקום שלא מועיל לתוכנית במטרה לשפר את ההליכתיות אנחנו התבקשנו להוסיף את הדרך הזו בכדי לאפשר לאנשים יותר מעבר בין גושי המבנים הירא לא תהיה דרך רגילה אלא בעצימות יותר נמוכה. לא יעברו רכבים רק חירום יהיו שבילי אופניים וכד'.

אורלי אראל: תנאים להפקדת התוכנית בפועל

חתימה בפועל על הסכם דב"י התוכנית כוללת 10% דירות דב"י, ממליצים לעלות ל%15 דב"י. חתימה על כתב התחייבות על תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה וכתב התחייבות לקרן הונית.

דורון ספיר: נאשר את התוכנית להפקדה בתיקונם שנאמרו.

בישיבתה מספר 0012-23 מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן:

1. התאמה של מסמכי התכנית למדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימה (בנייה ירוקה) תא/9144.
2. תיאום ותיקונים טכניים בטבלת ההקצאות בהתאם להתייחסות תחום מקרקעין.
3. אישור נספח התנועה מול אגף התנועה.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
6. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
7. הגדרת לפחות 15% מכלל יחידות הדיור כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.
8. חתימה בפועל על הסכם דב"י, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחים פתוחים בזיקת הנאה, כתב התחייבות לקרן הונית.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה

מיקום: רחוב החשמל ממערב, רחוב בגין ממזרח, רחוב מקווה ישראל מצפון, גוש 7443 חלקות 13-14 מדרום.

כתובת: רח' החשמל 14, שכונת החשמל, מקווה ישראל 26, דרך מנחם בגין 17, דרך מנחם בגין 15.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7445	חלק	17,14-15	18	
8937	חלק		24	
8938	חלק		5	
8940	חלק		3	

שטח התכנית: כ-21.385 דונם.

מתכנן: אדרי' יאיר אביגדור, מנעד
אדריכל נוף: אדרי' נוף שלומי זאבי, מנעד
אדריכלית שימור: אדרי' ליבנה שואף רונן, שואף רונן אדריכלים
יועץ תחבורה: אינג' רן זילברשטיין, לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ
יועץ תשתיות: אינג' אורן יוסף, פלגי מים בע"מ

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין
14 - 2023-0012	דיון בהפקדה

יועץ חשמל ואנרגיה : אינג' אהרון בר דב, בר דב הנדסה וניהול בע"מ
יועץ סביבה : אדרי' רן קליק, יוזמות למען הסביבה
מודד : אורי רונן, הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ

יזם: רשות מקרקעי ישראל

מגיש: רשות מקרקעי ישראל

בעלות: שטח המרחב נמצא בבעלות חברת חשמל לישראל. במסגרת הסכם משולש שנחתם בשנת 2018 בין רמ"י, חח"י ועיריית ת"א עתיד לעבור חלק משטח המרחב לבעלות רמ"י והעירייה. שטח התחמ"ש ושטח מבנה הדירקטוריון- חווה לדוגמא (תאי שטח 280 ו-A400) יישארו בבעלות חח"י. שאר השטח יעבור לבעלות העירייה ורמ"י.

בהתאם לחוזה, מסירת החזקה על ידי חח"י בנכסים המשווקים תתבצע בתוך 4 שנים ממועד כניסתו לתוקף של הסכם ההסדרה או מועד החתימה על ההסכם, לפי המאוחר מבין המועדים. לחברת החשמל תהיה אפשרות לדחות את מועד מסירת החזקה בשנה אחת נוספת.

מצב השטח בפועל:

המרחב בבעלות ובאחזקת חח"י, סגור ומוקף גדרות מכל עבריו. בתחום המרחב מספר מבנים :

1. בניין בן 15 קומות: הבניין נבנה ב-1980 בתכנונו של אברהם יסקי ומשמש כמשרדים של חח"י. למבנה שתי קומות תת-קרקעיות המשמשות כקומות טכניות וכחניון תת-קרקעי. למבנה קומת קרקע מוגבהת ממפלס רחבת הכניסה.
2. תחנת הכוח: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב'. התחנה הוקמה בשנת 1923 על ידי פנחס רוטנברג. התחנה תוכננה על ידי אדריכל יוסף ברלין והורחבה בשני שלבים עיקריים – בשנת 1926 ובשנת 1935. המבנה משמש כיום כתחנת טרנספורמציה (תחמ"ש) ומותקנים בו שנאים להפחתת מתח עליון.
3. מבנה הדירקטוריון: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב'. בשנת 1856 הוקמה במקום חווה חקלאית ששימשה כמודל לפעילות חקלאית ומבנה המגורים. מבנה זה משמש היום כמבנה הדירקטוריון של חח"י. בצמוד למבנה הדירקטוריון קיימת באר שהוכרזה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב'.
4. במרחב יש באר מים נוספת, הממוקמת בסמוך למגדל המים והוכרזה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב'.
5. מבנה משק: מבנה בבניה קלה המשמש את חח"י ומיועד להריסה.
6. מגדל מים: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב'. הוקם בשנת 1924 ונועד לשרת את שכונת "רמת השרון" הסמוכה.
7. עצים: במרחב מספר עצים בוגרים היסטוריים מרשימים ואלמנטים היסטוריים של פיתוח השטח שהיו במקום בתקופה שהוקמה תחנת הכוח.
8. חניונים: רוב השטחים הפתוחים במרחב משמשים לחניה עילית, בשימוש עובדי חברת החשמל.

המרחב ממוקם בשכונת החשמל ומצפון לשכונת נווה שאנן. המרחב גובל בשלושה רחובות ומבנים בשימושים שונים :

1. מצפון - רחוב מקווה ישראל: בצומת הרחובות בגין ומקווה ישראל, מבנה המכללה למנהל -מבנה בן כ-9 קומות מעל קומת מסד מסחרית. בהמשך הרחוב לכיוון מערב- מבני מגורים בני 3-4 קומות עם חזית מסחרית. חלק מהמבנים בתהליך שימור והתחדשות.
2. ממערב - רחוב החשמל: לאורך הרחוב מבני מגורים בני 2-4 קומות, חלקם לשימור. כמו כן קיים ברחוב חניון המיועד לבינוי למגורים בגובה של כ-5.5 קומות במסגרת תכנית לבונטין החשמל תא/4817 שבתוקף.
3. מדרום - רחוב בגין: עורק תנועה ראשי ומרכזי בעיר. מעברו השני של רחוב בגין מבני תעסוקה בני 2 עד 5 קומות, חניון עילי ומגרשים ריקים. רובו של השטח מיועד לבינוי אינטנסיבי לתעסוקה ומגורים במסגרת תכנית "מתחם השומרון"-תא/4321 שבתוקף.
4. דרום-מערב: המרחב גובל בכ-5 מבנים בני 2-5 קומות הכוללים מגורים וחזיתות מסחריות הפונות אל רחוב ברזילי ורחוב החשמל.

מדיניות קיימת:

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין
14 - - 2023-0012	דיון בהפקדה

תכנית המתאר תא/5000

התוכנית מקודמת מכוח תוכנית המתאר העירונית תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה. תשריט ייעודי קרקע: ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים ברח"ק מירבי 12.8 או 10.4 בהתאם לגודל המגרש.

נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות, המרחב גובל בתחום הכרות העיר הלבנה מצפון, מזרח ומערב. נספח תנועה: (1) על דרך עורקית רב עירונית המופיעה בתמ"א 3 או בתמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"א או התמ"מ, על שינוייהן, לרבות שמירה על רצועת התכנון. (2) קו הבניין בתכנון המפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר. הועדה רשאית להגדיל או להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

נספח מתחמי ייעוד: התוכנית נמצאת באזור תכנון 501 ג' עם הערות מיוחדות: דרך המתחם ויתווה לפחות ציר ירוק מקומי אחד מדרג בגין לעבר רחוב החשמל גובה הבינוי לאורך רחוב החשמל לא יעלה על 6 קומות. לאורך רחוב בגין תותר הקמת מבנה יחיד בן עד 15 קומות לאורך דרך בגין, אותו ייחיד ניתן להגביה לעד 25 קומות בתנאים הבאים: החלת התכנית על המתחם כולו, הכללת ציר ירוק שעתידי לעבור בתוך המתחם, ושימור המבנים במתחם תוך שילוב של הבינוי הנמוך במרקם השכונתי הקיים. התוכנית נמצאת בסמוך לרחוב בגין ר-61 ומחויב בעריכת מסמך מדיניות. על הרחוב יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בפרק 5, סעיף 5.3.5. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 7 קומות. נספח תשתיות: תחמ"ש קיימת

הוראות למתחם:

501 ג' מתחם חברת החשמל	נספח אזורי תכנון	ראו הערות	- תכנית למתחם תכלול את שטח המתחם בכללותו ותתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: - דרך המתחם ויתווה לפחות ציר ירוק מקומי אחד מדרג בגין לעבר רחוב החשמל. - גובה הבנייה לאורך רחוב החשמל לא יעלה על 6 קומות. - תותר הקמת מבנה יחיד בן עד 15 קומות לאורך דרך בגין, אותו ייחיד ניתן להגביה לעד 25 קומות בתנאים הבאים: - בכפוף לתנאים הבאים: 1. התכנית תחול על המתחם כולו. 2. התכנית תכלול את הציר הירוק שעתידי לעבור במתחם. 3. התכנית תכלול את שימור המבנים במתחם, תוך שילוב של הבינוי הנמוך במרקם השכונתי הקיים.

נספח עיצוב עירוני:

תשריט ייעודי קרקע:



נספח תחבורה:

נספח אזורי הערות מיוחדות:



פרויקטים מתוכננים בסביבה:

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין
14 - - 2023-0012	דיון בהפקדה

מרחב השומרון תא/4321 (מרחב התחנה המרכזית הישנה). תכנית מאושרת המציעה מרחב חדש בעירוב שימושים הכולל מגורים, מבני ציבור ותעסוקה. לאורך רחוב בגין מתוכננים 6 מבנים בני 32-33 קומות. רחוב החשמל: בחניון הקיים בין רחוב החשמל לרחוב לבונטין (החשמל 21-23) מקודמת תכנית לבונטין החשמל תא/4817 להקמת ארבעה מבני מגורים בני 5.5 קומות, עם חזית מסחרית לכיוון רחוב החשמל ולכיוון רחוב לבונטין. התכנית לפני דיון בועדה המקומית. לרובע 5 6 תכנית תא/4320 שבהפקדה מטרתה הגדרת מסגרת תכנונית כוללת תוך שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו.

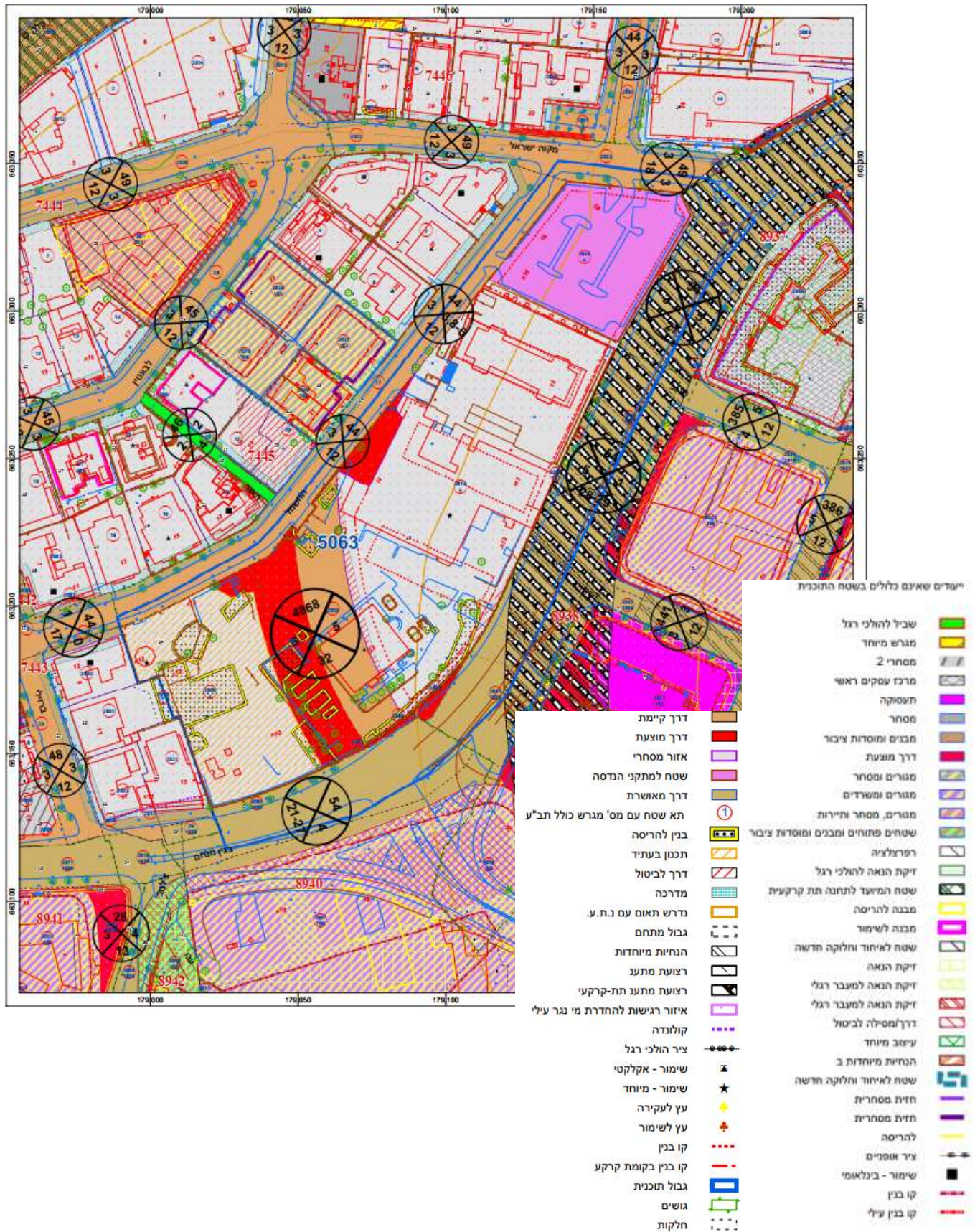
מערכות הסעת המונים: בסביבת הפרויקט קיימות תחנות של הרק"ל, הקו הסגול, הירוק והאדום. תכנית שדרת הקריה: התכנית מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומטרתה הפיכת שדרת הקריה לדרך עירונית בעלת מערכת תח"צ מועדפת הכוללת הרחבת מדרכות, הסדרת שבילי אופניים לצמצום השימוש ברכב פרטי. הקו האדום של הרק"ל עובר ברחוב הרכבת ותחנת אלנבי נמצאת במרחק של כ-160 מ' מהמתחם. הקו הירוק עובר לאורך רחוב בגין בדופן המתחם ופונה לרחוב השומרון.

מגבלת גובה: התכנית נמצאת בתחום מגבלת הגובה של רשות שדות התעופה בתמ"א 2/4 של עד 180 מ' אבסולוטי.

מצב תכנוני קיים:

תא/855 – דרך מאושרת, אזור מסחרי.
תא/855/א – אזור מסחרי, תחנת מיתוג, זכויות למבנה המשרדים הקיים.
תא/734 – דרך מאושרת.
תא/2650ב' – תכנית השימור.
תת"ל 71/ב – דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת"ק.
סה"כ זכויות בניה: כ- 19,320 מ"ר ביעוד מסחר ותעסוקה.
גובה בינוי: עד 12 קומות+קרע.

תשריט מצב קיים:



מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

פיתוח מרחב במע"ר המטרופוליטני, כמרחב ציבורי עשיר מגוון ופתוח לציבור. המרחב יכלול מעברים בין רחוב החשמל לרחוב בגין, תוך שילוב ושימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי. הגדרת זכויות בנייה לטובת שימושי תעסוקה, ציבור, מסחר ומגורים כחלק מאזור התעסוקה המטרופוליטני. במסגרת התוכנית יפותחו כיכרות עירוניות במפגש עם רחובות החשמל ומקווה ישראל ושיקום חלקים מהגן ההיסטורי של "החוזה לדוגמה".

תשריט מצב מוצע:



מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין
14 - - 2012-0012	דיון בהפקדה

פירוט שטחים לפי יעוד בכל תא שטח:

תא שטח A1050:

שטח – 2,230 מ"ר.

יעוד: עירוני מעורב.

שימושים בקומת הקרקע: מסחר, מבואות למשרדים, מלונאות ולמגורים ושימושים בעלי אופי ציבורי, שטחים טכניים המשמשים את בניין.

שימושים בקומת המסד: תעסוקה.

שימושים בקומות המגדל מעל המסד: מגורים, מלונאות ותעסוקה.

תא שטח B1050:

שטח – 2,484 מ"ר.

יעוד: עירוני מעורב.

שימושים בקומת הקרקע: מבואות למשרדים.

שימושים בקומת המסד הפונה לדרך בגין: מסחר, תעסוקה, שטחים טכניים המשמשים את בניין.

שימושים בקומות המגדל: תעסוקה.

תא שטח 1250:

שטח – 1,004 מ"ר.

יעוד ושימוש: מבנים ומוסדות ציבור על פי תכנית צ'.

תא שטח 400A מבנה הדירקטוריון:

שטח – 481 מ"ר.

יעוד: משרדים.

שימוש עיקרי: משרדים.

שימוש משני: מסחר.

תא שטח 200 מבנה משרדים:

שטח – 1,169 מ"ר.

יעוד: תעסוקה.

שימושים בקומת הקרקע: מסחר, מבואות למשרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

שימושים בקומות העליונות: תעסוקה.

תא שטח 280 תחמ"ש:

שטח: 3,589 מ"ר.

יעוד ושימוש: מתקנים הנדסיים.

תא שטח 670 מגדל המים:

שטח: 19 מ"ר.

יעוד: שצ"פ.

שימושים: מסחר וציבורי

זכויות בניה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לבנייה הקובעת		מעל הבנייה הקובעת					
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח	שימוש	יעוד
מספר קומות	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מחולק	תא שטח		

הוראות טבלה 5:

- הערה (א) - בשימושי מגורים בלבד: בכל מבנה ויתוכן מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת 8 מ"ר לשטח עיקרי לכל יח"ד, ו-4 מ"ר שירות עבור כל יח"ד יוקצו עבור הקמת הממ"ק.
- הערה (ב) בהתאם לתכנית צ' - 507-0271700 - שטחים למבנים ומסדות ציבור בכל תחום העיר תל אביב יפו.
- הערה (ג) - 15% מסך יח"ד יוקצה עבור דירות בהישג יד, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.
- הערה (ד) - זכויות הבניה בהתאם למצב קיים ביום אישורה של תכנית זו, לאחר הפחתה ששל השטחים המסומנים להריסה בתשריט.
- הערה (ה) - בכל המגרשים קווי הבנין לפי המסומן בתשריט.
- הערה (ו) - ניתן יהיה להוסיף עוד 500 מ"ר ועד רח"ק 1 עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- הערה (ז) - שטחי בניה למבנים ומסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- הערה (ח) - תמהיל חדרי המלון ומיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הוועדה המקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי, בכפוף לסעיף א' לעיל, ובלבד שהיקף השטחים הכולל לא יעלה על 25% מסך שטחי התעסוקה שבתכנית.
- הערה (ט) - תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה העתקת תשתיות ובהן קו מתח עליון מהמגרש 1250 ביעוד ש"צ.
- הערה (י) - תותר המרה שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- הערה (1) - שטחי בניה למבנים ומסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- הערה (2) - בהתאם לשימוש הציבורי שיקבע
- הערה (3) - זכויות הבניה בהתאם למצב קיים ביום אישורה של תכנית זו, לאחר הפחתה ששל השטחים המסומנים להריסה בתשריט
- הערה (4) - בהתאם לתכנית צ' - 507-0271700 - שטחים למבנים ומסדות ציבור בכל תחום העיר תל אביב יפו.

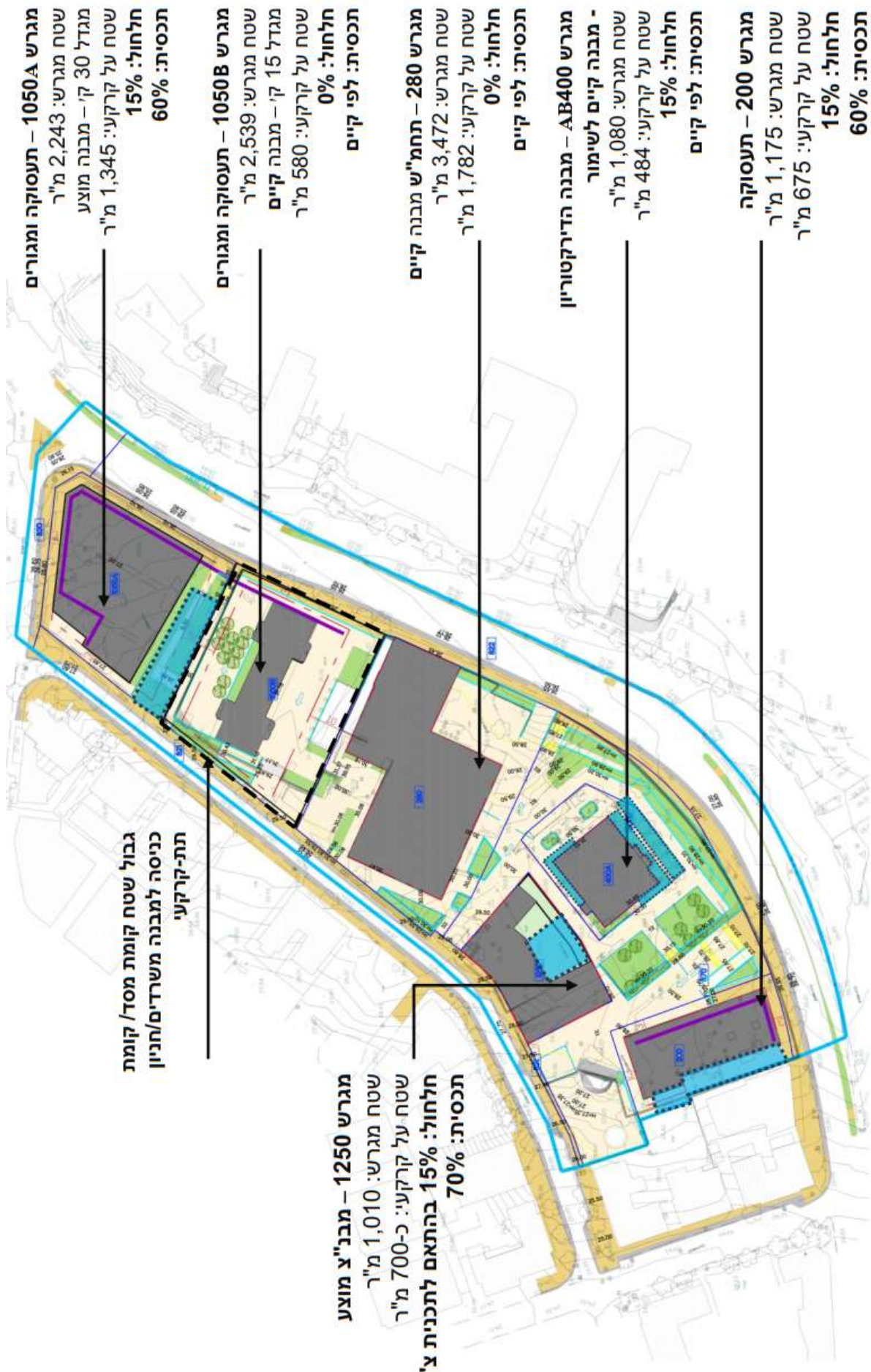
תמהיל יחידות דיור:

יח"ד: 120
קביעת הקצאת 15% מסך יח"ד עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת במחיר מופחת לפי התוספת השישית לחוק.

צפיפות: 53.5 (צפיפות למגרש 1050A)

התוכן	מס' החלטה
507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין	12/07/2023
דיון בהפקדה	14 - - 2012-0012

שטח ממוצע ליח"ד 71 מ"ר עיקרי (פלדלת)



מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין
14 - 123-0012	דיון בהפקדה

תכסית:

תא שטח A1050 בשטח 2,230 מ"ר כולל מגדל מוצע (שטח קומה של 1,500 מ"ר כולל מרפסות ופירים) בתכסית מקסימלית של 60% משטח המגרש.
תא שטח B1050 בשטח 2,484 מ"ר מבנה משרדים קיים בתכסית של 100% משטח המגרש.
תא שטח 200 בשטח 1,169 מ"ר מבנה המשרדים בתכסית של 60% משטח המגרש ללא חניון תת קרקעי.
תא שטח 1250 בשטח 1,040 מ"ר שב"צ מוצעת תכסית של 80% ללא חניון תת קרקעי.

חלחול:

תא שטח A1050 מציע 15% חלחול.
תא שטח 200 מציע 15% חלחול.
תא שטח 1250 מציע 15% חלחול.
התכנית מציעה שטחים פתוחים רבים עם אחוז חלחול של 15% מכל שטח התכנית פנויים להשהיית מי נגר ונטיעות עצים.

גובה בינוי:

מגדל תעסוקה ומגורים, תא שטח A1050:

גובה: 154.05 מ' אבסולוטי/ עד 127 מ' ממפלס הכניסה הקובעת
מספר קומות: עד 30
מספר קומות מסד: 3 - 5
גובה קומת קרקע עד 4-5 מ'
גובה קומה טיפוסית 3.5 מ'

מבנה ציבור, תא שטח 1250:

גובה: 46 מ' אבסולוטי/ 17 מ' ממפלס הכניסה הקובעת
מספר קומות: 5
גובה קומת קרקע עד 4-7 מ'
גובה קומה טיפוסית 4.5 מ' לכל היותר.

