

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

**פרוטוקול מספר 19-0002
א' אדר תשע"ט 06/02/2019 09:00 - 13:00**

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

מ"מ יו"ר הועדה וחבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה	שפירא ליאור אופירה יוחנן וולק זמיר אסף ברנד פרנק ציפי לדיאנסקי ראובן עו"ד להבי מיטל הראל אסף	השתתפו ה"ה :
מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע שמאית הועדה המקומית ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מנהלת לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אילנית לוזון שגב רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' לריסה קופמן, אדר' איל רונן אורית בן אסא אלה דוידוף	נכחו ה"ה :
מ"מ ראש העירייה מ"מ יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה חבר מועצה	זורון ספיר, עו"ד אלקבץ רועי נפתלי לוברט	חסרים :
ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג הרשות למרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	משקיפים

**מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
תכנון שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה**

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

**פרוטוקול מספר 19-0002
א' אדר תשע"ט 06/02/2019 09:00 - 13:00**

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

מספר מספר עמוד	מספר סעיף	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 19-0002 מיום 06/02/2019
1	1.	תוספת אגף לבית חינוך א.ד. גורדון .
6	2.	תוספת אגף לבית הספר מגן במעוז אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
12	3.	תוספת אגף בבית הספר כוכב הצפון דיון בעיצוב ארכיטקטוני
17	4.	מועדונית נוער בסומקן 13 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
22	5.	גני ילדים ומעון - חוות גורדון דיון בעיצוב ארכיטקטוני
28	6.	חלקה 54 בגוש 7227 לפי תב"ע 2615 א דיון בהפקעה - דיון רגיל
30	7.	שיכוני חיסכון - יפו 507-0495085 דיון בהערכת תוקף בסעיף 77 בסעיף 78 (2)
37	8.	צפון התקווה - פרסום סעיף 77 + 78 דיון בדיווח העברת סמכות לועדה מחוזית ובקשה לפרסום 77+78 לחוק
43	9.	תא/1/3360 "מרחב הדולפינריום דיון בפיצויים
48	10.	תא/3885 "מתחם דפנה -ארלוזורוב דיון בפיצויים
58	11.	תכנית בינוי לביצוע למגרש 7 בתחום תא/3000 דרום הקריה שינוי לתכנית בינוי לביצוע

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/4689 - (העברת זכויות מקרל נטר 2 לרח' פנחס רוזן 67-65 (מתחם גולף כיתן
תא/מק/4737 - הרב קוק 35

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
06/02/2019	תא/תעא/צ/4683/1 - תוספת אגף לבית חינוך א.ד. גורדון
1 - 0002-19	.

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

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

הסבר כללי:

הרחבת ב"ס א.ד. גורדון – תוספת 6 כיתות ואולם ספורט

1. מיקום: נמצא בחלק הצפוני של שכונת הצפון הישן ברחוב הירקון בפינת רחוב ויתקין, בשטח המיועד למבני ציבור הגובל ברחובות הירקון ובן יהודה.



2. כתובת: רח' הירקון 248, ת"א.

3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6960	מוסדר	מלא	8	-
-	-	בחר פריט	-	-
-	-	-	-	-

4. שטח התכנית: 9.248 דונם

5. מתכננים:

אדריכל התכנית: רובי שבת, פרטים אדריכלים. רח' יגאל אלון 55, ת"א. טל: 03-6870465

מתכנן פיתוח ונוף: יוסי שושן, סטרוקטורה אדריכלים. טל: 03-6209206

יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי

6. **יזם התכנית:** הוועדה המקומית תל אביב-יפו ע"י חב' עזרה ובצרון בע"מ

7. **בעלות:** עיריית ת"א יפו

8. **מצב השטח בפועל:**

במגרש קיימים מספר מבנים.
בית ספר בן 3 קומות ומבנה בן קומה אחת המשמש למטבח וחדר אוכל.
אולם ספורט בן קומה אחת.
מבנה אומנויות בן 2 קומות המיועד להריסה.
מקלט תת קרקעי.
חדר טראפו קיים בסמוך למבנה. המבנה מתרחק ממנו 6 מ"ר מינימום

9. **מדיניות קיימת:**

- תכנית תא/58 – "גדס 1927"
התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

10. **מצב תכנוני מוצע**

10.1. **תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:**

- מוצעת תוספת אגף חדש בן 3 קומות, על קומת חצר מפולשת, הכולל: 6 כיתות לימוד ואולם ספורט בינוני. גובה המבנה כ-28 מ'.
- הכניסה הראשית לבית הספר נותרת מרחוב הירקון. מיקום המבנה משמר את גודל מגרשי הספורט הקיימים. הקומה המפולשת מגדילה את שטחי המשחק הפתוחים. המבנה המתוכנן מרוחק כ-3 מ' מהמבנה הקיים.

10.2. **נתונים נפחיים:**

- מספר קומות: מ-4 קומות ועד 4 קומות.
- גובה: כ-24 מטר,** יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
- תכסית: כ-2%**, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

10.3. **קווי בניין:**

- קו בניין מערבי כלפי מגרש ציבורי: 5 מטר
- קו בניין צפוני כלפי מגרש ציבורי: 3 מטר ממבנה ביה"ס הקיים (ע"פ אישור מה"ע בכפוף לתכנית צ')
- קו בניין מזרחי כלפי מגרש ציבורי: 6 מטר
- קו בניין דרומי כלפי מגרש ציבורי: 0 ו-2.5 מ' בסמיכות למגרש פרטי מס' 36

10.4. **טבלת השוואה:**

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
270%	56.5%	19.5%	37%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
24,969 מ"ר	5,300 מ"ר	1,800 מ"ר	3,500 מ"ר	מ"ר	גובה
עד 10 קומות	4 קומות	+3 קומה מפולשת	3	קומות	
עד 40 מ'	24 מ'	24 מ'	14 מ'	מטר	
60%	1,450 מ"ר	190 מ"ר	1,250 מ"ר		תכסית במ"ר

10.5. שלביות:

1. הריסת מבנה אומנויות ואולם הספורט בחצר הדרומית. 2. הרמת המבנה.

10.6. הדמיות המבנים



מבט מרחוב ויתקין פינת רח' הירקון



מבט מתוך חצר ביה"ס

- **גדרות ושערים**: גדר לרחוב ויתקין ממוקמת בקו 0, בדומה לקיים היום, משולבת פתחים לכניסות שירות בכפוף לתכנית צ'

תיעול ואיגום מי נגר: מינימום חלחול טבעי לא יפחת מ-15% משטח המגרש

11.3 מתקנים ומערכות
קווי ביוב וקווי תשתית תת קרקעית, יתוכננו ויבוצעו על פי הנחיות ותיאום של אגף התשתיות, דרישות ח"ח, הל"ת וכדומה. המבנה מרוחק ברדיוס 6 מ' מיני' מחדר טרפו קיים בשטח.

11.4 אצירת אשפה
אין שינוי מחדר האשפה הקיים היום.

11.5 תנועה וחנייה: מפרץ העלאה והורדת תלמידים ברח' הירקון בסמוך לכניסה הראשית לביה"ס. כניסה שירות נוספת מרחוב ויתקין. רחבת כיבוי אש ופריקה וטעינה ממוקמת מול הכניסה מרחוב ויתקין.

11.6 נגישות
תכנון המבנה יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

11.7 שילוט:
בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

11.8 מאפייני בניה ירוקה
תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
תאים פוטו-וולטאיים: תבדק אפשרות למיקום תאים פוטו וולטאים.

12. 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 למחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר

ממליץ לאשר את תכנית העיצוב

בישיבתה מספר 0002-19/ב' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית בן אסא: הציגה את צרכי מינהל החינוך ופירטה את הפרוגרמה.
רובי שבת: מציג את התוכנית במצגת.
הראלה אברהם אוזן: אין ניגוד עניינים בהשתתפותה ציפי ברנד בדיון.
ליאור שפירא: האם יש יציאה מהאולם החדש לגג הישן?
אלעד דמשק: האגף המוצע מנותק מהמבנה הקיים, במידה ותהיה החלטה עירונית ניתן יהיה לבחון בעתיד.

החלטה:

לאשר את תוכנית העיצוב

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
06/02/2019	תא/תעא/צ/1)2827 - תוספת אגף לבית הספר מגן במעוז אביב
2 - 19-0002	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

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

הסבר כללי:

בית ספר מגן נמצא בשכונת מעוז אביב הממוקמת בחלק המזרחי של עבר הירקון (רובע 2). בית הספר בנוי כיום ל-12 כיתות. בית הספר נותן מענה לילדי שכונת מעוז אביב וכן לשכונות נאות אפקה א' וב'. התכנון המוצע כולל הרחבת בית הספר ל-18 כיתות אס+4 ח"מ ובניית אולם ספורט חדש.

13. מיקום: בית ספר מגן



14. כתובת: קדש ברנע 4, תל אביב

15. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	חלקות בחלקן
6625	מוסדר	מלא	832	.
6625	מוסדר	מלא	856	.
6625	מוסדר	חלק		862
6627	מוסדר	חלק		353
6636	מוסדר	חלק		651
6646	מוסדר	חלק		81

16. שטח התכנית: שטח המגרש 22.038 דונם

17. מתכננים:

אדריכל התכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: יעל בר מאור
 יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי
 יועץ תנועה: אחלאם יעקוב

18. יזם התכנית: הוועדה המקומית תל אביב-יפו

19. בעלות: עיריית ת"א-יפו וקרן קיימת לישראל חכירה עיריית ת"א

20. מצב השטח בפועל:

המגרש כולל מתחם ביי"ס מגן בחלקו הצפון מזרחי, גינה פתוחה לציבור דרומית לתחום ביי"ס, וכביש גישה וחניה למגורים (רחוב קדש ברנע). תחום ביי"ס כולל מבנה מנהלה ראשי בן 2 קומות, מבנה כיתות וספח בן 2 קומות ואולם ספורט הכולל מקלט ציבורי תת קרקעי, 2 מגרשי ספורט בחלק הדרומי של תחום ביה"ס.

21. מדיניות קיימת:

- תכנית תא/507-0271700 – תא/צ - "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
- מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

22. מצב תכנוני מוצע

22.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

- התכנון המוצע כולל הריסת אולם הספורט הקיים, ושמירה על המקלט הציבורי תת קרקעי הקיים. תכנון תוספת מבנה לבית הספר בן 2 קומות, בחלק הדרום מערבי של תחום ביי"ס. המבנה המוצע כולל: 3 כיתות אס"מ ואולם ספורט. התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת הכניסה המזרחית, הקמת ביתן שומר על דרך קדש ברנע, מסתור אשפה ומגרש ספורט.

22.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ- 2 קומות ועד 2 קומות.

גובה: כ- 14 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: כ- 10.5%, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

22.3. קווי בניין:

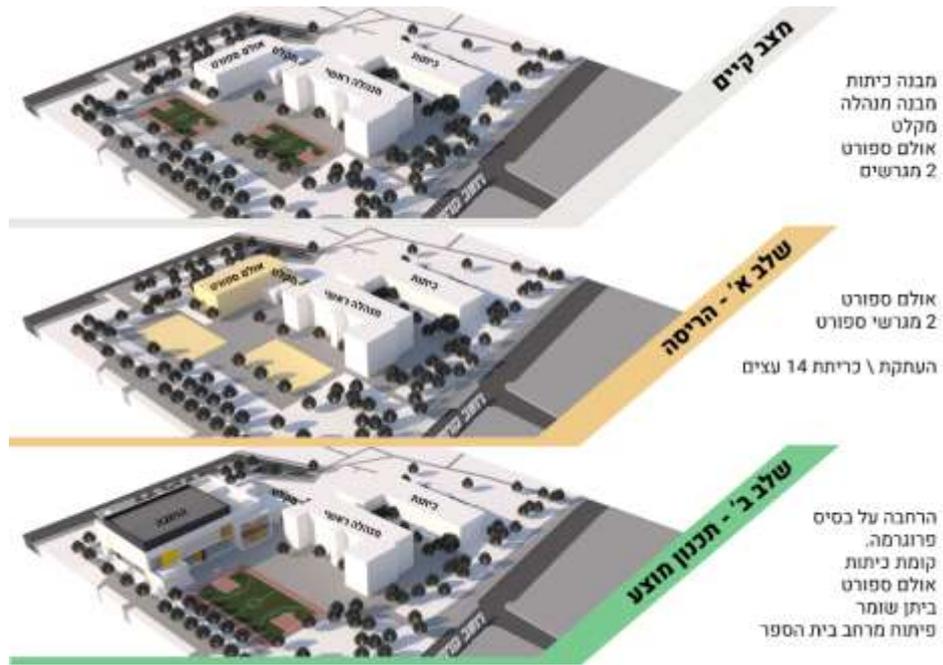
- קו בניין קדמי מזרחי כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר
- קו בניין אחורי מערבי כלפי מגרש פרטי: 3 מטר
- קו בניין צידי צפוני כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
- קו בניין צידי דרומי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
- קו בניין אחורי דרומי כלפי מגרש סוג המגרש הגובל: 3 מטר

22.4. טבלת השוואה:

נתונים	ממצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'	
				מ"ר	מטר
סה"כ	13	7.5%	20.5%	270	
זכויות בניה	2812	1800 (-162)	4,450	59,502	
גובה	2	2	2	10	
	8 מטר	14	14	40 מטר	
תכסית במ"ר	1,487	1000 (-162)	2,325	13,222	

22.5. שלביות:

שלב א'- הריסת אולם ספורט ו21 מגרשי ספורט, השארת מקלט קיים.
 שלב ב'- הרחבת בית ספר מגן ע"פ פרוגרמה. בניית אולם ספורט בקומה א' ומגרש חדש.
 התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת הכניסה המזרחית, הקמת ביתן שומר על דרך קדש ברנע ומסתור אשפה.



22.6. הדמיות המבנים



22.7. תכנית פיתוח השטח



23. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

23.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: הכניסה הראשית למתחם ב"ס הינה מרחוב קדש ברנע מכיוון מזרח, הכניסות למבנה החדש יהיו מכיוון מגרש הספורט, בצד מזרח. מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 20.15 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר. בנוסף מתוכננת כניסה רחבי חירום ושירות מכיוון מערב.

קומת הקרקע: מתוכנן 3 כתות אם, 2 כיתת חינוך מיוחד, חדרי עזר ואחות במתוכנן במרחב המוגן, פינת שהיה, מחסן וחדר אב בית בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך

מערכות:

גגות המבנים יטופלו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב. בהיקף הגגות הטכניים ימוקם מעקה בחומר וצורה המתאימים לחזית המבנה, בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעבר למעקות המבנים. במידה וגג המבנה ישמש כחצר פעילה יש להציג הצללה כחלק אינטגרלי מהמבנה – יוצג לאישור אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה. ע"ג אולם הספורט המיועד להריסה קיימת מערכת סולרית, בתכנון המוצע יועתקו המערכות ע"ג מבנה קיים או מוצע, עפ"י הנחיות רשות הפיתוח הכללי.

חומרים: טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית ופח. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

מרפסות: מרפסת תשמש כמעבר למדרגות מילוט.

23.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: בשטח קיימים עצים לשימור, הפרויקט מלווה ע"י אגרונום והתכנית תאושר ע"י פקיד היערות.

הוראות לנטיעת עצים: עצים לשימור – במגרש בוצע סקר עצים. מרבית העצים יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.

הצללות: הצללת המבנה והכניסה יעשה ע"י המבנה עצמו, הצללת הכניסה ע"י הקומה מעל

חצרות: הצללה על ידי המבנה, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות, מפרשי הצללה וכדומה.

- **גגות פעילים:** הצללה משולבת כחלק אינטגרלי מהמבנה תשמש כפרגולה.

גדרות ושערים: יתוכננו בהתאם לתכנית צ'.

תיעול ואיגום מי נגר: מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש

23.3 מתקנים ומערכות

1. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בנייה עתידית.
2. גמל מים, כמוצג בתכנית, הידרנטים וברזיות לשתייה ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הל"ת וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.

23.4 אצירת אשפה

פתרון האשפה ישולב בתחום המגרש, מיקום ביתן אשפה יתוכנן בחלק הצפון מזרחי (מסתור אשפה קיים) כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף תברואה.

23.5 **תנועה וחנייה:** יבוצע מיקום להורדה והעלאת נוסעים וכן כניסה לרחב חירום

23.6 נגישות

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

23.7 **שילוט:** בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

23.8 מאפייני בניה ירוקה

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

24 גמישות

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

חוות דעת משולבת של מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר
מומלץ לאשר את תכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0002-19ב' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קופמן מהנדס העיר

מהלך הדיון:

אורית בן אסא: הציגה את צרכי מינהל החינוך ופירטה את הפרוגרמה. עמיחי שגיא: מציג את תכנית העיצוב לתוספת הבניה בבית הספר מגן. ליאור שפירא: מדוע יש צורך בעוד כתות לימוד? השכונה הזו לא גדלה. אורית בן אסא: כבר היום יש 3 כתות בשכבה, אנשים צעירים עוברים לגור בשוכנה ויש צורך בתוספת כיתות לימוד.

ראובן לדיאנסקי: האם היה סוג של דו שיח עם הקהילה?

גיליה: היה דו שיח עם המנהל

ראובן: לא היה שיתוף ציבור. בנוסף אתם מזיזים את אולם הספורט. כלומר מבטלים מגרש אחד ומה יהיה במקום האולם.

עמיחי שגיא: התכנית מציגה מגרש ספורט רב תכליתי חדש.

ראובן לדיאנסקי: מדוע לא להשביח את השטחים החומים כלומר אם יש מבנה של 2 קומות היום שיש חוק נגישות אין שום סיבה להגדיל ל-3 וקומות 41 קומות.

גיליה ברגר קוליץ: הפרויקט התחיל כפרויקט של הרחבת כיתות ושכנענו את הנהלת העיריה לאחד לפרויקט אחד לצורך טיוב השימוש בשטחים החומים. היום אי אפשר לבנות מעל מבנה ביי"ס כי יש צורך לפנות תלמידים ואין לאן ויש גידול באוכלוסייה גדול מאוד. ביי"ס מגן עובר את התקן של משרד החינוך לעניין החצרות. יש להסתכל שלמרות העלויות אנחנו הורסים את אולם הספורט הישן ומנצלים את השטח טוב יותר והפרויקט עונה על הביקוש.

ראובן לדיאנסקי: הטיעון שאין לאן לפנות את התלמידים הוא לא נכון. אם לא נוסף קומות למבנה קיימים אנחנו עושים עוול עם המשאב של השטחים החומים. יש להגיע להחלטה שכן לפנות תלמידים כדי שיהיה אפשרי לבנות לגובה. אנחנו מאבדים את המשאב הזה ויש לחשוב על הנושא בעתיד. וצריך לנהל שטחים חומים שהיום הם נמצאים בשטח ביי"ס אבל בעתיד נרצה לשלב עם הצרכים של הקהילה. אסף הראל: אם הגג הוא גג קל, האם ההחלטה לא לעשות חצר למעלה היא תלויה תקציב, האם יכולנו ליצור עוד מרחב על הגג האם ההחלטה הזו היא תקציבית?

גיליה ברגר קוליץ: כן היא תקציבית. ביה"ס צריך לעמוד בתקנות של משרד החינוך. רון חולדאי: יש לנו קצב התרבות של תושבים ומעט שטחים בייעוד ציבורי, היכולת לייצר בטירות הוא מסובך ויקר. ברגע שעושים בטריה צריך לפנות ביי"ס וזו עלות גדולה. בנוסף בכל מקום שבנינו חדש בנינו גג שהוא חצר כאשר הגענו למקום הזה הצורך לבניה על הגג הוא לעוד 30 שנה הדמוגרפיה תשתנה הרזרבה היא גדולה. אנחנו משתדלים לבנות עם מעט ארכיטקטים עם הנחיות מאוד ברורות. במקום הזה החצר והשכונה אין פה לחץ לשים משהו על הגג ונוכל לתעל את התקציב למקומות אחרים שיש שם לחץ. מלי פולישוק: המגרש כולל את הגינה הציבורית והאם ביה"ס בגינה הציבורית. גיליה ברגר קוליץ: הביה"ס מגודר ל7 דונם.

החלטה:

לאשר את תוכנית העיצוב

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
06/02/2019	תא/תעא/צ/1112(1) - תוספת אגף בבית הספר כוכב הצפון
3 - 19-0002	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

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

הסבר כללי:

הרחבת בית ספר כוכב הצפון- הוספת אגף הכולל 6 כיתות אם, 2 כיתות חנ"מ, חלל משותף ללמידה לא פורמלית וחצר פנימית המשמשת ככיתת חוץ.

25. מיקום: שכונת כוכב הצפון, עבר הירקון



26. כתובת: קובנר אבא 16-18, תל אביב-יפו

27. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7186	מוסדר	חלק	31	-

28. שטח התכנית: 8.560 דונם

29. מתכננים:

אדריכל התכנית: עמית נמליך אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: יוסי שושן- סטרוקטורה.
יועץ תנועה: אחלאם יעקוב

30. יזם התכנית: הוועדה המקומית תל אביב-יפו

31. בעלות: עיריית תל אביב-יפו

32. מצב השטח בפועל:

במגרש קיים מבנה בית ספר בן 2 קומות ומבנה אולם ספורט. בית הספר מתפרש על שטח כולל של 2,380 מטר מרובע וכולל 12 כיתות-אם וחדרי ספח. בתחום ההתערבות קיימים 15 עצים.

33. מדיניות קיימת:

- תכנית תא/1112 ג' – "תכנית מפורטת- עבר הירקון- רובע ה"י" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

34. מצב תכנוני מוצע**34.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:**

- תוספת האגף למבנה ביה"ס הקיים תהיה בשתי קומות הכולל 6 כיתות אם, 2 כיתות ח"מ וחדרי עזר. האגף החדש יקושר למבנה הקיים במעבר פנימי בשני מפלסים אשר יועד לכך מראש בתכנון הקיים. העמדת האגף החדש מייצרת חצר פנימית עם האגף הקיים. האגף החדש מרוחק בלמעלה מ-20 מ' ממבנה המגורים השכן. גובה האגף החדש מתחבר לגבהי מבנה ביה"ס הקיים, עיצוב חזיתות האגף החדש ממשיך את אופי החזיתות הקיימות ומשלב טיח, זכוכית ואלומיניום וישמור על הצבעוניות הקיימת כיום.
- העמדת האגף החדש בהמשך חזית המבנה הקיים שומרת על הכניסה הראשית מרחוב אבא קובנר ומאפשרת כניסה נוספת למבנה הקיים דרך החצר החדשה הנוצרת בין שני אגפי המבנה. כמו כן, העמדת המבנה שומרת על הגישה משער מזרחי, הפעיל בשעות אחר הצהריים.

34.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ- 0 קומות ועד 2 קומות.

גובה: כ- 10.15 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: כ- 6.47%, סה"כ 35.39% לכל הבינוי במגרש. יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

34.3. קווי בניין:

- קו בניין צפוני כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר
- קו בניין דרומי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
- קו בניין מערבי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
- קו בניין מזרחי כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

34.4. טבלת השוואה:

נתונים	ממצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'	נתונים	
					סה"כ	אחוזים
זכויות בניה	3730	1108	4838	23112	270%	
גובה	2	2	2	עד 10		
	12.00 / 10.15	10.15	12.00 / 10.15	עד 40		
תכסית במ"ר	2475.10	554	3029.10	עד- (60%) 5136		

34.5. הדמיות המבנים



מבט כללי על מגרש ביה"ס לאחר הרחבתו- תוספת אגף למבנה ביה"ס הקיים הממשיך את קו העיצוב, מייצר חצר פנימית בין האגף הישן לחדש ושומר על גובה הבינוי הקיים.