מבנה משרדים, תא שטח 200:

גובה: 65 מ' אבסולוטי/ עד 36 מ' ממפלס הכניסה הקובעת
מספר קומות: 8
גובה קומת קרקע: עד 4.5 מ'
גובה קומה טיפוסית 3.5 מ'

מבנה הדירקטוריון ומבנה התחמ"ש – על פי הקיים

קווי בניין

תא שטח 1050A:

מגדל תעסוקה ומגורים
דופן רח' בגין – 3 מ'.
דופן רח' מקווה ישראל – 3 מ'.
דופן עם מגרש B1050 – 5 מ'.
דופן רח' החשמל – 3 מ'

תא שטח 1050B:

בניין תעסוקה קיים
דופן רח' בגין – 3 מ'.
דופן עם מגרש 280 – 3 מ'.
דופן עם מגרש B1050 – 5 מ'.
דופן רח' החשמל – 3 מ'

תא שטח 1250: מבנה ציבור

דופן לרח' החשמל ולשצ"פ- קווי בניין אפס.

תא שטח 400A – מבנה הדירקטוריון:

בהתאם לקיים בפועל
תא שטח 200: מבנה תעסוקה
דופן לרח' בגין- 3 מ'.
דופן לכיוון דרום (כלפי חלקה 12)- 5 מ'
דופן לכיוון דרום (כלפי חלקה 13)- 3 מ'
דופן לכיוון שצ"פ 670 – 3 מ'.

תא שטח 280- תחמ"ש:
קווי בניין בהתאם לקיים ובהתאם לנספח השימור.

*קווי הבניין למגרשים אלו יהיו בהתאם להנחיות נספח השימור.

בינוי מוצע



התוכן מס' החלטה 12/07/2023 507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה	14 - 0012-23

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התכנית מציעה שני מוקדי בינוי: בצפון המרחב, מגדל של 30 קומות בייעוד עירוני מעורב לשימושי של תעסוקה ומגורים בהם 15% דב"י, מעל קומת קרקע מסחרית. בדרום התכנית, לאורך רחוב בגין, מוצע מבנה תעסוקה של 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. ברחוב החשמל מוצע מגרש בייעוד ציבורי להקמת מבנה ציבור בגובה 5 קומות.

מבנה המשרדים של חברת חשמל אשר נבנה ע"י אדריכל אברהם יסקי ב- 1980 נותר ללא שינוי.

שימור:

במרחב מספר מבנים שנקבעו על פי תכנית 2650' לשימור במגבלות מחמירות: מבנה התחמ"ש מיועד להמשיך ולשמש את חברת חשמל כמתקן הנדסי. למבנה תוספת מאוחרת המשמשת כחדר אוכל. מבנה הדירקטוריון (חוזה לדוגמא) ומיועד להמשיך ולשמש את חברת חשמל כמשרדי ההנהלה. מגדל המים והבארות מוגדרים גם הם לשימור.

עקרונות שימור במרחב:

מבנים ואתרים שהוגדרו לשימור בתכנית 2650' ישומרו בהתאם לממצאי תיקי התייעוד המאושרים. פיתוח השטח בסביבת המבנים והאתרים לשימור יתבסס על מרכיבי פיתוח השטח המקוריים, ככל שניתן. המרחב יפותח כרצף למרחב העירוני ומרכיבי השימור יהיו חלק בלתי נפרד מפיתוח המרחב. יתאפשר רצף תנועה לציבור בין חלקי המרחב השונים ולרחובות הסובבים אותו.

שימור המבנים יבוצע עם פיתוח המרחב כתנאי לאיכלוס המגדל בתא שטח 1050. מפלס הקרקע הטבעית של המרחב מוגבה ממפלס רחוב בגין ובהמשך רחוב החשמל. הטופוגרפיה של המרחב מקבלת ביטוי בתכנית הפיתוח והיא חלק מ"רוח המקום".

עקרונות לשימור מבנים ואתרים:

- במבנים ובאתרים המוגדרים לשימור יותרו שינויים או במגבלות בהתאם לממצאי תיקי התייעוד המאושרים והנחיות מחלקת השימור:
1. התוספת/שינוי תורמים לשימור המבנה.
 2. התוספת/שינוי אינם פוגעים במטרות השימור.
 3. תותר הקמת חלקי מבנה שנהרסו.
 4. תותר התקנת מתקנים טכניים ואחרים הנחוצים לתפקודו של האתר והתאמתו לשימור המוצע, מבלי לפגוע בערכי השימור.
 5. יפורקו תוספות בניה מאוחרות אשר פוגעות בשלמות/ המראה המקורי.
 6. שינויים פנימיים לצורך שיחזור המקור או המשך תפקוד המבנה כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי.
 7. במקומות בהם ימצאו חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.
 8. ישמר אופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'.
 9. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.
 10. תנאי לאכלוס המגדל בתא שטח A1050 יהיה שימור בפועל של כל המבנים והאלמנטים לשימור.

עקרונות לפיתוח השטחים הפתוחים:

1. שימור בארות המים, מגדל המים וסביבתם כולל מדרגות, אבני שפה וכו' כחלק משטח ציבורי פתוח.
2. תכנון השטח הציבורי הפתוח יהיה ברוח הפיתוח המקורי, ככל שניתן, כולל שיחזור רחבות ושבילים היסטוריים.
3. שיחזור הגן סביב החווה לדוגמא ופיתוחו כחלק משטח פרטי פתוח.
4. שיחזור הטראסות לכיוון דרום מזרח (דרך בגין) כחלק משטח ציבורי פתוח.
5. השארת המרחב כמה שיותר פתוח ללא גדרות ומגבלות גישה לציבור.

התוכן מס' החלטה 12/07/2023 507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה	14 - 2023-0012

6. הסרת מחסומים פיזיים וויזואליים כך שיתאפשרו מבטים בין דרך בגין לרחוב החשמל וכן בתוך המרחב.
7. שימור עצים בוגרים.
8. שתילת צמחיה כבמקור

מבנים ואתרים לשימור במתחם :

מספור האתר	שם האתר	בעלות כיום	בעלות עתידית	מי משמר	מתי ישומר
1	תחנת כוח	חח"י	חח"י	חח"י	תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה – חתימה על כתב התחייבות להריסת תוספות מאוחרות ושימור תנאי לאכלוס - שימור בפועל
	באר מים	חח"י	עירייה	עובר לבעלות עירייה ביעוד שצ"פ	
3	מבנה חווה לדוגמא (הדירקטוריון)	חח"י	חח"י	חח"י	תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה – חתימה על כתב התחייבות להריסה תוספות מאוחרות ושימור תנאי לאכלוס - שימור בפועל
4	באר מים	חח"י	חח"י	עובר לבעלות עירייה ביעוד שצ"פ	מגדל מים ובאר המים - יועברו לעירייה לאחר שימור שיתבצע ע"י יזם התכנית
5	מגדל מים	חח"י	עירייה	עובר לבעלות עירייה ביעוד שצ"פ	מגדל מים ובאר המים - יועברו לעירייה לאחר שימור שיתבצע ע"י יזם התכנית

שימור בפועל של כל המבנים לשימור הוא תנאי לאכלוס המגדל תא שטח 1050A.

עצים:

בשטח המרחב מספר עצים בוגרים היסטוריים מרשימים ואלמנטים היסטוריים של פיתוח השטח שהיה במקום מתקופת תחנת הכוח.

סקר העצים אושר ע"י פקיד היערות העירוני בתאריך 16.3.2020. מתוך העצים שנסקרו – 31 עצים לשימור, 8 עצים לכריתה.

בין העצים המיועדים לכריתה 7 וושינגטוניות בערכיות נמוכה או ללא ערכיות כלל. כמו כן מיועדת לכריתה אילנתה בלוטית הנמצאת בצמוד לבאר המים המיועדת לשימור ופוגעת במבנה הבאר. עצים אלו יוחלפו במסגרת פיתוח הרחוב.

פיתוח המרחב הציבורי:

התכנית מסדירה את המרחב הציבורי לאורך הרחובות בגין והחשמל ע"י הסרת גדרות, הסדרת מדרכות רחבות לטובת הולכי רגל, הוספת נטיעות להצללת המדרכות, והפניית חזית מסחרית ליצירת חזית רחוב

התוכן מס' החלטה 12/07/2023 507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה	14 - 2023-0012

פעילה והמשכית לאורך הרחובות ההיקפיים. בתכנית מספר רחבות וכיכרות ציבוריות, הנפתחות אל רחוב בגין ואל רחוב החשמל, מקשרות בין הרחובות, מובילות אל פנים המרחב ומנגישות את השטחים הפתוחים במרחב ואת מבנה הציבור.

התכנית מייצרת שטח ציבורי פתוח ומשמעותי, נגיש וללא חסמים בלב המרחב ובו משולבים המבנים ואלמנטים לשימור. השטחים הסחירים שאינם מבונים, הגובלים בשצ"פ, מסומנים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל לשמירת ההמשכיות והרצף של המרחב הציבורי הפתוח. השצ"פ פתוח לרחוב החשמל ורחוב בגין בכל צדדיו כך שנשמרים מבטים פתוחים ומעברים רציפים בכל המרחב הציבורי. הפיתוח המוצע סביב מבנה החווה לדוגמא (מבנה הדירקטוריון) משחזר את הפיתוח המקורי סביב המבנה, כולל שביל הגישה מכיוון דרום, ערוגות הצמחייה והטראסות החקלאיות לכיוון רחוב בגין. הטראסות מאפשרות התמודדות עם הפרשי הגבהים בין מבנה החווה לרחוב בגין, ללא שימוש בקירות וגדרות. זאת, תוך שילוב העצים הקיימים.

מלבד הטראסות החקלאיות ושטחי הבוסתן, הפיתוח מספק שטחי גינון בכל חלקי התכנית המאפשרים קליטת מי נגר ושטחי חילחול כנדרש.

בשל הפרשי המפלסים, הגישה ללב המרחב מתאפשרת ממעבר צפוני וממעבר דרומי המלווה בחזית מסחרית של מבנה המשרדים בבניה מרקמית. מכיוון רחוב החשמל, מפלס הפיתוח המשכי למדרכה ומאפשר גישה נגישה ללא רמפות ו/או מדרגות משני צידיו של מבנה הציבור. מכיוון רחוב בגין מוצעים שלושה מעברים הכוללים גרמי מדרגות ורמפה נגישה, מעבר ירוק מדרום למבנה החווה לדוגמה, המלווה ברמפה נגישה, ומעבר נוסף מצפון. כמו כן, מוצע מעבר ירוק בין הבניין הקיים לבין המגדל הצפוני החדש. לא תותר הקמת גדרות בתחום התכנית, כולל מסביב למבנה התחמ"ש, למעט האזורים שבהם לא מוצעת זיקות הנאה.

לצורך המשך תפקודו של התחמ"ש תתאפשר גישה לרכב תפעול, תחזוקה וחירום, כמו כן שמירה על מאגר מים לצרכי חירום הקיים באזור הרחבה שמדרום לתחמ"ש.

בפינת הרחובות מקווה ישראל והחשמל, במגרש A1050 תירשם זיקת הנאה מתחת לקן הבנין.

שטחים ציבוריים:

1. במרכז התכנית הוגדר מגרש ציבורי (שב"צ) בשטח של כ-1 דונם מוקף בדרך ובשצ"פ עם זכויות בניה של 400% ובגובה 5 קומות. השטח הציבורי ממוקם על רחוב החשמל, בנגישות גבוהה לשכונת החשמל, בסמיכות למבני המגורים ובצמוד לשצ"פ המרכזי.
2. לב המרחב הוגדר ביעוד של שצ"פ בשטח של 4.6 דונם ותוכנן כגן המשכי המחבר בין רחוב בגין לרחוב החשמל.

זיקות הנאה:

1. כל השטחים הסחירים שאינם מבונים יסומנו בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור כל שעות היממה וכל ימות השנה.
2. הגינה סביב מבנה הדירקטוריון מוגדרת כשצ"פ עם זיקת הנאה למעבר ושהיה ותפתח כהמשך רציף של השצ"פ.
3. רחבה קטנה בחלק הצפוני במגרש A1050 וכל דפנות המגדל מסומנים כזיקת הנאה.
4. מעבר בין שני מגרשים A1050 B1050 מסומן כזיקת הנאה ומשמש כי מעבר ציבורי.
5. דפנות של מגרש 200 הפונות לשצ"פ מסומנים כזיקת הנאה למעבר ושהיה.
6. דפנות של מגרש 280 הפונות לשצ"פ מסומנים כזיקת הנאה למעבר ושהיה וגם אזור של חדר אוכל הקיים המסומן להריסה.

עקרונות בינוי

1. במגדל בתא שטח 1050A לשימושים של תעסוקה, מסחר ומגורים: בקומת הקרקע מסחר המלווה את דופן הרחובות בגין, מקווה ישראל והחשמל ליצירת רצף חזית רחוב פעילה. מעל קומת הקרקע 3-5 קומות מסד בשימושי מסחר ותעסוקה. המגדל ממוקם מעל קומת המסד בנסיגה ומחולק לקומות התעסוקה ומגורים. הבינוי בחזית הפונה לרחוב החשמל מתייחס לבינוי המרקמי בשכונה עם קומת מסד של 5 קומות ומעליה המגדל.
2. השטח שבין החזית המסחרית לקו הבנין יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי ללא גידור, מכשולים והפרעות, תוך יצירת רציפות למרחב הציבורי.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין
14 - 123-0012	דיון בהפקדה

3. במגדל הקיים בתא שטח 1050B : התכנית מאפשרת שימוש במגדל הקיים ללא שינוי הנפחים הקיימים. תוך השמשת קומת הקרקע כקומה פעילה ע"י פתיחת חזית מסחרית לכיוון רחוב בגין. בין המגדל הקיים למגדל המוצע (המגדל הצפוני) מוצעת מעבר ציבורי עם פיתוח נופי.
4. מבנה ציבורי ברחוב החשמל: מבנה בן 5 קומות המיועד לשימוש ציבורי. המבנה בקו אפס אל הרחוב ומאפשר חצר פנימית בין שני אגפים בנויים בעורף המגרש.
5. ברחוב בגין מוצע מבנה תעסוקה בן 8 קומות מעל קומה מסחרית המלווה את רחוב בגין ופונה לשצ"פ.



מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין
14 - 23-0012	דיון בהפקדה

תחבורה, תנועה, וחניה:

כניסות:

התכנית תאפשר כניסה אחת בלבד לחניון תת קרקעי בתא שטח 1050B מרחוב החשמל. בצמוד למגדל מוצע בתא שטח A1050 מוצעת רחבת פריקה וטעינה על רחוב החשמל. סומנו שתי רחבות לרכב חירום בשצ"פ 670 מכיוון רחוב החשמל ואחת מכיוון בגין, מבנה המשרדים בתא שטח 200 יתוכנן ללא חניה. שירותי פריקה וטעינה למבנה המשרדים ומבנה הציבורי יינתנו בשתי חניות ייעודיות בדופן הדרומית של רחוב החשמל, סמוך לרחוב ברזילי. מוצעת הרחבה נקודתית של מפרצי החניה ב-1 מ'.

ברחוב בגין מוצע שביל האופניים בדופן הדרומית, לאורך מרחב תכנון השומרון.

תקן החניה לרכב:

1. תקן החניה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מקסימום.
2. יוקצו מקומות חניה במגדל למבנה הציבור. במסגרת תכנית העיצוב ייקבע אחוז החניות הציבוריות בהתאם לתקן הנדרש לשימוש שיקבע.
4. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 0.5:1. הנמוך מבניהם. דירות קטנות מ- 50 מ"ר תקן חניה 0, ליחידות הדב"י תקן חניה 0.
5. תקן החניה למסחר יהיה 0.
6. תקן חניה לתעסוקה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:350 מ"ר תעסוקה, הנמוך מבניהם.
7. תקן חניה לשטח הציבורי לפי התקן התקף לשימוש שיקבע בעת הוצאת ההיתר.

תקן חניה לאופניים ולאופנועים:

1. בכל החניונים הציבוריים והפרטיים תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ התקן הקבוע בחוק, או תקן החניה של עיריית תל אביב יפו ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, המחמיר מכולם, עבור השימושים השונים.
2. תקן החניה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה אך לא ירד ממקום חניה 1 לכל דירה במגורים, 1:40 מ"ר במסחר, 1:50 מ"ר בתעסוקה,
3. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החניה לאופניים.
4. 50% מכלל מקומות החניה יהיו בקומת הקרקע.

חניונים

1. החניה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד.
2. מפלס תקרת החניון העליון יאפשר התקנת בתי גידול לעצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' מעל פניה הסופיים של תקרת החניה, לרבות שכבות האיטום, וללא הבלטת מפלס האדמה בבתי הגידול ממפלסי הפיתוח שסביבו.
3. כל חניון תת קרקעי יכלול תשתית לטעינה חשמלית של רכבים ואופנים.
4. לא תותר הצמדת וסימון חניות לשימושים שאינם מגורים.
5. לא תותר חניה מתחת למבנים ולאתרים לשימור.
6. גובה קומות החניונים יהיה בהתאם לתקן לשטחים בשימוש עיקרי, על מנת לאפשר הסבתם לשימושים עיקריים כדוגמת מסחר 2, מועדונים, תרבות, בידור ופנאי על פי החלטת הוועדה המקומית.
7. תותר המרה שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

פריקה וטעינה ניהול תנועה

1. פתרונות לפריקה וטעינה למסחר המלווה את רחוב החשמל ימוקמו כחלק מרצועת החניה לאורך הרחוב בתיאום עם אגף התנועה ולפי מדיניות העירייה. לא תותר פריקה וטעינה מול התחמ"ש.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין
14 - 23-0012	דיון בהפקדה

- בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי יוגדרו האמצעים הנדרשים על מנת למזער מטרדים והפרעות למגורים ולהולכי הרגל.
- תתאפשר כניסה אחת לרכב תפעול משטח המרחב לתא שטח A1050 מרחב החשמל.
- לא תתאפשר כניסה לחניון הרכב הפרטי.
- הכניסות הקיימות לחניות יוסדרו כמדרכה המשכית.

חתכי רחובות

רחוב בגין:

חתך הרחוב משתנה לאורכו בהתאם לשינוי ההיררכיה התנועתית של הרחוב ואינו כולל שביל אופניים- בדופן הצמודה למתחם החשמל רצועת עזר לשתילה ברחוב של כ-1.3 מ' וכן רצועת הליכה ברוחב של כ-3.5-5 מטרים. חלק זה של הרחוב גובל במגרש 1050 המפנה אל הרחוב חזית פעילה (מסחרית) בנסיגה מקו מגרש של 3 מטרים בזיקת הנאה.

בהמשך הרחוב, מתוכננת מדרכה ברוחב כולל של 4-4.75 מ' בצמוד לחזית האטומה של מבנה התחמ"ש. בחלקו הדרומי של רחוב בגין מצטמצמת זכות הדרך מ-29 מ' לכ-23 מ'.

בדופן הצמודה לשצ"פ רצועת ההליכה מצטמצמת במקטע הדרומי ל-3.5 מ'.

מול מבנה המשרדים בבניה מרקמית, רוחב המדרכה ברחוב בגין יהיה 3.5 מ'.

רחוב החשמל:

לרחוב החשמל זכות דרך של 11-13 מ'. חתך הרחוב מורכב ממסעה חד סטרית, רצועת עזר רציפה לנטיעות. בדופן הגובלת במתחם החשמל מוצעת רצועת הליכה של 2.2-2.6 מ' ורצועת עזר של 0.7 מ'.

במקומות שניתן להתרחב הוספו נטיעות ברצועת עזר של 1.3 מ'.

בהמשך הרחוב, מול השצ"פ, מתאפשרת הרחבה של מרחב הולכי הרגל בתחום השצ"פ אל כיכר הפונה אל מגדל המים. במקטע זה גם מוצעות חניות תפעוליות לפריקה וטעינה וכן חניות לנכים המשרתות את מבנה הציבור.

בחלקו הצפוני של רחוב החשמל, הוא גובל בתא שטח 1050, לצד המגדל, התכנית קובעת קו בניין של 3 מ' עם זיקת הנאה להרחבת מרחב הולכי הרגל.

רחוב מקווה ישראל:

הרחוב כולל זכות דרך של כ-15 מ', המחולקת לנתיב לכל כיוון, מפרדה, רצועת הליכה ברוחב 4.6-5.8 מ' ורצועת עזר של 1.3 מ'.

הבינוי הפונה לרחוב מקווה ישראל כולל בקומות הקרקע מסחר בקו בניין 3 מ', ומעליה קומות תעסוקה ומגדל.

תשתיות:

במקום קיימות תשתיות רבות של חח"י אשר נשארות במקום וממשיכות לשרת את התחמ"ש הקיים. באזור מעבר כבלי החשמל, אשר ממשיכים לשרת את התחמ"ש, לא תותר שהייה ממושכת. לצורך הבטחת הנ"ל, תינתן הנחייה בהוראות התכנית - "בתחום השטח ההנדסי הסמוך לתחמ"ש לא יתוכננו אזורי שהייה כגון פינות ישיבה וספסלים".

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

נערכו סקר קרינת ELF, סקר אקוסטיקה, בדיקת מיקרו-אקלים, סקר איכות אוויר.

בסקר קרינת ELF נמצא כי אין קרינה החורגת מהתקנים ממבנה התחמ"ש. ישנה נקודה אחת בחלקו המזרחי של התחמ"ש שבו נמצאה קרינה החורגת במעט מהתקן, במקום בו לא מתוכננים מבנים או פונקציות עם שהייה ממושכת. מדידות הקרינה הוצגו לרשות לאיכות הסביבה ותואם מולם כי לא תתאפשר שהייה ממושכת באזור בו נמצאה חריגה קלה.

נערכה בדיקת מיקרו-אקלים שתואמה עם משרד אדריכל העיר בתאריך 09/08/2020.

סקר איכות אוויר שנערך מצא כי לא קיימות חריגות בתחום הקו הכחול לתכנית.

עיצוב אדריכלי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופתוח אדריכלי שתאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תקבע הוראות מחייבות, בין היתר, לעניין:
 - א. העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים ורהוט רחוב.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין
14 - 2023-0012	דיון בהפקדה

- ב. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים, אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ג. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, יפורטו מפלסי קומות המרתף ויוגדרו גבהים מחייבים ועקרונות עיצוב של גושי המבנים בתכנית.
- ד. סימון זיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
2. יוצגו הפתרונות העקרוניים לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה באותה עת.
3. יקבעו השימושים השונים בכל מבנה.

התייעצות עם הציבור: בתאריך 23.1.2022 התקיים הליך יידוע ציבור על ידי יועצת מומחית מטעם הצוות בשיתוף העירייה. התגובות היו מעורבות, תגובות חיוביות מצד תושבים משכונת נווה שאנן ניתנו תגובות לפתיחת המרחב וחיבור שכונת נווה שאנן לשכונת החשמל ותגובות מודאגות מצד תושבי שכונת החשמל לריבוי הבינוי המגדלי בשכונה, עומסי תנועה מהוספת כלי רכב לפרויקטים חדשים בסביבה, ריבוי עבודות תשתית ובינוי בשנים הקרובות בסביבה, הסגירות שהתכנית מייצרת כלפי השכונה ופתיחתה לתושבי שכונת נווה שאנן.

וועדת שימור: ישיבה מס' 21-02 התקיימה בתאריך 13.06.21 סוכם: התכנון ווועדת השימור מאשרת את הבקשה וממליצה על מתן תשומת לב נוספת בתכנון המעברים בין רחוב החשמל לרחוב מנחם בגין.

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים		
	מ"ר	17,922	51,473
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות	15	30
	מטר		
תכסית			37.1%
מקומות חניה			180

זמן ביצוע:
שוטף

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה

30.1.2020
סימוכין : 33823419

לכבוד
רבקה פרחי, טל מלץ - צוות תכנון מרכז

הנדון : פרוגרמה לצורכי ציבור – דירקטוריון חברת החשמל

1. תיאור הפרויקט

שטח התכנית: 23.66 דונם

שטח לחישוב זכויות: 5.83 דונם (כולל ייעוד מגורים מסחר

ותעסוקה, מגורים ומבנים ומסדות ציבור, תעסוקה)

גבולות התכנית:

מצפון – רחוב מקווה ישראל

ממזרח – רחוב מנחם בגין

מדרום – מגרש מסחרי ברחוב ברזילי (9-13)

ממערב – רחוב החשמל

מצב תכנוני נכנס:

מסחר ותעסוקה – 19,320 מ"ר (לפי יזם). רח"ק מחושב =

2.85

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך הסעת המונים, עד 8 קומות.

מצב תכנוני מוצע לפי תאי שטח:

מספר תא שטח	שימוש	שטחי בנייה מוצעים	גודל תא שטח
1050	מגורים	13,515 מ"ר עיקרי + שירות	4.8 דונם
		125 יח"ד	
	מסחר	1,320 מ"ר עיקרי + שירות	
	תעסוקה	28,025 מ"ר עיקרי + שירות	
1250	מבנה ציבור		1 דונם
	מסחר	110 מ"ר עיקרי + שירות	
200	תעסוקה	4,560 מ"ר עיקרי + שירות	1.03 דונם
	מסחר	605 מ"ר עיקרי + שירות	
280	תחנת מיתוג/ מתקנים הנדסיים		3.47 דונם
	שטח ציבורי פתוח		3.8 דונם
	שטח פרטי פתוח		0.74 דונם
400	מבנה דירקטוריון חברת החשמל*		0.5 דונם

* מבנה דירקטוריון חברת החשמל מסומן כשטח למבני ציבור אך לא ירשם על שם העירייה ולא ישמש כשטח למבני ציבור דה-

פקטור ולכן לא יכלל במניין השטחים הציבוריים להקצאת קרקע

סיכום נתונים מצב תכנוני מוצע:

שטח קרקע לחישוב זכויות	5.83 דונם

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה

סה"כ שטחי בנייה בייעודים סחירים – עיקרי + שירות	48,025 מ"ר	סך שטחי הבנייה הסחירים
רח"ק מחושב	8.24	סך שטחי הבנייה המוצעים (48,025 מ"ר) לחלק לשטח הקרקע לחישוב זכויות (5.83 דונם)
שטחים מוצעים למגורים	13,515 מ"ר	עיקרי + שירות, 28% מסך השטחים הסחירים
שטחים מוצעים לתעסוקה ומסחר	34,510 מ"ר	עיקרי + שירות, 72% מסך השטחים הסחירים
יח"ד	125 יח"ד	כ-108 מ"ר ברוטו ממוצע

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת 125 יח"ד (גודל ממוצע מוצע 108 ברוטו מ"ר ליח"ד). לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח גודל משק בית 2.3, סה"כ תוספת אוכלוסייה צפוי כ-335 תושבים בשטח התכנית.

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים:

סה"כ	
0.7	שב"צ מקומי (דונם)
0.1	שב"צ כלל עירוני (דונם)
0.8	ס"ה כ שב"צ (דונם)**
1.4	שצ"פ (דונם)***

* הניתוח מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.

** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.

*** תוספת השצ"פ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני". לא כולל שטחים "שצ"פ כלל עירוני". סה"כ 5 מ"ר לנפש.

עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

סה"כ	הסבר	
3.31	19,320 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה במצב המאושר חלקי שטח קרקע לחישוב זכויות 5.83 דונם	רח"ק לפי תכניות תקפות
8.24	48,025 מ"ר סך שטחי הבנייה הסחירים חלקי שטח קרקע לחישוב זכויות 5.83 דונם	רח"ק מוצע
5.83 דונם		שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
24%	הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%.	שיעור ההקצאה הנדרש
72%		שיעור תעסוקה ומסחר
1 דונם	שטח המגרש * 24% * 70%	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)

3. המלצות

שטח למבני ציבור:

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה של 0.8 דונם לשב"צ עבור שימושי המגורים. בתוכנית מוצע מגרש למבני ציבור של כ-1 דונם, המשמעות היא שמבחינת שטח למבני ציבור ("חום") התוכנית עונה על הצורך הציבורי.

שטחים פתוחים:

עבור תוספת שימושי המגורים נדרשים לפחות 1.7 דונם (לפי 5 מ"ר לנפש). בנוסף לכך, עבור שימושי התעסוקה נדרשים 1 דונם. בתוכנית מוצעת תוספת של 3.8 ד' שטחים ציבוריים פתוחים + 0.74 דונם שפ"פ עם זיקת הנאה. המשמעות היא שמבחינת שטחים פתוחים התוכנית עונה על הצורך הציבורי.

4. תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה. **היות והתכנית אינה מעפילה מעל רח"ק האמצע המתארי, לא נדרשות תועלות ציבוריות.**

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה

להלן התייחסות הרשות איכות הסביבה:

נערך מסמך סביבתי לתכנית שבדק את הנושאים:

מיקרו אקלים: רוחות והצללות. אושר ע"י ד"ר בועז קידר בתאריך 26.5.2021.
(ככל שנדרש להרחיב יש לפנות לבעז או רון)

איכות אויר:

נערך מודל פיזור מזהמים מתחבורה שאושר ע"י ממונת איכות אויר ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 3.8.2020.

עפ"י המודל איכות האוויר במקום בינונית והומלץ ששימושים רגישים לא ימוקמו בקומות התחתונות ו/או יכללו

חזית הפונה לרח' מנחם בגין.

לעת קידום תכנית העיצוב, יערך מודל נוסף על מנת לבחון את הנושא. לאור השינויים הדינמיים בעיר.

אקוסטיקה:

נערך חיזוי רעש תחבורה עבור המבנים המתוכננים על מנת לקבוע את המיגון הדירתי הנדרש. לשלב תכנית העיצוב יערכו מדידות נוספות או התייחסות למפלסי קול קטלוגים בהתייחס למערכות על המבנים

הקיימים והשפעתם על המגורים המתוכננים ובהתייחס למבנים המוצעים.

קרינה:

בוצעו מדידות קרינה לבחינת השפעת התחמ"ש על שטח התכנית. בדופן הדרום מזרחית נמצאו ערכים העולים על המלצות המשרד להגנת הסביבה. בכפוף לאישור ממונה על הקרינה ברשות לאיכות הסביבה מיום 5.8.2020 הוגדר שבשטח המדובר לא תהיה שהייה ויוגדר כשטח הנדסי.

פתרונות יתואמו מול מחלקת השימור.

ככל שיוחלט על הקמת חדרי טרפו חדשים בתחום התכנית יוצגו מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בשלב תכנית העיצוב ולשלב היתרי הבנייה תבוצע סימולציית שטף מגנטי.

זיהום קרקע:

שטח התכנית נמצא בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות. הוגש סקר היסטורי ותכנית לדיגום קרקע וגזי קרקע אשר אושרו ע"י ממונה קרקע ומים ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 12.8.2020. הדיגומים בפועל יבוצעו בשלב היתר הבנייה.

אסבסט:

סקר אסבסט למבנים להריסה יערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך לשלב היתר הבנייה. ככל שיימצא אסבסט ובכפוף להיתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה יעשה הפירוק טרם תחילת כל עבודה בתחום האתר.

מבדיקת הנספח הסביבתי המאוחד נמצא שנספח קרינה לא צורף – יש להשלים.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 04.07.2023 ע"י משרד לוי שטרק המצורפת להלן:

תכנית מתחם החשמל תל אביב
תכנית מספר 507-0796045
חוות דעת תחבורתית

כללי ותיאור המתחם

פרויקט מתחם החשמל נמצא במרכז העיר - תל אביב. הפרויקט תחום על ידי רחובות קיימים – רחוב החשמל מצפון, רחוב מנחם בגין בדרום, רחוב מקווה ישראל מהמזרח ובמערב גבול פרויקט עובר כ-30 מ' לפני רחוב ברזילי.

התכנית המוצעת מציעה שינויים ברחוב מנחם בגין הכוללים העדפה לתח"צ, ה"ר ושבילי אופניים הממשיכים את התכנון של שדרת הקרייה, ברחוב החשמל מציעה התכנית ויתור על חניית צד באחד מצידי הרחוב לטובת מדרכות רחובות לה"ר ותנועת אופניים, ברחוב ברזילי מציעה התוכנית ויתור על חניית צד באחד מצידי הרחוב לטובת המשכיות שביל אופניים קיים ברחוב.

התכנית גובלת בתכנית של מתחם השומרון. הוטמע התכנון המקודם לרחוב במסגרת פיתוח מרחב זה.

מערך הרחובות המתוכנן בתוכנית נשען על רחוב דרך עורקית מדרום (רחוב מנחם בגין) ורחובות בהיררכיה נמוכה- רחובות מאספים (מקווה ישראל) ורחובות מקומיים (החשמל וברזילי). התכנית פותחת את המלבן בין הרחובות הללו ומאפשרת מעבר חופשי בין החשמל לבגין וגם ממזרח למערב.

השלד הראשי
רחוב מנחם בגין

רחוב מנחם בגין הוא ציר מרכזי בעיר והינו דרך עירונית ראשית ברוחב משתנה של כ-23-29 מ' הכולל בתוכו רצועת מתע"ן- קו הרק"ל הירוק ובסמיכות לציר הקו האדום. התוכנית מציעה צמצום נתיב נסיעה אחד לרכב הפרטי, זאת לטובת הוספת נת"צ, שביל אופניים והרחבת המדרכות.

השלד המשני
רחוב מקווה ישראל

רחוב מקווה ישראל הינו רחוב מאסף ברוחב של כ-12.50 מ' הנמצא בצד המזרחי של מתחם החשמל. רחוב זה מתחבר לרחוב מנחם בגין שהינו הציר המרכזי בעיר. בתכנית רחוב זה הוא מקטע קצר בין שני צמתים סמוכים ועל כן מופיעים 3 נתיבי נסיעה.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה

רחוב החשמל

רחוב החשמל הינו רחוב מקומי ברוחב של 11-13 מ' הנמצא בצד הצפוני של מתחם החשמל המחברים את רחוב מקווה ישראל ורחוב ברזילי. רחוב זה במצב הקיים הינו רחוב חד סטרי עם חנייה משני צידיו ומדרכה צרה ברוחב 2.00 מ'. ברחוב זה מתוכנן מדרכות רחבות להולכי רגל על חשבון ביטול צד אחד של חנייה.

ברחוב זה יש שביל אופניים אסטרטגי. 3 חלופות של רחוב החשמל:
(א) תנועת אופניים משולבת במיסעה, סטריות קיימת ממזרח למערב.
(ב) תנועת אופניים במודל קונטרה-פלואו. סטריות קיימת ממזרח למערב.
(ג) תנועת אופניים במודל קונטרה-פלואו. סטריות הפוכה ממערב למזרח (יהיה טוב להעלאה והורדה בצד של התכנית).

רחוב ברזילי

רחוב ברזילי הינו רחוב מקומי ברוחב של כ-15.00 מ' הנמצא בצד המערבי של מתחם החשמל. רחוב זה במצב הקיים הינו רחוב חד סטרי עם חנייה משני צידיו ומדרכות ברוחב של 3.00 מ'. רחוב זה קיים שביל אופניים ומתוכנן המשכו על חשבון ביטול צד אחד של חנייה.

מערכת תחבורה ציבורית

קן רק"ל ירוק עובר בצד הדרום מערבי מתחת לרחוב מנחם בגין וקרוב בצד הצפון מזרחי לקו אדום (מרחק של כ-90 מ'). לאורך ציר מנחם בגין קיים נתיב העדפה לתחבורה ציבורית ונשמר במסגרת תכנון המוצע.
פרט לכך רחובות המקומיים והמאספים רחובות חד סיטריים בעל נתיב 1 לא מציעים עדפה לתח"צ.
מתוכננות 2 תחנות אוטובוס ברח' בגין בסמיכות לתכנית.

מערכת שבילי אופניים

שבילי אופניים מתוכננים ברחוב מנחם בגין בצד הדרומי במסגרת תכנית תנועה של מתחם השומרון.
בנוסף, התכנית כוללת ברחוב ברזילי שביל אופניים בצד המערבי על חשבון חניות קיימות.
באחת החלופות המוצעות ברחוב החשמל מוצע שביל אופניים חד סיטרי לצורך קישוריות לשביל האופניים המתוכנן ברחוב ברזילי

חנייה ברחובות

חניה ברחובות תתאפשר ברחובות המקומיים - רחוב החשמל ורחוב ברזילי. ברחובות האלו מתוכנן ביטול חניות בצד אחד של הרחוב לטובת מדרכה רחבה או שביל אופניים. ברחוב ברזילאי

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה

מתוכננת רצועת חניה בצד מזרחי של הרחוב. ברחוב החשמל בצד המערבי של הרחוב מתוכננות חניות תפעוליות וחניות העלאה והורדה ועוד 2 חניות לרכב פרטי.

תקן חנייה

תקן חניה לכל השימושים מוצע ע"פ מדיניות העירייה לתקני חנייה בתב"עות חדשות ובהתאם לתקנון.

תקן החנייה למגורים - 0.5 מקום חנייה ליח"ד,

תקן חניה לתעסוקה – 1:350, תקן החניה למסחר – 0

תקן חנייה לאופנועים מקום חנייה 1 לכל 5 יח"ד.

תקן חניה לחניות תפעוליות - מקום חניה לכל 400 מ"ר (עד 2,000 מ"ר) - לפי תקן 2016.

תקן חניה לאופניים מוצע ע"פ מדיניות הוועדה תא/מק/9144 – 2 חניות לכל יח"ד.

תקן חניה לחניות נגישות בהתאם להנחיות: בבתי מגורים חדשים עבור 60 חניות נדרשות חניה 1 לכב רגיל וחניה 1 לרכב גבוה. במקומות ציבוריים חדשים עבור 68 חניות נדרשות 2 חניות לרכב רגיל ו 1 לרכב גבוה.

גישה לחניונים

רמפה ירידה לחניון מרחוב החשמל ע"פ רמפה קיימת לחניון יסקי ומאפשרת מעבר דרך הרמפה הקיימת.

רכב תפעולי

בתכנית מתחם החשמל תוכנן איזור תפעולי במגרש A1050 עם כניסה מרחוב החשמל – לפריקה וטעינה וגם עבור פינוי אשפה. בנוסף, תוכננו 2 חניות תפעוליות ברחוב החשמל בצד המערבי ליד רחוב ברזילאי. וגם קיימים חניות תפעוליות ע"פ המצב הקיים דרך הרמפה הקיימת בחניון יסקי.

חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 04.07.2023 על ידי אירית לב הר מאגף התנועה.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0796045	שם התכנית תא/מק/5063 מרחב החשמל בגין	מגיש התכנית דשית מקרקעי ישראל	עורך התכנית יאיר אבינודור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מותאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו		☒ עירונית	☐ כפרית
☐ יש ☐ אין			
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית.			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	התוכנית עוסקת בתכנון מרחב החשמל בגין, השוכן בין שדי בגין לרחוב מקווא ישראל ורחו החשמל. התוכנית מציעה מגדל משרב שיטושים בחלק מהמעיין המטרופוליני, על פי המוגדר בתוכנית המתאר העירונית. כמו כן התוכנית מציעה מגרש למבני ציבור ומגרש נוסף לצרכי תעסוקה במערב המתחם. התוכנית מסדירה שימור מבנים היסטוריים, וכן שיקום חלקים מהגן ההיסטורי של 'החווה' לדוגמה. ההתקיימה במקום בעבר. התוכנית מסדירה את פתיחתו של המתחם כמרחב ציבורי הכולל מעברים מסבירים בין דרך בגין לרחוב החשמל, מספר רחבות וכיכרות ציבוריות, לכיוון רחוב בגין והחשמל, המגשרות את השטחים הפתוחים במרחב ואת המבנים לשימור לציבור.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית תא/5000, כמפורט להלן:		
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר
התוכנית כוללת הקמת מבנה יחיד מבנה של 25 קומות + 5 קומות בחלקה, וכן קובעת הוראות לשימור בפועל של המבנים לשימור הקבועים בתוכנית השימור וכן את הותרת מבנה המשרדים חקוקים והריסתם של מבנים שלא נקבעו לשימור. התוכנית כוללת ציר ירוק שעליו לעבור במתחם על דרך בגין מבנה משרדים בן 7 + 2 קומות בחלקה על פי סעיף 62א(א) (9) לחוק.	תכנית למתחם תכלול את שטח המתחם בכללותו ותתייחס לכל הפחות לחיכוכים הבאים: דרך המתחם ויתווה לפחות ציר ירוק מקומי אחד מדרך בגין לעבר רחוב החשמל. מבנה הבניה לאורך רחוב החשמל לא יעלה על 6 קומות. תותר הקמת מבנה יחיד בן עד 15 קומות לאורך דרך בגין, אותו יזיה נותן להגבית לעד 25 קומות בתוכנית. בכפוף לתנאים הבאים: - התכנית תחיל על המתחם כולו. - התכנית תכלול את הציר הירוק שעליו לעבור במתחם. - התכנית תכלול את שימור המבנים במתחם, תוך שילוב של תבנית המוצד במרקם השכונתי הקיים ר- 61 דרך מנחם בגין יחולו הוראות עיצוב רחובות גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 7 קומות	אזור תכנון 501 ג
ל		מתחם להכנון
משרדים, מתקנים הנדסיים, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, מבנים ומסודות ציבור, עירוני מעורב, תעסוקה, דרך מוצעת.	קביעת יעודי קרקע מבנה"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד. תעסוקה 1, מסחר 1, משרדים, מגורים	תעסוקה מטרופוליני אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים
+	מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד). פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית. תעסוקה 1, מסחר 1, משרדים	למי תשריט אזורי היעוד: תעסוקה מטרופוליני אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים

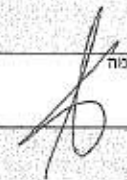
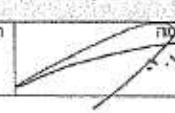
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד (25% מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית. מגורים מסחר 2 תעסוקה 2 מגורים: דירות מגורים לסוגיהן.	שימוש נוסף מגורים מתוך 120 יחיד יחידות דבוי בהתאם למדיניות העירונית שימושים כלליים: התוכנית כוללת מגרש נפרד למתקנים הנדסיים התוכנית כוללת כיכר עירונית/שטח ציבורי פתוח שבתחומה מבנים ואלמנטים לשימור מבנה לשימור. במסגרת התוכנית לא תותר בניה חדשה אך יותר שימוש נלווה סחיר מהשטחים הבנויים בפועל, שד עד 0.5 אחוז משטח המגרש. התוכנית כוללת מגרש למבנים ומוסדות ציבור
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבית.	לפי תשריט אזורי ייעוד: 'אזור תעסוקה מטרופוליטני	טווח שטחי הבניה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד בפרק 3). רחיים מרבי 12.8 רחיים בסיסי 4.2	מתקנים הנדסיים – לפי התכולות התקפה וללא תוספת זכויות מבנים לשימור – לפי הקיים ללא תוספת זכויות
קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הועדית רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש. תוספת למרפסות 3.1.4 (ה) תוספת למצללות לשימושים ציבוריים – עד רחיק 1 – סעיף 3.1.4 (ו)	מתקנים הנדסיים – לפי התכולות התקפה וללא תוספת זכויות מבנים לשימור – לפי הקיים ללא תוספת זכויות
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי עד 50% משטחי הבניה שנועל הקרקע.	מתקנים הנדסיים – לפי התכולות התקפה וללא תוספת זכויות מבנים לשימור – לפי הקיים ללא תוספת זכויות
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסיבות' עלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: ע"פ מתחם לתכנון	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. לפי נספח העיצוב העירוני במתחם לתכנון 15 קומות, עד 25 קומות במילוי הנאים הקבועים בטבלה 5.4	המגדל עד 25 קומות בתוספת 5 קומות בהקלה לפי סעיף 4.2.2א(9) לחוק, סח"כ 30 קומות. מבנה קיים בן 15 קומות מבנה משרדים חדש 2 + 7 קומות בהקלה
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	4.2.2 (ב) נספחים – בינוי עירוני, נספח תחבורה, נספח תשתיות, נספח אקלימי בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נסיעות ועצים (4.2.4)	המגדל עד 25 קומות בתוספת 5 קומות בהקלה לפי סעיף 4.2.2א(9) לחוק, סח"כ 30 קומות. מבנה קיים בן 15 קומות מבנה משרדים חדש 2 + 7 קומות בהקלה

הוראות למבני ציבור	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועדי שאינם למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה וראו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעד: תעסוקה מטרופוליני	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ה)	+ התוכנית כוללת הקצאה של מגרש נפרד למבנים ומוסדות ציבור (מגרש 1250 שדולו 1.1 דונם) בהתאם לחוויית של היחידה האסטרטגית
מרחב ציבור	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימוסד חינוכי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיצור חדש ובין אם כיצור על פי תכנית קודמת	בכל שטח התוכנית	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). 2.5.3 תכניות נושאות 3.5.1 (ב) שטחי בניה 3.5.4 (ג) גובה	1. כל השימושים המותרים לפי תכנית "תא/מק/צ" תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" (507-0271700). 2. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע. שטחי בניה בהתאם לתכנית המתאר +
מרחב ציבור	קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאגרים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מתורה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. ההוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). סעיף 3.6.1 (ג) נספחי סביבה, תנועה, פיתוח ועיצוב נופי	התוכנית כוללת שטח ציבורי פתוח +
הוראות כלליות לתכנית תוכנית	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	3.8.1 (ה) – אזור העדפת הולכי רגל – חוויית תחבורתית 3.8.2 (ג) דרך עורקית רב עירונית (בגין) – קו חבניין לדרך 3.8.7 תקן חניה 3.8.8 נתיבי תחבורה ציבורית	התוכנית מציעה למבנים החדשים קו בגין 3 מ' לכיוון בגין על מנת ליישר קו עם המבנה הקיים ועל מנת לאפשר ייתכנות לחקמת המגרש. הקטנת קו חבניין לא פוגעת ברציפות התנועה לאורך הרחוב הסמוך. + לפי תקן תקף + בסיומן בנספח התחבורה
הוראות כלליות לתכנית תוכנית	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לבניהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	סעיף 4.3.1 סעיף 4.3.3	התוכנית כוללת מבנים הכלולים בתוכנית השימור העירונית וכוללת הוראות לשימורם. ועדת שימור מיום 4.4.2021
הוראות כלליות לתכנית תוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	חוויית סביבתית 4.4.1	+
הוראות כלליות לתכנית תוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4)	בכל שטח התוכנית	נספחים כיוו, מים, ניקוז, וסקר אגרניה ניקוז 4.6.4	+

מס' החלטה	התוכן
מס' החלטה	תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין
-	דיון בהפקדה

ביו"ב (4.6.5) חשבו"ל (4.6.6)	דוא"ר נוכח בינוי קיים ומבנים לשימור במגרש A1030 עירוני משרד שמורת תכנית פנויה של 15% לחלוצי	סעיף 3.9 מתקן הנדסי שימושיים, שטחים והוראות לפי תמ"א 10	+

שימוש בסיסי חוק בטכניק מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	תוכנית בשמורת ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תחיה נוספות לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף
62א (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברישות עירונית.	מאות הסעיף	סעיף קטן (א)1	סעיף קטן (א)1
סעיף קטן (א)1	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+	סעיף קטן (א)1
סעיף קטן (א)4	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוצ בתכנית	+	סעיף קטן (א)4
סעיף קטן (א)5	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+	סעיף קטן (א)5
סעיף קטן (א)9	כל עניין שנוגד לבקשו כחלק לפי סעיף 147 (הקלות)	5 קומות בחקלה (25+30 קומות סה"כ)	סעיף קטן (א)9
סעיף קטן (א)19	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחצובה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... כחולצת למפורט בסעיף.	2 קומות בחקלה למבנה חשודים ו-1 קומות בחקלה	סעיף קטן (א)19

תצהיר וחתימות			
ברקני את סוגיית השמורת של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בשמורת ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיון) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנכים הנועדה:			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אורי	25332735		4.7.2023
חוקע המשפטי לועדה:			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם אורן, עו"ד	2438976-9		29.6.2023

ד"ר סג"ל | יא

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להלן תנאים להפקדה בפועל:

1. להטמיע את שינויים הנדרשים למסמכי התכנית והנספח הסביבתי על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה ולקבל את אישורם. הנספח יערך על ידי רמ"י ו/או מי מטעמה.
2. לערוך תיאום סופי ועדכון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות אגף נכסים ובתאום עם אגף תכנון.
3. לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לטבלת ההקצאות.
4. חתימת רמ"י וח"י על הסכם להסדרת הנכסים ושימור המבנים שבתחום התכנית.
5. יש לקבל את אישור מחלקת ייעודי קרקע לטבלת ההקצאות.
6. לקבל אישור סופי לנספח התנועה ע"י אגף התנועה המעודכן שהוגש.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה

7. לערוך תיאום תכנון סופי מול אגף מבני ציבור בכל הנוגע למגרש בייעוד שב"צ וזכות הדרך הגובלת.
8. לוודא כי השטח הפנוי מבינוי תת קרקעי לצרכי חילחול לא יפחת מ- 15%, אחוז החילחול של המגרש בייעוד שב"צ יחושב בנפרד.
9. להשלים עדכון המסמכים בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
10. להוסיף סעיף תחת 6.16 תכנית עיצוב אדריכלי המורה על תיאום תכנון בין הרשות לאיכות הסביבה מחלקת שימור ואדריכל העיר, בנוגע לתכנון האזורים בהם נמצאה חריגת קרינה, ויהיה תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה כדלקמן: "תיאום וביצוע מיגון בשטח הרשום בזיקת הנאה במגרש 280 המסומן הנחיות מיוחדות ב, באישור הרשות לאיכות הסביבה ומהנדס העיר".
11. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
14. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון:

מוטי רוימי: תוכנית מרחב החשמל מקודמת ע"י רמ"י וחב' החשמל במרחב החשמל שממוקמת במע"ר מטרופוליני כוללת מבנים לשימור ופתיחת המרחב לציבור, מגדל תעסוקה מסחר מגורים ו15% דב"י, שטח בייעוד ציבורי.

יאיר אביגדור: מציג את התוכנית

עמי אלמוג: יש הסכם משולש למבנים לשימור עם חח"י ורמ"י ועיריה יש הסכמות מלאות עם חב' חשמל ויש מסמכים אצל אלי לוי לחתימה. הדירקטוריון ימשיך לשבת שם.

אורלי אראל: התחמ"ש עדיין פעיל ויש הנחיות לנושא קרינה, יש הנחיות סביבה מאוד מסודרות. אודי כרמלי: זו תוכנית מפתח והשינוי שיעשה לכל מרחב נווה שאנן והקשר שלו לעיר, אנחנו מחזירים את כל המרחב הזה לתוך המרקם האורבני של העיר.

דורון ספיר: נאשר את התוכנית כמפורט בהתאם להערות הצוות ומה"ע.