חזית דרומית האגף החדש משתלבת עם החזיתות הקיימות של ביה"ס.

34.6. תכנית פיתוח השטח



תכנית פיתוח מקומית | תוספת מבנה



תכנית פיתוח | חצר בית ספר קיים וסביבת בית הספר

35. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

35.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: - העמדת האגף החדש בהמשך חזית המבנה הקיים שומרת על הכניסה הראשית מרחוב אבא קובנר ומאפשרת כניסה נוספת למבנה הקיים דרך החצר החדשה הנוצרת בין שני אגפי המבנה.

קומת הקרקע: אגף חדש לביה"ס הכולל כיתות וחלל משותף, כ- 550 מ"ר ברוטו, חצר פנימית שתשמש ככיתת חוץ

חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- **מערכות:** מערכות האגף החדש תוסתרנה ע"י מעקות גג.

חומרים: טיח, מתכת וזכוכית.

35.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: בשטח ההרחבה קיימים כ-15 עצים שיטופלו בשיתוף אגרונום הפרויקט ובאישור האגרונום העירוני.

הוראות נטיעת עצים: עומק מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת בעומק של לפחות 1.5 מ'.

- **חצרות:** יש לפרט לגבי אופן הצללה: הצללה על ידי המבנה, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות, מפרשי הצללה וכדומה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

- **גגות פעילים:** יש לפרט לגבי הצללת הגגות הפעילים, הצללה משולבת כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי קורה היקפית, פרגולה וכדומה.

גדרות ושערים: אין שינוי במיקום הגדרות הקיימות
תיעול ואיגום מי נגר: מינימום חלחול טבעי לא יפחת מ-15% משטח המגרש

35.3. מתקנים ומערכות:

מערכות ומתקנים שימוקמו על הגגות יוסתרו ע"י מעקה הגג

35.4. אצירת אשפה: חדר אצירת האשפה נשאר במיקום הקיים

35.5. תנועה וחנייה: אין שינוי במיקום העלאה והורדת תלמידים או כניסת רכבי שירות

35.6. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

35.7. שילוט:

בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

35.8. מאפייני בניה ירוקה

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

36. גמישות

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

חוות דעת משותפת למחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר
 מומלץ לאשר את תכנית העיצוב

בישיבתה מספר 0002-19' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית בן אסא: הציגה את צרכי מינהל החינוך ופירטה את הפרוגרמה.
 עמית נמליך: מצייג את התוספת לבית הספר כוכב הצפון.
 מלי פולישוק: אם זה ב"ס חדש אין בעיה להוסיף קומה כי זה בזבוז של שטח.
 אורית בן אסא: בית הספר בת 12 כיתות, תוכנן מראש כך שתתאפשר הרחבה אגף נוסף באזור הזה.

החלטה:

לאשר את תוכנית העיצוב

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/596(1) - מועדונית נוער בסומקן 13	06/02/2019
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0002-19'ב'

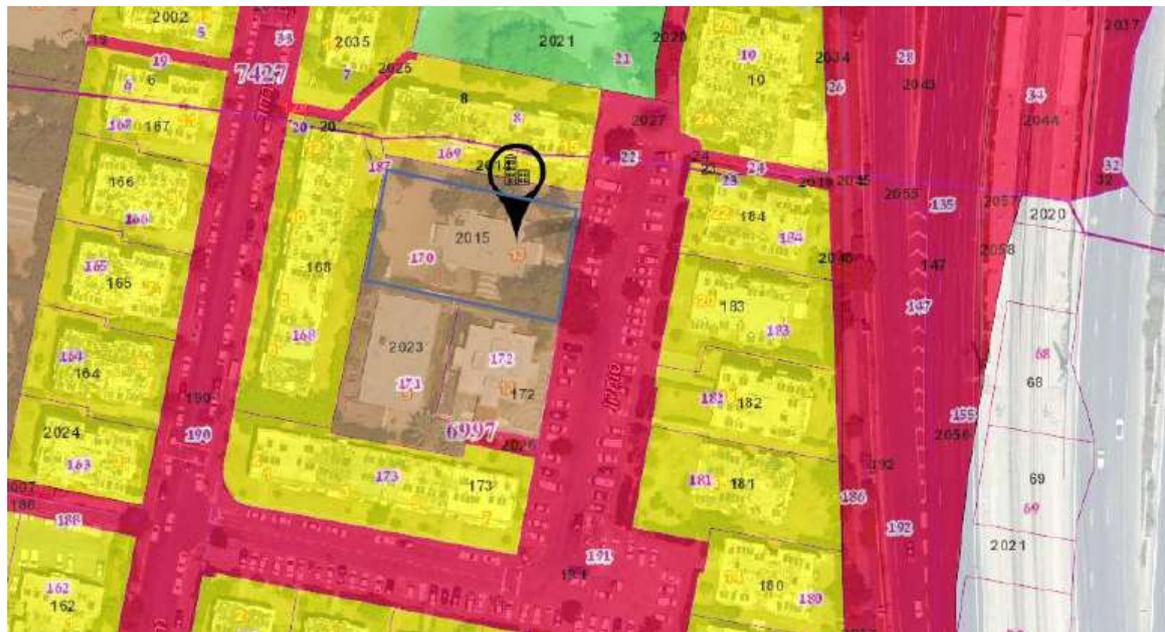
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הוועדה המקומית - ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו

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

הסבר כללי:

במגרש קיים מבנה בן קומה אחת, מדובר בתוספת קומה בנויה בקונטור המבנה הקיים עבור מועדונית שתאפשר מענה לצרכי נוער מקומי ותופעל על ידי העמותה לקידום החינוך ביפו.

37. מיקום: שכונת יפו ד' (דרומית לכיכר וולפסון) המגרש מצפון לבית הכנסת היכל יצחק



38. כתובת: רחוב סומקן מספר 13, תל אביב-יפו

39. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6997	מוסדר	חלק	170	-

40. שטח התכנית: כ-1.16 דונם

41. מתכננים:

אדריכל התכנית: אורי כהן – סטודיו אורכה.

מתכנן פיתוח ונוף: אורי כהן סטודיו אורכה.

42. יזם התכנית: העמותה לקידום החינוך ביפו ת"א

43. בעלות: עיריית תל אביב-יפו

44. מצב השטח בפועל:

מגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור בו קיים מבנה בן קומה אחת המשמש כגן ילדים

45. מדיניות קיימת:

- תכנית תא/596 – "יחידת שכונת ד' – דרום יפו" ותכנית תא/2395 – "הרחבת דיור יופו ד' צפון" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

46. מצב תכנוני מוצע

46.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

- תוספת קומה על גג של מבנה קיים בעל קומה אחת, כולל גרם מדרגות ומעלית ליצירת כניסה נפרדת ומונגשת בחזית המערבית.
- התוספת המוצעת היא בקונטור גג המבנה הקיים ותתאפשר בבניה קלה תוך שמירה על פעילות הקומה הקיימת.

46.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: תוספת קומה על מבנה בן קומה 1, סה"כ 2 קומות בנויות.
גובה: כ- 6 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
תכסית: כ- 20%, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

46.3. קווי בניין בהתאם לתכנית צ':

- קו בניין קדמי - מזרחי כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר
- קו בניין צדי - צפוני כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר
- קו בניין צדי - דרומי כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר
- קו בניין אחורי - מערבי כלפי מגרש פרטי: 3 מטר

46.4. טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	20%	20%	40%	270%
גובה	כ-232	כ-232	כ-464	3,137.4
	1	2	2	-
	כ-3	כ-6	כ-6	-
תכסית במ"ר	20%	20%	20%	60%

46.5 הדמיות המבנים



חזית המבנה לכיוון מערב

47. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

47.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: הכניסה מבנה בקומת הקרקע תהיה ללא שינוי, הכניסה לקומה החדשה תהיה נפרדת ומונגשת ותתאפשר על ידי גרם מדרגות ומעלית הממוקמים בבחזית המערבית של המבנה.

חומרי גמר בבניה: הקומה החדשה תבנה מחומרים קלים, כגון פלדה/גבס פח, הקומה החדשה בטרספה בגווני לוגו של עיריית תל אביב-יפו, ושליכט צבעוני.

47.2 פיתוח השטח

עצים וצמחיה: לא תהיה עקירה או העתקת עצים קיימים במסגרת תכנית עיצוב זו. **הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים:** עומק מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת בעומק של לפחות 1.5 מ'

מי נגר: חלחול טבעי בתחום המגרש יהיה לכל הפחות 15% משטח המגרש

47.3 מתקנים ומערכות

מתקנים ומערכות הנדרשים לצורך תוספת הבניה ימוקמו בקונטור המבנה או במסתור, כך שלא יהוו פגיעה להמשך פעילות במגרש הקיים ושלא יהוו מטרד אסטטי או אחר.

47.4 **אצירת אשפה, תנועה וחנייה:** התוספת מתבססת על תשתיות של המבנה הקיים ללא תוספות קיימת חניה ציבורים ברח סומקן ומתקני אשפה ציבוריים.

47.5 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

47.6. שילוט: בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

47.7. מאפייני בניה ירוקה

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

48. 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 למחלקת תכנון יפו והדרום ולאדריכל העיר

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב

בישיבתה מספר 0002-19/ב' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מאיה זברו שקל: מציגה את פועלי האגודה לקידום החינוך ואת המענה הפרוגרמאטי הנדרש. אופירה יוחנן וולק: מדוע רק לעוד קומה ולא לשתי קומות. אלעד דמשק: תכנית העיצוב ביוזמת העמותה בתיאום עם מקבלי ההחלטה בעירייה לצורך מענה מהיר לצרכים ובהתאם לאפשרות הכלכלית לתוספת הנוכחית. אופירה יוחנן וולק: הצרכים הם לא לקומה אחת אלא לשתי קומות אבל העניין התקציבי הוא אחר. כל הנושא שקשור למועדוניות עם צרכים מיוחדים הוא חסר מאוד בעיר לכן התשובה הצרכים הם לא מספקים כדי לבנות עוד קומה. ראובן לדיאנסקי: חייבים לבנות מבני ציבור גבוהים כלומר לשתי קומות ויותר. יש לתת החלטה שהתוספת והתשתית יהיו לכמה שיותר קומות. אפשר לבנות רק קומה נוספת אבל שתהיינה תשתיות ולכן אני מתנגד לתוכנית העיצוב. מיטל להבי: גם אם מבחינה תקציבית ניתן לעשות רק 2 קומות כדאי וראוי שיכינו את היסודות שיוכלו לשאת 3 קומות. אלעד דמשק: לגבי המבנה הקיים והתוספת, כרגע מציעים פתרון מהיר לצורך דחוף. המבנה הקיים יכול לשאת עליו קומה אחת, הבניה המוצעת בבניה קלה. אורי כהן: מציג את התוכנית במצגת. אופירה יוחנן וולק: למה יש כניסות נפרדות. כאשר הילדים בגן ילדים נמצאים בשעות היום והמועדונית נמצאים משעה 16.00. אורי כהן אדריכל: המדרגות והמעלית החיצוניים נותנים מענה להנגשת הקונה השניה, ללא פגיעה בשימוש בקומת הקרקע הקיימת. מאיה סברו: אנחנו רואים את הצורך הגדול של הילדים בסיכון. ראובן לדיאנסקי: מה ההחלטה לגבי התשתיות? ליאור שפירא: כרגע מאשרים את התוכנית עיצוב ואם ההנהלה תאשר את התשתיות אז יפעלו בהתאם. ראובן לדיאנסקי: רואים צורך חשוב להכין תשתיות ולקחת בחשבון ולהקצות לכך כספים.

החלטה:

לאשר את תוכנית העיצוב

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
06/02/2019	תא/תעא/צ/2693(1) - גני ילדים ומעון - חוות גורדון
5 - 0002-19ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

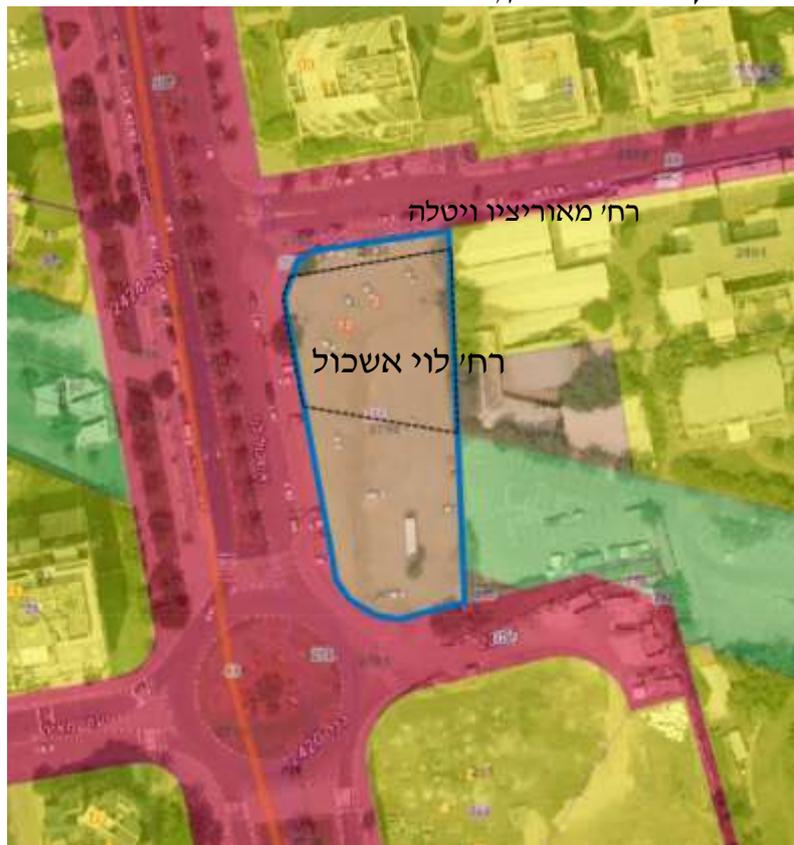
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הוועדה המקומית - ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו

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

הסבר כללי:

מבנה משולב עם כניסות ותפעול נפרדים לגני ילדים ומעון בשכונת כוכב הצפון. 3 כיתות מעון וחצרות בקומת קרקע, ו-6 כיתות גן וחצרות בקומות העליונות.

49. מיקום: חוות גורדון, פינת רח' מאוריצינו ויטלה לוי אשכול



50. כתובת: אשכול לוי 12 (פינת מאוריצינו ויטלה 2)

51. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6648	מוסדר	מלא	255	-

52. שטח התכנית: 3.553 דונם

53. מתכננים:

אדריכל התכנית: ליאור לייטמן

מתכנן פיתוח ונוף: יוסי שושן

יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי.

54. **יזם התכנית:** הוועדה המקומית תל אביב-יפו על ידי עזרה ובצרון

55. **בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

56. **מצב השטח בפועל:**

מגרש עפר בו חניה לא מסודרת. קיים הפרש טופוגרפי של כ 3 מטר בין החלק הצפון מערבי לדרום מזרח.

57. **מדיניות קיימת:**

- תכנית תא/2693 – "חוות גורדון" ותמ"א/10א/3 – "תחנת כוח רדינג"

- 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"

58. **מצב תכנוני מוצע**

58.1. **תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:**

- תכנון אשכול גנים ומעון יום כ-2 פונקציות נפרדות. שתי הכניסות למבנה תהיינה מרחוב מאוריצי ויטלה. בקומת הקרקע- 3 כיתות מעון, מנהלה, מטבח ממ"מ וחצרות. בנוסף, קומת הקרקע תשמש עבור מנהלה, חלל רב תכליתי וחצר עבור אשכול הגנים. תכנון ביתן שומר וחדר אצירת אשפה משותפים. קומות א-ג – תכנון 6 כיתות גן, ממ"מים וחצרות גן במרפסות.
- הכניסה לגני הילדים ומעון היום מתוכננת מרחוב מאוריצי ויטלה, כולל חניות אופניים ועגלות. בחלק הצפון מזרחי של המגרש תתוכנן חצר משק עם כניסה נפרדת לטובת מעון היום.

58.2. **נתונים נפחיים:**

מספר קומות: מ- 4 קומות ועד 4 קומות.

גובה: כ- 18.5 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: כ- 60 %, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

58.3. **קווי בניין:**

- קו בניין לרחוב מאוריצי ויטליה- צפון כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר
- קו בניין לרחוב אשכול לוי- מערב כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר
- קו בניין צידי – סמינר הקיבוצים- מזרחי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
- קו בניין צידי – שצ"פ- דרומי כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

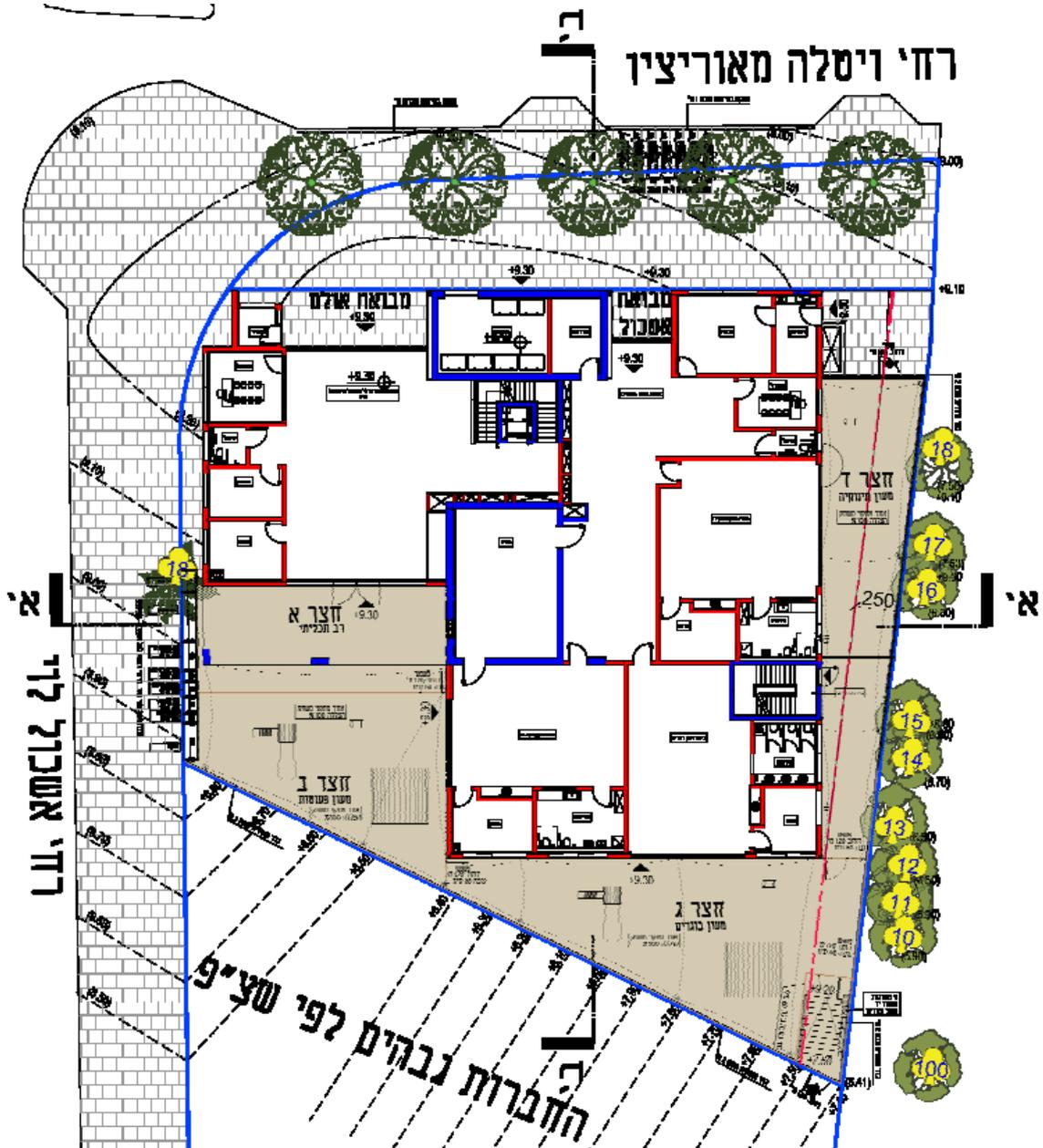
טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	נתונים	
			אחוזים	סה"כ
270	56	56	מ"ר	זכויות בניה
9593	1995	1995	קומות	גובה
10	4	4	מטר	תכסית במ"ר
40	18.5	18.5		
2131	885	885		

58.4. הדמיות המבנים



58.5 . תכנית פיתוח השטח



59. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

59.1 . בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- כניסות: כניסות למעון יום ולאשכול גנים מהחזית הצפונית, מרחוב מאוריצי ויטלה.
- קומת הקרקע: קומת הקרקע תשמש למבואות כניסה נפרדות לאשכול הגנים ולמעון היום.
- חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:
- המערכות הטכניות על הגג יוסתרו ע"י מעקה הגג ולא תבלוטנה מעבר למעקה הגג.

חומרים: שימוש בטיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, ולוחות HPL. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

מרפסות: חצרות בקומות העליונות עבור כיתות גן

59.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: הפרויקט מלווה באגרונם וסקר העצים יאושר ע"י פקיד היערות.
הוראות לשתילת עצים: עומק מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת בעומק של לפחות 1.5 מ' הצללות:

- חצרות: הצללת חצרות קומת הקרקע והקומות העליונות תיעשה ע"י המבנה, ומפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

גדרות ושערים: המבנה ישמש כגדר לכיוון רחוב ויטלה בחלק הדרומי תבוצע גדר מוסדית.
- **תיעול ואיגום מי נגר:** מינימום חלחול טבעי לא יפחת מ-15% משטח המגרש

59.3. **מתקנים ומערכות:** מתקני משחקים יאושרו מול משאבי חינוך.

59.4. אצירת אשפה

חדר האשפה משולב כחלק מנפח המבנה. פינוי האשפה לרחוב מאוריציו ויטלה.

59.5. **תנועה וחנייה:** יותאם מיקום עבור העלאה והורדה ברחוב ויטלה.

59.6. נגישות

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

59.7. שילוט:

בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

59.8. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בתי"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
תאים פוטו-וולטאיים: ייבדק האם ניתן לבצע בפרויקט מתקנים פוטו וולטאים

60. גמישות

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

חוות דעת משולבת למחלקת תכנון צפון ולאדריכל העיר

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב

תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה:

- אישור הרשות לאיכות הסביבה להתאמה לתמ"א 10/א/3 ולקו המטח התת"ק.
- אישור ניהול מי הנגר במגרש בשגרה ובזמן סערה בהתייחס לשינוי טופוגרפיה עתידית ברצף השצ"פ הדרומי.

בישיבתה מספר 19-0002 ב' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה:

לריסה קופמן מהנדס העיר

מהלך הדיון:

אורית בן אסא: הציגה את צרכי מינהל החינוך ופירטה את הפרוגרמה.
אופירה יוחנן וולק: הכיתות שנבנות למעון נבנה ע"פ התמ"ת?
אורית בן אסא: כן
ליאור שפירא: מה עושים עם הכתות של גילי לידה עד 3?
אורית בן אסא: העירייה מאפשרת את השימוש במבנה לאחת העמותות ויצו או נעמת וכד', כמו כן נוכל להשתמש בכיתות המעון ככיתות גן או בכל דרך שהעירייה תראה לנכון.
אופירה יוחנן וולק: או נשכיר לגורמים פרטיים או לאחת העמותות.
עמיחי שגיא: אני מבקש לציין כי בעבר אושר נספח עיצוב ל3 כתות גן, לכן נספח העיצוב הוא שינוי של נספח העיצוב הקודם.