בישיבתה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה כפוף לתנאים והערות הבאים:

1. להטמיע את שינויים הנדרשים למסמכי התכנית והנספח הסביבתי על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה ולקבל את אישורם. הנספח יערך על ידי רמ"י ו/או מי מטעמה.
2. לערוך תיאום סופי ועדכון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות אגף נכסים ובתאום עם אגף תכנון.
3. לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לטבלת ההקצאות.
4. חתימת רמ"י וחח"י על הסכם להסדרת הנכסים ושימור המבנים שבתחום התכנית.
5. יש לקבל את אישור מחלקת ייעודי קרקע לטבלת ההקצאות
6. לקבל אישור סופי לנספח התנועה ע"י אגף התנועה המעודכן שהוגש.
7. לערוך תיאום תכנון סופי מול אגף מבני ציבור בכל הנוגע למגרש בייעוד שב"צ וזכות הדרך הגובלת.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה

8. לוודא כי השטח הפנוי מבינוי תת קרקעי לצרכי חילחול לא יפחת מ- 15%, אחוז החילחול של המגרש בייעוד שב"צ יחושב בנפרד.
9. להשלים עדכון המסמכים בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
10. להוסיף סעיף תחת 6.16 תכנית עיצוב אדריכלי המורה על תיאום תכנון בין הרשות לאיכות הסביבה מחלקת שימור ואדריכל העיר, בנוגע לתכנון האזורים בהם נמצאה חריגת קרינה, ויהיה תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה כדלקמן: "תיאום וביצוע מיגון בשטח הרשום בזיקת הנאה במגרש 280 המסומן הנחיות מיוחדות ב, באישור הרשות לאיכות הסביבה ומהנדס העיר".
11. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
14. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

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

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב
15 - 0012-23	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו

מיקום: שכונת ליבנה. ממזרח רחוב בירנית מדרום רחוב בושם, מצפון רחוב האחים אל כוותי וממערב רחוב הרני"ה



כתובת:

בושם 44-60, בירנית 8-14, האחים אל כוותי 17,15,14,12,10,4, רחוב 4884 2-8, 7-9

גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6137	מוסדר	חלק מהגוש	118-120, 157-158, 165-166, 171, 182-183, 209, 211-212, 207		193-194, 180, 173

שטח התוכנית: 14.215 דונם

מתכנן: אדריכל תוכנית: אדריכל אורי בלומנטל - מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ

מתכנן פיתוח ונוף: אדריכל אודי בנימיני

יועץ בנייה ירוקה: WAWA

יום: ים סוף נדל"ן – קבוצת פפושדו

מצב השטח בפועל:

בשטח התוכנית קיימים המבנים הבאים:

2 מבנים טוריים בני 4 כניסות (8 יח"ד לקומה) בגובה 4 קומות

בכל בניין 32 יח"ד בשטח 70 מ"ר כל אחת.

סה"כ בשני מגרשים-

64 יח"ד

2 מבני H כפול בעלי 2 כניסות (8 יח"ד בקומה) בגובה 4 קומות

בכל בניין 32 יח"ד בשטח 77 מ"ר כל אחת.

סה"כ בשני מגרשים-

64 יח"ד

2 יח"ד

130 יח"ד

2 בתים צמודי קרקע

סה"כ יח"ד בשטח התוכנית

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מצב תכנוני מאושר:

תא/4388 "לבנה מערב- התחדשות עירונית" (04.11.2020 תוקף)- להלן "התוכנית הראשית".
התוכנית קובעת:

1. הקמתן של עד 474 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 77 מ"ר ב- 6 בניינים: 3 מבנים גבוהים ו- 3 בניינים בבניה מרקמית.
 2. חזית מסחרית לאורך רחוב בירנית בשטח עיקרי של 600 מ"ר + 200 מ"ר שטח שרות.
 3. שטחים ציבוריים בנויים בשני מבנים בשטח עיקרי של 260 מ"ר + 80 מ"ר שטחי שרות כל אחד
 4. מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. שטח המגרש 1003 מ"ר.
 5. מרחב פתוח מרכזי (שפ"פ ושצ"פ) הפתוח לרווחת כלל התושבים לשהייה ומעבר.
- מכוח תוכנית זו מקודמת תוכנית העיצוב האדריכלי ומובאת לאישור הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

התוכנית מציעה הקמתם של שלושה מבנים גבוהים (בני 17, 21 ו-25 קומות) ושלושה מבנים מרקמיים בני 8 קומות.
לאורך רחוב בירנית ובפינת רחוב בושם מוצעת חזית מסחרית רציפה ופעילה כלפי הרחובות שאורכה לא יפחת מ-70% מכלל החזית לרחוב בירנית.
בלב התוכנית מוצע שטח פתוח לרווחת התושבים והשכונה בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע והשנה.
בשטח הפתוח תמוקמנה שתי רחבות משחקים ופנאי, שביל מרכזי ושטחים ירוקים מגוונים.
השטח הפתוח מקושר בשבילים אל הרחובות המקיפים ויחד יוצרים רשת של מעברים ואיזורי שהייה בזיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור.
בקומת הקרקע של שני המבנים הגבוהים ימוקמו שטחים ציבוריים בהיקף של כ-700 מ"ר ואליהם יוצמדו חצרות.
סה"כ מתוכננות 468 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע לדירה של 77 מ"ר ובצפיפות של 54 יח"ד/דונם.
כלל השטחים, התכסיות, קווי הבניין והגבהים יהיו בהתאם למתאפשר מכוח התוכנית הראשית.

הדמיות



תוכנית פיתוח
השטח

לבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 0



העיצוב האדריכלי

אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

שטח התוכנית מלבני וחזיתו הארוכה פונה דרומה אל רחוב בושם הסמוך לפארק מנחם בגין. לאורך חזית זו ממוקמים בקצותיו שני מבנים גבוהים (בני 17 ו-21 קומות) A1005 + E1002, וביניהם שני מבנים מרקמיים בני 8 קומות B1004 + D1003. במבנה המזרחי חזית מסחרית לאורך רחוב בירנית ובושם.

מבנה גבוה שלישי (בן 25 קומות) C 1001 ממוקם בצפון התכנית בקדמת ליבה של השכונה. בניין מרקמי נוסף F1002 ממוקם לאורך רחוב בירנית. בקומת הקרקע חזית מסחרית רציפה ופעילה.

במרכז התוכנית שטח פתוח בזיקת הנאה משותף לכל דיירי התוכנית והשכונה. מרחב זה כולל שתי רחבות משחק ופנאי ושטחים ירוקים ומגוננים, כולם לאורך שביל ופרגולה המלווה אותו לכל אורכו. השטח הפתוח מקושר בשבילים אל הרחובות המקיפים ויחד יוצרים רשת של מעברים ואיזורי שהייה בזיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור. השפה האדריכלית משותפת למבנים הגבוהים ולבניינים המרקמיים ליצירת מכלול אדריכלי בעל אופי מזוהה וייחודי.

ב. גובה המבנים, מס' קומות וגובהן, קומות קרקע ושימושים:

- מגדל 1001 (C) בן 25 קומות:
קומת קרקע בגובה שלא יעלה על 6 מ' ולא ירד מ' 4.5 מ' וכוללת לובי מגורים, מועדון דיירים ושטח ציבורי בהיקף של 340 מ"ר. מעל קומת הקרקע 24 קומות סה"כ. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ', ובהן כ- 138 יח"ד.
- מגדל 1005 (A) בן 22 קומות:
קומת קרקע בגובה עד 6.0 מ' הכוללת לובי מגורים ושטח ציבורי בהיקף של 340 מ"ר. מעל קומת הקרקע 21 קומות סה"כ. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ', ובהן כ- 126 יח"ד.
- מבנה 1002 (E) בן 17 קומות:
קומת קרקע בגובה עד 6.0 מ' הכוללת לובי מגורים ושטח מסחרי בהיקף של 360 מ"ר. מעל קומת הקרקע 16 קומות סה"כ. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ', ובהן כ- 96 יח"ד.
- מבנה 1002 (F) בן 7 קומות:
קומת קרקע בגובה עד 6.0 מ' הכוללת לובי מגורים ושטח מסחרי של 440 מ"ר. מעל קומת הקרקע 6 קומות סה"כ. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ', ובהן כ- 28 יח"ד.
- מבנה 1003 (B) בן עד 9 קומות בעל שתי כניסות:
קומת קרקע ובה 4 יח"ד ללא יציאה אל הפיתוח (איסור התב"ע על דירות גן).
5 קומות טיפוסיות, 2 קומות בנסיגה וקומת גג. הקומות, למעט קומת הקרקע, תהיינה בגובה מקסימלי של עד 3.5 מ', ובהן כ- 32 יח"ד. סה"כ גובה הבניין כ- 30 מ'.
- מבנה 1003 (D) בן עד 9 קומות בעל שלוש כניסות:
קומת קרקע בגובה של עד 4.5 מ' ובה 6 יח"ד ללא יציאה אל הפיתוח (איסור התב"ע על דירות גן).
גובה קומה מקסימלי, למעט קומת הקרקע, עד 3.5 מ', ובהן 48 יח"ד. סה"כ גובה הבניין כ- 30 מ'.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

גובה קומת הקרקע והקומות בכלל במבנים המרקמיים לאורך רחוב הבושם תהיינה אחידות ורציפות למעט שינויים הנובעים מהטופוגרפיה הטבעית ברחוב.

- מתחת ל-80% משטח המגרשים הסחירים מתוכנן מרתף חניה ומתקנים טכניים בן 4 קומות בגובה קומה של 2.70 מ'
- המרתף העליון מגיע בחלקו לגובה של 4.50 מ' כדי לאפשר פינוי אשפה תת קרקעי. גובה זה מאפשר גם מעבר צנרת אשפה פניאומטית מתחת לתקרתו.

ג. **קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תשריט התוכנית "תא/4388 - לבנה מערב"- התוכנית הראשית.**

במסגרת היתרי הבניה ניתן יהיה לפרסם הקלה לתוספת קומת גג טכני למבנים הגבוהים ואישורן מותנה בפרסום ואישור ההקלה כחוק במסגרת היתרי הבניה.
במידה ולא תאושר ההקלה לתוספת קומת הגג הטכני מספר הקומות במבנים הגבוהים יהיה בהתאם לכתוב בתקנון התכנית הראשית (כמפורט מעלה בפרק מספר קומות)

ד. תמהיל יחידות דיור

הפרויקט כולל 468 יח"ד ב-6 בניינים לפי התמהיל כדלקמן:

מספר דירות	אחוז	שטח דירה	קטנה
52	15%	58 מ"ר	קטנה
121	30%	78-85 מ"ר	בינונית
237	30%	88-102 מ"ר	בינונית גדולה
52	15%	119 מ"ר	גדולה
6	10%	134+ מ"ר	גדולה מאוד

ה. שטחים ציבוריים-

חלקה 4010 בתכנית מוגדרת כחלקה בבעלות העירייה בשטח 1004 מ"ר וביעוד למבנים ומוסדות ציבור.

בקומת הקרקע של המבנים הגבוהים על חלקות 1001, 1005 מוקצים שטחים של 340 מ"ר שטח עיקרי + שירות לכל חלקה לצורך מבני צבור בבעלות עת"א.

התכנון יאפשר גובה קומה שלא ירד מ 4.5 מ' נטו, הרחקת מתקנים טכניים וקבלת אישור ממונה בטיחות בנושא.

השטח ישמש להרחבת המרכז הקהילתי ויפוצל בני שני המבנים

בשני המבנים יוקצה שטח חוץ לטובת המרכז. במבנה המערבי השטח לא יגודר ויהיה חלק מהמרחב הפתוח הציבורי.

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

ט. חומרים -

כל המבנים במתחם יהיו מחופים בחיפוי יבש במידות מודולריות בגוון לבן. חלונות חדרי השינה יהיו גבוהים וצרים (2.25/0.90) ובפיזור לא אחיד על גבי החזיתות. הגליפים יהיו מאלומיניום בצבע לבן וחלקם יהיו צבעוניים ליצירת ייחוד לכל בנין. אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר ינתן כתנאי להיתר בניה.

י. מרפסות

המרפסות שקועות 0.5 מטר בגוף הבניין, ובולטות לא יותר מ 2.0 מטר מחזית המבנים.

המרפסות ממוקמות זו מעל זו לכל גובה המבנים.

מעקות המרפסות יהיו ממתכת.

יא. מסתורי כביסה-

לכל הדירות בתחום התוכנית יינתן פתרון למסתור כביסה כנדרש בחוק ובהתאם להנחיות המרחביות.

יב. הצללות וסגירות חורף -

במידה ותבוקשנה סגירות חורף לחלק מהשטחים המסחריים הן תבוצענה לפי הנחיות העירייה לגבי חומרים, פרטים ותחזוקה, ובאישור רישוי עסקים כנדרש בחוק. במסגרת תכנית העיצוב יסומנו האזורים לטובת סגירות החורף.

בשטח השפ"פ מתוכננת פרגולה בצידו הדרומי:

הפרגולה תהיה בת שורה אחת של עמודים על גבול השפ"פ מהם תצאנה קורות קונזוליות וביניהן תמתח רשת עליה יתפשטו צמחים מטפסים (ראה בהדמית הפיתוח בשפ"פ).

הפרגולה תעמוד בדרישות החוק ותאושר במסגרת היתרי בניה.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יג. שילוט-

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

יד. חזית חמישית

המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה ובניה ירוקה.

מעקה הגג העליון יהיה בגובה הדרוש לצורך הסתרת כל המתקנים שעל הגג.

טו. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

התכנון עומד בהנחיות המרחביות של עיריית תל אביב והנושא ייבדק במסגרת היתרי בניה לגופו.

קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

לכל מבני המגורים תהיה כניסה ישירה ונגישה מהרחוב.

הכניסה למגדל 1001C המרוחק מהרחובות הגובלים תהיה מהדרך המשולבת שמובילה אליו. כל הכניסות תהינה מוגנות בגגונים בנויים לפי האופי האדריכלי של הפרויקט ובהתאם לקבוע בחוק.

הכניסות למסחר תהינה ישירות מרחוב בירנית ורחוב בושם במפלס הרחוב.

ב. קומת הקרקע

בקומות הקרקע ממוקמות מבואות הכניסה למגורים, שטחי מסחר, שטחים לרווחת הדיירים ושטחים ציבוריים.

במבנים A1005, C1001 שטחים ביעוד ציבורי בשטח של 340 מ"ר בכל מבנה ולהם חצר צמודה.

במבנה 1002E ובמבנה המרקמי 1002F קומה מסחרית בשטח של כ-800 מ"ר.

בבניינים המרקמיים לאורך רחוב בושם (מגרשים 1003D, 1004B) מתוכננות דירות בקומת הקרקע, אך ללא יציאה לחצר, זאת בהתאם לתוכנית הראשית.

ג. שטחים משותפים בנויים

בקומת הקרקע של כל הבניינים מבואה משותפת לכל דיירי הבניין.

בבניין 1001C ממוקם מועדון דיירים המשותף לכל דיירי הפרויקט.

במרתף, בקומת הקרקע ובפיתוח חדרי אופניים משותפים בהתאם לדרישות התקן וההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.

חדר אשפה מרכזי לפרויקט ממוקם מתחת למגדל 1001C ומחובר לשאר הבניינים במערכת פניאומטית.

נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח עומד בתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר ותאורת רחוב), ביוב מים, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות.

ב. **תאים פוטוולטאים:** יתוכננו מערכות PV לייצור חשמל, בהתאם לסקר אנרגטי, פירוט בפרק בניה ירוקה.

ג. **מערכת מיזוג אוויר** – מערכת מיזוג האוויר בפרויקט תהיה VRF, כך שכל דירה תקבל מעבה והזנה משלה. 70% מהמעבים ימוקמו בגג הבניינים ו-30% בקומת הגלריה. מתוכנן שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

ד. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** – מיקום פתחי כניסת אוויר ופליטת אוויר יהיו בחניונים. פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – מערך הפסולת והמחזור יכלול פתרון הסעת אשפה פנאומטי וחדר אצירה מרכזי לקליטת פסולת (יבש+רטוב) שימוקם במפלס קומת המרתף. בנוסף ימוקם בקומת המרתף חדר מחזור מרכזי.

ו. **הנחיות אקוסטיות** – ע"פ חוות דעת אקוסטית מאושרת מתאריך 30/11/2022

כיבוי אש –

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

רחבות כיבוי אש ממוקמות בתוכנית הפיתוח באזורים הבאים :
 בצפון : רחבה אחת בכניסה הצפונית למרתפי החניה מבניין A.
 בדרום : שתי רחבות דרומית לבניינים B ו D רחבה נוספת מערבית לבניין E. ורחבה על השביל שבין בניין B לבניין A.

במזרח : רחבה בכניסה למרתפי החניה בין בניין E ובניין F.
 ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה.
 הנושא יתואם סופית בהיתרי הבניה תוך צמצום פגיעה במדרכות ובפיתוח

פילרים ומתקנים טכניים קיימים

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היוזם.
בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

בניה בשלבים:

המתחם ייבנה בשני שלבים : בשלב הראשון ייהרס הבניין המערבי ביותר ותישמר הדרך הקיימת המובילה אל המגורים מצפון למתחם, לאחר מכן תבוצע דרך זמנית חדשה ממערב למתחם אשר בסוף הבנייה עתידה להתחבר לרחוב האחים אל כוויית ולשמש כדרך חדשה במצב הסופי.
 בשלב השני תבטל הדרך הקיימת, ייהרסו שאר המבנים הקיימים וייבנו מרתפי החניה, כאשר הבנייה תגיע אל מפלס הקרקע תושלם הדרך החדשה ברוחבה המלא.
 הדרך המשולבת הקיימת המחברת את המרחב מזרח מערב תשמר פתוחה לציבור.
 כתנאי לבקשה להיתר בניה הנושא יתואם ויאושר מול מינהל בת"ש.

תנועה

שני רחובות גובלים למרחב התכנית : רחוב בירנית ממזרח ורחוב בושם מדרום.
 כניסת רכב אל המרתפים נעשית בעזרת 2 רמפות : רמפה מזרחית, מרחוב בירנית המותאמת לכניסת רכב גבוה ומאפשרת כניסת רכב פינוי אשפה ורכב תפעולי לשטחי המסחר. רמפה מערבית מרחוב בושם לכניסת רכב פרטי בלבד.
 הרמפות מתוכננות בתחום נפח הבינוי ושיפוע הרמפה מתחיל מקו הבינוי. בהיקף הפרויקט מתוכננות מדרכות רציפות הכוללות רצועת עזר ונטיעת עצים חדשים בשילוב עצים קיימים לשימור, והכל בהתאם לפרטים ולדרישות עיריית תל אביב-יפו.
 החניות בתחום התכנית לרכבים פרטיים, רכב דו גלגלי ואופניים יהיו בהתאם לתקן התקף והמדיניות העירונית התקפה לעת בקשה להיתר בניה.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

שטחים פתוחים / זיקות הנאה

התוכנית מציעה מרחב פתוח ונגיש הכולל אזורי שהייה ומעבר לציבור. כחלק מהתוכנית רשת שבילים ומעברים המחברים בין הרחובות הקיימים בהיקפה.
 התוכנית מרחיבה את המדרכות הקיימות ומשפרת משמעותית את מרחב הולכי הרגל ברחובות ובין המבנים.
 כל השטחים הפתוחים המסומנים בזיקות הנאה יהיו בתחזוקה עירונית – הסכם בנושא ייחתם כתנאי לבקשה להיתר בניה.

בזיקות הנאה רחוב מינימלי של רצועת ההליכה פנויה לא יקטן מ- 3 מטר ובמדרכות מ- 3.5 מטר.
 להלן השטחים הפתוחים בפרויקט המסומנים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור :

- שפ"פ במרכז התכנית, החוצה ממזרח למערב, ברוחב של כ- 14 מטר ובשטח של כ- 1470 מ"ר.
- שצ"פ במרכז התכנית, החוצה מרחוב הבושם מדרום ועד לרחוב אל כוויית בצפון. בהתאם לתוכנית הראשית תתאפשר העברת תשתית וחיבור למרתפים בתת הקרקע – כמסומן בתשריט ובכפוף לחתימה על הסכם ניכסי שיחתם מול אגף הנכסים.
- בחלקה A1005
- מזרח החלקה זיקת הנאה מרחוב הבושם ועד רחוב אל-כוויית ברוחב 6.0 מטר. רחוב השביל המרוצף לא ירד מ' 3.5 וישמש למעבר ציבורי וגישה לשטחים הציבוריים הבנויים.
 ממערב הרחבת המדרכה עד לקו הבינוי וצרופה למדרכה הציבורית בזכות הדרך.
 בחזית שטח פתוח לטובת השטחים הציבוריים שישירת את המרכז הקהילתי אך יהיה פתוח ונגיש לציבור הרחב.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- בחלקה C1001 (בגבול המגרש הציבורי) שביל ברוחב 6.0 מטר המחבר בין הדרך המשולבת והשצ"פ מצפון למבנים ולשפ"פ ובשטח של כ- 240 מ"ר. רוחב החלק המרוצף לא יקטן מ 3.5 מ' בחלקה 1002
- בדופן המערבית שביל מרחוב הבושם אל השפ"פ ברוחב 6.0 מטר ומדרכה מדרום ומזרח שרוחב רצועת ההליכה הפנויה שבה לא ירד מ 3.5 מטר רוחב ועד לדופן הבנויה המסחרית, בשטח כולל של כ- 350 מ"ר.
- שביל גישה בצפון-מערב בגבול המגרש הציבורי ומדרכה ברחוב בירנית שרוחב רצועת ההליכה הפנויה שבה לא ירד מ 3.5 מטר ובשטח של כ- 150 מ"ר.
- כל השטחים המסומנים בזיקות הנאה יהיו פתוחים לציבור ונגישים. זיקות ההנאה תהינה מרוצפות ברובן וייעודן יהיה הרחבת המעברים והמדרכות הקיימות ויצירת מעברים חדשים כקבוע בתכנית הראשית.
- כל רצועת גינן ונטיעות אשר מופיעה בתחום זיקות ההנאה תהיה מותנת במתן מענה מספיק לרצועת הליכה שלא קטנה מ 3.5 מטר + רצועת נטיעות ובכפוף לאישור אדריכל העיר, אגף התנועה ואגף שפ"ע.
- אין למקם בזיקות ההנאה מתקנים פרטיים ומכשולים.
- כל שטחי הפיתוח עומדים בתקנות הנגישות ומאפשרים גישה מוגבלים לכל מקום.
- שטחים שבזיקות ההנאה והשפ"פ יהיו פתוחים לשימוש הציבור בכל עת.
- תחזוקה – באחריות עיריית ת"א-יפו לפי הסכם שייחתם כתנאי להיתר הבניה.
- שינויים בזיקות ההנאה שאינם מהותיים ואינם מצמצמים את רוחב המעברים המצויין בסעיפים מעלה יתאפשר באישור אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

פיתוח השטח

לאורך הגן (השפ"פ) מתוכנן שביל אורכי ברוחב 4.0 מטר מזרח-מערב הכולל פרגולה אורכית להצללה וצמחיה מטפסת. מפגשי השבילים הניצבים לשביל הראשי מתוכננים כרחבות מפגש ושיבה. שתי רחבות משחק לפעוטות ולבוגרים עם הצללה קלה ועצים סביב מתוכננות במזרח ובמרכז הגן. ביתרת השטח הפתוח תמוקמנה מדשאות עם עצים לפעילויות שונות. רצועת שיחים תישתל לאורך הבניינים להפרדה חזותית ולחיצוק קווי התכנון. השטחים הפתוחים יהיו בתחזוקה עירונית ויהיו כפופים לתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע וחתימה על הסכם הקמה ואחזקה.

ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

שטח פנוי מבנייה - 15%-20% משטח המגרש הסחיר יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית ועל קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינן ולנטיעות עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעות עצים.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'). נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כל ההתאמות הנדרשות בבנייה תת ועל קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

מאפייני בניה ירוקה

תקינה לבנייה ירוקה -

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה. מבנים עד 15 קומות ברמת שלושה כוכבים לפחות (מינימום 75 נקודות) ומבנים מעל 15 קומות- ארבעה כוכבים לפחות (מינימום 83 נקודות), או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- ו. דו"ח הצללות והעמדת המבנים ורוחות

נעשה דוח הצללות ורוחות, להלן הממצאים:

מבחינת ההצללות בחורף ובקיץ עולה כי יש לתכנן את אזורי פעילות החוף בחורף בשטחים מצפון לבניין, ואילו עבור פעילות הקיץ יהיה צורך למקם הצללות דינמיות באזור שמדרום למבנה.

מבחינת בדיקת הרוחות, תוצאות הניתוח מראות כי הרוחות במהירויות: 6 מ"ש, 9 מ"ש, 15 מ"ש אינן חורגות מהשכיחות המותרת באזורי הבדיקה. בנקודות העניין שנבדקו במודל לא צפויות להתפתח בגובה הולכי הרגל רוחות בהסתברות חורגת. יחד עם זאת, בצמוד למבנה A (המבנה המערבי במתחם) מתוכנן שטח פתוח לשהייה - שצ"פ. השטח הנ"ל צפוי להוות בעונת החורף ובמעודים שונים בשנה, מוקד התגברות רוח חזקה. בשל כך, אנו ממליצים למקם באזור הנ"ל אמצעים למיתון רוחות. לפיכך, המלצתנו היא למקם את השתילה במתחם, בדגש על עצים בוגרים וצמחיה צפופה או פרגולה, באזורים המוגדרים כרגישים במגרש (כגון השצ"פ הסמוך למבנה A): שבילי הליכה וכניסה, אזורי דלתות כניסה לבניין ובסמוך אליהם, על מנת לצמצם את ההסתברות להופעת רוחות חזקות \ חורגות בזמנים במועדים לכך בשנה.
- ז. יעילות אנרגטית וייצור אנרגיה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת" 5282 בדירוג אנרגטי 3- כוכבים דירוג B לבניין ויח"ד C, 4 כוכבים – דירוג A ויח"ד B ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים: על פי ממצאי סקר האנרגיה בהתאם להנחיות אדריכל העיר. סך ייצור אנרגיה שנתי - 434,021 קוואט"ש בשנה לכל הפחות.

עמדות טעינה לרכבים חשמליים: בחניון המבנה יותקנו 150 עמדות טעינה לרכבים חשמליים (30% מכלל החניות), ותבוצע הכנה יבשה ל 100% מהחניות.
- ח. ניהול מי נגר

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

פרק זה יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021:

 - 1.1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
 - 1.2. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
 - 1.3. מים ממרבצי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
 - 1.4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
 - 1.5. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מבניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גיבון.
 - 1.6. הגלשת עודפים מאזור ההשהייה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.
- ט. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגיבון או למתקני חלחול בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. בראש מערכת ההשקיה יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

י. **איורור הדירות**
יש להתקין מאוררי תקרה בשטחים משותפים בדירות דרום-מזרחיות שלא מקבלות אוורור מפולש- פירוט של מס' הדירות מופיע בהצהרת יזם.