מציג את התוכנית

החלטה:

לאשר את תוכנית העיצוב

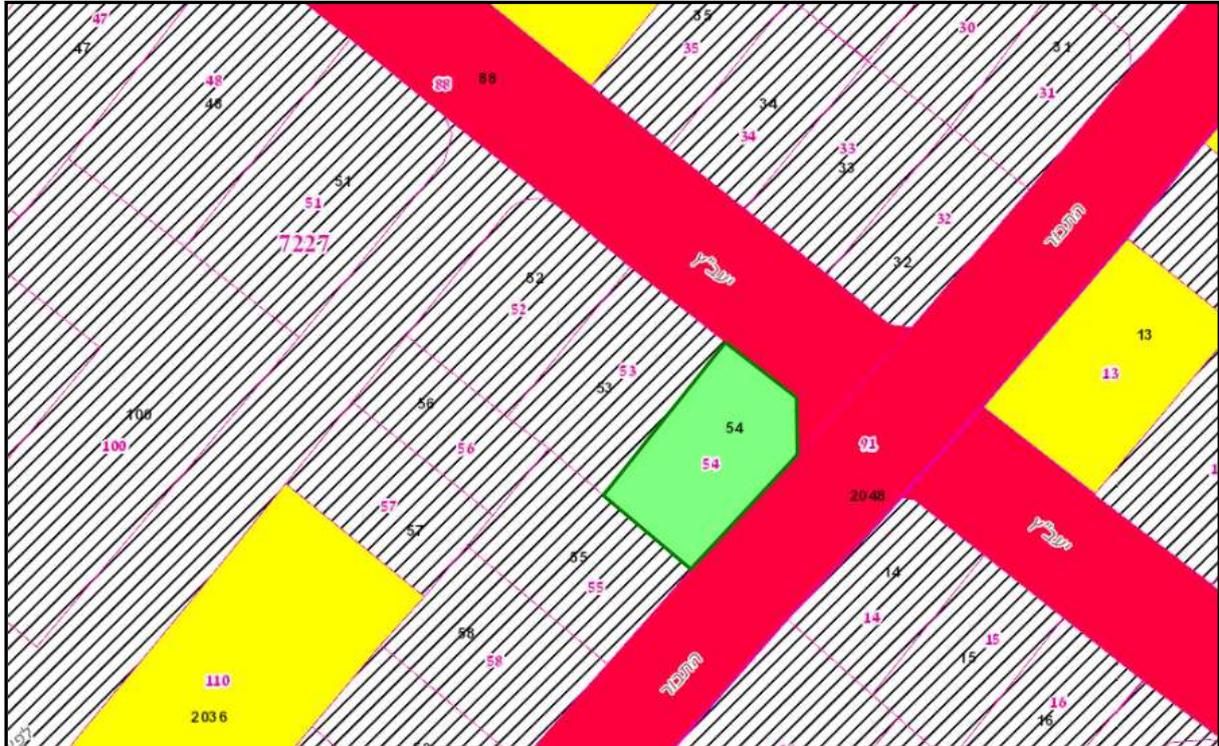
משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי

התוכן	מס' החלטה
- חלקה 54 בגוש 7227 לפי תב"ע א2615 דיון בהפקעה - דיון רגיל	06/02/2019 6 - 19-0002

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – רישום שטח ציבורי פתוח על שם העירייה.

מיקום: שצ"פ בפינת הרחובות יעב"ץ-התבור



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	הפקעה יעוד	שטח הפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	בשלמות	203.00	פרטיים	54	7227

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח עפ"י: "תב"ע מס' א2615 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5507 מיום 19/03/2006 י"ט באדר התשס"ו".

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה 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 מה"ע:

ממליץ להפקיע חלקה 54 בגוש 7227 בשלמות 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.

בישיבתה מספר 19-0002/ב' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ליאב הררי: אנו מבקשים לרשום שטח המסווג ביעוד שטח ציבורי פתוח עפ"י תב"ע 2615 א בפינת הרחובות יעב"ץ – התבור ע"ש העירייה.
השטח פנוי ממבנים ומשמש בהתאם ליעודו כשטח ציבורי פתוח.

החלטה:

לאשר את ההפקעה בחלקה 54 בגוש 7227 בשלמות 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.

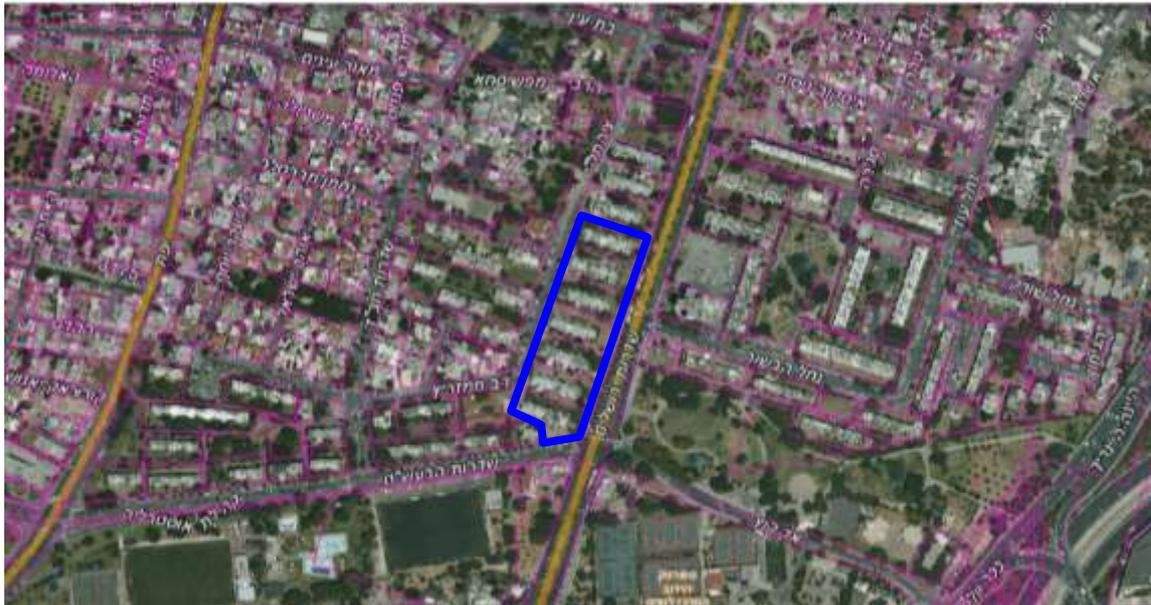
משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
06/02/2019	507-0495085 תא/מק/4424 - שיכונני חיסקון - יפו 507-0495085
7 - 19-0002	דיון בהערכת תוקף בסעיף 77 בסעיף 78 (2)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

התוכנית מקודמת ע"י יזם פרטי כפרויקט התחדשות עירונית, היות ויזם פרטי לא יכול לפרסם 77-78 הועדה המקומית צריכה להיכנס גם כיוזמת לתוכנית ביחד עם היזם. מטרת הדיון: הצגת עקרונות התכנית לוועדה המקומית, ואישור הועדה לפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

מיקום: יפו, שיכונני חיסקון



כתובת: שדרות ירושלים 150 - 138, (מספרים זוגיים בלבד)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	מוסדר	-	150 - 156	-

שטח התכנית: 14,836

מתכנן: קיסלוב-קיי אדריכלים

יזם: גולדן ארט פיתוח נדל"ן בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

בעלות: פרטית, דיור ציבורי-חלמיש

מצב השטח בפועל: קיימים שבעה מבני "שיכון" אשר נבנו בשנות החמישים, בני 3 קומות, 3 כניסות, 6 יח"ד בכניסה, 18 יח"ד לבניין, סה"כ 126 יח"ד בנות 72 מ"ר כ"א, סה"כ בנוי 9,702 מ"ר. גודל יח"ד ממוצע: 72 מ"ר.

מדיניות קיימת:

תוכנית מתאר תל אביב 5000 – שיכוני חיסכון מוגדרים כמתחם להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. המתחם מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 5. במידה והתוכנית מוגדרת כהתחדשות עירונית יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית שיכוני דרום יפו - נמצא בהכנה.

קידום תוכניות להתחדשות עירונית בשיכוני דרום יפו בהתאם ליעדים שנקבעו בתוכנית המדיניות לאזור:

1. השארת האוכלוסייה הקיימת.
2. קידום תוכניות לפינוי בינוי ותוספת מבוקרת של יח"ד, יצירת תמהיל דירות ומתן אפשרויות בחירה לתושבים ממגוון פתרונות דיור.
3. שיפור פיזי של הבניינים: חזות, תוספת ממ"דים וחיזוק מפני רעידות אדמה.
4. העיר הירוקה- במרחב הציבורי והפרטי - הציר הירוק, גנים, רחובות, חניות, שבילים וקשרים לסביבה (הים, פארק איילון, לב יפו ובת ים).
5. אזור מגורים המתאפיין ברחובות עירוניים הירארכיים וכולל בחלקים המתאימים עירוב שימושים התומך במגורים ומשתלב באופן המשכי במרקמים ההולכים ומשתנים מסביב (מרכז יפו, בת ים).
6. שד' ירושלים כעורק החיים המרכזי, תוך שימוש תחנות הרכבת הקלה כמנופי פיתוח.
7. שילוב כוחות בין פתרונות ביוזמת התושבים (מגרשי המגורים), לפתרונות ביוזמת הרשות (רחובות, מבני ציבור, שטחים פתוחים, כלים ארגוניים, חברתיים, קהילתיים ועוד).
8. ישימות וכלכליות - מערכת איזונים המבטיחה קצב יישום ופתרונות להישארות האוכלוסייה הקיימת.

תמ"א 38 - בהתאם להחלטת הועדה 120028 לפרסום 77/78 לתמ"א 38 ביפו, הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספות בניה מתוקף תמ"א 38 בבנייני השיכון כמתואר בנספח 1 לתמ"א 38.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2563 מתחם צהלון יפו, (2)2563 (הרחבות דיור צהלון).

יעוד קיים: מגורים

שטח התכנון: מגרש המורכב מ-7 חלקות סה"כ 14,836 מ"ר.

זכויות בניה:

110 מ"ר עיקרי * 147 יח"ד = 16,170 מ"ר

קומות: 3 + גג

שימושים: מגורים

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: הריסת המבנים הקיימים ובנית 9 מבנים חדשים בבינוי מרקמי של 6.5-9 קומות. הגדלת היצע הדיור במתחם ע"י היצע מגוון של דירות בתמהיל רחב של דירות בנות 2-5 חדרים- לרבות דירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח. יצירת עירוב שימושים ע"י הוספת מסחר בקומת הקרקע לכיוון שדרות ירושלים, ושטחים ציבוריים בנויים ושטחים נוספים לשימושים קהילתיים לדיירי המתחם. פירוט יעדים/שימושים: מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים, שטחי קהילה משותפים.

מאז כניסתה של הקליניקה למתחם ננקטו על ידה הפעולות הבאות:

1. כינוס אספות דיירים ראשוניות - אליהן הוזמנו כל הדיירים המתגוררים במתחם, לשם הכרות עם הקליניקה ובדיקה בנוגע לרצונותיהם בקידום פרויקט להתחדשות עירונית.
2. נערך עריכת סקר צרכים בקרב 180 המשפחות המתגוררות במתחם על מנת להכיר מקרוב את מאפייניה של האוכלוסייה המתגוררת במקום, ואת העדפותיה בנוגע להתחדשות העירונית.
3. נערכו סדנאות הסברה לדיירים - שכללו סקירה לגבי המסלולים הקיימים לקידום התחדשות.
4. עבודה על התכנית האדריכלית - עם עיבוד הנתונים מסקר הצרכים, שהראה העדפה מובהקת מצד הדיירים להתחדשות עירונית מסוג הריסה ובניה על פינוי חיזוק המבנים הקיימים.
5. הקמת נציגות דיירים
6. הצגת היזם והתכנית האדריכלית לדיירים - עם קבלת התוכנית המוצעת ע"י היזם, חברת גולדן-ארט נדל"ן בע"מ, וקבלת אישור ראשוני עקרוני מ"פורום מהנדס העיר", נערכו אספות דיירים להצגת התכנית האדריכלית ומתווה הפרויקט המתוכנן.
7. ניסוח הסכמי טרום ההתקשרות
8. בחירת משרד עורכי דין לייצוג הדיירים במשא ומתן המשפטי מול היזם
9. עדכון סקר הצרכים - מאחר וחלפו כשלוש וחצי שנים מאז בוצע סקר הצרכים הראשוני על ידי הקליניקה, בוצע סקר נוסף, שכלל מיפוי בעלים ושוכרים המתגוררים במתחם. סקר זה העלה כי אחוז הבעלים המתגוררים בפרויקט עומד כיום על 50% בלבד, וכי שאר הבעלים משכירים את דירותיהם. במסגרת הסקר, עודכנו הדיירים בנוגע לפרויקט.

אחוזי הסכמה והחתמת דיירים:

אחוז מכלל הדיירים	מספר החותמים	בניין מספר
72%	13	138
89%	16	140
72%	13	142
83%	15	144
89%	16	146
83%	15	148
78%	14	150
	4	חלמיש
81%	106	סה"כ



חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

היות ומדובר במתחם לאורך שדרות ירושלים שמקודם מזה זמן עם הסכמה נרחבת של 80% ובשיתוף פעולה עם התושבים, ועל מנת להבטיח את היתכנות הפרויקט המציע מודל המשלב התחדשות עירונית עם דירות להשכרה ארוכת טווח מומלץ :

1. שהועדה המקומית תכנס כיוזמת התוכנית.
2. לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
3. לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק : לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של 2 שנים, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
4. במסגרת התוכנית תשמרנה גודל הדירות המקוריות של חלמיש, השטח הנוסף יומר לדירות נוספות לצורך דיור ציבורי.

התוכנית תחזור לדיון לפני הפקדה בועדה המקומית לאחר השלמת כל הנושאים הנדרשים ובנוסף :

1. השלמת פרוגרמה לצורכי ציבור ובחינת שילוב צורכי הציבור בבניינים או כמגרש נפרד.
2. בחינת תמהיל הדירות.
3. בחינה תנועתית וקישוריות לשדרות ירושלים.
4. בחינה כלכלית והבטחת מנגנון הדיור להשכרה ארוכת טווח ותחזוקת המבנים.

בישיבתה מספר 0002-17'ב' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

שלומית זונשטיין: תכנית פיננסי בינוי שמקודמת ע"י יזם פרטי כפרוייקט להתחדשות עירונית, ומאחר ויזם לא יכול לפרסם 77-78 מבוקש ע"י הועדה המקומית להיות יזמית. מודל ראשון להתחדשות עירונית עם דירות להשכרה.

עולש קיי : מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי : ההסכמה העקרונית מתבססת על סמך מה?

עולש קיי : יש חתימות של 82 דיירים.

שמואל גפן : מה גודל ממוצע של דירה?

עולש קיי : כ-90 מ'.

ראובן לדיאנסקי: מאחר ו-1/3 מהאוכלוסייה היא ממעמד סוציאקונומי נמוך ו-2/3 עד בינוני יש התכנות גבוהה ש-80% לא יחזרו לגור שם בשל האחזקה, לדעתי יש צורך בבניה לגובה. באופן עקרוני צריך ליצור תמהיל נכון יותר כיוון שהבניה מאוד המוצגת כאן צפופה צריך לבנות לגובה. בנוסף החניה שתהיה מתחת לקרקע יוצרת מצב של הגבלת שטחים עם דשא או עצים וכיוצ"ב לכן כל האזור יהפוך לאזור בנוי עם מרצפות ולא עם חצרות ירוקות כמו שאני חושב שהתושבים צריכים. יהודה המאירי: האם שיטת בינוי פינוי בינוי לא יכולה להכיל על הפרויקט. נתן אלנתן: בהמשך לדברי ראובן, 9.5 קומות או מגדל של 20 קומות ההבדל הוא זניח. השיקול אם לעשות בניה גבוהה או מרקמית הוא השיקול התכנוני ולא בגלל המצב הסוציאקונומי של האזור. לגבי תשלום מיסי הועד אפשר לעשות נכס סחיר וגם אם התשלום של הועד יקר יותר אפשר להציע איזה קרן שתשלם את ההוצאות.

מיטל להבי: בהיבט התכנוני התוכנית נותנת מענה על שמירת מרקם וגם על מכפלות ששווי הקרקע לא גבוה. יש כאן יישום של מעורבות גבוהה חברתית ודיאלוג עם תושבים ברמה גבוהה. אציין לשבח על הגשה מדוייקת של התוכנית ועל כן צריך לאשר לאגף תכנון העיר את פרסום 77-78. עידן עמית: הפרויקט נכון חברתית לבניה מרקמית. מה תקן החניה בפרויקט? האם לדירות הקטנות אפשר לתת תקן חניה 0? האם הדירות של 60 מ' הם כוללות ממ"ד? מלי פולישוק: מגדלים יוצרים ניכור ובניה מהסוג הזה יוצרת קהילה גם אם המצב יותר צפוף.

תשובות:

ענת רודניצקי עו"ד קליניקה לדיור: שאלנו את הדיירים עד כמה הדיירים מעוניינים להמשיך לגור שם? ראינו 110 משפחות ונענו שהמרבית המכריע מעוניין להמשיך לגור שם במסגרת הפרויקט היה קרן אחזקה לתשלום תחזוקת הבניין למשך 10 שנים לדיירים הקיימים.

הבניה המרקמית שומרת על חיי קהילה מגדלים לא מאפשרים חיי קהילה. מרגע שהפרויקט הזה עלה עשינו קבוצות של תכנון נשים ילדים יש כאן צורה של שיתוף הדיירים לצרכים של הקהילה. לגבי בינוי פינוי בינוי יהיה והמטרה העיקרית היא להעביר רק פעם אחת את הקשישים שיש בפרויקט. לגבי הבניה המרקמית תוכנית המתאר מגבילה את גובה הבינוי המותר עד 8 קומות ולכן בניה למגדלים אינה אפשרית. יש גם שילוב של מסחר ומשמר חיים עירוניים. יח"ד לשכירות ארוכת תווך מטרה שיוצרת ודאות לדיירים בנוגע למחיר שהם עומדים לשלם ב-10 השנים הקרובות.

דגש מיוחד לאוכלוסיות מוחלשות ואנחנו מונים בדיור הציבורי את כל סוגי הדיירים שחיים בעוני קשישים אנשים עם מוגבלויות הכוונה לתת את קרן האחזקה, ולגבי דיור ציבורי ואנשים עם מוגבלויות. אנחנו לוקחים את הכל בחשבון. הפרויקט עבר את פורום מהנדס העיר וגם בדירות הקטנות יהיו ממ"ד. דורון ספיר: זהו מקרה קלאסי בהיבט התכנוני יפוי יכולה לקבל 17 קומות אולם מבחינה חברתית הדיירים לא יכולה להכיל את 15 קומות, במקרה הזה הכף נוטעת לנושא החברתי ולקדם את התוכנית ככה. שלומית זונשטיין: הפרויקט הזה הוא פרויקט דוגמה לאיך צריך לקדם תוכניות של פינוי בינוי וכאן התהליך עבודה כאן יכול להוות מודל לחיקוי בתוכניות אחרות במסגרת התחדשות עירונית. מצפון ל בע"ש מדובר במרקם שנמצא בלב יפו שבו הבניה נמוכה ולכן הבינוי הוא מרקמי. עודד גבולי: הפרויקט יוצא דופן ומצוין.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: לגבי הבניה המרקמית לא שוכנעתי לגביה. כמו כן יחס ההמרה ל-4 הוא מאוד גבוה ואפשר להגיע לצפיפות יותר גבוהה, על כן אני חושב שכן צריך לבנות בניה גבוהה ולא מרקמית. ראובן לדיאנסקי: המונח מגדלים משתמשים בו שבונים מגדלים של 40-20 קומות האפשרות ל-15 קומות זהו לא מגדל. בניה של מגדל בן 15 קומות מאפשר פינוי שטחים ירוקים שהתושבים יוכלו להנות מהם. אפרת טולקובסקי: כמו שמתחשבים בצפון לבניה נמוכה גם כאן אפשר להתחשב בתושבים ולאשר בניה מרקמית.

אני מציע לאשר את ה-77-78 אבל לגבי המגמות נערוך הצבעה.

הצבעה:

הועדה מאשרת פרסום 77-78 בהתאם לחו"ד צוות מי בעד מגמת הבניה המרקמית בהתאם לחו"ד צוות. ליאור שפירא, דורון ספיר, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי ויהודה המאירי מי בעד בניה גבוהה על ציר שד' ירושלים ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, נתן אלנתן

הועדה מחליטה:

לאשר פרסום לפי 77 בדבר הכנת תוכנית ואת התנאים המגבילים לפי סעיף 78 ע"פ המלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, אפרת טולקובסקי.

מבוקשת הארכת תנאים ע"פ סעיפים 77-78 לשנה נוספת.

בתקופה שמאז פרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק על ידי הוועדה המקומית תל אביב יפו התקיימו מספר תהליכים במקביל שקודמו ע"י הקליניקה המשפטית לדיוור, נציגות התושבים ויזם התוכנית:

1. סוכם נוסח ההסכם המשפטי הסופי שיחתם בין היזם לבין הדיירים המיוצגים על ידי משרד יגאל ארנון ושות'.
2. לאחר שסוכמו פרטי ההסכם המשפטי הכולל את היקף התמורות, הערביות לדיירים והתמיכה בתחזוקת המתחם והתקיימו כנסי הסברה להצגת ההסכם הסופי בפני הדיירים - החלה החתמת הדיירים על ההסכמים ב-23 ליולי 2018 .
3. עד כה, חתמו על ההסכם 54 בעלי דירות, המהווים כ-43% מכלל בעלי הדירות במתחם.
4. בנוסף, על פי ההסכם, הוקצבה תקופת זמן קצרה ביותר להשגת החתימות הדרושות, העומדת על כשנה- עם אפשרות להארכה במספר חודשים נוספים, ולפיכך - מתבקשת הוועדה לאפשר לצדדים למצות את התקופה הזו.
5. במקביל, מתבצעת פגישות תכנון לגיבוש מסמכי התבי"ע למתחם שמסמכים אלו יסוכמו בקרוב ויהיו מוכנים להגשה מיד עם סיום שלב החתימות של בעלי הזכויות במתחם בהיקף המתחייב על פי חוק.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר הארכת תוקף התנאים לשנה נוספת בהתאם להחלטת הוועדה בישיבתה מספר 0002-17ב' מיום 01/02/2017, על מנת לאפשר לצדדים למצות את התהליך.

בישיבתה מספר 0002-19ב' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שלומית זונשטיין: מבוקש להאריך תוקף לסעיף 77-78. היזם נמצא בהחתמות סופיות לחוזה לפינוי בינוי. ראובן לדיאנסקי: לכמה הזמן הארכה? שלומית זונשטיין: שנה. היה מו"מ ארוך על החוזה עם הדיירים והגיעו להסכמה עמם רק עכשיו. ענת רודניצקי: החתמות הדיירים החוזה פינוי בינוי התחילו לפני חצי שנה. ע"פ ההסכם אפשר להחתיים במשך שנה אחת, לכן אנחנו מבקשים הארכה לשנה. אורלי אראל: נדרשת שנה כדי לסגור את מסמכי התוכנית.

החלטה:

לאשר הארכה לפרסום 77-78 למשך שנה נוספת בהתאם לתנאים הבאים:

"לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק: לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של שנה, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב."

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

התוכן	מס' החלטה
78 + 77 - פרסום סעיף 507-0450486 תא/4581 - צפון התקווה - פרסום סעיף 77 + 78 לחוק דיון בדיווח העברת סמכות לועדה מחוזית ובקשה לפרסום 77+78 לחוק	06/02/2019 8 - ב'19-0002

צפון התקווה, תא/4581, דיווח על העברת סמכות ובקשה על פרסום תנאים מגבילים לתכנית על ידי הסמכות המחוזית.

מיקום:
 צפון שכונת התקווה בגבולות:
 מצפון: רחוב ההגנה
 ממזרח: גבול מזרחי של חלקה 90
 מדרום: רחוב חנוך
 ממערב: שורת המבנים ממערב שוק התקווה וגבולות חלקה 9

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
53,321	85,89,87,88,89,90,91,92	חלק	לא מוסדר	6135
10	9	חלק	לא מוסדר	6979

צוות התכנון:

בראשות מחלקת תכנון מזרח
 עורכי התכנית – דרמן ורבקל אדריכלות.
 תכנון תנועה – נתן תומר הנדסה.
 שמאות מקרקעין- גלית אציל לדור.
 שיתוף ציבור - ענת ברקאי נבו.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו.

בעלות: פרטיים, רמ"י, עיריית תל אביב- יפו.

מצב השטח בפועל:

מפגש הרחובות יגאל אלון ההגנה והאצ"ל בכניסה לשכונת התקווה ולשוק התקווה יוצר התרחשות עירונית ייחודית ואזור שוק פעילות במפגש בין המטרופוליני, העירוני והמקומי. המרחב הציבורי הקיים בפועל הוא מפגש של קצוות מנותקים בין שכונות – התקווה ויד אליהו, ובין הרחובות יגאל אלון האצ"ל, ופעילויות - קצה שוק התקווה, במפגש עם רחוב ההגנה.

רחוב ההגנה מהווה חלק מהציר העירוני מזרח מערב. הרחוב מתחיל בחיבור הסטטוטורי לאלוף שדה (ליד רמת הטייסים) מלווה את התפר שבין שכונת יד אליהו ושכונת התקווה עובר את האילון מתחבר לרחוב שלמה ונגמר בשדרות ירושלים ביפו. זהו ציר עירוני פעיל ואינטנסיבי עם חזית מסחרית, לאורכו מתוכננת מערכת להסעת המונים הקו הסגול)

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת -במושע'ללא פרצלציה או תכנון מוסדר, מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות וארוכות (בהתאם לחלקות החקלאיות ההיסטוריות. המחסור בשטחי ציבור האופייני לשכונה ולסיטואציה בה השטח היה בנוי כולו לפני ההסדרה התכנונית תוכנית שיקום התקווה אושרה בשנת 1992.. העדר הפרצלציה מנע עד היום את האפשרות לקידום תוכניות בניין עיר ואת האפשרות לפינוי שטחים לצרכים ציבוריים.

רחוב האצ"ל הוא רחוב שכונתי מקומי מסחרי פעיל ושוקק מהווה עמוד השדרה / ציר מחולל לשכונת התקווה, והגבול המזרחי של השוק. זהו הרחוב היחידי המאפשר תנועה רציפה בכיוון צפון דרום לאורך שכונת התקווה.

שוק התקווה שוק ססגוני ותוסס מהווה מוקד פעילות ברמה רובעית והעירונית. השוק עבר שיפוץ מקיף- לפני כעשר שנים. השוק מתפקד ללא שטחי תפעול, מחסור בשטחים אלו גורם מטרד למגורים הסמוכים ומונע מהשוק למצות את מלוא הפוטנציאל.

מגרש מיוחד קולנוע דרום חלקה 9 גוש 6979 בחזית לרחוב ההגנה קימות מספר חנויות ובחלק הדרום מזרחי של החלקה עומד השלד של מבנה קולנוע דרום הישן והוא משמש בפועל למגרש חניה בתשלום ואזור פריקת סחורות שאינו מוסדר לדוכני השוק.

מצב תכנוני קיים:

תוכנית 724- הרחבה ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965.
תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה- אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה **ללא** ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.

תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא התרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

חלקה 90 גוש 6135 - אזור מגורים ב' בו 100% בנייה ואזור מגורים ב' מועדף בו 140% אחוזי בנייה, אחוזי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות גם יחד. גובה הבנייה 3 קומות עד 7.5 מ'.
קווי בניין – קו קדמי אפס לרחוב לפי הרוזטות בתשריט, בנוסף יש להתחשב ברוחב הרחוב האפשרי למימוש. התוכנית נותנת טווח שבין 4-8 מ' לרוחב רחובות הפנימיים בקווי בניין אפס, רוחב של 10 מ' לרחוב חנוך וקו בניין בין 3-0 ורוחב של 20 מ' לרחוב האצ"ל עם קווי בניין בין 2-0. קווי הבניין הצדדים הם בין 3-0. קו הבניין האחורי הוא 5 מ'.
 החזית לרחוב האצ"ל מסומנת בחזית מסחרית.

חלקה 9 גוש 6979 - אזור מגורים מיוחד אזור ללא זכויות בו נדרשת הכנת תוכנית מפורטת.
אזור השוק - אזור ללא זכויות בו נדרשת הכנת תוכנית מפורטת.
בנוסף אזורים ביעוד דרכים ושבילים להולכי רגל.

תכנית 1א2215' הגדלת צפיפות שכונת התקווה - אושרה בשנת 1998.

תוכנית אשר מטרתה הייתה לתמרץ את הוצאת היתרי הבניה בשכונה. התוכנית שינתה את הצפיפות בשכונה ואפשרה לכל יחידה תכנונית היא "מגרש משני" להגיש בקשה הכוללת 2 יחידות קטנות בשטח של 70 מ"ר ובנוסף איפשרה התוכנית לוועדה המקומית גמישות באישור הקלות בקווי הבניין הצידיים.

תוכנית 2751 שיפוץ השוק 1990 - אושרה בשנת 2000.

תוכנית בסמכות מקומית אשר הסדירה את הדרכים ואפשרה הוצאת היתרי שיפוץ, ללא זכויות.

תא/5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו - אושרה למתן תוקף תמצית הנחיות תוכנית המתאר לאזור:

- אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה, רח"ק בסיסי 1 רח"ק מרבי 2.5. הוראות התוכנית, אפשרות לבניה עד לגובה 4 קומות- נספח עיצוב עירוני.
- לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאוסר בתוכניות בתוקף- הוראות מיוחדות אזור 905.
- אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות בכפוף להכנת תוכנית עיצוב- הוראות מיוחדות אזור 905.
- רחוב האצ"ל מוגדר כציר תנועה מעורב.

תמ"א 4א/23 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב. בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול - קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב- יפו.

תכנית תת"ל 70א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א - "הקו הסגול - מקטע מערבי" - אושרה למתן תוקף בשנת 2015 עדיין לא פורסמה. תוואי הקו: זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד דרך אלוף שדה, דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

עבודות הרכבת הקלה עתידות להפקיע ולהרוס קבוצת מבנים ברצועה הדרומית של ההגנה לטובת הרחבת הדרך למעבר המסילה ומיקום תחנת ההגנה

מצב תכנוני מוצע:
תיאור מטרות התכנון:

הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 אשר מטרתה:

1. ההפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתוכניות מאושרות ובת"ל 70 א' להרחבת זכות הדרך ברחוב ההגנה לטובת מימוש קו הרק"ל הקו הסגול.
2. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך ניוד ואיזון זכויות במטרה להוביל להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק של הקהילה הקיימת.
3. פינוי שטחים בנויים ליצירה של מרחב ציבורי ואזרחי פתוח וזמין לצד השוק ככוח מאזן עבור שימושים של פנאי, מעבר ושהייה לטובת הקהילה.
4. יצירת חיבור מבוקר לשכונות המקיפות (יד אליהו ונווה צה"ל) תוך שמירה על אופי הבינוי המיוחד והמאפיינים הטיפולוגיים של הבינוי הקיים ומערך הרחובות.

מתווה לשיתוף ציבור:
מתווה שיתוף ציבור מוצע - יידוע

- פתיחת דף פרויקט עירוני
- פרסום בעלונים מקומיים
- ברושורים ברחבי השכונה ובמוסדות תרבות
- אתר מנהלת הרובע
- אתר בית דני
- שליחת מכתבים רשומים להזמנת בעלים
- טלפונים אישיים להזמנת תושבים למפגשים עם מפונים חלקה 90 ו-9

תוכן	פירוט	לויז
פגישת עבודה בצוות מזרח של נציגי שכונת התקווה במועצה מקומית וברשות	שלמה מסלוואי, גל שרעבי, אריק שוע, טלי אזולאי	מאי 16
מפגש פעילי שכונה עם צוות התכנון	במהלך המפגש הוצגו מטרות התוכנית וסוגיות תכנוניות להתייחסות הפעילים	יוני 16
מפגש ציבורי – הצגת חלופות תכנון	מפוני חלקה 90 (כ-40 איש), מפוני חלקה 9 (5 אנשים), בעלי נכסים חלקה 90 (220 איש)	נובמבר 16
פגישות אישיות עם בעלי קרקע מפונים	לפי הצורך בצוות מזרח	דצמבר 16
מפגש וועדת היגוי – הצגת חלופות תכנון וגיבוש חלופה סופית	פעילי שכונה, נציגי רשות, אנשי קהילה, נציגי סוחרים	ינואר 17
מפגש ציבורי להצגת תוכנית – הצגת חלופה סופית	מפגש של סוחרים וכלל תושבי השכונה להצגת התוכנית להתייחסות	פברואר 17

חו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות מזרח):

להמליץ על הודעה בדבר הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 וקביעת תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה:

1. הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק.
2. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע עד להכנתה של התכנית על פי סעיף 78 לחוק:
 - 2.1 היתרי בנייה יינתנו במסגרת מגרש על פי מבנה קיים, עד 3 קומות כולל הריסה ובנייה מחדש.
 - 2.2 לא יינתנו היתרי בנייה לשינוי מבנה מרקמי הגורם להפרעה לתכנון עתידי (על פי מדיניות תמ"א מתוקנת לאישור מהנדס העיר).
 - 2.3 לא יינתנו היתרי בנייה לאיחוד חלקות פנויות.
3. תוקף התנאים לפי סעיף 78 לחוק יוגבל ל-3 שנים מיום הפרסום

בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בישיבתה מספר 0020-16ב' מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אודי כרמלי: זוהי תביעה הכוללת 3 אזורים. חלקה 90 בין רח' האצל וההגנה שם בעקבות תוכניות הקו הסגול מפונים אנשים. האזור השני הוא אזור שוק התקווה שלא ניתן לעשות שם כלום אולי לשפץ את המבנים הקיימים אך לא ניתן לקבל זכויות ואנחנו רוצים לתקן זאת. והמגרש על דרך ההגנה הקולנוע הישן ואנחנו רוצים לבחון מה אפשר לעשות איתו שיהיה מגרש רב תכלתי לשוק. התוכנית הזו תכלול הוראות של פרצלציה וזוהי תבע שאנחנו מטפלים בה כבר שנה. ארנון גלעדי: צריך להכניס את התווי של כל ההפקעות. אודי כרמלי: מה שחשוב הוא מתווה שיתוף הציבור. איך מיידיעים את הציבור בתוכנית הזו. ארנון גלעדי: צריך לעשות פגישה בנפרד על תווי ההפקעות. אודי כרמלי: התושבים יקבל פיצוי מנתע. מיטל להבי: פרסום 77-78 הוא לא לפרסום תוכניות, התוכנית היא חלק מהמתווה אודי כרמלי: אלו הסעיפים להיתרי בניה בתקופת המעבר ע"פי ס' 78 לחוק. מיטל להבי: באזור הזה אמור להיות נת"צים במסגרת ההסתכלות שלכם יש להיות מסונכרנים עם הנתצ"ים כי נתצ"ים הם כמו שבילי אופנים.

הועדה מחליטה:

תקבע ישיבה אצל יו"ר הועדה בנושא תווי הרכבת והמשמעויות והתת"ל. לבקשת מיטל להבי יש להכניס בחינה תנועתית לנושא הנתצ"ים כי יש שם דופן לאוטובוסים.

לאשר פרסום לפי 77 בדבר הכנת תוכנית ואת התנאים המגבילים לפי סעיף 78

4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע עד להכנתה של התכנית על פי סעיף 78 לחוק:
 - 2.1 היתרי בנייה יינתנו במסגרת מגרש על פי מבנה קיים, עד 3 קומות כולל הריסה ובנייה מחדש.
 - 2.2 לא יינתנו היתרי בנייה לשינוי מבנה מרקמי הגורם להפרעה לתכנון עתידי (על פי מדיניות תמ"א מתוקנת לאישור מהנדס העיר).
 - 2.3 לא יינתנו היתרי בנייה לאיחוד חלקות פנויות.
5. תוקף התנאים לפי סעיף 78 לחוק יוגבל ל-3 שנים מיום הפרסום.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

דיווח לוועדה המקומית:

דברי הסבר:

ביום 31/08/2016 הועדה המקומית דנה ואישרה פרסום סעיף 78 אודות תנאים מגבילים להיתרים וכן סעיף 77 על הכנת תכנית. בעת הדיון בסעיפים אלו סברנו כי התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

לאחר אישור פורום מה"ע לקידום התכנית, עקרוניתה של התכנית ותכולתה חורגות מתכנית המתאר ובסמכות הועדה המחוזית לאשרה.
ואלה הם הנושאים בהם הינה חורגת:

1. **שינוי ייעודי קרקע**- נוכח שילוב תחנת שוק התקווה של הקו הסגול/ רק"ל וחיבור מערך דרכים.
2. **רח"ק**- איחוד וחלוקה ואיזון הזכויות בגין הדרכים המוצעות בתחום התכנית.
3. **שינוי בגובה הבינוי**- המותר בדופן דרך ההגנה.

חשיבות התכנית:

לצד הסדרת הבעלויות (רה-פרצלציה) מימוש התכנית יתרום לתפקוד המרחב השכונתי, העירוני והמטרופוליטני. ועל כן אנו ממליצים לוועדה המחוזית לאשר הבקשה ולפרסם סעיפים 77,78 ומדווחים לוועדה המקומית:

1. דיווח על פרסום לפי סעיף 77 בדבר הכנת תכנית ותנאים מגבילים לפי סעיף 78 בסמכות הועדה המחוזית.
2. דיווח על העברת סמכות לוועדה המחוזית, מאחר והתכנון המוצע אינו תואם את הוראות תכנית המתאר תא/5000 לענין ייעודי הקרקע ונספח העיצוב העירוני החל במרחב התכנון. (אין שינוי במטרות התכנית ועיקריה)

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר להעביר הבקשה לפרסום לוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0002-19-ב' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

טלי ברגל: התוכנית תהיה בסמכות מחוזית ומבוקש לפרסם את התנאים המגבילים בסמכותה.

החלטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם את התנאים מגבילים ל-3 שנים ע"פ חוות צוות.

לאשר פרסום לפי 77 בדבר הכנת תוכנית ואת התנאים המגבילים לפי סעיף 78

6. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע עד להכנתה של התכנית על פי סעיף 78 לחוק:
- 2.1 היתרי בנייה יינתנו במסגרת מגרש על פי מבנה קיים, עד 3 קומות כולל הריסה ובנייה מחדש.
- 2.2 לא יינתנו היתרי בנייה לשינוי מבנה מרקמי הגורם להפרעה לתכנון עתידי (על פי מדיניות תמ"א מתוקנת לאישור מהנדס העיר).
- 2.3 לא יינתנו היתרי בנייה לאיחוד חלקות פנויות.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
06/02/2019	- תא/1/3360 "מרחב הדולפינריום
9 - 19-0002	דיון בפיצויים

רקע:

בתאריך 26.8.2018 התקבלה במשרדי הועדה המקומית תביעה לפיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בעקבות אישור תוכנית תא/1/3360 – "מרחב הדולפינריום".

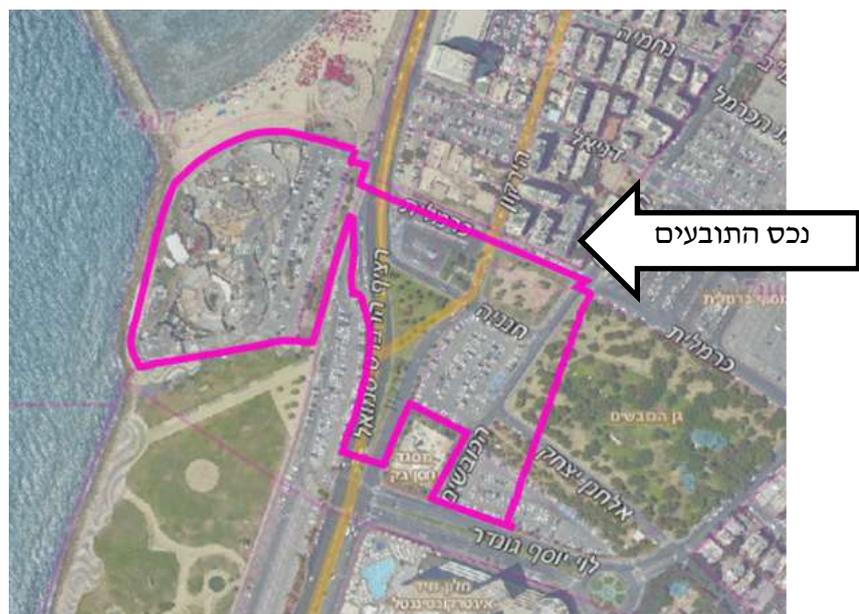
תחום תכנית תא/1/3360 "מרחב הדולפינריום"

תכנית מס' תא/1/3360 חלה על מתחם קרקע בשטח של כ- 45.56 דונם הנמצא מדרום לרחוב הכרמלית וכולל את המתחם הידוע כ"מתחם הדולפינריום". התכנית חלה על חלקה 13 וח"ח 11-9,1,3 בגוש 7002 וחלקה 2 בגוש 7407. מטרת התכנית:

בחלק המערבי של התכנית פיתוח רצועת החוף והשלמת הטיילת המקשרת בין מרכז ת"א ליפו, דרך גן צירלס קלור, ע"י פינוי מתחם הדולפינריום והפיכתו לשטח ציבורי פתוח הכולל מסעדה, שטחים לספורט ימי וטיילת.

בחלק המזרחי של התכנית שני מגרשים, כאשר המזרחי מבינהם מיועד לבניית מגדל בן 25 קומות ובניין נוסף בן 7 קומות המיועדים למלון ומגרש מערבי המיועד לבניית מגדל בן 25 קומות ו- 5 בניינים נוספים בני 9 קומות המיועדים למגורים.

להלן תחום התכנית (מסומן בקו ורוד):



הנכס נשוא התביעה:

- גוש: 7229
- חלקה: 78
- שטח החלקה הרשום: 784 מ"ר.
- מהות: 7 דירות הפונות לדרום בבניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית.
- כתובת: הכרמלית 11, תל אביב.
- זכויות: בעלות פרטית.

החלקה הנדונה



הבניין הנדון:



הנוף הנשקף מהדירות:

התובעת: קארבונה סלייס לימיטד.

התביעה:

בתאריך 26.8.2018 הגישה התובעת באמצעות עו"ד עומר קריסטל, תביעה לפיצויים עקב אישור תכנית מס' תא/1/3360 וזאת לפי הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965. לתביעה צורפה חוות דעת שנערכה ע"י מר אריה קמיל ומר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין, מיום 19.8.2018.

אומדן הפגיעה, על פי שמאי התובעת, בהתאם למרכיבי הנזק, הינה כדלקמן:

שמאי התובעת בהתבסס על עסקאות השוואה קבע כי שווי ממוצע למ"ר בנוי בדירה בעלת נוף לים, וללא פגיעה של מרכיבי הנזק המפורטים הינו 68,300 ₪. שווי ממוצע למ"ר בנוי, כפי שמשקף בעסקאות בדירות נשוא חוות הדעת הינו בגבולות 39,400 ₪. הפגיעה למ"ר - 28,900 ₪. שטח נפגע מהתכנית - 999 מ"ר. סך הפגיעה בגין התכנית במעוגל - 28,870,000 ₪. גורמי הפגיעה עפ"י חוות הדעת:

פרטיות- הדירות בקומות הבניינים המיועדים יצפו ויפריעו לשלוותם של הדיירים אשר ציפו לפרטיות.

עומס תנועה ורוחב הדרך- גידול של כ- 300 יח"ד, הרחבה של זכויות הבניה למבני ציבור, ותוספת של כ- 450 חדרי מלונאות משנה משמעותית את כמויות הרכבים שיאלצו לעבור בסביבת הנכס. בנוסף, התכנית כוללת נספח תנועה לפיו ניתן לראות כי רוחב הכביש הוקטן מ- 15 מ' ל- 14.2 מ'. מצד אחד יש ריבוי באוכלוסייה המגיעה למתחם, ומצד שני אין דאגה לפתרון תחבורתי.

פגיעה בנוף- אובדן נוף פתוח/ נוף לים והחלפתו במבנה מגורים מהווה פגיעה משמעותית במחירי המקרקעין.

הצללה- התכנית המוצעת פוגעת במספר מבני מגורים סמוכים לתכנית מצפון, על רחוב הכרמלית. בהתאם לנספח הצללה המצורף לתכנית- מדובר בפגיעה שאינה עומדת בתקנים או הסטנדרטים המקובלים. כמו כן, יש השפעה ישירה על בעלי הבתים בצריכת חשמל, העדר החשיפה לשמש יאריך משמעותית את זמן הייבוש של הבתים מגשמי החורף, מה שיצור בעיות לחות ורטיבות- פגיעה בריאותית ופגיעה קניינית.