יא. **ריצופים**
תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. פירוט חומרי הגמר בשימוש בפיתוח (כולל גוונים):

- ריצוף באבן טבעית/ מתועשת בגוונים בהירים (מסומנים בתכנית).
- עצים בוגרים

יב. **חניות לרכבים חשמליים**
חניות לא מוצמדות: 15% תשתית בלבד. חניות צמודות: 100% תשתית 15% עמדות טעינה. בכל חניון בעל מעל 10 עמדות, תיהיה מערכת לניהול טעינה.

יג. **חניות אופניים**
מגורים: 2 חניות לכל יח"ד- מותר עד 50% מחוץ למבנה. 30% מסך החניות היו עם שקע לטעינה. שאר היעודים משתנים לפי שטחים לעמדת חניה.

גמישות:

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

הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה לנושא השטחים הפתוחים בזיקות הנאה.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה לנושא שטחי הציבור הבנויים.
5. אישור מנהל בתי"ש לתאום שלביות הביצוע והסדרים זמניים לנושא תשתיות ודרכים.

תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. ביצוע בפועל של דרך חדשה בין רחוב הבושם לרחוב אל כוואתי.
6. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית לאחר השלמות ואישורים כמפורט מטה.
הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים:

1. אישור אדריכל העיר ומחלקת תכנון למספור וגובה קומת הגג הטכניות.
2. אישור אגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים המבונים, תוך תאום תכנית הפיתוח באזורים המוקצים לשטחי הציבור ואופן פתיחתם לכלל הציבור.
3. אישור אגף נכסים למעבר תשתיות ובניה פרטית בתת הקרקע בשטח השצ"פ ובתחום הדרך, שטחים ציבוריים מבונים ומגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. חתימה על חוזה הקמה לשטחים הציבוריים הבנויים, הדרכים והשצ"פ.
4. אישור אגף התנועה לנספח התנועה כולל התייחסות לחניות האופנים ובהתאם למדיניות המעודכנת לנושא
5. אישור היחידה לבניה בת קיימא להתאמת התכנון למדיניות הוועדה המעודכנת לנושא זה תוך התייחסות לחזית חמישית ויעילות אנרגטית.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

6. אישור אגף הכנסות לנושא תחזוקתם והקמתם של השטחים הפתוחים, זיקות הנאה והתייחסות להקמת דרכים חדשות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון :

אורי בלומנטל : מציג את תוכנית העיצוב.

אלחנן זבולון : האם במגדלים לא יהיו דירות על הגג?
אורי בלומנטל : לא.
אלנן זבולון : יש סיכוי שהתוכנית שתלך לתוכנית רישוי. האם נכון שהולכים למסלול של ממ"קים ולא ממ"דים
מיכל שרון : התב"ע מאפשרת גם ממ"ד וגם ממ"ק.
חיים גורן : מה יהיה בתוך הגגות האם הם משותפים או מוצמדים?
שושנה בר לב : בחלק שיש בהם נסיגה הגגות במרפסות גג לדירות שנמצאות בגג הגגות העליונים הם טכניים גם במגדל וגם במרקמי. הגגות במקרמי הם גגות פרטיים. לתכנית יש שפ"פ מאד גדול במרכז שלו.
חיים גורן : מה קורה מבחינת התקן של בניה ירוקה.
שושנה בר לב : כל תוכנית עומדת במדיניות המעודכנת של הועדה שאושרה. הגגות מתחלקים תלוי אם יש גג משותף, אם יש גג כחול שהוא מנקז מים או גג ירוק. במקרה הזה הגגות העליונים הם גגות טכניים שמאפשרים את התאים הפוטוולטאיים גג מועיל. תמיד אנחנו בודקים כיצד הגג תורם. תמיד מדובר על גגות מועילים.
חיים גורן : כלומר לא צריך את הגגות המשותפים כי יש שפ"פ גדול לשימוש.
גם בתוך המרווח כל השטח הפתוח בתוכנית בחלקו בזיקת הנאה וחלקו משותף לכלל הדיירים. כלומר אם יהיה רצון לכלל הדיירים לייצר מרחב שיותר אינטימי לבנין הם יכולים לעשות זאת.
מלי פולישוק : מה גודל השפ"פ ?
אורי בלומנטל : דונם וחצי נטו.
מיקי גוגה : אנחנו מודעים לצוות ויחד עם זאת אנחנו נמצאים בין היזם לדיירים ואנחנו מבקשים ליווי חברתי לפרויקט שלנו, כי חשוב שכל דבר שיקרה עכשיו יעבור דרך ליווי חברתי. כי אנחנו לא יודעים איך מתנהלים.
אורלי אראל : אנחנו בשלבים של קידום תוכנית אנחנו מלווים יש תקצוב עירוני לאגף התכנון ומינהל קהילה ללוות תוכניות גם של יוזמה עירונית ופרטית שבה אנחנו נדרשים לעשות את התשקיף ולא היזם. כאן התוכנית היא בתוקף זהו שלב של תכנית עיצוב. הדבר היחידי שאפשר לעשות לפנות למינהל השירותים החברתיים ומינהל קהילה איך הם יכולים ללוות את הדיירים. אגף התכנון סיים את תפקידו ואין מנגנון כזה למינהל הנדסה.
חיים גורן : אז מה הבעיה לעשות את הליווי החברתי
אורלי אראל : כי להיתר הבניה התהליך הזה לא מובנה בהליך היתר הבניה.
דורון ספיר : מי יכול ללוות אותם
אורלי אראל : עו"ד מטעמם או מינהל קהילה
דורון ספיר : מה התייחסות היזם? נראה שיש מחלוקת בין היזם לדיירים.
סיגלית פייס אפרתי אדריכלית חב' ים סוף : מה שיעלו היום נעביר לחברה.
חיים גורן : התכנון מבחינתכם לעשות ממ"קים
סיגלית : יש ממ"קים במגדלים זה הפתרון
אורי בלומנטל : כבר בשלב התב"ע בקשנו מהועדה המחוזית לעשות ממ"קים במגדלים וקבלנו את האישור משום שכל מגדל אם לתוך המרתפים יורדים 6 ממ"דים אז אין חניות. זו תכנית קטנה מאוד. לכן קבלנו את האישור ובתב"ע כתוב במידה ויבוצעו ממ"קים ולא ממ"דים כל יח"ד תקבל תוספת של 10 מ' שטח עיקרי. היום הם קבלו את אותם דירות ללא ממ"ד אבל שטח עיקרי אמיתי, גם עיריית ת"א הסכימה שהממ"ק של 3 הדיירים יהיה עם חניות האופניים שלהם.
אורלי אראל : בתוכנית שלנו התוספת בין ממ"ד לממ"ק היא 8 מ' לדירה.
אלחנן זבולון : גישור כזה היה חוסך שאלות.
דורון ספיר : מאשרים את תוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תוכנית העיצוב אדריכלי לאחר השלמות ואישורים כמפורט מטה.
הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים :

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. אישור אדריכל העיר ומחלקת תכנון למספור וגובה קומת הגג הטכניות.
2. אישור אגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים המבונים, תוך תאום תכנית הפיתוח באזורים המוקצים לשטחי הציבור ואופן פתיחתם לכלל הציבור.
3. אישור אגף נכסים למעבר תשתיות ובניה פרטית בתת הקרקע בשטח השצ"פ ובתחום הדרך, שטחים ציבוריים מבונים ומגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. חתימה על חוזה הקמה לשטחים הציבוריים הבנויים, הדרכים והשצ"פ.
4. אישור אגף התנועה לנספח התנועה כולל התייחסות לחניות האופנים ובהתאם למדיניות המעודכנת לנושא
5. אישור היחידה לבניה בת קיימא להתאמת התכנון למדיניות הוועדה המעודכנת לנושא זה תוך התייחסות לחזית חמישית ויעילות אנרגטית.
6. אישור אגף הכנסות לנושא תחזוקתם והקמתם של השטחים הפתוחים, זיקות הנאה והתייחסות להקמת דרכים חדשות.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו, חן קראוס

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/5215 - תעא/4731 רחוב תקוע 11-33
16 - 23-0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:
רחוב תקוע 11-33 (פינת ששת הימים), שכונת נווה אליעזר, כפר שלם, תל אביב.



כתובת:
רחוב תקוע 11-33 (פינת ששת הימים)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6146	מוסדר	חלק	226-227	455

שטח התכנית:

6.077 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: **ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים**
 מתכנן פיתוח ונוף: אלתר- תכנון ופיתוח נוף והשקיה, ליווי וייעוץ בניה ירוקה
 יועץ בניה ירוקה: **ESD**
 יזם: **יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ**, אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ
 בעלות: **בעלויות פרטיות בהתאם לנסחי הטאבו.**

מצב השטח בפועל:

4 מבני שיכון טוריים בני 4 קומות בהם סהכ 96 יח"ד קיימות

מצב תכנוני קיים:**עיקרי הוראות התכנית הראשית, תא/מק/4731:**

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית בשכונת נווה אליעזר במתווה פינוי בינוי הכוללת הריסת 4 מבני שיכון הקיימים בשטח והקמת מבני מגורים חדשים תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, מרתפי חניה, מיגון, שטחי גינון וכד' התכנית קובעת שימוש מגורים בחמישה מבנים בני עד 315 יח"ד בתמהיל דירות מגוון, מתוכם 4 מבנים בבניה מרקמית עירונית, של עד 9 קומות, לאורך רחוב תקוע ומגדל בן 24 קומות (בפינת הרחובות ששת הימים ותקוע) היוצר רצף עם הבנייה הגבוהה הקיימת והמתוכננת בשדרות ששת הימים. כמו כן התכנית מוסיפה שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים לרווחת תושבי השכונה וקובעת זיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה, יאפשר ויעודד הלכתיות וקישוריות. לאורך רחוב תקוע ורחוב ששת הימים מתוכננת דופן רחוב רציפה ופעילה המלווה בקולונדה ובה שימושים מסחריים וציבוריים שישדרו את כלל השכונה. שטחי המסחר מוקמו בזיקה ובגישה קרובה ונוחה לרחובות ולמרכז מסחרי הפעיל הקיים מדרום.

תכנית תקפה:

תא/מק/4731 (להלן: "התכנית הראשית")

בהתאם לתכנית הראשית תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 (או אחר לפי הנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו).

מצב תכנוני מוצע:

במגרש מתוכננים 5 מבני מגורים, סה"כ כ-309 יח"ד. על פינת הרחובות ששת הימים ורחוב תקוע מתוכנן מגדל (מבנה 1) בן 22 קומות + ק.גג, הבנוי מעל קומת קרקע מסחרית לאורך רחוב תקוע 2 מבנים מרקמיים (מבנים 2-3) בני 7 קומות + ק.גג הבנויים מעל קמת קרקע מסחרית וציבורית. בהמשך הרחוב שני מבנים מרקמיים נוספים (מבנים 4-5) בני 7 קומות + ק.גג מעל קומת הקרקע המשלבות דירות מגורים ללא הצמדת חצר פרטית. בהיקף המבנים מתוכננת זיקת הנאה (בהתאם לתשריט התב"ע) לטובת מעבר ושהיית הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של השטחים הפתוחים והרחובות בשכונה: בין בניינים 3 ל-4 מתוכננת זיקת הנאה ברוחב 17 מ' הקושרת שצ"פים קיימים הממוקמים מצפון ומדרום למגרשים. לאורך החזית הצפונית מתוכננת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור הקושרת בין רחוב ששת הימים ממזרח לבין רח' צביה לובטקין ממערב. בדופן המזרחית הפונה לרחוב ששת הימים מתוכננת זיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה ושטח מגוון עבור עצים לשימור, כל זאת תוך התחברות לחזית מסחרית פעילה. לאורך החזית הדרומית הפונה לרחוב תקוע, מתוכננת זיקת הנאה להרחבת המדרכה, קולונדה מסחרית בעומק 4 מ', במדרכה בחזית המבנים משולבים אזורי ישיבה ושהייה.

טבלת נתונים:

נתונים		תא/מק/4731	תעא/מק/4731 מה מוצע בתכנית העיצוב
יח"ד	עד 315	309 יח"ד	
שטחים	מ"ר מגורים (כולל מסחר)	20,709 (כולל 350 מ"ר	21,541 (כולל 350 מ"ר מסחר)

עיקריים	מ"ר מבנים ומוסדות ציבור	700	700
שטחי שרות	מ"ר מגורים	8,875	8043 *ממירים 832 מ"ר משרות לעיקרי סה"כ 104 ממ"קים * 8 מ"ר
מ"ר מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	3,780	3,780
מרפסות גובה	קומות בניה מרקמית קומות מגדל	9 + קומה טכנית בגג 24 + קומה טכנית בגג	9 + גג טכני 24 + גג טכני
מטר	מטר	95	95
תכסית מבנה לא כולל מרפסות בולטות	תכסית מרתפים	60%	52%
		85%	77%

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח





1. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

הפרויקט כולל 5 מבנים, 4 מבנים בבניה מרקמית בני 9 קומות סה"כ (בניינים 2-5) לאורך רחוב תקוע ומגדל בן 24 קומות סה"כ בפינת הרחובות תקוע וששת הימים. המגדל יוצר רצף עם הבנייה הגבוהה והחזית המסחרית המתוכננת ברחוב ששת הימים. במפלס הקרקע של מבנים 1-3 לאורך רחוב תקוע, חזית מסחרית, שטחי ציבור בנויים ולובאי כניסה למגורים. לאורך רחוב תקוע וששת הימים מתוכננת דופן רחוב רציפה ופעילה המלווה בקולונדה מסחרית בגובה של עד 6 מ' וברוחב של 4 מ'. שטחי המסחר מתוכננים בזיקה ובגישה קרובה ונוחה לרחובות ולמרכז המסחרי הפעיל הקיים מדרום. בקומת הקרקע בבניינים 4-5 מתוכננות דירות בקומת הקרקע ללא הצמדת חצר. התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בשטחים הפתוחים.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

מבנה 1, מגדל בפינת הרחובות תקוע וששת הימים, בן 22 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע מסחרית + קומת גג, בגובה כולל של עד 95 מ'

גובה קומת קרקע מסחרית עד 6 מ' ברוטו, גובה קומה טיפוסית עד 3.6 מ' ברוטו, גובה קומת הגג יהיה עד 4.5 מ' ברוטו וגובה קומה טכנית יהיה כ- 2.5 מ' ברוטו.

מבנים 2-3, שני מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב תקוע בני 7 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע + קומת גג, בגובה כולל של כ-40 מ'.

גובה קומת הקרקע עד 6 מ', בקומת הקרקע ישולבו שטחים ציבוריים בהיקף של 800 מ"ר, גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.6 מ' ברוטו, גובה קומת הגג יהיה עד 4.5 מ' ברוטו וגובה קומה טכנית יהיה כ-2.5 מ' ברוטו.

מבנים 4-5, שני מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב תקוע בני 7 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע + קומת גג בגובה כולל של כ-40 מ'.

גובה קומת קרקע עד 6 מ' ברוטו, בקומת הקרקע מתוכננות כ-10 יח"ד ללא הצמדת חצר פרטית.

גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.6 מ' ברוטו, גובה קומת הגג יהיה עד 4.5 מ' ברוטו וגובה קומה טכנית יהיה כ-2.5 מ' ברוטו.

כל זאת מעל 4 קומות מרתף בגובה של 3-6 מ' והכל בהתאם לתכנית ע1

ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0722066 –שם התכנית: תא/מק/4731.

קו בניין צפוני (בניינים 1-2) – 10 מ'

קו בניין צפוני (בניינים 2-4) – 5 מ'

קו בניין צפוני (בניין 5) – 3 מ'

קו בניין מזרחי – 5 מ'

קו בניין דרומי – 5 מ'

קו בניין מערבי (בניין 4) – 3 מ'

קו בניין מערבי (בניין 5) – 2 מ'

ד. תמהיל יחידות דיור.

תמהיל גודל דירות - הגדרות מעודכנות

הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	בנין 1	בנין 2	בנין 3	בנין 4	בנין 5	סה"כ	אחוז מהדירות
דירה קטנה מאוד	35-50	2	13	15	14	2	19	63	21%
דירה קטנה	51-65	2	45	7	7		3	62	20%
דירה בינונית	66-85	3	6	10	9	25	9	59	19%
דירה בינונית גדולה	86-105	4	60	9	10	8	0	87	28%
דירה גדולה	106-120	5	21	4	4		9	38	12%
דירה גדולה מאוד	121								
סה"כ			145	45	44	35	40	309	100%

ה. שטחים ציבוריים בנויים

במפלס הקרקע של בניינים 2 ו-3 מתוכנן שטח ציבורי בנוי בהיקף כולל של 800 מ"ר. השטחים ממקומים בקומת הקרקע שגובהה עד 6 מ' ולא פחות מ 4.5 מ'. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדים מהשימושים הסחירים. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים. כל החלונות בחזיתות יהיו ניתנים לפתיחה ולא תקבענה הגבלות בנושא זה הכניסה לשטחים הציבוריים תתאפשר מרחוב תקוע ומצפון למגרש מתחום זיקת ההנאה הכל בהתאם לדרישות העירוניות

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת חומרים

חומרי הגמר של חזיתות הבניין יטופלו בגמר חיפוי קשיח בתליה יבשה/טיח בגוון בהיר בשילוב אבן/טיח/אלומיניום בגוון אפור בהיר. מעקות המרפסות ואלומיניום בחלונות/ויטרינות יהיו בגוון כהה.

מעקות המרפסות תהיינה ממתכת בכל המבנים חומרי הגמר בהירים ומאופיינים בבניה תל אביבית טיפוסית ועומדים בהנחיות המרחביות לנושא זה רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל- 14%. אישור סופי של חומרי גמר יינתן כתנאי להיתר בניה על ידי אדריכל העיר

ב. מרפסות

- כל המרפסות בתכנית הינן חזרתיות בהתאם לקומות הטיפוסיות
- המרפסות במגדל שקועות בחלקן בחזית המזרחית והדרומית ומשתלבות בעיצוב המבנה.
- כל המרפסות של המבנים המרקמיים, הדרומיות (לכיוון רח' תקוע) והצפונית, בולטות מחזית המבנה ומייצרות חזית אחידה ורציפה.
- המרפסות לא יובלטו מעבר ל 2.4 מ' מהבנין. הוראה זו מתייחסת רק לנושא העיצובי ביחס שבין בנין לקונזול ולא מתייחסת להבלטה מקווי הבניין ולצורך בפרסום הקלות במידת הצורך.
- לא תתאפשר הבלטת מרפסות לתוך רדיוס מוגן של העצים לשימור בחזית ששת הימים בקומות התחתונות על מנת להימנע מגיזום ענפים בהמשך.
- תאסר הקמת מרפסות מדלגות.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחתיו
- מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.
- כחלק מהתכנון מוצגות, 5% מהמרפסות המאפשרות לשמש כמרפסת סוכה בקומות תחתונות במבנים המרקמיים ובמגדל, בקומות העליונות של כל המבנים ובמרפסות גג כולל במרפס גג מעל לקומת הקרקע המבונה במלואה.

ג. קומה טיפוסית:

- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.

ד. מסתורי כביסה

- לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה כחוק ובהתאם להנחיות המרחביות.
- בדירות הקטנות והבנויות בהן לא ניתן למקם מסתורי כביסה בגלל רוחב החזית, ישולבו מסתורי הכביסה במרפסות. פרט עקרוני יוצג במסגרת תכנית העיצוב ויהיה חלק מהיתרי הבניה.

ה. הצללות וסגירות חורף

- פרגולות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתקנות החוק ויאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- תותר סגירות חורף / הצבת שולחנות וכסאות לאורך החזית המסחרית על פי הנחיות העירייה ובמסגרת רישיונות עסק.

1. שילוט

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

2. חזית חמישית

- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- הצבת מתקנים על הגגות, כגון קולטים לדודי שמש ומתקני מיזוג אוויר תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ויוסותרו ככל הניתן לשביעות מהנדס העיר.
- יתוכנן גג מועיל – גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ח. פאנלים פוטוולטאיים:

יוטמעו מערכות פאנלים פוטוולטאיים בהתאם למסקנות סקר אנרגיה.

ט. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית ותקבע בשלב היתרי הבניה לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

2.7 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- כל הכניסות לבנייני המגורים מתוכננות מכיוון רחוב תקוע ויהיו ממפלס הפיתוח והמדרכה, ללא מדרגות או רמפות.
- במפלס הקרקע של בניינים 1 ו-2 מתוכננת חזית מסחרית פעילה ושקופה ברובה לכיוון הרחובות הראשיים, ששת הימים ותקוע. לא יותר למקם מתקנים טכניים על החזיתות ולאטמים.
- החזיתות המסחריות תעוצבנה בויטריות זכוכית שקופות ומעל הוויטריות תשולבנה רפפות וכן שילוט מסחרי.
- במפלס הקרקע של בניין 2-3 מתוכנן שטח ציבורי בנוי הכניסה אליו תתאפשר מרחוב תקוע ומצפון למגרש מתחום זיקת ההנאה, הכל בהתאם לדרישות העירוניות.

ב. קומת הקרקע

- במבנים 1-3 לאורך רחוב תקוע ובפינת רחוב ששת הימים חזית מסחרית ושטחים ציבוריים בנויים
- לאורך רחוב תקוע קולונדה מסחרית בעומק 4 מ' מסומנת בזיקת הנאה.
- במבנים 4 ו-5 דירות קרקע כהגדרתן בסעיף 1.9 להוראות התכנית. הכניסות לדירות הקרקע תתבצענה דרך מבואות משותפות (ללא כניסות פרטיות) לא תתאפשר הצמדת חצירות או יציאה ישירה מדירות הקרקע לחצר, מפלס הדירות או/ו גובה הפתחים בדירות קרקע יבחן בהתאם להנחיה זו.
- מפלס קומת הקרקע של כל המבנים יהיה בהתאם למפלס הרחוב והפיתוח.
- לא תוקם גדר בחזית המבנה לרחובות.
- לאורך הרחובות ובהתאם לתשריט התב"ע תסומן זיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור ותשמש להרחבת המדרכות. זיקות ההנאה מהוות חלק אינטגרלי מהמרחב הציבורי והן יתוכננו במפלס הרחובות, ללא גדרות מדרגות ורמפות בתחומן.
- בזיקת הנאה יתוכננו מדרכות ומעברים ציבוריים, אזורי ישיבה ושהייה, שטחים מגוננים, מתקני אופניים, נטיעות עצים, תאורה ותשתיות.
- הפיתוח יעשה על פי המפורט בתכנית העיצוב והפיתוח. פרטי הפיתוח הסופיים (פיתוח הרחבות, מיקום עצים, פרטים וכו') יפורטו במסגרת הוצאת היתרי הבניה בתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

- שטחי זיקות ההנאה יפותחו בפרטים סטנדרטיים ויתוחזקו על ידי עיריית תל אביב.
- זיקות ההנאה תהיינה פתוחות למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום, ימות השבוע והשנה.
- כל זיקות ההנאה תתוחזקנה על ידי העיריה וחתומה על הסכם בנושא יהיה תנאי להיתר בניה

ג. שטחים משותפים בנויים

- במפלס הקרקע משולבים לובאים עבור שימושי המגורים והשטחים הציבוריים, שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין, חדרי אופניים משותפים, שטחים טכניים.

2.8 נגישות

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

2.9 תנועה

- תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מבין השניים ויהווה תקן מקסימלי מימנו ניתן לרדת. תקן החניה לשימוש מסחר יהיה על פי התקן וכמפורט בנספח התנועה.
- תכנית המרתפים תהיה בהתאם להוראות תכנית ע/1 ובלבד שלא תעלה על 85%.
- החניונים יתוכננו ויתפקדו כחניון משותף אחד לכל חמשת הבניינים.
- לחניון תהיה רמפת כניסה ויציאה אחת שתחובר לרחוב ללא מוצא מצפון למגרש-רמפת הכניסה תהיה בתחום הנפח הבנוי ושיפוע הרמפה יתחיל מקו המבנה. הגישה לרמפה תהיה כמסומן בתכנית העיצוב.
- מקומות החניה עבור שטחי המסחר ועבור מבני הציבור יופרדו ממקומות החניה עבור דירות המגורים.
- 15 מקומות החניה שיופחתו ממפלס הרחוב ייקבעו מעבר לתקן התקף בתת הקרקע במפלס העליון, לא יוצמדו ליחידות המגורים ויהיו זמינים לכלל הציבור 7 ימים בשבוע, 24 שעות ביממה. **נדרש להתקין שחלט מתאים.**
- אחסנת אופניים תהיה באזור ייעודי לאופניים בלובאי המגורים בקומת הקרקע ובמקומות מוגדרים בפיתוח במפלס הקרקע וכל השאר ימוקמו בתת קרקע. בכל אופן חניות האופניים במבנים ימוקמו במחסן מאובטח כלל הניתן קרוב לגרעין המבנה. תקני החניה לאופניים יהיו בהתאם למדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בניה.
- פינוי האשפה יתבצע בתת קרקע, הגישה לרכב האשפה יהיה מהרמפה לכלל כלי הרכב למרתפים.