התייחסות השירות המשפטי לתביעה – עו"ד אושרת שפי ועו"ד מיכל דיק

1. בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – "החוק"), מי שזכאי להגיש תביעה לפיצויים הוא **בעל המקרקעין או בעל זכות בהם** ביום תחילתה של התכנית.
2. מעיון בשומה שצורפה לכתב התביעה עולה, כי עוד טרם אישור תכנית תא/3360/1 מכרה התובעת חלק ניכר מהדירות שנבנו על החלקה והן נשוא התביעה.
3. משכך, ביום 7.11.18 פנתה ב"כ הוועדה המקומית לב"כ התובעת וביקשה ממנו להמציא הוכחה בדבר בעלות התובעת במקרקעין במועד אישור התכנית וזאת ע"מ שניתן יהיה לבחון את הפגיעה הנטענת ביחס לדירות שנותרו בידי התובעת.
4. במענה לפניית הוועדה המקומית, ענה ב"כ התובעת, במכתב מיום 9.12.18, כי כל שנעשה בחלק מהמקרקעין על ידי התובעת הוא התחייבות לעשיית עסקה שטרם הסתיימה ברישום כך שהתובעת עדיין הבעלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין. עוד נטען על ידו כי הפגיעה עקב התכנית נגרמה כבר בשלב הפקדתה. ב"כ התובעת לא פירט במכתבו אלו דירות נשארו בבעלות התובעת ואלו דירות נמכרו לפני אישור התכנית.
5. תשובתו של ב"כ התובעת לפיה הבעלות הרשומה במועד אישור התכנית היא המוכיחה את זכותה של התובעת במקרקעין ומשכך גם את זכותה לתבוע ירידת ערך, איננה יכולה להתקבל, שכן די בעריכת עסקה למכירת המקרקעין (שאף דווחה למס שבח) כדי לשלול את זכות התביעה מהתובעת.
6. לאור האמור, לגבי הדירות שנמכרו לפני אישור התכנית – התובעת לא הייתה בעלים או בעלת זכות בדירות במועד אישור התכנית, ולכן היא לא עומדת בתנאים להגשת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
7. לגבי הדירות שנותרו בבעלות התובעת – מאחר שלא ידוע באילו דירות מדובר ומכיוון שבשומה שצורפה לתביעה לפיצויים לא נעשתה הבחנה בין הדירות שנמכרו לבין הדירות שנותרו בבעלות התובעת, לא ניתן לבחון את הפגיעה לכאורה בדירות אלו עקב אישור התכנית. בנסיבות אלו, יש לדחות על הסף את התביעה לפיצויים גם בנוגע לדירות שנותרו בבעלות התובעת.
8. **אשר על כן ובהעדר מסמכים המוכיחים את מבנה הבעלות המדויק של התובעת בחלקה במועד אישור התכנית, הוועדה המקומית מתבקשת לדחות על הסף את התביעה לפיצויים.**

בישיבתה מספר 0002-19ב' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אילנית: התביעה הוגשה ע"י חב' קרבונה. מפרטת את התביעה. בהתאם לחו"ד משפטית נעשו עסקאות מכר של יח"ד בבניין שנמצא בהליכי בנייה והוא נשוא התביעה, העסקאות לפני התאריך הקובע. כלומר, היחידות לא היו על שם התובעת בתאריך הקובע. כדי להגיש תביעת פיצויים עליהם להוכיח בעלות והם לא הוכיחו בעלות. אנחנו מבקשים לדחות את התביעה על הסף.

החלטה:

בהעדר מסמכים המוכיחים את מבנה הבעלות של התובעת בחלקה במועד אישור התכנית. הועדה דוחה על הסף את התביעה לפיצויים.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

התוכן	מס' החלטה
- תא/3885 "מתחם דפנה - ארלוזורוב דיון בפיצויים	06/02/2019 10 - 19-0002

לדרפט מצורפת חוו"ד שמאית הועדה מלכה דור וחוות דעתו של עו"ד עמי פזטל ב"כ הועדה המקומית המהוות חלק בלתי נפרד ממסמך זה.

רקע:

בתאריך 12.7.2018 התקבלה במשרדי הועדה המקומית תביעה לפיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בעקבות אישור תוכנית תא/3885

תחום תכנית תא/3885 "מתחם דפנה - ארלוזורוב נמיר"

גוש : 6110 חלקות : 62,59,219-239,243,249,392,387,393,395 ח"ח
87,82,77,71,67,65,55,31,16,248,247,216,101,98,95,92,89
שטח כולל של התוכנית- 79,060 מ"ר
מטרות התוכנית :

- פיתוח והתחדשות מתחם דפנה - ארלוזורוב - נמיר במתכונת של "פינוי ובינוי", בהתאם למדיניות הוועדה המקומית באזור.
- חיזוק מערך המגורים והגדלת מספר יחידות הדיור באזור תוך יצירת פתרונות הולמים לנגישות, מיגון, חניה, שטחים פתוחים ושטחי ציבור.
- הסדרת מערך התנועה והרחבת הדרכים ברחובות המקיפים את המתחם.
- יצירת דופן עירונית פעילה לרחובות ארלוזורוב ונמיר באמצעות חזית מסחרית וקולונדה לאורכם.
- קביעת 200 יחידות דיור להשכרה אשר יוקצו באופן יחסי מכל מתחם.

הנכס נשוא התביעה : רח' התמר 19, שיכון הקצינים, תל אביב

גוש : 6110 חלקה : 110
שטח רשום בשלמות של החלקה 249 מ"ר.
הנכס הנדון מהווה בית מגורים צמוד קרקע הכולל 2 קומות מעל קומת מרתף.
התובעים : דפנה ודוד גילת

תרשים הסביבה





התביעה:

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי מר שלומי מערבי, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תוכנית תא/3885 עומדת על סך כולל של **2,000,000 ₪ למועד הקובע 13.7.2015**.

תחשיב השומה כמפורט בכתב התביעה:

שווי במצב קודם:	10,000,000 ₪
שווי במצב חדש:	8,000,000 ₪ (לאחר הפחתה של 20% משווי הנכס במצב קודם)
ירידת ערך:	2,000,000 ₪

מרכיבי הפגיעה:

- הגדלת מפלס הרעש - עקב אישור כביש חדש העובר בעורף הנכס ב db12 - 20%.
- הגדלת נפח תנועה - מיקום כניסה לחניונים מנגד לנכס- רעש, עשן ופיח ובהתחשב בהגדלת הצפיפות ובמערך הדרכים - 5%.
- הצללה - ב- 50% משעות ההצללה האפקטיביות - 3% פגיעה בפרטיות- מבנה 8 קומות עם מרפסות לנכס, תנועת הולכי רגל ורכבים בעורף הנכס והקמת מגדלי המגורים - 1%.
- הגדלת הצפיפות האורבנית במצב קודם 471 יח"ד ובמצב חדש 1,434 יח"ד, מסחר ומבני ציבור - 3%.
- סה"כ הפגיעה במצטבר - 32% ירידת ערך, בהתחשב בחפיפה בין מרכיבי הנזק ומועד המימוש של הפרויקט הפגיעה בשווי הנכס הינה בשיעור 20%.

עיקרי טענות העולות מכתב התביעה:

- תכנית 3885 - מתחם דפנה- ארלוזורוב- נמיר, משנה את יעוד חלקה 222 הגובלת בנכס, וחלקות נוספות, מייעוד אזור מגורים 2 לאזור מגורים ד', תוך הגדלה ניכרת של זכויות הבניה, צפיפות יח"ד, הגדלת מספר הקומות ותוספת שימוש למסחר לאורך רחוב ארלוזורוב.
- התכנון בתכנית 3885 אינו בגדר התפתחות אורבנית סבירה, שכן הוא חורג באופן משמעותי וניכר מהבינוי ברובע 4.
- התכנית יוצרת דרך חדשה, במקביל מצפון לרחוב התמר שבשיכון הקצינים ואינו מתחבר לרחובות השכונה אלא נועד לשרת את פרויקט ההתחדשות העירונית בלבד.
- הכביש החדש, שטרם נסלל, צפוי להביא להגדלת מפלס הרעש ביחס לנכס, וכן מטרדי עשן ופיח.
- הכניסה והיציאה לחניונים של מגרש 501 (שבו 391 יח"ד) ושל מגרש 502 (שבו 201 יח"ד), ממוקמת מנגד לנכס, מעברו המזרחי של רחוב דפנה.
- מרכיב זה מתווסף להמשך לדרך חדשה בעורף הנכס.
- הבינוי בתכנית 3885 מביא לכך שעל הנכס תהיה הצללה בשעות הבוקר, עד לשעות הצהריים, כתוצאה מהמגדלים בתכנית 3885.
- בתחום חלקה 222 הגובלת בנכס, השינויים באים לידי ביטוי כדלקמן: חלקה 222, כחלק מחלקות 219-224, מהווה חלק ממגרש 501 שבו מתוכנן מגדל בן 30 קומות בפניה של דרך נמיר וארלוזורוב ובניה מרקמית בת 8 קומות לאורך רחוב ארלוזורוב.

התכנון החדש מציע בתחום חלקה 222, שינוי יעוד לדרך חדשה, שצ"פ החוצץ בין הדרך החדשה לנכס, ובתחום חלקה 222 בניה מרקמית של 8 קומות, כאשר הדירות מתוכננות עם מרפסות הפונות כלפי הנכס.

התייחסות שמאית הועדה מלכה דור לטענות המועלות בשומת התובעים:

שווי מצב קודם

שווי מצב קודם צריך להבחן על בסיס ההנחה שכל זכויות הבניה האפשריות על פי תכניות בנין עיר שבתוקף במצב הקודם נוצלו.

נקודת ההתייחסות במצב הקודם של שמאי התובעים הינה הבניינים הקיימים שהינם בני 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית הכוללים 22 יח"ד כל אחד, ללא מקומות חניה. על פי תכניות בנין עיר בתוקף: G, מ, ג, 1ע במועד הקובע ניתן היה לבנות בניינים בני חמש קומות מעל קומת עמודים וקומת גג ומרתף חניה לכל בניין אשר הגישה אליו מרחוב דפנה. רוחב רחוב דפנה במצב קודם זהה למצב חדש.

התפתחות אורבנית סבירה

ביחס לטענה שהתכנון בתכנית 3885 אינו בגדר התפתחות אורבנית סבירה- מניתוח הנתונים עולה כי הצפיפות בתכנית אינה עולה על הצפיפות המתוכננות ברובע 4. אין מדובר בפגיעה במרקם הבנוי וזאת לאור העובדה שהמתחם ממוקם בשולי הרקמה האורבנית של רובע 4 והיותו ממוקם בסמיכות לתכניות לבניה גבוהה לתחנת רכבת ראשית ולעורקי תנועה ראשיים..

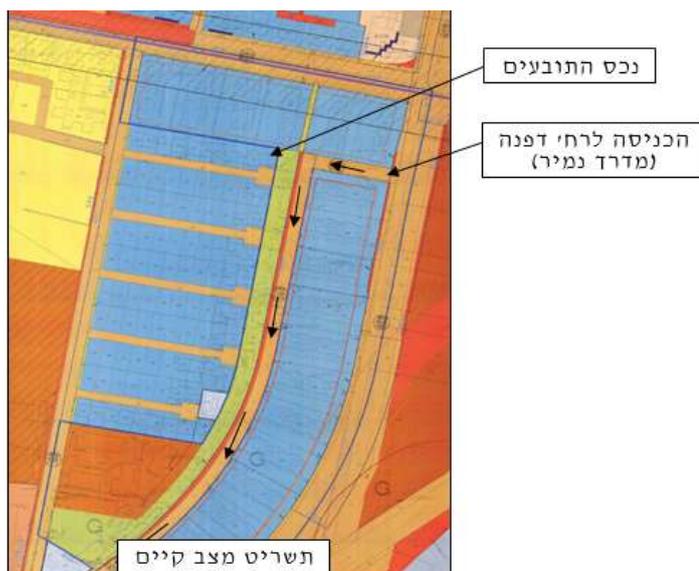
התכנית יוצרת דרך חדשה

לטענת שמאי התובעים התכנית יוצרת דרך חדשה הצפויה להביא להגדלת מפלס הרעש ב-12 db : שיעור הגדלת מפלס הרעש לא נבחן בהתייחס למצב בו זכויות הבניה במצב התכנוני הסטטוטורי הקיים מנוצלות במלואן. כלומר, בהתאם למצב הסטטוטורי טרם אישורה של תכנית 3885 ניתן היה לבנות מבנים בני 5 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקי, לרבות מרתפי חניה. בפועל בנויים בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ללא מקומות חניה.. לפיכך חוות הדעת של שמאי התובעים עליה מתבססת התביעה, לרבות חוות הדעת האקוסטית שנערכה לנכס וצורפה למסמכי ההתנגדות אינן משקפות בצורה נכונה את השינוי במפלס הרעש, ככל שקיים.

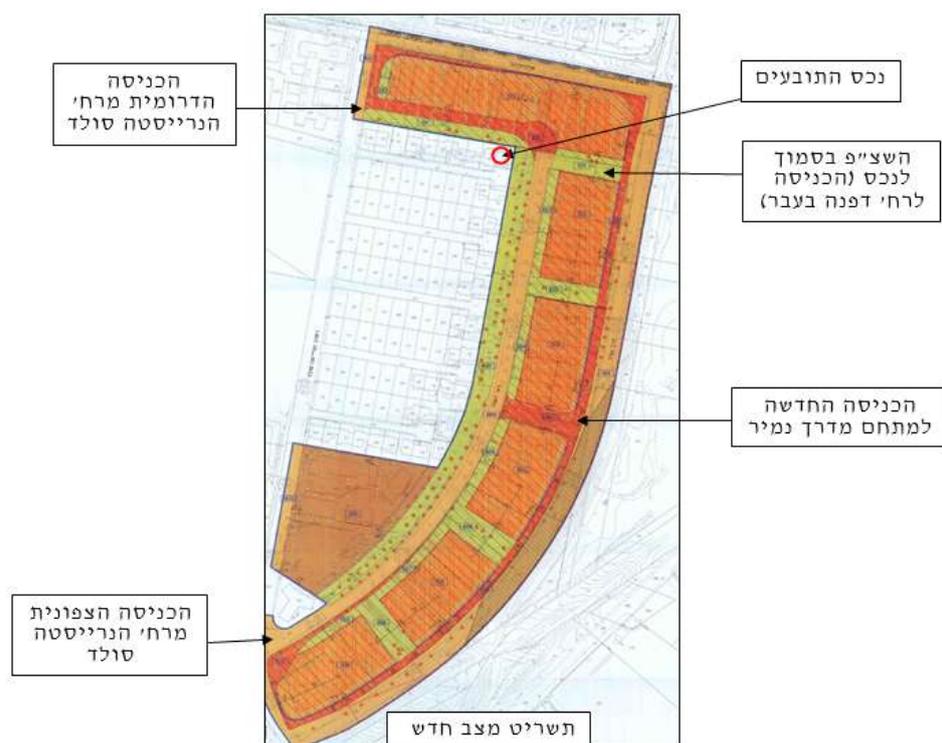
הועדה המחוזית לאחר שמיעת ההתנגדות בנושא זה קבעה: " לתכנית נעשה מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. חוות הדעת הסביבתית שהוכנה נתנה דעתה לסוגיית הרעש בבתי המזרחיים של שיכון הקצינים אשר קבעה כי הגדלת התנועה ברח' זה לא תביא להגדלת הקריטריון".

במצב המוצע עפ"י תכנית 3885 רחוב דפנה הינו רחוב דו סיטרי, אליו קיימת גישה מ-3 כיוונים : כניסה אחת מדרך נמיר ושתיים מרחוב הנרייטה סולד. עצם העובדה שהרחוב הינו דו סטרי (ולא חד סטרי וצר כפי שהיה בעבר), עם 3 כניסות ויציאות ולא אחת כפי שהיה בעבר, מאפשרת פיזור התנועה באופן יעיל יותר, ולא במסלול אחד שעובר תמיד דרך נכס התובעים. כמו כן, הכניסה לרחוב דפנה מדרך נמיר תועבר דרומה הרחק מהנכס הנדון.

מצב תשריט מצב קיים :



מצב תשריט מצב מוצע:



שמאי התובעים טוען כי מיקום החניונים של מגרשים 501 ו- 502 צפוי להגדיל את הרעש בנכס וקובע כי שיעור ירידת הערך בגין ראש נזק זה הינו 5%. הכניסה לחניונים רחוקה מהנכס ומופרדת בכביש ושבצ"פים בכוללים עצים לשימור. המרחק בין הנכס לחניון במגרש 501 הינו כ- 18 מ' ולחניון 502 - 24 מ'.



הצללה

לטענת שמאי התובעים קיימת פגיעה כתוצאה מההצללה של מגדלי המגורים לאורך דרך נמיר לא נבדקה מידת ההצללה ביחס למצב הסטטוטורי הקיים בהתאם לתכנית G, מ,ג,ע1 ביום אישור התכנית ולכן לא ניתן לדעת מה השינוי ביחס למצב הסטטוטורי הקיים.

הועדה המחוזית לאחר שמיעת התנגדות החליטה לדחות את ההתנגדות כדלקמן:

"בדיקת ההצללה שהוכנה עבור משפחת גילת (רח' התמר 19) מצביעה כי במהלך כל עונות השנה מקבל המבנה לפחות 3 שעות הארה אפקטיבית ביום- מה שמתיישב עם הקריטריון לשמירה על לפחות שלוש שעות שמש אפקטיביות בחורף- רמת הצללה מקובלת וסבירה באזורים עירוניים. במהלך כל עונות השנה מקבל המבנה לפחות 3 שעות הארה אפקטיבית היום".

שיעור ירידת הערך

המבחן לקביעת פגיעה בשווי הנכס הינו השוואת שווי הנכס ערב אישור התכנית הנטענת כפוגעת לבין שווי הנכס לאחר אישורה. לצורך הוכחת ירידת הערך מביא שמאי התובעים עסקה ברחוב התמר 17 בסך של 7,400,000 ₪ שנערכה בשנת 2018 לאחר המועד הקובע. לטענתו ובהתבסס על עסקאות השוואה בכל השכונה, הנכס היה צריך להימכר ב- 8,900,000 ₪ ומכאן מסיק שירידת הערך הינה בשיעור 17%.

מניתוח שערכתי לעסקאות מכר בשכונה עולה כי שווים של הנכסים בצדו הצפוני של רחוב התמר (הקרובים יותר לבנייני המגורים) נמוכים יותר מיתר הנכסים בשכונה בכ- 20% עד 25%. לפיכך, עסקת השוואה שהביא שמאי התובעים אינה מצביעה על ירידת ערך.

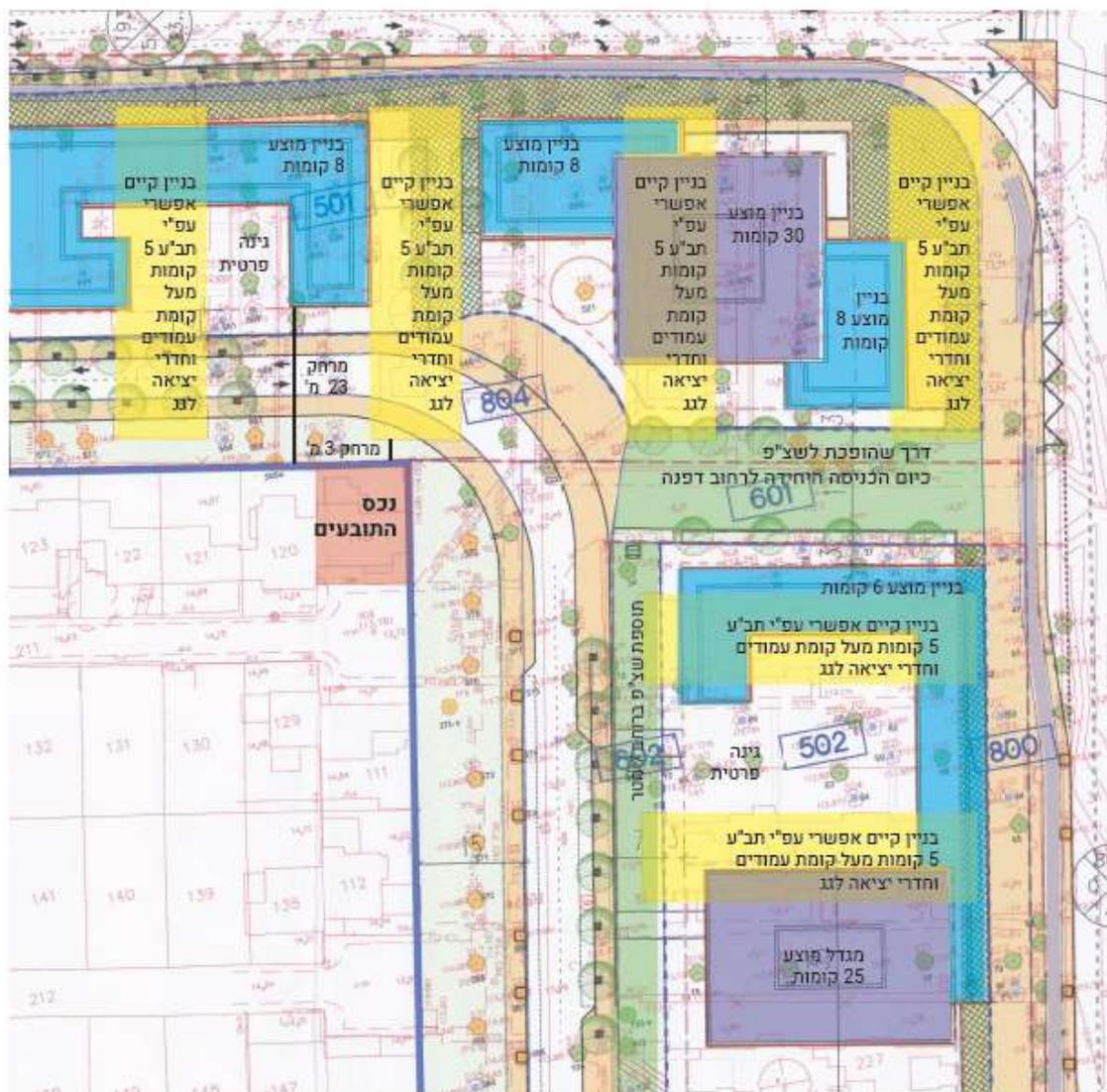
פגיעה בפרטיות

תכנית 3885 מצמצמת את תכנית הבניינים ופיזורם ומרחיקה אותם מהנכס נשוא התביעה כך שהיא משפרת את פרטיות התובעים. במצב תכנוני קודם קיים בניין במרחק של 3 מ' מבית התובעים. במצב תכנוני חדש המגרש הקרוב נמצא במרחק 23 מ' ממגרש התובעים ובהתחשב בקווי הבניין, הבניין הקרוב ביותר ימוקם במרחק של 27 מ' ממגרש התובעים. לפיכך התכנית אינה פוגעת בפרטיות אלא משביחה.

אלמנטים משביחים

יש להביא בחשבון אלמנטים משביחים – כגון תוספת שטחים פתוחים, יצירת מקומות חניה לאורחים, קרבה למגדלים המעלה את שווי הנכסים בסביבה.

להלן תשריט בו מוצגים המצב קיים(הבניינים המסומנים בצהוב) והמצב המוצע ממנו אפשר להיווכח כי התכנית תורמת לנכס, מיקום הבניינים במצב המוצע (הבניינים המסומנים בכחול) רחוק יותר מהנכס הנדון, גובהם של הבניינים הקרובים לנכס נמוך/גבוה בקומה אחת בלבד, התכנית מבטלת את הכניסה היחידה לרחוב הסמוכה לנכס והופכת אותו לשצ"פ (מסומן בירוק), התכנית מגדילה את שטחי השצ"פים והגינות הפרטיות, התכנית מוסיפה שצ"פ ברוחב 7 מ' לאורך רחוב דפנה (מסומן בירוק).



לאור כל האמור לעיל יש לדחות את תביעת הפיצויים שבנדון.

חות דעת היועמ"ש עו"ד עמי פזטל

- נגד הועדה המקומית הוגשה בתאריך 12.7.18 תביעה לירידת ערך חלקה 110 בגוש 6110 בשטח של 249 מ"ר (להלן-"החלקה") ועליה בית מגורים צמוד קרקע שנבנה בשנת 2004 (להלן-"בית המגורים") שכתובתו: רח' התמר 19 תל אביב-יפו. החלקה והבית יכוננו להלן, ביחד "הנכס". החלקה היא בחכירה לדורות מקרן קיימת לישראל של התובעים, דפנה גילת (1/2) ודוד גילת (1/2) (להלן-"התובעים").

החלקה (הנכס) מצויה בשכונה הידועה "כשיכון הקצינים" המאפיינת בבנייני מגורים נמוכים ממערב לרחוב דפנה וללא יציאה לרחוב דפנה (להלן-"השכונה" או "שיכון הקצינים"). התביעה מבוססת על חוות דעתו של השמאי, עו"ד שלומי מערבי (להלן-"שמאי התובעים"). סך כל התביעה הינו שני מיליון ₪ נכון "ליום הקובע", הוא יום אישור תא/3885 (להלן-"התכנית"), דהיינו, 13.7.15.

2. מטעם הועדה המקומית מוגשת חוות דעת שמאית מפורטת של השמאית מלכה דור (להלן-"שמאית הועדה") לפיה לא קיימת כלל ירידת ערך הנכס התובע, עקב אישור התכנית. וזו גם חוות דעתנו.

3. הועדה המקומית מתבקשת לדחות את התביעה, בהסתמך על האמור להלן.

4. "התכנית" (שלכאורה פוגעת) חלה על מתחם גדול, המשתרע מדרום לרחוב ארלוזורוב, ממערב לדרך נמיר, ממזרח לרחוב הנרייטה סולד, מצפון לשדרות שאול המלך ושטחו של המתחם כ- 80 דונם (להלן-"המתחם"). במתחם קיימות 471 יח"ד ב- 21 מבני רכבת בני שלוש קומות מעל קומת קרקע שנבנו בשנות החמישים.

מטרת התכנית : פיתוח והתחדשות המתחם במתכונת של פינוי ובינוי תוך חיזוק מערך המגורים ויצירת פתרונות לנגישות, מיגון, חניה ושטחי צבור פתוחים. המצב הנוכחי של המגורים והתשתיות במתחם הינו, כללית, ירוד. התכנית מציגה שישה מתחמי מגורים מודרניים. לבניה הנמוכה חזית מסחרית לאורך רחובות נמיר וארלוזורוב. חמישה מתחמי מגורים פונים לדרך נמיר ולרחוב דפנה ובהם מגדלים בגובה עד 25 קומות ומבנה מרקמי סביב חצר מרכזית והמתחם השישי פונה לרחוב ארלוזורוב ובו מגדל מגורים בגובה עד 30 קומות ובניה מרקמית לאורך רחוב ארלוזורוב בגובה עד 8 קומות. תשמר שדרה ירוקה לאורך מערב רחוב דפנה, בתוספת שדרה ירוקה נוספת מן הצד המזרחי של רחוב דפנה ויוספו שצ"פים בין רחוב דפנה לדרך נמיר. התכנית גם קובעת 200 יח"ד להשכרה אשר יוקצו באופן יחסי מכל מתחם מגורים. זכויות הבניה במתחם יכללו כ- 1400 יח"ד. במסגרת התכנית יכללו גם מבנים לשרותי חינוך, דת, קהילה ספורט בריאות ורווחה. תנועה וחניה : הכניסה במתחם המגורים תהיה בתת קרקע בלבד כשהכניסות והיציאות תהיינה מרחוב דפנה והמשכו בלבד. יקבעו שני נתיבים חדשים לפניה ימינה מרחוב ארלוזורוב ודרך נמיר.

5. תמצית טענות התובעים "לפגיעה" בנכס :

• התכנית משנה את יעוד חלקה 222 (שבמתחם) הגובלת בנכס (להלן-"חלקה 222") כמו גם משנה יעוד של חלקות נוספת מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ד', תוך הגדלה ניכרת של זכויות הבניה (צפיפות) ותוספת שימוש למסחר לאורך רחוב ארלוזורוב.

• הכניסה לחניונים בתכנית תיצור רעש, עשן, פיח ותגדיל התנועה.

• התכנית מתווה דרך חדשה מצפון לנכס, מה שיביא לטענת התובעים להעלאת מפלס הרעש ולמטרד של עשן ופיח. הבינוי בתכנית מיוצר "הצללה" על נכס בשעות הבוקר.

• "חלקה 222" מהווה חלק ממגרש (501) שבו מתוכנן מגדל בן 30 קומות בפינת דרך נמיר וארלוזורוב ובניה מרקמית בגובה 8 קומות לאורך רחוב ארלוזורוב כשהדירות מתוכננות עם מרפסות כלפי "הנכס". בתחום "חלקה 222" מוצע חלק מדרך חדשה.

סך כל "הפגיעה המוערכת" בנכס (ע"י שמאי התובעים) הינה ירידה של 32% ולהערכתו של שמאי התובעים יורד ערך הנכס בשני מיליון ₪.

6. השיקולים והנימוקים לדחיית התביעה, עפ"י חוות דעת שמאית הועדה ועל פי חוות דעתי :

• טעות בסיסית קיימת בחישוב "שמאי התובעים" : חישובו נעשו עפ"י "הבינוי בפועל" ולא על פי "הבינוי המותר" "במצב קודם". הוא מתייחס לבניה בפועל של 3 קומות מעל קומות עמודים חלקית,

אלא שעל פי "התכנון המותר" ניתן היה לבנות בניינים בני חמש קומות מעל קומת עמודים וקומת גג ומרתף חניה לכל בנין שהגישה אליו מרחוב דפנה, כך שחישוב ירידת הערך שנעשה ע"י שמאי התובעים "בין מצב קודם" ל"מצב חדש" – מוטעה. ממילא מוטעה החישוב המשפיע על כל אחד מראשי הנזק הנטענים ע"י התובעים.

- התכנית לא יוצרת שינוי מהותי בצפיפות החלה בסביבה ולא מהווה שינוי בלתי סביר להתפתחות האורבנית של הבינוי ברובע 4. כידוע, בסביבת "המתחם" בנויים וייבנו מגדלים רבים המיועדים למגורים (כגון: "פארק צמרת", עד 50 קומות; לאורך ציר בגין; עזריאלי, מידטאון ודומיהם). במתחם "קרן הקריה" ו"ככר המדינה" מגדלים בגובה של עד 45 קומות. טענת התובעים בדבר "שינוי אופי הסביבה" כבר נטענה ע"י התובעים במסגרת התנגדותם לתכנית - ונדחתה. כך אמרה, בתמצית, "הועדה להשלמת תכניות": " אין מדובר בפגיעה במירקם הבינוי וזאת לאור העובדה שהמתחם ממוקם בשולי הרקמה האורגנית של רובע 4 והיותו ממוקם בסמיכות לתכניות לבניה גבוהה. משכך, הבניה המוצעת (בתכנית) אינה חריגה ומצויה באזור המאופיין במתחמי בניה מגוונים... "כמות המסחר קטנה ולאורך הרחוב הראשי בלבד, אין צפי כי השכונה (בה מצוי הנכס) תשנה את אופייה... התכנית ממוקמת במרחק מן השכונה: גבול המערבי של החלקות במתחם נמצא במרחק 40 מ' מגבול החלקות המזרחי של השכונה ("שיכון הקצינים"). בתווך קיימת שדרה מפותחת. התכנית קובעת שדרה נוספת שתופרש מחלקות המגורים שבתכנית לטובת שצ"פ שבו ותוכן שדרה ברוחב שבעה מטר.
- מצפון (לנכס) גובלת התכנית בבניה מרקמית ברחוב ארלוזורוב וגם שם מבדילה רצועת שצ"פ, דרך, וקו בנין של 4 מ'. ... התכנית כוללת חנייה מסחרית הפונה לרחוב נמיר וארלוזורוב בלבד (ולא לנכס) ואין לכך כל קשר לחלקות שבשכונה ("שיכון הקצינים"). אין לנו אלא לאמץ את מסקנות "הועדה להשלמת תכניות".
- שמאי התובעים טועה בקביעותיו לגבי שיעור ירידת הערך של הנכס, בהסתמכו על שמאווית אחרות, לא רלוונטיות (כפי שמוסבר בחוות דעתה של "שמאית הועדה").
- לגבי טענות התובעים באשר "לרעש המוגבר" הנוצר בגין התווית הדרך החדשה מצפון לנכס: חישוב "מפלס הרעש" מטעם התובעים נעשה בטעות (כפי שנאמר לעיל), לא לפי מצב סטטוטורי קודם, אלא לפי מצב קיים, מה שאינו נכון לחלוטין. גם "הועדה המחוזית" (בעקבות התנגדויות התובעים) קבעה כי חישוב "מפלס הרעש" ע"י התובעים מוטעה, כי נעשה עפ"י "תחזית תנועה ברחוב דפנה בשנת 2014 בתוספת גידול של אחוז אחד עד לשנת 2035". החישוב לא נעשה על בסיס ההבדל בין "מצב קיים" ל"מצב חדש". מכל מקום, נקבע ע"י הועדה המחוזית, כי "תנאי להיתר בניה" על פי התכנית יהיה בדיקת השפעת הרעש על הנכס, ע"י היחידה הסביבתית של העירייה, שמסקנותיה יבואו לביטוי בהיתר בניה. כמו כן הוחלט ע"י הועדה המחוזית כי בקטע הדרך הרלוונטי, מצפון לנכס, תשמר רצועת שצ"פ ברוחב מינימלי של שבעה מטר, מה שיבודד בין הדרך לנכס. ועוד ייאמר: הנכס אינו קרוב כלל "לחניונים" המתוכננים ולכן אין רעש הנובע מהם.
- יתרה מזו: "במצב קודם" (נוכחי) רחוב דפנה הוא רחוב חד סטרי אשר גישה אליו היא מדרך נמיר בלבד, מה שמאלץ את כל דיירי "המתחם" לעבור דרך הנכס ואילו עפ"י התכנית תהיה גישה "למתחם" משלושה כיוונים: אחת מדרך נמיר ושתיים מרחוב הנרייטה סולד, מה גם שהכניסה לרחוב דפנה מדרך נמיר תועתק דרומה, רחוק יותר מן הנכס והדרך הקיימת הסמוכה לנכס תהפוך לשצ"פ.
- יש לדחות את טענת "ההצללה" על הנכס (המוערכת ע"י שמאי תובעים כ"ירידת ערך" בת 3%). בכל מקרה, תהיה "ההצללה" שולית ואף זו לא נבדקה ע"י התובעים למצב הסטטוטורי הקיים. על כך כבר אמרה "הועדה להשלמת תכניות" (בעקבות התנגדות התובעים): " במהלך כל עונות השנה מקבל המבנה (הנכס) לפחות 3 שעות הארה אפקטיבית ביום- מה שמתיישב עם הקריטריון לשמירה על לפחות שלוש שעות שמש אפקטיביות בחורף. רמת ההצללה מקובלת ושכיחה באזורים עירוניים ובמהלך כל עונות השנה .

• "פגיעה בפרטיות": טענה זו אינה מתקבלת בכלל כאשר מדובר במרכזה של עיר צפופה ותוססת. מה גם, שאף "במצב קודם" קיים "מבנה שיכון" בן 3 קומות מעל קומת עמודים מנגד לנכס במרחק של שלושה מטר מהנכס ואילו לפי התכנית יוקם מבנה מגורים גבוה, עם תשתית רחבה, במרחק של כ- 23 מטר מן הנכס, מופרד מן הנכס על ידי דרך שצ"פ. ועוד: "במצב קודם" ניתן לבנות בחלקות הסמוכות לנכס בניינים בני חמש קומות מעל קומת עמודים וקומת גג (סך הכל שבע קומות) בקו בנין 3מ' ואילו עפ"י התכנית ("מצב חדש") יהיה הבניין הקרוב ביותר לנכס במרחק של כ-23 מ' ממנו. בהשוואה "למצב קודם" "התכנית" אך מיטיבה עם הנכס.

לסיכום: אין "ירידת ערך" של הנכס בעקבות אישור "התכנית" לאור כל האמור לעיל. יתרה מזו: חישובי שמאי התובעים לגבי ירידת ה ערך מביאים נתונים לא רלוונטיים, בוודאי לא לגבי "היום הקובע".

7. השבחה: "שמאי התובעים" מתעלם מן "ההשבחה" שמביאה עמה התכנית, בהתייחס לנכס. כמו בכל מקום אחר, ההתחדשות והבניה המודרנית על כל מרכיביה, הופכת מצב של בניינים מיושנים וטוריים משנות ה-50 – למתחם מסוגן וחדיש עם ריבוי שטחים ירוקים בתוספת של 3000 מ"ר שצ"פ שבוודאי מעלה את ערכו הסביבתי, כפי שכבר הוכח בעבר (במתחמים מודרניים הכוללים מגדלי מגורים ותכסיות ירוקות). התכנית מסדירה דרכים חדשות, משפרת את הפרטיות על ידי הרחקת בתי המגורים מבית התובעים והפרדתם על ידי שצ"פים הכוללים עצים לשימור מצפון וממערב. כמו כן התוכנית מוסיפה חנייה לאורחים ומסדירה חניה תת קרקעית. ועוד: התכנית הוסיפה כ 8000 מ"ר של מבני צבור מעברה השני של שכונת הקצינים שישרתו, כמובן, גם את הנכס התובע.

8. עיקר הנימוקים המשפטיים, לאור הפסיקה, לדחיית התביעה:

• האזור כולו מאופיין בשינויים תכנוניים, דינאמיים שמהותם בבניה רוויה של בניינים רבי קומות, תוך הגדלת צפיפות המגורים, בהתפתחות טבעית אורבנית של תל אביב-יפו. וידוע, כפי שנפסק לא אחת, כי "אין לו לאדם זכות קנויה כי המצב התכנוני אשר שרר בעת רכישת נכסו ינוח על שמריו ולא ישתנה" וכי "כל מי שבא להתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון, בצד התועלת הצומחת לו ולאחרים מרשת הכבישים, גם את הרעש והזיהום הנגרמים ע"י המכונות. כך אם רחוב נעשה סואן ורועש יותר, בעקבות ההתפתחויות וגם מי שבא להתגורר במקום שקט בפאתי העיר צריך לקחת בחשבון שהעיר תתפתח.. כבישים חדשים יסללו ורעש המכונות ישיג גם אותו" (ביהמ"ש העליון ע"א 1188/92, עניין "ברעלי"), וכן נקבע, כי "מכל מקום אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח הישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של הישוב ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעניים במיוחד, יש לטענתנו, למנוע תביעות מעין אלה" (עת"מ 2485/05 ענין "וימר").

• שמאי התובעים כלל לא הוכיח "ירידת ערך הנכס": לצורך הוכחה כזו מביא שמאי התובעים ומתבסס על עסקה אחת ברחוב התמר, שנערכה בשנת 2018, הרחק מן היום הקובע וממילא אינה רלוונטית כראיה לירידת הערך במועד הקובע. לדעת שמאית הוועדה עסקה זו אינה מאפיינת ירידת ערך הנכס וזאת לפי בדיקתה ולפי ניתוח עסקאות אחרות בשכונה.

9. "סעיף 200": כך או כך, גם אם קיימת ירידה שולית (ולא קיימת!) היא תיכנס למסגרת "סעיף 200" לחוק התכנון והבניה, הפוטר את הוועדה המקומית מתשלום פיצויים, מבחינת מבחני הצדק והסבירות.

הוועדה מתבקשת, אפוא, לדחות התביעה.

בישיבתה מספר 0002-19'ב' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עמי פזטל: מפרט את התביעה וחוות הדעת שהוגשה על ידו לועדה, כמו כן מפרט שגם על פי חוות דעת שמאית הועדה לא נגרמה פגיעה בנכס.

החלטה:
לדחות את התביעה.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ציפי ברנד.

- א. על פי הוראות תכנית תא/3000 - דרום הקריה, נדרשת הכנת תכנית בינוי לביצוע לכל יחידת תכנון, לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.
- ב. תכנית זו תחול על שטח התחום בקו כחול בנספח הבינוי לביצוע, הכולל את מגרש 7 שבתכנית תא/3000 דרום הקריה.
- ג. במקביל לתכנית הבינוי לביצוע, מקודמת תכנית בניין עיר לתוספת זכויות בשתי חלופות לרח"ק כולל מירבי של 12.8 התואמת את עקרונות תכנית המתאר תא/5000. הבינוי המוצג בתכנית זו תואם את עקרונות הבינוי ותוספת השטחים המוצעת בתב"ע העתידית. שטחי הציבור שיידרשו במסגרת התב"ע יכללו ברח"ק המירבי ולא מעבר לו. התכנית החדשה לתוספת זכויות תגיע לדיון בוועדה בחודשים הקרובים.

2. מטרות התכנית:

- סעיף 21 בתכנית תא\3000 קובע כתנאי להיתר בנייה כי יש לאשר בוועדה המקומית תכנית בינוי לביצוע לכל יחידת תכנון. התכנית תקבע:
1. הגדרה מדויקת של גבולות ושטח יחידת התכנון של מגרש מס' 7, וגבולות ושטח מגרש הבנייה הכלול בה.
 2. פרישת השימושים בקומות התחתונות כולל שטחי ציבור, במידה וכלולים ובמגרש, הפרדת כניסות למגורים ושימושים אחרים (בתב"ע עתידית).
 3. הגדרת צורת גושי המבנים, גבהים מחייבים, גבהים מינימליים ומרביים של גושי המבנים. קביעת קווי הבניין הצדדיים האחוריים והמרחקים שבין המבנים שבתחום יחידת התכנון.
 4. קביעת מפלסי הכניסות הקובעות לבניינים בתחום יחידת התכנון בהתייחס למפלסי הפיתוח, מפלסי הרחובות הסמוכים ומפלסי הקרקע ברחובות הסמוכים.
 5. קביעת גבהי קומות הקרקע וקומות טכניות.
 6. הוראות בינוי, הגדרות והנחיות תכנוניות ביחידת תכנון מספר 7 בנושאים שונים כגון תנועה, כניסות ויציאות מדרך השירות התת קרקעית, רחבות כבוי אש, פינוי אשפה וכד' התואמות את הוראות התכנית המפורטת מס' תא/3000 דרום הקריה, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ביום 25/09/06 ב.פ. מספר 5582.
 7. עמידה בתקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה.

זכויות בנייה:

זכויות הבניה הן על פי הוראות תכנית מפורטת מס' תא/3000 דרום הקריה.

א. שטחי בניה מרביים ע"פ התכנית הראשית:

מס' מגרש	שטח מגרש דונם	שטחים עיקריים/מ"ר			שטחי שירות (מ"ר) 40% משטח עיקרי			סה"כ
		משרדים	מסחר	סה"כ עיקרי	משרדים	מסחר	סה"כ שירות	
7	12,961	77,000	4,250	81,250	30,800	1,700	32,500	113,750

ב. שטחי בניה למטרות שירות:

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו: עד 40% מכלל השטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש.

לא תותר אחסנה כשטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, למעט כחלק מקומה טכנית. שטחי האחסנה יהיו משויכים כשטחי שירות לשימושים העיקריים שבאותו בניין וירשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הבעלים המחזיק בשטחים העיקריים אותם משרתים שטחי האחסנה האמורים.

במרתפים: עד 650% משטח המגרש.
הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר העברת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחי שרות במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, למטרות של מעברים מקורים לשימוש הציבור.

3. תכליות מותרות כמפרט בתכנית הראשית כלהלן:

משרדים ושירותי רפואה, מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים, מועדונים ואולמות בידור (באישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א-יפו), שימושים בעלי אופי ציבורי כמו: בריכות שחייה מקורות, אולמות ספורט, גלריות לאמנות, כחלק מהשטחים העיקריים למשרדים.

במפלס הכיכר בקרקע יותרו שימושי מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, גלריות לאומנות, שטחי ציבור/שטחים בעלי אופי ציבורי, שירותים אישיים ועסקיים, מועדונים, אולמות בידור וכד' באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, שטחי השרות של הנ"ל, מבואות למסחר ומבואת כניסה למגדל המשרדים ויחידת שטח לדואר ישראל.

יתאפשר מסחר בשלוש הקומות הראשונות במבנה וכן שימושים בעלי אופי ציבורי, בחללי המעבר באטריום הראשי במבנה תתאפשר הקמת בית קפה.

ביתר הקומות: השימוש העיקרי יהיה כמפורט בשימושים המותרים לפי התב"ע ושטחי השירות שלהם.

במפלס המרתף העליון: יותרו מחסנים המשרתים את שטחי המסחר והמשרדים שבאותו מגרש, שירותים טכניים, חדרי אשפה פריקה וטעינה וחניונים. דרך ציבורית תת קרקעית, חדרים טכניים לתפעול הדרך התת קרקעית, תחנת ומשרדי מחלקת התברואה ותחנת כיבוי אש.

בשאר קומות המרתף: שטחי שירות כלליים כהגדרתם בחוק, חניות, אחסנה וחדרים טכניים הנדרשים לתפעול המבנה.

הוועדה המקומית רשאית להתיר מיקום שטחים עיקריים במפלסים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, ובלבד שסך כל השטחים הבנויים למטרות עיקריות במגרש לא יעלה על המותר על פי תכנית תא/3000.

4. גובה המבנים:

א. גובה המבנים לא יעלה על 180 מ' מעפ"י כולל קומות טכניות ועפ"י תמ"א 2/4 ובאישור רשות התעופה האזרחית ומשהב"ט. תכנית הבינוי לביצוע מציעה, בכפוף לאישור שינוי התכנית הראשית ואישור רת"א, לאפשר גובה מירבי של עד 240 מ' מעפ"י.

ב. גובה קומות שבהן יתאפשר מסחר וכן גובה המבואות יהיה 6 מ' ברוטו.

ג. גובה קומות משרדים טיפוסית יהיה כ- 3.8 מ' ברוטו.

ד. גובה קומה טכנית עד 7 מ'.

- ה. חללי אטריום לגובה כל המבנה.
ו. צורת גושי המבנים תהיה ע"פ תכנית בינוי לביצוע זו ושינויים לא מהותיים בגין גובה קומות, עדכונים בנפחי הבניה ושינויי עיצוב קלים יותרו במסגרת הבקשה להיתר ובאישור מהנדס העיר.

5. קביעת קווי הבניין והמרחקים בין המבנים שבתחום מגרש למבנים במגרשים גובלים.

- א. במרתפים: קווי הבניין למרתפים יהיו גבולות המגרשים. הקמת מרתף תתאפשר בכל שטח המגרש, בכפוף להבטחת פתרון תשתיות לחלחול המאושר ע"י הידרולוג (כמפורט בסעיף 18 לתכנית הראשית).
ב. במפלס הכניסה הקובעת ומעליו: קו בנין 3 מ' לרחוב לאונרדו דה וינצ'י, קו בנין 0 לרחוב הארבעה, קו בנין 0 לכיוון מגרשים 1,8 ומגרשים 5,6.
ג. מידות עומק הסטווים המצוינות בתשריט הבינוי והפיתוח הם מידות מזעריות. מידות עומק הסטווים שלאורך רחוב הארבעה יהיו 3.5 מ' מקו המגרש. קו בנין 3 מ' לרחוב לאונרדו דה וינצ'י עם קרוי זיזי עד לקו 0 למגרש.

6. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים בתחום יחידת התכנון, בהתייחס למפלסי הפיתוח הכללי, מפלסי רחובות סמוכים ומפלסי הקרקע המתוכננים במגרשים הסמוכים. קביעת גבהים של קומות הקרקע וקומות טכניות.

הכניסות לבניינים:

- א. כניסות הולכי הרגל לבניינים יתאפשרו מכל חזיתות המבנים שגובלות ברחובות הארבעה וליאונרדו דה וינצ'י וכן מהשטחים שבהם רשומה זיקת הנאה.
ב. מפלסי הכניסות יהיו מתואמים עם גבהי המדרכות והקרקע שלאורכם כמופיע בנספח הפיתוח ועיצוב הנופי. שינויים במפלסים אלו יותרו באישור מהנדס העיר.
ג. מעבר ציבורי נוסף יתאפשר מהכיכר העליונה בתחום מגרש 8.3 ו-1.3.

7. קביעת מפלסי קומות המרתפים ופירוט מקומות החנייה בכל מגרש בתחום יחידת התכנון.