2.10 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- חדרי טרנספורמציה וגנרטור ימוקמו בתחום המגרש במפלס המרתף העליון. חדרי שנאים לא ימוקמו בקרבה לאזורי שהייה ממושכת.
- חדרי טרנספורמציה יאווררו לפי הנחיות חח"י במפלס הקרקע בתחום המגרש.
- כל התשתיות כגון מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות כבלים, מים וביוב, קווי סניקה, קווי מים מגיסטרליים, ניקוז, גז, תקשורת וכיוצא בזה, יהיו תת קרקעיות, למעט תשתיות הנדרשות בתוך המבנים ו/או בגגות.
- כל המתקנים וארונות התשתיות ימוקמו במגרש במקום מוצנע וישולבו בבניין או בפיתוח באופן נסתר שאינו מפריע ובאישור אדריכל העיר לנושא.
- יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למתחם ובו אמצעים לניהול עומסים לייעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.

ב. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

- בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי

בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה, ראה תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, מרץ 2023. נוסף על כך, ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).

- בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.
- בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

ג. תאים פוטוולטאים:

בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של 148 MWh לכל הפחות.

ד. מערכות מיזוג אוויר

תכנון מ"א מבוסס על מזגנים דירתיים לדירות ועל מזגנים נפרדים לכל חנות. יחידות העיבוי של מזגני המגורים ישולבו במסתורי הכביסה ו/או על הגג העליון ו/או במרתף.

ה. אוורור חניונים ושטחים מסחריים

- אוורור החניונים יבוצע על ידי מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנה ו/או באמצעות אלמנטים בנויים בצמוד למבנה, באופן שאינו מפריע למעבר הולכי רגל ולפיתוח של זיקות ההנאה. הוצאת האוויר מהחניונים תעשה דרך פירי שחרור העשן של החניונים ויעלו עד לגג העליון. פירי שחרור העשן יחוברו לארובות מעל הגג העליון של המבנים בבניה מרקמית. הנושא יתואם עם אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה
- פירי המנדפים של המסחר יעלו עד לגג העליון של המגדל. הפירים יחוברו לארובות לשחרור העשן בגובה הנדרש מעל הגג לפי הנחיות יועץ מיזוג אוויר ויועץ איכות הסביבה. גובה הארובות ילקח בחשבון בעת תכנון הבנין וגובהו האבסולוטי.
- פליטת אגוז גנרטור תעשה מעל גג עליון של המגדל.

ו. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

מערך פינוי ואצירת הפסולת (זרם רטוב ויבש) יתבסס על שימוש בשוטי אשפה במגדל שירדו עד לדחסניות הממוקמות במרתף עליון. עבור 4 הבניינים המרקמיים ימוקמו חדרי אצירה זמניים בקומת מרתף עליון, כאשר חברת הניהול תדאג לשנע את העגלות אל חדר הדחסניות והכל בתאום מול אגף תברואה.

ז. הנחיות אקוסטיות

- בבתי העסק ובשטחי השימושים הציבוריים יובטח בידוד אקוסטי בהתאם לחוות דעת של יועץ הסביבה להבטחת מניעת מטרדי רעש.
- הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים כולל כושר בידוד אקוסטי הנדרש מרעש מטוסים למגורים ומבנה הציבור ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.

ח. כיבוי אש –

מיקום רחבות לכיבוי אש ייקבע בתיאום ובכפוף לאישור רשות הכבאות ומה"ע או מי מטעמו.

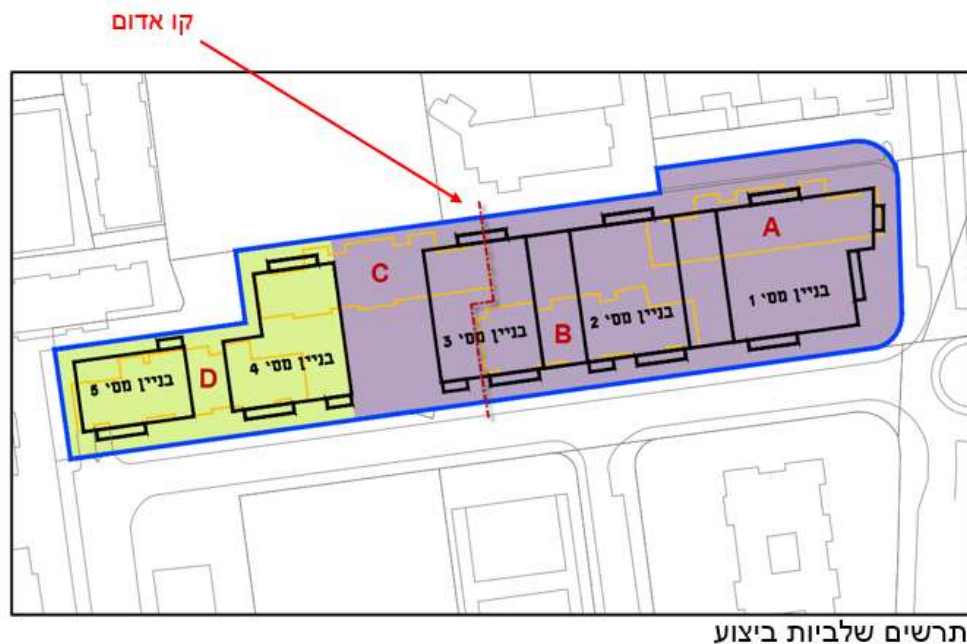
ט. פילרים ומתקנים טכניים קיימים

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך וכלל שניתן, ובהתאם להנחיות הרשויות השונות. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו ככל הניתן כחלק אינטגרלי מהבניין ולא יפריעו לתיפקוד המרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

2.7 בניה בשלבים:

- a. **שלב א** – הריסת 2 בניינים קיימים מזרחיים (A+B) ותחילת דיפון וחפירה בגבולות המתחם המזרחי, מימין לקו האדום.
- * **הקו האדום**, בתרשים המצ"ב, מסמן את קו תחום חלקות קיימות (226,227) בתב"ע המאושרת טרם איחוד החלקות לחלקה אחת. גבול המתחמים המדויק יקבע במסגרת בקשה להיתר.
- b. **שלב ב** – הריסה של 2 בניינים קיימים מערביים (C+D) והשלמת דיפון וחפירה בשאר המתחם המערבי * התחלת בניית שלד מרתף לבניינים 1-3 תוך כדי הריסת בניינים מערביים ולאחר מכן בניית שלד מרתף לבניינים 4-5. * המשך ביצוע בהתאם להתקדמות הבניה בפועל.

**3. הנחיות הפיתוח הסביבתי****3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה**

- זיקות ההנאה הינן חלק אינטגרלי מהמרחב הציבורי והרחובות הסובבים.
- זיקות ההנאה מתוכננות ללא הפרדה מפלסית, גידור או כל מגבלה על מעבר או שהיה של הציבור בכל שיטחן.
- זיקות ההנאה תסומנה עד לדופן הבנויה של קומת הקרקע במקומות בהם נדרשת גישה לציבור – בחזית המסחרית, לשטחים הציבוריים ובמעבר לשצפ
- זיקות ההנאה תתחזקנה על ידי העירה. הסכם בנושא יחתם כתנאי להיתר בניה

3.2 פיתוח השטח

- a. **שטח פנוי מבנייה- יוותר שטח של יקטן מ 15% פנויה מבניה על ותת קרקעית בחפיפה ברובו מגונן או בריצוף מרחף.**
- b. **הוראות לשתיילת צמחייה ונטיעת עצים:**
- א. ברחוב ששת הימים- נשמרים 5 עצים תוך התחשבות ברדיוס השורשים הקיימים
 - ב. 4 עצים מתוך העצים לשימור, על פינת רחובות תקוע וששת הימים, מסוג "פיקוס השדרות" והעץ החמישי, על רחוב ששת הימים מצפון, מסוג " מכנף נאה".
 - ג. ינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
 - ד. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
 - ה. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
 - ו. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

1. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
2. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
4. מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים, כדי לאפשר לכל עץ עומק בית גידול נאות.
5. העצים יגודלו במשתלה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- ז. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 1. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 2. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 3. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 4. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
 5. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
 6. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו מ 1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- ח. **שתילת צמחים:** תוצג צמחיה מתוכננת, אותה יש לשתול באדמה חופשית. ההצגה תכלול הכנת השקיה וניקוז.
- ט. **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה, לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.

4. מאפייני בנייה ירוקה

2. בנייה ירוקה

- 2.1. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים המרקמיים (בניינים 2-5) בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלוש כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, על מבנה רב קומות (בניין 1-1) לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמה של 4 כוכבים לפחות או בתקן LEED PLATINUM

ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. תיבחן גמישות בהתאם לתכנון מפורט בשלבי היתר הבניה ובחינת משמעויות הדירוג הנדרש באישור מחלקת תכנון בר קיימא.

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

3. בינוי

- 3.1. **תכסית:** 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל") למעט דק במבוק/ריצוף מרחף אחר שיותקן ע"ג תשתית 'צפה'. השטח שמתחת לדק יהיה אדמה גננית, ולא משטח אטום או מהודק מכל סוג שהוא, לרבות בטון או ריצוף או מצע כוכרי מהודק. המפרט הטכני של שטח זה יתואם בשלב היתר הבניה עם המחלקה לתכנון בר קיימא ביחידת אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

4. דו"ח רוחות

נערכה בחינה של משטר הרוחות במפלס הולכי הרגל בתוכנית, ונמצאה עמידה מלאה בקריטריונים לנוחות ובטיחות בכל שטחי הבדיקה.

5. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

נערכה בחינת הצללות על המבנים המוצעים בתוכנית, נמצא כי תהיה עמידה בקריטריונים לחשיפת לשמש של גגות וחזיתות דרומיות. כמו כן, נמצא שבאזורים הפתוחים לרוחות המשתמשים תהיה חשיפה רצויה לשמש בחורף והצללה רצויה בקיץ.

6. ניהול מי נגר

- 6.1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהיו, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- 6.2. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- 6.3. מים ממרבצי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
- 6.4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית שיתוכן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
- 6.5. 15% משטח המגרש, יאופיינו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא, דק במבוק סינתטי ושטחי גיבון.
- 6.6. הגלשת עודפים מאזור ההשהייה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

7. איורור הדירות

בנספחי בנייה בת קיימא הוצג אוורור דירות עקרוני ע"פ תכנון כללי בקומות לדוגמא. בכל הדירות שאינן זוכות לאוורור מפולש (דירות כלואות) יותקנו מאוורורי תקרה בחלל המשותף (סלון), בצירוף רשימת יחידות הדירור והתחייבות היזם לכך. קוטר מאוורורי תקרה לא יפחת מ-52 אינץ'.

8. דו"ח תרמי

הוצגו חתכים עקרוניים בנספח בנייה בת קיימא שיועבר למחלקה הרלוונטית בעירייה.

9. ריצופים

תכנית הפיתוח כוללת ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני, בנוסף הוצגה הצללה מהבינוי המוצע וסביבתו באופן שיטיב עם המרחב הציבורי ויספק שהייה נוחה בימים חמים.

10. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגיבון בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

11. חניות אופניים

החניות יתוכננו בהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא.

5. גמישות:

יתאפשרו שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים ו/או תכנון קומות המגורים. ניתן יהיה לאשר שינויים לא מהותיים ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ואלה לא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על הסכם הקמה מול גורמי העירייה של שטחי הציבור.
5. תאום עם אגף מבני חינוך לבצוע עבודות בסמיכות ובגבול עם השטח הציבורי הקיים – גן ילדים

תנאים לתחילת עבודות

1. מינוי **ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות**, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימצא תצהיר חתום כמובא בנספח 9 למסמך זה.
2. **בנייה ירוקה**: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידות התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת גמר gold לפחות, על מבנה רב קומות (בניין 1) לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמה של 4 כוכבים לפחות או בתקן LEED PLATINUM ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרוייקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח כולל התייחסות לנושא הריצוף המרחף בזיקות ההנאה בחזית המבנה לרחוב תקוע.

10. תנאים לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול
5. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
6. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת גמר gold לפחות, על מבנה רב קומות (בניין 1) לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמה של 4 כוכבים לפחות או בתקן LEED PLATINUM ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
7. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרוייקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
8. **אנרגיה**: הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף תואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
9. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
10. **עצים**: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים (בהתאם להנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה).

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

חו"ד צוות : (מוגש ע"י צוות מזרח ואדריכל העיר)

- חווד מוגשת על ידי מחלקת תכנון מזרח ואדריכל העיר :
- ממליצים לאשר את התכנית בתנאי עמידה בדרישות הבאות והשלמת התאומים המפורטים מטה :
1. תנאי לאישור תכנית העיצוב חתומה על הסכם התחייבות להקמת שטחי ציבור.
 2. אישור היחידה לבניה בת קימא ועמידה בדרישותיה כולל התאמה למדיניות העירונית התקפה.
 3. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
 4. אישור הרשות לאיכות הסביבה לנושא האקוסטיקה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23 מיום 12/07/2023 תיאור הדיון :

איסרא חגי'אזי : תכנית להתחדשות עירונית
שגיא ממשד ברעלי מציג את תוכנית העיצוב.

אלחנן זבולון : האם יש מרפסות סוכה.
שגיא : יש בבניינים המרקמים מעל הקולונדה יש מרפסות סוכה קומה ראשונה ובקומה האחרונה הכל פתוח. שתי קומות של מרפסות סוכה.
חן קראוס : יש אפשרות שהגג יהיה שותפי לייצר קהילתיות?
שושנה בר לב : הקומות גג הם קטנות מרפסות גג שטובות לדירה אבל לא יכולת לשרת קהילה שלמה.
הנסיגה לא גדולה וקומת הגג לא ממש פנויה.
דורון ספיר : לאשר את תוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0012-23 מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לדרישות הבאות והשלמת התאומים המפורטים מטה :

5. תנאי לאישור תכנית העיצוב חתומה על הסכם התחייבות להקמת שטחי ציבור.
6. אישור היחידה לבניה בת קימא ועמידה בדרישותיה כולל התאמה למדיניות העירונית התקפה.
7. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
8. אישור הרשות לאיכות הסביבה לנושא האקוסטיקה.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן קראוס, גל שרעבי דמאיו

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/מק/14801(1) - בגין 114
1723-0012 - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

מיקום:

המגרש ממוקם בפינת רחוב בגין ויוסף קארו, בסמיכות לצומת הרחובות הארבעה, שדרות יהודית ורחוב מנחם בגין בצמידות לתחנת הקו האדום של הרכבת הקלה שדי' יהודית. המגרש מחולק לשני מפלסים ופונה לשני רחובות – רחוב מנחם בגין העליון ורחוב יוסף קארו התחתון.

כתובת:

בגין מנחם 114, קארו יוסף 2, שכונת מונטפריורי, תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7109			338	

שטח התכנית:

0.914 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: פייגין אדריכלים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: חורחה זלצברג
יועץ בנייה ירוקה: יוזמות בע"מ
יזם: גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ
בעלות: גרופית עמרי נכסים מניבים בע"מ

מצב תכנוני קיים:

במגרש קיים מבנה תעסוקה בן 6 קומות המיועד להריסה.

מצב תכנוני מוצע:

הקמת מבנה בן 14 קומות לשימוש מלונאות ומגורים כל זאת מעל קומת קרקע מסחרית. למבנה מתוכננות 2 כניסות, אחת עליונה מרחוב מנחם בגין 114 לשימוש מסחר ולובאי כניסה לשימושים השונים וכניסה שניה- תחתונה מרחוב יוסף קארו בה ממוקמים שטחים ציבוריים בהיקף של 370 מ"ר, כמו כן מתוכננות כניסות למלונאות ולמגורים וכניסות תפעוליות.

הדמיות המבנה



תכנית פיתוח**העיצוב האדריכלי****1.2 אפיון המבנה**

א. תיאור כללי - מבנה משולב מלונאות, מגורים ומסחר. בקומת הקרקע העליונה ברח' מנחם בגין: לובי מלון, לובי מגורים וכניסה נפרדת לשטחי ציבור ומסחר. בקומת הקרקע התחתונה במפלס רחוב יוסף קארו: 370 מ"ר לשימוש ציבורי מבונה, כניסה לבית המלון כניסה למתקן רכב, אזור פריקה וטעינה, חדר אצירת אשפה וזיקת הנאה למעבר רכב למגרש גובל בבגין 112. הפרויקט כולל כ- 149 חדרי מלון וכ- 30 יחיד, כ- 300 מ"ר שטחי מסחר, ו- 370 מ"ר שטחי ציבור.

ב. גובה המבנה ומס' קומות:

מתוכננות 14 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ברחוב מנחם בגין, וגג עליון לשימוש מלונאי. בכל הקומות חדרי מלון, מקומה 8 ומעלה בדופן הפונה לשכונה תמוקמנה יחידות מגורים. גובה קומת הקרקע כ 8 מ' – לתאום עיצובי עם אדריכל העיר תוך הצגת מגרשים גובלים ושימוש בגגון לשמירה על קנה מידה אנושי בחזית הפונה לרחוב מנחם בגין. קומת הקרקע תשמש לשימושי המלון ולובי כניסה למגורים גובה קומות טיפוסיות עד 3.8 מ' גובה גג עליון עד 4.8 מ' גובה קומת הקרקע התחתונה לשימוש הציבורי לא יפחת מ 4 מ' נטו ויתואם עם אגף מבני ציבור. כל זאת מעל 6 קומות מתחת למפלס כניסה.

ג. קווי בניין –

קווי בניין- ע"פי תכנית מפורטת מס' תא/מק-/4801:
 קו בניין קדמי מזרחי לכיוון רחוב בגין 5 מ'.
 קו בניין קדמי- צפוני לכיוון רח' יוסף קארו 3 מ'.
 קו בניין צידי- מערבי 3 מ'.
 קו בניין צידי דרומי 3 מ'.

ד. תמהיל גודל יחידות דיור

מוצעות 30 יח"ד, מתוכן כ 25 יח"ד קטנות בשטח בין 35-45 מ"ר נטו, בהתאם לתכנית הראשית תא/מק/4801- ובכפוף לאישור יחידה אסטרטגית

ה. שטח ציבורי

השטחים הציבוריים הבנויים ממוקמים בקומת הקרקע התחתונה ברחוב יוסף קארו. מתוכנת כניסה ראשית מרחוב יוסף קארו וכניסה נוספת מרחוב מנחם בגין במעלית לשימוש כלל הציבור לירידה מונגשת מרחוב מנחם בגין לרחוב יוסף קארו. היקף השטחים 310 מ"ר שטח עיקרי ו כ 60 מ"ר שטחי שרות. כניסה לשטח הציבורי יהיה ממפלס המדרכה. בשטח הציבורי לא תהיה הפרעה של עמודים קונסטרוקטיביים והם ישולבו בקירות חיצוניים ופנימיים. כמו כן לא יהיה מעבר של מערכות טכניות מהשימושים הפרטיים. השטח הציבורי מיועד לשימושי קהילה.

2.3 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חומרים – זכוכית LOW ברפלקטיביות מירבית של 14%, חיפוי יבש אלומיניום/דקטון/רפפות. **חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר ובהתאמה לדרישות בניה בת קיימא כתנאי להיתר בניה.**

מרפסות – עיצוב המרפסות יהיה כחלק מקונטור המבנה. לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג. מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית. מעקות המרפסות ממתכת/מסגרות.

קומה טיפוסית-

לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.

מסתורי כביסה-

לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה.

חזית חמישית

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

תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. אלמנטי התאורה יהיו מותאמים לארכיטקטורת המבנה. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

2.2 קומת הקרקע/קומת הכניסה**כניסות המבנים**

הכניסה למלון ולמגורים יהיו מרחוב מנחם בגין. הכניסה הראשית לשטחי הציבור תהיה מרחוב יוסף קארו אך תתוכנן מבואת כניסה + ירידה במעלית לשימוש כלל הציבור ברחוב מנחם בגין. כל הכניסות תהיינה במפלס המדרכה הסמוכה. תותר הבלטת גגונים בהתאם להוראות החוק.

שטחים משותפים בנויים

בקומת הקרקע העליונה והתחתונה מתוכננים שטחים משותפים למלון ולדירות המגורים כגון מבואת הכניסה, חדרי אופניים משותפים, מעליות, מדרגות מילוט, חדר אצירת אשפה. גרטור חירום מתוכנן בקומת הגג ובמרתף מתוכננים מאגרי מים.

נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.3 תנועה וחניה

המרתפים יבנו על תכנית שלא תעלה על 85% משטח המגרש, ייקבע מעבר למעבר רכב למגרש הגובל בזיקת הנאה במפלס יוסף קארו. מספר החניות במגרש תקבענה בהתאם לתכנית הראשית וההנחיות העירוניות: בהתאם לתקן התקף- 1: 15 ליחידה מלונאית ו-0.5 ליחידת מגורים. חניות אופניים בהתאם למדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בניה ולהנחיות המרחביות ובהתאם למדיניות 9144 בחניות המיועדות למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי. ובהתאם למדיניות 9144

2.4 מערכות

לא ימוקמו מתקנים טכניים במרחב הפתוח. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. מתקנים אשר ימוקמו על גגות המבנים יוסתרו ע"י מעקה הגג ובכל מקרה לא יבלטו מעליו. **חדרי השנאים** ימוקמו במרתף והכניסה אליהם תהיה ממדרגות המילוט של הבניין. חדר חשמל, מאגרי מים וחדרי משאבות יהיו במרתף. גנרטור חירום, מעבים וצ'ילרים למיזוג אוויר ימוקמו על גג המגדל ויוסתרו על ידי מעקה הגג. **שעון המים** הראשי ימוקם כחלק מחזית המבנה או כחלק מקיר התמך. בכל מקרה לא יוצב גמל המים בצורה שמפריעה לתנועת ושהיית הציבור במרחב הפתוח. חדר המכונות של בריכת השחייה יהיה בקומה מתחת לבריכה או בקומות אחרות במבנה ובתנאי שלא יוצמדו לשטחים הציבוריים.

מערכות מיזוג האוויר

יותקנו בתוך המבנה ובגג העליון. יהיה שימוש במי המזגנים להשקיה.

איכות אוויר:

גנרטור: מיקום גנרטור במפלס קומה טכנית, קומה 14, בחדר סגור. פליטת אגוזי גנרטור תהיה מעל קומת הגג הגבוהה. נידוף מטבחים: עפ"י חו"ד אין בתחום התכנית מסחר ציבורי. מתוכננים 2 מטבחים: בקומת מרתף (3-) ובקומה 1 נידוף המטבחים יעשה באמצעות שני פירים לקומת הגג העליון ויחוברו למערכות סינון ומפוחים. מסעדה/בית קפה: ישרתו את אורחי המלון, להגשה בלבד. חדרי קירור: במרתף (3-) אוורור חניונים: מתוכנן חניון רבובטי. פתרון הוצאת אוויר ומערכות גלאים יאושרו בשלב היתר הבנייה. לא יותרו פתחים לאוורור ברצפת קומת הקרקע/קרקע תחתונה דרך סבכות דריכה.

אצירת האשפה

תהיה בקומת הקרקע התחתונה, בהתאם להנחיות ואישור אגף התברואה וכמוצג בתכנית העיצוב.

הנחיות אקוסטיות

הבניין יעמוד בתקנות הרעש למניעת מפגעים משנת 1992. נספח אקוסטי של לבני מס' 2-2887 מיום 31.5.23 מאושר בכפוף לכך שלא יהיו שימושים רגישים במבנה. **בריכת שחיה** ובריכת פעוטות ימוקמו על גג המבנה התחתון. חדר המכונות של המבנה יהיה בקומה מתחתיהן. הצללה על הבריכות ואחסון חומרים מסוכנים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה תוספת שניה חלק כ"א: בריכות שחיה.

קרינה:

מיקום חדר טרפו יוצר מגבלות על חדר הכושר ושטחי ציבור הצמודים אליו. ככל שלא יהיה שינוי במיקום חדר הטרפו ו/או שטחי הציבור יידרש היזם להגיש מפרט מיגון וחיזוי קרינה בכפוף למפרט לבדיקת ואישור ממונה קרינה ברשות לאיכות הסביבה הנ"ל בכפוף להחלטת אגף מבני ציבור.

חומרים מסוכנים:

לשלב תעודת גמר יוגש היתר רעלים לבריכת שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.

דו"ח הידרולוגי:

לשלב היתר הבניה יוגש לאישור רשות המים בכפוף לחקירה הסביבתית.

כיבוי אש

רחבות כיבוי האש תתוכננה כך שלא תהווה פגיעה ברצף התכנוני במפלס המתחם.

ברזי הסניקה יותקנו בנישות ייעודיות שישתלבו בחזיתות הבניין ויסומנו בתכניות הבקשה להיתר הבניין.

פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה ע"י היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי**3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה**

המגרש ממוקם בלב המעי"ר ועל ציר תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ראשי. התכנון במגרש משתלב בתכנון העירוני של שדרת הקריה ומרחיב את המדרכה ברחוב מנחם בגין, משפר את רחוב יוסף קארו והופך אותו לרחוב משולב כולל נטיעות עצים בשתי המדרכות. כל השטח הפתוח בשטח המגרש יסומן בזיקות הנאה לציבור למעבר ושהייה. בחזית מנחם בגין המגרש ירחיב את מדרכה הקיימת וברחוב יוסף קארו תוקם כיכר עירונית קטנה בקצה הרחוב. כמו כן ייקבע מעבר ציבורי מונגש במעלית שיקשר את רחוב מנחם בגין ויוסף קארו. כל השטחים בין קו בניין קדמי לקו מגרש המסומנים בזיקת הנאה, יתוחזקו על ידי העיריה (ייחתם הסכם בנושא) ויהיה פתוחים ונגישים לציבור בכל שעות היממה ובכל ימי השבוע והשנה.

בקווי הבניין הצדיים תתאפשר זיקת הנאה למעבר רכב לחניון במבנה השכן ברחוב בגין 112.

בשטח שאינו מבונה בקו בניין צידי ממערב הוא שטח חלחול עם גינון וריצוף מחלחל ישמש לטובת המסחר והמלון ברוחב 1.50 מ'.