מתחת למפלס הכניסה יותרו עד 7 קומות מרתף (כמפורט בסעיף 15 בתכנית הראשית), מפלסי המרתפים בהתאם לחתך בחוברת העיצוב.

מרתפים והסדרי חנייה:

- א. על פי תקן החנייה לתעסוקה (כמופיע בסעיף 15.4 בתכנית הראשית) יוקצה מקום חניה אחד לכל 60 מ"ר תעסוקה עיקריים, או לפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר, לפי הנמוך ביניהם.
ב. תקן חניה לשטחי הציבור יהיה לפי השימוש ולפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. מקומות חנייה בעבור שטחי הציבור יהיו קרובים ככל הניתן לשטחי הציבור הבנויים.
ג. החניה תוסדר בתחום המגרש בקומות המרתפים בלבד.
ד. לפחות 30% ממקומות החניה במגרש הדרושים על פי תקן החניה שבתוקף, יוסדרו כחניון ציבורי עפ"י הגדרתו בחוק התכנון והבניה (סעיף 15.8 בתכנית הראשית). הנגישות לחניון הציבורי תהיה ברורה ונוחה. שטח החניון הציבורי יוגדר בנפרד מיתר שטחי החניה הדרושים עפ"י התקן התקף לשאר השימושים. זאת למעט גלריית החנייה לדיירי המגורים במתחם (כמוצע בתכנית לתוספת שטחי בנייה).

- ה. מיקום מקומות החניה של החניון הציבורי יהיה בתחום שלוש קומות המרתף העליונות ובהן תיאסר הצמדת שטחי חניה לדיירים.
- ו. החניון הציבורי יתוכנן ברמת שרות 1.
- ז. עפ"י הוראת סעיף 15.5 שבתכנית הראשית, רשאית הוועדה המקומית לדרוש השלמת תקן החניה של מגרש ממגרשי התכנית בתחום מגרש אחר. מגרש 7 נדרש להשלמת תקן חניה של מקומות חנייה בתשלום, עבור השלמת מקומות חניה חסרים על פי התקן במגרש 3.1 בהיקף של 222 מקומות חנייה ובנוסף עבור מבנים לשימור בשטח התכנית בהיקף של 192 מקומות חנייה חניות אלו יופעלו במסגרת חניון ציבורי בתשלום.
- ח. מספר מקומות החניה הפנויים בחניון הציבורי יוצג באופן שוטף בצג אלקטרוני בכניסה לחניון. הצג יחובר גם למערכת הבקרה המרכזית של מתחם דרום הקריה.
- ט. אוורור מרתפי החניה יהיה בתחום המבנים ומעל הגובה המזערי של תקרת הסטווים לרחוב הארבעה וליאונרדו דה וינצ'י ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו ואדריכל העיר. הכנסת אוויר צח לחניונים תתאפשר ברפפות במדרכות בתחום המגרש.
- י. קביעת מפלסי המרתפים ופירוט מקומות החניה תהא ע"פ נספח התנועה לתכנית זו. מפלסים אלו הינם עקרוניים ותותר גמישות באישור אגף התנועה.
- יא. מקומות חנייה לאופנועים ולאופניים לבאי הבניין יוסדרו בקומת החנייה הראשונה במפלס הדרך התת"ק. כמות מקומות החניה כמפורט בנספח התנועה שבחוברת הבינוי לביצוע. מקומות חניה לאופניים ואופנועים מזדמנים, יותקנו במפלס הפיתוח של קומת הקרקע כמפורט בנספח פיתוח ועיצוב נופי.
- יב. בהתאם לסעיף 15.10 בתכנית הראשית, מרתפי החניה העליונים יתוכננו באופן גמיש, כך שגובהן יאפשר שימוש עיקרי בעתיד. הסבת שטחי המרתפים העליונים לשימושים סחירים תעשה לעת הפעלת מערכת הסעת המונים, כאמור, בהתאם לסעיף 15.10 בתכנית תא/3000.
- יג. הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר חיבור בין מרתפי חניה של מגרשים ואיחודם לחניון אחד, ואף לשנות את מיקום ומספר הרמפות בהתאמה, ובתנאי שתהא גישה נאותה אל חדרי המכונות לאורור הדרך התת-קרקעית שמוקמו במגרש.
- יד. התכנית מציגה 3 כניסות למגרש מהדרך התת"ק. 2 כניסות לרכב פרטי ושירות לחניון הציבורי ולדיירי המבנה וכניסה נוספת למתחם תחנת כבוי אש. כל שינוי הכרוך במספר הכניסות ומיקומן חייב באישור רשות מקרקעי ישראל ומהנדס העיר, או מי מטעמו, לפני שיובא לאישור הוועדה המקומית.
- טו. הסדרי החניה במרתפים מציגים את המעטפת המירבית והקומות של החניון. סידור החניה המדויק יעשה במסגרת היתר בניה ויכסה את היקף הביקושים.

8. סימון זיקות הנאה להולכי רגל.

זכויות מעבר להולכי רגל וסימון זיקות הנאה:

- א. השטחים הלא מבונים שבמפלסי הולכי הרגל, קומת הסטווים, כיכרות ומרווחי הבניין בין הרחובות הארבעה וליאונרדו דה וינצ'י, יהיו פתוחים לשימוש הולכי רגל ותירשם לגביהם בספרי המקרקעין, זיקת הנאה לטובת הציבור.
- ב. על כל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.
- ג. על היזמים חלה חובת ההקמה של השטחים הפתוחים והכיכר הציבורית בתחום התכנית. השטחים הציבוריים והכיכר הציבורית, יתוחזקו ע"י היזמים ו/או מי מטעמם באמצעות חברת ניהול וחברת אחזקה כמקשה אחת.

9. הסדרי תנועה לרכב.

הדרך התת-קרקעית:

- א. עפ"י הוראות סעיף 15.11 שבתכנית 3000, תשמש דרך שירות פנימית תת-קרקעית כנתיב מעבר ציבורי מקורה ותירשם לגביה זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה בה מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל.
- ב. תחום הדרך התת-קרקעית תועבר בחכירה לעיריית ת"א-יפו.
- ג. תחום הדרך התת-קרקעית כולל את המיסעה, המדרכות, תקרת הדרך, מעבר שירות דו-מפלסי למערכות הדרך, חדרי מכונות וחדרי חשמל שונים המשרתים את הדרך התת-קרקעית ואת תחום הכניסה לחניון, הכל כפי שמצוין בתכנית הבינוי המפורטת לדרך התת-קרקעית.
- ד. מיקום ותוואי הדרך, מפלסיה וממדיה מחייבים לפי תכנית הדרך המאושרת על ידי נציגי רמ"י.
- ה. היזם/מבקש ההיתר יבנה על חשבונו גם את חדרי המכונות הנדרשים למתקני האוורור של הדרך התת-קרקעית ותעלת אוורור בנויה בחתך הנדרש, בתחום המרתף ועד למפלס העליון של המבנים בתחום המגרש לפליטת אוורור הדרך התת-קרקעית. ניתן יהיה לפצל את פירי האוורור אנכיים למספר פירים באישור נציגי רמ"י.
- ו. תכנון הדרך התת-קרקעית יהיה בהתאם לדרישות הביטחון המוגדרות בהנחיות התכנון של רשות הרישוי לעניין זה.
- ז. עפ"י הוראות סעיף 20 שבתכנית תא/3000, תבוצענה כל עבודות הבניה, התגמירים ומערכות הדרך עפ"י תכנית הבינוי המפורטת לדרך התת-קרקעית.
- ח. הדרך התת-קרקעית על כל מרכיביה תועבר לאחריות עיריית ת"א-יפו לאחר השלמת כל עבודות הבניה והפיתוח במגרש. עד למועד העברת הדרך התת-קרקעית לאחריות העירייה תחול האחריות על הדרך התת-קרקעית על יזם מגרש 7.
- ט. מעבר לרכב שירות:
- י. כניסות ויציאות רכב השירות יהיו אל ומהדרך התת-קרקעית. לפירוט רחבות כיבוי אש ראו בנספח הבינוי לביצוע: הגישה לרחבות הכיבוי: 2 רחבות לצד דרום – מרחוב הארבעה. לרחבת הכיבוי הצפון המערבית- מרחוב לאונרדו דה וינצ'י, כמסומן בנספח התנועה.

10. פתרון מפורט לתוואי תשתיות על פי הנחיות תכנית התשתיות.

רשת תשתית עירונית וציבורית:

עפ"י תכנית התשתיות המפורטת שאושרה לפי סעיף 18 לתכנית הראשית, תוצג כחלק ממסמכי תכנית הבינוי לביצוע, תכנית תשתיות מפורטת למגרש 7, לקווי אספקת המים, קווי הביוב, חשמל תקשורת, וכל פירוט אחר שיידרש על ידי מהנדס העיר.

11. הנחיות לחומרי גמר בחזיתות ופרטים ארכיטקטוניים מחייבים לחזיתות, סטווים ומתקנים

שונים במפלסי הקומות התחתונות.

הוראות לעיצוב המבנים:

- א. כל חזיתות חלל הכניסה יחופו בזכוכית ו/או אלומיניום.
- ב. חומרי הציפוי לחזיתות המגדלים יהיו: זכוכית ו/או אלומיניום ו/או אבן ו/או אחר וכל שילוב בין החומרים ו/או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

12. הנחיות באשר לעיצוב וסיימת קומות עליונות וקומת הגג במגדלים וטיפול בגגות נמוכים וגגות עליונים של המבנים.

- מפלסי המעקות שמופעים בנספח הבינוי לביצוע והפיתוח מתייחסים לחלק המעקה הבנוי. חומרי המעקות יהיו זכוכית, אלומיניום ו/או נירוסטה.
- א. בגגות העליונים תובטח הסתרה נאותה של מתקנים טכניים בעזרת מעקות בנויים וגובה שיבטיח הסתרתם באופן מוחלט.
- ב. באם יידרש מתקן קבוע על הגג שישמש לתליית תא חימום למנקה שמשות, יוסתר המתקן על פני הגג ולא יראה אלא בעת הפעלתו.
- ג. מיקום מתקנים טכניים בקומות הנמוכות שמעל קומת הקרקע:
לא תותר הצבת מתקנים טכניים חשופים על פני גגות נמוכים של אגפי גוש הביניים, אלא רק על גגות המגדלים ובאופן שיוסותרו מכוון חזיתות הבניין.
יתאפשר למקם קומה טכנית בין קומת הקרקע לקומת הגג בכל מפלס שידרש. קומה זו תמנה במסגרת הגובה המרבי המותר על פי תכנית זו.

13. הוראות לפיתוח הנופי:

תיאור כללי

- נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לציבור, תוך התייחסות ליחידות התכנון הגובלות, לשטחים הציבוריים הפתוחים, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי לכל שטח דרום הקריה.
- התכנית כוללת מדרכות היקפיות ברחוב הארבעה וברחוב דה וינצ'י, כיכר מרכזית פנימית המקושרת לגני שרונה ולציר הירוק הצפוני.
- א. מדרכות בהיקף המתחם
השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.
- ב. במדרכות אלו יפותחו שבילי אופניים בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב
- ב. ריצוף בכיכרות ובמעברים השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשבילים, ירוצפו באבן טבעית/ריצוף מדק עץ/יציקת בטון/טראצו/גרנוליט או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו. דוגמאות הריצוף יהוו המשך לקיים או למתוכנן במתחם.
- ד. שבילי אופניים
ישולבו בהיקף המתחם עפ"י תכנית הפיתוח והבינוי ובתיאום עם צוות אופניים בעת"א. מיקום מתקני קשירת האופניים יוצג בתוכנית הפיתוח בהתייחסות להנחיות העירוניות.
- ה. גדרות
חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כלשהי בין המגרשים בתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל ולתנועת כלי רכב. תשמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל.
- ו. צמחייה ונטיעות עצים
עצים לשימור
במגרש קיימים ארבעה עצים לשימור, העצים ישומרו בהתאם להנחיות אגרונום עיריית תל-אביב.

עצים להעתקה

יוכן נספח סטטוס העצים הקיימים : עצים לכריתה ולהעתקה, לפי הנחיות אגרונום העירייה. העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר ובאישור אגף שפ"ע בעירייה.

עצים חדשים

- גודל עצים מינימלי יהיה – עץ חצי בוגר (בכיר = מעוצב מאדמה) הכוונה היא :
1. לעץ בן 5-10 שנים שגדל באדמה עד לנטיעתו באתר בגידול משתלה מתמחה.
 2. גובה הגזע 2.1 מ' לפחות וקוטרו 127 מ"מ, כלומר 5".
- הגזע צירי ושלם ללא גיזום או קיטום עד לתחילת ההסתעפות. בעל 3 ענפים עיקריים לפחות בצורה סימטרית. הענפים יוצרים ביחס לגזע זווית חיבור תקינה, שאינה צרה.
3. העצים יעברו איקלום לתערובת גידול מעל גגות, ויועברו עם שק שורשים מינימלי בקוטר 100 ס"מ לפחות עטוף וקשור כנדרש. ההעתקה והטיוול לפי סעיף 41036 במפרט הבינמשרדי.
 4. הקוטר יימדד בגובה 40 ס"מ מפני קרקע גידול במשתלה. גובה גזע משמעו גובה מפני מצע / קרקע עד להתפצלות ראשונה של ענף שקוטרו לפחות 40% מקוטר הגזע בנקודת התפצלות.
 5. העצים יעברו גיזום עונתי כך שישמר גזע נקי וצירי עד לגובה של 3 מ'.
- א. באזור הכיכר המרכזית ישמר מילוי מינימלי בגובה נטו של 150 ס"מ בנקודות בהם ישתלו עצים, המילוי יהיה מתערובת של טוף וכבול הולנדי, כגון תערובת מסוג אודם 7.
- ב. מערכות ההשקיה יתוכננו עם מערכות דישון אינטגרליות ופרופורציונליות, כולל מיכלי דישון המותאמים לגודל שטחי הגינון.
- ג. במקומות בהם לא מתאפשר עומק סביר לבית גידול תתאפשר הקמת אדניות מוגבהות לשתילת עצים וצמחיה, באישור אדריכל העיר.
- ז. תאורה וריהוט רחוב
1. בכיכר יאפשרו הצבת מקומות ישיבה בהיקף ע"י בתי העסק. בתחום הגן המרכזי תתאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית על שפת חלק מגופי המים והערוגות, ספסלי ישיבה, כיסאות בודדים ושלחנות ישיבה.
 2. אשפתונים יהיו מפורזים בתחום הפרויקט.
 3. תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות. סוג הגופים והעמודים שיקבעו במסגרת היתר הבניה הראשון יחייבו את יתר מבקשי ההיתר בשאר המגרשים באשור מהנדס העיר או מי מטעמו
 - ח. לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים במקומות המוסדרים לכך. כניסת רחבי חירום תהיה באזור מוגדר לכך.
 - ט. נגישות
- על כל השטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.
- מיקרו אקלים ואקוסטיקה
- כתנאי להיתר בניה ידרש ביצוע דו"ח אקלימי ואקוסטי ומילוי ההוראות הנגזרות מהם, הכל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"ע-יפו.
14. נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflectance Index) SRI מקדם החזר קרינה/חום) עפ"י הערכים שיקבעו בחו"ד סביבתית, ו/או שימוש בריצוף מחלחל בחלק יחסי בשטח.
 15. תתור בניית אלמנטים למיתון רוחות על גבי קירות המסך וכן בשטחים הפתוחים מעבר לתכנית המותרת, באישור אדריכל העיר.
- 16. הנחיות לאופן הטיפול בגבולות העבודה של יחידת התכנון:**

תידרש התחייבות היזם לנקיטת זהירות מרבית בעבודות הגובלות למתחמי התכנון הגובלים לאי גגיעה בבניה הקיימת, למבנים לשימור ולעצים הקיימים בפארק שרונה. היזם יגיש עותק של פוליסת ביטוח תואמת, להנחת דעת מהנדס העיר.

17. הנחיות באשר לאופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת ובמטרדים כתוצאה מהפעילות המסחרית.

מכלי האגירה לאשפה המסחרית יהיו בתחום הבניינים ומתחת לפני הקרקע. האשפה המסחרית תיאגר בדחסנים בחדרים ממוזגים, ובנוסף תהיה לכל בנין מכולה לאגירת פסולת קשיחה שתאוחסן בחדר סגור.

מערך פינוי האשפה המוצע כולל דחסנית אשפה ודחסנית לאיסוף קרטונים + דחסן קרטונים, הכל בהתאם דרישות אגף תברואה והמשרד לאיכות הסביבה – עיריית תל אביב. כל הוראות הבטיחות ואופן הפעלת מיתקן האשפה וסוגי אשפה לדחיסה מיחזור ומיון, יכללו בתכניות הבקשה להיתר. אישור מתקני התברואה ואופן סילוק האשפה מותנה באישור אגף התברואה בעיריית ת"א. לבדיקה ותיאום עם השולחן העגול ואדריכל העיר

18. הנחיות לתאורת חזיתות וסטווים, תאורת היצף והנחיות לשילוט. לתיאום עם אדריכל העיר

תאורת העמודים והארת חזיתות המבנים:
תאורת העמודים תעשה עפ"י ההנחיות שבתכנית זו, כמופיע נספח הפיתוח ועיצוב הנופי. בכל מקרה לא יאושר מעבר תעלות חשמל גלויות בקירות, עמודים או תקרות הקולנדות בשטח הציבורי.
תאורת העמודים תאושר במסגרת היתר הבניה ע"י אדריכל העיר.
תקרת קומת עמודים מפולשת תואר בתאורה בלתי ישירה מגופים שיתוקנו ע"ג עמודים בחזיתם הפנימית ו/או על פני הקירות.
תאורת חזיתות המבנים: הארת כל חזיתות המבנים תבוצע באמצעות גופי תאורה שימוקמו באזורים נמוכים ויכוונו כלפי מעלה ויצוידו באביזרים למניעת סנוור. יש להתאים את סוג גופי התאורה ואופי התאורה בהתאם לסוג החומרים מהם יבוצעו החזיתות המוארות בהתאמה שונה לחזית קיר מסך או לבניית אבן ולעובדה כי הקומות התחתונות מיועדות למסחר, פיתרון התאורה יובא לאשור מהנדס העיר או מי מטעמו, בעת היתר הבניה.

שילוט

- א. לא תותר התקנת אביזרי פרסום או שילוט מסחרי על חזיתות המבנים בכל מפלס שהוא, למעט שם המבנה.
- ב. התקנת שילוט בקומה מסחרית תותר רק בתחום מישור הויטריונות של אותן החנויות שלהן מיועד ונמצאות בתחום שלאורך העמודים, פרט שילוט טיפוסי יאושר במסגרת היתר הבנייה.

19. הוראות ביטחון:

בתאום לדרישות הביטחון המוגדרות בהנחיות התכנון של רשות הרישוי לעניין זה.

20. גמישות:

- א. שינוי במספר קומות המשרדים לא יהווה שינוי לתכנית, בתנאי שמירה על גובה המבנה לפי הוראות התב"ע ובכפוף למגבלות תמ"א 4 / 2 ואישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית.
- ב. שינויים לא מהותיים בכל המסמכים, שיאושרו ע"י מהנדס העיר, לא יהוו שינוי לתכנית.

ג. עיצוב החזיתות, חומרי הגמר ופרטי הפיתוח יאושרו בעת בקשת ההיתר, ע"י אדריכל העיר ת"א-יפו.

21. אחזקת מבנים ושטחים ציבוריים:

א. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת האחזקה של המבנים ושל השטחים שבזיקת ההנאה לציבור.

ב. תנאי להיתר הוא הבטחת התקשרות עם חברת אחזקה. תנאי לאכלוס יהיה הסכם ביצוע עם חברת אחזקה.

22. רישום שטחי הציבור

השטחים הציבוריים והחניות עפ"י התקן ייבנו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו, וירשמו ללא תמורה על שם עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו כיחידה נפרדת במסגרת הבית המשותף. עד רישום הבית המשותף יוחזרו שטחים אלו לתקופה של 99 שנה ללא תמורה.

23. בניה ירוקה:

בניה ירוקה תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בהנחיות מה"ע והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

23.1 דו"ח רוחות

אמצעים למיתון רוחות ייכללו אלמנטים קונסטרוקטיביים ע"ג קירות המסך בחזיתות אשר יגרמו למיתון רוחות גולשות ורוחות מסביב לפינות הבינוי והכל בהתאם לממצאים במודל הסימולציה.

23.2 הצללות

הצללות ע"ג פתחים מזוגגים ייעשו באמצעות מערכת זיגוג אשר תאפשר עמידה בדרישות דירוג מינימליות לפי ת"י 5282.

23.3 חיסכון באנרגיה

המבנה יעמוד בת"י 5282, בדירוג C לפחות.

23.4 חניית אופניים

בפרויקט תתוכנן חניית אופניים בקומת הפיתוח ובחניון בהתאם להנחיות עיריית ת"א.

23.5 מערך ניהול מים במבנה

מי עיבוי מזגנים יועברו למכל אגירה בנפח של כ-15 מ"ק ויועברו להשקיית הפיתוח.

23.6 ניהול מי נגר

השהיית מי הנגר תבוצע במפלס הפיתוח באמצעות ריצוף מחלחל. פתרון להחדרה וחלחול של מי גשמים, יבוצע בתיאום ובכפוף לאישור רשות המים בשלב הוצאת היתרי הבנייה.

23.7 הפרדת אשפה תיעשה בהתאם להנחיות עירוניות והנחיות תקן הבנייה הירוקה התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.

24. תנאים למתן היתרי בניה:

א. אישור תכנית תשתיות לכלל התכנית הראשית כאמור לסעיף 18 בתכנית הראשית.

ב. אישור עקרונות פיתוח ועיצוב נופי לכלל התכנית ע"י אדריכל העיר.

ג. אישור תכנית בינוי וביצוע לדרך התת"ק על ידי אגף התנועה ומהנדס העיר כאמור בסעיף 20 בתכנית הראשית והתאמת התכנית במגרש להוראותיה.

ד. אישור תכנית בינוי לביצוע (תכנית זו) על ידי הוועדה המקומית והטמעת הוראות תכנית זו והוראות תכנית תא/3000 דרום הקריה, בתכנית הבקשה להיתר.

ה. אישור התאמת הפיתוח בתחום המגרש לתכנית הבינוי לביצוע ולנספח הפיתוח ועיצוב הנופי.

- ו. הבטחת תחזוקה נאותה ע"י חב' אחזקה, של הבניין ושל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב בתחום המגרש.
- ז. הבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 24 שבתכנית תא/3000.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע והקמת שטחי הציבור (תחנת כבוי אש, הדרך התת"ק ושטחי אגף התברואה), והבטחת תפקודם העצמאי והנפרד של שטחי הציבור כיחידה נפרדת, כולל המערכות ותשתיות הקשורות להם.
- ט. אישור מהנדס העיר ומנהל אגף נכסי העירייה לדרכי הגישה לשטחי הציבור.
- י. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון המפורט לביצוע של השטחים הפתוחים עם זיקת הנאה לשימוש הציבור.
- יא. אישור נספח עיצוב לשילוט ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה תנאי להוצאת היתר לשטחים העיליים.
- יב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א- יפו לנושאים הסביבתיים.
- יג. הוצאת היתרי בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, מותנית בתיאום עם רשות התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה והוראות להקמת עגורנים.
- יד. במידה ויבוקש היתר דיפון וחפירה ו/או מרתפים ללא הבנייה העל קרקעית, יקבעו התנאים הרלוונטיים להיתר מתוך הרשימה הנ"ל על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
- טו. התחייבות להריסה של כל חלק בניין קיים במגרש וחורג מהוראות התכנית, על חשבון מבקש ההיתר, והתחייבות לפינוי ההריסות על חשבונו לאתר פסולת מורשה.