3.2 פיתוח השטח

כל חומרי הגמר והפרטים במדרכות ההיקפיות יהיו עפ"י הפרטים הסטנדרטיים של עיריית ת"א- יפו יתואמו ויאושרו ע"י אגף שפ"ע.

מדרכות ומעברים: עיצוב השטח הציבורי יעשה באופן הנותן העדפה להולכי הרגל, בפרטי פיתוח המשכיים בין מדרגות למיסעות ולמעברי שירות.

ריצוף: הרחובות סביב הפרויקט ירוצפו כמפורט בתכנית העיצוב באישור אגף שפ"ע.

תאום הנדסי: בשלב התאום ההנדסי יש לסכם את הבטחת ביצוע פיתוח הרחוב בהתאם לתכנית העיצוב.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

יינטעו עצים לפי חישוב של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח במדרכה לרחוב בגין. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 – הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחיה לעצי רחוב בתל אביב. לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב יפו. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ככל שלא אסורים עצים האסורים לשימוש. עצים ינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7,14 או 28 מ"ק. קוטר גזע העץ יינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ 4 צול בגובה מטר מהקרקע. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

נטיעת עצים בריצופים קשים-

העצים יגודלו במשתלה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מטר לפחות.

ניהול מי נגר-

15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי ואיטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף מחלחל) להלן ה"שטח". שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. השטח יתוכנן באזור הנמוך

במגרש ויונמך 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ 100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או בשטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים. פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לחקירה סביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים

4. מאפייני בניה ירוקה

א. תקינה לבניה ירוקה:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות. לעת הגשת ההיתר יוגש דוח על הפחתת פחמן בתהליכי הבניה.

ב. תקינה ליעילות אנרגטית:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי ממוצע B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שכל יחיד ואיכסון מלונאי עומדת בדירוג C לכל הפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מים:

חסכון במים שפירים יעשה על ידי מאגר מים ייעודי לאיסוף מי מזגנים לצורכי השקיית השטחים הפתוחים החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281. יוסף מתקן מינרליזציה / דישון כנדרש.

ד. גג כחול: יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("רוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). יש לשים לב כי פתרון זה נדרש ללא קשר ביכולת עמידה ביעדים לניהול נגר.
ה. הוצע פתרון מסוג ריצוף מחלחל מעל שכבת טוף להשהייה בשטח של 140 מ"ר, במקום בורות חלחול. כמו כן, צוין כי בתאום עם אדריכל נוף של הפרויקט הוחלט לרצף את האזור הנמוך בריצוף מחלחל ליעילות ההשהייה.

ד. סקר אנרגיה:

ייושמו מסקנות סקר האנרגיה אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה להלן:
- שילוב מערכות אלקטרו מכאניות לחיסכון מירבי.
- בהתאם להנחיית העירייה להיקף ייצור מינימלי של אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף של 22557 קוט"ש, לפי הנחיות העירייה.

איכות סביבה

א. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.
2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

ב. סינוור

בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו האמצעים הבאים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני:
- הוספת אלמנטים להצללה.
- בחירת זיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה מ-14% (בהתאם להנחיות המרחביות)

ג. אקוסטיקה

חוו"ד אקוסטית תתייחס למערכות מכניות בבניין, מיגון דירתי לרעש תחבורה, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים, מסחר, בריכת שחייה ככל שתתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.
ד. קרינה

יש לבצע סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל, קווי החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.

ה. מניעת מטרדי רעש ואבק באתר הבניה

יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבניה כולל התייחסות לכלי צמ"ה כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.

ו. פליטת אגוז גרנטור תהיה מעל קומת הגג הגבוהה

ז. נדוף מטבחים יעשה באמצעות פירים לגג העליון ויחוברו למערכות סינון ומפוחים

- ח.** ככל שלא יהיה שינוי במיקום חדר הטרפו ו/או שטחי הציבור יידרש היזם להגיש מפרט מיגון וחיזוי קרינה בכפוף למפרט לבדיקת ואישור ממונה קרינה ברשות לאיכול הסביבה. הנ"ל בכפוף להחלטת אגף נכסים ו/או אגף מבני ציבור.
- ט.** חומרים מסוכנים- לשלב תעודת הגמר יוגש היתר רעלים לבריכת שיחה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.

5. גמישות:

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

7. תנאים להיתר בניה:

6. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר והשלמת האישורים לבניה ירוקה ודירוג אנרגטי כפי שיוגדרו לעת הוצאת ההיתר.
7. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
8. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
9. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
10. הגשת דו"ח הידרולוגי לאישור רשות המים בכפוף לחקירה הסביבתית.
11. אישור מעבדה מוסמכת לעמידה בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה מגורם רשמי המסמך לתקן ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בת קיימא.

8. תנאים לתעודת גמר:

7. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
8. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
9. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
10. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
11. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
12. אישור מעבדה מוסמכת לעמידה בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה מגורם רשמי המסמך לתקן וכן דירוג לפי ת"י 5282 ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בת קיימא.

חווד מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר:

ממליצים לאשר את התכנית בתנאי עמידה בתנאים הבאים:

1. אישור אגף הנכסים, אגף מבני ציבור והיחידה האסטרטגית לשימוש והתכנון של השטחים הציבוריים וחתימה על הסכם הקמה – כל זאת תוך התייחסות לנושאים הבאים – גובה הקומה, תכנון ביחס למתקנים טכניים מתוכננים, כניסה ופיתוח בחזית, שימוש במעלית משותפת לכלל הציבור לירידה ממפלס מנחם בגין (לובי הראשי), מיקום מערכות טכניות וכו'.
2. תאום עם אדריכל העיר לנושאים הבאים:
- 2.1 תכנית פיתוח ומיקום מערכות טכניות, סימון זיקות הנאה כולל מעלית ציבורית לקישור מנחם בגין ויוסף קארו, מספר וגובה קומות תוך הצגת חזית לאורך רחוב מנחם בגין.
3. אישור היחידה לבניה בת קיימא לעמידה בדרישות הוועדה המקומית המעודכנות בנושא.
4. אישור היחידה לאיכות הסביבה כולל התייחסות למיקום חדר טרפו בסמיכות לשטחים ציבוריים.
5. אישור היחידה האסטרטגית לתמהיל יחידות הדיור ודרגת המלון המתוכנן תוך התאמה לדרישות התב"ע וההנחיות העירוניות.
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה ותכנון רחוב יוסף קארו.
7. אישור אגף שפע, אגף התנועה ושידרת קריה לתכנון ברחובות כולל קביעת אחריות עירונית לתחזוקת השטחים הפתוחים.
8. אישור אגף הכנסות מבניה לתאום עקרונות לנושא הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון:

אדריכל יואל פייגין: מציג את התוכנית הילה אשכנזי: יש חדר טרנספורמציה שבחלקו משפיע על השימושים של המבנה הציבורי. אנחנו מנסים למצוא פתרון ולהרחיק את השטח הציבורי הבנוי מהטרנספורמציה כי אחרת אי אפשר לעשות שהייה ארוכה רק שירותים או מחסן. כרגע אין פתרון תכנוני לכך אך יש לי הצעת פתרון שיש לדבר עליה עם היוזם אבל כדאי שנכתוב שתנאי לאישור התוכנית העיצוב מציאת פתרון מוסכם על אגף מבני ציבור ואגף נכסים לקרבה של חדר של הטרנספורמציה.

יואל פייגין: מדובר על שטח של 10 מ' מתוך 360 מ' מכיוון שהשימוש עוד לא ברור אז התנאי מכסה. הילה אשכנזי: מדובר על שטח של כ-25 מ' ולא 10 מ' כפי שמוצג אבל נדבר על כך.

בישיבתה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית העיצוב בתנאי עמידה בתנאים הבאים :

1. אישור אגף הנכסים, אגף מבני ציבור והיחידה האסטרטגית לשימוש והתכנון של השטחים הציבוריים וחתימה על הסכם הקמה – כל זאת תוך התייחסות לנושאים הבאים- גובה הקומה, תכנון ביחס למתקנים טכניים מתוכננים, כניסה ופיתוח בחזית, שימוש במעלית משותפת לכלל הציבור לירידה ממפלס מנחם בגין (לובי הראשי), מיקום מערכות טכניות וכו'.
2. תאום עם אדריכל העיר לנושאים הבאים :
תכנית פיתוח ומיקום מערכות טכניות, סימון זיקות הנאה כולל מעלית ציבורית לקישור מנחם בגין ויוסף קארו, מספר וגובה קומות תוך הצגת חזית לאורך רחוב מנחם בגין.
3. אישור היחידה לבניה בת קיימא לעמידה בדרישות הוועדה המקומית המעודכנות בנושא.
4. אישור היחידה לאיכות הסביבה כולל התייחסות למיקום חדר טרפו בסמיכות לשטחים ציבוריים.
5. אישור היחידה האסטרטגית לתמהיל יחידות הדיור ודרגת המלון המתוכנן תוך התאמה לדרישות התב"ע וההנחיות העירוניות.
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה ותכנון רחוב יוסף קארו.
7. אישור אגף שפע, אגף התנועה ושידרת קריה לתכנון ברחובות כולל קביעת אחריות עירונית לתחזוקת השטחים הפתוחים.
8. אישור אגף הכנסות מבניה לתאום עקרונות לנושא הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים.
9. מציאת פתרון לקרבה של השטח הציבורי הבנוי לחדר הטרנספורמציה באישור אגף נכסים ואגף מבני ציבור.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן קראוס

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27
18 - 23-0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

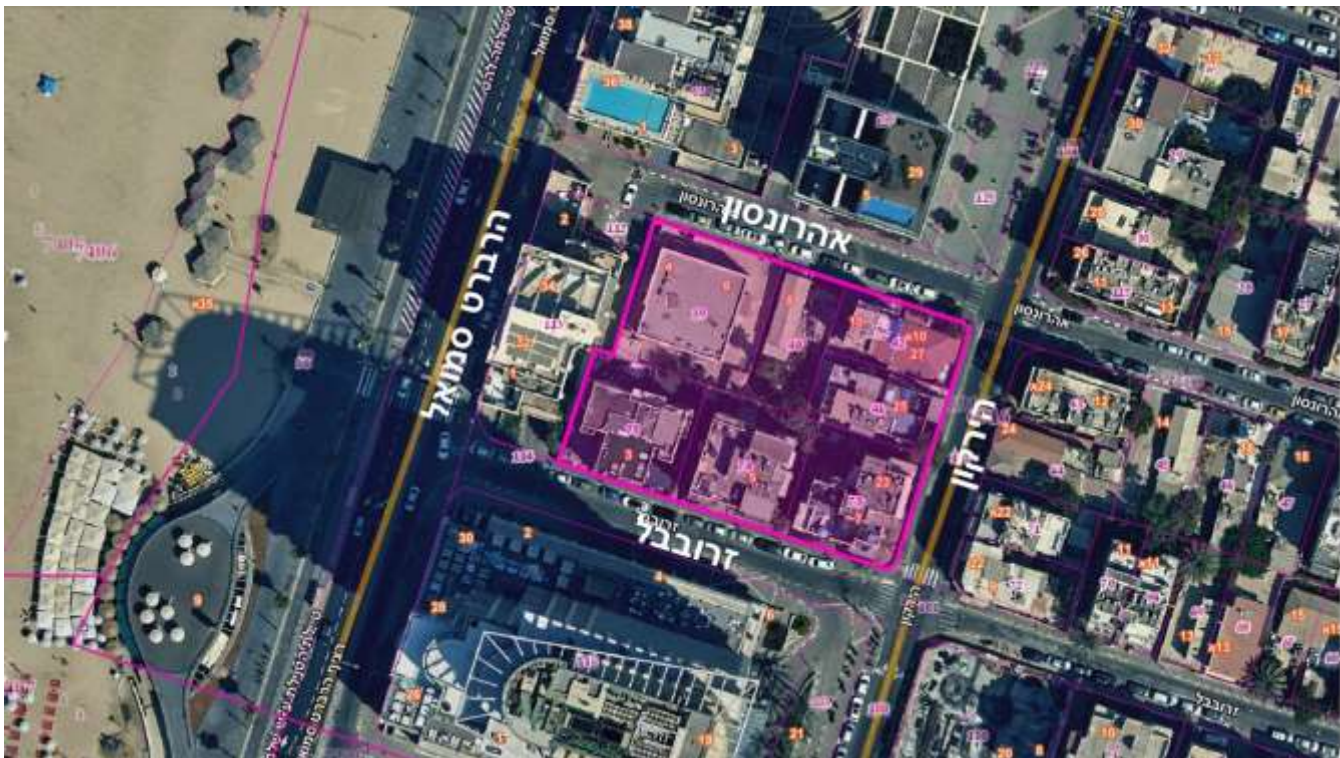
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

רצועת הפיתוח לאורך רצועת החוף המרכזית
בין הרחובות הרברט סמואל והירקון, בין הרחובות הירקון, הרברט סמואל, אהרונסון וזרובבל

כתובת:

הירקון 23-27 (אי-זוגיים), אהרונסון 4-10 (זוגיים), זרובבל 3-7 (אי-זוגיים)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6916	מוסדר	חלק	73-75, 39-42	

שטח התכנית:

2.93 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: פייגין אדריכלים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: חורחה זלצברג
יועץ בנייה ירוקה: יוזמות בע"מ

יזם:

יזם: דודי לוי בשם "הירקון זרובבל בע"מ"

בעלות:

בעלות: הירקון זרובבל בע"מ

מצב השטח בפועל:

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/4108/1 - תכנית עיצוב הירקון 23-27
18 - 0012-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

קיימים בשטח 7 בנייני מגורים ובית כנסת.

מצב תכנוני קיים:

תא/4108 – התכנית הראשית הקובעת את המסגרת התכנונית לפיה נערכת תכנית עיצוב זו, כתנאי להיתר בנייה. התכנית קיבלה תוקף בסמכות הועדה המחוזית ב 02.05.2016, ערב אישור תא/5000, והיא תואמת את עקרונות התכנון של תכנית המתאר. התכנית לא כללה איחוד וחלוקה וחייבה כתנאי להיתר בנייה אישורה של תכנית כזו. כמו כן כוללת התכנית סעיף פגות תוקף לאחר 5 שנים במידה ולא יוצא היתר בנייה כלל בתחום התכנית, עם אפשרות להארכת המועד בשנתיים נוספות, הארכה אושרה על ידי הועדה המחוזית בתאריך 26.04.21

תא/מק/4701 – תכנית איחוד וחלוקה שנערכה בתחום תא/4108, קיבלה תוקף ב15.06.2022 בסמכות הועדה המקומית ולאחר דיון בועדת ערר.

תא/5000 – תכנית המתאר לעיר ת"א-יפו קיבלה תוקף ב22.12.2016. תא/4108 אמנם קיבלה תוקף בסמכות הועדה המחוזית ערב אישור תכנית המתאר, אך היא עומדת בתוך המסגרת המתארית שקבעה:

- ייעוד – אזורי מגורים בבנייה רבת קומות ומוטה מלונאות.
- רח"ק – עד 6 בהתאמה לתמהיל מוטה מלונאות. אפשרות לתוספת 0.5 רח"ק למלונאות (אפשרות זו לא ממומשת בתא/4108).
- קומות – עד 25.
- מדיניות – התאמה להוראות מסמך מדיניות חופי.

תא/9117 – מדיניות תכנון לרצועת חופי מרכז ת"א אושרה בועדה המקומית ב16.09.2020. המדיניות קבעה הוראות בינוי ותכנון כלליות לתכנון במרחב. הוראות הבינוי בתכנית עיצוב זו נערכו בהתאמה להנחיית המדיניות.

1200 – אזור לתכנון בעתיד. מצב קודם לפני אישור התכנית הראשית תא/4108.

מצב תכנוני מוצע:

פרויקט הירקון 23-27 מתוכנן כחלק מרצף הפיתוח לאורך רצועת החוף המרכזית, בהתאם למדיניות התכנון לרצועה זו ולפי תב"ע מאושרת תא/4108 ותכנית איחוד וחלוקה מאושרת תא/מק/4710. הפרויקט כולל מבנה בעל מבנה מסד בגובה של 6 קומות ומעליו מגדל בן 12 קומות וקומה טכנית. המבנה בשימוש מעורב של מלונאות, מסחר, מגורים ושטחי ציבור. זאת תוך הפקעה לזכות דרך להרחבת רחוב הירקון לרוחב של 21 מ' וזיקות הנאה ברוחב 4 מ' להרחבת הרחובות אהרונסון וזרובבל.

טבלת נתונים:

נתונים בתכנית העיצוב בהתאמה לנתוני התכנית הראשית תא/4108:

נתונים		תכנית 4108
מ"ר	סה"כ 14,736 מ"ר	
שטחים עיקריים	מ"ר	מבנה ציבור 200 מ"ר+מגורים 4962 מ"ר+מלונאות 4631 מ"ר+מסחר 500 מ"ר
שטחי שרות	מ"ר	מבנה ציבור 80 מ"ר+מגורים 1895 מ"ר+מלונאות 2316 מ"ר+מסחר 150 מ"ר
מרפסות		12 מ"ר ליח' מגורים, 8 מ"ר ליח' מלונאות
גובה	קומות	18 קומות מעל קומת קרקע
	מטר	80 מ' מגובה הכניסה הקובעת
תכסית המגדל		עד 650 מ"ר
תכסית מרתפים		עד 85% משטח המגרש

- יח' דיור – התכנית הראשית תא/4108 מאפשרת 87 יח"ד. מבוקשות בתכנית העיצוב 31 יח"ד.
- יח' מלונאות - התכנית הראשית תא/4108 מאפשרת 116 יח' וקובעת שמספרן הסופי ייקבע בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות לעת מתן היתר בנייה. מבוקשות בתכנית העיצוב 79 יח'.

לפי תכנית תא/4108 ובהתאמה בתכנית העיצוב
שימושים

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27
18 - 23-0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שטחי עיקריים	מ"ר	מלונאות	מסחר	מגורים	שטחי ציבור
שטחי שרות	מ"ר	2316	150	1895	80
יחידות		79 חדרים		31 יח"ד	
בינוי					
גובה	קומות	סה"כ 18 קומות מעל קומת הקרקע (5 קומות מסד + 13 קומות מגדל + קומה טכנית). 4 קומות מרתף מתחת לקרקע			
	מטר	גובה מירבי של המבנה 80 מ', גובה מירבי של מבנה המסד 25 מ'			
תכנית המגדל		עד 650 מ"ר			
תכנית המסד		עד 85% משטח המגרש			
תכנית מרתפים		עד 85% משטח המגרש			

הדמיות המבנה



תכנית פיתוח השטח



- ב. סה"כ 18 קומות מעל קומת הקרקע שהם: 5 קומות מסד מעליהם עוד 13 קומות מגדל וקומה טכנית.
- ג. גובה מירבי של המבנה 80 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה מירבי של מבנה המסד 25 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- ד. קומת הקרקע בגובה מקס. של עד 6 מ' נטו, כוללת קומת גלריה. גובה קומה מירבי למלונאות ומגורים יהיה 3.6 מ' ברוטו. גובה מירבי לקומת הפרדה, היינו קומת המגדל התחתונה, יהיה 6 מ' ברוטו.
- ה. תכסית מירבית לקומות המגדל לא תעלה על 650 מ"ר ברוטו כולל מרפסות. היטל החזית של המגדל לכיוון רחוב הירקון לא יעלה על 22 מ' כולל מרפסות.
- ו. 4 קומות מרתף מתחת לקרקע לפי תכנית ע"1. בנוסף להוראות אלה ניתן להוסיף עד שתי קומות מרתף נוספות, לצורך הקמת חניון ציבורי לבאי החוף. היזם מבקש לא לבנות קומות מרתף אלה ולא להוסיף חניון ציבורי.
- ז. לפחות 15% משטח המגרש לבנייה יישמר ללא תכסית בנייה תת ועל קרקעית.
- ח. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/4108
- קו בניין קדמי לכיוון רחוב הירקון) - 4 מ'.
 - קו בניין צידי-ימני לכיוון רח' זרובבל - 4 מ'.
 - קו בניין צידי-שמאלי לכיוון רח' אהרונסון - 4 מ'.
 - קו בניין אחורי 6 מ'.
- ט. **תמהיל יחידות דיור**
- מוצעות 31 יח"ד בשטח כולל של 6857 מ"ר, עיקרי: 4962, שירות: 1895 מ"ר, בהתאם לתכנית הראשית תא/4108. 20% מסך כל הדירות המגורים הם דירות קטנות בשטחן הכולל לא יעלה על 75 מ"ר. להכניס תמהיל – טבלה כפי שהועברו בהנחיות
- י. **שטח ציבורי בנוי** בהיקף כולל של 280 מ"ר ממוקם בקומת קרקע עם כניסה נפרדת מרחוב אהרונסון. כניסה לשטח ציבורי ישירות מהרחוב ובגובה מדרכה. גובה שטח ציבורי לא יהיה פחות מ-4.50 מ' נטו. העמודים הקונסטרוקטיביים יהיו בקירות חיצוניים ופנימיים. לא תהיה ירידת מערכות דרך השטח הציבורי ולא תתאפשר קרבת מערכות מטרידות בקרבת השטחים בכפוף למתן חווד היחידה לאיכות הסביבה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27	12/07/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18 - 2023-0012

השימוש הציבורי בשטח לא נקבע במסגרת תכנית העיצוב. וייקבע כתנאי להגשת בקשה להיתר כמו כן אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור יידרש כתנאי סף להגשת הבקשה.

1. מיקום המרחב המוגן ייקבע בהתאם לשימוש שיבחר בעת הגשת היתר הבניה. (ישנם שימושים ציבוריים שהמרחב המוגן חייב להיות חלק אינטגרלי מהשטח מהסיבה שמדובר לעיתים באוכלוסיות שלא יכולות "להתערבב" עם אוכלוסיות אחרות- ילדים/ בעלי מוגבלויות וכו')

2. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.

3. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכו'.

4. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים

5. ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. במסגרת תכנית העיצוב/היתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקום הורדת והעלאת הנוסעים באישור מהנדס העיר. מיקום ומס' מקומות העלאה והורדה יעשה בתיאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטים.

מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי.

2.5 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

ד. **חומרים** – הבניין מעוצב בצורה עדינה ואלגנטית עם שימוש באלמנטים באופי תל אביבי. קיימת חזרתיות של קומות ומשחק עדין במרפסות ליצירת צורה גלית ודינמית בשילוב חומרי גמר מודרניים ואיכותיים כמו זכוכית LOW, חיפוי אלומיניום/חיפוי זכוכית/קוריאן/דקטון

ה. **מרפסות** – המרפסות היקפים בקומות מסד ובקומות מגדל עם משחק עדין בצורת מרפסת בכל קומה, מעקות בתאם להנחיות עיריית ת"א

עיצוב המרפסות יהיה בהתאם לתכנית העיצוב וכחלק מקונטור המבנה. מעקות המרפסות ממתכת

- הנחיות לעיצוב המרפסות ושילובן בחזית (מידות, אורך ויחס לחזית).
- התייחסות לאיסור הקמת מרפסות מדלגות.
- המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי.

ח. לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג

ט. מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.

ו. קומה טיפוסית:

- י. לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן
- יא. לנושא זה יש להציג בחוברת העיצוב: קומה טיפוסית מקסימלית ומיקומה במבנה ואת הקומה שמתחתיה, חתך אורך ורוחב סכמתיים דרך כל מבנה
- יז. **מסתורי כביסה** – לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה. יש לציין מה הפתרון העקרוני במבנים.
- ח. **הצללות וסגירות חורף** – בהתאם להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד' והכל בתנאי הוצאת רישיון עסק כחוק.
- ט. **שילוט** – בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ז. חזית חמישית

- יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו

התוכן תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 12/07/2023 0012-23 - 18

סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

יא. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. אלמנטי התאורה יהיו מותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין תאורת הצפה כללית על המבנה

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע

שימושים בקומת הקרקע: שטחי מסחר, לובי המלון, לובי מגורים, שטחים ציבורים, כניסה למבנה בית כנסת. שימושים טכניים: שטח חצר משק ודחסנית אשפה. רמפת כניסה לחניה תת קרקעית מרחוב אהרונסון.

ב. כניסות למבנים

כניסות ראשיות: כניסה למלון מרחוב הירקון. כניסה למגורים מרחוב הירקון/אהרונסון. כניסה לשטחי הציבור מרחוב הירקון/זרובבל. בנוסף כניסות לשטחי המסחר מהרחובות סביב והשביל בדופן המערבית. כל הכניסות בגובה המדרכות. תותר הבלטת גגונים מחומרים זכוכית ופלדה בהתאם להוראות החוק.

ג. שטחים משותפים בנויים

מבואת הכניסה, חדר האשפה בקומת הקרקע משותפים למלון ולדירות המגורים. מערכות הבניין כגון גנרטור חירום על הגג, מאגרי מים במרתף משותפים גם הם.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

- א. תכנית מרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש
- ב. תקני החנייה יהיו בהתאם לתקן התקף בשלב היתר הבניה
- ג. חניות אופנועים ואופניים –
- ד. רכב חשמלי:
 - בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית חכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
 - בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
 - בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.
- ה. חניון ציבורי (פרטי):
 - התכנית כוללת אפשרות להקמת שתי קומות חנייה ציבורית לבאי החוף בנוסף למקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן ובכל מקרה לא פחות מ-50 מקומות חנייה ציבוריים – היזם מבקש לא להקים חניון זה.
 - ו. עקב דרישה לחניה ציבורית החניון תוקם בשימוש מכפלי חניה.
 - ז. בזמן היתר בניה תתאפשר הקלה לביטול חניון ציבורי והפחתת תקן חניה למגורים.

2.6 מערכות

ככלל לא ימוקמו מתקנים טכניים במרחב הפתוח, מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. מתקנים אשר ימוקמו על גגות

התוכן מס' החלטה 12/07/2023 18 - 0012-23	תא/תעא/14108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

המבנים יוסתרו ע"י מעקה הגג ובכל מקרה לא יבלטו מעליו. בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

- א. חדרי השנאים ימוקמו במרתף ויאווררו לכיוון רחוב אהרונסון, כמוצג בתכנית הפיתוח. כניסה אליהם תהיה ממדרגות המילוט של הבניין.
- ב. חדר חשמל פרטי, מאגרי מים וחדרי משאבות יהיו במרתף.
- ג. גנרטור חירום, מעבים וצילרים למיזוג אוויר ימוקמו על גג המגדל ויוסותרו על ידי מעקה הגג.
- ד. שעון המים הראשי ימוקם בכניסת השירות מרחוב זרובבל.
- ה. חדר המכונות של בריכת השחיה יהיה בקומה מתחת לבריכה או בקומות אחרות במבנה.
- ו. מערכות מיזוג האוויר יותקנו בתוך המבנה ובגג העליון. יהיה שימוש במי המזגנים להשקייה.
- ז. לא יותרו פתחים לאוורור ברצפת קומת הקרקע דרך סכבות דריכה, בהתאם לסכמת אוורור המרתפים בנספח התשתיות.
- ח. אצירת האשפה תהיה בקומת הקרקע, בהתאם להנחיות ואישור אגף התברואה וכמוצג בתכנית העיצוב.
- ט. הבניין יעמוד בתקנות הרעש למניעת מפגעים משנת 1992.
- י. בריכת שחיה ובריכת פעוטות ימוקמו על גג המבנה התחתון. חדר המכונות של המבנה יהיה בקומה מתחתיה. הצללה על הבריכות ואכסון חומרים מסוכנים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה תוספת שניה חלק כ"א: בריכות שחיה.
- יא. תתאפשר הצבת אלמנטי תאורה כללית למתחם ותאורת אלמנטים וריהוט השפ"פ באישור ותאום עם אדריכל העיר. תאורת הבניין תתאים לחוברת הנחיות לתאורה אדריכלית בעיר ת"א-יפו, שאושרה ע"י הועדה מקומית ביוני 2011 ותאושר במסגרת היתר הבניין.
- יב. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמנו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה ע"י היזם.
- יג. כיבוי אש – רחבות כיבוי האש תתוכננה כך שלא תהווה פגיעה ברצף התכנוני במפלס המתחם. ברזי הסניקה יותקנו בנישות יעודיות שישתלבו בחזיתות הבניין ויסומנו בתכניות הבקשה להיתר הבניין.

2.7 בניה בשלבים:

אין בניה בשלבים בתחום תכנית זו.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

1. זיקות הנאה 4 מ' להרחבת הרחובות הירקון, זרובבל ואהרונסון - במסגרת הבניה תינתן זיקת הנאה להולכי רגל בהתאם לתכנית תא/4108. חלק זיקת הנאה שבמפלס הרחוב יתוכנן ויפותח כמקשה אחת עם המדרכה דרך מוצעת. התכנית כוללת שטח הפקעה לזכות דרך להרחבת רחוב הירקון לרחוב של 21 מ' וזיקות הנאה ברוחב 4 מ' להרחבת הרחובות אהרונסון וזרובבל.
2. שטח פתוח בדופן המערבית - שטח חלחול עם גינן וריצוף מחלחל ישמש לטובת המסחר והמלון עם אפשרות של מעבר לציבור ברוחב של לפחות 1.50 מ'.

3.2 פיתוח השטח

פיתוח השטח כולל 15% משטח המגרש פנוי מבנייה בתת ועל הקרקע, שטח זה מרוכז בדופן המערבית של המבנה. כל חומרי הגמר והפרטים במדרכות ההיקפיות יהיו ע"פי הפרטים הסטנדרטיים של עיריית ת"א-יפו ותואמו ויאושרו ע"י אגף שפ"ע.

א. מדרכות ומעברים: עיצוב השטח הציבורי יעשה באופן הנותן העדפה להולכי הרגל, בפרטי פיתוח המשכיים בין מדרגות למיסעות ולמעברי שירות. פיתוח גישה למבנה הציבור ו/או זיקת הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

ב. ריצוף: הרחובות סביב הפרויקט ירוצפו כמפורט בתכנית העיצוב בתאום עם מינהל אגף שפע ודרכים. מומלץ שהביצוע יעשה על ידי היזם עד לאבן השפה ויימסר לעירייה לתחזוקה – הנושא יעוגן בחוזה ההקמה והתחזוקה של השטחים הפתוחים כתנאי להיתר בניה. התכנון יכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל מקדם החזרה (אלבדו) בערך שלא יפחת מ 0.25/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

ג. תאום הנדסי: בשלב התאום ההנדסי יש לסכם את הבטחת ביצוע פיתוח הרחוב בהתאם לתכנית העיצוב.

התוכן מס' תעא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 12/07/2023 18 - 0012-23

ד. עצים:

- בתחום התכנית בשטח הרחבת רחוב הירקון מסומן בנספח העצים עץ להעתקה שיועבר בליווי אגרונום בהתאם להנחיות העירייה במסגרת עבודות הפיתוח. עצים לפי חישוב של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח ינטעו בשצ"פ ולאורך רחוב הירקון.
 - בשטח זיקות ההנאה יישמר עומק שתילה גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
 - נפח השתילה המזערי עבור העצים הנדרשים (לא רק עבור מיתון הרוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
 - עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
 - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב
 - לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.
 - נטיעת עצים בריצופים קשים:
 - מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים, כדי לאפשר לכל עץ עומק בית גידול נאות.
 - העצים יגודלו במשתלה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות
 - נטיעת עצים במדרכות:
 - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו מ 1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף
 - ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון: אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- ה. דו"ח רוחות: ישולבו אמצעים למיתון רוחות טורדניות בהתאם להנחיות עיריית ת"א לעת היתר בנייה.

4. מאפייני בניה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)

- א. בניה ירוקה: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות בניה ירוקה של הועדה המקומית/מה"ע – עמידה בת"י 5281 בדרגת 3 כוכבים לפחות לשימושי המלונאות והמגורים. בנוסף המבנה יעמוד לפחות בדירוג **B** למבנים ו-**C** ליחידות הדיור והאירוח. יעשה שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה.
- ב. העמדה והצללה: בנספח הסביבתי ובניה ירוקה המצורף לתכנית זו ניתנת התייחסות לנושא ההצללות והעמדת המבנים.
- ג. זיגוג: הזכוכית תהיה שקופה, בהירה. הרפלקטיביות לא תעלה על 14%. במידה ותוצג זכוכית בעלת ביצועים אנרגטיים גבוהים, תינתן לפי שיקול דעת מה"ע החרגה לרמת רפלקטיביות של עד 17%.
- ד. בידוד טרמי: בכל הקומות (מלבד קומת הקרקע) יעשה שימוש בזיגוג "בידודית" ויעשה שימוש **E-LOW** בזכוכית
- ה. מערכות הצללה ומרפסות: ההצללות על חזיתות המבנה תהיינה חיצוניות ו/או כלואות בזיגוג כפול.
- ו. מקדם מעבר אור: תינתן עדיפות לשימוש בזיגוג סלקטיבי האפשר מעבר אור גבוה ומעבר סולרי נמוך. זאת בעיקר בשטחי הזיגוג המוצלים ע"י מערכות הצללה ומרפסות.
- ז. אוורור טבעי: לכל חדרי המלון יהיו פתחים משמעותיים במעטפת המזוגגת לאוורור טבעי. בדירות שאינן זוכות לאוורור מפולש ע"פ בדיקות האוורור במסמכים הנלווים לתכנית - יותקנו מאווררי תקרה בחללים ציבוריים של דירות אלו, בקוטר שלא יפחת מ-52 אינץ', בצירוף רשימת הדירות הרלוונטיות והתחייבות יזם להתקנת המאווררים.

התוכן מס' תעא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 12/07/2023 0012-23 - 18

ח. חסכון במים: יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

- ט. ניהול מי נגר:** פרק זה מתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021:
- שטחים פתוחים: 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית ו/או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (ובכלל זה פנוי מכל סוג ריצוף לרבות ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון, לנטיעת עצים וכאמצעי למיתון תופעת אי החום העירוני. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
 - חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל מסוג גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% משטח הגג ברוטו (קרי, תכסית הגג כולו), או בהתאם למסקנות נספח ניהול הנגר של התכנית, הגדול מבין השניים. שטח הגגות לחישוב יכלול שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות, דקים וכו'. מפרט הביצוע יהיה בהתאם למפרט טכני לחזית חמישית שיאושר ע"י עיריית ת"א
 - נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהיו, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
 - יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
 - מים ממרזי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
 - כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
 - לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון.
 - הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

י. מנדוף: ארובות המינדוף יעלו 2 מ' מעל גג עליון

יא. אסבסט: לצורך פירוק האסבסט יש להתקדר עם קבלן אסבסט מורשה ולקבל היתר לעבודות באסבסט מהמשרד להגנת הסביבה כתנאי לתחילת עבודות

יב. לשלב היתר בניה יוגשו החומרים הבאים: חו"ד אקוסטית מפורטת, הטמעת פתרונות מאושרים בנושא איכות אוויר בתוכניות, אישור רשות המים לשפילת מי תהום, סימולציית שטף מגנטי ממקורות החשמל בתוכנית ואישור הממונה על הקרינה מהמשרד להגנת הסביבה לחדר השנאים.

יג. מתקני חניה לאופניים:

יתוכננו ויוצגו חניות אופניים לטווח ארוך ולטווח קצר, בהתאמה, לפחות בהיקף הנדרש על פי מסמך מדיניות 9144 של עת"א

תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020 או עדכון שלו שיפורסם מעת לעת. בנוסף להנחיות המדריך, יחולו ההוראות הבאות:

- הגישה למתקני החניה תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל מרשת נתיבי האופניים הקיימת והמתוכננת במרחב הציבורי. בהעדר שביל אופניים קיים או מתוכנן ברחובות הגובלים במגרש, תוצג גישה ברכיבה מהמסעה על פי שיקול דעתו של מתכנן התנועה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27	12/07/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18 - 2023-0012

- גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת המרתף תעשה ללא צורך להוליך את האופניים בתוך מבנה וללא צורך בפתיחה של יותר מדלת אחת. התכנון יעשה באחת משתי הדרכים הבאות או בכל פתרון אחר העונה על ההגדרה הנ"ל, באישור מהנדס העיר:
 - תשתית הרכיבה תתוכנן בשביל אופניים נפרד, ובשביל מסומן לאורך כל הדרך בתוך החניון עד מתקן החניה שימוקם במרתף העליון. שביל האופניים יהיה בשיפוע המאפשר רכיבה לכל רוכב, על פי שיקול דעתו של יועץ התנועה.
 - גישה ב"מעלית אלונקה" 18 שתמוקם באופן נגיש לחזית הקידמית ובסמוך לשביל האופניים.
 - בפרויקטים הכוללים יותר מבניין אחד פיזור חניות האופניים בקומות המרתף יהיה מחולק באופן שווה ככל הניתן בין כל אחד מהבניינים ו/או הכניסות ו/או האגפים.
 - על אף האמור בסעיף 3.2.1 במדריך, שטחי מחסנים פרטיים לא יכללו במנין חניות האופניים המזערי.
- אופן היישום של חניות האופניים לטווח ארוך ולטווח קצר יוצג ע"ג נספח תנועה חתום על ידי יועץ התנועה ויועץ הנוף

י. תשתיות אנרגיה

1. תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
2. יש לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים על פי ממצאי סקר אנרגיה – 168,360 קוט"ש לשנה. לטובת הקמת פאנלים פוטו-וולטאים, שטח מקורה הנושא מערכת ייצור אנרגיה לא יחשב כחלק ממנין השטחים.
3. תיבחן הקמת מרכז לאגירת אנרגיה בשלב התכנון המפורט בהתאם להמלצות סקר האנרגיה

טו. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

- בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה, ראה תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, מרץ 2023. נוסף על כך, ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה)
- בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה
- בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27
18 - 0012-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

5. גמישות:

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

6. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

בנוסף לתנאים המוגדרים בתכנית הראשית:

12. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
13. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
14. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
15. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
16. אישור מעבדה מוסמכת (שלב מקדמי) לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה

7. תנאים לקבלת היתר בנייה:

- א. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור יחידת אכסון מלונאות בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ב. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.

8. תנאי לתעודת גמר:

בנוסף לתנאים המוגדרים בתכנית הראשית:

13. רישום השטחים הציבוריים והשטחים הבנויים ע"ש העירייה בבעלות ורישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין.
14. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
15. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב - יפו
16. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
17. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור יחידת אכסון מלונאות, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
18. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר ומח' תכנון מרכז)

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27	12/07/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18 - 2012-0012

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקוני עיצוב לאישור סופי של מהנדס העיר.
2. אישור סופי של הרשות לאיכות הסביבה למסמכי התכנית.
3. אישור אגף התנועה למאפייני התנועה והתחבורה בתכנית.
4. חתימה על הסכם תחזוקה עם עיריית ת"א-יפו כך שכל שטחי זיקות ההנאה בדפנות הרחובות יתוחזקו ע"י העירייה עד לחזית הבינוי.
5. אישור סופי מאגף מבני ציבור לשטח הציבורי הבנוי כפי שיוצג בתכנית העיצוב, כולל השלמה במידת הצורך של תנאים והוראות לעניין קביעת השימוש הציבורי, הבטחת הקמתו, רישומו ומסירתו.
6. אישור היח' לתכנון אסטרטגי למאפייני המגורים והמלונאות בכלל זה תמהיל יחידות הדיר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 2012-0012 מיום 12/07/2023 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית עיצוב הירקון 23-27 רצועת חוף הים לפי תבע מאושרת יואל פייגין : מציג את התוכנית.

דורון ספיר : איך מגיעים למלונאות איך נכנסות מוכניות איפה יורדים האורחים? יואל פייגין : מפרץ ההורדה נמצא בצד בזרובל גם אדריכל העיר וגם מח' תנועה בקשו למקם את ההורדה ברחובות הצדדים ולא בראשית שלרח' הירקון. התייר ילך 15 20 מ' למלון.

דורון ספיר : ברח' זרובל לא תהיה כניסה למלון יואל פייגין : לא

יואל פייגין : כל נושא השרות יהיה מיעקובסון זה רק כניסה ויציאה, קבלנו אישור של אגף התנועה. דורון ספיר : הכניסה לחניון?

יואל פייגין מציג במצגת ברח' אהרונסון ומתואם עם מחלקת התנועה.

דורון ספיר : זה יהיה עם קולונדה ?

יואל פייגין : בירקון לא יהיה קולונדה? הורסים בנינים והופכים את כל השטח למרחב ציבורי גדול. מלי פולישוק : זה לא אידאלי שתייר צריך ללכת 20 מ' למלון

דורון ספיר : כמה חדרים יש במלון

יואל פייגין : כרגע יש 75 חדרים ברמה גבוהה בעתיד נבקש להגדיל את המלון

דורון ספיר : כל הפריקה והטעינה תהיה באהרונסון יואל פייגין : כן

שושנה בר לב : השטח קטן

דורון ספיר : לא תהיה בעיה של הסתובבות של הרכבים?

שושנה בר לב : לא הם נכנסים למגרש ויוצאים.

מלי פולישוק : כתוב בראשית שאפשר 87 יח"ד 116 חדרים ואתם עושים הרבה פחות מזה 31 יח"ד מה הכוונה? אף אחד לא מוותר על 50 יח"ד סתם כך, האם יהיה אפשר לבנות עוד חדרים?

יואל פייגין : זה התמהיל והתמהיל לאורך כל חוף הים משתנה בהתאם לשיווק כרגע בקשנו מאתנו את זה. אלון מטוס : במקום הזה יש אפשרות לתוספת חצי רח"ק כרגע זה לא הנושא. היזם יהיה מעוניין בעתיד לאותו חצי רח"ק, להבנתי הדבר הזה שיוכל לשאת עליו עוד שתיים או שלוש קומות להשלים את אותו תוספת חצי רח"ק.

דורון ספיר : מאשר תוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 2012-0012 מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27
18 - 123-0012 ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקוני עיצוב לאישור סופי של מהנדס העיר.
2. אישור סופי של הרשות לאיכות הסביבה למסמכי התכנית.
3. אישור אגף התנועה למאפייני התנועה והתחבורה בתכנית.
4. חתימה על הסכם תחזוקה עם עיריית ת"א-יפו כך שכל שטחי זיקות ההנאה בדפנות הרחובות יתוחזקו ע"י העירייה עד לחזית הבינוי.
5. אישור סופי מאגף מבני ציבור לשטח הציבורי הבנוי כפי שיוצג בתכנית העיצוב, כולל השלמה במידת הצורך של תנאים והוראות לעניין קביעת השימוש הציבורי, הבטחת הקמתו, רישומו ומסירתו.
6. אישור היח' לתכנון אסטרטגי למאפייני המגורים והמלונאות בכלל זה תמהיל יחידות הדור.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן קראוס

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מיקום:



מצפון : חלקות 89,90
ממערב : חלקה 155 – רחוב הושע
מדרום : חלקות 95,96
ממזרח : חלקה 98 – רחוב הירקון

כתובת:

תל אביב – יפו
רחוב הושע 8-10, רחוב הירקון 295

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6962	מוסדר	חלק	91,92,93,94	

שטח התכנית: 1.714 דונם

עורך התכנית: בר אוריין אדריכלים בע"מ
מודד:

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

בעלות: קרן קיימת לישראל, כל הרשומים בנסח הטאבו הינם חוכרים.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4702 - תוספת שימוש לתכנית תא/2611
-	דיון בהפקדה

מצב השטח בפועל: במגרשים 91, 92, 94 קיימים מבנים פרטיים בני קומה אחת, במגרש 93 חניון פרטי וחלק ממבנה ציבורי בן קומה אחת המשמש את מועדון הכדורסל של מכבי. לפי תא/5000 האזור מוגדר למגורים בבניה רבת קומות.

מדיניות קיימת:

מתחם הושע כולל 5 מבנים בני 11-13 קומות מעל קומת קרקע. בהתאם לתכנית תא/2611 שקובעת את ייעוד האזור שממזרח לנמל תל-אביב לאזור מגורים מיוחד ע"י קביעת אזור מגורים, דרכים להרחבת רחוב הירקון ושפ"פ. התכנית המוצעת חלה על מבנה אחד בלבד במגרש 2 מתוך החמישה הכלולים במתחם הושע.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה : תא/2611 שכונת פועלים ג'.
יעוד קיים : מגורים, דרך, שטח פרטי פתוח.
שטח התכנון : 7.216 דונם
זכויות בניה : בהתאם לסעיף 10.2 בתכנית המאושרת תא/2611.

מצב תכנוני מוצע:

עקרונות ודברי הסבר:

התכנית מאפשרת הוספת שימושים ציבוריים בבניין חדש בן 12 קומות. הבניין במצב המאושר הוא למגורים לפי תכנית תא/2611. הוספת השימוש נעשית על מנת לאפשר מימוש שטר הקדש שחל בחלקות 93 ו-95 המהווים חלק ממגרש 2 בתכנית תא/2611. קיימת בקשה להיתר בנייה למגורים לפי התכנית המאושרת עם החלטת ועדה חיובית מיום 13.04.22, בקשה 22-0300. התכנית תאפשר את השינוי בבניין כך שימומש שטר ההקדש.

השימוש הציבורי יחליף קומת מגורים מתוכננת בקומה הראשונה בשטח של כ 500 מ"ר ברוטו ובנוסף, בקומת הקרקע, יתוכנן לובי לשימוש הציבורי בשטח של כ 70 מ"ר שיחליף שטח מתוכנן למגורים. כל זאת בכפוף להסכם אשר נערך בין תנועת "מכבי" ישראל לבין הקדש "בית בנימין" באמצעות נאמני ההקדש בתאריך 15.02.2015.

מטרות התכנון:

1. הוספת שימושים ציבוריים לשימוש המותר, מגורים מיוחד לפי תא/2611.
2. המרת זכויות בנייה למגורים בזכויות בנייה לשימוש הציבורי.
3. תוספת זכויות בנייה למרפסות לשימוש הציבורי, במקום זכויות בנייה מתקף התקנות.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור מהרחוב לכניסה.

שימושים:

שימוש עיקרי למגורים ללא שינוי לפי תא/2611.
במסגרת תכנית זו - תוספת שימושים ציבוריים לספריה ציבורית, אולם הרצאות, גלריה או חדר כושר. בפועל מתוכנן לספריה.

- לפי תכנית המתאר תא/5000 האזור בייעוד מגורים בבנייה רבת קומות ומוטה מלונאות - מחייב שימוש מלונאי לתכנית בסמכות הועדה המקומית. תכנית תא/2611 אושרה טרם אישור תכנית המתאר ולכן אינה כוללת שימושים מלונאיים. תכנית זו מטרתה להסדיר את השימוש להקדש בלבד ואינה מוסיפה שימושים מלונאיים גם היא, לכן **סמכות אישור התכנית בידי הועדה המחוזית.**

זכויות בניה:

תוספת השימוש תהיה על בסיס זכויות בנייה שקיימות בתכנית המאושרת למגורים. התכנית כוללת המרת שטחי מגורים (עיקרי ושירות) לשטח לשימוש הציבורי (עיקרי ושירות). כמו כן התכנית מוסיפה שטח עיקרי למרפסות לשימוש הציבורי כדי להחליף זכויות בנייה למרפסות למגורים מתוקף התקנות.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4702 - תוספת שימוש לתכנית תא/2611
-	דיון בהפקדה

השימוש הציבורי יהיה בשטח 70 מ"ר לובי כניסה בקומת הקרקע, ובקומה הראשונה שטח של 453 מ"ר עיקרי + 51 מ"ר למרפסות + 47 מ"ר עבור ממ"קים.

1. המרת 570 מ"ר שטח למגורים (עיקרי+שירות) ל 570 מ"ר שטח למבני ציבור (עיקרי+שירות)
2. תוספת 51 מ"ר שטח עיקרי למרפסות לשימוש הציבורי, במקום 51 מ"ר בתכנון הקיים שטח למרפסות מגורים מתוקף התקנות.

- בשימוש הציבורי - תתאפשר המרת שטח שירות לעיקרי ולהיפך.
- תתאפשר המרת שטח שירות למגורים לשטח שירות או עיקרי לשימוש הציבורי.

צפיפות: בהתאם לתוספת השימוש

מספר קומות: 10 קומות לפי התכנית התקפה + 2 קומות בהקלה (ללא קשר לתכנית זו). סה"כ 12 קומות. תכנית זו אינה משנה את מספר הקומות.

גובה: 46.5 מ', ללא שינוי מהתכנית התקפה.

קווי בניין: ללא שינוי מהתכנית התקפה ובהתאם לתכנית העיצוב המאושרת.
קדמי מערבי – 2 מ' להפקעה.
קדמי מזרחי – 1 מ' להפקעה.
צידי צפוני – 3.3 מ'
צידי דרומי – 6 מ'.

תחבורה, תנועה, תשתיות: הקצאת 4 חניות לטובת השימוש הציבורי מתוך תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

עיצוב: ללא שינוי מהמאושר בתעא/2611 (1)

התייחסות לסביבה: תוגדר זיקת הנאה למעבר להולכי רגל בתחום המגרש עבור גישה לשימוש הציבורי.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
	337	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
6,135 (עיקרי+שירות) למגורים, ללא מרפסות	6,705 (עיקרי+שירות בהיתר) למגורים ללא מרפסות	מ"ר
570 (עיקרי ושירות) לשימוש הציבורי + תוספת 51 מ"ר עיקרי עבור מרפסות לשימוש הציבורי.		
ללא שינוי	12 (10 לפי תא/2611 + 2 קומות בהקלה)	קומות
ללא שינוי	46.5 מעל פני הים	מטר
ללא שינוי	בתחום קווי הבניין המאושרים	תכנית
הקצאת 4 חניות לשימוש הספרייה	בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר בניה	מקומות חניה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית, בכפוף לתנאים הבאים:
הבטחת שיפוי כנגד תביעות 197 בהתאם לסיכומים עם אגף נכסים

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4702 - תוספת שימוש לתכנית תא/2611
-	דיון בהפקדה

אלון מטוס : תוכנית בסמכות מחוזית והדיון להמליץ לועדה המקומית להפקיד את התוכנית. זהו מגרש בעורף נמל ת"א בין הושע לירקון - מגרש למגורים. יש תב"ע בתוקף למגורים בלבד בין רח' הושע לירקון. המגרש עליו חלה התוכנית זהו מגרש אחד מתוך סדרה של מגרשים בתב"ע מאושרת שאושרה לפני תוכנית המתאר. במקום הזה לפי התב"ע קודמו היתרי בניה וחלקם כבר במימוש לאותו מבנה למגורים. במגרש הזה יש שם "הקדש" ובסופו של דבר ההסכם בין העיריה להקדש שאחד מנאמני ההקדש הוא העיריה ובמסגרת הסכם הפשרה סוכם שהשימוש תהיה ספריה ציבורית. לכן פועלים לפי אותו הסכם פשרה הסכם שיאפשר מימוש 500 מ"ר לשימוש ספריה 701 מ"ר 41 חניות לשימוש הציבורי. היזם יבנה והבעלות היא בעלות עיריה ושטח ציבורי לכל ענין.

הילה אשכנזי : זה הקדש ונאמני ההקדש הם מנהל אגף נכסים יש חוזה הקמה שנחתם שעל בסיסו מקודמת התוכנית הזו.

אודי כרמלי : זו לא הפקעה.

אלון מטוס : התב"ע מוסיפה את השימוש הציבורי ומסדירה את השטחים.

דורון ספיר : לאשר את תוספת השימוש ציבורי.

בישיבתה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית, בכפוף לתנאים הבאים :

הבטחת שיפוי כנגד תביעות 197 בהתאם לסיכומים עם אגף נכסים

משתתפים : דורון ספיר