25. תנאים למתן היתרי אכלוס (טופס 4):

- א. השלמת ביצוע החלק התואם לשלב הבניה במערכת הדרכים ובשטחי השצ"פ, כמפורט בטבלה 23.3 בתכנית תא/3000.
- ב. רישום בפועל של זיקות ההנאה לתנועת כלי רכב והולכי רגל בתחום המגרש, כמפורט בתכנית הבינוי לביצוע.
- ג. התקשרות עם חב' אחזקה על פי תנאי תכנית 3000.
- ד. השלמת הדרך התת-קרקעית בתחום המגרש להנחת דעת מהנדס העיר ומסירתה לידי העירייה.
- ה. השלמת ביצוע שטחי הבניה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום המגרש, מסירתם לעירייה ורישום ע"ש עיריית ת"א-יפו.
- ו. אישור מהנדס העיר למילוי כל הדרישות שפורטו בתכנית לביצוע במגרש.

26. עתיקות:

יחידת תכנון מס' 7 היא חלק ממתחם דרום הקריה שהוכרז כאתר עתיקות ולפיכך חלות עליה כל ההוראות, ההגבלות וההנחיות המפורטות בסעיף 28 שבתכנית תא/3000.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את התכנון המוצע בכפוף לתנאים הבאים:

התכנית הראשית קבעה כי קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי לביצוע, להלן קווי הבניין:

קווי בנין למבנה המזרחי

1. למסד בן שתי קומות :
 - 1.1. קו בנין 0 ליחידת תכנון מספר 1
 - 1.2. קו בנין 0 לרחוב הארבעה מעל קולונדה / מעבר מקורה זיזי בעומק שלא יפחת מ-3.5 מ' של מעבר פנוי להולכי רגל (בין עמוד לקיר המבנה)
 - 1.3. קו בנין מערבי לא יפחת מ-18 מ' למבנה המערבי.
 - 1.4. קו בנין צפוני יהיה בהמשך לקיר המסד הצפוני של מגרש 1.
2. למגדל :
 - 2.1. קו בנין 0 לרחוב הארבעה
 - 2.2. קו בנין 2.5 מ' למגרש 1
 - 2.3. קו בנין מערבי לא יפחת מ-30 מ' למבנה המערבי.
 - 2.4. קו בנין צפוני לא יפחת מ-23 מ' מקומות המסד.
3. קווי בנין למבנה המערבי
 - 3.1. קו בנין לרחוב ליאונרדו דה וינצ'י יהיה 3 מ'. יתאפשר קירוי זיזי בקומות המסד עד גבול המגרש.
 - 3.2. קו בנין לרחוב הארבעה לא יפחת מ-23 מ'.
 - 3.3. קו בנין מזרחי לא יפחת מ-18 מ' ממסד המבנה המערבי ו-30 מ' מהמגדל של המבנה המערבי.
 - 3.4. קו בנין צפוני לכיוון מגרש 6, לקומות המסד יהיה 1 מ' ולמגדל 13 מ'.
 - 3.5. האטריום לגובה כל המגדל ברוחב שלא יפחת מ-17 מ' יהיה שקוע ממישור המבנה ב-3-2.5 מ' לכל הפחות, למעט קומות המסחר.
 4. תותר הבלטת אלמנטים עיצוביים עד 60 ס"מ מעבר למישור קירות המסד.
 5. מהנדס העיר ראשי לאשר גמישות של עד 10% בקווי הבניין, למעט קו הבניין הצפוני לכיוון מגרש 6.
6. **תכסית**
 - 6.1. תכסית המגדל המזרחי לא תעלה על 1,250 מ"ר לקומה.
 - 6.2. תכסית כל אגף במגדל המערבי לא תעלה על 1,250 מ"ר לקומה.
 - 6.3. תכסית כוללת של המגדל המערבי לא תעלה על 3,000 מ"ר.
 - 6.4. התכסית הכוללת של הבנייה מעל הקרקע לא תעלה על 55% משטח המגרש.
 7. יותרו שני מבני קיוסקים בכיכר המרכזית מעבר לקוי הבניין והתכסית המותרת. שטחם לא יעלה על 40 מ"ר כל אחד והם יחושבו כחלק מזכויות הבנייה המותרות במגרש ולא מעבר להן.
 8. תנאי לאישור תכנית הבינוי לביצוע יהיה אישור חברת אחוזות החוף, חברת י.ה.ל מהנדסים, אגף נכסי העיריה וכיבוי אש.
 9. תיאום סופי עם אגף התנועה לתכנית הבינוי כתנאי לאישורה.
 10. חזיתות – גוון חומרי הגמר ואופן העיצוב וכן גוון הזכוכיות יוגשו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבניה יאסר שימוש בזכוכית רפלקטיביות ובחומרים אחרים העלולים לגרום סינוור או הפרעה.
 11. אישור סופי לחומרי גמר החזיתות ופיתוח השטח על פי הנחיות הבינוי ועל פי דוגמאות שיוצגו באתר יהיה תנאי נדחה ל-3 חודשים מיום מתן ההיתר, אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לביצוע עפ"י החומרים המאושרים יהיה תנאי לתעודת גמר זמנית.

12. תנאי לאישור התכנית יהיה אישור סופי לפיתוח המוצע ע"י אדריכל העיר.
13. תנאי לאישור התכנית תיאום מחלקת רישוי.
14. תנאי לאישור התכנית אישור אגף שפ"ע לפיתוח המוצע.
15. תנאי לאישור התכנית אישור תאגיד המים לפתרונות התשתית המוצעים (ניקוז, מים, ביוב).
16. שטחים ומתקנים טכניים – שטחים המיועדים לאיסוף אשפה, חניה, רחבות כיבוי אש, מתקנים טכניים וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר בניה.
17. התאמת הבניה לתקני בנייה ירוקה בעת הוצאת היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר.
18. מספר מקומות החנייה לרכב דו"ג ואופניים ייקבעו ע"פ התקן שאומץ ע"י לשכת התכנון המחוזית ת"א. יש לאתר ולהציג בתכנית הפיתוח ובנספח התנועה אזורים לקשירת אופניים וחניית אופנועים.
19. שינויים בלתי מהותיים בעיצוב ו/או בתכנית הפיתוח באשור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים שינוי לתכנית זו.
20. שינוי לא משמעותי במיקום זיקות ההנאה וללא הקטנת סה"כ שטחן באשור מהנדס העיר או מי מטעמו אינו מהווה שינוי לתכנית זו.
21. תנאי לאישור התכנית יהיה חתימה על כתב התחייבות להסכם אחזקה לשטחים הפתוחים המסומנים בזיקת הנאה ע"י העירייה עם הגורמים הרלוונטיים.
22. תנאי להיתר בניה - אישור על מתן התחייבות, להנחת דעת היועמ"ש, ע"י בעלי ההיתר לכך שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה. במידה ובמסגרת האישורים והתיאומים הנדרשים בתכנון המפורט ידרשו שינויים בתכנית הבינוי לביצוע, יהיו שינויים אלו בסמכות מהנדס העיר.

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

בישיבתה מספר 0011-16ב' מיום 20/04/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עירא רוזן: מדובר בתוכנית בינוי לביצוע, שבמהותה דומה לתכנית עיצוב אדריכלי, שהכנתה היא תנאי להוצאת היתר בניה לפי התכנית הראשית תא/3000 דרום הקריה. מדובר ביחידת התכנון מספר 7 שהיא המגרש הגדול ביותר בתחום תכנית 3000 ושטחו כ-13 דונם. במקביל, יש לציין כי מקודמת תב"ע על אותו מגרש לתוספת זכויות מאחר והיזמים שזכו במכרז של רמ"י מעוניינים להגיע לשיא הרח"ק שמאפשרת תכנית המתאר 12.8, אך לא נקבע בתכנית הראשית. מעבר לחו"ד הצוות שהופצה בדרפט קיימנו עוד כמה דיונים אדריכליים ויש עוד כמה תיקונים טכניים שאציג לוועדה בסוף הדיון. אורלי אראל: כרגע מקדמים תוכנית עיצוב. אדריכל יוני גרוסווסר ממשרד ישר אדריכלים: מציג את התכנית. נתן אלנתן: המגדל השלישי יהיה נמוך אם לא יאשרו את התב"ע. אורלי אראל: זהו לא דיון להפקדה של התב"ע העתידית, רצינו להציג בדיון הזה גם את כוונות התכנון העתידיות כדי שתראו את התוכנית הכוללת ולכן הנחנו את היזם להציג לכם גם את התמונה העתידית. ראובן לדיאנסקי: אנחנו אמורים לאשר את תוכנית העיצוב של ה-113 אלף מטר. שירצו לתקן את התב"ע יביאו תוכנית עיצוב שתתקן את הקומות. נתן אלנתן: אנחנו תמיד מבקשים להראות מה המראה העתידי. עודד גבולי: אנחנו מראים לכם תוכנית עיצוב ומראים את השינוי גם בבינוי וגם בתפיסת עולם של פיתוח השטח. גם אם הבניין יישאר נמוך כי אם התב"ע לא תאושר חשוב שהוא ישאר במיקום המוצע. ראובן לדיאנסקי: אם תתוקן התב"ע האם יש מחשבה לשלב במקום מלונאות? עודד גבולי: במגרש סמוך, יחידה מס' 2, יש כבר מלון ענק של 800 חדרים שנמצא בבנייה. יוני גרוסווסר: בחניון היום ע"פ התוכנית התקפה והמענה למטלות חנייה ממגרש 3.1 ומבנים לשימור יש 1,815 מקומות חנייה. נתן אלנתן: האם זה כמו בתוכנית של החניות של השימור? עירא רוזן: מטלות החניה שהיזם קבל הם תוצאה של החלטת ועדה.

אורלי אראל: הוועדה החליטה שהמגרש הבא שיגיע למימוש, שהוא מגרש 7, לשם יעבירו את יתרת מקומות החנייה שלא נבנתה במגרשים שכבר מומשו.

נתן אלנתן: לגבי קרית הממשלה מקובל, אבל מכיוון שאין מטלות לשימור את החניות ויש עוד 3 בנינים שצריכים להיבנות ושם כן יש בנינים לשימור, אני חושב שצריך לפצל את זה.

עמי אלמוג, נציג רמ"י: הפיצול לא אפשרי. המגרש נמכר במסגרת מכרז ומקומות החנייה הנוספים היו חלק מהמכרז וכך זה נמכר.

מיטל להבי: האם בחניון המוצע יש מענה לתוכנית הצל וכמה מזה?

נתן אלנתן: מגרש 8 בנה מהחניות של השימור גם מגרש 5 צריך לבנות מהחניות של השימור. החניות והדרישות של השימור צריך לשים בשימור.

עמי אלמוג: ראשית הבלבול החל ממגרש 3.1 קרית הממשלה. עיריית תל אביב העבירה את החניות למגרש 2 ואח"כ העבירו את המטלה למגרש 7 והמטלה הזו יצאה כחלק מהמכרז. זה חלק ממה שהיום שילם עליו ולכן אי אפשר להעביר למגרש 5.

עודד גבולי: זה הסכם מדינה אי אפשר לשנות.

ראובן לדיאנסקי: לגבי החניות במישור העובדתי כמה מתוכן חובות ממגרשים אחרים וכמה חניות הבניין אמור להכיל?

יוני: 1815 חניות, מתוכן כ-410 הם חניות שנובעות משתי המטלות.

ראובן: 1405 חניות של הבניין נטו.

יוני: תוספת הזכויות שאנחנו נבקש בתכנית שצפויה להיות מוגשת לכם היא בעיקרה למשרדים לפי תקן חניה מופחת של אחד ל-250 ועוד 100 יח"ד שהן 100 חניות בסה"כ מגיעים לתוספת 220 חניות ו-2200 חניות סה"כ בפרויקט לאחר התוספת. זה כולל לרכב דו גלגלי ולאופנים, כבר היום אני בונה חניות מעבר לתקן.

ראובן לדיאנסקי: כתוב כאן שהם 30% חניות שמיועדות לציבור האם הם מתוך 1815. או מתוך 1400.

אבירם אגאי, יועץ תנועה: 834 חניות הן ציבוריות.

ראובן: היועץ אומר שהוא נותן 800 ומשהו זה יותר מ-30%.

נתן אלנתן: כלומר 30% חניות על ה-1284 וכל השאר הם מיועדים לציבור כאשר החניות לא יהיו מצמודות הם יהיו לציבור.

מלי פולישוק: האם זה הליך מקובל בעירייה שיש תב"ע בפתח מאפשרים לקדם תוכנית עיצוב עכשיו. עירא רוזן: הפיצול הזה לא מועדף על ידנו, אך מכיוון שהיום פועל בלוח זמנים לחוץ מאוד שמוכתב ע"י תנאי המכרז של רמ"י אנחנו מאפשרים זאת. יש כאן מטלות תשתית מאוד כבדות ודחופות: בניית הדרך התת קרקעית, בניית תחנת כיבוי אש ובניית משרדי תברואה עירוניים, וכל זאת תוך 36 חודשים מיום הזכייה.

עודד גבולי: הנושא חוקי.

מלי פולישוק: רציתם היתר מיוחד לגובה מדוע צריך קומת מסחר של 6 מ'?

אורלי אראל: המדיניות העירונית היא לקומות מסחר גבוהות.

ראובן לדיאנסקי: סעיף 20 סעיף גמישות לעניין שינוי מס' הקומות המשרדים. האם אפשר לשנות את הקומות מבלי שיבוא לאישור סטטוטורי. שאלה שניה לגבי נושא השלבויות: השטחים הפתוחים עם זיקת הנאה לציבור מדוע לא לחייב את היזם שקודם יסיימו את השטחים עם זיקת הנאה.

עודד גבולי: אין אפשרות לסיים את הפיתוח לפני סיום הבנייה. השטחים יהרסו בבנייה, אי אפשר זה תנאי לאיכלוס.

הראלה אברהם אוזן: בתוכנית הראשית אין מספר קומות אבל יש גובה במטרים. כאן אנחנו בתוכנית העיצוב שהראתה מספר קומות האמורות להיות תואמות למטרים שקבועים בתב"ע.

ראובן לדיאנסקי: הם הראו חישוב קומות בערך.

נתן אלנתן: נכון כי יכולה להיות סיטואציה שבה ייסתבר שהחישוב התכסית שהוצגה היתה 700 מ"ר ובפועל נדרשו רק 650 מ"ר ה-50 מ' הללו הם עוד 3 קומות זה לא משנה כל עוד הם שומרים על הגובה. במשרדים הם מעדיפים תכסית יותר גבוהה.

אורלי אראל: מדובר בתוכנית עיצוב ובתב"ע נקבע הכל.

מיטל להבי: מה השימושים הציבוריים שישנם, האם החניון שיהיה פתוח לציבור.

יוני גרוסווסר: במפלס תת הקרקע הרמפה קיימת במסגרת התוכנית אנחנו מחויבים לבנות תחנת כיבוי אש ומשרדים עבור אגף התברואה. הדרך הזו דרך ציבורית. במסגרת התוכנית אנחנו שומרים על עקרונות ציר הליכה רגלי של 17 מ' וגם הרחקות של קווי בנין שאנחנו מחויבים עליהם במקומות מסוימים במגרש. התכסית היא משמעותית יותר מצומצמת מתוכנית הבינוי הקיימת, היא נותנת כיכר עירונית חדשה בשטח של 3.5 דונם וכיכר מקדימה בחזית רחוב הארבעה ודה וינצ'י. כמו גם את השדרה שהיא מחייבת שיוצרת את המעבר לרח' קפלן.

עירא רוזן: יש תיקונים שאנחנו מבקשים להכניס

1. קווי הבניין למבנה המערבי (2A-1A) קו הבניין לרחוב הארבעה הוא קו בניין משתנה. בנקודה הרחבה ביותר הוא 23 מ' ועם הרדיוס של פינת הרחוב הוא מצטמצם בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
2. קו בניין צפוני לכיוון מגרש 6 יהיה 1 מ' לקומות המסד ו-12.5 מ' למגדל.
3. תותר הבלטת אלמנטים עיצוביים כבליטה אדריכלית של עד 60 ס"מ מעבר לקו הבניין.

תכסית

1. התכסית הכוללת של המבנה המערבי (2A-1A) לא תעלה על 3050 מ"ר.
2. התכסית הכוללת של הבנייה מעל הקרקע לא תעלה על 56% משטח המגרש.
3. תותר הקמת שני מבני קיוסק בכיכר המרכזית מעבר לקווי הבניין והתכסית המותרת. שטחם לא יעלה על 50 מ"ר כל אחד והם יחושבו כחלק מזכויות הבנייה המותרות במגרש ולא מעבר להן.

חנייה לרכב דו-גלגלי ואופניים

1. מספר מקומות החנייה לרכב דו-גלגלי ולאופניים בתחום מרתפי החנייה של הפרויקט יהיה כדלקמן: 350 מקומות חנייה לרכב דו"ג ו-200 מקומות חנייה לאופניים. יש להציג ולאתר בתכנית הפיתוח ובנספח התנועה אזורים לקשירת אופניים ולחניית אופנועים מזדמנים במפלס הקרקע. בנוסף למקומות הנ"ל.
2. יש לבחון הקמת מתקן חנייה אוטומטי לאופניים במרתפי החנייה של הפרויקט.

מיטל להבי: אי אפשר לוותר גם בהחלטה עירונית על נושא של חניה של אופניים. נתן אלנתן: יש תקן מחייב לרכב ואילו התקן לאופניים ואופנועים לא מחייב ראובן לדיאנסקי: השאלה האם נותנים חניות על חשבון חניה לאופניים כן או לא. נתן אלנתן: כיוון שתקן החניה החדש עומד להיות מאושר, ואם היתר הבניה יצא לאחר אישור התקן החדש אז את ההפרש בין התקן הישן לחדש יקצו כמקומות חנייה לרכב דו"ג ואופניים. יוני: נכון להיום אנחנו מציעים 350 מקומות חנייה לאופנועים ו-200 לאופניים.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית הבינוי לביצוע ע"פ חו"ד הצוות, עם התיקונים טכניים כמפורט במהלך הדיון לעיל ובנוסף עפ"י המלצת יו"ר הועדה לפיה ההפרש שייווצר כתוצאה מאישור תקן החניה החדש יוקצה לחניית רכב דו"ג ואופניים במידה שהיתר הבניה יצא לאחר אישורו. במידה והיתר הבניה יצא טרם אישור התקן החדש יישאר ייצע החניה כמפורט בדרפט ובמסמכי התכנית.

משתתפים: נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ניר סיבליה, שמואל גפן, איתי ארד פנקס ומיטל להבי.

דיון נוסף - תיקון תכנית בינוי לביצוע שאושרה בועדה ביום 20.4.2016 פרוטוקול 0011 - 16ב' - 5 (כמפורט לעיל)

מצב קיים: במגרש מתבצעות עבודות חפירה ודיפון.

מצב תכנוני מוצע:

א. על פי הוראות תכנית תא/3000 - דרום הקריה, נדרשת הכנת תכנית בינוי לביצוע לכל יחידת תכנון, לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.

- ב. על פי תכנית זו אושרה ביום 20.4.2016 ע"י הועדה תכנית לבינוי לביצוע עבור הבניה במגרש 7 בדרום הקריה (ראו דראפט והחלטה מצורפים לעיל).
- ג. במקביל לתכנית הבינוי לביצוע, הומלצה ע"י הועדה (ביום 27.7.2016 פרוטוקול 0018-16ב' - 9) תכנית בניין עיר לתוספת זכויות בשתי חלופות עד לרח"ק כולל מירבי של 12.8 התואמת את עקרונות תכנית המתאר תא/5000. תכנית זו כוללת גם תוספת שטחי בניה עבור בניית מרכז ביכורי העיתים. תכנית הבינוי לביצוע שאושרה ע"י הועדה תואמת את התב"ע שהומלצה ע"י הועדה המקומית.
- ד. התב"ע אושרה בשתי חלופות: 1. בניה עד 44 קומות ברח"ק 11.2, 2. בניה עד 50 קומות ברח"ק עד 12.8 - חלופה זו חורגת בגובה מתכנית המתאר, כפופה לאישור רשות התעופה האזרחית בגין מגבלות תעופה של שדה התעופה בן גוריון והיא בסמכות הועדה המחוזית. מכיוון שלא התקבל אישור רת"א לגובה הבניה המבוקש, מבקשים היזמים לשנות את תכנית הבינוי כך שתאפשר בעתיד מיצוי זכויות בניה עפ"י תא/5000 ע"י הגדלת התכסית של המגדל המזרחי כדלקמן:

קווי בנין למבנה המזרחי

1. למסד בן שתי קומות: **ללא שינוי**
2. למגדל:
 - 2.1. קו בנין 0 לרחוב הארבעה- **ללא שינוי**
 - 2.2. קו בנין למגרש 1 (מגדל פלטינוס) – **0 במקום 2.5 מ'**
 - 2.3. קו בנין מערבי לא יפחת מ-30 מ' למבנה המערבי – **ללא שינוי**.
 - 2.4. קו בנין צפוני לא יפחת מ-16 מ' **במקום 23 מ'** מקומות המסד- **ובהתאמה לקו הקולונדה של מגדל פלטינוס**.
3. תכסית המגדל המזרחי לא תעלה על **1,585 מ"ר במקום 1,250 מ"ר** לקומה.

4. קווי בנין ותכסית למבנה המערבי – ללא שינוי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
ממליצים לאשר את השינוי המבוקש בתכנית הבינוי לביצוע.

בישיבתה מספר 0002-19ב' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

איל רונן מ"מ מהנדס העיר
עודד גבולי לא משתתף בדיון ויצא ממנו.

מהלך הדיון:

דניאל ז': שינוי לתכנית עיצוב שאושרה באפריל 2016. במקביל ביולי 2016 הועדה אישרה לקדם תכנית למיצוי זכויות לפי תכנית 5000. במהלך קידום התכנית, רת"א הגבילה את הגובה עד 1.80 כאשר בתכנית העיצוב המקורית דובר על מגדל שיתנשא עד 210 מ'. עקב הגבלת רת"א מבקשים בהתאם לתכנית המקודמת לנצל את הזכויות ע"י הגדלת תכסית הבניין ושינוי קווי הבניין כלפי תכנית העיצוב והבינוי המאושרת.
מיטל להבי: אנחנו לא שומרים על נכס חניון הציבורי.

החלטה:

לאשר את השינוי בתכנית הבינוי בהתאם לחו"ד צוות ע"י שינוי קווי בניין בבניי B הממוקם על רחוב הארבעה, כדלקמן:

1. למסד בן שתי קומות: **ללא שינוי**
2. למגדל:
 - 2.1. קו בנין 0 לרחוב הארבעה – **ללא שינוי**

- 2.2 קו בנין למגרש 1 (מגדל פלטינום) – 0 במקום 2.5 מ'.
- 2.3 קו בנין מערבי לא יפחת מ-30 מ' למבנה המערבי – ללא שינוי
- 2.4 קו בנין צפוני לא יפחת מ-16 מ' במקום 23 מ' מקומות המסד – ובהתאמה לקו הקולונדה של מגדל פלטינום.
3. תכסית המגדל המזרחי לא תעלה על 1,585 מ"ר במקום 1,250 מ"ר לקומה.
4. קווי בנין ותכסית למבנה המערבי – ללא שינוי.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ציפי ברנד, אסף זמיר.